

النظام القانوني للتسجيل العقاري
دراسة في التشريع الكويتي

**The Legal System of Real Estate Registration
Study In The Kuwaiti Legislation**

إعداد الطالب

طارق علي حجي محمد العصفور
(401130021)

إشراف

الدكتور مهند عزمي أبو مغلي

رسالة ماجستير مقدمة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط

2014/2013

أفويض

أنا الطالب طارق علي حجي محمد العصفور أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي المعنونة بـ "النظام القانوني للتسجيل العقاري، دراسة في التشريع الكويتي" المكتبات الجامعية أو المؤسسات أو الهيئات أو الأشخاص المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية عند طلبها.

الاسم: طارق علي حجي محمد العصفور

التوقيع:

التاريخ: 2013/١٢/١٤ م

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها "النظام القانوني للتسجيل العقاري: دراسة في التشريع الكويتي".

وأجيزت بتاريخ 2013/12/17م.

التوقيع



أعضاء لجنة المناقشة

الدكتور مهند عزمي أبو مغلي	مشرفاً
الأستاذ الدكتور جمال الدين مكناس	رئيساً
الأستاذ الدكتور صاحب الفتلاوي	عضواً خارجياً

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين الذي بعث فينا محمداً ع هادياً وبشيراً، والحمد لله على ما أسبغ علينا من نعمه ظاهرة وباطنة، فلك الحمد والشكر يا رب كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك.

أتقدم بجزيل الشكر ووافر الاحترام إلى أستاذي المشرف الدكتور مهند عزمي أبو مغلي لتفضله بالإشراف على هذه الرسالة، ولما بذله من جهد كان له الأثر الطيب في إخراج هذه الرسالة بالصورة التي هي عليها الآن.

كما أتقدم بالشكر والامتنان إلى عضوي لجنة المناقشة واللذين سيكون لملاحظتهما النوعية الأثر الإيجابي في تطوير هذه الرسالة وإخراجها بالصورة المثلى.

وأتوجه بالشكر إلى أساتذتي في كلية الحقوق بجامعة الشرق الأوسط على ما أحاطوني به من رعاية وعلم ومساعدة خلال فترة دراستي.

الباحث

الإهداء

أهدي هذا الجهد المتواضع إلى حضرة صاحب السمو أمير دولة الكويت

الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح

حفظه الله تعالى ورعاه

الباحث

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
ب	التفويض
ج	قرار لجنة المناقشة
د	شكر وتقدير
هـ	الإهداء
و	قائمة المحتويات
ي	الملخص باللغة العربية
ك	الملخص باللغة الإنجليزية
1	الفصل الأول: مقدمة الدراسة
1	أولاً: تمهيد: فكرة عامة حول الموضوع
4	ثانياً: مشكلة الدراسة
5	ثالثاً: هدف الدراسة
6	رابعاً: أهمية الدراسة
7	خامساً: أسئلة الدراسة
7	سادساً: حدود الدراسة
8	سابعاً: محددات الدراسة
8	ثامناً: مصطلحات الدراسة
10	تاسعاً: الإطار النظري للدراسة
10	عاشراً: الدراسات السابقة
12	إحدى عشر: منهجية الدراسة

الفصل الثاني: مفهوم التسجيل العقاري

13	المبحث الأول: التطور التاريخي للتوثيق العقاري
13	المطلب الأول: تاريخ التوثيق العقاري في العصور القديمة
16	المطلب الثاني: التوثيق العقاري في العصور الوسطى
16	المطلب الثالث: حقيقة التوثيق العقاري في الإسلام
18	المطلب الرابع: التوثيق العقاري في العصور الحديثة
23	المطلب الخامس: التوثيق العقاري في دولة الكويت
26	المبحث الثاني: التعريف بالتسجيل العقاري
26	المطلب الأول: معنى التسجيل العقاري وأهميته
32	المطلب الثاني: أنظمة التسجيل العقاري وخصائصه

الفصل الثالث: الأحكام الناظمة لتسجيل الملكية العقارية في التشريع الكويتي

44	المبحث الأول: إدارة التسجيل العقاري
44	المطلب الأول: تكوين إدارة التسجيل العقاري
49	المطلب الثاني: اختصاصات إدارة التسجيل العقاري
52	المبحث الثاني: نطاق التسجيل العقاري
52	المطلب الأول: النطاق الشخصي للتسجيل العقاري
60	المطلب الثاني: النطاق الموضوعي للتسجيل العقاري
109	المطلب الثالث: النطاق الإجرائي للتسجيل العقاري

124	المبحث الأول: مفهوم منازعات التنفيذ
124	المطلب الأول: تعريف منازعات التنفيذ وأنواعها
126	المطلب الثاني: التنظيم القانوني لمنازعات التنفيذ في القانون الكويتي
132	المطلب الثالث: دعوى الاستحقاق
	المبحث الثاني: الحلول الملائمة لحل المنازعات وفقاً للتشريع الكويتي تسجيل
134	الملكية العقارية
135	المطلب الأول: الشيوع
139	المطلب الثاني: نزع الملكية للمنفعة العامة
142	المطلب الثالث: الشفعة

الفصل الخامس: الخاتمة والنتائج والتوصيات

144	أولاً: الخاتمة
144	ثانياً: النتائج
146	ثالثاً: التوصيات

148 قائمة المراجع

الملاحق

153	ملحق (1): مشروع قانون التسجيل العقاري الكويتي رقم () لسنة 2013م
	ملحق (2): الوثائق العدسانية القديمة بخصوص التسجيل العقاري والعقود الابتدائية والوكالات العقارية في مرحلة ما قبل صدور قانون التسجيل العقاري
185	الكويتي رقم (5) لسنة 1959م

النظام القانوني للتسجيل العقاري دراسة في التشريع الكويتي

إعداد الطالب
طارق علي حجي محمد العصفور

إشراف الدكتور
مهذ عزمي أبو مغلي

المخلص

يعدّ التسجيل العقاري من أكثر الموضوعات أهمية في الواقع العملي، فضلاً عن أهميته النظرية، ويقصد به تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده ومساحته بكل دقة، وحصراً حالته القانونية بتعيين مالكة وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه وإقامة سجل ملكية له بالسجل العقاري.

حاولت هذه الدراسة بيان مدى كفاية القواعد القانونية النازمة للتسجيل العقاري في التشريع الكويتي في توفير الحماية لأطراف العلاقة وتبسيط إجراءاته.

وفي خاتمة هذه الدراسة خلصت إلى أن قانون التسجيل العقاري المعمول به حالياً في دولة الكويت يشوبه القصور، وقد أوصت الدراسة المشرع الكويتي بإعادة ضبط النصوص القانونية وتجنب أوجه القصور التي شابته هذه النصوص، كما اقترحت الدراسة مشروعاً لقانون التسجيل العقاري، وتتمنى الدراسة على المشرع الكويتي الأخذ بأفكاره وتطويره خدمة لقطاع العقار، ومواكبة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي تشهدها دولة الكويت.

The Legal System of Real Estate Registration Study In The Kuwaiti Legislation

**By
Tareq Ali Haji Mohammad Al Asfoor**

**Supervisor
Dr. Mohannad Azmi Abu Moghli**

Abstract

The real estate registration of more topics important in practice, as well as the importance of theory, and is intended to stabilize the situation of physical and legal drug by adjusting the boundaries, area with precision, and infinite his legal set the owner and the statement of all the rights in rem implications and the establishment of record ownership of a record real estate.

This study attempted to demonstrate the adequacy of the legal rules governing the registration of real estate in the Kuwaiti legislation to provide protection to the parties to the relationship and to simplify procedures.

At the conclusion of this study concluded that the Land Registration Law currently in force in the State of Kuwait is defective, The study recommended the Kuwaiti legislature re-adjust the legal texts and avoid shortcomings that marred these texts, as suggested by the study project for the Land Registration Law, and wish to study the Kuwaiti legislature taking ideas and development service to the real estate sector, and keep up with economic developments, social and political witnessed by the State of Kuwait.

الفصل الأول

مقدمة الدراسة

أولاً: تمهيد: فكرة عامة حول الموضوع

إن القانون مجموعة من القواعد التي تنظم حياة الأفراد داخل المجتمع بهدف تحقيق العدالة وإعطاء كل ذي حق حقه.

والحق الذي يهدف القانون حمايته هو ما يقع به الفرد على ما هو عائد له بصفة مشروعة من قيم أو أشياء، ويكون لهذا الفرد الاستفادة من هذه القيم أو الأشياء بنطاق واسع، وإلزام الغير بعدم التعرض له في هذه الاستفادة⁽¹⁾.

لقد اهتم الإسلام بالعقار وتنظيمه، فهو دين شامل لكل أمور الحياة من خلال تناوله للمسائل ذات العلامة، ومنها: تأسيس مبدأ الخلافة، وتنظيمه لموضوع الغصب والتعدي، ورفع الضرر بالعقار، وتشريع الوقف⁽²⁾.

كما عرف الإسلام نظاماً للتوثيق العقاري يماثل نظام السجل العيني في وقتنا الحاضر، فقد عرف الإسلام نظرية الشهر العقاري، والتوثيق لحفظ الحقوق العقارية وإشهارها المنبثقة أساساً من كتاب الله الذي لا يأتيه الباطل من بين يديه ولا من خلفه⁽³⁾.

إن الإسلام جاء بطرائق التوثيق الثلاث: الكتابة، والرهن، والإشهاد، وهذا ما جاء في آية الدين في قوله تعالى: (وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ (283) لِلَّهِ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَإِنْ تُبَدُّوا مَا فِي

(1) عامر، حسين (1996). التعسف في استعمال الحقوق وإلغاء الحقوق، دار النهضة العربية، القاهرة، ط5، ص14.

(2) العميرة، أحمد بن عبد العزيز (1433هـ). نوازل العقار، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، ص27.

(3) الزريقي، جمعة محمود (1408 هـ - 1988م). نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني، منشورات دار الآفاق الجديدة، بيروت، ص5.

أَنْفُسِكُمْ أَوْ تُخَفُّوهُ يُحَاسِبِكُمْ بِهِ اللَّهُ فَيَغْفِرُ لِمَنْ يَشَاءُ وَيُعَذِّبُ مَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ (1).

كما عُنيت الوثائق الخاصة بحقوق الإنسان⁽²⁾ والداستير⁽³⁾ بحق الملكية الخاصة، ومنها الملكية العقارية، وتأكيد ضرورة احترامها، ومن هنا تأتي ضرورة حماية الملكية العقارية من خلال ما يُسمى بالتسجيل العقاري.

لقد عالج القانون المدني الكويتي رقم (67) لسنة 1980م أسباب كسب الملكية في الفصل الثاني من القسم الثاني المخصص للحقوق العينية، وقد نص المشرع الكويتي في المادة (890) من هذا القانون على أنه: "إذا كان المتصرف فيه عقاراً، فلا تنتقل الحقوق العينية أو تنشأ إلا بمراعاة أحكام قانون التسجيل العقاري".

من هذا النص يتضح للباحث أن المشرع الكويتي قد عني بموضوع التسجيل العقاري وأهميته في إثبات الحقوق العينية أو إنشاءها.

كما أوجد المشرع الكويتي منظومة قانونية متكاملة بشأن التسجيل العقاري والتوثيق، فهناك قوانين وقرارات وزارية منظمة للتسجيل العقاري والتوثيق في دولة الكويت وردت ضمن موسوعة التسجيل العقاري والتوثيق الصادرة عام 1998م عن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل.

فهناك المرسوم رقم (5) لعام 1959م بقانون التسجيل العقاري وتعديلاته⁽¹⁾. وقد اقتبس هذا القانون من الشريعة الإسلامية والقوانين المصرية والعرف الجاري بالكويت⁽²⁾، كما هناك المرسوم بقانون رقم (4) لسنة 1961م بإصدار قانون التوثيق وتعديلاته⁽³⁾.

(1) سورة البقرة، الآيتان (282-283).

(2) فقد نصت المادة (17) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 10 كانون الأول لعام 1948م بأن: "1- لكل شخص حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، 2- لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً".

(3) راجع مثلاً: نص المادة (4) من الدستور الكويتي لسنة 1962م.

كما أن هناك العديد من المراسيم ذات الصلة بالتسجيل العقاري والتوثيق، وهي: الأمر السامي الصادر في 1951/4/5م بتطبيق أحكام شرعية خاصة بالأوقاف والقانون رقم (33) لسنة 1964م في شأن نزع الملكية، والقانون رقم (39) لسنة 1976م بتنظيم ملكية الطوابق والشقق، والمرسوم بقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن أملاك الدولة، والقانون رقم (50) لسنة 1964م بشأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء.

وكذلك يوجد العديد من القرارات الإدارية والتعاميم الخاصة بالتسجيل العقاري والتوثيق⁽⁴⁾.

إن التسجيل العقاري والتوثيق يسير على ثلاثة أنواع: السجل الشخصي ويقصد به النظام الذي يرد في السجلات المعدة لذلك، والسجل العيني ويقصد به النظام الذي يتخذ العقار أساساً لإثبات الملكية، والنوع الثالث الذي يركز على إمكانية إثبات التملك بأي من الطرق الرسمية الصادرة من الجهات المعنية أو بالأوراق غير الرسمية أو غير المصادق عليها أو بالإشهاد أو بأي وسيلة ترقى للإثبات⁽⁵⁾.

تأخذ دولة الكويت حتى الآن بنظام التسجيل الشخصي في شأن شهر الحقوق العقارية وذلك بترتيب التسجيل طبقاً لأسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات لا طبقاً لمواقع الأعيان المعمول به في نظام التسجيل العيني.

(1) معذل بالقانون رقم (5) لسنة 1962م، والقانون رقم (3) لسنة 1971م، والمرسوم بقانون رقم (73) لسنة 1979م، والقانون رقم (30) لسنة 1981م. المصدر: موسوعة التسجيل العقاري والتوثيق، وزارة العدل، الكويت، ص13.

(2) المذكرة التفسيرية لقانون التسجيل العقاري، ص1.

(3) معذل بالقانون رقم (1) لسنة 1965م، المصدر السابق، ص59.

(4) للاطلاع عليها راجع: موسوعة التسجيل العقاري والتوثيق، وزارة العدل، الكويت، ص177-257.

(5) حمدان، حسن عبد اللطيف (2003). نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، ص24.

ومن الدول التي تأخذ بنظام السجل العيني أستراليا وألمانيا وسويسرا والنمسا والسويد وإسبانيا والبرتغال وإنجلترا وسنغافورة والبرازيل وبعض من الولايات المتحدة الأمريكية وجزء من كندا والعراق وسورية ولبنان وتونس ومدغشقر والكنجو والسنجال، أما مصر والأردن فتأخذان بنظام السجل الشخصي، وقد صدر القانون رقم (142) لسنة 1964م بإدخال تعديلات على نظام السجل العيني إلى مصر⁽¹⁾.

ثانياً: مشكلة الدراسة:

تتبلور مشكلة الدراسة في المشاكل العملية والقانونية التي يثيرها تطبيق القانون الخاص بالتسجيل العقاري في الكويت رقم (5) لسنة 1959م، وتتمثل في أنه قد مضى على هذا القانون ما يقارب (44) عاماً، لذا فإن الحاجة ماسة لمراجعة أحكامه على ضوء ما كشف عنه التطبيق العملي لتعديل ما تدعو الحاجة إلى تعديل أحكامه وتدارك أوجه النقص والقصور التشريعي في نصوصه.

ومن ثم فإن هناك عيوب في نظام التسجيل الشخصي لم يستطع المشرع الكويتي في قانون التسجيل العقاري معالجتها، فلا يزال النظام نظاماً شخصياً بحسب الأسماء لا بحسب العقارات، ولا يزال التسجيل ليست له حجية كاملة في ذاته، فالتصرف يسجل على علاته، لذا فإن العلاج الوحيد لهاتين المشكلتين هو إدخال نظام السجل العيني، وهذا يتطلب من الباحث وضع مشروع قانون للتسجيل العقاري بدلاً من المعمول به حالياً، ودعوة مجلس الأمة لتبني هذا المشروع.

(1) الشواربي، عبد الحميد (2010). إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ط4، ص34.

ويضاف إلى ما سبق قلة الدراسات التي تناولت هذا الموضوع في دولة الكويت إلى وقتنا هذا، وأيضاً قدم النصوص التشريعية وقلة الأحكام القضائية.

ثالثاً: هدف الدراسة

تهدف الدراسة إلى بيان النظام القانوني الذي يحكم التسجيل العقاري في دولة الكويت، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الآتية:

1. الوقوف على مفهوم التسجيل العقاري في ضوء النصوص التشريعية الواردة في التشريع الكويتي.

2. بيان أوجه النقص التي تشوب هذه النصوص والاقتراح بتعديلها لتنسجم مع واقع حق الملكية العقارية ومفهوم وآلية تسجيلها في ظل التطورات على الساحة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية الكويتية.

3. تحليل الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز الكويتية بخصوص موضوع هذه الدراسة.

4. بيان موقف الشريعة الإسلامية من التسجيل العقاري والتوثيق.

5. بيان الأحكام الناظمة لتسجيل الملكية العقارية ومنازعاتها.

6. دعوة المشرع الكويتي لإجراء تعديلات جوهرية تتماشى مع روح العصر ومنطلقات الملكية العقارية.

7. السعي من خلال هذه الدراسة لوضع مشروع قانون خاص بالتسجيل العقاري في دولة الكويت.

رابعاً: أهمية الدراسة

إن دراسة موضوع التسجيل العقاري يعد ضرورياً للتعامل في العقارات، فأهمية هذا الموضوع تأتي من الناحيتين: النظرية والعملية، ويظهر ذلك من خلال:

1. معرفة مَنْ يريد التعامل بالعقار ما يتقل هذا العقار من الحقوق العينية والقيود حتى يكون على بصيرة من أمره، فلا يقدم على التعامل إلا وهو يعرف بحالته القانونية.
2. تطهير العقار من جميع الحقوق التي لم يقع الكشف عنها والتصريح بها وقت التسجيل.
3. استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية الواردة عليها، وكذلك الطمأنينة في المعاملات.
4. إن موضوع التسجيل العقاري والتوثيق يعد من الموضوعات التي كثيراً ما تثير مشكلات عملية في التطبيق أمام القضاء وهو يمس جانباً هاماً من حياتنا متعلق بالملكية.
5. إن تنظيم شهر الحقوق يضمن الثقة في المعاملات بين الأشخاص، كما أن قانون التسجيل العقاري يأتي في مقدمة القوانين التي تمس مصالح الأشخاص، فهو ينظم شأناً مهماً من شؤونهم يتعلق بملكية العقار الذي يعدّ من أهم ممتلكات الأشخاص، ولا سيما العقارات التجارية والزراعية في البلدان التي يعتمد اقتصادها على الزراعة، لذلك لا بدّ أن تكون أحكامه ميسرة بعيدة عن التعقيد الذي يحمل ذوي الشأن ما لا يطيقون⁽¹⁾.

خامساً: أسئلة الدراسة

هناك العديد من الأسئلة التي تطرحها هذه الدراسة، وهي:

1. ما موقف الشريعة الإسلامية من التوثيق العقاري؟
2. ما مفهوم التسجيل العقاري؟ وما أنواعه؟ وما العيوب التي تكتنف كل نوع منه؟
3. هل كان موقف المشرّع الكويتي صائباً عندما أخذ بنظام التسجيل الشخصي؟ وهل ينسجم هذا الموقف مع روح العصر ومنطلقات حق الملكية العقارية؟
4. ما أحكام تسجيل الملكية العقارية لدى المشرّع الكويتي؟

(1) مراد، عبد الفتاح (2012). شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية، ط1، ص15.

5. ما هي منازعات تسجيل الملكية العقارية لدى المشرّع الكويتي؟
6. هل إن نظرية التسجيل العقاري والتوثيق مستمدة من الشريعة الإسلامية، أم من القوانين الغربية؟
7. هل إن نصوص قانون التسجيل العقاري الكويتي النازمة لهذا الموضوع كافية لمعالجته وتنظيمه، أم أن هناك نقصاً وقصوراً يشوبها؟
8. هل تلافى القضاء الكويتي العيوب التي شابت نظام التسجيل الشخصي الذي أخذ به المشرّع الكويتي؟ أم أنه سائر المشرّع الكويتي في موقفه؟

سادساً: حدود الدراسة

الحدود المكانية:

سيتم في هذه الدراسة البحث في المواضيع ذات الأهمية والصلة بنظرية التسجيل العقاري في مجال الملكية العقارية، وما يتطلب من تعريف بالنظرية، وتحديد خصائصها ومعاييرها، وذلك ببيان النصوص النازمة لها في التشريع الكويتي، وكذلك الاطلاع على أحكام محكمة التمييز الكويتية بخصوص هذا الموضوع.

الحدود الزمانية:

أمل أن تتضح معالم هذه الدراسة بعد الإفراغ من إعدادها حسب المعايير المعتمدة لدى جامعة الشرق الأوسط، وبالتواصل الزمني والمكاني مع المشرف، واللقاءات معه، للسير بتوجيهاته وإرشاداته، وأن يكون زمان إعدادها هو العام الجامعي 2013/2014م.

سابعاً: محددات الدراسة

لقد واجهت الباحث عدة محددات أثناء إعداد خطة مشروع هذه الدراسة، تتمثل بالآتي:

1. قلة المصادر الفقهية في القانون الكويتي الخاص بالتسجيل العقاري.

2. قلة الأحكام القضائية الصادرة عن محكمة التمييز الكويتية بخصوص بعض موضوعات ذات الصلة بالتسجيل العقاري.

3. قدم النصوص التشريعية النازمة للتسجيل العقاري في الكويت.

فهذه شكّلت في مجملها محددات في مسار هذا المشروع، وسوف تستمر معي حتى في مراحل إعداد هذه الدراسة.

ثامناً: مصطلحات الدراسة

1. **التسجيل العقاري:** هو تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده ومساحته بكل دقة، وحصراً حالته القانونية بتعيين مالكه، وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه، وإقامة سجل ملكية له بالسجل العقاري⁽¹⁾.

2. **العقار:** هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته⁽²⁾.

3. **التوثيق:** هو إثبات العقود والتصرفات والالتزامات ونحوها في الحجج، والسجلات، والمكاتبات التي تتم في المعاملات على وجه الاحتجاج⁽³⁾.

4. **نظام التسجيل الشخصي:** هو نظام يعتمد على سجلات ترتب بحسب أسماء الأشخاص مالكي العقارات أو الصادرة لصالحهم التصرفات بشأنها⁽⁴⁾، ويسمى في سورية بـ (الفهرس الأبجدي).

(1) عبد التواب، معوض (1986). الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط1، ص16.

(2) المادة (24) من القانون المدني الكويتي.

(3) أبو النجا، إبراهيم (1988). السجل العيني والتوثيق في التشريع المصري، الإسكندرية، ط1، ص53.

(4) قطامي، أكرم (2004). أحكام تسجيل الملكية العقارية ومنازعاتها في الأردن، منشور عبر شبكة قانون

الأردن، www.lawjo.net، ص2.

5. نظام التسجيل العيني: هو نظام يقوم على أساس الوحدات العقارية حيث يتألف السجل العقاري من مجموعة صحائف عينية تختص كل منها بعقار واحد تدون فيها جميع الحقوق والأعباء والقيود المتعلقة بهذا العقار، وتعد هذه الصحيفة بمثابة سجل الحالة المدنية المتعلق بالعقار⁽¹⁾، حتى المالكين السابقين تبقى أسماءهم مقيدة في هذه الصحيفة.

6. الحق العيني: هو سلطة مباشرة لشخص معين على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين⁽²⁾.

7. حق الملكية: هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عينياً ومنفعة واستغلالاً⁽³⁾.

هذا ولم يورد المشرع الكويتي مثل هذا التعريف، بل يبين سلطات المالك مباشرة في المادة (810) من القانون المدني⁽⁴⁾.

تاسعاً: الإطار النظري للدراسة

سأحاول من خلال هذه الدراسة أن أتناول عدة موضوعات مقسمة على أربعة فصول، إضافة للفصل الأول وهو مقدمة الدراسة.

فالفصل الثاني من الدراسة سيخصص لبيان مفهوم التسجيل العقاري من حيث بيان تطوره التاريخي والتعريف به من خلال بيان معناه، وأهميته، وأنواعه، وخصائصه.

أما الفصل الثالث فسوف يخصص لبحث الأحكام النازمة للتسجيل العقاري والتوثيق في التشريع الكويتي سواء من حيث تكوين إدارة التسجيل العقاري، والتوثيق واختصاصاتها،

(1) قطامي، أكرم، مرجع سابق، ص3.

(2) المادة (1/69) من القانون المدني الأردني.

(3) المادة (1018) من القانون المدني الأردني.

(4) تنص المادة (810) مدني كويتي بأن: "مالك الشيء أن يستعمله وأن يستغله وأن يتصرف فيه في حدود القانون".

ومن له حق تملك العقارات، والمحركات الواجبة التسجيل، وتسجيل حق الإرث، وإجراءات التسجيل، وتوثيق العقود، والتصديق على التوقيعات، وإثبات التاريخ.

أما الفصل الرابع فسيكون عنوانه منازعات تسجيل الملكية العقارية في التشريع الكويتي، حيث سأبحث في مفهومها، وأنواعها، وتنظيمها، وآثارها.

أما الفصل الخامس فسيخصص للخاتمة والنتائج والتوصيات.

عاشراً: الدراسات السابقة

لم يجد الباحث أية دراسة ماجستير أو دكتوراه تتعلق بموضوع هذه الدراسة في الكويت، ولكن هناك بعض الكتب القانونية التي تناولت هذا الموضوع، وهذه الكتب هي:

أ. مليجي، أحمد (2008). الشهر العقاري والتوثيق في القانون الكويتي والمقارن، مكتبة الفلاح، الكويت، ط3.

ب. المنشاوي، عبد الحميد (1999). التسجيل العقاري والتوثيق في القانون الكويتي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون طبعة.

أما في الأردن والدول العربية الأخرى فإن هناك دراسات تناولت جزءاً من موضوع هذه الدراسة، ومنها:

- قطامي، أكرم (2004) دراسة بعنوان: "أحكام تسجيل الملكية العقارية في الأردن"، شبكة قانون الأردن.

تناول الباحث في بحثه الذي ألقاه على المحامين المتدربين ضمن برنامج التدريب المقرر لعام 2004م في مجمع النقابات المهنية - عمان، أنواع السجل العقاري وخصائص وعيوب كل منها، كما تناول التشريعات التي تحكم تسجيل الأموال غير المنقولة بالأردن،

وبحث في بعض المنازعات التي تثور بصدد التسجيل العقاري، لذلك تختلف هذه الدراسة عن دراستي لأنها مكرسة لقانون التسجيل العقاري الكويتي.

- هياجنة، عبد الناصر (2002) دراسة بعنوان: "أحكام الحيازة"، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية.

تناول الباحث تعريف الحيازة وطبيعتها القانونية، وأنواعها، وشروطها، وآثارها، وذلك باعتبارها من أسباب كسب الملكية، ومن هنا تختلف دراستي عن هذه الدراسة السابقة لأن دراستي تتناول موضوع التسجيل العقاري في الكويت.

- المشوح، ماجد بن عبد الله (2010) دراسة بعنوان: "أحكام ملكية الوحدات العقارية" بحث مقدّم للمعهد العالي للقضاء في السعودية.

تكلم الباحث في هذا البحث عن الجانب الشرعي للعقار كونه مقدماً لقسم السياسة الشرعية، ولم يتناوله من جانب قانوني، ومن هنا تختلف هذه الدراسة عن دراستي الحالية كونها تبحث في قانون التسجيل العقاري الكويتي.

- عبد العزيز، إيهاب علي (2011) دراسة بعنوان: "نظرية التعسف في استعمال الحق في حق الملكية العقارية"، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط.

تناول الباحث التطور التاريخي لنظرية التعسف في استعمال الحق وأحكام هذه النظرية في حق الملكية العقارية ودعوى جزاء التعسف الناشئة عنه، ومن هنا تختلف الدراسة السابقة عن دراستي الحالية لأن الدراسة الحالية تبحث في أحكام التسجيل العقاري في التشريع الكويتي.

أحد عشر: منهجية الدراسة

نظراً لأهمية موضوع الدراسة سأنتبع منهج البحث الوصفي التحليلي لنصوص التشريع الكويتي المتعلق بالتسجيل العقاري، وأيضاً أحكام محكمة التمييز الكويتية ذات الصلة للوصول إلى اقتراح مشروع قانون للتسجيل العقاري الكويتي.

الفصل الثاني

مفهوم التسجيل العقاري

إن دراسة مفهوم التسجيل العقاري يتطلب بيان التطور التاريخي للتوثيق العقاري (المبحث الأول) ومن ثم التعريف به (المبحث الثاني).

المبحث الأول

التطور التاريخي للتوثيق العقاري

عرف الإنسان فكرة التوثيق العقاري منذ أقدم العصور، ففي كل عصر من عصور التاريخ كان التصرف بالأرض يخضع لإجراءات شهر معينة ترمي إلى تثبيت الملكية لأصحابها وحماية التعامل بها من الغش والخداع⁽¹⁾.

سأبحث التطور التاريخي للتوثيق العقاري بصورة موجزة في العصور القديمة وفي العصور الوسطى وفي الإسلام وفي العصور الحديثة، ومن ثم سأبين الوضع في دولة الكويت، وذلك من خلال خمسة مطالب.

المطلب الأول: تاريخ التوثيق العقاري في العصور القديمة:

في العصور القديمة كانت الأرض موزعة بين الأسر ولم تكن الأرض قابلة للانتقال إلا بموافقة جميع أفراد الأسرة، وكان لكل واحد من هؤلاء حق الاعتراض على عملية الانتقال⁽²⁾، وكان الانتقال يتم - بعد الموافقة عليه - بصورة علنية على مرأى ومسمع جميع أهل القبيلة أو العائلة، والأمثلة على ذلك ما ورد في سفر التكوين⁽³⁾ من أن إبراهيم عندما أراد دفن زوجته سارة التي توفيت في الغربية، في قرية حبرون التابعة للكنعانيين، خاطب بني حث

(1) انظر في هذا المعنى: المذكرة التفسيرية لقانون التسجيل العقاري الكويتي، ص 28.

(2) عطري، ممدوح (1993). مجموعة القوانين العقارية، مؤسسة النوري، دمشق، ص 13.

(3) الفصل الثالث والعشرون، الآيات 1-20، مشار إليها لدى: حمدان، حسين، مرجع سابق، ص 29.

قائلاً: "أنا غريب ونزير عندكم، أعطوني ملك قبر عندكم فأدفن ميتي من أمامي، فأجاب بنو حث قائلين: إنما أنت زعيم الله فيما بيننا في خيار قبورنا، ادفن ميتك فليس أحد ما يمنع منك قبره لتدفن فيه ميتك، فقام إبراهيم وكلمهم قائلاً: إن طابت نفوسكم أن أدفن ميتي من أمامي فاسألوا لي عفرون بن صوحر أن يعطيني مغارة المكفيلة التي له في طرف حقله بثمن كامل، فأجاب عفرون الحثي إبراهيم على مسامع بني حث أمام جميع الداخلين باب مدينته قائلاً: لا يا سيدي، اسمعني، الحقل وهبتك إياه والمغارة التي فيه، لدى عيون بني شعبي، فادفن ميتك، فسجد إبراهيم أمام شعب الأرض وكلم عفرون على مسامعهم قائلاً: أسألك أن تسمع لي، أعطيك ثمن الحقل فخذه مني وأدفن ميتي هناك، فأجاب عفرون إبراهيم وقال له: يا سيدي اسمع لي، أرض تساوي هناك، فأجاب عفرون إبراهيم وقال له: يا سيدي اسمع لي، أرض تساوي أربعمئة مثقال فضة، ما عسى أن تكون بيني وبينك، أدفن ميتك فيها، فلما سمع إبراهيم ذلك منه وزن له الفضة التي ذكرها على مسامع بني حث أربعمئة مثقال فضة، فوجب حق عفرون، والمغارة التي فيه، وجميع ما فيه من الشجر، بجميع حدوده المحيطة به، ملكاً لإبراهيم بمشهد بني حث وجميع من دخل باب مدينته"⁽¹⁾.

وفي عهد الرومان كان انتقال الملكية يتم بطرق ثلاث هي: الإشهاد، والدعوى الصورية، والتسليم: فالإشهاد هو عملية رسمية لنقل الملكية تتمثل في احتفال يحضره المتصرف والمتصرف إليه وحامل الميزان، وخمسة شهود من المواطنين الرومان البالغين، وتبدأ إجراءات الإشهاد بأن يقوم المتصرف إليه بإمسك ما يرمز إلى العقار موضوع التصرف بين يديه، ثم يضرب الميزان بالبرونز، ويسلمها إلى المتصرف باعتبارها ثمناً للمبيع، أما المتصرف نفسه فقد كان يقف موقفاً سلبياً.

(1) شمس الدين، محمد (1999). نظام السجل العقاري في سوريا ولبنان، مؤسسة النوري، دمشق، ص 17.

وبإتمام هذه الإجراءات تنتقل الملكية إلى المتصرف إليه حتى ولو كان التصرف الذي يستند إليه باطلاً، أي أن هذه الإجراءات الشكلية هي التي كانت تنقل الملكية وليس التصرف⁽¹⁾. أما الدعوى السورية فهي طريقة أخرى لنقل الملكية الرومانية، وبمقتضاها يتفق البائع والمشتري على أن يقيم المشتري ضد البائع دعوى سورية يدعي فيها بملكية العقار المبيع، فيوافقه البائع على ذلك، ويصدر حكم القاضي بإثبات الملكية للمدعي، وبذلك تنتقل الملكية إلى هذا الأخير⁽²⁾.

وأما انتقال الملكية بالتسليم فلم يكن يتم بإجراءات شكلية رسمية، كما هو الشأن في الإشهاد والدعوى السورية، بل كان يتم بمجرد تسليم العقار المبيع إلى المشتري، وكان التسليم في البداية يقتضي أن يصطحب الناقل من يريد اكتساب الملكية ويمر به في جميع أجزاء العقار، وبذلك كان يتحقق التسليم الفعلي، ثم تطوّرت هذه الطريقة، فأصبح يكفي لتمام التسليم أن يقف البائع أو المتصرف بالعقار في مكان مرتفع ويشير للمشتري إلى حدود العقار، وبهذا الإجراء تنتقل إليه الملكية دون حاجة إلى المرور في العقار، كما كان الحال من قبل، ويُطلق على هذه الطريقة في التسليم اسم "التسليم باليد الطويلة"، ويلاحظ أن جميع هذه الطرق لنقل الملكية وبخاصة الإشهاد والدعوى السورية كانت تتم بإجراءات شكلية فيها من العلانية ما يكفل تثبيت الملكية، ومنع الغش والتحايل في التعامل⁽³⁾.

(1) فرج، توفيق حسن (1983). القانون الروماني، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، ص293.

(2) فرج، توفيق، مرجع سابق، ص293.

(3) حمدان، حسين، مرجع سابق، ص31.

المطلب الثاني: التوثيق العقاري في العصور الوسطى:

"لم يتغير الوضع كثيراً عما كان عليه من قبل، فبعد أن كانت الأرض موزعة بين الأسر والعشائر، أصبحت موزعة بين الأسياد والإقطاعيين، وبعد أن كانت الأرض مجرد مصدر للرزق في الأسرة، أصبحت مظهراً من مظاهر السلطة والجبروت في النظام الإقطاعي، فكلما كانت أراضي الزعيم أو السيد واسعة، كلما زادت سطوته واتسع سلطانه، ولذلك كان الزعماء الإقطاعيون يتشددون في المحافظة على الأرض الخاضعة لسلطانهم، وكان انتقالها من شخص إلى آخر موقوفاً على موافقتهم منعاً لتسريبها إلى الغرباء، وكانت هذه الموافقة تتم في إطار إجراءات صعبة، تحولت مع الزمن إلى وسيلة شهر الانتقال وإعلانه وحماية المشتري من الغش والاحتيال"⁽¹⁾.

المطلب الثالث: حقيقة التوثيق العقاري في الإسلام:

لم يرد في الإسلام ما يوجب شهر العقود أو التصرفات القانونية على النحو الذي يحصل في نظام الشهر الشخصي أو نظام الشهر العيني، لا بل إن الشريعة الإسلامية جعلت العقود تتم بمجرد التراضي، ولم تشترط لتمامها أن تتم في شكل معين، وعلى هذا النحو كانت ملكية المنقول وغير المنقول في الشرع الإسلامي تنتقل بمجرد وقوع البيع، ودون حاجة إلى إجراء أية معاملة أخرى⁽²⁾، ولكن الشريعة الإسلامية الغراء وإن لم تشترط الشكلية في العقود والتصرفات، إلا أنها حثت على توثيقها بالكتابة والإشهاد أو الرهن عند التداين⁽³⁾، لقوله تعالى في آية المداينة(4): (وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا

(1) شمس الدين، محمد، مرجع سابق، ص 18-19.

(2) الزريقي، جمعة، مرجع سابق، ص 15.

(3) العميرة، أحمد بن عبد العزيز، مرجع سابق، ص 43.

(4) سورة البقرة، الآية 282.

فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أَمُّ قَلْبٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ .)

والذي يتصل بموضوعنا من هذه الآية الكريمة هو توثيق الدين بالكتابة، فإله سبحانه وتعالى يأمرنا فيها بكتابة الدين المؤجل على يد كاتب عادل، ثم يحظر على الكاتب أن يأبى الكتابة ويأمره أن يكتب بإملاء الذي عليه الحق، والكتابة في الأصل هي وسيلة لإثبات التصرف، إلا أن حفظ ما يكتب، وتنظيم الرجوع إليه، لا يخرج عن مدلول الكتابة وما ترمي إليه من إثبات⁽¹⁾.

وعلى هذا النحو يمكن اعتبار حفظ المحررات وشهرها نوعاً من التنظيم العملية لما ترمي إليه الآية الكريمة من حفظ أموال الناس وتنظيم العمل بينهم، بما يوفر الحماية للحقوق والاستقرار في التعامل⁽²⁾.

وهذا ما قامت به الدولة العثمانية سنة 945هـ حيث ألفت هيئة من أفاضل العلماء وكبار رجال الدولة لتسجيل الأراضي والقرى، فقامت هذه الهيئة بعملها، وانتهت منه سنة 1010هـ، أي بعد خمس وخمسين سنة من تكليفها، وقد أودعت الهيئة نتيجة عملها في (980) دفترًا وضع عليها شعار الدولة، وحفظت في مكان أمين، لا يمكن فتحت إلا بأمر من السلطان، وبمعرفة هيئة من كبار موظفي الدولة، وفي سنة 1274هـ أسست الدولة دوائر خاصة لتسجيل

(1) الخفيف، علي (دون سنة نشر). الملكية في الشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، ص19.

(2) انظر في هذا المعنى: موسوعة التسجيل العقاري والتوثيق في دولة الكويت، ص4-5.

التصرفات العقارية سميت "نظارة الدفتر خانة" أو "دائرة الطابو" مهمتها تسجيل الأموال غير المنقول بأسماء أصحابها، والمعاملات المتعلقة بها⁽¹⁾.

المطلب الرابع: التوثيق العقاري في العصور الحديثة:

بعد أن زالت سلطة الأسياد والإقطاعيين، وأصبحت الأرض قابلة للتملك من الكافة، وخضعت تبعاً لذلك لقانون العرض والطلب، تحرر انتقال الملكية من القيود والإجراءات الشكلية السابقة، وأصبحت الملكية تنتقل بمجرد الاتفاق والتراضي، ولكن هذا الوضع خلق حالة جديدة من عدم الاستقرار، وأصبحت الملكية العقارية عرضة للمنازعات المختلفة، فقد يقدم المالك على بيع أرضه أكثر من مرة دون أن يتمكن المشتري من العلم بالبيع السابقة على عقده؛ وقد يكون البائع مجرد مالك ظاهري يتصرف بالأرض بصفته مزارعاً أو مستأجراً أو شريكاً يعمل لحسابه وحساب شركائه، ولا يكون لدى المشتري وسيلة يقف بواسطتها على حقيقة يده على الأرض⁽²⁾.

ولذلك كان المشتري مضطراً لأن يجري تحقيقاً دقيقاً قبل إقدامه على شراء الأرض، وغالباً ما كان يضطر لأن يستند إلى ظاهر الحال، ولكنه كثيراً ما كان يحجم عن إدخال أي تحسين على الأرض خوفاً من أن يفاجأ بظهور المالك الحقيقي للأرض، فتتزع يده، وتضيع جهوده، ويخسر ما يكون قد أنفقه على التحسين، ويضاف إلى ذلك أن المؤسسات المالية كانت بسبب عدم استقرار الملكية العقارية تحجم عن الإقراض لقاء تأمينات عقارية، الأمر الذي كان

(1) الحكيم، عبد المجيد (1973). دراسة في قانون التسجيل المقارن، الجزء الأول، في السجل العقاري، دار الحكمة، بغداد، ط1، ص10.

(2) الحكيم، عبد المجيد، مرجع سابق، ص12.

يدفع بالمالك إلى الاستلاف من المرابين بفوائد فاحشة، أو إلى صرف النظر عن تحسين الأرض، وفي الحالتين كانت الخسارة فادحة⁽¹⁾.

وفي سبيل القضاء على حالة عدم الاستقرار هذه، وتوطيد الملكية على أسس ثابتة تعزز الثقة فيها، وتشجع عمليات التسليف العقاري وتنشط تجارة العقارات، تبنت غالبية الدول نظام الشهر العقاري أو السجل العقاري الذي حقق الإعلان عن جميع المعاملات العقارية، وأحاط الملكية والحقوق العينية الأخرى بالضمانات اللازمة لتثبيتها وتعزيز الثقة فيها، وقد ظهرت طلائع هذا النظام في أواخر القرن الثامن عشر، ولكنه لم يكن نظاماً له أهدافه وكيانه إلا في أواخر القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين⁽²⁾.

"وكانت روسيا أول دولة تأخذ به، ففي 20 كانون الأول سنة 1783م أصدر ملكها فردريك الثاني إرادة سنوية أنشأ بموجبها سجلات عقارية ذات صحائف متعددة، يخصص فيها لكل عقار صحيفة تقيد فيها جميع القيود والمعاملات المتعلقة به، ولم يكن لتلك القيود في بادئ الأمر سوى مفعول إعلاني، ولم تكتسب تلك القيود القوة الثبوتية التي لها اليوم إلا بعد صدور قانون 5 أيار سنة 1872م الذي أعطى قيود السجل العقاري قوة ثبوتية تامة بحيث أن عقود البيع والتصرفات الرضائية الأخرى لم تكن صحيحة ونافذة حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ قيدها في الصحيفة العينية للعقار، وقد أوجب القانون الروسي أيضاً لأجل إتمام معاملة الشهر أن يمثل المتعاقدون أمام القاضي العقاري للتصريح أمامه علناً وبصوت جهوري عن إرادتهما المتبادلة بالبيع والشراء، فيصدر القاضي قراراً بتدوين هذا التصريح"⁽³⁾.

(1) حمدان، حسين، مرجع سابق، ص35.

(2) عامر، حسين، مرجع سابق، ص23.

(3) عيد، ادوارد (2002). الحقوق العينية العقارية الأصلية، ج1، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية،

بيروت، ص16-17؛ وحمدان، حسين، مرجع سابق، ص21.

"وفي فرنسا أقرّ المشرّع نظام الشهر العقاري بموجب القانون الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1855م، ويقضي هذا القانون بوجود تسجيل العقود العقارية لمجرد الاحتجاج بها على الغير، دون أن يعطي للعقد المسجل قوة ثبوتية مطلقة، وعلى هذا النحو يبقى العقد الناقل للملكية عرضة لطلب الإلغاء أو الإبطال، لأي سبب من الأسباب المفضية إلى ذلك، وتبقى الملكية بسبب ذلك تعاني من عدم الثقة والاستقرار"⁽¹⁾، وهذا النظام هو تطبيق لنظام السجل الشخصي.

"وكان المشرّع الفرنسي قد حاول تنظيم الملكية العقارية وتركيزها على أسس متينة، فشكل لهذا الغرض لجنة من خارج البرلمان، وذلك بموجب مرسوم تاريخ 30 أيار سنة 1891م، وقد أوصت اللجنة بعد دراسة استمرت حتى سنة 1905م باعتماد نظام السجل العيني، غير أن الدولة لم تأخذ بهذه التوصية نظراً لما يتطلبه تطبيق هذا النظام من نفقات باهظة، وبسبب معارضة الكتاب العدول الذين كانوا يهيمنون على الملكية العقارية، والذين من شأن هذا المشروع أن يحرمهم من امتيازات يتمتعون بها، ذلك أنهم بحكم اطلاعهم على أسرار الملكية العقارية ومصادرها، كانوا يفرضون وساطتهم على الأفراد، بحيث لم يكن باستطاعة أحد أن يجري أي معاملة عقارية دون وساطتهم، وذلك تحت طائلة فقدان حقه"⁽²⁾، وقد صدرت بعد ذلك تشريعات أخرى تعتمد نظام الشهر الشخصي كقانون أول آذار سنة 1918م، وقانون 24 تموز سنة 1921م اللذين أقرّا مبدأ الشهر الشخصي بالنسبة لعقود التأمين أو بالنسبة للعقود العقارية الأخرى. وبتاريخ 30 تشرين الأول سنة 1935م صدر مرسوم تشريعي قضى بإخضاع التصرفات الكاشفة أو المقررة للملكية وكذلك الانتقال بسبب الوفاة، والتي ظلت خارج

(1) عيد، ادوارد، مرجع سابق، ص17؛ وحمدان، حسين، مرجع سابق، ص21.

(2) شنب، محمد لبيب (1999). دراسات في قانون السجل العيني المصري والمقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، ص36؛ وحمدان، حسين، مرجع سابق، ص21-22.

نطاق قانون 28 آذار سنة 1855م لمعاملة التسجيل حتى يمكن الاحتجاج بها على الغير، ويلاحظ أن فرنسا التي أخذت بنظام السجل الشخصي أدخلت نظام السجل العيني إلى معظم البلاد التي كانت مندوبة عليها ومنها لبنان وسوريا وتونس والمغرب.

"وفي أستراليا دعا السيد روبرت ريشار تورنس⁽¹⁾ الذي كان يشغل وظيفة مراقب في مصلحة الجمارك، ثم أميناً عاماً للعقود فيها، إلى اعتماد طريقة للتسجيل العقاري تقوم على تخصيص كل مدينة أو قرية تكون مركزاً للتسجيل العقاري بسجل خاص يُعرف بالسجل العقاري، وتخصص في هذا السجل لكل عقار صفحتان تحتويان على رقم العقار، ووصفه، مع بيان الحقوق المترتبة له أو عليه، وتؤلف هاتان الصفحتان ما يُعرف بـ "الصحيفة العينية العقارية"، على أن يُعطى المالك صورة عن هذه الصحيفة تُعرف بـ "سند الملكية"، ويتضمن هذا السند جميع البيانات الواردة في الصحيفة العينية للعقار، بالإضافة إلى هذه البيانات يحمل سند الملكية خريطة للعقار مطبوعة على ظهره، بحيث أن المرء يستطيع أن يقف على الوضع القانوني للعقار وعلى موقعه ومساحته وشكله بمجرد أن يلقي نظرة على سند ملكيته⁽²⁾.

أما بالنسبة لسائر الحقوق العينية الواقعة على العقار، كحق التأمين مثلاً، فإن أصحابها يعطون إفادات عن القيود المتعلقة بها.

(1) السير روبرت ريشار تورنس هو ابن الكولونيل "تورنس" أحد مؤسسي مستعمرة جنوب أستراليا، وقد شغل منصب مراقب في مصلحة الجمارك في أستراليا، وقد لاحظ خلال توليه المنصب السهولة البالغة في التعرف إلى مالكي السفن، والمعاملات الجارية عليها عن طريق تسجيل أسماء المالكين وسائر المعاملات في سجل مخصوص في ميناء تسجيل السفينة، ثم عين أميناً للعقود في أستراليا، وقد لاحظ الصعوبة البالغة في التعرف إلى أصحاب الأراضي الخاصة كلما ثار نزاع بشأنها، ففكر في نقل طريقة تسجيل السفن إلى الأراضي، ووضع مشروعاً بذلك، وعندما سمي نائباً في البرلمان عام 1856م، ناضل من أجل مشروعه، فأقره البرلمان عام 1858م، وقد سمي هذا القانون باسمه إذ عرف "بقانون تورنس" أو "طريقة تورنس". انظر بهذا الخصوص، يكن، زهدي (1989). السجل العقاري في لبنان والعالم، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1، ص60-61؛ وحمدان، حسين، مرجع سابق، ص22.

(2) حمدان، حسين، مرجع سابق، ص22-23.

ويتم تسجيل العقار في سجله المخصوص بعد مسحه بطريقة فنية بواسطة مهندس مساح، وإعطائه رقماً خاصاً به، ويجري ذلك بناءً على طلب صاحب العقار، لأن تورنس اعتمد مبدأ التسجيل الاختياري، بعد أن جوبه مبدأ التسجيل الجبري الذي كان يفكر به بمعارضة شديدة⁽¹⁾. وكل تعديل أو يطرأ على حالة العقار بعد ذلك يجب أن يسجل في الصحيفة العينية، و"أن ينقل إلى سند الملكية لكي يبقى سند الملكية المرآة التي تعكس الوضع الحقيقي للعقار، ولكي تكون لتلك التعديلات أو التبديلات القوة القانونية بالنسبة إلى الغير"⁽²⁾.

وتتميز طريقة تورنس هذه بأنها سهلت إجراءات نقل الملكية وسائر الحقوق العينية العقارية، فإذا أراد المالك أن يتفرغ عن الملكية لشخص آخر مثلاً، وجب عليه وعلى المتفرغ له أن يملأ نموذجاً مطبوعاً وأن يوقعها هذا النموذج بحضور أمين السجل العقاري الذي يقوم بعد التثبت من صحة الإمضاء وأهلية الفريقين بتسجيل الملكية على اسم المتفرغ له في الصحيفة العينية للعقار وفقاً لمضمون العقد، ثم ينقله على سند الملكية بعد أن يلغي القيود السابقة المعارضة للقيود الجديدة، وتتمتع قيود الصحيفة العينية بقوة ثبوتية تامة، فباستثناء دعوى إبطال التسجيل الحاصل بنتيجة الخداع الذي رافق عملية تحديد العقار وتحريره، وباستثناء دعوى الاسترداد التي يقيمها من يحمل سنداً سبق تسجيله، يصبح صاحب الحق بمأمن من كل دعوى أو منازعة⁽³⁾.

(1) يكن، زهدي، مرجع سابق، ص70.

(2) حمدان، حسين، مرجع سابق، ص23.

(3) إذا بيع العقار مرتين، فإن صاحب الحق المسجل أولاً يفضل على صاحب الحق اللاحق، ودعوى الاسترداد التي يقيمها صاحب الحق الأول إنما ترمي إلى الإبقاء على قوة القيد الذي بموجبه استحصل هذا الأخير على سند ملكيته. راجع: يكن، زهدي، مرجع سابق، ص70؛ وحمدان، حسين، مرجع سابق، ص22.

هذه هي طريقة تورنس العملية التي نفذت منذ شهر تموز سنة 1858م، وقد طبقت هذه الطريقة في مدغشقر عام 1879م، وفي الكونغو الفرنسية عام 1899م، وفي السنغال وساحل العاج وداهومي عام 1900م، وفي غينيا عام 1901م، وفي أفريقيا الفرنسية عام 1906م، وقد طبقت فرنسا هذه الطريقة في تونس عام 1885م⁽¹⁾، وكان الهدف الرئيس من هذا النظام تسهيل انتقال العقارات والتصرف بها عن طريق البيع والشراء، وتقديمها كضمانات في عمليات الاقتراض وفتح الاعتمادات.

المطلب الخامس: التوثيق العقاري في دولة الكويت:

في دولة الكويت ظلت التصرفات الواردة على العقار بشئى أنواعها لا تخضع لأي إجراء لشهرها، إلى أن تولى المغفور له الشيخ جابر بن عبد الله الصباح 19 جمادى الثاني 1248هـ - 1832م، فعهد إلى الشيخ عبد الله محمد العدساني تسجيل الأملاك، وكان المتبع إذا أراد أحد الأهالي التصرف في ملكه لشخص آخر أن يحضر الاثنان لديه ويقوم بتحرير عقد للطرفين غاية في البساطة والاختصار ويختم الورقة بخاتمه الخاص، وتعد وثيقة شرعية، وظل الحال كذلك حتى توفي عام 1274هـ - 1856م، فقام من بعده عدة أشخاص من آل العدساني بهذا العمل كان آخرهم الشيخ إبراهيم العبد الله العدساني، وكانت الرسوم تدفع لآل العدساني في مقابل تحرير العقد⁽²⁾.

وفي سنة 1350هـ - 1931م تأسست دائرة المحاكم في الكويت، وأصبح تسجيل الأملاك من اختصاصها، وعين الشيخ إبراهيم العدساني ليقوم بتحرير وتسجيل عقود الأملاك، إلى أن كانت سنة 1360هـ - 1941م حيث أنشئت دائرة التسجيل، وظلت تابعة لدائرة

(1) يكن، زهدي، مرجع سابق، ص70.

(2) المصدر: موسوعة التسجيل العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص7؛ وهناك ملحق (2) خالص بالوثائق العدسانية.

المحاكم، وعين الشيخ إبراهيم العبد الله العدساني مديراً لها يعاونه بعض الموظفين، ولم يبدأ الاهتمام بتسجيل الملكية العقارية إلا في السنوات الأخيرة بعد ظهور النفط في البلاد، وازدحامها بالسكان الذين نزحوا إليها من جميع أنحاء العالم، فتنشطت سوق العقارات نشاطاً كبيراً، وارتفعت أثمانها ارتفاعاً خيالياً، وازدادت المعاملات زيادة عظيمة، وكثر إقبال الأهالي على دائرة التسجيل العقاري⁽¹⁾.

وبتاريخ 1955/1/4م قررت اللجنة التنفيذية العليا بموجب القرار رقم ل ت/44/88 فصل دائرة التسجيل العقاري عن دائرة المحاكم وضمها إلى إدارة المالية، وكانت تحت إدارة الشيخ إبراهيم العبد الله العدساني الذي استمر في عمله حتى أحيل إلى التقاعد في 1957/7/1م، وحل محله السيد مشاري صالح النفيسي اعتباراً من 1057/7/20م، وفي 16 شوال سنة 1378هـ الموافق 23 إبريل (نيسان) 1959م صدر المرسوم رقم (5) لسنة 1959م بقانون التسجيل العقاري، وقد اقتبس هذا القانون من القوانين المصرية والشريعة الإسلامية والعرف الجاري بالكويت⁽²⁾، كما صدر القانون رقم (4) لسنة 1961م بإصدار قانون التوثيق في 14 فبراير (شباط) سنة 1961م متضمناً إنشاء مكتب التوثيق بوزارة العدل يرأسه كاتب العدل ويساعده عدد من الموثقين، ويختص هذا المكتب بتوثيق المحررات الرسمية والتصديق على التوقيعات، وإثبات التاريخ في المحررات العرفية، واستمرت إدارة التسجيل العقاري تابعة لإدارة المالية حتى صدر المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 1962م بإعادة تنظيم الوزارات الصادر بتاريخ 1962/1/17م وبموجبه أصبحت إدارة التسجيل العقاري تابعة لوزارة العدل، ثم عين السيد مشاري النفيسي وكيلاً مساعداً لشؤون التسجيل العقاري، حتى

(1) المصدر: موسوعة التسجيل العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص7.

(2) انظر: المذكرة التفسيرية للقانون المذكور، ص29.

خلفه السيد عبد الرحمن أحمد الرباح، ثم صدر مرسوم أميري بتاريخ 1971/3/29م بضم إدارة التوثيق إلى إدارة التسجيل العقاري ليكونا إدارة واحدة يطلق عليها اسم "إدارة التسجيل العقاري والتوثيق" وتتبع وزارة العدل وتتكون من عدة مراقبات ملحق بكل منها مجموعة من الأقسام والشعب، وتختص بتسجيل المحررات المتعلقة بالعقارات وتوثيق المحررات التي يوجب القانون أو يطلب المتعاقدون توثيقها⁽¹⁾.

ولما كانت أعمال التسجيل العقاري مرتبطة بالحركة التجارية والتعاملات العقارية مما يكسبها أهمية خاصة نظراً لتعلقها بالأنشطة الاقتصادية الرئيسة في البلاد، فقد صدر القرار الوزاري رقم (206) في 1996/8/28م - بناءً على طلب الوكيل المساعد لشؤون التسجيل والتوثيق آنذاك السيد المستشار رياض حمود الهاجري المحامي العام الأول لنيابة الأموال العامة، وهو الآن نائب رئيس الهيئة العامة لمكافحة الفساد - بتشكيل لجنة متخصصة بالإدارة لإعداد موسوعة متضمنة قانوني التسجيل العقاري والتوثيق والمذكرات الإيضاحية والقرارات الوزارية والتعاميم والفتاوى والأحكام المتعلقة بهما لتكون تحت يد العاملين بالإدارة يسيرون على هديها ويسترشدون بما جاء فيها فيما يصادفهم في العمل من عقبات ومشاكل، ومما يزيد من أهمية هذه الموسوعة أنها وضعت في فترة تشعبت فيها إشكالات العمل مما اقتضى وضع الحلول المناسبة لها ضماناً لحسن سير الإجراءات وحفاظاً على حقوق المتعاملين⁽²⁾، وقد كان للمستشار رياض الهاجري دورٌ فعّالٌ وجهود مثمرة في رفع مستوى العمل في الجهاز من خلال هذه الموسوعة.

المبحث الثاني

(1) انظر: المذكرة التفسيرية للقانون المذكور، ص8.

(2) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص10.

التعريف بالتسجيل العقاري

إن التعريف بالتسجيل العقاري يتطلب بيان معناه، وأهميته، وأنواعه، وخصائصه، وذلك في مطلبين.

المطلب الأول: معنى التسجيل العقاري وأهميته:

سأبحث أولاً في معنى التسجيل العقاري، ومن ثم في بيان أهميته، وذلك في فرعين.

الفرع الأول: معنى التسجيل العقاري:

إنّ التسجيل العقاري - كما يبدو من ظاهر اصطلاحه - يختص بالعقارات، لذلك يرى الباحث، قبل البحث في معناه، أن يبدأ بالعقارات، فنبين ما هي؟ ونحدد أنواعها، ونميز بينها وبين غيرها من الأموال، ومن ثم نبحث في تعريف السجل العقاري.

أولاً: تعريف العقار:

تعرف المادة (24) مدني كويتي العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته فهو عقار"، وتعرف المادة (129) من مجلة الأحكام العدلية العقار بأنه: "عدا المنقول ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدار والأراضي مما يسمى بالعقار"، وقد ميز القرار الوزاري رقم (3339) تاريخ 12 تشرين الثاني سنة 1968م المنظم للتسجيل العقاري بين ثلاثة أنواع من العقارات، هي⁽¹⁾:

- العقارات بطبيعتها.
- العقارات بتخصيصها.
- العقارات غير المادية.

(1) انظر: موسوعة التسجيل العقاري والتوثيق في دولة الكويت، ص182.

وقد عرّف العقارات بطبيعتها بأنها: "الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى جوهرها، موقع ثابت غير متقل، كالأراضي والمناجم والنباتات المتأصلة في الأرض (ما دامت لاصقة بها) والأبنية"⁽¹⁾.

أما العقارات بالتخصيص، فقد عرّفها المادة الثالثة من القرار (3339) بأنها: "أشياء قد تعدّ بذاتها منقولات، إنما هي من متمات عقار بطبيعته، شرط:

1. أن تكون والعقار بطبيعته لمالك واحد.

2. أن تكون مخصصة لاستثمار العقار، أو بوجه أعم لخدمة العقار التي تكون هذه الأشياء من متماته، كالحیوانات المعدة للزراعة، وأدوات الحراثة المستخدمة في زراعة الأرض، أو الآلات والأجهزة الصناعية في المعمل".

والعقارات بالتخصيص، بهذا الاعتبار، هي عقارات حكومية محضة، من تصور المشرّع وصنعه⁽²⁾.

وقد عرّفها المادة (25) مدني كويتي بأنه: "يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمته واستغلاله".

وأما العقارات غير المادية، فهي الحقوق العينية العقارية أي الحقوق التي تترتب على العقارات، وكذلك الدعاوى العقارية، والحقوق العينية العقارية كما ورد بيانها في المادتين (4) و (10) من القرار (3339) هي حق الملكية، حق التصرف، حق السطحية، حق الانتفاع، حق الأفضلية على الأراضي الخالية المباحة، الارتفاقات العقارية، حقوق الرهانات (الرهن والبيع

(1) المادة (2) من القرار (3339).

(2) الكزبري، مأمون (2008). التشريع العقاري، الجزء الأول، مؤسسة النوري، دمشق، ص14.

بالوفاء)، الامتيازات والتأمينات، الوقف، الإيجارتان، الإجارة الطويلة، الخيار الناتج عن وعد بالبيع.

والعقارات باعتبارها أموالاً غير منقولة، تختلف عن الأموال المنقولة أي الأموال التي يمكن نقلها من مكان إلى آخر، ويترتب على هذا الاختلاف نتائج قانونية هامة، نذكر منها ما يلي (1):

1. تخضع العقارات وكل ما يجري عليها من التصرفات لقاعدة الشهر والعلانية وفقاً لنظام السجل العقاري، أما الأموال المنقولة فلا تخضع لهذه القاعدة باستثناء بعض المنقولات كالسفن والمتاجر لاستقرار مكانها، والسيارات أو لإمكان تركيز الشهر في مكان معين (2)، وتقوم الحيازة في المنقول مقام الشهر في حماية الغير حسن النية، فمن يشتري منقولاً من غير مالكة بحسن نية، لا يمكن نزعها منه لأنه بإمكانه أن يتمسك بقاعدة "حيازة المنقول بحسن نية سند للملكية" (3).

2. إن وضع اليد على العقارات محمي بدعوى الحيازة التي بواسطتها يستطيع الحائز أن يمنع الاعتداء على حيازته، أو أن يسترد هذه الحيازة إذا سلبت منه عنوة، وتسمى في الحالة الأولى "دعوى منع التعرض"، وفي الحالة الثانية "دعوى استرداد الحيازة" (4)، أما وضع اليد على الأموال المنقولة فلا يستفيد من حماية هذه الدعوى، ولعل في قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية، سند للملكية ما يغنيه عن مثل هذه الدعوى.

(1) الكزبري، مأمون، مرجع سابق، ص 26؛ يكن، زهدي، مرجع سابق، ص 1-2.

(2) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في القانون المدني، ج 4، ص 435.

(3) المادة (306) من قانون أصول المرافعات المدنية والتجارية الكويتي لسنة 1980م.

(4) المادة (20) من قانون أصول المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

3. إن الحجز على العقارات يكون بوضع إشارة الحجز في الصحيفة العينية العائدة للعقار المحجوز في السجل العقاري، بينما يكون الحجز في الأموال المنقولة بوضعها في يد حارس، وقد يكون المحجوز على أمواله هو الحارس⁽¹⁾.
4. إن العقارات غير المسجلة في السجل العقاري تسري عليها أحكام مرور الزمن المكسب المنصوص عليه في القرار (3339)، في حين أن الأموال المنقولة لا تسري عليها إلا أحكام مرور الزمن المسقط المنصوص عليه في قانون الموجبات والعقود⁽²⁾.
5. إن العقار تجري فيه أحكام الشفعة، أما المنقول فلا تجري عليه هذه الأحكام، وهذا الأمر ليس مطلقاً، ففي القانون المدني الكويتي تنص المادة (891) بأن: "الشفعة هي حق الحلول محل المشتري عند بيع العقار أو المنقول في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية"، في حين أن المشرع الأردني قصر الشفعة على العقار، فنصت المادة (1150) مدني بأن: "الشفعة هي حق تملك العقار المبيع أو بعضه ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنققات".
6. إن العقار يمكن أن يكون محلاً للتأمين، أما المنقول فلا يجري عليه التأمين إلا بموجب نص خاص كالتأمين على السفن، ولكنه يمكن أن يرهن رهن حيازة⁽³⁾.
7. إن التصرف بالعقارات العائدة لفاقد الأهلية يخضع للترخيص من المرجع القضائي الصالح، بينما التصرف في منقولاتهم لا يخضع لمثل ذلك.
8. ترفع الدعوى بشأن العقارات أمام المحكمة التي في دائرتها العقار، أما الدعوى بشأن المنقول فترفع أمام محكمة محل إقامة المدعى عليه⁽¹⁾.

(1) المادة (952) وما يليها من قانون أصول المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

(2) المادة (5/905) وما يليها من قانون أصول المحاكمات المدنية.

(3) يكن، زهدي، مرجع سابق، ص12.

9. إن نزع الملكية الجبري للمنفعة العامة يجري على العقارات، أما الأموال المنقولة فلا تنزع ملكيتها إلا في حالات استثنائية كالمصادرة في زمن الحرب.

وبعد أن بين الباحث مفهوم العقارات محل التسجيل العقاري، فإنه وضمن إطار التعريف بالتسجيل العقاري، لا بدّ من بيان المقصود به.

ثانياً: تعريف التسجيل العقاري:

يُقصد بالتسجيل العقاري مجموعة القواعد والإجراءات القانونية الرامية إلى تحديد هوية العقار، وتثبيت ملكيته، وشهر الحقوق والتصرفات القانونية الجارية عليه بواسطة سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع على ما جاء فيها، وأخذ إفادات بما جاء فيها⁽²⁾. ويعرّف أيضاً بأنه: "تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده، ومساحته بكل دقة، وحصص حالته القانونية بتعيين مالكة، وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه، وإقامة رسم ملكية له بالسجل العقاري"⁽³⁾.

يخلص الباحث من هذين التعريفين إلى التسجيل العقاري يهدف إلى تثبيت الملكية العقارية، وشهر الحقوق العينية العقارية، ويتم ذلك بقيد العقارات والحقوق العينية العقارية، وكل ما يتعلق بها من تصرفات أو وقائع قانونية، بما في ذلك الحجز والدعاوى العقارية، وكل تحويل أو تعديل في كيان العقار أو حدوده، في سجلات يمكن لكل شخص أن يطلع عليها وأن يأخذ إفادات بما جاء فيها.

الفرع الثاني: أهمية التسجيل العقاري:

(1) المادة (98، 100) من قانون أصول المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

(2) حمدان، حسين، مرجع سابق، ص 19.

(3) عبد التواب، معوض، مرجع سابق، ص 16.

"يكتسب موضوع الشهر العقاري أهمية نظرية في أن تنظم شهر الحقوق يضمن الثقة في المعاملات بين الناس، كما تظهر أهميته العملية في أن قانون الشهر العقاري يأتي في مقدمة القوانين التي تمس مصالح الجماهير، فهو ينظم شأنها هاماً من شؤونهم حينما ينزلون على حكمه بوجوب شهر تصرفاتهم التي ترد على عقاراتهم، ولئن كانت الغاية من الشهر هي تحقيق مصلحة عامة تتمثل في تهيئة سبيل العلم للكافة بها من تصرفات على العقارات التي يتعاملون فيها، فإن السبيل إلى تحقيق تلك الغاية أن يكون ميسراً بعيداً عن التعقيد لا يحمل ذوي الشأن ما لا يطيقون"⁽¹⁾.

يضاف إلى ما سبق، إن تغيير أو إنشاء الحقوق المختلفة الجارية على العقارات لا بد من تسجيلها، بحيث يهدف ذلك كله إلى تحقيق مصلحة الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية في حماية حقوقهم، والاحتجاج بها في مواجهة الكافة، وكذلك في مصلحة الغير بتمكينهم من معرفة الحالة القانونية للعقار موضوع التصرف، ومدى ثبوت هذا الحق ووجوده بمنأى عن المطالبة به من مستحق له أو صاحب حق خفي غير ظاهر عليه، إضافة إلى تحديد العقار ذاته وحمايته من أن يكون محلاً للاعتداء أو التجاوز عليه من الغير، بحيث يصبح حق الملكية هذا منظم وفقاً للقانون ومحمي ويمنع انتهاكه بواسطة السلطة العامة.

علاوة على ما سبق، يرى جانب من الفقه القانوني⁽²⁾ إن التسجيل العقاري يحقق أهمية

من حيث:

- تطهير العقار من جميع الحقوق التي لم يقع الكشف عنها والتصريح بها صلب حكم التسجيل.

(1) مصطفى، حامد (1996). الملكية العقارية في العقار مقارنة بالقانون المصري والسوري، ج2، معهد الدراسات العربية العالية، جامعة الدول العربية، ص26.

(2) الشواربي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص16-17.

- استقرار الملكية وحماية الحقوق العينية.
- الطمأنينة في المعاملات، والتشجيع على الاقتراض والاستثمار.

المطلب الثاني: أنظمة التسجيل العقاري وخصائصه:

سأبحث أولاً في أنظمة التسجيل العقاري، ومن ثم بيان خصائصه، وذلك في فرعين.

الفرع الأول: أنظمة التسجيل العقاري:

في سبيل تحقيق الأهمية التي تتجلى من وراء نظام التسجيل العقاري، لجأت أكثر الدول إلى تنظيم شهر وتسجيل هذه الحقوق أو التصرفات، متبعة في ذلك أحد نظامين، هما: نظام الشهر الشخصي، ونظام الشهر العيني، وسوف أبين هذين النظامين، ومن ثم أبين موقف المشرّع الكويتي منهما.

أولاً: نظام السجل الشخصي:

يعتمد نظام السجل الشخصي على سجلات ترتب بحسب أسماء الأشخاص مالكي العقارات أو الصادرة لصالحهم التصرفات في شأنها، بمعنى أن العقارات لا تعرف بهويتها ومواقعها وإنما تعرف بأسماء مالكيها⁽¹⁾، فمن أراد الكشف على عقار معين وجب عليه إجراء البحث عن اسم مالكه.

ويفرق هذا النظام بين الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، وبين الحقوق العينية التبعية كالرهن الحيازي والرهن التأميني، فيوجب شهر الأولى بطريق التسجيل، أي بتدوين العقد بكامله، ويوجب شهر الثانية بطريق القيد أي بتدوين خلاصة عن العقد⁽²⁾.

(1) البدرابي، عبود عبد اللطيف (1975). الحقوق العينية الأصلية، مطبعة المعارف، بغداد، ص56.

(2) شمس الدين، عفيف (1999). الوسيط في القانون العقاري، منشورات الحلبي، بيروت، ط1، ص55.

ومن أهم خصائص هذا النظام أنه طريق للعانية فحسب، وليس سبباً لانتقال حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، لأن الانتقال الصحيح يستوجب الاستناد إلى عقد صحيح، وهذا النظام في التسجيل لا يطهر عيوب العقد وبالتالي لا يحمي المشتري ضد ادعاء المالك الحقيقي، ولا يعدّ ناقلاً للملكية أو كافياً لنقلها⁽¹⁾.

ويقول جانب من الفقه حول هذا النظام: "يشترى الإنسان ولا يكون متيقناً أنه سيصبح مالكا، ويرتهن ولا يكون متيقناً من استيفاء دينه، ويدفع الثمن ولا يكون متيقناً أنه يؤديه إلى المالك الحقيقي"⁽²⁾، لأن هذا النظام ينقل ويبقي عيوب العقار على علاتها.

ونظام السجل الشخصي هو المتبع في فرنسا وفي معظم البلاد اللاتينية كبلجيكا وإيطاليا؛ وهو المتبع كذلك في مصر (رغم صدور قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 142/1964 بنظام السجل العيني)، إذ إن هذا القانون لم يوضع موضع التنفيذ⁽³⁾.

ثانياً: نظام السجل العيني:

سأبين معنى السجل العيني، ومن ثم خصائصه، ومزاياه، والمبادئ القانونية التي يقوم عليها.

1. معنى السجل العيني:

(1) قطامي، أكرم، مرجع سابق، ص4.

(2) طلبة، أنور (1987). الوسيط في القانون المدني - الحقوق العينية، ج3، دار النهضة العربية، القاهرة، ص300.

(3) حمدان، حسين، مرجع سابق، ص4.

يقوم نظام السجل العيني على أساس الوحدات العقارية، حيث يتألف السجل العقاري من مجموعة صحائف عينية تختص كل منها بعقار واحد تدون فيها جميع الحقوق والأعباء والقيود المتعلقة بهذا العقار، بحيث تعدّ هذه الصحيفة بمثابة سجل الحالة المدنية المتعلقة بالأشخاص.

وفي نظام السجل العيني يتم شهر التصرفات وفقاً للعقارات، وليس وفقاً لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها، كما يحصل في نظام الشهر الشخصي، ومن هنا كانت تسميته بنظام الشهر العيني⁽¹⁾؛ فلكل عقار في هذا النظام صحيفة في السجل العقاري يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من التصرفات وما يثقله من الحقوق، وتعرف هذه الصحيفة باسم "الصحيفة العينية"، وهي تحمل رقم العقار وتتضمن بيان ماهيته، وموقعه، ومساحته، واسم مالكه أو أسماء مالكيه - إذا تعددوا - وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه، بحيث يكفي لمن يريد التعامل في عقار أن يطلع على صحيفته العينية لكي يعرف بكل دقة كل ما يود معرفته عن هذا العقار، كاسم مالك العقار، والتصرفات التي وقعت منه في عقاره، وما يثقل هذا العقار من الحقوق والأعباء، فيقدم على التعامل وهو مطمئن؛ ولا يتم التسجيل في الصحيفة العينية إلا بعد التحري عن صحة التصرفات المراد تسجيلها، والتثبت من خلوها من كل ما يمنع تسجيلها، فيتم التأكد من موقع العقار، ورقمه، ونوعه الشرعي، وماهيته، ومساحته، ومن هوية المتصرف، وأهليته، ثم من ملكيته للعقار المتصرف به، فإذا وجد أن التصرف صحيحاً جرى تسجيله، وإذا وجد معيباً امتنع عن هذا التسجيل؛ ويشرف على السجل العقاري قاضي أو موظف آخر من حملة شهادة الحقوق وهو الذي يدقق في طلبات الشهر المقدمة، ويأمر بعد الفحص والتدقيق بالتسجيل⁽²⁾.

(1) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص38.

(2) قطامي، أكرم، مرجع سابق، ص5.

وبتمام التسجيل ينتقل الحق العيني من المتصرف إلى المتصرف له، فالتسجيل وليس العقد أو التصرف هو الذي ينقل الحق العيني، وينتقل الحق العيني بالتسجيل حتى ولو كان التصرف معيباً، لأن التسجيل يطهر عيوب التصرف⁽¹⁾، ولذلك تتمتع قيود السجل العقاري بحجية كاملة، وإن من يكتسب حقاً عينياً بالاستناد إلى هذه القيود يعدّ مالكاً لهذا الحق على وجه نهائي، فلا تجوز منازعته فيه.

وهذا أمر طبيعي طالما أن الموظف الذي يشرف على السجل لا يأمر بالتسجيل أو القيد إلا بعد أن يتحقق من صحة التصرف المطلوب شهره؛ ونظام الشهر العيني هو المعتمد في لبنان وسوريا، وفي بعض البلاد العربية الأخرى كتونس، والمغرب، وليبيا، والعراق، وهو المعتمد كذلك في بعض البلاد الأجنبية كألمانيا، وإسبانيا، وأستراليا وغيرها⁽²⁾.

وقد أخذ المشرع الأردني بنظام التسجيل العيني للأموال غير المنقولة في الأردن بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م وتعديلاته.

2. خصائص ومزايا نظام التسجيل العيني:

ومن أهم خصائص هذا النظام أن الشهر أو التسجيل المقرر فيه هو الذي ينشئ الحق، ولا ينتج مثل هذا الأثر عن العقد أو التصرف الذي يقتصر على ترتيب التزام شخصي مع المالك المتصرف بتسجيل الحق المتصرف به لاسم المتصرف إليه، بمعنى أن العقد لا يكن له

(1) السنهوري، عبد الرزاق، مرجع سابق، ص437. ويواجه النظام الأضرار التي يمكن أن تلحق بأصحاب الحقوق الثابتة نتيجة تطهير الشهر لعيوب التصرف عن طريق تعويض أصحاب هذه الحقوق من المبالغ

التي تحصلها كرسوم لإجراءات الشهر. يكن، زهدي، مرجع سابق، ص54.

(2) حمدان، حسين، مرجع سابق، ص26.

أثر عيني سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير إلا من تاريخ شهره، أي تسجيله في الصحيفة العينية للعقار⁽¹⁾.

ومن أهم مزايا هذا النظام⁽²⁾:

أ. يوفر الطمأنينة لكل من يتعامل على العقار وفق القيود والبيانات المدونة في السجل العقاري بما يضيفه على هذه القيود والبيانات من حجية كاملة.

ب. يتجنب العيوب والأخطاء التي قد تتجم عن تشابه الأسماء باعتماده العقار أساساً للتسجيل في السجل العقاري، وليس اسم المالك أو صاحب الحق العيني، كما أنه لا يفرق بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية من حيث طريقة الشهر، فيعتمد أسلوب القيد.

ج. يصون الحقوق العينية العقارية من خطر اكتسابها بمرور الزمن (التقادم)، لأن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري.

د. يؤدي إلى تثبيت مساحة العقار، ويضمن عدم التعدي عليه أو الاستيلاء على أي جزء منه، كما يضع حداً للمنازعات التي يمكن أن تثور بين الجيران بشأن الحدود، ذلك لأن هذا النظام يوجب مسح العقارات وتحديدها ورسم خريطة شاملة لها يتم التسجيل على أساسها.

هـ. يؤدي إلى استقرار الملكية، وتوفير الثقة بها، مما يشجع على التعامل في العقارات، ويعزز الائتمان العقاري، ولا يخفى ما لذلك من أثر في إنماء وازدهار الثروة العقارية، وتنشيط الحركة الاقتصادية.

(1) خوري، ميشال (2008). عمليات التحرير والتحديد الإيجابي والاختياري ومشكلاتها ووظيفة القاضي العقاري، منشورات الحلبي، بيروت، ط1، ص86.

(2) انظر في هذه المزايا: يكن، زهدي، مرجع سابق، ص40-41؛ وحمدان، حسين، مرجع سابق، ص27-28.

3. المبادئ التي يقوم عليها نظام السجل العيني:

يقوم هذا النظام على الأخذ بالمبادئ القانونية التالية⁽¹⁾:

أ. مبدأ التخصيص: بحيث يخصص لكل عقار صحيفة مستقلة في السجل العقاري تحمل أوصافه المادية، ووضعه القانوني، وتميزه عن غيره من العقارات الأخرى.

ب. مبدأ الشرعية (المشروعية): ومقتضاه المراجعة المسبقة للسندات التي يجري القيد بمقتضاها بحيث لا يسجل إلا الحق الخالي من العيوب.

ج. مبدأ القوة المطلقة للقيد: بمعنى أن كل ما هو مسجل هو الحقيقة بالنسبة للغير، أي أن التسجيل يعدّ قرينة قانونية لا تقبل إثبات العكس، لأنه يعدّ سنداً رسمياً لا يمكن الطعن به أو إثبات عكسه إلا بالتزوير.

د. مبدأ الشهر المطلق: ومفاده أن أي تصرف أو واقعة قانونية متعلقة بالملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى لا توجد بالنسبة للمتعاقدين أو بمواجهة الغير إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري.

هـ. مبدأ حظر التقادم: بمعنى أنه لا يجوز الأخذ بالتقادم كوسيلة لاكتساب الملكية وكذلك كافة الحقوق العينية العقارية أو سقوطها عن عقار مسجل، طالما أنها مسجلة في صحيفة العقار.

ونتيجة للأخذ بهذه المبادئ، تتوافر من وجهة نظر الباحث المزايا التالية إضافة لما تمّ ذكره من مزايا آنفاً:

أ. توفر الحماية للمتعاقدين طبقاً لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيد ومبدأ الشرعية للحقوق المسجلة، حيث تعدّ البيانات المدونة في السجل هي عنوان الحقيقة.

ب. يوجد بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية بالنسبة لكيفية الشهر أو التسجيل.

(1) انظر في هذه المبادئ: شنب، محمد لبيب، مرجع سابق، ص 6-8.

ج. يسوي في الجزاء المترتب على عدم القيد بين التصرفات والأحكام المنشأة للملكية وتلك الكاشفة أو المقررة لها، فيجعل الجزاء فيها واحداً وهو يقوم في أن الملكية أو الحقوق العينية الأخرى لا تنتشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول ولا تكون حجة بين ذوي الشأن أو تجاه الغير إلا بالقيد في السجل العقاري.

د. يتفادى هذا النظام العيوب والأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء نظراً لأن التسجيل يتم على أساس الوحدات العقارية، كما يؤدي إلى تبسيط الإجراءات، وسرعتها، وسهولة التعرف على المركز القانوني للعقار.

هـ. ضبط مساحة العقار، وأقيسته، فيضمن عدم إمكان التجاوز والاستيلاء.

و. تأمين الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية من خطر ضياع الملك بالتقادم.

ز. استحالة تعارض سندات الملكية أو الحقوق المسجلة الأخرى لوحدة مصدرها.

ثالثاً: موقف المشرع الكويتي من نظام التسجيل العقاري:

تأخذ دولة الكويت بنظام التسجيل الشخصي في شأن شهر الحقوق وذلك بترتيب التسجيل طبقاً لأسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات، لا طبقاً لمواقع الأعيان المعمول به في نظام التسجيل العيني⁽¹⁾.

على أن هناك عيبين جوهريين في نظام التسجيل الشخصي لم يستطع قانون التسجيل العقاري الكويتي معالجتهما، فلا يزال النظام نظاماً شخصياً بحسب الأسماء لا بحسب العقارات، ولا يزال التسجيل ليست له حجية كاملة في ذاته، إذ التصرف يسجل على علته، وما كان قانون التسجيل العقاري يستطيع معالجة هذين العيبين، فإن العلاج الوحيد لهما هو إدخال نظام السجل العيني.

(1) انظر: المادتان (13، 18) من قانون التسجيل العقاري الكويتي.

وهذا ما أكدته محكمة التمييز الكويتية في قرار لها بأنه: "لما كان التسجيل وفقاً لأحكام المرسوم رقم (5) لسنة 1959م لقانون التسجيل العقاري هو نظام شخصي يجري وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات، وليست له حجية كاملة في ذاته، فهو لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة"⁽¹⁾.

كما قضت المحكمة ذاتها بأنه: "يلاحظ أن التصرفات التي يتم تسجيلها وفقاً لقانون التسجيل العقاري تظل على حالتها التي كانت عليها قبل التسجيل، فإن كانت باطلة تبقى كذلك بعد التسجيل، إذ لا يزول البطلان بالتسجيل لأن العقد هو الذي ينقل الملكية وفقاً لهذا النظام، ومن ثم لا يصح للمشتري - ما دام لم يسجل عقده - أن يطلب الحكم بتثبيت ملكيته للعقار، أما في نظام السجل العيني فإن القيد لا يتم إلا بعد إجراء أقصى وسائل التحري، ومن ثم يكون للقيد حجية مطلقة قبل الكافة، ولا يجوز الطعن في التصرف بأي طعن بعد قيده، وتنتقل الملكية بمجرد القيد بالنسبة للمتعاقدين والغير، ولا يجوز المساس بهذا القيد، بل ولا يجوز تملك العقار بالتقادم بعد قيده، والعبرة بنقل الملكية هو بأسبعية القيد سواء كان من سبق في القيد سيء النية أو حتى متواطئاً مع من تصرف له، فللقيد بالسجل العيني حجية مطلقة، ويتفق ذلك مع قانون التسجيل العقاري، وإن ثبت التواطئ كان على المشتري الأول الرجوع على البائع والمشتري الذي سبقه للقيد بالتعويض متضامين على أساس المسؤولية التقصيرية"⁽²⁾.

يبدو للباحث من المزايا التي يتمتع بها نظام السجل العيني أنه يفوق نظام السجل الشخصي في تحقيقه للهدف المقصود من الشهر بصفة عامة وهو توفير الثقة بالملكية

(1) تمييز كويتي، الطعن رقم (29) لسنة 85 تجاري، جلسة 1986/1/25م، مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز خلال الفترة من 1986/1/1م وحتى 1991/12/13م، القسم الثاني، ج1، ص726.

(2) تمييز كويتي، الطعن رقم (30) لسنة 85 تجاري، جلسة 1986/1/25م، مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز خلال الفترة من 1986/1/1م وحتى 1991/12/13م، القسم الثاني، ج1، ص730.

العقارية، مع ما يترتب على هذه الثقة من تسهيل تداول العقارات، وتشجيع الائتمان العقاري، لذلك نجد أن الدول تتجه إلى الأخذ بهذا النظام، وإذا كان بعضها لا يزال يطبق نظام السجل الشخصي كما هو الحال في دولة الكويت، فليس لاقتناعه بأفضلية هذا النظام، بل لأن الأخذ بنظام السجل العيني يتطلب تحديد وتحرير كافة العقارات الموجودة في الدولة، لمعرفة مواقعها، ومساحاتها، وأوصافها، وأصحابها، والحقوق المترتبة لها أو عليها، قبل قيدها في السجل العقاري، ومثل هذا الأمر يحتاج إلى الكثير من الإمكانيات الفنية والإدارية التي لا تتوفر لدى كثير من الدول وبخاصة النامية منها، لذلك ندعو الجهات القائمة على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق في دولة الكويتي إلى إجراء تعديل تشريعي بالتنسيق مع مجلس الأمة بموجبه يتم الأخذ بنظام السجل العيني بدلاً من نظام السجل الشخصي، وذلك بعد تهيئة المناخ المناسب للأخذ بالنظام الأول.

إن الانتقال من نظام السجل الشخصي إلى نظام السجل العيني يتطلب أن يكون هناك برنامج زمني؛ لأن الأخذ بنظام السجل العيني يتطلب العديد من الإجراءات والإمكانيات المالية والفنية والإدارية، لذلك لا بدّ من التدرج في الأمر، ووضع القواعد اللازمة لسير العمل بنظام التسجيل العيني على فترات زمنية حتى يألفها الجمهور ويتعودها المتعاملون، فتكون أقرب إلى الفهم، وأسهل في تطبيقها والأخذ بأحكامها.

وبعد دراسة طويلة لطبيعة دولة الكويت ونظام العمل بها، وإقناع الجمهور بإجراءات التسجيل العيني وتفهمه له واستعداده لقبوله وتنفيذه واستقرار المعاملات على هذا الأساس، فقد أمكن الباحث وضع ملحق لهذه الرسالة بموجبه اقترح مشروع قانون يجمع القواعد الناظمة التي يمكن تطبيقها عند العمل بنظام التسجيل العيني.

ومن النصوص المقترحة الواردة في مشروع قانون التسجيل العقاري بشأن الأخذ بنظام التسجيل العيني النصوص الآتية:

"أولاً:

1. يصدر قرار من الوزير المختص بتعيين الوحدات العقارية التي يسري عليها نظام التسجيل العيني ويحدد القرار التاريخ الذي يبدأ فيه هذا السريان على أن يكون هذا التاريخ لاحقاً لصدور قراره بمدة ستة أشهر على الأقل.

2. يستمر العمل بنظام التسجيل الشخصي في المناطق التي لم يطبق نظام التسجيل العيني فيها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة.

3. تستكمل إدارة التسجيل العقاري إعداد السجل العيني للوحدة العقارية على الوجه المبين بالقانون الجديد".

وفي هذا المجال نقترح النصوص الآتية:

"ثانياً: يقوم التسجيل العقاري على أعمال هندسة مساحة دقيقة يتم بموجبها تحديد الوحدات العقارية وفقاً لنظام السجل العيني".

"ثالثاً: تجري التصرفات العقارية والأعمال المادية الواردة على الوحدة العقارية المسجلة بموجب أعمال فحص وتدقيق تتوفر فيها المشروعية".

"رابعاً: يتم توثيق التصرفات العقارية من قبل الدائرة المختصة بصورة تؤمن الاتفاق التام بين السجل العقاري والواقع القانوني للوحدة العقارية".

الفرع الثاني: خصائص نظام التسجيل العقاري:

يتميز نظام السجل العقاري بالخصائص الآتية:

أولاً: أنه نظام قانوني، لأن القانون هو مصدر هذا النظام، وهو الذي يحدد له أهدافه، وينظم

نشاطه، فيقرر إنشاء السجلات العقارية، ويحدد وظيفتها، وينظم إدارتها وقيودها، وما

يجب أن يسبق هذه القيود من إجراءات، وما يترتب عليها من نتائج.

ثانياً: هو نظام عقاري، لا يتسع لغير العقارات، لذلك يعدّ فرعاً من التشريع العقاري بمفهومه

العام.

ثالثاً: يكفل تثبيت الملكية، والحد من المنازعات المتعلقة بها، فمن يكتسب حقاً في عقار، مستنداً

إلى قيود وبيانات السجل العقاري، يثبت في مكتسبه، والحقوق المقيدة في السجل العقاري

لا تكتسب بمرور الزمن⁽¹⁾.

رابعاً: يؤمن شهر الحقوق العينية العقارية وما يتعلق بها أو يجري عليها من التصرفات

والوقائع القانونية بحيث يتيسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما يثقل

العقار من أعباء، حتى يعتد به ويدخله في حسابه عند التعامل في العقار⁽²⁾.

خامساً: يشجع الائتمان العقاري، ويتيح لأصحاب العقارات الحصول على القروض اللازمة

لاستثمار عقاراتهم، أو للقيام بمشروعات أخرى، فتنشط بذلك الحركة الاقتصادية، وتنمو

الثروة الوطنية⁽³⁾.

(1) طلبية، أنور، مرجع سابق، ص 64.

(2) حمدان، حسين، مرجع سابق، ص 20.

(3) قطامي، أكرم، مرجع سابق، ص 5.

الفصل الثالث

الأحكام الناظمة لتسجيل الملكية العقارية في التشريع الكويتي

إن دراسة الأحكام الناظمة لتسجيل الملكية العقارية في التشريع الكويتي تتطلب دراسة إدارة التسجيل العقاري من حيث تكوينها واختصاصاتها (المبحث الأول)، ومن ثم بيان نطاق التسجيل العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

إدارة التسجيل العقاري

سأبحث أولاً في تكوين إدارة التسجيل العقاري، ومن ثمّ أبحث في اختصاصاتها، وذلك ضمن مطلبين.

المطلب الأول: تكوين إدارة التسجيل العقاري:

تنص المادة الأولى من قانون التسجيل العقاري الكويتي بأن:

"تتكون دائرة التسجيل العقاري من الأقسام الآتية:

1. القسم الفني.

2. القسم الكتابي.

3. القسم الإداري.

ويجوز أن تنشأ بها أي أقسام أخرى تتطلبها حالة العمل، ويكون للدائرة رئيس ومدير يقوم بأعمالها عدد كاف من الموظفين الذين تتطلبهم حاجة العمل بالدائرة".

يتضح للباحث من هذه المادة أن دائرة التسجيل العقاري تتكون من ثلاثة أقسام هي:

القسم الفني، والقسم الكتابي، والقسم الإداري.

وقد صدر القرار الوزاري رقم (29) لسنة 1987م في 13/5/1987م بإعادة تنظيم

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، على الوجه الآتي⁽¹⁾:

أولاً: مراقبة الشؤون الفنية.

ثانياً: قسم التصوير العادي والميكروفيلم:

ثالثاً: مراقبة المحفوظات والمعلومات الآلية.

رابعاً: مراقبة المكتب الرئيسي للتوثيق.

خامساً: مراقبة فروع التوثيق.

سادساً: مراقبة البحوث والشؤون القانونية.

بعد هذا العرض السريع والموجز لتكوين إدارة التسجيل العقاري والتوثيق في دولة

الكويت، يبدي الباحث الملاحظات التالية من وجهة نظر شخصية، وذلك فيما يلي:

1. لا يكفي أن يكون لدينا نظاماً محكماً وقواعد قانونية بشأن تكوين إدارة التسجيل العقاري

تحكم أموراً تخضع للتنفيذ العملي على أرض الواقع، الأمر الذي يحتم أن يواكب هذه

القواعد القانونية تنفيذ دقيق وسليم وصحيح ليتطابق الغرض النظري مع الواقع الفعلي،

وأقصد بذلك أن تكون السجلات وما ترتكز عليه من خرائط ومستندات تمثل التصرفات

الجارية بشكل فعلي على أرض الواقع، وأن تبقى هذه المصادر التي تبين هذه الحقوق في

وضع يتيح لها ذلك مهما امتد الزمن أو طال، ما دامت حقوق الملكية مؤبدة لا تخضع

للتقادم، ولا تسقط بمرور الزمن، فلا يكفي أن أحمل سنداً له قوة ثبوتية مطلقة بحكم

القانون، بل أرى أنه يجب أن تكون مراجعه التي أؤتد إليها في صدوره سواء أكانت قيود

(1) انظر نصوص هذا القرار الوزاري في موسوعة إدارة التسجيل العقاري والتوثيق في دولة الكويت، مرجع سابق، ص 11-18؛ وكذلك انظر: المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 14-16.

وخرائط وتصرفات صحيحة، لأن الأصل فيها جميعاً أن تكون صحيحة ودقيقة حتى يكون الحق الذي يحمله السند صحيحاً وموجوداً فعلاً.

2. نظراً للتزايد الطبيعي للملاك وأصحاب الحقوق في الكويت، فإننا نلاحظ أن قطعة الأرض التي أفرزت وسجلت قبل خمسين أو ستين عاماً باسم الجد أو الأب أصبحت الآن بأسماء العشرات من الأبناء والأحفاد، وهنا المشكلة تتمثل في إفرانها بشكل قد تقوت المنفعة المقصودة منها، فقد عادت شائعة كما كانت قبل التسوية مما يعطل الانتفاع بها ويجعلنا بحاجة لتسوية الأرض السابق تسويتها، الأمر الذي يحتم وجوب التفكير بحل هذه المعضلة، فنحن على هذه الأرض خلف لسلف، وسيخلفنا عليها أبنائنا وأحفادنا إلى أن يرث الله تعالى الأرض وما عليها ومن عليها، نتكاثر باضطراد في الوقت الذي هي فيه رقعة محدودة مما يوجب الموائمة في هذه المعادلة الصعبة في ظل القوانين الحاضرة، والمشكلة هي أكثر من تعديل مادة في قانون أو إصدار لائحة أو مرسوم أميري يلبي حاجة آنية لتحقيق مصلحة خاصة أو حتى مصلحة عامة عادلة، وهذا يتطلب إعادة النظر في تكوين إدارة التسجيل العقاري.

3. لا بدّ من إعادة النظر في الدورة المستندية فيما يتعلق بشعبة تسليم العقود والشهادات.

4. إن النتائج على أرض الواقع أظهرت كثرة المشاكل والمعوقات القانونية الناتجة عن تداول العقارات في الكويت من ارتكاب ضعاف النفوس لجرائم النصب والاحتيال والغش والتدليس إلى الحاجة الماسة إلى وجود جهة تتولى تنظيم تداولات العقارات حماية للمتعاملين في سوق العقار من أية ممارسات ضارة بالسوق، ومن ثم أصبحت الحاجة ماسة إلى إنشاء جهة تتولى المقاصة العقارية بموجب نص قانوني في قانون التسجيل العقاري، وأن تكون المقاصة العقارية من ضمن الدورة المستندية لتوثيق وتسجيل التصرفات التي

ترد على العقارات بشكل عام، إذ لا يجوز إتمام توثيق وتسجيل العقارات دون إتمام إجراءات المقاصة العقارية من خلال الجهة المعنية التي تتولى أعمال المقاصة العقارية بين المتداولين، ويجوز - برأي الباحث - أن تكون هذه الجهة إدارة خاصة بممارسة أعمال المقاصة العقارية بين المتداولين طالما أنها تتبع للوزير المختص ويشرف على شؤونها؛ باعتبار أن ممارسة هذا النشاط يعدّ من المسائل الحساسة والتي تحتاج إلى اشتراطات خاصة.

5. إن الواقع العملي لدى إدارة التسجيل العقاري يبين أن لجنة النظر في نظام التسجيل العقاري لا تعمل بالشكل المطلوب منها، لذا لا بدّ من إعادة النظر في مهامها وإعادة النظر في صياغة المواد من (53-56) الخاصة بهذه اللجنة.

وعليه، فإن الباحث يوصي بإعادة النظر في هيكلية إدارة التسجيل العقاري والتوثيق كونها جهة قائمة على شؤون التسجيل والتوثيق والمؤتمنة على قيود وسجلات الملكيات والحقوق العينية العقارية الأخرى والتي تقوم بإصدار السندات بها هي بمثابة البنك المركزي الكويتي الضامن والحافظ لهذه الحقوق، فكما يعني البنك المركزي الكويتي بإصداراته النقدية وضماتها كأداة وفاء والحفاظ على قوتها في السوق، والثقة بها في التعامل، كذلك فإن إدارة التسجيل وإدارة التوثيق يجب أن تكون هي الضامنة لصحة ما أصدرته أو تصدره من السندات بالاستناد إلى أصول يجب أن تكون صحيحة ودقيقة وسليمة وخالية من الخطأ، ومصونة من التلف والعبث والضياع من خلال العناية والرعاية المتطورة في الحفاظ عليها على اعتبار أنها مصدر القوة الثبوتية لهذه السندات والثقة بها.

وفي سبيل إعادة هيكلة إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، فإن الباحث يقترح النصوص

الآتية:

أولاً: تعدّ إدارة التسجيل العقاري والتوثيق هيئة مستقلة بدرجة وكيل وزارة أصلي تابعة لوزارة العدل لتسمى الهيئة العامة للتسجيل العقاري والتوثيق.

ثانياً: تتكون الهيئة العامة للتسجيل العقاري والتوثيق من مدير عام ومساعديه ومستشارين، ويندرج تحت كل مساعد من مساعدي المدير العام إدارات تتضمن مراقبات وأقسام تابعة لكل مراقبة يتم تنظيم العمل بها وتوزيعه حسب المصلحة المرجوة لهذا الجهاز.

ثالثاً: يرتبط المدير العام بوزير العدل ويكون مسؤولاً أمامه عن تنفيذ مهام الهيئة ومسؤولياتها وعن حسن سير العمل فيها.

رابعاً:

1. أن تشكل في الهيئة لجنة تسمى "لجنة التخطيط والتنسيق والمتابعة" برئاسة المدير العام وعضوية كل من مساعدي المدير العام والمستشارين ولمن تحتاج اللجنة من مديري الإدارات ذوي الاختصاص.

2. تختص اللجنة في بحث خطط الهيئة ومشروعاتها وبرامجها ومتابعة سير العمل فيها وتقديم المقترحات من أجل تحسين الإدارة.

3. ترفع اللجنة توصياتها للمدير العام لاتخاذ الإجراء المناسب.

خامساً: تلغى المادة الثانية من قانون التسجيل العقاري والتوثيق والتي تنص "يكون مقر الهيئة مدينة الكويت ويجوز عند الضرورة إنشاء فروع لها في المحافظات بموجب قرار من رئيس الهيئة".

سادساً: (أ) أن ينشأ بقرار من مجلس الوزراء وبناءً على اقتراح من الوزير المختص جهة تتولى ممارسة نشاط المقاصة العقارية والدورة المستندية لعمليات بيع وشراء وتداول العقارات، ويجب أن يتضمن القرار تنظيم إجراءات المقاصة العقارية والدورة المستندية

وشروط ممارستها، وتحديد الأتعاب المستحقة، ولا يجوز إثبات وتسجيل عمليات تداول العقارات إلا بعد إتمام عمل المقاصة والدورة المستندية من الجهة المنشأة، (ب) يصدر مجلس الوزراء بقرار منه اللائحة التنفيذية النازمة للجهة التي تتولى ممارسة المقاصة العقارية والدولة المستندية.

المطلب الثاني: اختصاصات إدارة التسجيل العقاري:

تنص المادة الثالثة من قانون التسجيل العقاري الكويتي: تختص إدارة التسجيل

العقاري بتسجيل المحررات المتعلقة بالعقارات، وتقوم في سبيل ذلك بما يأتي:

1. معاينة العقارات ومسحها وتحديدتها 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 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 بحصول التصديق على التوقيعات.
10. التصريح لأصحاب الشأن بالاطلاع على المحررات التي يهتمم الاطلاع عليها (الكشف النظري).

أوضحت هذه المادة اختصاصات دائرة التسجيل العقاري بصفة عامة وهي معاينة العقارات وما يتبع ذلك من مسحها، وتحديدتها، وعمل الرسومات الخاصة بها، وحساب مسطحاتها، ثم تحرير العقود، وإثبات المحررات في الدفاتر الخاصة بذلك، والتصديق على التوقيعات، والتسجيل النهائي، والتصوير، والحفظ، وإعداد الفهارس، وإعطاء صور المحررات سواء كانت خطية أو مصورة، وكذا الشهادات المتعلقة بالتصرفات العقارية، والتصريح بالاطلاع على المحررات أو السجلات وهو ما يسمى بالكشف النظري.

وهذه الاختصاصات تتناسب مع الأخذ بنظام التسجيل الشخصي؛ لأن جميع هذه الاختصاصات غايتها شهر الحقوق العقارية وفقاً لأسماء الأشخاص وليس وفقاً لمواقع الأعيان في سجلات معدة لذلك.

وفي ضوء دعوة الباحث للمشرع الكويتي تبني نظام التسجيل العيني، فإن هذا يتطلب أيضاً إعادة النظر في اختصاصات إدارة التسجيل العقاري بحيث تتناسب مع هذا النظام المقترح.

وفي هذا الصدد، يقترح الباحث النص الآتي بشأن اختصاصات إدارة التسجيل العقاري: "تتولى الدائرة المهام والصلاحيات المدرجة أدناه:

أ. إجراء مسح شامل لأراضي دولة الكويت، وتنفيذ جميع عمليات تحديدها، وتسويتها وتنظيم خرائطها.

ب. تسجيل الحقوق العقارية وفقاً لمواقع الوحدات العقارية وتوثيقها والمحافظة عليها وتسهيل ممارستها.

ج. تخصيص لكل وحدة عقارية صفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية، وصحيفة السجل العيني.

د. تقييد كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والقيود والتغيرات اي تطراً عليها.

هـ. إنجاز معاملات تسجيل العقارات، وتحقيق الرسوم المترتبة على ذلك واستيفائها.

و. توثيق معلومات الملكية العقارية وحفظها.

ز. تطوير قاعدة معلومات البيانات العقارية الإلكترونية، وتحديثها لاعتمادها أساساً لنظام الحكومة الإلكترونية.

ح. تطوير مراحل الدورة المستندية ومن ضمنها المقاصة العقارية.

ط. تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية.

وفيما يخص نقل أصول المحررات التي تم تسجيلها والوثائق المتعلقة بها، فقد نصت المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري الكويتي على أنه: "لا يجوز أن تنتقل من الدائرة أصول المحررات التي تم تسجيلها ولا الدفاتر أو الوثائق والمستندات المتعلقة بها، على أنه يجوز للسلطات القضائية الاطلاع عليها ثم إعادتها".

ونظراً لأهمية السجلات والدفاتر والوثائق والمستندات المحفوظة بالدائرة، ورغبة في المحافظة عليها من الضياع، علاوة على ما تستوجبه من السرية في معظم الأحوال، فقد نصت المادة (4) سالف الذكر على عدم جواز نقل شيء من ذلك خارج الدائرة، إلا أنه يجوز للسلطات القضائية طلب ما تراه من الأوراق لضمه إلى ملف الدعوى المنظورة أمامها، وفي هذه الحالة ينتقل من تنتدبه المحكمة إلى دائرة التسجيل العقاري ويحرر أمامه - وبحضور مدير الدائرة - صورة طبق الأصل من الورقة المطلوب ضمها، وتوقع منه ومن مدير الدائرة،

وتحفظ هذه الصورة بالدائرة لتقوم مقام الأصل لحين ردّه من المحكمة للدائرة بعد الانتهاء من نظر الدعوى⁽¹⁾.

رغم هذا النص الصريح إلا أن الواقع حتّم على الجهة المعنية نقل قوائم قيد الرهن مع بعض المستندات المتعلقة بالوثيقة وذلك لتزايد عدد المحررات، وأيضاً تمّ إدخالها الحاسب الآلي، وتمّ تصويرها بالمايكروفيلم ونقلها إلى دول أخرى دون إجازة قانونية ونص قانوني صريح يجيز ذلك، وبذلك يكون قد اطلع عليها كثير من غير الموظفين المختصين وليس من له صفة الاطلاع، وفي ضوء هذا الواقع لا بدّ من إلغاء نص المادة الرابعة سالفه الذكر، ونقترح النص الآتي: "أ- لا يجوز نقل السجل العقاري أو أصول المحررات التي تمّ تسجيلها ولا الدفاتر والمستندات المتعلقة بها إلى أي مكان آخر، ب- لا يجوز للمحكمة أن تأمر بنقل السجل العقاري أو أصول المحررات التي تمّ تسجيلها ولا الدفاتر والمستندات المتعلقة بها، ويمكنها أن تقرر الانتقال إلى مقر الإدارة للاطلاع على وثائق السجل العقاري، ولها أن تتندب خبيراً للقيام بهذه المهمة".

المبحث الثاني

نطاق التسجيل العقاري

إن بيان نطاق التسجيل العقاري وفقاً للقانون الكويتي يتطلب من الباحث توضيح النطاق الشخصي والموضوعي والإجرائي للتسجيل العقاري، وذلك ضمن ثلاثة مطالب.

المطلب الأول: النطاق الشخصي للتسجيل العقاري:

يقصد بالنطاق الشخصي للتسجيل العقاري مَنْ له حق تملك العقارات في دولة الكويت، وقد عالجت المادتان (5، 6) من قانون التسجيل العقاري هذا الموضوع، إذ تنص المادة (5)

(1) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص32.

من القانون المذكور: "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 وبشرط المعاملة بالمثل".

وتنص المادة (6) منه على أنه: "يمكن التأكد من جنسية طالبي التسجيل بموجب جوازات السفر أو بناءً على أي مستند رسمي آخر تراه الدائرة كافيًا لإثبات الجنسية".

الأصل أن حق تملك العقارات قاصر على الكويتيين، وقد قضت محكمة التمييز الكويتية بأن: "النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة من المرسوم رقم (5) لسنة 1959م بقانون التسجيل العقاري المعدلة بالقانون رقم (5) لسنة 1962م على أن حق تملك العقارات في الكويت مقصور على الكويتيين ويشمل ذلك حق الملكية التامة، وهذا يدل بوضوح على أن حظر تملك العقارات قاصراً على غير الكويتيين سواء في ذلك الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتباريين، وبذلك تخرج الشركات الكويتية عن دائرة هذا الحظر، إن كان من ضمن المساهمين في رأس مالها شركاء غير كويتيين، وقد أخذت إدارة التسجيل بهذا النظر وآلت على هذا الأساس ملكية عقارات لشركات كويتية يساهم في رأسمالها شركاء غير كويتيين، وإذ رأت السلطة التنفيذية أن هذا الاتجاه يؤدي إلى تملك غير الكويتيين للعقارات بطريق غير مباشر أمر وكيل وزارة العدل المساعد لشؤون التسجيل العقاري بالتعميم الصادر بتاريخ 1976/11/6م بحصر معاملات البيع والشراء الموجود بأقسام التسجيل والتوثيق الخاصة بالشركات التجارية التي يكون بعض الشركاء فيها غير كويتيين، وبتاريخ 1976/11/7م أصدر مجلس الوزراء قراراً بإيقاف تملك العقارات لهذه الشركات مهما كانت نسبة مساهمة الطرف الأجنبي فيها. وبدراسة سبل معالجة ما تمّ من عمليات التمليك لهذه الشركات في الماضي، أعقب ذلك صدور المرسوم بقانون رقم (74) لسنة 1979م الذي نص

صراحةً في مادته الثامنة على حظر تملك العقارات على الشركات التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين، وعلى إلزام هذه الشركات بالتصرف فيما تملكه من عقارات خلال سنة، ومؤدى ذلك أن الالتزام بنقل ملكية عقارات للشركات الكويتية التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين أصبح مستحيلاً استحالة فعلية اعتباراً من تاريخ صدور قرار مجلس الوزراء سالف البيان، وأن هذه الاستحالة صارت استحالة قانونية بصدور المرسوم بقانون رقم (74) لسنة 1979م، ولما كان من المقرر قانوناً أن الالتزام إذا نشأ ممكناً ثم استحال تنفيذه بعد ذلك لسبب أجنبي لا دخل للمدين فيه فإنه ينقضي وتنقضي معه الالتزامات المقابلة، وكانت الشركة المستأنفة من الشركات الكويتية التي يساهم في رأس مالها شريك غير كويتي، وكان التزام المستأنف ضد الأول بنقل ملكه عقارات النزاع التي اشتراها لحساب الشركة رتب على عقد الوكالة المبرم بينها منذ عام 1972م، وقد نشأ ممكناً ثم استحال تنفيذه لسبب لا دخل للمدين فيه، فإن هذا الالتزام ينقضي وتنقضي تبعاً لذلك التزامات الشركة المستأنفة المقابلة بما تقتضاه التزام المستأنف ضده الأول برد المبالغ التي تقاضاها من الشركة كثمن لعقارات النزاع، ومصاريف الدلالة، والسمسرة، ورسوم التسجيل، مضافاً إليها ما أنفقته الشركة على المنشأ التي أقيمت في هذه العقارات⁽¹⁾.

وأجيز استثناءً بالنسبة لرعايا الدول العربية الأخرى بالشروط التي تضعها الحكومة لذلك وبشرط أن يكون للكويتيين حق التملك في هذه الدول، والحكمة من تضيق نطاق حق التملك هي صغر المساحة بالكويت مما يخشى معه تسرب ملكيتها إلى أيدي الأجانب⁽²⁾.

(1) طعن تمييزي، القانونية رقم 83/25 تجاري، جلسة 1984/4/25م، مجموعة المبادئ القانونية، العدد الثاني، ج1، ص875-876.

(2) المذكرة التفسيرية لقانون التسجيل العقاري، مرجع سابق، ص33؛ والمنشأوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص28.

وقد صدر قانون خاص ينظم الأحكام المتعلقة بتملك غير الكويتيين للعقارات هو القانون رقم (74) لسنة 1979م، وقد قصرت المادة (1) منه حق التملك على الكويتيين، واستثنت المادة (2) منه الدول العربية والدول الأجنبية الصديقة بالنسبة لسفاراتها أو مفوضيها أو قنصليتها، بشرط المعاملة بالمثل، وصدور بالإذن بذلك على ألا تزيد المساحة على (4000) م²، واستثنى من شرط الحد الأعلى للمساحة السفارات والقنصليات التي تملك مساحة تزيد على هذا القدر قبل العمل بهذا القانون، كما أجازت المادة (3) التملك بالنسبة للعربي المنتمي بجنسيته إلى بلد عربي على أن يكون ذلك لسكناه الخاصة بشرط المعاملة بالمثل وصدور مرسوم بالإذن بذلك، ومع باقي الشروط الأخرى المنصوص عليها في هذه المادة، ومنها قصر هذا الحق على المناطق السكنية التنظيمية فقط، وأن يكون طالب التملك مقيماً بالكويت إقامة دائمة مشروعة، وأن يكون دخله يسمح له بشراء العقار المطلوب تملكه، وألا تكون قد صدرت في حقه أحكام مخلة بالشرف والأمانة طوال مدة إقامته، وألا تزيد مساحة العقار المراد اكتساب ملكيته على (1000) م²، وألا يكون مالكاً لعقار آخر في الكويت، أو تكون ملكيته حصة شائعة مع كويتي منعاً من المتاجرة بالحصص الشائعة التي يجوز التصرف فيها، وتملك عقار مفرز بأكمله قبل انقضاء المدة المقررة ودون حاجة إلى موافقة مجلس الوزراء كنص المادة (5)، وقد فوض مجلس الوزراء في إضافة شروط أخرى إذا رأى ضرورة لها، وتناولت المادة (4) حالات التملك بطريق الميراث، وتنحصر في:

أ. العربي الذي يملك عقاراً بطريق الشراء ثم يؤول إليه عقار آخر أو جزء منه بطريق الميراث.

ب. العربي الذي يرث عقاراً أو جزءاً منه ولم يكن مالكاً لعقار غيره.

ج. غير العربي الذي يؤول إليه عقار أو جزء منه بطريق الميراث سواء أكان لديه عقاراً أو لم يسبق له تملك عقار.

ويكون من تملك بهذا الطريق بالخيار في الحالة الأولى بين أحد العقارين، والتصرف في العقار الآخر خلال سنة من تاريخ أيلولة الملكية إليه، وإلا بيع جبراً عنه بناءً على طلب الحكومة.

أما في الحالة الثانية فيجب التصرف فيه خلال المدة المذكورة وألا بيع جبراً عنه، ما لم يصدر مرسوم بإعفائه من هذا التصرف.

وفي الحالة الثالثة يجب التصرف على النحو السابق وإلا بيع جبراً عنه، وتستنثى من ذلك الزوجة إذا كان لها ولد من المورث بشرط صدور مرسوم بإعفائها من التصرف⁽¹⁾.

وتنص المادة (5) على أنه إذا تصرف المالك في العقار الذي تملكه لم يجز له تملك غيره بغير طريق الميراث قبل مضي خمس سنوات من تاريخ التصرف في العقار الأول، إلا إذا كانت ملكيته مقصورة على حصة شائعة في العقار الأول، ويريد تملك عقار بأكمله، أو نزلت ملكية عقاره للمنفعة العامة ويريد تملك غيره (المادة 5).

وتُعفى الزوائد التنظيمية التي يتقرر إضافتها إلى العقار من شرط صدور مرسوم، ويجوز أن تزيد مساحة العقار بسبب ذلك على (1000) م² (المادة 6).

وجاءت المادة (7) فنصت على عدم قبول تملك جديد لمن سبق له تملك عقار واتضح أنه استغله بغير الطريق المبين في القانون.

وحظرت المادة (8) تملك العقارات على الشركات التجارية التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين، وأوجبت على هذه الشركات التصرف فيما تملكه من عقارات عند العمل بهذا

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص34.

القانون في خلال سنة من هذا التاريخ، أو من تاريخ انتقال نصيب الشريك الكويتي إلى شركاء غير كويتيين وإلا بيعت جبراً عنها.

وأجيز استثناءً للشركة المساهمة التي يشترط فيها شركاء غير كويتيين ولا يكون من بين أغراضها التعامل في العقارات أن تمتلك العقار اللازم لإدارتها أو لتحقيق أغراضها بشرط صدور مرسوم بمنحها هذا الحق⁽¹⁾.

ونصت المادة (9) على بطلان كل تصرف مخالف للأحكام السابقة ولا يجوز تسجيله، ويحكم بالبطلان بناءً على طلب كل ذي شأن، أو بناءً على طالب الحكومة، وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام⁽²⁾.

وألغت المادة (10) كل نص يخالف أحكام هذا القانون مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (33) لسنة 1975م الذي يقضي بمعاملة رعايا المملكة العربية السعودية ودولتي البحرين والإمارات العربية المتحدة معاملة الكويتيين في المجالات المنصوص عليها فيه، ومن بينها تملك العقارات، وكذلك القانون رقم (56) لسنة 1979م بمعاملة رعايا دولة قطر معاملة الكويتيين، وذلك حتى لا يؤدي هذا القانون إلى إلغاء أحكام القانونين المذكورين.

وتنفيذاً لأحكام المادة الثامنة من الاتفاقية الاقتصادية الموحدة بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الموافق عليه بالكويت بالقانون رقم (58) لسنة 1982م والتي تنص على أن: "تتفق الدول الأعضاء على القواعد التنفيذية الكفيلة بمعاملة مواطني دول مجلس التعاون في أي دولة من هذه الدول نفس معاملة مواطنيها دون تفرقة أو تمييز في مجالات مختلفة، منها: حرية التملك، والإرث، والإيصاء. وبناءً على المادة الثانية عشرة من تنظيم

(1) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص64.

(2) انظر أيضاً: تمييز كويتي (53) لسنة 1978م مدني، جلسة 1988/4/25م، مشار إليه بمجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز، مرجع سابق، ص722.

تملك العقار المقرّر من قبل المجلس الأعلى في دورته الخامسة المنعقدة بدولة الكويت في الفترة من 5 إلى 7 ربيع الأول 1405هـ الموافق 27-29 نوفمبر 1984م والتي تنص على أن: "يجري تقييم التجربة بواسطة المجلس الوزاري بعد خمس سنوات من بدء سريانها"، ويكون تملك العقار لمواطني دول المجلس في أي دولة عضو وفقاً للتنظيم التالي:

المادة الأولى:

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين بتملك عقار أو عقارين في المناطق السكنية في أي دولة عضو بإحدى طرق التصرف أو الإيحاء شريطة أن لا تزيد المساحة على (3000)م² ثلاثة آلاف متر مربع، ويجوز للجهة المختصة في الدولة السماح بتملك ما زاد عن عقارين إذا رأت ذلك.

المادة الثانية:

يكون التملك لغرض السكن للمالك أو لأسرته وليس له حق استغلال أي من العقارات لغرض آخر إلا إذا سمحت قوانين الدولة محل العقار بذلك.

المادة الثالثة:

إذا كان العقار أرضاً فيجب أن يبدأ المالك في بنائها خلال ثلاث سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، وأن يتم البناء خلال خمس سنوات من ذلك التاريخ وإلا كان للدولة المعنية الاستيلاء على العقار وبيعه على حسابه مع تعويض المالك بنفس ثمن العقار وقت شرائه أو ثمنه حين بيعه أيهما أقل، مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة، وللدولة أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك في البناء.

المادة الرابعة:

لا يحق لمالك العقار التصرف فيه تصرفاً ناقلاً للملكية إلا بعد انقضاء ثمان سنوات من تاريخ تسجيله باسمه، ويجوز استثناءً وفي حالة الضرورة القصوى أن يتصرف المالك قبل انقضاء هذه المدة بشرط الحصول على إن مسبق من الجهات المختصة.

المادة الخامسة:

إذا كان سبب الملكية عن طريق الإرث، فيعامل المالك معاملة مواطني الدولة التي يقع فيه العقار.

المادة السادسة:

في حالة كون الراغب في التمسك بموجب هذا النظم حاصلًا على جنسية إحدى الدول الأعضاء بطريق التجنس ولم يكن أصلاً من مواطني دول المجلس، فيشترط مضي عشر سنوات على الأقل على تجنيسه.

المادة السابعة:

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون مع الأشخاص الطبيعيين المرخص لهم بممارسة المهن والحرف والأنشطة الاقتصادية المسموح بممارستها أو التي سيسمح بممارستها في إطار مجلس التعاون، بتملك العقارات في دولة عضو وفقاً للشروط التالية:

1. أن يخصص العقار لممارسة المهنة أو الحرفة أو النشاط المسموح له به.
2. أن تكون مساحة العقار مناسبة للمهنة أو الحرفة أو النشاط الذي يرغب ممارسته وفقاً لما تحدده الجهة المختصة في الدولة المعنية.
3. ألا يتصرف بالعقار تصرفاً ناقلاً للملكية إلا بعد تركه لمزاولة المهنة أو الحرفة أو النشاط الذي بسببه تملك العقار أو إذا غير مكان مزاولته.

المادة الثامنة:

يُسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين استئجار الأراضي والانتفاع بها في أية دولة عضو في المشاريع الاقتصادية المسموح لهم بممارسة الأنشطة فيها مع حرية التصرف في هذا الحق بالبيع والرهن وفقاً لما تقضي به القوانين.

المطلب الثاني: النطاق الموضوعي للتسجيل العقاري:

يُقصد بالنطاق الموضوعي للتسجيل العقاري المحررات الواجب تسجيلها وفقاً لقانون التسجيل العقاري الكويتي لسنة 1959م، وقد نظمت المواد (من 7-11) من قانون التسجيل العقاري هذا الموضوع.

تنص المادة (7) بأن: "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 بطرق 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".

وتنص المادة (8) بأن: "جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها، ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثاً".

وتنص المادة (9) بأن: "جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العقارية التبعية، أو المقررة لها، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، يجب تسجيلها بطريق القيد".

وتنص المادة (10) بأن: "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".

وتنص المادة (11) بأن: "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".

بعد استعراض وقراءة النصوص المتقدمة، فإن الباحث يمكنه حصر المحررات الواجب تسجيلها فيما يلي:

أولاً: 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 بما في ذلك الوقف والوصية (المادة 7 من قانون التسجيل العقاري).

ثانياً: جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها، ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثة (المادة 8 من قانون التسجيل العقاري).

ثالثاً: جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العقارية التبعية، أو المقررة لها، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك (المادة 9 من قانون التسجيل العقاري).

رابعاً: 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 10 من قانون التسجيل العقاري).

خامساً: يجب تسجيل عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة عقار إذا زادت مدتها عن عشر سنوات (المادة 11 من قانون التسجيل العقاري).

سادساً: دعاوى الطعن في التصرف واجب الشهر، ودعاوى استحقاق حق عيني عقاري أصلي، ودعاوى صحة التعاقد (المادة 11 مكرراً من قانون التسجيل العقاري).
وعليه، سأبحث هذه المحررات ضمن ستة فروع.

الفرع الأول: التصرفات والأحكام المتعلقة بإنشاء حق عيني عقاري أصلي أو نقله أو تغييره أو زواله:

جاء في المادة السابعة من قانون التسجيل العقاري أن 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. ويلاحظ هنا استعمال كلمة (التصرفات) بدلاً من كلمة (العقود)، لأن كلمة (التصرفات) أشمل في مدلولها وأعم في معناها، إذ تتناول - إلى جانب العقود والاتفاقيات - الأعمال القانونية التي تصدر من طرف واحد مثل (الوقف)⁽¹⁾.

والحقوق العينية العقارية الأصلية هي التي تتعلق بحق الملكية وما يتفرع عنه من حقوق مثل حق الانتفاع، وحق السُّكنى، وحقوق الارتفاق، أما التصرفات المنشئة لهذه الحقوق فهي التصرفات التي يترتب عليها وجود حق من هذه الحقوق، مثل عقد البيع، والهبة، والمقايضة أو المبادلة، والوصية، والعقود المترتبة لحق السُّكنى أو الانتفاع أو الارتفاق⁽²⁾.

(1) الملا، عبد الستار، مرجع سابق، ص64؛ والمنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص34.

(2) العبيدي، علي هادي (2012). الوجيز في القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة، عمان، ط1، الإصدار الرابع، ص33.

والارتفاق هو حق يحد من منفعة عقار لمنفعة عقار غيره يملكه شخص آخر خلاف مالك العقار الأول، مثل حق المرور، وحق المطل⁽¹⁾.

ومع أن نص المادة في وجوب تسجيل جميع التصرفات التي يكون موضوعها حقاً من الحقوق العينية الأصلية، إلا أن المشرع الكويتي رأى تخصيص الوقف والوصية بالذكر، إبرازاً لأهميتها وإظهاراً لشأنهما⁽²⁾.

يلاحظ أن الوقف يجب أن يصدر ابتداءً بإعلام رسمي من المحاكم الشرعية، ثم يتبع ذلك إجراءات تسجيله طبقاً للطرق المتبعة.

وبموجب الفقرتين الثانية والثالثة من المادة السابعة المذكورة، فإن الحقوق العينية المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بالتسجيل، ومن تاريخ هذا التسجيل فقط، دون أن يكون لهذا التسجيل أثر رجعي ينسحب إلى تاريخ التصرف نفسه، كما أنها تقضي بأنه بمجرد انعقاد التصرف واجب التسجيل يكون لمن عقد التصرف لصالحه جميع الحقوق التي من شأن هذا التصرف أن يرتبها له ما عدا انتقال الحق العيني، فيتأخر هذا الانتقال حتى حصول التسجيل⁽³⁾.

ففي عقد البيع مثلاً لمشتري العقار الحق في تسلمه وفي الحصول على ريعه وثمراته طبقاً لأحكام هذا العقد بعد حصول التسجيل، وكذلك للمشتري الحق في مطالبة البائع بتنفيذ التزاماته بنقل الملكية تنفيذاً عينياً، فإذا امتنع أو تأخر جاز للمشتري أن يحصل في مواجهته

(1) سوار، محمد وحيد الدين (1994). الحقوق العينية الأصلية، ج1، دار الثقافة، عمان، ط1، ص126.

(2) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص35.

(3) المذكرة التفسيرية لقانون التسجيل العقاري، مرجع سابق، ص36.

على حكم بإثبات عقد البيع، فيقوم هذا الحكم مقام العقد المصدق على التوقيع فيه ويكون قابلاً للتسجيل⁽¹⁾.

وعليه، سأبحث مضمون المادة السابعة من قانون التسجيل العقاري وفقاً للفقرات الخمس الآتية:

أولاً: العقود واجبة التسجيل؛ وهي:

1. العقود المنشئة لحق عيني عقاري أصلي، مثال ذلك عقد ينشئ حق انتفاع، أو حق استعمال على عقار، أو حق سكنى، أو حق ارتفاق، أو حق حكر. أما حق الملكية فلا ينشئه العقد، لأن الإنشاء معناه الإيجاد، ووفقاً لنص المادة (878) مدني كويتي، فكل عقار لا مالك له يكون ملكاً للدولة.

2. العقود الناقلة لحق عيني عقاري أصلي، وعلى رأس هذه الحقوق العينية العقارية الأصلية التي ينقلها العقد حق الملكية في العقار، وعلى رأس العقود الناقلة للملكية عقد البيع، ومن ثم كان عقد بيع العقار هو الذي يؤخذ عادة نموذجاً للعقود واجبة التسجيل، وما يسري عليه في هذا الشأن يسري على سائر العقود الناقلة للملكية وللحقوق العينية العقارية الأصلية الأخرى، ومن العقود الناقلة لحق الملكية في العقار، إلى جانب البيع، ومن ثم يجب تسجيلها، المقايضة في العقار⁽²⁾.

وقضت محكمة التمييز الكويتية بأنه: "ولما كانت المادة (520) من القانون المدني تنص على أن المقايضة مبادلة مال بمال لا يكون أيهما نقداً، فإن العقد المؤرخ 1981/9/9م سند الطاعن في دعواه - والذي لم يكن محل منازعة من المطعون ضده - يكون في طبيعته

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص36.

(2) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص37.

عقد مقايضة، وإذ كانت المادة (523) من القانون المدني تنص على أنه تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعدّ كل من المتقاضيين بائعاً لما قايض به ومشترياً لما قايض عليه، ومما مؤداه أنه في الدعوى المطروحة فإن الطاعن قد تبادل الأسهم المملوكة له بالبيت المملوك للمطعون ضده، فيكون بائعاً لتلك الأسهم التي قايض بها ومشترياً لبيت المطعون ضده الذي قايض عليه، وفي نفس الوقت يكون المطعون ضده الذي قايض عليه وفي نفس الوقت يكون المطعون ضده قد باع الطاعن البيت المملوك له والذي قايض به واشترى منه الأسهم التي قايض عليها، لما كان ذلك، وأنه وإن كانت طبيعة المقايضة تختلف عن طبيعة البيع في أنها لا يوجد فيها مبيع وثمان بل مبيع ومبيع، إلا أنها كالبيع من عقود التراضي التي تتم وتنتج آثارها بمجرد توافق الطرفين، والآثار التي تترتب عليها هي نفس الآثار التي تترتب على البيع من حيث التزامات البائع، فيلزم كل من المتقاضيين بنقل ملكية الشيء الذي يقايض به إلى الطرف الآخر، كما يلتزم بتسليمه إياه إلى غير ذلك من التزامات البائع، وتنتقل ملكية الشيء المقايض به من مالكة إلى المتقايض الآخر بمجرد تمام المقايضة في المنقول المعين بالذات وبالإقرار فيما عين بنوعه وبالتسجيل في العقار، وأنه وإن كان الأصل أن يتم التسليم فوراً بمجرد الانعقاد إلا أن للطرفين أن يتفقا على ميعاد معين يتم فيه التسليم، وعندئذ يتعين العمل بما اتفقا عليه بما مفاده أن قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم 5/ 1959 لم يغير من طبيعة المقايضة السالف الإشارة إليها سوى أنه جعل نقل الملكية في العقار غير مترتب على مجرد العقد وإنما أصبح متراخياً إلى ما بعد التسجيل، وأما الأحكام الأخرى فلا تزال قائمة، وترتيباً على ذلك فإن عقد المقايضة موضوع الدعوى يعدّ منعقداً ومنجزاً لكافة آثاره بتوافق الإيجاب والقبول بين طرفين في تاريخ انعقاده في 1981/9/9م والذي قام فيه الطاعن بتسليم المطعون ضده الأسهم التي قايض بها، ولا يغير

من خصائص العقد اتفاق الطاعن والمطعون ضده على أن يتراخى تنفيذ الأخير لالتزامه بتسليم البيت المقايض عليه إلى ما بعد تاريخ العقد بسنة وثلاثة شهور، لما كان ذلك، وكانت الفقرة الأولى من المرسوم بقانون رقم (57) لسنة 1982م في شأن المعاملات المتعلقة بأسهم الشركات التي تمت بالأجل - والذي عمل به اعتباراً من 1982/9/20م قد نصت على أنه يجب تسجيل جميع المعاملات المتعلقة بأسهم الشركات التي تمت بالأجل قبل العمل بهذا المرسوم بقانون وصدرت عنها شيكات أو سندات أو وسائل دفع أخرى ولم يتم استيفاء قيمتها، وأوضحت الفقرتان الثانية والثالثة من ذات المادة الفترة التي يتم خلالها التسجيل وإجراءات التسجيل، وأما الفقرة الرابعة منها فقد جرى نصها على أنه لا تقبل أية دعوى أو مطالبة أو شكوى أمام جهات القضاء أو التحكيم أو التحقيق أو غيرها عن المعاملات المتعلقة بالأسهم المملوكة للمطعون ضده لا تعدّ - وفقاً لما سلف بيانه - من تلك المعاملات التي لم يتم تسجيلها في الميعاد، ولما كانت المعاملة بالأجل قبل العمل بالمرسوم بقانون المذكور لأنها معاملة منجزة وفورية، ومن ثم فإنها تخرج عن نطاق المعاملات التي كان من المتعين تسجيلها تطبيقاً لما تقضي به المادة الأولى من ذلك المرسوم بقانون المشار إليه، وبالتالي فإنه لا مجال لتطبيق الفقرة الرابعة من تلك المادة عليها والحكم بعدم قبول الدعوى المرفوعة عنها باعتبار أنها لم يتم تسجيلها في الميعاد المحدد، كما تنص المادة (7) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم رقم (5) لسنة 1959م على أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية 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 بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الآثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي

الشأن، ومؤدى هذا النص أن الملكية العقارية لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، سواء تسجيل العقد أو الحكم النهائي الصادر بصحته، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف، ولا يكون للمتصرف إليه في الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل في الملكية دون أي حق فيها، ومن ثم فإن مشتري العقار بعقد غير مسجل يعدّ مجرد دائن عادي بالالتزامات الشخصية المترتبة في ذمة البائع والناشئة عن هذا العقد ولو صدر حكم نهائي بصحته ونفاذه، إذ المعول عليه في نقل الملكية إنما هو بتسجيل الحكم أو العقد، والعبرة في دعوى إثبات الملكية هو بمستندات المدعى التي يقدمها تأييداً لدعواه، ولا جدوى في هذا الخصوص من البحث في مستندات ملكية المدعى عليه، والمطلوب في الدعوى هو إثبات ملكية المدعى، لما كان ذلك، وكان الثابت أن الطاعن رفع دعواه بطلب إثبات ملكيته للأرض محل النزاع استناداً إلى عقد بيع حكم بصحته ونفاذه دون أن يسجل العقد أو الحكم، فإنه لا يكون له حق في الملكية، وتكون دعواه بطلب إثبات ملكيته لا سند لها⁽¹⁾.

والوفاء بمقابل إذا كان هذا المقابل عقاراً، وهبة العقار، والشركة إذا قدم الشريك عقاراً حصة له في الشركة، وقد ينقل العقد حقاً عينياً عقارياً أصلياً آخر غير حق الملكية، فيجب تسجيله، من ذلك أن يبيع المنتفع حق انتفاعه في العقار، أو يهب هذا الحق، أو يقدمه حصة في شركة، أو يقدمه مقابلاً لوفاء دين، وما يُقال عن حق الانتفاع يُقال عن حق الارتفاق، فيبيع

(1) الطعن بالتمييز رقم 81/24 تجاري، جلسة 1981/5/20، مجموعة المبادئ القانونية الكويتية، العدد الرابع، ج2، ص658.

مالك العقار حق ارتفاق مقررًا لمصلحة عقاره تبعاً لبيع هذا العقار، أو يهب هذا الحق مع العقار، أو يقدمه مع العقار حصة في شركة، أو يقدمه مع العقار مقابلًا لوفاء دين⁽¹⁾.

3. العقود المغيرة لحق عيني عقاري أصلي، ويمكن التمثيل لعقد مغير لحق الملكية على العقار بعقد يجعل هذه الملكية قابلة للتصرف فيها بعد أن كانت مقترنة بالشرط المانع من التصرف، وبعقد ملكية الأسرة، كذلك يمكن التمثيل لعقد مغير لحق الانتفاع على عقار لمدة معينة، بعقد يطيل هذه المدة أو ينقص منها، ويمكن التمثيل أيضاً لعقد مغير لحق الارتفاق بعقد يزيد في مدى هذا الحق أو ينتقص من مداه، فهذه العقود جميعاً عقود مغيرة لحق عيني عقاري أصلي، ومن ثم تكون واجبة التسجيل⁽²⁾.

4. العقود المزیلة أو المنهية لحق عيني عقاري أصلي، مثل ذلك عقد ينهي حق الانتفاع في عقار قبل انقضاء مدته، أو عقد ينهي حق الاستعمال في عقار، أو حق السكنى قبل انقضاء مدة الحق، وكان كل من الحقين معقوداً لمدة معينة، أو عقد ينهي حق ارتفاق ولم تكن له مدة محددة، هذه العقود جميعاً عقود مزیلة لحق عيني عقاري أصلي، ومن ثم تكون واجبة التسجيل، ويلاحظ أن حق الملكية حق أبدي، فلا يزول ما دام الشيء المملوك باقياً، ومن ثم لا يتصور إبرام عقد ينهي حق الملكية⁽³⁾.

تجدر الإشارة هنا إلى أن قانون التسجيل العقاري الكويتي يسري أيضاً بشأن عقد البيع الابتدائي، ومن المقرر قانوناً أن المقصود بوصف العقد أنه عقد بيع ابتدائي - أخذاً بالعرف الذي جرى على إطلاق هذه التسمية على عقود البيع التي لم تراعى في تحريرها الأوضاع التي يتطلبها قانون التسجيل؛ وذلك لا يحول دون اعتبار أن البيع بات لازماً متى كانت صيغته دالة

(1) عبد التواب، معوض، مرجع سابق، ص90.

(2) الحسيني، مدحت محمد (1992). إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي، القاهرة، ط1، ص289.

(3) حمدان، حسين، مرجع سابق، ص251.

على أن كل من طرفيه قد ألزم نفسه الوفاء بما التزم به على وجه قطعي لا يقبل العدول، كما لو أقر البائع أنه تسلم كامل الثمن من المشتري وأقر المشتري أنه تسلم المبيع بعد أن عاينه المعاينة التامة النافية للجهالة⁽¹⁾.

وقد نظم المشرع الكويتي العقد الابتدائي بموجب المادتين (70، 71) من القانون المدني، فقد أجازت المادة (70) أن يبرم العقد بصورة أولى من خلال دلال العقارات، أي السمسار ويسجل لدى موظف مختص في دفتر دلال العقارات، ومن ثم يبرم مرة ثانية، أو في صورة أخرى، وفي هذه الحالة يجب على كل من طرفيه إبرامه في وضعه النهائي في الميعاد الذي يحدده العقد الابتدائي، وإلا في مدة معقولة. ويبرم العقد النهائي بنفس شروط العقد الابتدائي ما لم يتفق على إجراء تعديل فيها، وبموجب المادة (71) إذا أخل أحد طرفي العقد الابتدائي بالتزامه بإبرام العقد النهائي كان للطرف الآخر إذا لم يكن مخلاً بالتزاماته، أن يطلب الحكم في مواجهته بصحة العقد الابتدائي ونفاذه، ويقوم هذا الحكم مقام العقد النهائي دون إخلال بما قد يتطلبه القانون لشهر العقد.

ثانياً: التصرفات الصادرة من جانب واحد واجبة التسجيل:

لم يقتصر قانون التسجيل العقاري، في الإخضاع للتسجيل، على العقود، بل جاوز العقود إلى التصرفات الصادرة من جانب واحد، وأدخل في نطاق موضوع التسجيل تصرفين قانونيين صادرين من جانب واحد، وقد نص عليهما صراحة وهما الوقف والوصية، وإن كانا يدخلان دون نص في عموم لفظ (التصرفات)، إلا أن المشرع الكويتي أراد أن يؤكد وجوب تسجيلهما بالنص الصريح، والوقف تصرف قانوني صادر من جانب واحد هو الواقف، ومن شأنه أن يغير من ملكية العقار الموقوف، ويجعل هذا العقار غير مملوك لأحد من العباد،

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 68-69.

وينشئ حقوقاً عينية للمستحقين فيه، ويجعله خاضعاً لنظام خاص تقرر الشريعة الإسلامية قواعده⁽¹⁾.

كما أن الوصية تصرف قانوني صادر من جانب واحد هو الموصى، فإذا وقعت على عقار، لا تنتقل ملكية العقار الموصى به بعد الوفاة إلا إذا كان العقار مسجلاً باسم الموصى له.

ثالثاً: التصرفات الإدارية واجبة التسجيل:

ومن هذه التصرفات قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة والبيع الصادر من الدولة بموجب قرار تخصيص المسكن الحكومي، وقرار تقسيم الأراضي، ونزع الملكية للمنفعة العامة وفقاً لأحكام القانون رقم (33) لسنة 1964م في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت، يعدّ بمثابة إجراء عيني ينصب على العقار ذاته بصرف النظر عن اسم صاحبه، ويخرج به العقار من دائرة التعامل بمجرد صدور قرار نزع الملكية وشهره وإخطار جهة التسجيل العقاري بصدوره، ويعدّ العقار المنزوعة ملكيته من أموال الدولة العامة بتمام هذه الإجراءات، وتستقل لجنة التثمين بتقدير التعويض المقابل لنزع الملكية، كما تستقل بنظر الاعتراض على هذا التقدير لجنة الاعتراضات المنصوص عليها في المادة (18) من هذا القانون، ويعدّ قرارها نهائياً في هذا الخصوص.

وقد قضت محكمة التمييز الكويتية بما يلي: "تنص المادة السابعة من المرسوم رقم 5/1959 بقانون التسجيل العقاري على أن 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 تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم، ولا

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص70.

يكون للتصرفات غير المسجلة من الآثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن، وإذا كان هذا النص قد جاء عاماً مطلقاً بلا تمييز أو تفرقة بين العقود الصادرة من الدولة أو من الأفراد، فإن الملكية لا تنتقل بهذه التصرفات سواء كانت صادرة من الدولة أو من الأفراد إلا بالتسجيل، لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على قوله، وحيث إنه من المقرر أن القرار الذي يصدر بتخصيص أحد المساكن الحكومية لشخص ما تنتقل به ملكية ذلك المسكن لمن خصص له، فذلك القرار يكون عرضة للتعديل والإلغاء من جانب الجهة التي أصدرته، إنما تنتقل الملكية بموجب عقد البيع الذي يصدر بعد ذلك، بل ومنذ العمل بقانون التسجيل العقاري رقم 5 / 95 في 1959/4/26، أصبحت الملكية لا تنتقل إلا بتسجيل ذلك العقد وذلك عملاً بنص المادة السابعة من ذلك القانون، وحيث إنه على هدى من ذلك وكان المدعون قد ذهبوا إلى أن ثمة قراراً صدر بتخصيص مسكن النزاع إلى مورثهم، بيد أنه لم يعقب ذلك أن تصرفت الدولة للمورث ببيع ذلك المسكن بيعاً جرى تسجيله طبقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري، فإنه وعند وفاة المورث في 1970/11/16م لا يكون ذلك المسكن أحد عناصر تركته وتكون دعوى المدعين بطلب الحكم بثبوت ملكيتهم لحصتهم الميراثية على غير سند متعيناً رفضها، وكان ما استخلصه الحكم المطعون فيه بهذه الأسباب سائغاً ولا مخالفاً فيه للقانون أو لقواعد الإرث في الشريعة الإسلامية، وله أصله الثابت بالأوراق، وفيه الرد الكافي على دفاع الطاعنين⁽¹⁾.

كما قضت محكمة التمييز الكويتية بأن: "قرار نزع الملكية للمنفعة العامة - وقبل صدور المرسوم بقانون رقم (5) لسنة 1959م بشأن التسجيل العقاري لا يلزم تسجيله لانتقال

(1) الطعن بالتمييز رقم 80/71 تجاري، جلسة 1981/1/28م، مجموعة المبادئ القانونية، مرجع سابق، ص 802.

ملكية العقار إلى الدولة، بل كان دخول العقار في المال العام للدولة يتم بمجرد صدور القرار باستملاكه وتقدير مقابل ثمنه على الوجه السالف بيانه، بغير حاجة إلى أي إجراء آخر، وإذا ما تراخت الدولة في القيام بالتسجيل إلى ما بعد العمل بالقانون رقم 1964/33، فإنه لا يُعاد عرض الموضوع، أو المنازعة في تثمين العقار المنزوع ملكيته - ما دام قد أصبح نهائياً - مرة ثانية على لجان التثمين المنصوص عليها في هذا القانون، إذ إن شرط ذلك، وحسبما نصت عليه المادة (34) منه ألا يكون تقدير التعويض بشأنها أصبح نهائياً⁽¹⁾.

وقضت المحكمة ذاتها أيضاً بأنه: "لا محل للقول بأن المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم 1976/92 قد أباحت البيع الجديد للحصص الشائعة الأنفة الذكر رغم إجراء البيع بعد العمل بالقانون، إذ إن المادة المذكورة إنما تعالج حكماً خاصاً بملك الأرض القابلة للتقسيم التي سبق بيع حصص شائعة منها عن طريق إصدار سندات قابلة للتداول قبل العمل بالقانون، فتقضي بإلزامهم بأن يتقدموا إلى البلدية بمشروع تقسيم مستوف للشروط عن هذه الأراضي خلال سنة من تاريخ العمل بالقانون وإلا عوقبوا بغرامة قدرها ألف دينار عن كل يوم من أيام التأخير، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون، وأقام قضاءه على دعامة تكفي لحمله"⁽²⁾.

كما قضت محكمة التمييز الكويتية بأنه: "إذا كانت الملكية الشائعة وضع استثنائي يؤدي إلى مشكلات عديدة بين الشركاء، وجنح البعض - على ما جاء بالملحظة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم 1976/92 إلى بيع حصص شائعة في أراضي غير مقسمة، وتداولت هذه الحصص وفتنت ودخل فيها عنصر المضاربة مما يلحق أبلغ الضرر بالاقتصاد الوطني

(1) الطعن بالتمييز رقم 92/126 تجاري، جلسة 1993/4/5م، مجموعة المبادئ القانونية، مرجع سابق ص 804.

(2) الطعن بالتمييز رقم 78/105 تجاري، جلسة 1980/2/6، مرجع سابق، ص 804.

والحركة العمرانية في البلاد، فصدر مرسوم بالقانون المذكور بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتصرف في العقارات بهدف منع المضاربة فيها، ونصت المادة الأولى منه على أنه: "لا يجوز بيع حصص مشاعة في أراضي لم يصدر بها قرار بالتقسيم إلا بعد الحصول على إذن مسبق من بلدية الكويت وفقاً للضوابط والشروط التي تصدر بقرار من المجلس البلدي، ويقع باطلاً كل عقد يخالف ذلك، ويجوز لكل ذي شأن أن يتمسك بهذا البطلان، وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها"، ومفاد هذا النص هو حظر بيع حصص شائعة في أرض لم يصدر بها قرار بالتقسيم دون إذن مسبق من البلدية، ويترتب على مخالفة ذلك بطلان العقد، وهو بطلان من النظام العام، ولقد جاء نص المادة المذكورة عاماً مطلقاً دون قيد، فوجب إعمال النص على إطلاقه مما مقتضاه أن الحظر يشمل بيع الحصص الشائعة في أرض لم يصدر بها قرار بالتقسيم سواء كان البيع بعقد من عقود البيع أو عن طريق سندات قابلة للتداول، وهو ما يتماشى مع الهدف من إصدار القانون الذي أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية، لما كان ذلك، وكانت سندات أرض العارضية سالفة الذكر تتطوي في حقيقتها على بيع حصص شائعة في الأرض، وقد أبرم البيع بتاريخ 1976/11/20م، ولم يكن قد صدر للأرض قرار بالتقسيم ودون إذن مسبق من البلدية، فلا مرأى في أن هذا البيع قد وقع باطلاً بطلاناً مطلقاً وفقاً لنص المادة الأولى سابقة البيان، ولا محل للتحدي بما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون من أن تلك المادة لا تسري إلا من تاريخ العمل به دون التعرض للتصرفات التي تمت قبله احتراماً للمراكز القانونية التي نشأت، إذ إن بيع السندات بعد العمل بالقانون هو بيع جديد للحصص الشائعة سالفة البيان لا يندرج تحت التصرفات التي تمت قبل العمل به⁽¹⁾.

(1) الطعن بالتمييز رقم 78/105 تجاري، جلسة 1980/2/6، مرجع سابق، ص 805.

وقضت أيضاً بما يلي: "استهدف المشرع بإصداره المرسوم بقانون رقم 1976/92 منع المضاربة في العقارات بعد أن عمد البعض إلى بيع حصص مشاعة من أراضي غير مقسمة، ثم تداولت تلك الحصص وفتتت، ودخل فيها عنصر المضاربة، مما أضر بأبلغ الضرر بالاقتصاد الوطني والحركة العمرانية في البلاد، ومن ثم نص هذا القانون في مادته الأولى على أنه: "لا يجوز بيع حصص مشاعة في أراضي لم يصدر بها قرار التقسيم إلا بعد الحصول على إذن مسبق من بلدية الكويت وفقاً للضوابط والشروط التي تصدر بقرار من المجلس البلدي، ويقع باطلاً كل عقد يخالف ذلك، ويجوز لكل ذي شأن أن يتمسك بهذا البطلان، وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها"⁽¹⁾.

ولكن توجد أحكام تنتقل حق الملكية، فهي من ناحية تعدّ أحكاماً منشئة لا أحكاماً مقررة، ومن هذه الأحكام أحكام مرسى المزاد، ومنها أيضاً الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة. فأحكام مرسى المزاد في العقار تصدر عقب انتهاء المزايده لأول مرة، أو عقب زيادة العشر، أو عند إعادة البيع على مسؤولية المشتري المتخلف، وذلك طبقاً للإجراءات التي رسمها تقنين المرافعات، وفي جميع الأحوال يصدر حكم مرسى المزاد بديباجة الأحكام، ويشتمل منطوقه على أمر للمدين أو للحائز بتسليم العقار للراسي عليه المزاد (المادة 276 مرافعات كويتي)، وتقوم إدارة كتاب المحكمة الكلية بالنيابة عن ذوي الشأن بطلب تسجيل حكم مرسى المزاد، ويكون الحكم المسجل سنداً بملكية من أوقع المبيع عليه، ومع ذلك لا يكون حكم مرسى المزاد ناقلاً للملكية، ولكنه يعدّ كاشفاً عنها في حالتين " (1) إذا بيع العقار الشائع لعدم إمكان قسمته ورسا المزاد على أحد الشركاء، فإن رسو المزاد هنا يعدّ قسمة لا بيعاً، فيكون

(1) الطعن بالتمييز رقم 81/121 تجاري، جلسة 1982/1/13، مرجع سابق، ص 810.

كاشفاً عن الملكية لا ناقلاً لها⁽¹⁾، ويجب على كل حال تسجيل الحكم بمرسي المزاد، (2) إذا رسا مزاد العقار المرهون على الحائز لهذا العقار، فإن الحائز الذي رسا عليه المزاد في هذه الحالة يكون مالكاً للعقار بموجب سند ملكيته الأصلي، ويكون حكم مرسي المزاد كاشفاً عن هذه الملكية لا ناقلاً لها، وهذا لا يعفي حكم مرسي المزاد في هذه الحالة من التسجيل، ولكن التسجيل يكون بالتأشير بحكم مرسي المزاد في هامش تسجيل السند الذي تملك الحائز بموجبه العقار أصلاً وفي هامش تسجيل إنذار الحائز (المادة 1/278 مرافعات كويتي).

أما الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة، يعدّ سنداً لحقوق الشفيع، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل (المادة 899 مدني كويتي)، وليس هناك شك في أن الحكم النهائي بثبوت الشفعة يجب تسجيله حتى تنتقل الملكية من البائع إلى الشفيع، وكذلك يجب تسجيل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة حتى يكون حجة قاطعة على الغير بصريح نص المادة (897) مدني كويتي⁽²⁾.

(1) مرسي، محمد كامل (1989). شهر التصرفات العقارية، دار النهضة العربية، بيروت، ط3، ص170؛ والمنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص74.

(2) يسجل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة بالتأشير به على هامش تسجيل سند ملكية العقار المشفوع فيه، وذلك طبقاً لما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي في هذا الصدد، وهذا ما يُسمى بالتسجيل بطريق التأشير الهامشي والذي يتم ببيان يذكر على هامش المحرر المتعلق به أو في ورقة تلحق بهذا المحرر وتصبح جزءاً منه، ويفترض التسجيل بهذا الطريق أن ثمة محرر مسجل حتى يمكن التأشير في هامشه، فإذا لم يوجد ذلك المحرر، فإن التسجيل إنما يكون بطريق التسجيل لا بطريق التأشير الهامشي، أي بنقل صورة كاملة من المحرر في السجل المعد لذلك.

خامساً: ما يترتب على التسجيل من أثر:

1. التصرف أو الحكم قبل أن يسجل:

لما كانت المادة (7) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم رقم (5) لسنة 1959م تنص على أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية 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 بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الآثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن، فإن مؤدى هذا النص أن الملكية العقارية لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل وسواء تسجيل العقد أو الحكم النهائي الصادر بصحته، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف، ولا يكون للمتصرف إليه في الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل في الملكية دون أي حق فيها، ومن ثم فإن مشتري العقار بعقد غير مسجل يعدّ مجرد دائن عادي بالالتزامات الشخصية المترتبة في ذمة البائع والناشئة عن هذا العقد ولو صدر حكم نهائية بصحته ونفاذه، إذ المعول عليه في نقل الملكية إنما هو بتسجيل الحكم أو العقد، والعبرة في دعوى إثبات الملكية هو بمستندات المدعى التي يقدمها تأييداً لدعواه، ولا جدوى في هذا الخصوص من البحث في مستندات ملكية المدعى عليه⁽¹⁾، فالبيع غير المسجل إذن لا ينقل الملكية بالنسبة إلى الغير، ولا حتى فيما بين المتعاقدين، ويترتب على ذلك أن المشتري لا يصبح مالكا للعقار المبيع ما دام البيع لم يسجل، وعلى ذلك إذا رهن المشتري قبل

(1) طعن بالتمييز كويتي رقم (24) لسنة 81 تجاري، جلسة 1981/5/20، مجموعة المبادئ القانونية، مرجع سابق، ص 903.

أن يسجل العقار المبيع، فإن الرهن يكون صادراً من غير مالك، وإذا فسخ البائع البيع لعدم استيفائه الثمن مثلاً، فإنه يسترده من المشتري خالياً من حق الرهن.

فلا يستطيع أن يرفع على البائع دعوى استحقاق يطالب فيها بتثبيت ملكيته على العقار المبيع، وإن كان يستطيع أن يرفع دعوى بصحة التعاقد أو دعوى بصحة التوقيع، ويبقى البائع مالكاً للعقار المبيع، وقد قضت محكمة التمييز الكويتية ما يلي: "أن المادة السابعة من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم رقم (5) لسنة 1959م تنص على أن 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، 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، ومفاد هذا النص أن الملكية لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، فإذا لم يتم فإن مشتري العقار بعقد غير مسجل يعدّ مجرد دائن عادي بالالتزامات الشخصية المترتبة في ذمة البائع والناشئة عن عقد البيع ولو صدر حكم نهائي بصحة ونفاذ هذا البيع، إذ المعول عليه في نقل الملكية في ظل القانون سالف الذكر إنما هو بتسجيل الحكم أو العقد".

وكانت الفقرة الأولى من المادة (269) من قانون المرافعات المدنية والتجارية تنص على أنه: "لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني في العقار، ولا ينفذ كذلك ما يترتب عليه من رهن أو امتياز في حق الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين، ولا في حق الراسي عليه المزاد إذا كان التصرف أو الرهن أو الامتياز قد حصل شهره بعد تسجيل طلب الحجز".

وورد في المذكرة الإيضاحية للقانون أن هذا الجزاء يتمثل في عدم نفاذ التصرف في مواجهة كل من الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ والراسي عليه المزاد، وليس الجزاء هو البطلان، بمعنى أن التصرف يعدّ صحيحاً بين طرفين، ولا يجوز لأيهما أن يبطله، ولكنه لا يجوز الاحتجاج به على الأشخاص سالف الذكر، فالتصرف لا ينفذ في حق الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ متى كان شهر هذا التصرف تالياً لتسجيل طلب الحجز ولو كان ثابت التاريخ قبله، ولو كان الدائن الذي تعلق حقه بالتنفيذ دائناً عادياً وليس دائناً مرتتهناً، لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه بعد أن أورد نص المادة 1/269 سالف الذكر قد بنى قضاءه برفض الدعوى على ما ثبت من إقرار الطاعنين بصحيفة دعواهما من أن مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول قد أوقع حجزاً تنفيذياً على العقار موضوع الدعوى، وأن طلب الحجز قد سجل بتاريخ 14 يوليو 1987م، وأن الثابت من العقد المسجل برقم (2301) موضوع التصرف الصادر للطاعنين عن هذا العقار لم يسجل إلا في 5 يونيو 1989م أي في تاريخ لاحق على تسجيل طلب الحجز، وبالتالي فإن هذا التصرف لا ينفذ في حق الحاجز وهو مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول⁽¹⁾.

ولكنه مع ذلك يلتزم بتسليمه للمشتري، وإذا سلمه لم يستطع استرداده بالرغم من أنه لا يزال مالكاً له لأنه ضامن لاستحقاقه، ويجري هذا الحكم على وارث البائع، فلا يجوز له أن يمتنع عن تسليم المبيع إلى المشتري أو أن يسترده منه بعد أن سلمه إياه، ولكن إذا باع وارث العقار لمشتري آخر، فإنه يكون قد باع ما يملك لأن ملكية العقار تكون قد انتقلت إليه من مورثه، فإذا سجل وارث البائع حق الإرث وسجل المشتري منه عقد شرائه، فضل المشتري من وارث البائع على المشتري من المورث نفسه إذا سبق الأول الثاني في التسجيل.

(1) الطعن بالتمييز رقم 95/32 مدني، جلسة 1995/11/20م، مرجع سابق، ص 918.

ولكن البيع غير المسجل لا يزال بيعاً، فينتج آثاره عدا نقل الملكية بالفعل، ويترتب على ذلك أن البيع غير المسجل ينشئ جميع التزامات البائع، فيلتزم بموجبه البائع بتسليم المبيع إلى المشتري، وبضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية⁽¹⁾، وينشئ جميع التزامات المشتري، فيلتزم بموجبه المشتري بدفع الثمن والمصروفات وبتسليم المبيع، ففيما يتعلق بالتزامات البائع، يلتزم هذا بموجب البيع غير المسجل بتسليم العقار المبيع إلى المشتري، ويجبر على التسليم حتى قبل تسجيل البيع، وتنتقل تبعه هلاك المبيع إلى المشتري بعد التسليم ولو قبل التسجيل⁽²⁾، ويضمن البائع للمشتري التعرض الصادر منه والتعرض الصادر من الغير والاستحقاق.

وتطبيقاً لما سبق، قضت محكمة التمييز الكويتية بأنه: "من المقرر أن أحكام المرسوم رقم 95/5 بقانون التسجيل العقاري لم تغير من طبيعة عقد البيع من حيث هو عقد من عقود التراضي التي تتعقد بالإيجاب والقبول وتنتج آثارها بمجرد توافق إرادة الطرفين، وأن كل ما استحدثه هذا القانون من تغيير في أحكام البيع هو أن نقل الملكية بعد أن كان نتيجة لازمة للبيع الصحيح بمجرد انعقاده أصبح متراهياً إلى ما بعد التسجيل"⁽³⁾.

كما قضت محكمة التمييز الكويتية بأنه: "صدر القانون رقم (5) لسنة 1959م بشأن التسجيل العقاري، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، لم يغير طبيعة عقود البيع الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية ومنها حق الملكية، إذ لم تنزل بعد العمل بهذا القانون من عقود التراضي التي تتم قانوناً بتلاقي الإيجاب والقبول، وكل ما أحدثه هذا القانون من تغيير فيها هو أن نقل تلك الحقوق بعد أن كان نتيجة لازمة للعقد الصحيح أصبح متراهياً إلى ما بعد

(1) العبيدي، علي، مرجع سابق، ص 254.

(2) سوار، محمد، مرجع سابق، ص 358.

(3) طعن بالتمييز رقم 83/30 مدني، جلسة 19/3/1984، مرجع سابق، ص 924.

التسجيل، أما ما عدا ذلك من أحكام العقد والتزامات الطرفين فيه، فلا زال قائماً دون تغيير فيها، فقد بقي البائع ملزماً بموجب العقد بنقل ملكية العقار للمشتري، فليس لمن تعاقداً على تصرف من شأنه نقل ملكية العقار أن يدعي لنفسه ولو قبل التسجيل ملكية العقار المتصرف فيه في مواجهة المتصرف إليه، لأن من يضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له أن يتمسك بها لنفسه ضد هذا الغير، وكما لا يحق للمتصرف أن ينازع من تصرف إليه في ملكية العقار محل التصرف، فإنه لا يحق له أن ينازعه في التعويض الذي يقدر بدلاً عن نزع ملكية ذلك العقار، بل يعدّ المتصرف إليه هو صاحب الحق فيه⁽¹⁾.

هذا ولا يجوز للبائع أن يبيع العقار مرة ثانية، وإذا سجل المشتري الثاني قبل أن يسجل المشتري الأول، ضمن البائع للمشتري الأول التعرض الصادر منه الناشئ عن استحقاق المشتري الثاني للعقار، ويضمن البائع للمشتري العيوب الخفية، وللمشتري أن يرجع بدعوى العيب الخفي على البائع حتى قبل أن يستلم المبيع وحتى قبل أن يسجل البيع، وفيما يتعلق بالتزامات المشتري، يلتزم هذا بموجب البيع غير المسجل بدفع الثمن والمصروفات ويتسلم العقار المبيع، ويستطيع البائع قبل تسجيل البيع أن يطالبه بتنفيذ كل هذه الالتزامات⁽²⁾. وقد قضت محكمة التمييز الكويتية بأن: "قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم رقم 1959/5 ينص في المادة السابعة منه على أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، يجب تسجيلها، ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى

(1) الطعن بالتمييز رقم 94/16 مدني، جلسة 1994/11/7م، وراجع أيضاً الطعن بالتمييز رقم (730) لسنة 82 تجاري، جلسة 1983/1/5م، 81/21 مدني، جلسة 1982/1/4م، والطعن بالتمييز أيضاً 95/24 مدني، جلسة 1995/10/23م، مرجع سابق، ص 924-926.

(2) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 82.

غيرهم، ومفاد ذلك أن ملكية العقار المبيع لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع، فإذا تصرف البائع فيه بالبيع إلى مشتري آخر سجل شراؤه قبل تسجيل البيع الأول انتقلت الملكية إلى هذا المشتري الثاني، ويكون تنفيذ عقد البيع الأول بنقل الملكية للمشتري الأول مستحيلًا على البائع لخروج المبيع من ملكه مما يجعله مسؤولاً نتيجة لفسخ العقد عن رد الثمن والتضمينات ما دامت الاستحالة بتقصيره، وذلك بالتطبيق لأحكام المسؤولية التقصيرية، وعملاً بأحكام المادة (11) من القانون رقم 1961/6 بتنظيم الالتزامات الناشئة عن العمل غير المشروع، ووجب التطبيق في هذه الحالة والتي تنص على أن كل تعمد أو تعد يصيب الغير بأي ضرر يوجب التعويض، ولما كان ذلك وكان الثابت في الدعوى الماثلة أن المطعون ضده طالب باسترداد الثمن الذي دفعه مع التضمينات وعلى سند من القول بأن ذات العقار الذي اشتراه قد بيع إلى آخر سجل عقده، وإذ صدر الحكم بإلزام وارث البائع بصفته برد الثمن مع التضمينات إعمالاً للقواعد المتقدمة، فإنه يكون قد طبق صحيح القانون⁽¹⁾، ويترتب على البيع غير المسجل آثاره بوصفه بيعاً، فيؤخذ فيه بالشفعة، ولا يؤثر عدم تسجيله في قابلية بيع ملك الغير للإبطال، فإذا صدر من غير مالك كان بيعاً لملك الغير وكان قابلاً للإبطال⁽²⁾.

أما ملكية المنشآت التي يقيمها المشتري بعقد بيع غير مسجل فإنها لا تنتقل إلى المشتري الباني بمجرد صدور الترخيص له بالبناء، وإنما بتسجيل عقد البيع لأن حق القرار حق عيني من قبيل الملكية، فلا ينشأ ولا ينتقل إلا بالتسجيل، أما قبل تسجيل سند المشتري الباني فإن ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الالتصاق.

(1) الطعن بالتمييز رقم 84/25 تجاري، جلسة 1984/11/14م، والتمييز بالطعن رقم 84/26 تجاري، جلسة 1984/11/14م.

(2) الحسيني، مدحت، مرجع سابق، ص 425.

وقد قضت محكمة التمييز الكويتية بأنه: "يشترط لنفاذ البيع، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، أن يكون البائع مالكا للمبيع على ما تقضي به المادة (265) من مجلة الأحكام العدلية، ولما كانت جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية أو نقله أو تغييره أو زواله لا تتم إلا بالتسجيل وفقاً للمادة السابعة من المرسوم رقم 1959/5 بقانون التسجيل العقاري، ولما كان المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع هو تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم بتسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية، فإن المشتري لا يُجاب إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذي يصدر له في الدعوى ممكنين"⁽¹⁾.

كما قضت محكمة التمييز الكويتية بأنه: "من المقرر أن البيع غير المسجل كما ينشئ جميع التزامات البائع ومنها نقل الملكية إلى المشتري، فإنه كذلك يترتب عليه جميع التزامات المشتري ومنها قيامه بدفع الثمن، وإذا كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه لم يقتصر في قضائه على الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر من الطاعة إلى المطعون ضده، وإنما أضاف إلى ذلك إلزام الطاعة بتسجيل العقار المبيع على اسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري وجعل استلامها الثمن المودع في إدارة التنفيذ بموجب إيصال التوريد موقوفاً على قيامها بالتسجيل وهو من الحكم خطأً في تطبيق القانون في خصوص هذا الشق الأخير، ذلك أن المشتري إنما يرفع دعوى صحة ونفاذ البيع ليواجه بها امتناع البائع عن القيام بالأعمال اللازمة لتسجيل عقد البيع سواء كان معترفاً بصدور البيع منه أو منكرًا ذلك، وإذا كان حكم فيها لمصلحة المشتري استطاع هذا الأخير أن يسجل ذلك الحكم باعتباره سنداً

(1) الطعن بالتمييز رقم (9) لسنة 1987م، مدني، 1976/4/2م، مجموعة المبادئ القانونية، مرجع سابق، ص938.

قاطعاً على صدور البيع صحيحاً نافذاً ولا يحتاج في تسجيله إلى تدخل البائع، ومتى سجله انتقلت إليه ملكية المبيع، لما كان ما تقدم، فإنه يتعين تمييز الحكم تمييزاً جزئياً وتصحيحه بتعديل منطوقه وقصره على الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع الدعوى⁽¹⁾.

كما قضت محكمة التمييز الكويتية بأنه: "من المقرر أن دعوى صحة ونفاذ العقد هي دعوى موضوعية تستلزم أن يكون من شأن بيع العقار - موضوع التعاقد - نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم الصادر فيها قام مقام تسجيل العقد في نقلها، فإذا كان البائع قد تصرف في العقار إلى شخص آخر بعقد مسجل قبل صدور الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع غير المسجل - كما هو الحال في صورة هذه الدعوى، فإن التزام البائع بنقل الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا كان العقد المسجل مشوباً بعيب يبطله، فإن لصاحب العقد غير المسجل التمسك بهذا العيب في دعوى صحة التعاقد والتي يتعين على المحكمة أن تبحث فيها ما يثار حول ملكية البائع - وإذا كان يبين من الحكم المطعون فيه والأوراق أنه على الرغم من أن الطاعن (البائع) دفع الدعوى بأنه تصرف في العقار إلى آخرين بعقد مسجل وقدم صورة هذا العقد، كما أن المطعون ضده رد على ذلك بأن هذا العقد المسجل صوري صورية مطلقة تجعله باطلاً، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بصحة ونفاذ العقد موضوع الدعوى، وبغير أن تتحقق المحكمة من ملكية البائع للعقار المبيع، فإنه يكون معيباً بما يستوجب تمييزه"⁽²⁾.

2. التصرف أو الحكم بعد تسجيل عقد البيع:

إن جميع الآثار التي يترتبها البيع قبل أن يسجل تبقى قائمة بعد أن يسجل البيع، فيبقى البيع بعد تسجيله، كما كان قبل تسجيله، منشئاً لالتزامات في جانب المشتري هي دفع الثمن

(1) الطعن بالتمييز رقم 1975/10، مدني 1977/2/14م.

(2) الطعن بالتمييز رقم 1977/9، مدني 1978/5/22م.

والمصروفات وتسلم المبيع، ومنشئاً لالتزامات في جانب البائع هي تسليم العقار المبيع وضمن التعرض والاستحقاق وضمن العيوب الخفية، وبديهي أنه يؤخذ في البيع المسجل بالشفعة، كما ويصح البيع المسجل سبباً صحيحاً في التقادم المكسب القصير، ويبقى بيع ملك الغير قابلاً للإبطال قبل التسجيل وبعده⁽¹⁾.

"ويتعين أن يكون البيع المسجل - لكي ينقل ملكية العقار فعلاً من البائع إلى المشتري، وذلك فيما بينهما وبالنسبة إلى الغير - أن يكون العقار المبيع وقت البيع مملوكاً للبائع فلا ينقل بيع ملك الغير الملكية ولو سجل البيع، وأن يكون البيع جدياً غير صوري وغير مزور، وأن يكون صحيحاً، فالبيع الباطل لا ينقل الملكية ولو سجل، ويستخلص ذلك من طبيعة التسجيل والمهمة التي يقوم بها، فالتسجيل في قانون التسجيل العقاري - بخلاف القيد في قانون السجل العيني - مهمته تسجيل المحرر على علاته - كما سبق وأن ذكرنا - والبيع بعد التسجيل يبقى كما كان قبل التسجيل، وإن كان صورياً أو مزوراً يبقى بعد التسجيل كذلك، وإن كان باطلاً يبقى بعد التسجيل على بطلانه إذ التسجيل لا يصح البطلان، ذلك أن الملكية لا تنتقل بالتسجيل وحده، وإنما تنتقل بأمرين: أحدهما أصلي أساسي وهو العقد الصحيح الناقل للملكية، وثانيهما تبعي وهو التسجيل، وإذا فالعقود الصورية المبنية على الغش والتدليس لا يصحها التسجيل"⁽²⁾.

وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز الكويتية بأنه: "إذا كان التسجيل العقاري هو الدعامة التي تقوم عليها الملكية والائتمان العقاري، فقد حرص الشارع على أن يضمن قانون التسجيل العقاري الصادر به المرسوم بقانون رقم 1959/5 والمعدل بالمرسوم بقانون رقم

(1) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص 69؛ والمنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 90.

(2) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 91-91.

1979/73 في بابه الرابع إجراءات التسجيل على وجه العموم، وذلك في المواد من (12)-
 (19)، فنص في المادة (12) منه على أن تتم إجراءات التسجيل في جميع الأحوال بناءً على
 طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم بعد التثبت من شخصياتهم، وصفاتهم، وجنسياتهم، ويقدم
 الطلب إلى مكتب التسجيل الذي يقع في دائرة اختصاصه، ويجب أن يقدم الطلب الأوراق
 المؤيد له، ومنها سند الملكية، وصورة ما تمّ الاتفاق عليه بين ذوي الشأن بدفتر الدلال أو
 الإقرار الموقع من أصحاب الشأن وفقاً للنموذج الذي تعدّه وزارة العدل في حالة إتمام الاتفاق
 دون دلال، وتدون الطلبات بحسب تواريخ وساعات تقديمها في الدفتر المعدّ لذلك، وإذا قدم
 أكثر من طلب في شأن عقار واحد وجب أن تبحث هذه الطلبات وفق أسبقية قيدها في دفتر
 الطلبات، فإذا لم يستوف الطلب السابق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تأشيرة الإدارة عليه
 بأوجه النقص، يعتمد الطلب اللاحق إذا كان مستوفياً الشروط القانونية، كما نظم القانون في
 الماجة (12) مكرر (1) طريق التظلم من تأشيرة الإدارة باستيفاء أوجه النقص أو من أسبقية
 القيد، كما نص في المادة (12) مكرر (2) على أن يعدّ الطلب كأن لم يكن إذا لم يتمّ تسجيله
 خلال سنة من تاريخ قيده، وتمتد هذه المدة سنة ثانية إذا قدم طلب بذلك قبل انتهاء السنة الأولى
 بأسبوعين، أما المادة (13) فقد بينت ما يجب أن تحتوي عليه المحررات المراد تسجيلها من
 بيانات دالة على شخصية كل طرف فيها وصفته، وعن تعيين موقع العقار ومساحته وحدوده،
 وعن موضوع المحرر المراد تسجيله وأصل حق الملكية أو الحق العيني موضوع التصرف،
 والحقوق العينية المقررة عليه، وعن الإقرار الصادر لصالحه المحرر بأنه عاين العقار وقبله
 ووضع يده عليه، وحدّد في المادة (14) المحررات التي يمكن قبولها في إثبات أصل الملكية أو
 الحق العيني، كما أنط في المادة (15) بدائرة التسجيل العقاري استيفاء البيانات، فإن كان ما
 تقدم لا يكفي، وأعيدت الأوراق لذوي الشأن مؤشراً عليها بالبيانات بالأوراق المطلوبة،

وأضافت المادة (16) بأن القسم الفني بالدائرة هو الذي يتولى الإجراءات الهندسية، وتطبيق مستندات التملك، ومعاينة العقار على الطبيعة، كما ضمن المواد (17)، (18)، (19) الشروط الواجب اتباعها في كتابة المحررات الواجب تسجيلها، فإن المستفاد من عموم هذه النصوص أن المشرع حوّل دائرة التسجيل العقاري سلطة تنظيم إجراءات التسجيل العقاري للمحررات الواجبة التسجيل، وهي إنما تباشر هذا الاختصاص من خلال أعمالها لنصوص قانون التسجيل العقاري وفي حدود السلطة التقديرية المخولة لها من القانون، وقد علق إتمام التسجيل على عديد من الإجراءات والبيانات، وتطلب توافر سندات ومحررات معينة، كما اشترط الالتزام بمواعيد محددة، ثم هو من بعد قد ركن إلى الإجراءات الهندسية لمراجعة الطلبات من الناحية المساحية التماساً للحقيقة، فإن إدارة التسجيل العقاري وهي تمارس هذه الاختصاصات وتحقق من توافر تلك الشروط إنما تفصح عن إرادتها بغية إيصال الحق المقرر قانوناً إلى من يستحقه، وإحداث أثر قانوني معين تحقيقاً للغاية التي استهدفها المشرع، ومؤدى ذلك أن يكون عملها بالاستجابة لطلب التسجيل أو برفضه قراراً إدارياً يستعصي على الإلغاء أو الوقف أو التأويل إعمالاً لنص المادة الثانية من المرسوم الأميري رقم (19) لسنة 1959م بقانون تنظيم القضاء⁽¹⁾.

ومتى قامت إدارة التسجيل العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني في حدود هذه البيانات والأوراق المؤيدة لها، فلا مسؤولية عليها إذا هي اعتمدت هذه البيانات وتلك الأوراق، وقامت بتسجيل المحرر استناداً إليها ولو لم يترتب على هذا التسجيل انتقال الحق إلى طالب التسجيل لعيب في سند الملكية، أو لكون المتصرف غير مالك للحق المتصرف فيه طالما أن الأوراق والمستندات المقدمة لا تنبئ عن العيب المانع من انتقال الحق. وقضت محكمة

(1) الطعن بالتمييز رقم 77/22 تجاري، جلسة 11/3/1981م، مرجع سابق، ص 945.

التمييز الكويتية بما يلي: "إذا كان، أن الطعن بالصورية المطلقة التي تلتزم المحكمة ببحته، يجب أن يكون صريحاً في معناه، باعتبار العقد الظاهر لا وجود له في الحقيقة، أما مجرد الطعن بالتواطؤ والاحتيايل، فإنه لا يفيد في ذلك، ولأن العقد المسجل يفضل العقد غير المسجل حتى ولو ثبت التواطؤ بين طرفيه على حرمان المشتري الأول، والقول بعلم المشتري الثاني الذي سجل عقده بالبيع السابق لا يصلح بذاته قرينة على صورية البيع اللاحق"⁽¹⁾.

كما قضت المحكمة ذاتها بأن: "المادة الأولى من المرسوم بالقانون (92) لسنة 1976م قد حظرت بيع الحصص المشاعة على الوجه المبين بها، وبنت على مخالفة النص بطلان العقد بطلاناً مطلقاً يجوز لكل ذي شأن أن يتمسك به وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها، مما مفاده أنه عقد معدوم لا تلحقه الإجازة، وكان التسجيل وفقاً لأحكام المرسوم رقم (5) لسنة 1959م بقانون التسجيل العقاري، هو نظام شخصي يجري وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات، وليست له حجية كاملة في ذاته، فهو لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة، وإذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن العقد موضوع النزاع قد لحقه البطلان المطلق لمخالفته نص المادة الأولى من المرسوم بالقانون (92) لسنة 1976م، مما مقتضاه أن يظل معدوماً، فلا ينقلب صحيحاً بصدور موافقة لاحقة من المجلس البلدي على تسجيله"⁽²⁾.

(1) الطعن بالتمييز رقم 92/96 تجاري، جلسة 1992/12/21م، مرجع سابق، ص 948.

(2) الطعن (29)، (30) / 85 تجاري، جلسة 1986/1/22م، مجموعة المبادئ القانونية، مرجع سابق، ص 1002.

الفرع الثاني: التصرفات والأحكام الكاشفة عن حق عيني عقاري أصلي:

أوجبت المادة الثامنة من قانون التسجيل العقاري الكويتي تسجيل جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية، أي الكاشفة لوجود حق من الحقوق، مثل القسمة، والصلح، والإقرار بالملكية، والمصادقة على الملكية. وقد رأى المشرع الكويتي النص صراحةً في هذه المادة على أن حكمها يسري على القسمة العقارية حتى ولو كان موضوعها أموالاً موروثية؛ وذلك قطعاً لكل خلاف في هذا الموضوع.

فقد قضت محكمة التمييز الكويتية بأن: "من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص المادة (11) مكرر (1)، (2) من القانون رقم 59/5 بشأن التسجيل العقاري المعدل بالقانون رقم 73/73 أن التأشير على هامش المحررات المسجلة بما يستجد على التصرفات التي تتضمنها إنما هو عمل إداري تقوم به الجهة الإدارية دون المحكمة"⁽¹⁾.

وقد قضت المحكمة ذاتها بشأن التخارج والذي هو بمثابة تصالح أو تقاسم لا يبيع متى دفع المقابل من أموال الشركة ذاتها بأنه: "لما كان التخارج طبقاً لما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون رقم (51) لسنة 1984م في شأن الأحوال الشخصية إما أن يتم في صورة قسمة إذا تصالح أحد الورثة مع باقيهم على أن يأخذ جزءاً معيناً من الشركة مقابل حصته، وإما أن يتم في صورة بيع إذا ترك الوارث نصيبه لوارث آخر أو أكثر مقابل مال يدفع له من غير الشركة، وكان البين من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده الأول أقرّ بأنه تخارج من الشركة وحصل على كافة حقوقه فيها مما مفاده أنه تصرف في نصيبه لباقي الورثة وهو تصرف لا ينتج أثره في نقل الملكية إلا بعد تسجيله طبقاً للقانون، وكان ما قدمه الطاعنون إثباتاً لحصول

(1) الطعن رقم 93/10 تجاري، جلسة 1994/2/13م، مرجع سابق، ص1003.

التخارج طبقاً لما أورده الحكم، لا يعدو أن يكون ورقة وصفت بأنها بيان قسام شرعي صادر من قسم المواريث بالمحكمة الكلية أثبت به تخارج المطعون ضده الأول لصالح باقي الورثة عن حصته الميراثية في العقارين محل النزاع مما مفاده أن البيان الذي تضمنته هذه الورقة لم يصدر من المحكمة بموجب سلطتها القضائية، وبالتالي فليست له حجية الأحكام⁽¹⁾.

وقد قضت أيضاً بأنه: "متى كان مفاد إقرار صادر من المورث أن الأتيان التي اشتراها باسمه هي في حقيقتها ملك لوالده وثمانها مدفوع من ماله الخاص، فإن هذا الإقرار ليس إلا تصرفاً مقررراً للملكية لا منشئاً لها، ويكون حجة على ورثة هذا المورث بغير حاجة إلى تسجيل وفقاً للقانون لسنة 1959م"⁽²⁾.

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن إجازة الورثة لوصية ليست منشئة لحق، حتى يسند التمليك إلى الوارث، وعلى ذلك فإذا كان الإقرار الوارد بعقد صلح أبرم بين الورثة إنما هو إجازة من الابن لوصية صادرة من المورث للزوجة والبنات في حدود ثلث التركة لكل منهما، فهو إقرار مقرر صادر من الابن لهما، ولا يلزم تسجيل عقد الصلح الذي تضمن هذا الإقرار⁽³⁾.

ويمكن القول هنا في الأحكام المنشئة واجبة التسجيل، أن الأحكام الصادرة بصحة التعاقد في عقدي القسمة والصلح الواقعين على عقار هي أحكام مثبتة (مقررة) لوقوع عقد القسمة أو لوقوع عقد الصلح، ومن ثم تكون أحكاماً كاشفة عن حق عيني عقاري أصلي، فيجب إذن تسجيلها باعتبارها أحكاماً كاشفة، بموجب المادة (8) من قانون التسجيل العقاري، ولكن قد يُقال هنا أيضاً أن قانون التسجيل العقاري قد خص دعاوى صحة التعاقد بالذكر في المادة

(1) الطعن بالتمييز رقم 95/24 مدني، جلسة 1995/10/23م، مرجع سابق، ص1006.

(2) الطعن بالتمييز رقم 86/28، مدني، جلسة 1987/11/25م، مرجع سابق، ص998.

(3) نقض مدني 1957/2/7م، مجموعة أحكام النقض 8، ص126.

(11) مكرر (1) منه ضمن الدعاوى واجبة الشهر، وكذلك الأحكام النهائية الصادرة في هذه الدعاوى بموجب المادة (11) مكرر (2) منه، فهي إذن تسجل بموجب هاتين المادتين لا بموجب المادة (8).

ولكن يبقى بعد ذلك، عدا أحكام صحة التعاقد، أحكام كاشفة لا تتصل بعقود سابقة، بل هي تكشف بذاتها عن حقوق عينية عقارية أصلية، فيجب إذن تسجيلها بموجب المادة (8) من قانون التسجيل العقاري. ومن هذه الأحكام الحكم الصادر في القسمة القضائية، والحكم الاتفاقي، والحكم بإرساء المزاد على الشريك، والحكم بإرساء المزاد على الحائز للعقار⁽¹⁾. فالقسمة إذا كانت قسمة قضائية عقارية تتم بحكم الذي يكشف عن حقوق المتقاسمين، ومن ثم يجب تسجيل هذا الحكم باعتباره حكماً كاشفاً وذلك بموجب المادة (8) من قانون التسجيل العقاري، ولا تخضع عريضة دعوى القسمة للتسجيل، لأن هذه الدعوى ليست من الدعاوى الواجب تسجيلها بموجب المادة (11) مكرر (1) من قانون التسجيل العقاري، وإنما يجب تسجيلها بموجب المادة (8) من هذا القانون.

ولما كان الحكم الاتفاقي هو حكم يتفق عليه الخصمان وذلك بالاتفاق على تعديل طلبات المدعى، فيسلم المدعى عليه بالطلبات المعدلة، ويصدر الحكم بالقضاء بهذه الطلبات، فالحكم إذن نتيجة صلح بين الخصمين واتفاق، ولذلك سمي بالحكم الاتفاقي، وهذا الحكم هو حكم حقيقي صدر من القاضي في حدود سلطته القضائية، فإذا كان محله ملكية عقار كان حكماً كاشفاً عن حقوق عينية عقارية أصلية⁽²⁾، ووجب تسجيله على هذا الاعتبار بموجب المادة (8) من قانون التسجيل العقاري.

(1) شوقي، محمود (2000). الشهر العقاري، مؤسسة دار الكتب، الكويت، ط3، ص332.

(2) فرغل، محمد عبد الوهاب (1977). قوانين تنظيم الملكية العقارية، عالم الكتب، القاهرة، ط1، ص115.

"كذلك فإنه إذا بيع العقار الشائع لعدم إمكان قسمته، ورسا المزاد على أحد الشركاء، فإن رسو المزاد يعدّ قسمةً لا بيعاً، ويجب تسجيل حكم مرسى المزاد في هذه الحالة، ولكن تسجيله يكون على اعتبار أنه حكم كاشف، فيتم بموجب المادة (8) من قانون التسجيل العقاري، كذلك فإنه إذا رسا مزاد العقار المرهون على الحائز لهذا العقار، فإن الحائز يعدّ مالكاً للعقار بموجب سند ملكيته الأصلي، ويكون حكم مرسى المزاد كاشفاً عن الملكية لا ناقلاً، ومن ثم يجب تسجيل هذا الحكم على اعتبار أنه حكم كاشف، ويتم التسجيل بموجب المادة (8) من قانون التسجيل العقاري، أما الحكم الصادر في دعوى نقض القسمة الرضائية للغبن، فهو لا يدخل ضمن الأحكام الكاشفة الواجب تسجيلها بموجب المادة (8) من قانون التسجيل العقاري، ولكن يدخل ضمن الأحكام الصادرة في دعاوى الغرض منها الطعن في تصرف هو عقد القسمة، فيجب تسجيل صحيفة الدعوى بموجب المادة (11) مكرر (2) من نفس القانون"⁽¹⁾.

الفرع الثالث: التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية التبعية:

خصت المادة التاسعة من قانون التسجيل العقاري الكويتي لتسجيل التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية المثبتة لشيء من ذلك.

والحقوق العينية العقارية التبعية هي الحقوق التي لا يتصور وجودها إلا تبعاً لحق شخصي آخر، وهذه الحقوق تشمل - الرهن التأميني، والرهن الحيازي العقاري، وحق الاختصاص (أي اختصاص الدائن بعقار مدينه تبعاً لوجود حق له قبله)، وحق الامتياز العقاري⁽²⁾.

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 94-95.

(2) العبيدي، علي، مرجع سابق، ص 346.

يفهم من هذه المادة أنه يترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تنتج أثرها المطلوب في مواجهة الغير، ذلك أن حق التقدم وحق التتبع، وهما أهم خصائص الحق العيني التبعي لا يتصور استعمالهما إلا في مواجهة الغير، وبالتالي حق التقدم هو الحق الذي يخول لصاحب الحق العيني التبعي اقتضاء حقه من قيمة العقار بالتقدم على غيره⁽¹⁾.

أما حق التتبع يخول لصاحب الحق العيني التبعي تتبع العقار في أي يد كان لاقتضاء حقه من ثمنه⁽²⁾.

ولتفسير ذلك نفرض أن شخصاً حصل من المحكمة على حكم نهائي بدين له ضد شخص آخر ثم أعطته المحكمة حق اختصاص بعقار معين من عقارات المدين ضماناً لدينه عليه، فإنه لكي ينتج حق الاختصاص أثره المطلوب يجب على الدائن أن يقيد هذا الحق بدائرة التسجيل العقاري، وهذا القيد ينشأ عنه أثران هامين قبل الغير: (1) حق الأولوية أي يكون له حق السبق في استيفاء حقه من قيمة هذا العقار عند بيعه بالمزاد العلني، (2) حق التتبع، أي تتبع العقار لاستيفاء حقه، وتظهر قيمة ذلك عند تصرف المدين في عقاره، فإنه رغم هذا التصرف يبقى حق الدائن معلقاً بالعقار مهما انتقلت ملكيته من شخص إلى آخر.

أما إذا أهمل الدائن قيد حق الاختصاص بدائرة التسجيل العقاري، فإنه لا يكون له الأولوية ولا حق تتبع العقار في يد الغير، فإذا باع المدين عقاره لشخص آخر، فإن الدائن لا يستطيع استيفاء حقه من هذا العقار، ويقتصر أثر الاختصاص على المدين نفسه، وما يُقال عن حق الاختصاص يُقال عن حق الرهن وحق الامتياز.

الفرع الرابع: تسجيل الحق الثابت بالإرث:

(1) انظر المواد: (من 1000 إلى 1003) مدني كويتي.

(2) والي، فتحي (1978). التنفيذ الجبري في القانون الكويتي، دار الكتب القانونية، ط1، ص246.

الإرث ينقل الملك بسبب الموت، وهو ليس بعقد، بل إنه ليس بتصرف قانوني، إذ هو واقعة مادية، وكثيراً ما تنتقل الملكية العقارية بالإرث، لهذا نصت المادة (10) من قانون التسجيل العقاري الكويتي على وجوب تسجيل الحق الثابت بالإرث متى اشتمل على حقوق عينية عقارية، وإلى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز تسجيل أي تصرف يصدر من المورث في حق من هذه الحقوق. ولم يجعل المشرع الكويتي تسجيل حق الإرث شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية أعيان الشركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث إلى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة، واكتفى المشرع في قيام تحديد الجزاء على عدم تسجيل حق الإرث بمنع تسجيل أي تصرف يصدر من الوارث في أي عقار من عقارات الشركة دون منع التصرف ذاته، وقد قضت محكمة التمييز الكويتية أن: "المشرع لم يعلق انتقال الحقوق العقارية من المورث إلى الورثة على إشهار حق الإرث كما هو الحال بالنسبة لتسجيل التصرفات العقارية، فظل انتقال حقوق المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة طبقاً لقواعد الشريعة الإسلامية وانحصر جزاء عدم شهر حق الإرث على منع شهر أي تصرف يصدر من المورث في حق من هذه الحقوق"⁽¹⁾.

ويقدم 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 لأبيه، وجنسيته، ومحل إقامته، وتاريخ ومحل وفاته، وأسماء ورثته، وألقابهم، وسنهم، وجنسياتهم، ومحال إقامتهم، وأسماء آبائهم، وأجدادهم لأبائهم، والبيانات المتعلقة بالعقار والحقوق المقررة عليه، وبيان أصل ملكية المورث (المادة 20 من قانون التسجيل العقاري).

(1) تمييز مدني في 1982/12/2م، مجموعة أحكام محكمة التمييز الكويتية، السنة 33، ص111.

فيمكن أن يقوم بتسجيل حق الإرث كل ذي شأن وأول ذوي الشأن في هذا هم الورثة، فيجوز لأي وارث أو لمن يقوم مقام الوارث كالكيل والولي والموصي والقيم أن يقوم بهذا التسجيل، ويعدّ ذا شأن، فيجوز له أن يقوم بالتسجيل، دائن الشركة والموصى له ومن تصرف له الوارث ومصفي الشركة، أما الدائن فيسجل حق الإرث حتى يتمكن من أن يؤشر على هامش التسجيل بحقه، حتى يكون له حق التتبع وحق التقدم في عقارات الشركة، وأما الموصى له فيستطيع أيضاً أن يقوم بتسجيل حق الإرث إذا كان دائناً للشركة، وشأنه في ذلك هو شأن الدائن.

والموصى له بسهم شائع في الشركة، كربع الشركة أو ثلثها، يجوز له أيضاً شهر حق الإرث ويسجل في الوقت ذاته الوصية الصادرة له بالسهم الشائع، ويجوز أن يسجل حق الإرث الموصى له بنصيب وارث معين أو بنصيب وارث غير معين.

وأما من تصرف له الوارث فإنه لما كان لا يستطيع تسجيل التصرف الصادر له من الوارث إلا بعد تسجيل حق الإرث، لذلك تكون له مصلحة في تسجيل هذا الحق وله أن يقوم به.

والمحرر الذي يسجل هو السند المثبت لحق الإرث، ويعدّ سنداً مثبتاً لحق الإرث إعلام الورثة، والحكم النهائي الصادر بثبوت هذا الحق فيما إذا قام نزاع بين الورثة واستصدر كلهم أو بعضهم حكماً نهائياً بثبوت حقهم في الإرث⁽¹⁾، وإذا اشتملت الشركة على عقارات، وجب أيضاً أن يسجل إلى جانب السند المثبت لحق الإرث قوائم جرد الشركة مما تشتمل عليه من بيانات هذه العقارات.

(1) لم يأخذ القانون المدني الكويتي بنظام التصفية الجماعية للشركة نظراً لما ينطوي عليه هذا النظام من إجراءات طويلة ونفقات طائلة. الطعن بالتميز رقم 134 لسنة 1986م تجاري، جلسة 1987/3/25م، مشار إليه بمجموعة القواعد القانونية، مرجع سابق، ص338.

وجزاء عدم تسجيل حق الإرث ليس هو عدم انتقال ملكية العقارات إلى الورثة، وإلا بقيت هذه العقارات دون مالك في الفترة ما بين موت المورث وتسجيل حق الإرث، فملكية عقارات التركة تنتقل إلى الورثة، كما تنتقل ملكية منقولاتها بمجرد وفاة المورث⁽¹⁾، ولكن إذا تصرف الوارث في عقار للتركة قبل تسجيل حق الإرث، كأن باعه أو رهنه أو أجرى القسمة فيه، فإن تصرفه هذا لا يجوز تسجيله، ويجب على إدارة التسجيل العقاري أن تمتنع عن تسجيل هذا التصرف حتى يتم تسجيل حق الإرث، والجزاء على هذا النحو غير كاف، فكثير من الورثة يتلقون عقارات التركة ويتملكونها بمجرد وفاة مورثهم، ولا يعينهم بعد ذلك أن يسجلوا حق الإرث ما داموا يستبقون هذه العقارات في أيديهم ولا يتصرفون فيها.

هذا وتتلخص إجراءات تسجيل حق الإرث فيما يلي:

1. طلب تسجيل حق الإرث:

يوقع هذا الطلب الوارث طالب التسجيل (وفي حالة تعدد الورثة يكفي توقيع أحدهم عن جميع التركة أو عن جزء منها)، أو من يقوم مقامه من وكيل أو ولي أو وصي أو قيم، أو أي ذي شأن، كدائن التركة، أو الموصى له، أو من تلقى حقاً عينياً عقارياً من الوارث كالمشتري أو الدائن المرتهن، أو مصفى التركة، ويشتمل الطلب على بيانات خاصة بالمورث وهي اسمه، ولقبه، واسم أبيه، وجده لأبيه، وجنسيته، ومحل إقامته، وتاريخ ومحل وفاته، وبيانات خاصة بالورثة وهي أسماؤهم، وألقابهم، وسنهم، وجنسياتهم، ومحل إقامتهم، وأسماء آبائهم، وأجدادهم لأبائهم، وبيانات خاصة بالعقار أو العقارات التي تشتمل عليها التركة وذلك بوصفها وصفاً

(1) جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون ما يلي: "وإذا كان المعروف أن أيلولة ملكية العقارات إلى الوارث لا تحتاج إلى تصرف من التصرفات القانونية، وإنما هي تترتب على مجرد واقعة مادية هي وفاة المورث، فلم يكن هناك وجه لجعل انتقال الحق إلى الوارث متوقفاً على تسجيله، ولكن رغم ذلك رأى إيجاب تسجيل حق الإرث إذا تصرف الوارث في عقار تلقى ملكيته بالميراث، وذلك ضبطاً لأصل الملكية في التصرفات العقارية، وتيسيراً لوضع نظام السجلات العينية".

دقيقاً، وتعيين حدودها ومسطحاتها مع ذكر البيانات الخاصة ما على العقار من حقوق عينية كحق ارتفاق، أو حق رهن، والبيانات الخاصة بأصل ملكية المورث، ويقدم الطلب إلى إدارة التسجيل العقاري أو فرعها الذي تقع العقارات في دائرته، فإذا كانت عقارات التركة تقع في دائرة اختصاص أكثر من فرع، قدم طلب مستقل لكل فرع عن العقار أو العقارات الواقعة في دائرة اختصاصه، ويخضع طلب تسجيل حق الإرث للشروط التي تخضع لها طلبات التسجيل بوجه عام، من حيث التقديم، والمدة، والأسبقية بالنسبة إلى ما عداه من الطلبات.

2. الأوراق التي ترفق بطلب تسجيل حق الإرث:

يجب أن يرفق طلب حق الإرث بالأوراق الآتية⁽¹⁾:

أولاً: الإعلانات الشرعية المثبتة للورثة.

ثانياً: ما يثبت صفة من قوم 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

بما يثبت هذا الإرث (المادة 21 من قانون التسجيل العقاري).

(1) وقد صدر تعميم رقم (93/53) في 2/10/1993 بشأن تسجيل حق الإرث، وينص على أنه: أولاً: في حالة تسجيل حق الإرث يكتفي بالتحديد السابق في وثيقة المورث مع أخذ قرار على أصحاب العلاقة بأن وصف العقار لم يتغير ويستثنى من ذلك ما إذا اقترن تسجيل حق الإرث بتصرف الوارث في عقار تلقى ملكيته بالميراث، فإنه يلزم تقديم كتاب تحديد عن العقار من البلدية. ثانياً: عند تقديم أصحاب العلاقة لطلب صورة خاصة (إثبات تملك) عن عقار ثابتة ملكيته لهم بموجب عقد سابق، يكتفي بالتحديد السابق المبين بعقد الملكية، ويستثنى من ذلك ما إذا كان طلب الصورة الخاصة مقروناً بتغيير في وصف العقار، فإنه يلزم تقديم كتاب تحديد جديد من البلدية. كما صدر التعميم رقم (74/21) في 19/5/1974م بشأن تسجيل رهن ما آل للمورث من إرث عند توثيق عقد رهن عقار آلت ملكيته إلى الراهن بطريق الميراث، يتعين أن يكون حق الإرث مسجلاً طبقاً للمادة (10) من قانون التسجيل العقاري باعتبار أن الرهن من الحقوق العينية التبعية واجبة التسجيل، ويتعين لتسجيله تسجيل الحق المرهون الآيل بالإرث أولاً.

فيجب أن يرفق بطلب تسجيل حق الإرث المستندات المؤيدة لما جاء فيه، وهذه المستندات هي: (1) إعلام الوراثة أو الحكم النهائي الصادر بثبوت حق الإرث أو أي سند آخر مثبت لحق الإرث، (2) ما يثبت صفة من يقوم مقام الطالب إن كان يقوم مقامه أحد، كقرار الوصاية أو القوامة وكالتوكيل، وإذا وكل الوارث شخصاً في إجراء تسجيل حق الإرث، وجب أن تكون الوكالة وكالة خاصة، لأن تسجيل الإرث يمكن الوارث من التصرف في عقارات الشركة فيلحق بأعمال التصرف، والتوكيل في أعمال التصرف يجب أن يكون توكيلاً خاصاً، وإذا وكل الوارث غيره في بيع نصيبه في الشركة، كان التوكيل الخاص في البيع توكيلاً ضمناً في تسجيل حق الإرث، لأن الوكيل لا يتمكن من البيع إلا إذا أجرى هذا التسجيل، فتسجيل حق الإرث إجراء من إجراءات البيع، (3) مستندات ملكية المورث، لأن تسجيل حق الإرث يتوقف على مدى صلاحية هذه المستندات لإثبات ملكية المورث طبقاً للمادة (14) من قانون التسجيل العقاري، وإذا كان أصل ملكية المورث هو الميراث، وجب أن يقرن الطلب بالسند المثبت لهذا الميراث كقسام شرعي أو حكم.

الفرع الخامس: الحقوق الشخصية واجبة التسجيل:

عالجت هذا الموضوع المادة (11) من قانون التسجيل العقاري الكويتي، إذ أخضعت بعض الحقوق الشخصية للشهر نظراً لما يترتب عليه من آثار تتطلب أن يعلم الغير بها فلا تسري في مواجهته إلا من تاريخ شهرها، وهذه الحقوق هي:

1. الإيجار إذا زادت مدته على عشر سنوات.
2. السندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها عن عشر سنوات.

1. عقود الإيجار الواردة على عقار:

"عقد الإيجار، إذا كان واقعاً على عقار، وكانت مدته تزيد على عشر سنوات، لا يكفي لنفاده في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ قبل تلقي الغير لحقه، بل يجب أيضاً أن يكون مسجلاً، أما إذا كانت مدة الإيجار لا تزيد على عشر سنوات فيكفي أن يكون ثابت التاريخ"⁽¹⁾. والغير الذي يجوز له الاحتجاج بعدم تسجيل الإيجار الذي تجاوز مدته عشر سنوات هو الشخص الذي كسب حقاً على العقار المؤجر واجب التسجيل، وقام بتسجيله وفقاً للقانون قبل تسجيل عقد الإيجار⁽²⁾. ويجوز أن يكون الحق الذي كسبه الغير في العقار المؤجر حقاً عينياً أصلياً، كالمشتري والموهوب له والموصى له يكسبون حق الملكية، وكمتقي حق الانتفاع يكسب هذا الحق، ويعدّ هؤلاء جميعاً من الغير من وقت تسجيل البيع أو الهبة أو الوصية أو السند الناقل لحق الانتفاع، كما يجوز أن يكون الحق الذي يكسبه الغير حقاً عينياً تبعياً، كالدائن المرتهن رهناً رسمياً أو رهناً حيازياً، وكالدائن صاحب حق الامتياز. ويعدّ هؤلاء جميعاً من الغير من وقت قيد الرهن أو الامتياز، ويجوز أخيراً أن يكون الحق الذي كسبه الغير حقاً

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 98.

(2) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص 233.

شخصياً واجب التسجيل، كالمستأجر الذي تجاوز مدة إجازته عشر سنوات، ويعدّ من الغير من وقت تسجيل الإيجار، وكالدائن العادي، ويعدّ من الغير من وقت تسجيل طلب الحجر⁽¹⁾.

2. السندات التي ترد على منفعة عقار:

كذلك فإن السندات التي ترد على منفعة عقار⁽²⁾ يجب تسجيلها حتى تكون نافذة في حق الغير، وذلك إذا زادت مدتها عن عشر سنوات، فلا يكفي لنفاذها في حق الغير - على التعريف السالف بيانه - أن تكون ثابتة التاريخ قبل تلقي هذا الغير لحقه.

ومن ثم إذا كان السند تزيد مدته على عشر سنوات غير مسجل أصلاً، أو سجل بعد تسجيل سند الغير، فإنه لا ينفذ في حق الغير إلا لعشر سنوات فقط.

الفرع السادس: دعاوى الطعن في التصرفات واجبة التسجيل:

المحرمات واجبة التسجيل التي يجب التأشير في هامش تسجيلها بما يقدم ضدها من دعاوى الطعن هي المحرمات التي تتضمن تصرفات ناقلة (أو معدلة أو منهيّة) للحقوق العينية العقارية الأصلية وعلى رأسها عقد البيع، أو تصرفات منشئة لهذه الحقوق على رأسها العقد

(1) الملا، عبد الستار، مرجع سابق، ص 263.

(2) ورد بالمذكرة الإيضاحية لقانون التسجيل العقاري الكويتي: "لم تكنف المادة بوجوب تسجيل الإيجارات التي تزيد مدتها على عشر سنوات بل أضافت إليها التصرفات الأخرى التي ترد على منفعة العقار دون أن تكون إيجاراً وذلك مثل العارية، وقسمة المهايأة. والعارية هي عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال. أما قسمة المهايأة فهي أن يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع، متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء وتسمى هنا بالمهايأة الزمانية، ويترتب على عدم تسجيل هذه التصرفات أنها لا تكون حجة على الغير فيما زاد عن مدة العشر سنوات، فإذا فرض أن شخصاً أجر عقاره لمدة (15) سنة ولم يسجل المستأجر عقد الإيجار، ثم باع المالك هذا العقار لشخص آخر، فإن المشتري الجديد لا يتقيد بعقد الإيجار فيما زاد عن عشر سنوات".

المنشئ لحق انتفاع أو لحق ارتفاق، أو تصرفات كاشفة عن هذه الحقوق وعلى رأسها عقد القسمة⁽¹⁾.

وكذلك التي تتضمن تصرفات في الحقوق العينية العقارية التبعية كما في عقد الرهن، والدعوى التي يؤشر بها في هامش قيد الرهن هي دعوى شطب الرهن، وهذه مسألة خاصة بالحقوق العينية التبعية.

أما دعاوى الطعن في التصرفات التي يجب التأشير بها أو تسجيلها فهي الدعاوى التي تطعن في وجود التصرف، أو في صحته، أو في نفاذه⁽²⁾.

أولاً: فالدعاوى التي تطعن في وجود التصرف نوعان:

(1) دعاوى تنكر وجود التصرف منذ البداية، وهذه هي دعاوى الطعن ببطلان التصرف لسبب من أسباب البطلان المطلق (كانعدام الأهلية، وفقد التمييز، وعدم مشروعية المحل أو السبب)، ودعاوى الطعن بصورية التصرف فيكون التصرف في هذه الحالة لا وجود له منذ البداية.

(2) دعاوى لا تنكر وجود التصرف منذ البداية ولكنها تهدف إلى فسخه أو إلى إلغائه، ويدخل في هذه الدعاوى: دعاوى الفسخ في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يف أحد المتعاقدين بالتزاماته، ودعاوى الانفساخ إذا كان العقد قد انفسخ من تلقاء نفسه لشرط في العقد يقضي بذلك أو لاستحالة تنفيذه بسبب أجنبي، ودعاوى الرجوع في الهبة لعذر مقبول وعدم وجود المانع من الرجوع، ودعاوى حل الشركة بناءً على طلب أحد الشركاء لسبب

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص 364.

(2) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص 236؛ والمنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 100.

يسوغ الحل أو انحلالها بسبب طلب أحد الشركاء إخراجه من الشركة لسبب معقول إذا كانت الشركة معينة المدة⁽¹⁾.

ثانياً: الدعاوى التي تطعن في صحة التصرف يندرج تحتها:

(1) جميع دعاوى إبطال التصرف، لسبب نقص في الأهلية أو عيب في الرضا من غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال.

(2) دعوى نقض القسمة الرضائية، إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه قد لحقه منها غبن يزيد على الخمس، وأما دعوى تكملة الثمن بسبب غبن يزيد على الخمس في بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية، فهذه إذا قضى فيها بتكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل ولم يف المشتري بالتزامه من دفع تكملة الثمن، تؤول إلى دعوى فسخ ويجب تسجيلها كسائر دعاوى الفسخ⁽²⁾.

ثالثاً: الدعاوى التي تطعن في نفاذ التصرف فيها يندرج تحتها:

(1) الدعاوى البوليصرية، وهذه الدعوى التي يرفعها الدائن طالباً فيها عدم نفاذ تصرف المدين في حقه إذا توافرت في هذا التصرف شروط معينة.

(2) دعوى عدم نفاذ الوصية في حق الورثة فيما يزيد على ثلث التركة ويلحق بها دعوى عدم نفاذ بيع المريض مرض الموت (أو تصرفه بوجه عام) في حق وراثته فيما يزيد على ثلث التركة⁽³⁾.

مما سبق نخلص إلى أن دعاوى الطعن في التصرفات واجبة الشهر والتي يجب

التأشير بها أو تسجيلها تشتمل على الدعاوى الآتية:

(1) الحسيني، مدحت، مرجع سابق، ص 64-65.

(2) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 101.

(3) سوار، محمد، مرجع سابق، ص 368.

- (1) دعوى الطعن ببطلان التصرف.
- (2) دعوى الطعن بصورية التصرف.
- (3) دعوى المطالبة بفسخ التصرف.
- (4) دعوى تقرير انفساخ التصرف.
- (5) دعوى الرجوع في الهبة.
- (6) دعوى حل الشركة أو انحلالها.
- (7) دعوى الطعن بإبطال التصرف.
- (8) دعوى نقض القسمة الرضائية للغبن.
- (9) الدعوى البوليصية.
- (10) دعوى عدم نفاذ الوصية أو عدم تصرف المريض مرض الموت في حق الورثة فيما يجاوز ثلث التركة.

أما بخصوص تسجيل الدعاوى وما يترتب عليه من أثر:

- يجب التمييز في هذا الصدد بين دعاوى الطعن في التصرفات (وجوداً أو صحةً أو نفاذاً) ودعاوى الاستحقاق من جهة، ودعاوى صحة التعاقد من جهة أخرى.
- أولاً: فأما دعاوى الطعن في التصرفات ودعاوى الاستحقاق، فتسجل بأحد طريقتين:
- (1) بطريق التأشير في هامش تسجيل التصرفات المطعون فيها في حالة دعاوى الطعن في التصرفات، أو في هامش تسجيل سند المدعى عليه في حالة دعاوى الاستحقاق، وذلك إذا كان التصرف المطعون فيه أو سند المدعى مسجلاً.
 - (2) فإذا لم يكن التصرف أو السند مسجلاً، كان تسجيل صحيفة الدعوى عن طريق تسجيلها استقلالاً، إذ لم يعد التأشير بها ممكناً.

ثانياً: أما دعاوى صحة التعاقد، فلا يكون تسجيلها إلا بطريق تسجيل صحائفها استقلالاً. والسبب في هذا التمييز أن دعاوى الطعن في التصرفات ودعاوى الاستحقاق تنصب مباشرة على تعديل حقوق قد يكون سبق تسجيلها فيكون تسجيل هذه الدعاوى إما بطريق التأشير إذا كانت هذه الحقوق قد سجلت، أو بطريق التسجيل إذا كانت هذه الحقوق لم تسجل. أما دعاوى صحة التعاقد لا تنصب على تعديل حقوق سابقة، بل على تصرفات جديدة تنقل هذه الحقوق إلى شخص جديد، فيجب تسجيلها استقلالاً⁽¹⁾.

يخلص من ذلك أن الدعاوى الخاضعة للتسجيل يكون تسجيلها بطريق التأشير في حالات معينة، وبطريق التسجيل في حالات أخرى، وتنص الفقرة الثالثة من المادة (11) مكرر (1) من قانون التسجيل العقاري على ما يأتي: "وتحصل التأشير والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة"، والسبب في ذلك هو عدم تمكين المدعى من تسجيل الدعوى إلا بعد أن يثبت أنه جاد في رفع دعواه، بأن يقيد الدعوى بجدول المحكمة ويعلمها قبل تسجيل صحيفتها، وهنا لا بدّ من تبليغ الدعوى لوضع إشارة على صحيفة العقار. وقد فتح المشرع الكويتي طريقاً آخر للمدعى عليه يعالج به رفع المدعى للدعاوى الكيدية، وتسجيل صحائفها تعنتاً وتعسفاً، فقد نصت المادة (11) مكرر (4) من قانون التسجيل العقاري على ما يأتي: "لكل ذي شأن أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة محو التسجيل أو التأشير المشار إليه في المادة (11) مكرراً (1) ويحكم به القاضي إذا تبين له أن الدعوى التي تأثر بها أو التي سجلت لهم لم ترفع إلا لغرض كيدي محض، أو إذا اعتبرت الدعوى كأن لم تكن لعدم طلب استئناف سيرها بعد الشطب في الميعاد المقرر".

(1) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص 238.

فيجوز إذن للمدعى عليه، وكذلك لدائنه، لا فحسب بطريق الدعوى غير المباشرة بل أيضاً بطريق مباشر لأنه ذو شأن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة محو التأشير بصحيفة الدعوى أو محو تسجيلها إذا أثبت أن هذه الدعوى دعوى كيدية محضة، الغرض منها غل يد المدعى عليه من التصرف في عقاره، أو غل يد دائنه عن التنفيذ على هذا العقار، أو إذا اعتبرت الدعوى كأن لم تكن لعدم طلب استئناف سيرها بعد الشطب في الميعاد المقرر.

ثانياً: ما يترتب على تسجيل الدعاوى من أثر:

تنص المادة (11) مكرر (3) على أنه: "يترتب على تسجيل صحف الدعاوى المذكورة في المادة (11) مكرر (1) أو التأشير بها، أن حق المدعى إذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداءً من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها".

فتسجيل صحيفة تلك الدعاوى لا يكفي بذاته للاحتجاج بالأحكام الصادرة فيها على من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات العقار، ما لم يتم التأشير بها على هامش تسجيل الصحيفة، فبهذا التأشير ينسحب تسجيل الأحكام إلى تاريخ تسجيل الصحيفة ويحتج به على كل من تلقى حقاً عينياً على العقار في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة.

وقد لاحظ المشرع الكويتي من التطبيق العملي أن المشتريين يكتفون بتسجيل صحف الدعاوى التي عدتها المادة (11) مكرر (1) من قانون التسجيل العقاري دون الاهتمام بالتأشير بالأحكام التي تصدر في تلك الدعاوى على هامش تسجيل صحيفتها أو تسجيل تلك الأحكام، فرأى - استقراراً للمعاملات - تحديد زمن معين للتأشير على هامش تسجيل الصحيفة بالحكم النهائي الذي يصدر في الدعوى حتى يتسنى الاحتفاظ بميزة الأثر الرجعي الذي تقرره المادة (11) مكرر (2) من القانون المشار إليه، وانسحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل

الصحيفة، فأصدر المشرع الكويتي القانون رقم (73) لسنة 1979م بإضافة المادة المشار إليها، وتنص على أن: "يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة في المادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها، ويجب أن يتم ذلك خلال ثلاث سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً، وإلا عدّ تسجيل صحيفة الدعوى أو التأشير بها كأن لم يكن".

وإعمالاً لهذا النص المستحدث يجب التأشير على هامش تسجيل الصحيفة خلال ثلاث سنوات من صيرورة الحكم الصادر في الدعوى نهائياً، أو من تاريخ العمل بالقانون أيهما أطول، وإلا زال الأثر الرجعي الذي تقرره المادة السالف ذكرها من قانون تنظيم التسجيل العقاري، وفقد المدعى الأسبقية التي اكتسبها من تسجيل الصحيفة.

يتبين للباحث من هذا النص أن تسجيل الدعاوى السابق ذكرها يكون حجة على من ترتب له حق عيني على العقار محل الدعوى وقام بتسجيله طبقاً للقانون، فإذا فرضنا أن عقاراً بيع وأن عقد البيع سجل، ثم رفع البائع دعوى بفسخ البيع، فإنه يجب - كما سبق أن ذكرنا - أن يؤشر على هامش تسجيل البيع بصحيفة دعوى الفسخ، فإذا تصرف المشتري في العقار بأن رهنه مثلاً، وقيد الدائن المرتهن الرهن قبل صدور الحكم في دعوى الفسخ، ثم صدر الحكم بفسخ البيع وللفسخ أثر رجعي إذ يعدّ العقد المفسوخ كأن لم يكن، فهل يحتج بفسخ البيع على الدائن المرتهن فيعدّ أنه قد ارتهن من مالك قد فسخ عقده، أي من غير مالك فيكون الرهن باطلاً؟ يجب التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى:

"أن يكون الدائن المرتهن قد قيد حق الرهن بعد تسجيل دعوى الفسخ، أي بعد التأشير بصحيفة الدعوى على هامش تسجيل البيع، وفي هذه الحالة يكون الحكم بفسخ البيع حجة عليه، فيسترد البائع العقار بعد فسخ البيع خالياً من الرهن، ويستوي في ذلك أن يكون الدائن المرتهن

سوء النية أو حسن النية، فلو أنه كان لا يعلم وقت أن ارتهن العقار أن هناك دعوى مرفوعة بفسخ البيع، أي لو أنه كان حسن النية، فإن الحكم بالفسخ يكون مع ذلك حجة عليه، ذلك لأن تسجيل صحيفة الدعوى يفترض معه فرضاً غير قابل لإثبات العكس أن الدائن المرتهن كان يعلم، أو كان ينبغي أن يعلم بسبق رفع دعوى الفسخ، إذ كان من الواجب عليه قبل أن يقدم على ارتهان العقار أن يبحث في سجلات التسجيل العقاري فيجد أن صحيفة دعوى الفسخ قد سجلت⁽¹⁾.

وقد قضت محكمة التمييز الكويتية بأنه: "يبين من استقراء النصوص المنطبقة على الوقائع موضوع التداعي أن المشرع اعتدّ بحسن النية في التصرفات التي ترد على العقار، فحمى - كأصل عام - من يتعامل بحسن نية في العقار من نتيجة انحلال عقد سلفه الذين تلقى عنه الحق، وهو ما يكشف عنه نسق متكامل من تلك النصوص يجري بما يلي: فقد نصت المادة (11) مكرر (1) من المرسوم رقم (5) لعام 1959م بقانون التسجيل العقاري التي أضيفت بالمرسوم بالقانون رقم (73) لسنة 1979م بتعديل بعض أحكام القانون الأخير على أنه يجب تسجيل صحف دعاوى استحقاق أي 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 وعدمياً أو صحةً ونفاذاً، فإذا كان المحرر الأصلي لم يسجل سجلت صحف تلك الدعاوى وتحصل التسجيلات أو التأشيريات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة، ونص في المادة (11) مكرر (3) على أن يترتب على تسجيل صحف الدعاوى المذكورة في المادة (11) مكرر (1) أو

(1) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص 239-240؛ والمنشأوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 102.

التأشير بها أن حق المدعى إذا ما تقرر بحكم مؤشراً به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداءً من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها، ونص في المذكرة الإيضاحية للقانون على أن نص المادة (11) مكرر (3) قد حدد الأثر المترتب على تسجيل صف الدعاوى المذكورة أو التأشير بها إذا ما تقرر حق المدعى فيها بحكم نهائي مؤشراً به طبقاً للقانون، وهو أن الحق المحكوم به يكون حجة على ما تلقى حقاً عينياً على العقار بعد تسجيل الدعوى أو التأشير 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، ومفاد ذلك أنه يترتب على تسجيل صف الدعاوى التي تقدم ضد المحررات واجبة التسجيل أو القيد، ويكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً وعدمياً أو صحةً ونفاذاً أو التأشير بها أن حق المدعى إذا ما تقرر بحكم مؤشراً به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداءً من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها ولو كانوا حسن النية اعتباراً بأن القانون قد افترض فيهم العلم بالدعاوى المقامة ضد المحرر، أما من ترتبت لهم حقوق عينية قبل تسجيل صحيفة الدعوى أو التأشير بها أو كانت الصحيفة لم تسجل أصلاً، فلا يكون الحكم حجة عليهم إعمالاً لمقتضيات حسن النية، واعتداداً بالثقة المشروعة التي يعول عليها المتعاملون في معاملاتهم وتوفيراً للائتمان⁽¹⁾.

يلاحظ أن تسجيل الحكم النهائي بالفسخ يكون له أثر رجعي، فإن هذا الحكم يحتج به على الدائن المرتهن، لا من وقت تسجيله فحسب، بل أيضاً من وقت تسجيل صحيفة الدعوى بالفسخ التي صدر فيها هذا الحكم، أي من وقت متقدم على الوقت الذي سجل فيه الحكم، وهذا

(1) انظر: الطعن بالتمييز رقم 8083 تجاري، جلسة 1983/12/7، الطعن بالتمييز رقم 83/11 تجاري، جلسة 1983/12/7، الطعن بالتمييز رقم 83/13 تجاري، جلسة 1983/12/7، مشار إليها لدى: مجموعة المبادئ القانونية، مرجع سابق، ص 902-903.

الأثر الرجعي هو الأمر الجوهري المقصود بتسجيل صحيفة الدعوى، فما تطلب القانون تسجيل صحيفة الدعوى إلا ليُجعل لتسجيل الحكم الصادر في هذه الدعوى أثراً رجعياً ينسحب إلى وقت تسجيل الدعوى، فمنع القانون بهذه الطريقة المدعى عليه عندما ترفع عليه الدعوى، من أن يندفع إلى التصرف في العقار قبل صدور الحكم النهائي إذا توقع أن هذا الحكم سيصدر لغير صالحه، وذلك بأن أوجب تسجيل صحيفة الدعوى حتى يكون التسجيل حجة على من يتصرف له المدعى عليه، وجعل لتسجيل الحكم النهائي أثراً رجعياً يستند إلى وقت تسجيل صحيفة الدعوى، فيصبح الحكم حجة على الغير الذي تصرف له المدعى عليه.

الحالة الثانية:

"أن يكون الدائن المرتهن قد قيد الرهن قبل تسجيل دعوى الفسخ، وفي هذه الحالة لا يكون الحكم النهائي بالفسخ، حتى لو سجل، حجة عليه، ويبقى حق رهنه قائماً بالرغم من فسخ البيع، ويسترد البائع العقار من تحت يد المشتري بعد فسخ البيع محملاً بحق الرهن، ولكن يشترط في ذلك أن يكون الدائن المرتهن وقت أن ارتهن العقار حسن النية، أي لا يعلم ولا يستطيع أن يعلم أن هناك سبباً لفسخ البيع، ويعتقد أن ملكية المشتري الراهن ملكية باثة لا عيب فيها ولا تقبل النقص، فإذا كان سيئ النية يعلم بعيب في ملكية المشتري أو أنها ملكية معرضة للفسخ، كان الحكم النهائي بالفسخ إذا سجل حجة عليه فيزول حق الرهن بحكم الأثر الرجعي للفسخ، ويسترد البائع العقار من تحت يد المشتري خالياً من الرهن"⁽¹⁾.

وإذا فرض أن الدعوى المرفوعة، بدلاً من دعوى الفسخ، هي دعوى صحة التعاقد وسجل المشتري صحيفة الدعوى، فإذا كان البائع قد باع العقار مرة ثانية وسجل المشتري الثاني عقده بعد شهر صحيفة دعوى صحة ونفاذ البيع، فإن الحكم النهائي الذي يصدر في

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 104.

الدعوى متى سجل يكون حجة على المشتري الثاني كما هو الشأن في الحالة الأولى، أما إذا سجل المشتري الثاني عقده قبل تسجيل صحيفة الدعوى، فإن الحكم النهائي الصادر في دعوى صحة التعاقد، حتى لو سجل، لا يكون حجة عليه، بشرط أن يكون العقد عقداً حقيقياً لا عقداً صورياً، فهو عند ذلك لا وجود له ولا يعتد به، أما مجرد علم المشتري الثاني الذي سجل عقده بسبق تصرف البائع في البيع ذاته لمشتري آخر لم يسجل عقده، أو أن المشتري الذي بادر إلى تسجيل عقده كان متواطئاً مع البائع، فإن ذلك لا ينهض مبرراً لإهدار التسجيل طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله⁽¹⁾.

المطلب الثالث: النطاق الإجرائي للتسجيل العقاري:

يُقصد بالنطاق الإجرائي للتسجيل العقاري الإجراءات المتبعة في التسجيل العقاري في القانون الكويتي.

وقبل الدخول في بيان هذه الإجراءات، فإن الباحث يود الإشارة إلى ملاحظتين، هما: أولاً: أن المشرع الكويتي لم يبين أنواع التسجيل⁽²⁾، ولم يبين إجراءاتها، وإنما اكتفى ببيان إجراءات التسجيل على وجه العموم. ثانياً: أن المشرع الكويتي لم يحدد فترة زمنية لإجراءات التسجيل، وإنما تركها للقواعد العامة؛ رغم أهميتها.

(1) شوقي، محمود، مرجع سابق، ص344.

(2) هناك نوعان للتسجيل العقاري:

- تسجيل اختياري ويتحمل تكاليفه المالك.
- تسجيل إجباري وتتحمل الدولة مصاريفه.

لقد تناولت المواد من (12-31) إجراءات التسجيل العقاري، وهي تشمل على عدة مسائل، تتمثل في الآتي: قواعد التسجيل، ومن ثم دفاتر التسجيل، ومن ثم توثيق العقود والتصديق على التوقيعات وإثبات التاريخ، وسأبحث هذه المسائل ضمن ثلاثة فروع تباعاً.

الفرع الأول: قواعد التسجيل المنصوص عليها في قانون التسجيل العقاري الكويتي:

عالجت المواد من (12-19) هذه القواعد، فقد أوضحت المادة (12) أن إجراءات التسجيل تتم في جميع الأحوال بناءً على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم، وتفيد طلبات التسجيل في دفاتر الطلبات بحسب تواريخ تقديمها، فإذا تقدم للدائرة أكثر من طلب يتعلق بعقار واحد وجب بحث هذه الطلبات حسب ترتيب تقديمها.

ثم بينت المادة (13) ما يجب أن تحتوي عليه المحررات المراد تسجيلها، فأوجبت اشتغال هذه المحررات على البيانات الدالة على شخصية كل من المتعاقدين مثل اسمه، واسم أبيه، ووجهه لأبيه، ولقبه، وجنسيته، ومحل إقامته، والغرض من ذلك هو تمييز كل متعاقد عن غيره من الأشخاص الذين قد يتشابهون معه في بعض هذه البيانات.

كما يجب ذكر صفات من يقومون مقام غيرهم في التعاقد مثل الولي الشرعي، أو الوصي، أو القيم، أو الوكيل، أو ناظر الوقف، ومدى السلطة المخولة لكل منهم في التعاقد. ومن الضروري أن يذكر بالمحرر البيانات التي تعين العقار تعييناً تاماً وعلى الأخص موقعه، وحدوده، وأطواله، أو مساحته.

كذلك من المهم أن يشتمل المحرر على الموضوع المراد تسجيله، فبيّن إذا كان موضوعه عقد بيع، أو هبة، أو قسمة، أو بدل، أو رهن، أو غير ذلك مع بيان المقابل أو الدين إن وجد.

ومن أهم البيانات التي يجب ذكرها في كل محرر أصل حق الملكية أو الحق العيني موضوع التصرف، وكذا الحقوق العينية المقررة على العقار المراد التصرف فيه إن وجدت، فيذكر مثلاً أن هذا العقار مرهون لفلان مقابل مبلغ قدره كذا من الروبيات حتى يكون من صدر لصالحه التصرف على علم بذلك.

ثم يجب أن يقر الصادر لصالحه المحرر بأنه عاين العقار موضوع التعامل المعاينة التامة النافية للجهالة وقبله بحالته الحاضرة ووضع يده عليه.

وقد حددت المادة (14) المحررات التي يمكن قبولها في هذا الصدد، وهي:

1. المحررات التي سبق تسجيلها بدائرة التسجيل العقاري، أي الوثائق الشرعية التي يحملها أصحاب الشأن قبل العمل بهذا القانون.
2. المحررات التي ثبت تاريخها أو صودق عليها لدى كاتب العدل أو المحاكم الشرعية قبل مرور سنة من العمل بهذا القانون.
3. المحررات التي تتضمن تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت (مثل الوصية) تم قبل العمل بأحكام هذا القانون.
4. محاضر وضع اليد الصادرة من المحاكم أو كاتب العدل قبل مرور سنة واحدة من بدء العمل بأحكام هذا القانون.
5. الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم الشرعية، وقد رأى بذلك إبقاء الباب مفتوحاً لمن تفوته فترة السنة دون أن يثبت تاريخ سنده أو يصادق عليه أو يحصل على محضر بصحة وضع يده على العقار حتى يمكنه الالتجاء إلى المحاكم للتحقق من صحة دعاه والحكم بما تراه، ثم إن حقوق الناس لا تخلو من منازعات وخاصة بعد ارتفاع أسعار العقارات في السنوات الأخيرة هذا الارتفاع العظيم، ولذلك كان من الواجب ترك الأمر للمحاكم للفصل

في هذه المنازعات الخاصة بالملكية واعتماد هذه الأحكام بعد تسجيلها لتكون أساساً لإثبات أصل حق الملكية أو الحق العيني.

ثم أضافت المادة (16) أن القسم الفني بالدائرة هو الذي يتولى الإجراءات الهندسية ومراجعة الطلب من الناحية المساحية، وعلى الأخص فيما يتعلق بمعاينة العقار على الطبيعة للثبوت من موقعه، وأطواله، ومسطحة، وحدوده وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التمليك والمراجعة على الخرائط، ثم التأشير على الملفات العقارية بأرقام وتواريخ التسجيل النهائي.

وألقت المادة (17) العبء على موظفي الدائرة فيما يختص بكتابة المحررات باللغة العربية وبخط واضح دون إضافة أو كشط أو تحشير أو شطب، ثم التصديق عليها بعد تحريرها وتوقيع المتعاقدين عليها بحضور شاهدين بالغين عاقلين لإثبات صحة شخصية المتعاقدين وصحة ما جاء بالمحرر من بيانات، ثم تسجيل هذا المحرر نهائياً في الدفتر المعد للتسجيل النهائي.

وتكفلت المادة (18) بالبيانات الواجب ذكرها في المحررات التي تسجل بطريق القيد مثل قائمة حق الرهن، أو الاختصاص، أو الامتياز، فأوجب أن تشتمل هذه القوائم على ما يأتي: اسم الدائن، ولقبه، ومحل إقامته، وجنسيته، واسم المدين أو المالك الذي رتب الحق على ملكه (إذا كان غير المدين)، وكذلك لقبه وجنسيته ومحل إقامته، ثم تاريخ ورقم السند الثابت به الدين ومصدر الدين المضمون، ومقداره كاملاً وميعاد استحقاقه، وتعيين العقار الذي رتب عليه الحق تعييناً دقيقاً وإذا كان المحرر يتضمن عقد رهن حيازي عقاري وكان من ضمن نصوصه تأجير العقار إلى نفس المدين الراهن فيجب أن ينص على الإيجار في قائمة الرهن.

ويلاحظ أن العقد لا يبطل لنقصان بيان من هذه البيانات إلا إذا نتج عن ذلك ضرر

للغير وحصل بموجبه على حكم بإبطال العقد.

واختتمت المادة (19) الإجراءات العامة في التسجيل بعد حصول التأشير على المحررات بما يفيد تسجيلها نهائياً وتصويرها وحفظها.

وتطبيقاً لما سبق، قضت محكمة التمييز الكويتية بأن: "النص في المادة (13) من القانون رقم 69/5 على أنه يجب أن تشتمل المحررات المراد تسجيلها على ما يأتي:

أولاً: البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الأخص اسمه ولقبه وسنه.

ثانياً: بيان صفات من يقوم مقام غيرهم وسلطاتهم.

ثالثاً: البيانات اللازمة والمفيدة في تعيين العقار.

رابعاً: موضوع المحرر المراد تسجيله.

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

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

سابعاً: إقرار من الصادر لصالحه التصرف بأنه عاين العقار موضوع التعامل وقبله بحالته الحاضرة ووضع اليد عليه.

والنص في المادة (14) من هذا القانون قبل تعديله بالمرسوم بقانون رقم 77/73 على

أنه لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقاً لأحكام المادة السابقة إلا بما 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 من بدء العمل بهذا القانون.

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

رابعاً: محاضر وضع اليد المدة الطويلة التي صدرت أو تصدر عن كاتب عدل الكويت قبل مرور سنة واحدة من بدء العمل بهذا القانون.

خامساً: الأحكام النهائية الصادرة عن المحاكم الشرعية - يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المعنى بالخطاب بهذين النصين هي الجهة المنوط بها إجراءات التسجيل بحيث تلتزم وحدها في تسجيل المحررات التي يطلب إليها تسجيلها بما ورد بهما وبالأدلة المحددة فيهما دون أن يكون في ذلك مساس بحق المحاكم عند نظر دعاوى إثبات الملكية في الأخذ بأي دليل تقتنع به ما دام هذا الدليل من طرق الإثبات القانونية، ويؤكد ذلك ما ورد بالمشكرة التفسيرية للقانون بخصوص إيراد الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم الشرعية ضمن المحررات التي يمكن قبولها من قولها أنه رأى بذلك إبقاء الباب مفتوحاً لمن تفوته السنة دون أن يثبت تاريخ سنده أو يصادق عليه أو يحصل على محضر بصحة وضع يده على العقار حتى يمكنه الالتجاء إلى المحاكم للتحقق من صحة دعواه والحكم بما تراه، ثم إن حقوق الناس لا تخلو من منازعات، وخاصة بعد ارتفاع أسعار العقارات في السنوات الأخيرة، هذا الارتفاع العظيم، ولذلك كان من الواجب ترك الأمر للمحاكم للفصل في هذه المنازعات خاصة بالملكية واعتماد هذه الأحكام بعد تسجيلها لتكون أساساً لإثبات أصل حق الملكية أو الحق العيني، وبديهي أن حكم هذه الفقرة ليس قاصراً على الأحكام التي أصدرتها المحاكم الشرعية وإنما ينصرف بالضرورة العقلي إلى كافة أحكام المحاكم القائمة في البلاد عند العمل بقانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (5) لسنة 1959م إذ لم يعمل بالنظام القضائي الحديث إلا اعتباراً من أول نوفمبر 1960م أي بعد قانون التسجيل، لما كان ذلك وكان البين أن الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر إذ أقام قضاءه على ما اطمأن إليه من أقوال

الشاهدين أمام الخبير والتي تأيدت بمظاهر وضع اليد التي أثبتتها هذا الأخير في تقريره ثم انتهى إلى أن كون المطعون ضده لا يحمل سند إثبات التاريخ لا ينفي عنه ما دلت عليه حيازته من ثبوت الحق له، ومن ثم لا يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه، وبالتالي يضحى النعي عليه بهذا السبب في غير محله"⁽¹⁾.

كما قضت بأنه: "من المقرر أن الخطاب في المادتين (13) و (14) من القانون رقم 1959/5 بشأن التسجيل العقاري، وفي المادتين (3) و (5) من القانون رقم 1975/5 موجه إلى الجهة التي ناط بها المشرع إجراءات التسجيل بالنسبة للقانون الأول وإلى اللجان الإدارية التي يشكلها رئيس المجلس البلدي للفصل في ادعاءات الملكية بالنسبة للقانون الثاني، بحيث تلتزم هذه الجهات وحدها - عند القيام بمهامها - بما ورد في هذه النصوص بالأدلة المحددة فيها دون أن يكون في ذلك مساس بحق المحاكم، عند نظر دعاوى إثبات الملكية في الأخذ بأي دليل تقتنع به، ما دام هذا الدليل من طرق الإثبات القانونية"⁽²⁾.

وقضت أيضاً: "وإن كانت الملكية بعد صدور قانون التسجيل العقاري بالمرسوم رقم (5) لسنة 1959م والمعمول به اعتباراً من 1959/4/26م لم تعد تنتقل بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم إلا بالتسجيل ولا يقبل من المحررات في إثبات أصل الملكية سوى التي يتم تسجيلها بدائرة التسجيل العقاري، إلا أن هذا القانون قد وضع تنظيمياً للمحررات الخاصة بالتصرفات السابقة على صدوره بأن نص في المادة (14) منه على أنه لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقاً لأحكام المادة السابقة إلا ما يأتي أولاً ...

(1) الطعن بالتمييز رقم 82/84 تجاري، جلسة 1982/12/15م، الطعن بالتمييز رقم 83/53 تجاري، جلسة 1983/11/16م، الطعن بالتمييز رقم 83/37 تجاري، جلسة 1984/1/4م، الطعن بالتمييز رقم 84/42 تجاري، جلسة 1984/11/21م، الطعن بالتمييز رقم 1984/173 تجاري، جلسة 1985/5/8م، مشار إليها في: مجموعة المبادئ القانونية، مرجع سابق، ص 845-850.

(2) الطعن بالتمييز رقم 92/11 مدني، جلسة 1993/11/29م، مرجع سابق، ص 855.

ثانياً المحررات التي ثبت تاريخها أو صودق عليها بالمحاكم الشرعية أو لدى كاتب العدل بالكويت قبل مرور سنة واحدة من بدء العمل بهذا القانون، وقد ورد بالمذكرة التفسيرية تعليقاً على هذه المادة أن اعتماد الأهالي على السندات العرفية والاكتفاء بها في التعاقد بعد إثباتها أو التصديق عليها في المحاكم أو لدى كاتب العدل هو طريق غير طبيعي، والطريق السليم لانتقال الملكية أو الحق العيني هو الالتجاء للتسجيل العقاري، لذلك فقد حرص القانون على إعطاء الأهالي فرصة سنة تعدّ فترة انتقال بحيث لا يقبل بعد مرور هذه السنة أي سند أو محرر في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني ما لم يكن هذا السند أو المحرر قد أثبت تاريخه أو صودق عليه من المحاكم أو كاتب العدل قبل مرور هذه المدة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: دفاتر التسجيل:

أوضحت المواد من (22-26) من قانون التسجيل العقاري الكويتي الدفاتر التي يجب العمل بها بالدائرة وهي: دفاتر الطلبات، ودفاتر التصديق على التوقيعات، ودفتر التسجيل النهائي، ودفاتر الفهارس، ودفاتر طلبات الصور، ثم أوجبت المادة (27) أن تكون هذه الدفاتر مرقمة الصفحات ويحرر بها محضر عند بدء العمل بها وانتهائه منها سنوياً، ويذكر بهذا المحضر تاريخ بدء العمل بالدفتر أو الانتهاء منه والرقم الذي بدأ به والرقم الذي انتهى به، ثم أجازت المادة (28) من القانون للدائرة أن تستعمل أي دفاتر أو سجلات أخرى تراها ضرورية لحسن سير العمل.

(1) الطعن بالتميز رقم 95/246 تجاري، جلسة 1995/11/5م، مرجع سابق، ص 900.

الفرع الثالث: إجراءات توثيق العقود والتصديق على التوقيعات وإثبات التاريخ:

أولاً: إجراءات توثيق العقود:

يقوم الموثق بتوثيق العقود المذكورة بناءً على طلب ذوي الشأن ودفع الرسم المستحق عنه، وذلك بعد أن يتأكد من شخصية المتعاقدين وذلك بالاطلاع على شهادات الجنسية، وجوازات سفرهم، أو أية ورقة رسمية أخرى، أو بشهادة شاهدين عاقلين بالغين معروفين له، أو أن تكون شخصيتهما ثابتة بمستند رسمي⁽¹⁾.

وفي كل هذه الأحوال يثبت تحققه من شخصية المتعاقدين والشاهدين في المحرر الرسمي.

وللموثق إذا لم يكن ظاهر الحال دالاً على أهلية المتعاقدين أن يطلب تقديم ما يثبت الأهلية من مستندات كشهادة الميلاد، أو شهادة طبية، أو أي مستند آخر، والمقصود بالأهلية هنا أهلية الشخص للتعاقد وهي أن يكون بالغاً من العمر إحدى وعشرين سنة، عاقلاً لا يمنعه مانع قانوني من التعاقد.

ويجب أن يشتمل المحرر، فضلاً عن البيانات الخاصة، على البيانات الآتية⁽²⁾:

أ. التاريخ الذي تم فيه التوثيق بالسنة والشهر واليوم مكتوباً بالأحرف والأرقام.
ب. اسم الموثق ولقبه ووظيفته.

ج. بيان ما إذا كان التوثيق قد تمّ بالإدارة أو خارجها.

د. أسماء أصحاب الشأن وأسماء آبائهم وأجدادهم لأبائهم وألقابهم (الاسم الثلاثي) وكل ما يقتضي الحال وجودهم للمعاونة.

(1) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص356.

(2) انظر: المادة (30) من قانون التسجيل العقاري الكويتي.

هـ. طريقة التأكد من شخصية المتعاقدين مع ذكر أسماء شهود المعرفة إن وجدوا.

و. أن يكون خالياً من الكشط أو التحشير.

ويجب على الموثق قبل توقيع ذوي الشأن على المحرر أن يتثبت من رضائهم، وذلك بأن يتلو عليهم الصيغة الكاملة له ولمرفقاته، ويبين لهم الأثر القانون له دون أن يؤثر في إرادتهم، ثم يوقع هو وذوو الشأن والشهود المعاونين إن وجدوا المحررات والمرفقات، وذلك بموجب المادة (31) من قانون التسجيل العقاري الكويتي.

"وعلى الموثق إذا كان المحرر مكوناً من عدة صفحات أن يرقم صفحاته وأن يوقعها جميعاً مع ذوي الشأن، وعليه أيضاً أن يشير بأخر المحرر إلى عدد صفحاته وبنوده وخلوه من الشطب أو الإضافة وعدد المرفقات وأنواعها، أما إذا رأى الموثق من المصلحة شطب أو إضافة جملة لازمة في العقد وجب عليه توقيعه عليها وبمعرفة أصحاب الشأن"⁽¹⁾.

وإذا كان أحد المتعاقدين ضريراً أو ضعيف البصر أو أباكماً أو أصم، وجب على الموثق أن يتأكد من استعانتة بمعين يوقع المحرر معه، ولا يعدّ المعين من أطراف العقد بل من قبيل الشهود، فإن تعذر عليه بسبب ذلك التعبير عن إرادته، فعلى الموثق أن يمتنع عن توثيق أي محرر له، ويجوز للمحكمة المختصة أن تعين له مساعداً قضائياً يعاونه في الأعمال التي تقتضي مصلحته فيها ذلك⁽²⁾.

وتوثق المحررات باللغة العربية، فإذا كان أحد المتعاقدين يجهلها أو لا يجيدها، استعان بمترجم يرتضيه المتعاقدان أو المترجم الرسمي للوزارة، ويجب أن يوقع المترجم المحرر من المتعاقدين والموثق، وإذا كان المحرر المقدم للتصديق على التوقيع فيه لإثبات تاريخه مكتوباً

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 115.

(2) الملا، عبد الستار، مرجع سابق، ص 358.

بلغة أجنبية وجب اشتماله على ترجمة كاملة على أن يعتمد أصحاب الشأن هذه الترجمة من المترجم⁽¹⁾.

وعند قيام شخص مقام آخر في عمل من أعمال التوثيق عن طريق الوصاية أو القوامة أو الولاية، فيجب على الموثق التحقق شكلاً وموضوعاً من صفة هذا الشخص ومدى سلطته في التوقيع مع مطالبته بالمستندات المؤيدة لذلك.

"وإذا تمّ التعاقد بوكيل، فيجب على الموثق التأكد من أن مضمون المحرر المراد التوقيع عليه لا يجاوز حدود الوكالة الثابتة بالتوكيل، وقد قضت محكمة التمييز الكويتية بأن: "النص في المادة الأولى من القانون رقم 1961/4 بإصدار قانون التوثيق على أن ينشأ بوزارة العدل مكتب للتوثيق يرأسه كاتب العدل ويساعده عدد من الموثقين، ويختص هذا المكتب بتوثيق المحررات الرسمية وبالتصديق على التوقيعات وإثبات التاريخ في المحررات العرفية، ويكتفي بتوقيعاتهم على كافة المحررات التي يختصون بها، وفي المادة الثالثة عشر من ذات القانون على أن يقوم كاتب العدل بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية بناءً على طلبهم وبإثبات ذلك في السجلات الخاصة بذلك، وبإعطاء الشهادات بحصول التصديق، يدل على أن المشرّع ناط بمكتب التوثيق الذي نص على إنشائه بوزارة العدل - دون غيره - التصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية، لما كان ذلك، وكان المشرّع قد نص في المادة 1/12 من المرسوم بالقانون رقم 1980/140 بإصداره قانون تنظيم الخبرة على أن يحضر الخصوم أمام الخبير بأنفسهم أو بوكيل عنهم، ويجب على الوكيل أن يثبت وكالته عن موكله ويكفي في إثبات التوكيل أن يقدم ورقة بذلك، فإن كانت غير رسمية وجب أن يكون توقيع الموكل مصدقاً عليه، فإن الحكم المطعون فيه إذا أقر لجنة الخبراء على

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص116.

امتناعها عن إثبات حضور مندوب الطاعنة أمامها لأن الوكالة الصادرة إليه من وكيل الطاعنة مصدق على التوقيع فيها من جمعية المحامين التي لم يخولها المشرع سلطة هذا التصديق، يكون قد التزم صحيح القانون⁽¹⁾.

والوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تخول الوكيل سلطة إلا في أعمال الإدارة، ويمثل الأشخاص الاعتباريين مثل البنوك، والشركات، والجمعيات مديروها أو وكلائها المفوضون لهذا الغرض طبقاً لعقود تأسيسها أو المراسيم الصادرة بإنشائها⁽²⁾.

ولا يجوز اعتماد الوكالات البرقية فيما يتعلق بتنفيذ أحكام قانون التوثيق ولائحته التنفيذية.

ولا يجوز للوكيل أن يتعاقد مع نفسه باسم الموكل إلا إذا نص على ذلك صراحةً في الوكالة، إلا أنه لا يجوز للموكل الموافقة على تصرفات الوكيل في هذه الحالة فتصبح صحيحة، فالإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة بموجب المادة (48) من قانون التسجيل العقاري رقم (5) لسنة 1959م.

ولا تقبل ولا تعتمد الصور الشمسية المأخوذة للمحررات الموثقة بإدارة التوثيق عند تقديمها للاعتماد عليها إلا إذا أشر عليها من الموثق المختص بصلاحياتها، وذلك بالاطلاع على أصولها بما يفيد قيامها أو عدمه، وذلك بعد دفع الرسم المقرر.

أما بالنسبة لصور المستندات الأخرى، فعلى الموثق مطالبة مقدمها بالتصديق عليها من الجهة التي أصدرت أصولها بما يفيد قيامها أو عدمه.

(1) الطعن بالتمييز، محكمة التمييز الكويتية، رقم 93/170 تجاري، جلسة 1994/2/8م، مرجع سابق، ص945.

(2) المذكرة التفسيرية لقانون التسجيل العقاري الكويتي، مرجع سابق، ص36.

ويقوم الولي الطبيعي بالتصرفات نيابة عن القصر المشمولين بولايته وذلك في الحدود المقررة قانوناً.

ويتم التوثيق بالإدارة في مواعيد العمل الرسمية إلا إذا كان أحد المتعاقدين في حالة لا تسمح له بالحضور إلى الإدارة، فيجوز عندئذ للموثق أن ينتقل إلى محل إقامته لإجراء التوثيق وذلك بعد دفع الرسم المقرر للانتقال، ويجب إثبات الانتقال في المحرر وفي الدفاتر المعدّة لذلك.

ولا يجوز للموثق الانتقال خارج الإدارة إلى السجن أو مراكز التوقيف لأي عمل من أعمال التوثيق متعلقاً بمذنب محكوم عليه أو محبوساً احتياطياً إلا إذا دفعت رسوم الانتقال واستخرج له تصريحاً من النيابة العامة أو من مأمور إدارة السجن بالدخول إلى السجن أو مراكز التوقيف، على أن يراعى أن يتم الانتقال قبل انتهاء مواعيد العمل الرسمية⁽¹⁾.

وتنسخ صور من المحررات لتسليمها لأصحاب الشأن أو من ينوب عنهم بصفة رسمية بعد دفع الرسم المقرر، ويثبت على الصورة رقم التوثيق، وتاريخه، وصيغة التسليم، وتاريخها، ويوقعها الموثق ويختم عليها بخاتم الإدارة، ولا تسلم صورة من المحررات إلا لأصحاب الشأن فيها، ويجب أن تشمل صورة المحررات الموثقة على صور من جميع المرفقات التي أرفقت مع أصل المحرر عند توثيقه حتى ولو كانت لها أصول بجهة حكومية⁽²⁾.

ويجب أن يؤشر على أصل العقد الموثق بجميع الصور التي تستخرج منه وتاريخ استخراجها، ولمن سلمت له، وإذا كان المحرر من المحررات التي تتضمن التزام أحد الطرفين بشيء معين كالتسليم، أو سداد المقابل، وبالتالي اشتمل على الصيغة التنفيذية، فإنه

(1) انظر المادة (1/30) من قانون التسجيل العقاري الكويتي.

(2) مليجي، أحمد، مرجع سابق، ص358.

يجوز تسليم صورة تنفيذية لكل متعاقد يكون دائناً في العقد لكي يستطيع التنفيذ بموجبها على الطرف المدين.

ثانياً: إجراءات التصديق على التوقيعات:

يراعى التصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية بشأن إجراءات توثيق المحررات، ويجب على الموثق قبل التوقيع من ذوي الشأن أن يستوثق منهم على موضوع المحرر الذي يرغبون في التصديق على توقيعاتهم فيه⁽¹⁾.

وعلى الموثق بعد توقيع ذوي الشأن أمامه في المحرر العرفي أن يحرر محضراً في ذيل المحرر يذكر فيه أسماء ذوي الشأن كاملة، وحصول التوقيع أمامه، وأسماء الشهود والمعاونين، إن وجدوا، ويوقع هذا المحضر الشهود والموثق ويختتم بخاتم الإدارة، ويوضع عليه رقم إدراجه في الدفتر المعدّ لذلك⁽²⁾.

ويراعى في حالة التصديق على المحررات العرفية أنه لا موجب لحضور المتعاقدين في مجلس واحد، ويجوز تجزئة التوقيع، ويحرر محضر تصديق مستقل لكل طرف حين حضوره.

وبعد إتمام التصديق على المحرر العرفي وإدراجه في الدفتر، يسلم إلى صاحب الشأن بعد أن يوقع منه بذلك في سجل التصديقات.

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص120.

(2) انظر: المادة (29) من قانون التسجيل العقاري الكويتي.

ثالثاً: إثبات التاريخ:

تقوم إدارة التوثيق بإثبات تاريخ المحررات العرفية التي تقدم إليها لهذا الغرض بعد دفع الرسم المقرر وذلك بختمها بخاتم ذي تاريخ يحتوي على رقم إدراج المحرر في الدفتر المعدّ لذلك ويوقعه الموثق المختص، وإثبات التاريخ لا يدل على التثبت من صحة التوقيعات أو المعلومات المدونة في المحرر، وإنما يعني أن المحرر قد أثبتت محتوياته بالسجل في التاريخ المبين دون أن تتحمل الإدارة مسؤولية ما جاء به⁽¹⁾.

(1) انظر: المادة 1/30 من قانون التسجيل العقاري الكويتي.

الفصل الرابع

منازعات التنفيذ التي تعترض تسجيل الملكية العقارية

لم ينظم المشرع الكويتي منازعات تسجيل الملكية العقارية بموجب نصوص قانونية خاصة في قانون التسجيل العقاري، وإنما يطبق بشأنها القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية.

لذا كان لا بدّ لنا من بيان مفهوم هذه المنازعات (المبحث الأول)، ومن ثم بيان بعض القوانين التي شرعت أصلاً لوضع الحلول الملائمة للمنازعات التي قد تثور تجاه تسجيل العقارات (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم منازعات التنفيذ

سأبحث موضوع هذا المبحث من خلال تعريف منازعات التنفيذ وأنواعها، ومن ثم بيان تنظيمها في القانون الكويتي، وبيان دعوى الاستحقاق الفرعية، وذلك في ثلاثة مطالب.

المطلب الأول: تعريف منازعات التنفيذ وأنواعها:

لم يعرف المشرع الكويتي منازعات التنفيذ، لذا عرفها بعض الفقه بأنها: منازعات تنشأ بمناسبة التنفيذ الجبري بحيث يكون هو سببها وتكون هي عارض من عوارضه⁽¹⁾، "ولا شك في أن منازعات التنفيذ هي عوارض قانونية تعترض سير إجراءاته، وتتضمن ادعاءات أمام القضاء تتعلق به، بحيث لو صحت لأثرت فيه سلباً أو إيجاباً، إذ يترتب عليها أن يكون التنفيذ جائزاً أو غير جائز، صحيحاً أو باطلاً، يجب وقفه أو الحد منه أو الاستمرار فيه"⁽²⁾، "وتختلف هذه المنازعات عن العقوبات المادية التي يلقيها مأمور التنفيذ أثناء التنفيذ ويزيلها سواء

(1) أبو الوفاء، أحمد (1984). إجراءات التنفيذ في قانون التنفيذ، الدار الجامعية، الإسكندرية، ط3، ص154.

(2) الحسيني، مدحت محمد (2009). منازعات التنفيذ، دار الفكر العربي، القاهرة، ص23.

بنفسه أو بالاستعانة بالسلطة العامة إعمالاً للصيغة التنفيذية والتي لا تحتاج إلى أن يفصل فيها القضاء، ومن أمثلة هذه العقوبات المادية وجود مكان التنفيذ مغلقاً، أو تعرض المدين لمأمور التنفيذ عند التنفيذ ومنعه بالقوة من إتمامه، وغير ذلك⁽¹⁾.

"ويجوز لكل ذي شأن أن ينازع في التنفيذ، سواء كان أحد أطراف التنفيذ أو كان من الغير، فالمنفذ ضده له أن ينازع في التنفيذ، ومن أمثلة المنازعات التي قد يرفعها طلب بطلان إجراءات التنفيذ، أو طلب وقف التنفيذ مؤقتاً، أو طلب الحد من التنفيذ كدعوى الإيداع، والتخصيص، ودعوى قصر الحجز، وطلب تأجيل أو وقف البيع، كما أن لطالب التنفيذ أن ينازع فيه رغم أن ذلك قد يبدو غريباً، ومثال ذلك أن يطلب الاستمرار في التنفيذ عند وقفه مؤقتاً بناءً على منازعة من المنفذ ضده أو من الغير، ومثال ذلك أيضاً أن يطلب الاستمرار في البيع إذا كف مأمور التنفيذ عنه تلقائياً ظناً منه أن ثمن الأشياء المباعة كاف لوفاء الدين والمصاريف، أو أن ينازع في صحة تقرير المحجوز لديه بما في الذمة، كذلك يجوز للغير أن ينازع في التنفيذ إذا أدى إلى المساس بحق من حقوقه، ومثال ذلك أن يوقع الحجز على مال مملوك له فيطلب تقرير ملكيته للمال المحجوز، وتقرير بطلان الحجز عليها تبعاً لذلك بأن يرفع دعوى استحقاق فرعية إذا كان المال المحجوز عقاراً"⁽²⁾.

ويقسم الفقه⁽³⁾ منازعات التنفيذ وفقاً لطبيعة الحكم المطلوب صدوره فيها إلى نوعين؛ النوع الأول: منازعات موضوعية وتسمى الإشكالات الموضوعية، ومنازعات وقتية وتسمى الإشكالات الوقتية، والمنازعات الموضوعية هي التي يطلب فيها حسم موضوع المنازعة كالحكم بصحة التنفيذ أو الحكم ببطلانه، ومن دعوى الاستحقاق الفرعية، ودعوى رفع الحجز

(1) الحسيني، مدحت محمد، مرجع سابق، ص 23.

(2) الشواربي، عبد الحميد (2004). إشكالات التنفيذ المدنية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط2، ص 46.

(3) الحسيني، مدحت محمد، مرجع سابق، ص 15؛ والشواربي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 20.

إذا كان واقعاً على مال المدين لدى الغير والتظلم من أمر الحجز، أما المنازعات الوقتية فهي التي يطلب فيها الحكم بإجراء وقتي حتى يفصل في موضوع المنازعة، كالحكم بالاستمرار في التنفيذ حتى يحكم بصحته أو يحكم بوقف التنفيذ حتى يحكم ببطلانه، ويطلق على هذه المنازعات الوقتية تعبير إشكالات التنفيذ، وهي تتميز بأنه يترتب على مجرد رفعها وقف التنفيذ مؤقتاً بينما لا يترتب على رفع المنازعات الموضوعية وقف التنفيذ بل لا بدّ من صدور حكم فيها لصالح رافعها وذلك باستثناء دعوى استرداد المنقولات المحجوزة الأولى، فرغم أنها منازعة موضوعية في التنفيذ إلا أنها يترتب على مجرد رفعها وقف التنفيذ⁽¹⁾.

المطلب الثاني: التنظيم القانوني لمنازعات التنفيذ في القانون الكويتي:

نظّم المشرّع الكويتي منازعات التنفيذ في المواد من (210-214) من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

تنص المادة (210) من قانون المرافعات الكويتي على أن: "يرفع ما يعرض في التنفيذ من إشكالات إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا كان المطلوب إجراءً وقتياً، أما موضوع هذه الإشكالات فيرفع إلى المحكمة المختصة وفقاً للقواعد العامة".

وواضح من هذا النص أن الاختصاص بنظر إشكالات التنفيذ الوقتية ينعقد لقاضي الأمور المستعجلة، أما الاختصاص بنظر منازعات التنفيذ الموضوعية أي الإشكالات الموضوعية فإنه ينعقد للمحكمة المختصة بموضوع النزاع وفقاً للقواعد العامة للاختصاص النوعي والقيمي، إذ تطبق القواعد العامة للاختصاص على منازعات التنفيذ الموضوعية، إذ تختص بها المحكمة الجزئية أو المحكمة الكلية وفقاً لنوع المنازعة أو قيمتها، فمثلاً إذا كان موضوع المنازعة مسألة من مسائل الأحوال الشخصية، كانت المنازعة الموضوعية من

(1) المليجي، أحمد، مرجع سابق، ص487.

اختصاص المحكمة الكلية، بينما إذا كان التنفيذ على مال وكان موضوع المنازعة هو بطلان التنفيذ على مال الغير فإنه يكون من اختصاص المحكمة الجزئية أو المحكمة الكلية حسب قيمة محل الدعوى، فإذا كانت القيمة أقل من خمسة آلاف دينار اختصت بها المحكمة الجزئية، أما إذا تجاوزت القيمة خمسة آلاف دينار فإنها تختص بها المحكمة الكلية⁽¹⁾.

وتنص المادة (211) من قانون المرافعات المذكور على أنه: "يجوز رفع الإشكال قبل البدء في التنفيذ، وتعين لقبول الإشكال أن يرفع قبل تمام التنفيذ، وينسحب الحكم الصادر بوقف التنفيذ على إجراءات التنفيذ الذي اتخذت بعد رفع الإشكال، ولا يمنع تمام التنفيذ بعد صدور حكم محكمة أو درجة في الإشكال من استئناف الحكم المذكور سواء تمّ التنفيذ قبل رفع الاستئناف أو بعد رفعه".

ووفقاً لهذا النص سالف الذكر فإنه يشترط لقبول الإشكال أن يرفع قبل تمام التنفيذ، وهناك شروطاً أخرى يجب توافرها لقبول الإشكال ترجع إلى طبيعة الإشكال باعتباره طلباً مستعجلاً وقتياً يتعلق بالتنفيذ ويهدف إلى التأثير في سيره بصفة مؤقتة، ويعدّ الحكم الصادر فيه قضاءً وقتياً مستعجلاً، ومن ثم ينبغي أن تتوفر ضوابط وشروط القضاء المستعجل سواء من حيث اختصاص قاضي الأمور المستعجلة وغير ذلك من شروط تفرضها الطبيعة المستعجلة للإشكال⁽²⁾.

لذلك ينبغي أن يكون المطلوب في الإشكال مجرد إجراء وقتي أو تحفظي لا يمس موضوع الحقوق المتنازع عليها، وهناك طريقتان لرفع إشكالات التنفيذ في القانون الكويتي، هما:

(1) المليجي، أحمد، مرجع سابق، ص 490.

(2) تفصيلاً راجع: والي، فتحي، مرجع سابق، ص 197-200.

الطريقة الأولى:

"وهي الطريقة العادية المتبعة في رفع الدعاوى المستعجلة، وذلك بتقديم صحيفة تودع قلم كتاب المحكمة المستعجلة، وتتبع في شأنها الإجراءات الخاصة بالقضاء المستعجل، فبعد إيداع الصحيفة يتم إعلانها بعد ذلك للمستشكل ضده طبقاً للقواعد العامة في الدعاوى المستعجلة"⁽¹⁾.

الطريقة الثانية:

"وتتمثل في إبداء الإشكال أمام مأمور التنفيذ عند إجراء التنفيذ، وهي الطريقة الأكثر شيوعاً في العمل، وهي جائزة أيّاً كان نوع التنفيذ سواء أكان مباشراً أو بطريق الحجز، وأياً كان محل التنفيذ منقولاً أو عقاراً، وأياً كان الشخص الذي توجه الإجراءات إليه، فقد يكون المدين أو الغير، ومن الجائز أن يُبدي الإشكال أمام مأمور التنفيذ أو شفاهة"⁽²⁾.

وإذا عرض عند التنفيذ إشكال وكان المطلوب فيه إجراءً وقتياً، فلأمور التنفيذ أن يوقف التنفيذ أو أن يمضي فيه على سبيل الاحتياط مع تكليف الخصوم في الحالتين الحضور أمام قاضي الأمور المستعجلة ولو بميعاد ساعة وفي منزله عند الضرورة، ويكفي إثبات حصول هذا التكليف في المحضر فيما يتعلق برفع الإشكال، وفي جميع الأحوال لا يجوز لمأمور التنفيذ أن يتم التنفيذ قبل أن يصدر القاضي حكمه، وعلى مأمور التنفيذ أن يحرر صوراً من محضره بقدر عدد الخصوم وصورة لإدارة الكتاب يرفق بها أوراق التنفيذ والمستندات التي يقدمها إليه المستشكل، وعلى إدارة الكتاب قيد الإشكال يوم تسليم الصورة إليها في السجل الخاص بذلك، وإذا رفع الإشكال الوقتي بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى ترتب على رفعه

(1) انظر: المادة (85) من قانون المرافعات الكويتي.

(2) عبد الفتاح، عزمي (1998). أصول التنفيذ، دار مؤسسة الكتب، الكويت، ط1، ص554.

وقف التنفيذ، وهذا ما نصت عليه المادة (2/1/212) من قانون المرافعات الكويتي، فهنا رفع الدعوى له أثر فوري بوقف التنفيذ.

وفقاً للمادة (3/212) من قانون المرافعات الكويتي، يجب اختصاص الطرف الملتزم في السند التنفيذي في الإشكال إذا كان مرفوعاً من غيره سواء كان مرفوعاً بإبدائه أمام مأمور التنفيذ، أو بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، فإذا لم يختصم في الإشكال وجب على المحكمة أن تكلف المستشكل باختصامه في ميعاد تحدده له، فإن لم ينفذ ذلك حكمت المحكمة بزوال الأثر الواقف للتنفيذ المترتب على رفعه، وجاز لها أن تحكم بعدم قبول الإشكال.

فأياً كانت طريقة رفع الإشكال فإنه يجب اختصاص المدين بمقتضى السند التنفيذي - سواء كان هو المدين الأصلي أو الكفيل - في هذا الإشكال، والحقيقة أن المدين بوصفه المنفذ ضده أي الطرف السلبي في التنفيذ هو صاحب المصلحة الأولى في المنازعة في التنفيذ، ويغلب أن يكون هو رافع الإشكال طالباً وقف التنفيذ، ومع ذلك فقد يحدث أن يرفع الإشكال من الغير الذي يطلب مثلاً وقف التنفيذ على ماله في مراجعة طالب التنفيذ، ويوجب القانون في هذه الحالة اختصاص المدين⁽¹⁾.

يترتب على رفع أول إشكال وقف التنفيذ فوراً، إذ توقف إجراءات التنفيذ بناءً على هذا الإشكال بقوة القانون، وقد نصت على ذلك صراحةً المادة (212) من قانون المرافعات الكويتي، ويترتب على هذا الأثر سواء رفع الإشكال بالطريق العادي أمام قاضي الأمور المستعجلة أو رفع أمام مأمور التنفيذ، وإذا كان التنفيذ مما يتم على عدة مراحل واستمر مأمور التنفيذ في الإجراءات على سبيل الاحتياط لإتمام مرحلة من هذه المراحل، فإن مصير ما يتخذه مأمور التنفيذ من إجراءات في هذه المرحلة بعد رفع الإشكال يكون معلقاً على مضمون الحكم

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص556.

الذي يصدره قاضي الأمور المستعجلة التنفيذ في الإشكال الذي قدم لمأمور التنفيذ أثناء قيامه بالتنفيذ⁽¹⁾.

أما الإشكال الثاني فإنه لا يوقف التنفيذ بمجرد رفعه بل يجب أن يصدر حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالوقف، ويعدّ الإشكال إشكالاً ثانياً إذا قدم بعد رفع الإشكال الأول، أو بعد رفع منازعة موضوعية موقفة للتنفيذ، ولا يشترط لذلك أن يكون قد صدر حكم في الإشكال الأول أو في المنازعة الموضوعية، ولكن يشترط لاعتبار الإشكال إشكالاً ثانياً أن ينصب على ذات التنفيذ محل الإشكال الأول، أي أن يتعلق بالإشكال الثاني بذات التنفيذ⁽²⁾.

هذا ويلاحظ أن خصومة الإشكال تخضع للقواعد العامة للخصومة في الدعاوى المستعجلة من حيث إجراءاتها، ومواعيدها، وعوارضها.

يخضع الإشكال للقواعد العامة للحضور والغياب في الدعاوى المستعجلة، ولذا فإنه إذا غاب الخصوم جميعاً في أي جلسة، وكان كل منهما يعلم قانوناً بالجلسة، فإن القاضي يحكم في الإشكال متى كان صالحاً للحكم فيه، أما إذا لم يكن صالحاً للحكم فيه فإنه يحكم بشطبه⁽³⁾.

أما إذا غاب بعض الخصوم وحضر البعض الآخر، فإن القاضي ينظر الإشكال ويحكم فيه دون أن يكون ملزماً بالتأجيل بسبب الغياب، طالما تثبت من علم الخصم الغائب الجلسة قانوناً، ولكن القانون يرتب على شطب الإشكال أثراً خاصاً، سواء كان سببه غياب الخصوم جميعاً أو اتفاقهم على الشطب، ويعدّ الإشكال كأن لم يكن إذا بقي مشطوباً تسعين يوماً دون أن يعلن أحد الخصوم الخصم الآخر بالسير فيه⁽⁴⁾، إلا أن المادة (214) من قانون المرافعات

(1) المليجي، أحمد، مرجع سابق، ص215.

(2) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص560.

(3) انظر: المادة (1/59) من قانون المرافعات الكويتي.

(4) انظر: المادة (2/59) من قانون المرافعات الكويتي.

الكويتي تنص على أنه: "إذا حكم القاضي بشطب الإشكال زال الأثر الواقف للتنفيذ المترتب على رفع الإشكال"، والحكمة من ذلك ألا يظل التنفيذ موقوفاً من أجل إشكال أهمله الخصوم بغيابهم أو لا يرغبون السير فيه باتفاقهم⁽¹⁾.

ويفصل قاضي الأمور المستعجلة في الإشكال وفقاً للقواعد العامة المتبعة في القضاء المستعجل، وهو يصدر في الإشكال حكماً وقتياً بوقف التنفيذ أو استمراره، ويبيّن هذا الحكم على أساس الظاهر من المستندات بشرط عدم المساس بأصل الحق، فهو لا يؤسس قضاءه على المساس بأصل الحق الموضوعي لطالب التنفيذ أو حقه في التنفيذ أو صحة أو بطلان الإجراءات أو قابلية مال معين للتنفيذ، ولكن ذلك لا يمنعه من بحث ادعاءات الخصوم بحثاً سطحياً يتحسس به وجه الجد في المنازعة⁽²⁾.

والحكم الصادر في الإشكال - حكم وقتي لا يقيد محكمة الموضوع عند الفصل في المنازعة الموضوعية - ويستنفذ أغراضه بصدور حكم نافذ في المنازعة الموضوعية، وهو يخضع للقواعد العامة للطعن في الأحكام المستعجلة فيكون قابلاً للاستئناف في جميع الأحوال أمام المحكمة الكلية⁽³⁾، وميعاد استئنافه خمسة عشر يوماً⁽⁴⁾.

(1) الحسيني، مدحت محمد، مرجع سابق، ص 228.

(2) المليجي، أحمد، مرجع سابق، ص 218.

(3) انظر: المادة (139) من قانون المرافعات الكويتي.

(4) انظر: المادة (141) من قانون المرافعات الكويتي.

المطلب الثالث: دعوى الاستحقاق:

يراد بدعوى الاستحقاق الدعوى التي يقيمها الغير لدى المحكمة المختصة من أجل المطالبة بالحق الذي يدعيه على المبيع⁽¹⁾. وفي نطاق دراستنا يقصد بالمبيع هنا العقار، وهي إما أن تكون دعوى استحقاق أصلية أو دعوى استحقاق فرعية.

عالجت المادة (483) مدني كويتي دعوى الاستحقاق الأصلية، إذ تنص على أنه: "1- إذا رفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع كلياً أو جزئياً، وجب عليه المبادرة بإدخال البائع فيها. 2- فإذا لم يتم إدخاله وصدر لصالح الغير حكم نهائي، سقط الضمان عن البائع إذا أثبت أن إدخاله في دعوى الاستحقاق كان من شأنه أن يؤدي إلى رفضها".

وتنص المادة (484) مدني كويتي بأنه: "1- إذا استحق المبيع كله، كان للمشتري أن يسترد الثمن من البائع ويرجع عليه بكل ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب بسبب استحقاق المبيع. 2- ومع ذلك يقتصر حق المشتري على استرداد الثمن إذا أثبت البائع أنه لم يكن يعلم عند البيع بسبب الاستحقاق".

يلاحظ من المادتين السابقتين أن البائع يلتزم بضمان التعرض القانوني الصادر عن الغير، أي أنه إذا حصل التعرض في مواجهة مشتري العقار وتوفرت فيه الشروط القانونية، وجب على البائع التدخل لدفع هذا التعرض بالطرق القانونية كالدخول في الدعوى المرفوعة ضد المشتري، وإذا أخفق البائع في رد التعرض واستحق العقار استحقاقاً كلياً أو جزئياً، أي ثبت حق للغير على العقار، ففي هذه الحالة يجب على البائع رد الثمن للمشتري مع استحقاق الأخير للتعويض عن الأضرار التي لحقت به نتيجة استحقاق العقار، وهذا هو ضمان الاستحقاق.

(1) العبيدي، علي، مرجع سابق، ص 115.

وبخصوص إجراءات دعوى الاستحقاق الأصلية، فيرجع بشأنها إلى الأصول المتبعة في رفع الدعوى بموجب قانون المرافعات المدنية، والخصومة في هذه الدعوى يجب أن توجه إلى البائع والمشتري معاً⁽¹⁾، وذلك في حالة قبل تسلم العقار، أما بعد تسلم العقار وأراد المشتري الرجوع على البائع وجب إدخال الأخير في الدعوى.

أما دعوى الاستحقاق الفرعية، فهي المنازعة الموضوعية التي يرفعها شخص من الغير مدعياً ملكية العقار الذي بدئ في التنفيذ عليه، وذلك بعد بدء التنفيذ عليه وقبل إتمامه، ويطلب فيها تقرير حقه في العقار وبطلان إجراءات التنفيذ⁽²⁾.

ووفقاً للمواد (279، 280، 281) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، يجوز للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه وذلك بدعوى ترفع بالإجراءات المعتادة أمام المحكمة المختصة. ويختصم فيها الدائن الحاجز والدائنون أصحاب الحقوق المقيدة والمدين أو الحائز أو الكفيل العيني، وتقضي المحكمة في أول جلسة بوقف إجراءات البيع إذا اشتملت صحيفة الدعوى على بيان تدقيق لأدلة الملكية أو لوقائع الحيازة التي تستند إليها الدعوى، وأرقت بها المستندات التي تؤيدها.

أما إذا حلّ اليوم المعين للبيع قبل أن تقضي المحكمة بالوقف، فلرافع الدعوى أن يطلب من قاضي البيوع وقف البيع بشرط أن يودع ملف التنفيذ صورة رسمية من صحيفة الدعوى المعلنة.

ولا يجوز الطعن بأي طريق في الأحكام الصادرة بوقف البيع أو المضي فيه.

(1) المنشاوي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 148.

(2) راغب، وجدي (1999). النظرية العامة للتنفيذ، دار النهضة العربية، القاهرة، ط 1، ص 290.

وإذا لم تتناول دعوى الاستحقاق إلا جزءاً من العقارات المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة لباقيها، ومع ذلك يجوز لقاضي البيوع أن يأمر - بناءً على طلب ذي الشأن - بوقف البيع بالنسبة إلى كل الأعيان إذا دعت إلى ذلك أسباب قوية.

وإذا استحق المبيع كان للراسي عليه المزداد الرجوع بالثمن وبالتعويضات إن كان لها وجه، ولا يجوز أن تتضمن شروط البيع الإعفاء من رد الثمن، والسند القانوني في ذلك هو نصوص المواد سالفه الذكر أعلاه.

ففي حالة استحقاق العقار المبيع بناءً على الحكم في دعوى الاستحقاق التي رفعها الغير، فإنه يحق للمشتري بالمزاد أن يسترد الثمن الذي دفعه سواء أكان قد وزع على الدائنين والمدين أم لم يكن قد وزع بعد، وإذا كان الاستحقاق جزئياً حق له أن يسترد جزءاً من الثمن الذي دفعه يتناسب مع الجزء الذي قضى باستحقاقه، وأساس الرجوع هو استرداد ما دفع بغير سبب، وفي جميع الأحوال - سواء أكان الاستحقاق كلياً أم جزئياً - يحق له الرجوع على مباشر الإجراءات بتعويض الضرر الذي أصابه إن كان سيء النية⁽¹⁾.

المبحث الثاني

الحلول الملائمة لحل منازعات تسجيل الملكية العقارية وفقاً للتشريع الكويتي

بعد أن بينا مفهوم منازعات التنفيذ، سنعرض بإيجاز بعض القوانين المتعلقة بالعقارات والتي شرعت أصلاً لوضع الحلول الملائمة للمنازعات التي قد تثار تجاه تسجيل الملكية العقارية كقانون تقسيم العقارات المشتركة، وقانون نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يمثل حرماناً جبرياً للمالك من ملكه الخاص لأغراض المنفعة العامة، وربما يتكون بالنهاية منازعة بهذا الشأن، ثم إلى موضوع الشفعة كمصدر لكسب الملكية، وذلك ضمن ثلاثة مطالب.

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 570.

المطلب الأول: الشيوخ:

يعرّف القانون المدني الكويتي في المادة (818) الشيوخ بقوله: "إذا تعدد أصحاب الحق العيني على شيء غير مفروزة حصة كل منهم، فهم شركاء على الشيوخ وتكون حصصهم متساوية ما لم يثبت غير ذلك".

ومن الجدير بالذكر أنه تبعاً لنظام التسجيل العقاري المعمول به في الكويت، فإن حصص كل واحد من الشركاء تكون مسجلة ومعروفة منذ قيام سبب التملك على الشيوخ سواء أكان بالميراث أم بالعقد أم بالوصية أم بأي سبب آخر، وبالتالي فحسابها متساوية أمر غير وارد كونها محددة ومسجلة ابتداءً⁽¹⁾.

من هذا التعريف يتضح وجود حالة الشيوخ في الملك كلما كان الشيء مملوكاً لأكثر من شخص، ويُقال لكل مالك منهم مالك على الشيوخ، أو مشتاع، أو شريك في الملك.

أما أسباب الشيوخ فقد تكون إما نتيجة تصرف قانوني، أو واقعة قانونية، كما إذا اشترى اثنان أو أكثر مالاً غير منقول معاً ودون أن تفرز أو تعين حصة كل منهم فيه تعييناً مادياً، وقد يكون نتيجة واقعة قانونية كما في حالة الإرث أي بنص القانون، حيث تنتقل الملكية بوفاة المورث إلى الورثة وفقاً لأنصبتهم، أو سهامهم الشرعية، ويكون المالك على الشيوخ مالكاً لنصيبه في كل أجزاء العقار، وأن حق ملكيته هذا هو حق ملكية حقيقية تجاه نصيبه الشائع كالملكية المفروزة إذ تتوافر في جانبه سائر عناصر الملكية كالاتعمال، والاستغلال، والتصرف، غير أن الاستعمال والاستغلال مقيدان بحقوق بقية الشركاء الآخرين، فالمالك في الشيوخ له أن يستعمل حقه وأن يستغله بحيث لا يحقق الضرر بحقوق سائر الشركاء، أما حق الشريك المشتاع بالتصرف فهو كحق المالك ملكية مفروزة على أن يقع

(1) المليجي، أحمد، مرجع سابق، ص346.

تصرفه على حصته الشائعة فيستطيع أن يبيعها، أو يهبها، أو يرهنها ... إلخ⁽¹⁾، غير أنه يلاحظ أن المشرع الكويتي قد رتب للشريك الآخر حق الأخذ بالشفعة أو بالأولوية حسب الأحوال، كما اشترط عدم الإضرار بحقوق سائر الشركاء⁽²⁾.

غير أنه يحق لأي شريك أن يتخذ من الوسائل ما يحفظ المال الشائع ولو كان بغير موافقة الشركاء الآخرين، كأن يدفع أي تعرض له أو اعتداء عليه، كما أن نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشروع أو المقررة على المال الشائع يتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته.

وحيث إن إدارة المال الشائع هي من أدق ما يعرض للشركاء في الشروع، فقد تكفل المشرع الكويتي بوضع القواعد المنظمة لذلك في القانون المدني (المواد 819 وما بعدها) وكذلك ما نص عليه في قانون التصرف في العقارات رقم (53) لسنة 1960م كما في المادتين (13) و (14) من القانون المذكور على سبيل المثال، وبذلك فإن المنازعات التي قد تقع في إدارة المال الشائع بين الشركاء تجد حلولها في القواعد العامة (القانون المدني) وفي قانون التصرف والتي تغطي معظم الإشكالات التي قد تقع في الحياة العملية.

وفي جميع الأحوال فإن من المتفق عليه فقهاً وقضاً أن الشروع أمر غير مرغوب فيه لما يثيره من إشكالات بين الشركاء الذين قد يكونوا من الأقارب (كالورثة)، أو الأصدقاء، فقد يؤدي إلى خلافات تنعكس سلباً على الحياة الاجتماعية بين الناس، كما تؤثر سلباً على النواحي الاقتصادية من حيث عمليات الاستعمال والاستغلال، وربط إرادة الشركاء ببعضها البعض، هو الأمر الذي يكون صعباً في الكثير من الأحوال مما يجعل القسمة أمراً مرغوباً فيها

(1) العبيدي، علي، مرجع سابق، ص 93-95.

(2) انظر: المواد من (819 وما بعدها) من القانون المدني الكويتي.

لإنهاء حالة الشبوع، وقد أفرد المشرع الكويتي لذلك قواعد عامة في القانون المدني فخصها بفصل خاص فيه المواد (821 وما بعدها)، كما أفرد لها قانوناً خاصاً هو قانون تقسيم العقارات المشتركة رقم (48) لسنة 1961م وتعديلاته.

فلكل شريك أن يطلب قسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشبوع بمقتضى القانون أو التصرف، وهذا ما يؤكد نص المادة (1/830) مدني كويتي، ووفقاً لنص المادة (831) مدني كويتي للشركاء جميعاً أن يتفقوا على قسمة المال الشائع بالطريقة التي يرونها، ولا يجوز إجراء القسمة بالاتفاق إذا كان أحد الشركاء غير كامل الأهلية ما لم يكن له ولي، وكذلك إذا كان أحدهم غائباً أو مفقوداً وثبتت غيبته أو فقده.

وترفع دعوى القسمة أمام المحكمة الكلية وللمحكمة أن تتدب خبيراً أو أكثر لإفراز الأنصبة إن كان المال يقبل القسمة عيناً دون نقص كبير في قيمته، وهذا ما أكدته المادة (833) مدني كويتي.

وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، فإن المحكمة الكلية التي يقع العقار في دائرتها هي المحكمة المختصة مكانياً ونوعياً مهما كانت قيمة العقار المطلوب قسمته، فقد قضت الفقرة (5) من المادة (10) من القانون المذكور بما يلي: "تقسيم الأموال المشتركة مهما بلغت قيمتها، ويشترط في ذلك أن لا يصدر القرار بتقسيم غير منقول يقع على منطقة تنظيم المدن إلا إذا أثبت طلب التقسيم بخريطة مصدقة حسب الأصول من لجنة تنظيم المدن المحلية - إذا كان في تلك المنطقة لجنة تنظيم - إن ذلك التقسيم يتفق مع أحكام أي مشروع من مشاريع تنظيم المدن صادر بمقتضى أحكام قانون تنظيم المدن، وبشرط أن تتولى دائرة التنفيذ بيع غير المنقول الذي يقرر بيعه لعدم قابليته للقسمة وفق أحكام القانون المذكور".

وقد تولى القانون المدني الكويتي في المواد (831) وما بعدها تنظيم أمر القسمة القضائية، كما اشترط أن يكون المقسوم عيناً قابلاً للقسمة مع عدم فوات المنفعة بالنسبة لأصغر الحصص، كما تولت المادة (7) من قانون تقسيم العقارات المشتركة الإجراءات التي تتم بهذا الخصوص.

إن للقسمة أثراً كاشفاً وقد تكون قسمة عينية، وذلك عند عدم فوات المنفعة بالنسبة لأصغر الحصص وموافقة القسمة لأحكام التنظيم ولو مع جبر بعض الفروق بالنقد، وقد تكون قسمة التصفية أي بيع المال غير القابل للقسمة بالمزاد العلني وفقاً لأحكام القانون، واقتسام حصيلة البيع بين الشركاء وفق حصصهم في سند التسجيل⁽¹⁾.

مهما يكن من أمر، فإن جميع هذه الحلول آنية وجزئية وليست ذات فائدة على المدى البعيد، فلا بدّ من إجراء الحل الجذري، فكما استحدثت دولة الكويت أساليب اقتصادية معينة وقامت باتباعها كالخصخصة أو غيرها، فلا بدّ من معالجة موضوع الأرض والتي هي من أهم ما نملك، وذلك معالجة جذرية تحافظ على الاستفادة من الأرض صالحة لما هي معدة أصلاً من أجله، لا أن تتحول أرقام القطع إلى أرقام حسابات بالبنوك، ويصبح أرض دولة الكويت التي ننتمي إليها ملكاً لأصحاب الأموال أو غيرهم من الأجانب المشتريين، فأراضي دولة الكويت لأصحابها أولاً وأخيراً، وليس معروضة للبيع بالمزاد العلني، كما توحى الأنظمة والقوانين المعمول بها أو التي يتجه البعض لاستحداثها بحلول آنية وآليات أخرى تؤدي إلى نفس النتيجة.

(1) العبيدي، علي، مرجع سابق، ص 269.

المطلب الثاني: نزع الملكية للمنفعة العامة:

تعرف المادة الثانية من القانون رقم (33) لسنة 1964م بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة بأنه: "نزع ملكية عقار من مالكه أو حق التصرف أو الانتفاع به أو الارتفاق عليه بمقتضى أحكام القانون"، وتتص المادة (4) منه: "لا يستملك أي عقار إلا لمشروع يحقق نفعاً عاماً ولقاء تعويض عادل".

كما يقول الدكتور عبد الحكيم فودة: "يقصد بنزع الملكية - من الناحية القانونية - حرمان مالك عقار من ملكه جبراً للمنفعة أو التحسين مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان"⁽¹⁾.

والذي يدخل من هذا الموضوع في نطاق المنازعات المدنية هي المنازعة على مقدار التعويض العادل عند عدم الاتفاق على مقداره، والحقوق التي تتولد جراء الاستملاك ذاته، أما قرار الاستملاك ذاته والاعتراض عليه فهو من موضوعات القانون الإداري ومن اختصاص الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية في الكويت.

من المعروف أن تطور الحياة في المجتمعات الحديثة أصبح يحتم على الإدارة والسلطات المختصة العامة أو المحلية القيام بالكثير من الخدمات والوظائف المختلفة خدمة للصالح العام، والتي تتعدد تبعاً لتعدد المهام الملقاة على عاتقها والوظائف التي تقوم بها، والخدمات التي تقدمها والتي أصبحت تقتضيها طبيعة الحياة في المجتمعات المعاصرة، فأصبح الاستملاك وسيلة الإدارة في كسب الملكية العقارية لتوفير المرافق اللازمة لخدماتها، ولكن ضمن قيود وشروط طالما أن الملكية الفردية محمية ومصونة بموجب الدستور، فقد نصت

(1) فودة، عبد الحكيم (1999). القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط1، ص190.

المادة (33) من الدستور الكويتي بأنه: "لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون".

وبذلك يتضح ضمان الدستور لحقوق الملكية الفردية، والتي تتلخص فيما يلي:

1. عدم جواز استملاك أي عقار إلا للمنفعة العامة وفقاً للأحوال التي يقررها القانون.
2. وجوب اتباع الإجراءات التي نص عليها أو رسمها القانون.
3. وجوب تعويض المالك تعويضاً عادلاً.

تنص المادة (21) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الكويتي بأنه: "إذا لم يكن المستملك إحدى البلديات يقوم مدير عام إدارة التسجيل العقاري باتخاذ جميع الإجراءات وممارسة جميع الصلاحيات التي يجب على المستملك أو يحق له القيام بها بمقتضى أحكام هذا القانون، وتكون ملزمة للمستملك وكأنه هو الذي قام بها، ويشترط في ذلك أن تكون صلاحية المدير في الاتفاق مع المالك على التعويض عن عقاره المستملك مقيدة بالمبلغ الذي حدده المستملك لذلك التعويض".

ومن هنا نجد أن مدير عام إدارة التسجيل العقاري هو الذي يقوم بنشر إعلان الاستملاك، واستصدار قرار بالموافقة عليه من قبل مجلس الوزراء، ونشر القرار في الجريدة الرسمية، ليقوم بوضع إشارة قيد استملاك على القسم المستملك في سجل العقارات، وأن يتمتع عن إجراء أية معاملة عليه عدا معاملات الانتقال إلى أن يتم الاتفاق على مقدار التعويض أو الفصل به قضاءً على آخر ذلك مما نصت عليه المواد من (4-6) في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، وما ورد في المادة (9) منه التي تتضمن وجوب نشر إعلان في صحيفتين يوميتين على الأقل يتضمن موجزاً عن التفاصيل الواردة في قرار الاستملاك بما في ذلك وصف العقار المستملك، وأسماء مالكيه، أو المتصرفين به، أو واضعي اليد عليه، وأصحاب

الحقوق فيه، وأن يعرض عليهم في الإعلان مراجعته خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النشر للتفاوض بقصد الاتفاق على مقدار التعويض الواجب دفعه له عن عقاره المستملك - والواقع أن هذه المادة مغيبة في الآونة الأخيرة تغييباً تاماً (مهملة) بلا سبب موجب لذلك كما رسم المشرع الكويتي في الفقرة (ب) من ذات المادة تصديق الاتفاق في حال حصوله، ورسمت المادة العاشرة طريق المراجعة القضائية في حالة عدم الاتفاق على مقداره، وبينت الأسس والاعتبارات الواجب مراعاتها عند إجراء التقدير للتعويض العادل بما في ذلك ما قضت به المادة (10/هـ) حول استحقاق المالك للتعويض عن الأضرار التي تلحق بالأجزاء الواقعة خارج نطاق المساحة المستملكة الناتجة عن نزع الملكية، حيث سبق وأسلمنا حول عدالة التعويض من وجوب جبره لكافة الأضرار التي تلحق بالمستملك منه.

لقد تضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الكويتي حكماً مفاده اقتطاع ما يعدل ربع مساحة الأرض المستملكة أو المستملك قسماً منها لأغراض الشوارع، والطرق، أو لمشروع إسكان حكومي فيه شوارع وطرق بلا مقابل، وهذا ما يسمى بالربع المجاني.

تقدم دعاوى الطعن بصحة قرار نزع الملكية للمنفعة العامة أو ما يشوبه من مخالفات للقانون أمام الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية. أما دعاوى تقدير التعويض العادل عن الاستملاك، أو الأضرار أو غير ذلك مما يتعلق بالأمر المالية، فتختص به المحاكم النظامية، وقد حدد المشرع الكويتي بالمحكمة الكلية مهما كانت قيمة التعويض.

بعد دفع التعويض أو إيداعه لدى خزانة المحكمة الكلية تنتقل الملكية إلى الجهة المستملكة بقرار من مدير إدارة التسجيل العقاري تبعاً للصلاحيحة الممنوحة إليه في المادتين (16) و (21) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الكويتي.

المطلب الثالث: الشفعة:

إن موضوع حديثنا في هذا المطلب يتعلق بالدعاوى العينية العقارية بوجه عام، وإن دعوى الشفعة هي من عداد تلك الدعاوى التي سنعرض لها بإيجاز. وقد عرفت المادة (891) من القانون المدني الكويتي الشفعة بأنها: "هي حق الحلول محل المشتري عند بيع العقار أو المنقول في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية".

وحددت المادة (892) مدني كويتي ثبوت الحق بالشفعة للشريك في الشيوخ فقط عندما تباع حصة شائعة من المال الشائع لغير الشركاء، وإذا تعدد الشفعاء كان استحقاق كل منهم للشفعة على قدر نصيبه.

إن الشفعة هي حق اختياري للشفيع يستعمله إذا أراد ولا يكره على استعماله، والشفعة في الشريعة الإسلامية ثابتة بالسنة والإجماع ويقابلها في القوانين الأجنبية المقارنة حق الأفضلية مع بعض الاختلاف في الأسباب والأحكام، وحكمة مشروعيتها تتصل بصلة ملك الشفيع بالشيء المبيع أو المشتري، فتجنب لدفع ضرر المشتري عن الشفيع مع أن قضاء محكمة التمييز الكويتية مستقر في قيام الشفعة على توافر علتها وليس حكمتها⁽¹⁾.

من خصائص الشفعة أنها رخصة وليست حقاً عينياً ولا حقاً شخصياً ولا تكون إلا في العقار، وتتصل الشفعة بشخص الشفيع ذاته، فلا يجوز لدائنيه استعمالها ولا يجوز حوالتها إلى الغير، ولكنها تنتقل إلى الورثة، وهي غير قابلة للتجزئة، فلا يجوز طلب قسم من المبيع وترك باقيه، كما أنها لا تجوز إلا بتوافر سببها، كما يصح النزول عنها صراحةً أو دلالةً، وقد عدت المادة (893) مدني كويتي الأموال التي لا شفعة فيها، كما عدت المادة (903) مدني كويتي حالات سقوط الحق في الأخذ بالشفعة.

(1) انظر: الملا، عبد الستار، مرجع سابق، ص 279.

تنص المادة (897) مدني كويتي على أنه: "1- على مَنْ يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها رسمياً إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ علمه بالبيع وإلا سقط حقه، ويعتبر الإنذار الرسمي المنصوص عليه في المادة السابقة قرينة قاطعة على العلم. 2- ولا يكون إعلان الرغبة حجة على الغير إلا إذا علم به، فإذا كان المبيع عقاراً، فيكون تسجيل إعلان الرغبة قرينة قاطعة على علم الغير".

ويجب على الشفيع أن يرفع الدعوى بالشفعة على كل من البائع والمشتري خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان رغبته وذلك بعد أن يودع خزانة إدارة التنفيذ كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع وإلا سقط حقه، وهذا ما نصت عليه المادة (898) مدني كويتي.

يتم تنفيذ حكم الشفعة القطعي عن طريق دائرة التنفيذ التي يجري تنفيذ الحكم لديها، وإيداع قيمة الثمن المحكوم به، ومن ثم توجيه كتاب إلى مدير إدارة التسجيل العقاري لإجراء عملية فسخ البيع السابق وإبطال السندات الصادرة بموجبه، وتسجيل حكم الشفعة، وعند الانتهاء من ذلك يوجه كتاباً إلى رئيس التنفيذ في المحكمة ليتسنى صرف المبالغ المستحقة لأصحابها. هذا ويعدّ الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سنداً لحقوق الشفيع والتزاماته وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل، وهذا ما نصت عليه المادة (899) مدني كويتي.

الفصل الخامس الخاتمة والنتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة:

في نهاية هذه الدراسة فإن الباحث يجد أن موضوع التسجيل العقاري في التشريع الكويتي يعدّ من الموضوعات المهمة التي تمس أملاك الأشخاص من ناحية أنه يحقق لهم الأمان ويحافظ على حقوقهم، ومن جانب الدولة أيضاً، لأن هذا الموضوع يجسد إرادة المشرّع الكويتي ويؤكد لنا حسن تطبيق الدولة للقانون الذي بواسطته تكفل حماية الحقوق والحفاظ عليها وممارستها على أفضل وجه.

لقد بحثنا من خلال هذه الدراسة في مفهوم التسجيل العقاري من خلال بيان تطوره التاريخي ومعناه وأهميته والنظم المتبعة فيه وخصائصه، وبيننا الأحكام الناظمة للتسجيل العقاري في التشريع الكويتي سواء من حيث تكوين إدارة التسجيل واختصاصاتها، ونطاق التسجيل العقاري من حيث الأشخاص والموضوع والإجراءات، كما بحثنا في منازعات التنفيذ التي تعترض تسجيل الملكية العقارية من حيث بيان مفهومها، والحلول الملائمة لحلها في ظل التشريع الكويتي.

ثانياً: النتائج:

خلص الباحث إلى عدد من النتائج، تمثل بالآتي:

1. أن الإسلام عرف التوثيق العقاري لحفظ الحقوق العقارية وإشهارها بما يماثل نظام السجل

العيني في وقتنا الحاضر.

2. رغم معالجة المشرّع الكويتي للتسجيل العقاري بموجب القانون رقم (5) لعام 1959م، إلا

أن القانون الحالي بحاجة ماسة إلى تعديل أحكامه وتدارك أوجه النقص والقصور في

نصوصه؛ ذلك أن ما كشف عنه الواقع العملي في التطبيق يدعو إلى مراجعة أحكامه لتنسجم مع واقع حق الملكية العقارية ومفهوم وآلية تسجيلها في ظل التطورات على الساحة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية في دولة الكويت.

3. تأخذ دولة الكويت حتى وقتنا الحاضر بنظام التسجيل الشخصي في شأن شهر الحقوق العقارية، وهذا النظام يشوبه عيوب عديدة لأنه يعدّ نظاماً شخصياً بحسب الأسماء لا بحسب العقارات، ولا يزال التسجيل في ظلّه ليست له حجية كاملة في ذاته، وإن التصرف يسجل على علته، وأن القانون الحالي في الكويت لم يستطع معالجة هذه العيوب.

4. إن الأخذ بنظام التسجيل العيني يحقق العديد من المزايا لأصحاب العقارات وللدولة على حد سواء.

5. إن تكوين إدارة التسجيل العقاري في دولة الكويت بوضعها الحالي لا يتلائم مع التطورات الحاصلة في المجتمع الكويتي.

6. إن قانون التسجيل العقاري الكويتي لم يأخذ بنظام المقاصة العقارية ضمن مراحل الدورة المستندية.

7. إذا وجهنا النظر إلى الإجراءات المتبعة في إدارة التسجيل العقاري بموجب القانون الحالي، فإنها مفصلة كثيراً، وهذا لا يخدم لا مصلحة صاحب العقار ولا مصلحة المدين في الكثير من الأمور، ولا يحقق حتى الحماية للغير، كما ينبغي أن تواكب التطورات الحاصلة في المجتمع الكويتي.

ولاحظ الباحث أن هذه الإجراءات معقدة في عدة مواقف:

أ. فمن حيث أنواع التسجيل التي تطبق بشأنه، فلم يعالج المشرع الكويتي هذه الأنواع، وإنما عالج الإجراءات بوجه عام.

ب. ومن حيث الوقت، فإن المشرّع الكويتي لم يضع هذه الإجراءات بوقت معين، فمن شأنه أن يحقق استقرار المراكز القانونية المكتسبة.

ج. ومن حيث الآثار المترتبة على اتباع هذه الإجراءات، لم يعالجها المشرّع الكويتي في القانون الحالي.

8. لم يعالج المشرّع الكويتي في قانون التسجيل العقاري مسألة منازعات تسجيل الملكية العقارية؛ رغم أهميتها.

9. إن هناك بعض القوانين في التشريع الكويتي، فيما يخص بإزالة الشبوع ونزع الملكية للمنفعة العامة والشفعة، يمكن من خلالها إيجاد الحلول الملائمة لمسألة منازعات تسجيل الملكية العقارية.

ثالثاً: التوصيات:

1. إن الحاجة ماسة إلى تدخل تشريعي من قبل المشرّع الكويتي لإعادة ضبط النصوص القانونية الخاصة بالتسجيل العقاري، وبخاصة الأخذ بنظام التسجيل العيني عوضاً عن التسجيل الشخصي، وذلك ضمن برنامج زمني معقول يحفظ المراكز القانونية المستقرة والحقوق المكتسبة بموجب نظام التسجيل الشخصي؛ وكذلك الأمر فيما يخص بإعادة هيكلة إدارة التسجيل العقاري المنصوص عليها في القانون المعمول به حالياً.

2. أوصي المشرّع الكويتي بأن يتلافى في أوجه التعقيد التي شابته نصوص إجراءات التسجيل العقاري.

3. أوصي المشرّع الكويتي بأن ينظم أنواع التسجيل العقاري.

4. أوصي المشرّع الكويتي بأن يعالج الآثار المترتبة على التسجيل العقاري.

5. أوصي المشرّع الكويتي بأن يعالج مسألة المقاصة العقارية وأن يعدها ضمن ما يُسمى بالدورة المستندية.

6. وأخيراً، فإن الباحث، وفي ضوء ما سبق، قام بإعداد مشروع قانون للتسجيل العقاري في الكويت⁽¹⁾، ويتمنى من المشرّع الكويتي أن يتبناه مع تطويره كي ينسجم مع مفهوم الملكية العقارية في وقتنا الحاضر، وآلية تسجيلها في ظل التطورات على الساحة الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية في دولة الكويت.

وقد تمّ تضمين هذا المشروع ضمن ملحق هذه الدراسة.

(1) قام الباحث بإعداد هذا المشروع من خلال الاطلاع على التجربة التشريعية في بعض الدول العربية، وتبني بعض الأفكار ذات الصلة، ومنها: مصر، والأردن، وسوريا، وإمارة دبي، وعمان، والعراق، وبمساعدة مكتب قانوني لإعداد مشاريع القوانين.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم.

ثانياً: الكتب القانونية:

1. أبو النجا، إبراهيم (1988). السجل العيني والتوثيق في التشريع الكويتي، الإسكندرية، ط1.
2. ادوارد، عيد (2002). الحقوق العينية العقارية الأصلية، ج1، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.
3. بدرأوي، عبود عبد اللطيف (1975). الحقوق العينية الأصلية، مطبعة المعارف، بغداد.
4. حسيني، مدحت محمد (1992). إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي، القاهرة، ط1.
5. حكيم، عبد المجيد (1973). دراسة في قانون التسجيل المقارن، ج1، في السجل العقاري، دار الحكمة، بغداد، ط1.
6. حمدان، حسين عبد اللطيف (2003). نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1.
7. حمدان، حسين عبد اللطيف (2011). أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، الإسكندرية، ط1.
8. خفيف، علي (دون سنة نشر). الملكية في الشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1.
9. خوري، ميشال (2008). عمليات التحرير والتحديد الإجباري والاختياري ومشكلاتها

- ووظيفة القاضي العقاري، منشورات الحلبي، بيروت، ط1.
10. زريقي، جمعة محمد (1408هـ - 1988م). نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية - دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني، منشورات دار الآفاق الجديدة، بيروت.
11. سوار، محمد وحيد الدين (1994). الحقوق العينية الأصلية، ج1، دار الثقافة، عمان، ط1.
12. شمس الدين، عفيف (1999). الوسيط في القانون العقاري، منشورات الحلبي، بيروت، ط1.
13. شنب، محمد لبيب (1999). دراسات في قانون السجل العيني المصري والمقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1.
14. شواربي، عبد الحميد (2010). إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ط4.
15. طلبة، أنور (1987). الوسيط في القانون المدني - الحقوق العينية، ج3، دار النهضة العربية، القاهرة.
16. عامر، حسين (1996). التعسف في استعمال الحقوق وإلغاء الحقوق، دار النهضة العربية، القاهرة، ط5.
17. عبد الوهاب، معوض (1986). الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط2.

18. عبيدي، علي هادي (2012). *الوجيز في القانون المدني - الحقوق العينية*، دار الثقافة، عمان، ط1، الإصدار الرابع.
19. عرفة، السيد عبد الوهاب (1994). *المرجع الوسيط في الشهر العقاري*، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
20. عطري، ممدوح (1993). *مجموعة القوانين العقارية، مؤسسة النوري، دمشق، ط1.*
21. عميرة، أحمد بن عبد العزيز (1433هـ-). *نوازل العقار، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض.*
22. فرج، توفيق حسن (1983). *القانون الروماني، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1.*
23. كزبري، مأمون (2008). *التشريع العقاري، ج1، مؤسسة النوري، دمشق، ط5.*
24. مراد، عبد الفتاح (2012). *شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية.*
25. مصطفى، حامد (1996). *الملكية العقارية في العراق مقارنة بالقانون المصري والسوري، ج2، معهد الدراسات العربية العالمية، جامعة الدول العربية.*
26. ملا، عبد الستار (2008). *التسجيل العقاري في مصر والقانون المقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1.*
27. مليجي، أحمد (2008). *الشهر العقاري والتوثيق في القانون الكويتي والمقارن، مكتبة الفلاح، الكويت، ط1.*
28. يكن، زهدي (1989). *السجل العقاري في لبنان والعالم، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1.*

29. المنشاوي، عبد الحميد (1999). التسجيل العقاري والتوثيق في القانون الكويتي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون طبعة.

ثالثاً: الرسائل والأبحاث:

1. عبد العزيز، إيهاب علي (2011). نظرية التعسف في استعمال الحق في حقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط.

2. قطامي، أكرم (2004). أحكام تسجيل الملكية العقارية في الأردن، شبكة قانوني الأردن.

3. مشوح، ماجد بن عبد الله (2010). أحكام ملكية الوحدات العقارية، المعهد العالي للقضاء في السعودية.

4. هياجنة، عبد الناصر (2005). أحكام الحيازة، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية.

رابعاً: موسوعة التسجيل العقاري والتوثيق، إعداد إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، وزارة العدل، الكويت، 1998م.

خامساً: أحكام محكمة التمييز الكويتية، مجموعة المبادئ القانونية في سنوات متعددة، مشار إليها في حواشي الدراسة.

سادساً: التشريعات الكويتية:

1. الدستور الكويتي لسنة 1962م.

2. القانون المدني لسنة 1980م.

3. قانون التسجيل العقاري رقم (5) لسنة 1959م وتعديلاته.

4. قانون المرافعات المدنية والتجارية لسنة 1980م.

5. قانون التصرف في العقارات رقم (53) لسنة 1960م.
6. قانون تقسيم العقارات المشتركة رقم (48) لسنة 1961م.
7. قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم (33) لسنة 1964م.
8. المذكرة التفسيرية لقانون التسجيل العقاري.

ملحق رقم (1)

مشروع قانون التسجيل العقاري في دولة الكويت رقم () لسنة 2013م

أحكام عامة

أهداف القانون وطبيعته ونطاقه الزمني

- المادة (1) : يهدف القانون إلى ضبط حق الملكية والحقوق العينية الأخرى في الوحدة العقارية وفقاً لنظام التسجيل العيني.
- المادة (2) : تتم أعمال التسجيل الأولى بصورة إجبارية وفق إجراءات مختصرة وسريعة محاطة بضمانات قضائية.
- المادة (3) : يقوم التسجيل العقاري الأول على أعمال هندسة مساحة دقيقة يتم بموجبها تحديد الوحدات العقارية وفقاً لنظام السجل العيني.
- المادة (4) : يترتب على التسجيل الأولي تطهير الوحدة العقارية من جميع الحقوق السابقة التي يوجب القانون تسجيلها بهدف إعطاء قوة ثبوتية للسجل العقاري.
- المادة (5) : تجري التصرفات العقارية والأعمال المادية الواردة على الوحدة العقارية المسجلة بموجب أعمال فحص وتدقيق تتوفر فيها المشروعية.
- المادة (6) : يتم توثيق التصرفات العقارية من قبل الدائرة المختصة بصورة تؤمن الاتفاق التام بين السجل العقاري والواقع القانوني للوحدة العقارية.
- المادة (7) : يتعين توفير العلنية التامة للحقوق العينية العقارية المدرجة في السجل العقاري.
- المادة (8) : تكون لأعمال التسجيل العقاري صفة النفع العام.
- المادة (9) : أ. يصدر قرار من الوزير المختص بتعيين الوحدات العقارية التي يسري

عليها نظام التسجيل العيني ويحدد القرار التاريخ الذي يبدأ فيه هذا السريان على أن يكون هذا التاريخ لاحقاً لصدور قراره بمدة ستة أشهر على الأقل.

ب. يستمر العمل بنظام التسجيل الشخصي في المناطق التي لم يطبق نظام التسجيل العيني فيها طبقاً لأحكام الفقرة السابعة.

ج. تشكل إدارة التسجيل العقاري إعداد السجل العيني للوحدة العقارية على الوجه المبين بالقانون الجديد.

أولاً: التسجيل الأول

المادة (10) : يراد بالتسجيل الأول تحديد الوحدة العقارية وثبیت حقوق ملكيتها باسم المالك الحقيقي وفقاً للإجراءات المقررة في هذا القانون.

1- التسجيل الإجباري

أ- الإجراءات التمهيدية

المادة (11) : تفتح أعمال التسجيل الإجباري في منطقة عقارية أو أكثر بقرار من الوزير المختص.

المادة (12) : ينشر قرار الوزير في الجريدة الرسمية، ويتم إعلانه بالإذاعة وبصحيفتين في مدينة الكويت، وبصحيفة محلية إن وجدت، ويبلغ إلى السلطات الإدارية في المحافظة لتأمين إعلانه في المناطق العقارية المعنية والمناطق المجاورة.

المادة (13) : لا يجوز البدء بأعمال التسجيل الأولي قبل مضي ستة أشهر على نشر قرار الوزير المختص.

المادة (14) : تتم أعمال التحديد في المناطق العقارية وفق نظام هندسي متقن قبل البدء في

أعمال التسجيل الإجباري.

المادة (15) : تقوم فرق هندسة المساحة للتسجيل العقاري بإجراء مسح هندسي للمنطقة العقارية، وإعداد مخطط لتحديد الوحدات العقارية الكائنة فيها وترقيمها.

ب- إعلان بدء الأعمال

المادة (16) : يحدد مدير التسجيل العقاري تاريخ بدء أعمال التسجيل الإجباري للوحدات العقارية في المنطقة العقارية الواحدة، ويحرر إعلاناً بذلك.

المادة (17) : يتضمن الإعلان دعوة إلى كل من يدعي حق الملكية أو أي حق عيني آخر للحضور في مواقع الوحدات العقارية أثناء أعمال التحديد والتحقق، مستصحبين معهم المستندات المؤيدة لادعاءاتهم.

المادة (18) : 1. ينشر الإعلان قبل البدء بالأعمال بمدة ثلاثين يوماً في صحيفتين تصدران بالكويت، وتوضع نسخة من الإعلان في مركز مديرية التسجيل العقاري والمراكز الإدارية، والمواقع المهمة في المنطقة العقارية.

2. ترسل نسخة من الإعلان إلى السلطة الإدارية والمحاكم ذات الاختصاص المكاني في المنطقة.

المادة (19) : يحرر مدير التسجيل العقاري شهادة بإتمام عملية الإعلان وتُضم إلى إضبارة المنطقة العقارية.

المادة (20) : 1. لا تقبل دعاوى الملكية والحقوق العينية الأخرى بشأن الوحدات العقارية الخاضعة لإجراءات التسجيل الإجباري التي تُقام بعد نشر إعلان البدء بالأعمال.

2. تمتنع مديرية التسجيل العقاري المختصة عن قبول طلبات التسجيل

الاختياري للوحدات العقارية في المنطقة العقارية.

ج- أعمال تثبيت الملكية

المادة (21) : 1. تشكل لجنة تثبيت الملكية برئاسة قاضي وعضوية موظف قانوني ومهندس مساحة.

2. يجوز تشكيل أكثر من لجنة عند الاقتضاء.

المادة (22) : تجتمع اللجنة بنصاب كامل، وإذا غاب أحد أعضائها يعين من يقوم مقامه.

المادة (23) : تباشر اللجنة أعمالها في موقع الوحدات العقارية في اليوم المحدد بالإعلان،

بحضور ذوي الشأن والمجاورين، على النحو التالي:

1. تحديد الوحدة العقارية ووضع العلامات الدالة على ذلك.

2. التحقيق في واقعة وضع اليد، ومدتها، وماهية الحقوق المترتبة للوحدة

العقارية أو عليها، وتفحص المستندات المقدمة من ذوي الشأن، وتستمع

إلى أقوال المجاورين والحاضرين.

3. تتلقى الطلبات والاعتراضات وتدون خلاصتها في المحضر.

المادة (24) : تحرر اللجنة محضراً يتضمن ما يلي:

1. يوم وساعة العملية سواء أنجزت في جلسة واحدة أو أكثر.

2. رقم العقار ووصفه ومشمولاته ومساحته وخصائصه ومميزاته.

3. النوع الشرعي للعقار.

4. تعيين الحقوق العينية التي للعقار أو عليه.

5. الاسم الكامل والجنسية والعمر والمهنة والعنوان والموطن المختار في

المنطقة العقارية بالنسبة للمدعي بالملكية وبالحقوق العينية الأخرى

وللمعترضين.

6. بيان أسباب الادعاء بالملكية وبالحقوق العينية الأخرى وما إذا كان يستند

إلى وثيقة رسمية أو غير رسمية أو وضع اليد ومدته.

7. الاعتراضات والدعاوى وسببها وموضوعها والمستندات المؤيدة لذلك.

8. ماهية الاتفاقات التي تتم بين الأطراف بحضور اللجنة.

9. نتائج التحديد والتحقيق.

ويوقع المحضر من قبل أعضاء اللجنة والحاضرين.

المادة (25) : تقبل اللجنة الاتفاقات الحاصلة بين مدعي الملكية فيما بينهم وبين المعترض

المتضمنة إجراء تغيير قانوني في الوحدة العقارية وتنظم محضراً يستند إليه عند اتخاذ القرار.

المادة (26) : يتمتع على اللجنة قبول الاتفاقات فيما بين ذوي الشأن المتضمنة توحيد

العقارات أو إفرازها.

المادة (27) : 1. تنظم خارطة للوحدة العقارية وفقاً لنتائج التحديد والتحقيق، ولا تصبح

هذه الخارطة نهائية إلا بعد اكتساب قرار تثبيت الملكية الدرجة القطعية.

2. تعين في الخارطة جميع خصائص الوحدة العقارية ومميزاتها.

المادة (28) : تطبق قواعد الحيابة وقواعد الإثبات المقررة في مجال تثبيت حق الملكية

والحقوق العينية الأخرى.

المادة (29) : إذا كان واضع اليد يستند إلى الإرث، عدت حيازته لصالح جميع الورثة ما لم

يتنازل لمصلحته الورثة الآخرون.

المادة (30) : 1. يضاف إلى حيازة واضع اليد حيازة من انتقلت منه الحيازة بتصرف

ناقل للملكية.

2. إذا كان واضح اليد يستند إلى سند رسمي اعتمد من قبل لجنة تثبيت

الملكية.

3. إذا كان سند واضح اليد غير رسمي، تجري اللجنة تحقيقاً بمعرفتها

للتثبت من صحته.

المادة (31) : إذا تبين أن الوحدة العقارية تمثل جزءاً مفرزاً بصورة مستقلة نتيجة قسمة

العقار الأصلي بين الشركاء بصورة فعلية بتاريخ يسبق إعلان التسجيل، فيعدّ

بدء وضع اليد في كل وحدة عقارية مفرزة اعتباراً من التاريخ الثابت للقسمة.

المادة (32) : تودع المحاضر والخرائط بدائرة التسجيل العقاري بعد انتهاء اللجنة من

أعمالها، ويعلن مدير إدارة التسجيل العقاري ختام الأعمال.

المادة (33) : يجري إعلان المحاضر وفق الكيفية المنصوص عليها في المادتين (16) و

(17) من هذا القانون، ويتضمن الإعلان أرقام الوحدات العقارية، والوصف

المادي لها، والبيانات الخاصة بالملكية، والحقوق العينية الأخرى، وينص

على أن كل من له اعتراض يمكنه تقديمه خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من

تاريخ نشر الإعلان.

د- الاعتراضات

المادة (34) : يجوز الاعتراض على محاضر تثبيت الملكية خلال فترة الإعلان ممن لم

يتقدم باعتراض سابق، ويجوز تعديل الاعتراضات السابقة.

المادة (35) : 1. يقدم الاعتراض إلى مدير التسجيل العقاري كتابة من قبل المعارض أو

من ينوب عنه، ويمكن تقديمه في شكل رسالة مضمونة بعلم الوصول.

2. يجوز تقديم الاعتراض شفاهة، وينظم مدير التسجيل العقاري أو من يخوله محضراً بذلك.

3. توقع الاعتراضات من قبل أصحابها وتدون في دفتر خاص يثبت فيه تاريخ الاعتراض، ويسلم للمعترض وصل بذلك.

المادة (36) : إذا كان مقدم الاعتراض شفاهة غير قادر على التوقيع أو يجهل القراءة والكتابة، شهد بذلك الموظف المخول له صلاحية تلقي الطلبات في المحضر المعد لذلك.

المادة (37) : يكون الاعتراض بالنسبة للقاصرين والغائبين والمفقودين ممن ينوب عنهم أو من قبل أي شخص آخر أو جهة رسمية مختصة، وتبقى مدته مفتوحة لحين اكتساب قرار تثبيت الملكية الدرجة القطعية.

المادة (38) : إن الطعن بالتزوير والتدليس يوقف إجراءات تثبيت الملكية في أية مرحلة لحين حسم القضية لدى المحاكم المختصة.

هـ- قرار تثبيت الملكية

المادة (39) : بعد انتهاء مدة الاعتراض يتأكد مدير التسجيل العقاري من استكمال الإجراءات، وإعداد الخرائط اللازمة، ويودع الأضابير والمستندات لدى رئيس لجنة تثبيت الملكية.

المادة (40) : تدقق اللجنة المحضر غير المعترض عليه، وتتأكد من استكمال الشروط المطلوبة قانوناً من كفاية المستندات، والبيانات، ومطابقة الخارطة لها، وتصادق على المحضر، وتصدر قراراً بتثبيت الملكية.

المادة (41) : إذا تبين للجنة أن المحضر غير مستوف للإجراءات، أو وجدت نقصاً في

بياناته، تقوم باستكمال ذلك.

المادة (42) : إذا وجدت اللجنة أن الأدلة والمستندات التي تضمنها المحضر غير كافية كلاً أو جزءاً، فلها أن تستمع من جديد إلى ذوي الشأن والشهود، ولها أن تعيد إجراء الكشف على الوحدة العقارية بمعرفتها لاستكمال ذلك.

المادة (43) : إذا كانت الأدلة والمستندات المقدمة من ذوي الشأن لا تؤدي إلى ثبوت الملكية في الوحدة العقارية كلاً أو جزءاً، فإن اللجنة تقرر تسجيل ما لم تثبت ملكيته وفقاً للقواعد الموضوعية المقررة بهذا الشأن.

المادة (44) : 1. تحدد اللجنة تاريخ النظر في القضايا بالمحاضر التي وقعت فيها اعتراضات، بموجب جدول يوضع في لوحة إعلانات محكمة موقع العقار، ومديرية التسجيل العقاري، ويتم تبليغ الأطراف بموعد الجلسة في موطنهم المختار.

2. في حالة عدم تعيين هذا الموطن، يعدّ وضع الجدول في لوحة الإعلانات تبليغاً.

3. يشار في التبليغ إلى أن آخر أجل لقبول الدفوع والمستندات هو تاريخ انعقاد الجلسة.

المادة (45) : يفتتح القاضي الجلسة بعد اكتمال إجراءات التبليغ بقراءة البيانات المذكورة في المحضر، وتستمع اللجنة إلى دفوع الأطراف، وتتلقى مستنداتهم، وتتخذ اللجنة جميع الإجراءات لحسم القضية، ولها أن تقرر، من تلقاء نفسها، بناءً على طلب أحد الأطراف، إجراء الكشف لمطابقة المستندات في موقع الوحدة العقارية، أو إجراء التحقيق في الملكية بما في ذلك الاستماع إلى الشهود

والمجاورين.

المادة (46) : تصدر اللجنة قرارها بتثبيت الملكية في ضوء ما قدم لها من مستندات وشهادات وما أجرته من تحقيق.

المادة (47) : تقرر اللجنة عدم تثبيت الملكية في الوحدة العقارية كلاً أو جزءاً إذا تبين لها أن الإدلاء بالمستندات المقدمة غير كاف لذلك.

المادة (48) : 1. يعلن قرار تثبيت الملكية وفقاً لقواعد الإعلان المنصوص عليها في المادتين (16) و (17) من هذا القانون.

2. يبلغ القرار في الجلسة بالنسبة للحاضرين وللغائبين في موطنهم المختار.

المادة (49) : يكون الطعن في قرار تثبيت الملكية لدى محكمة الاستئناف خلال مدة ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ التبليغ أو الإعلان.

المادة (50) : تصدر محكمة الاستئناف حكماً بالتصديق على قرار تثبيت الملكية أو تعديله أو إلغائه، ولها عند الاقتضاء أن تعيد التحقيق في الملكية بمعرفتها.

المادة (51) : يكون قرار محكمة الاستئناف قطعياً ولا يقبل أي طعن.

المادة (52) : يتم التسجيل الأول للوحدة العقارية بالاستناد إلى قرار القاضي متى ما أصبح قطعياً، أو إلى قرار محكمة الاستئناف.

ثانياً: التسجيل الاختياري

1- طلبات التسجيل

المادة (53) : تقبل طلبات التسجيل الاختياري في المناطق التي لم تبدأ فيها أعمال التسجيل الإجباري.

المادة (54) : يقدم طلب التسجيل من:

أ. مدعي الملكية أو أي حق عيني آخر بموجب سند.

ب. مدعي الملكية أو أي حق عيني آخر بسبب الحيابة.

المادة (55) : تجب موافقة المالك بالنسبة لطالب تسجيل الحقوق العينية الأخرى، وتعدّ هذه

الموافقة طلباً لتسجيل جميع الحقوق العينية في الوحدة العقارية.

المادة (56) : 1. على طالب التسجيل أو من ينوب عنه أن يملأ استمارة تشتمل على ما

يلي:

أ. اسم الطالب، وحالته العائلية، وأسماء الشركاء في الشيوخ إن كانوا،

وتحديد حصة كل منهم، وحرفته، وجنسيته، ومحل إقامته، ورقم هويته.

ب. وصف العقار المطلوب تسجيله، وطبيعته، وخصائصه، وحدوده،

ومساحته، ومعالمه، ومشمولاته، من: بناء، وأغراس، وآبار.

ج. تفاصيل الحقوق العينية المترتبة على العقار ومصدرها، مع تعيين

ذوي الحقوق والتعريف بهويتهم.

د. حالة الحيابة ومدتها، وفي حالة الاعتداء عليها بيان موجز للظروف

التي تمّ فيها الاعتداء.

ه. الدعاوى المقامة في شأن العقار، ورقم القضية، والمحكمة المعروض

عليها النزاع.

2. يوقع طالب التسجيل أو نائبه على هذه الاستمارة، وإن كان غير قادر

على التوقيع أو يجهل القراءة والكتابة، شهد بذلك الموظف المخوّل له

صلاحية تلقي الطلبات.

3. يكون الطلب معززاً بالأدلة والمستندات والوثائق المؤيدة له.

- المادة (57) : يقدم طلب لاحق إلى مدير التسجيل العقاري بكل تغيير يطرأ على الوحدة العقارية، وحالة طالب التسجيل، وترفق المستندات التي تثبت ذلك.
- المادة (58) : تستوفى من طالب التسجيل الرسوم المقررة قانوناً مقابل وصل.
- المادة (59) : لا يمكن أن يتعلق الطلب إلا بوحدة عقارية أو بعدة وحدات قابلة للتوحيد.
- المادة (60) : يتأكد مدير التسجيل من صحة شكل الطلب، ويمكنه أن يطلب تصحيح أو استكمال ما به من نقص، ثم يقيده في الدفتر المعد للطلبات.
- المادة (61) : تنظم إضبارة خاصة للوحدة العقارية تحفظ فيها مستندات طالب التسجيل.
- المادة (62) : 1. لمدير التسجيل العقاري أن يقرر عدم قبول الطلب إذا لاحظ نقصاً في البيانات تعذر على الطالب استكماله، أو إذا لم يقع أداء رسوم التسجيل اللازمة لإنجازه.
2. قرار عدم القبول لا يقبل أي طعن أمام القضاء، غير أنه يقبل التظلم لدى المدير العام للتسجيل العقاري الذي يمكنه أن يتخذ ما يراه مناسباً.
3. قرار عدم القبول لا يمنع من تقديم طلب جديد مستوفٍ للشروط.
- المادة (63) : ينشر ملخص طلب التسجيل طبقاً للقواعد المقررة في المادتين (16) و (17) من هذا القانون.
- المادة (64) : يستدعى لحضور أعمال تثبيت الملكية أصحاب الطلبات والمجاورون والمعترضون، وتشعر بذلك الجهات المسؤولة عن عقارات الدولة، والأوراق، والبلديات، والجماعات المحلية.

المادة (65) : 1. ينتدب مدير التسجيل العقاري أحد موظفي هندسة المساحة لتحديد الوحدة

العقارية وإعداد خارتتها على أن يباشر عمله في اليوم المحدد بالإعلان

بحضور الطالب والمجاورين.

2. تتضمن الخارطة مساحة الوحدة العقارية وخصائصها ومميزاتها.

3. يحرر المنتدب محضراً بالإجراءات التي قام بها.

المادة (66) : إذا دعت الضرورة إلى عمليات تحديد تكميلية، بوشرت بعد استدعاء ذوي

الشأن مباشرة.

المادة (67) : إذا تعذر القيام بالتحديد في اليوم المعين لأسباب قاهرة، وجب إشعار ذوي

الشأن بالتاريخ الجديد للتحديد.

المادة (68) : 1. لمدير التسجيل أن يقرر عدم قبول الطلب إذا تغيب الطالب أو من ينوب

عنه دون عذر مقبول.

2. لا يمنع قرار عدم القبول من تقديم طلب جديد طبقاً للكيفيات المنصوص

عليها في المادة (52) وما بعدها.

المادة (69) : في ختام أعمال التحديد تقوم اللجنة المشكلة بموجب المادة (20) من هذا

القانون بإعمال تثبيت الملكية وفق الكيفية المنصوص عليها في المادة (22)

وما بعدها من هذا القانون.

3- الاعتراضات

المادة (70) : تقدم الاعتراضات وفق الكيفية والشروط والمدد المنصوص عليها في المادة

(33) وما بعدها من هذا القانون.

المادة (71) : يجوز لكل من يدعي حق ملكية أو حقوقاً عينية عقارية أخرى قابلة للتسجيل

أن يودع بدوره طلباً للتسجيل يشمل مجموع العقار أو جزءاً منه، ويعدّ ذلك اعتراضاً على طلب التسجيل.

المادة (72) : إذا تبين عند التحديد تعارض طلبات التسجيل بسبب تداخل في الحدود، عدّ ذلك اعتراضاً متبادلاً يجري بحثه والبت فيه من قبل لجنة تثبيت الملكية، كما لو أقيمت الاعتراضات داخل المدة القانونية.

المادة (73) : من كان طرفاً في دعوى تتعلق بحق عيني عقاري، قدم بشأنه طلب للتسجيل قبل اعتراضه، ولو قدم خارج الأجل المعلن عنه إذا ثبت أن الدعوى أقيمت قبل ختام أعمال تثبيت الملكية.

المادة (74) : لا تقبل دعوى الملكية في الوحدة العقارية إذا أقيمت بعد الإعلان عن تقديم طلب التسجيل.

المادة (75) : 1. إذا أقيمت دعوى تتعلق بملكية عقار أو حق عيني عقاري قبل الإعلان عن طلب تسجيل الوحدة العقارية، فلدائرة التسجيل العقاري ولذوي الشأن أن يطلبوا من المحكمة وقف النظر في القضية، وفي هذه الحالة تتوقف المحكمة بمجرد حصول الأخبار وتحيل الإضبارة إلى لجنة تثبيت الملكية.

2. إذا رفض طلب التسجيل، تواصلت المحكمة النظر في القضية بطلب من ذوي الشأن.

المادة (76) : إذا رفضت اللجنة طلب التسجيل بسبب عدم صحته أو عدم كفاية الوثائق المدلى بها أو بسبب مانع قانوني، فإنها تخبر الطالب بذلك وتحول الطلب تلقائياً إلى طعن لدى محكمة الاستئناف.

4- قرار تثبيت الملكية

المادة (77) : تصدر اللجنة قرارها بتثبيت ملكية الوحدة العقارية والحقوق العينية الأخرى بموجب التحقيق الذي أجرته والمستندات التي قدمها طالب التسجيل ومعارضوه.

المادة (78) : في حالة عدم ثبوت الملكية، لطالب التسجيل أو معارضيهِ تقرر اللجنة رفض طلب التسجيل.

المادة (79) : قرار رفض طلب التسجيل كلاً أو جزءاً لا يمنع طالب التسجيل والمعارض من التقدم بطلب جديد إذا وجدت مستندات جديدة مثبتة للحقوق.

المادة (80) : إذا قررت اللجنة تثبيت الملكية في جزء معين من الوحدة العقارية، فتصدر قراراً بالإفراز وتثبت الملكية في الجزء الذي ثبتت ملكيته لطالب التسجيل، وترفض الطلب بالنسبة للجزء الآخر.

المادة (81) : تطبق القواعد المنصوص عليها في التسجيل الإجباري فيما لم يرد به نص في هذا الفصل.

ثالثاً: السجل العقاري

1- تأسيس السجل العقاري

المادة (82) : يقصد بالسجل العقاري الصفحات الخاصة بكل وحدة عقارية بما يدون فيها من بيانات تتضمن حالتها النهائية بموجب إجراءات التسجيل الأول، وما يرد عليها من تسجيلات لاحقة تتضمن تغييراً في المركز القانوني والمادي.

المادة (83) : أولاً: تعدّ إدارة التسجيل العقاري والتوثيق هيئة مستقلة بدرجة وكيل وزارة أصلي تابعة لوزارة العدل لتسمى الهيئة العامة للتسجيل العقاري والتوثيق.

ثانياً: تتكون الهيئة العامة للتسجيل العقاري والتوثيق من مدير عام ومساعديه ومستشارين، ويندرج تحت كل مساعد من مساعدي المدير العام إدارات تتضمن مراقبات وأقسام تابعة لكل مراقبة يتم تنظيم العمل بها وتوزيعه حسب المصلحة المرجوة لهذا الجهاز.

ثالثاً: يرتبط المدير العام بوزير العدل ويكون مسؤولاً أمامه عن تنفيذ مهام الهيئة ومسؤولياتها وعن حسن سير العمل فيها.

رابعاً:

1. أن تشكل في الهيئة لجنة تسمى "لجنة التخطيط والتنسيق والمتابعة" برئاسة المدير العام وعضوية كل من مساعدي المدير العام والمستشارين وللمن تحتاج اللجنة من مديري الإدارات ذوي الاختصاص.

2. تختص اللجنة في بحث خطط الهيئة ومشروعاتها وبرامجها ومتابعة سير العمل فيها وتقديم المقترحات من أجل تحسين الإدارة.

3. ترفع اللجنة توصياتها للمدير العام لاتخاذ الإجراء المناسب.

خامساً: تلغي المادة الثانية من قانون التسجيل العقاري والتوثيق والتي تنص "يكون مقر الهيئة مدينة الكويت ويجوز عند الضرورة إنشاء فروع لها في المحافظات بموجب قرار من رئيس الهيئة".

المادة (84) : تتولى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق المهام والصلاحيات المدرجة أدناه:

أ. إجراء مسح شامل لأراضي دولة الكويت، وتنفيذ جميع عمليات تحديدها، وتسويتها، وتنظيم خرائطها.

ب. تسجيل الحقوق العقارية وفقاً لمواقع الوحدات العقارية، وتوثيقها،
والمحافظة عليها، وتسهيل ممارستها.

ج. تخصيص لكل وحدة عقارية صفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية
أو صحيفة السجل العيني.

د. تقييد كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والقيم
والتغيرات التي تطرأ عليها.

المادة (85) : أ. تشكل في الدائرة لجنة تسمى "لجنة التخطيط والتنسيق والمتابعة" برئاسة
المدير العام وعضوية كل من: مساعدي المدير العام، والمستشارين،
ومديري المديرية في مركز الدائرة وثلاثة من مديري مديريات
التسجيل في محافظات دولة الكويت.

ب. تختص اللجنة في بحث خطط الدائرة ومشروعاتها وبرامجها ومتابعة
سير العمل في الدائرة.

ج. ترفع اللجنة توصياتها للمدير العام لاتخاذ الإجراء المناسب.

المادة (86) : أ. ينشأ بقرار من مجلس الوزراء وبناءً على اقتراح من الوزير المختص
جهة تتولى ممارسة نشاط المقاصة العقارية والدورة المستندية لعمليات
بيع وشراء وتداول العقارات، ويجب أن يتضمن القرار تنظيم إجراءات
المقاصة العقارية والدورة المستندية وشروط ممارستها وتحديد الأتعاب
المستحقة، ولا يجوز إثبات وتسجيل عمليات تداول العقارات إلا بعد
إتمام عمل المقاصة والدورة المستندية من الجهة المنشأة.

ب. يصدر مجلس الوزراء بقرار منه اللائحة التنفيذية الناظمة للجهة التي

تتولى ممارسة المقاصة العقارية والدورة المستندية.

المادة (87) : تعدّ الوثائق التالية متممة للسجل العقاري:

1. محاضر التسجيل الأول.
2. خارطة المنطقة العقارية.
3. وثائق التسجيلات اللاحقة.
4. الدفتر اليومي.

المادة (88) : يتضمن السجل العقاري البيانات التالية:

1. موقع الوحدة العقارية وحالتها المادية.
2. الحقوق العينية العقارية مع ذكر أسماء المالك والمالكين على الشروع، وبيان نصيب كل واحد منهم.

المادة (89) : يخصص لكل منطقة عقارية مجلد عقاري أو أكثر تمسكه مديرية التسجيل العقاري.

المادة (90) : يتولى مدير التسجيل العقاري إصدار سند من واقع ما هو ثابت في السجل العقاري.

المادة (91) : يصادق مدير التسجيل العقاري على صحة السند ومطابقته للسجل عند تسليمه إلى المالك أو صاحب الحق العيني العقاري.

المادة (92) : يسلم السند العقاري لصاحبه أو من ينوب عنه قانوناً مع التوقيع بما يفيد الاستلام.

المادة (93) : إذا تعدد المالكون، يسلم لكل مالك سند يتضمن حصته في الوحدة العقارية.

المادة (94) : 1. إذا ضاع السند العقاري أو لحقه تلف، أمكن لصاحب الحق الحصول

على نسخة ثانية للسند وفق الإجراءات التالية:

أ. تحرير محضر بحضور صاحب الحق يتضمن ظروف ضياع أو

تلف السند العقاري.

ب. نشر خلاصة المحضر بصحيفة يومية مدة خمسة عشر يوماً.

2. إذا انقضت هذه المدة سلم لصاحب السند نسخة ثانية تقوم مقام الأولى.

3. تجب الإشارة بصحيفة السجل العقاري إلى تسليم النسخة الثانية من السند.

4. تكون للنسخة الثانية قوة السند الأصلي المفقود.

المادة (95) : 1. لكل شخص أن يطلع على السجل العقاري.

2. لكل ذي مصلحة أن يحصل على شهادة بالبيانات المثبتة بالسجل

العقاري.

المادة (96) : تحرر الشهادة المذكورة في المادة السابقة وفقاً للبيانات المدونة في السجل

العقاري.

المادة (97) : على مدير التسجيل أن يسلم لكل ذي مصلحة مشروع نسخة مصادقاً عليها

من وثائق السجل العقاري.

المادة (98) : أ. لا يجوز نقل السجل العقاري أو أصول المحررات التي تم تسجيلها ولا

الدفاتر والمستندات المتعلقة بها إلى أي مكان آخر.

ب. لا يجوز للمحكمة أن تأمر بنقل السجل العقاري ويمكنها أن تقرر الانتقال

إلى مقر الإدارة للاطلاع على وثائق السجل العقاري، ولها أن تنتدب

خبيراً للقيام بهذه المهمة.

المادة (99) : يتم إجراء التسجيلات العقارية اللاحقة في السجل العقاري الخاص بها،

ويجري قيد بيانات التسجيل في المكان المعد لهذا الغرض من صفحات السجل.

المادة (100) : تعدّ نسخة ثانية للسجل العقاري تتضمن جميع البيانات الخاصة بالتسجيل الأول والتسجيلات اللاحقة، وتحفظ في المديرية العامة للتسجيل العقاري.

المادة (101) : يتم إعداد فهرس هجائي بأسماء أصحاب الحقوق العينية العقارية من واقع البيانات المدرجة في السجلات العقارية.

المادة (102) : يجب ترقيم وتوقيع جميع السجلات التي تمسكها مديرية التسجيل العقاري، وتثبت البيانات في السجلات دون أي بياض أو كشط أو تحشية أو كتابة بين السطور.

رابعاً: الخارطة

المادة (103) : تعتمد الخارطة العقارية أساساً لتعيين موقع الوحدة العقارية وحدودها وشكلها الهندسي.

المادة (104) : تكون الخارطة مطابقة للسجل العقاري ومتممة له.

خامساً: تصحيح السجل العقاري والخارطة

المادة (105) : يتم تصحيح الغلط المادي والإغفالات في السجل العقاري والخارطة بقرار من مدير التسجيل العقاري.

المادة (106) : إذا وجد أن خارطة الوحدة العقارية أعدت بصورة مخالفة لخارطة المنطقة العقارية، صحح هذا الغلط بقرار من مدير التسجيل العقاري.

المادة (107) : إذا تعلق التصحيح بالبيانات الخاصة بالحقوق العينية العقارية، فلا يجوز لمدير التسجيل العقاري إجراء هذا التصحيح إذا ترتب عليه مساس بحقوق

الغير .

سادساً: التسجيلات العقارية اللاحقة

المادة (108) : يقصد بالتسجيلات اللاحقة ما يلي:

1. تسجيل التصرفات العقارية التي من شأنها أن تؤدي إلى تغيير في المركز

القانوني للوحدة العقارية المسجلة والأحكام القضائية التي تتضمن ذلك.

2. تسجيل الإرث.

3. تسجيل التغييرات المادية الحاصلة في الوحدة العقارية.

المادة (109) : تقيد في السجل العقاري عقود الإيجار والسندات التي ترد على المنفعة إذا

زادت مدتها على ثلاث سنوات.

سابعاً: إجراءات التسجيل

أ- طلبات التسجيل

المادة (110) : يقدم طلب التسجيل من قبل صاحب الحق أو من ينوب عنه قانوناً ويحرر

استمارة تعدّ لهذا الغرض تتضمن البيانات التالية:

1. رقم الوحدة العقارية ووصفها وحالتها القانونية وماهية التغيير المطلوب

إجراؤه.

2. هوية الطالب والمستفيدين من التسجيل.

المادة (111) : يرفق بطلب التسجيل:

1. السند العقاري.

2. الوثائق التي يتطلبها التسجيل.

المادة (112) : يقيد الطلب فور تقديمه في الدفتر اليومي مع ذكر تاريخ وساعة تقديمه مقابل

وصل بذلك.

المادة (113) : إذا تعلق طلب التسجيل بحقوق القاصرين، فيقدم ممن ينوب عنهم قانوناً أو بطلب منهم.

ب- مراقبة طلبات التسجيل

المادة (114) : تشمل أعمال الفحص والتدقيق في طلبات التسجيل على ما يلي:

1. التأكد من هوية الطالب وأهليته وصحة طلب التسجيل والوثائق والحجج المرفقة.

2. مطابقة البيانات المدرجة في استمارة طلب التسجيل لما هو مدرج في السجل العقاري.

3. توفر مقتضيات القانونية فيما يتضمنه التسجيل المطلوب إجراؤه من تغيير في المركز القانوني أو الحالة المادية للوحدة العقارية.

4. عدم وجود مانع قانوني يحول دون تسجيل المعاملة.

المادة (115) : الموانع القانونية للتسجيل:

1. الحجز التنفيذي الواقع على الوحدة العقارية.

2. انعدام الأهلية أو نقصها لدى صاحب الحق العيني العقاري، ومن في حكم ذلك إلا في الأحوال والكيفية التي يجيزها القانون.

3. قيد عدم التصرف الذي يقرره القانون على الحقوق العينية العقارية.

المادة (116) : ينتهي مفعول قيد عدم التصرف الخاص بالوحدة العقارية عند انتهاء موجباته القانونية.

المادة (117) : إذا قدم أكثر من طلب تسجيل على حق عيني عقاري واحد، تعين بحث

الطلبات وفقاً لأسيقية تقديمها باليوم والساعة، وتدوينها في الدفتر اليومي، أما إذا قدمت في آن واحد فتسجل متراحمة ويشار إلى ذلك في الدفتر اليومي.

المادة (118) : إذا وقعت عدة انتقالات على الحق العيني العقاري غير مسجلة، فعلى مدير التسجيل العقاري أن يرفض تسجيل الانتقال الأخير قبل تسجيل الانتقالات السابقة.

ج- القيد المؤقت (التأشير الهامشي)

المادة (119) : يقع القيد المؤقت:

1. بقرار يصدره مدير التسجيل العقاري استناداً إلى سند رسمي وبطلب من صاحب العلاقة وينتهي أثره بمضي ثلاثين يوماً.
2. بقرار قضائي ينتهي أثره بمضي ثلاثة أشهر.

المادة (120) : إذا رفض مدير التسجيل العقاري طلباً للتسجيل، تعين عليه أن يجري قيداً مؤقتاً لحين اكتساب قراره بالرفض الدرجة القطعية أو صدور قرار محكمة الاستئناف بالتسجيل.

المادة (121) : إذا تمّ تسجيل الحق العيني الذي وضع القيد المؤقت من أجله خلال المدة المحددة له، فتعدّ رتبة تسجيله من تاريخ تسجيل القيد المؤقت.

المادة (122) : يترتب على الإشارة إلى القيد المؤقت بالسجل العقاري أن حق المدعي إذا تقرر بحكم قضائي قطعي يعدّ حجة في مواجهة الجميع، ويرتب اعتباراً من تاريخ الإشارة إلى القيد المؤقت.

المادة (123) : يجب قيد جميع الدعاوى التي تُقام بشأن حق عيني عقاري مسجل، ويترتب على ذلك أن حق المدعي إذا تقرر بحكم قطعي يكون حجة على من تجب لهم

حقوق عليه ابتداءً من تاريخ قيد الدعوى.

المادة (124) : يترتب على قرار الحجز الاحتياطي نفس الآثار المترتبة على القيد المؤقت.

د- التشطيب

المادة (125) : يقع التشطيب على التسجيلات العقارية بمقتضى حكم قطعي أو باتفاق

الأطراف، ويترتب عليه إنهاء حكم هذه التسجيلات قانوناً.

المادة (126) : 1. يقع التشطيب على القيد المؤقت من قبل مدير التسجيل العقاري عند

انتهاء مفعوله.

2. تطبق الإجراءات الخاصة بطلب التسجيل على طلبات التشطيب.

المادة (127) : إذا رفض مدير التسجيل قبول طلب التشطيب، أمكن الطعن في قراره ويقيد

الطلب مؤقتاً طبقاً للكيفية الخاصة بالقيد المؤقت.

هـ- قرار مدير التسجيل العقاري

المادة (128) : يصدر مدير التسجيل العقاري قراراً بشأن معاملات التسجيل يقضي إما بقبول

التسجيل إذا توفرت مقتضيات المقررة بشأنه قانوناً، أو برفض الطلب عند

عدم توفر هذه المقتضيات كلاً أو جزءاً.

المادة (129) : 1. يخضع قرار رفض التسجيل للطعن لدى محكمة الاستئناف خلال مدة

ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ القرار لصاحب الطلب.

2. يكون قرار محكمة الاستئناف قطعياً وغير قابل لأي طعن.

المادة (130) : يتم قيد البيانات التي تقتضيها المعاملة في السجل العقاري الخاص بالوحدة

العقارية فور إكمال إجراءاتها القانونية.

ثامناً: تسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية

المادة (131) : تسجل التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية أو نقله أو تغييره أو إنهاؤه وكل تصرف كاشف للحق أو مقرر له سواء كان بعوض أو بدونه.

المادة (132) : تسجل الأحكام القطعية المقررة أو المثبتة لحق عيني عقاري أو التي من شأنها نقله أو تغييره أو إنهاؤه.

المادة (133) : يقدم لكل تصرف يرد على الوحدة العقارية طلب تسجيل مستقل.

المادة (134) : يتم توثيق التصرف العقاري وتسجيله لدى مديرية التسجيل العقاري بوقت واحد، فإذا تمّ التوثيق خارج المديرية، فعلى جهة التوثيق تقديم العقد إلى مديرية التسجيل العقاري لإجراء التسجيل بموجبه.

المادة (135) : يباشر الموثق مهمته في توثيق التصرف عند اكتمال إجراءات الفحص والتدقيق بشأن طلب التسجيل والتأكد من أن المعاملة مستوفية للإجراءات الشكلية والموضوعية اللازمة للتسجيل.

المادة (136) : يتولى الموثق إبلاغ أصحاب العلاقة بالحالة الحقيقية للوحدة العقارية وما عليها من حقوق وتحملات وقيود مؤقتة وإثبات ذلك في المحضر.

المادة (137) : الاتفاقات الابتدائية المتعلقة بوحدة عقارية مسجلة ينتهي مفعولها بانتهاء الأجل المحدد لها، ويجري قيد مؤقت لها في السجل العقاري.

تاسعا: تسجيل الإرث

المادة (138) : بمجرد العلم بوفاة مالك لحق عيني عقاري يشار في السجل إلى تاريخ الوفاة.

المادة (139) : يثبت استحقاق الإرث بالاستناد إلى وثيقتي حصر التركة والورثة وأنصبتهم الصادرة من الجهات المختصة.

المادة (140) : تقوم الجهة المختصة بمجرد العلم بالوفاة بتحرير وثيقتي حصر الشركة والورثة وأنصبتهم وتوجيه نسخة من ذلك إلى مدير التسجيل العقاري إن كانت الشركة تشتمل على وحدات عقارية مسجلة باسم المورث لإجراء التسجيل بموجب ذلك.

المادة (141) : إذا رغب الورثة في الحصول على تسجيل الحقوق العينية التي آلت إليهم بالإرث باسمهم، فعليهم أن يدلوا بما يثبت حالتهم المدنية واستحقاقهم للإرث وأنصبتهم فيه.

المادة (142) : يقوم مدير التسجيل العقاري بتدقيق العملية ويتأكد من صحة ملكية المالك، وعدم وجود مانع يحول دون تسجيل الحق العيني باسم الورثة، ويستدعيهم عند الاقتضاء لإنجاز المعاملة.

المادة (143) : تبقى الوحدات العقارية عند تسجيلها باسم الورثة محملة بحقوق الدائنين المسجلة عليها.

المادة (144) : يكتسب الوارث حقوق الملكية العقارية في الوحدات العقارية المسجلة باسم المورث اعتباراً من تاريخ وفاته، غير أن الوارث لا يمكنه إجراء أي تصرف عقاري من شأنه أن يؤدي إلى تغيير في المركز القانوني للعقار إلا بعد تسجيل الإرث باسمه لدى مديرية التسجيل العقاري المختصة.

عاشراً: تسجيل التغيرات المادية

أ- إفراز الوحدة العقارية

المادة (145) : يجوز تجزئة الوحدة العقارية إلى عدة وحدات بطلب من المالك بشرط أن يتوفر في كل جزء مفرز من الأصل مواصفات الوحدة العقارية وفق أحكام

القانون.

المادة (146) : تخضع تجزئة الوحدة العقارية الكائنة داخل حدود البلدية إلى مقتضيات

التصميم الأساسي للمدينة وفقاً لما تقررته الجهة المختصة في البلدية.

المادة (147) : تنظم خارطة بالتجزئة يتم فيها تحديد الوحدات العقارية المراد إفرازها

وإشكالها وتعيين مساحاتها وارتفاقاتها.

المادة (148) : يتم تجزئة الوحدة العقارية المخصصة لأغراض زراعية وفقاً للضوابط

المقررة بشأن مساحة الحد الأدنى للملكية في الأراضي الزراعية والبساتين.

المادة (149) : ينظم سجل عقاري خاص لكل وحدة عقارية مفرزة ويعطى لكل وحدة رقم

تسلسلي جديد من آخر أرقام التسلسل في المنطقة العقارية، ويشار إلى ذلك

في سجل الوحدة العقارية الأصل.

المادة (150) : تنتقل الحقوق المحملة على الوحدة العقارية الأصل إلى الوحدات العقارية

المفرزة منها، ويجوز أن يقتصر ذلك على وحدة أو عدد من الوحدات

المفرزة من الأصل بموافقة صاحب الحق.

ب- توحيد العقارات

المادة (151) : يجري دمج الوحدات العقارية من نوع قانوني واحد بطلب من المالك بشرط

أن تكون الوحدات ملتصقة ببعضها، وأن لا يمس ذلك بالحقوق المسجلة

للغير.

المادة (152) : يجب على الطالب أن يقدم خارطة يتم فيها تحديد موقع الوحدات المراد

دمجها، وشكلها، وتعيين مساحاتها ينظمها خبير محلف في شؤون المساحة،

وتحققها مديرية التسجيل العقاري وتصادق عليها.

المادة (153) : ينظم سجل عقاري جديد عند اتخاذ قرار الدمج برقم تسلسلي جديد وتفيد في السجل البيانات الخاصة بالحالة المادية وحقوق الملكية.

المادة (154) : إذا حرر مدير التسجيل سجلاً عقارياً جديداً فإنه ينهي مفعول السجلات والسندات السابقة بوضع عبارة خاصة تفيد ذلك.

ج- تصحيح الحالة المادية

المادة (155) : يجري تسجيل كل تغيير في الحالة المادية للوحدة العقارية بطلب من المالك إلى مدير التسجيل العقاري.

المادة (156) : تقوم مديرية التسجيل العقاري بالتأكد من حصول التغيير وإجراء التسجيل بموجب ذلك.

د- المنازعات اللاحقة المرتبطة بالتسجيلات اللاحقة

المادة (157) : قرارات مدير التسجيل تقبل الطعن لدى محكمة الاستئناف وفق القواعد المقررة في المادة (124) من هذا القانون.

المادة (158) : يجوز التظلم من قرارات مدير التسجيل لدى المدير العام للتسجيل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ القرار، يبت المدير العام في التظلمات، ويمكنه أن يشكل هيئة للقيام بهذه المهمة وذلك داخل أجل ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه بالتظلم، وتخضع قراراته للطعن أمام محكمة استئناف موقع العقار وفق أحكام هذا القانون.

المادة (159) : يجب على مدير التسجيل أن ينفذ الأحكام بمجرد اكتسابها الدرجة القطعية.

المادة (160) : إذا رفض مدير التسجيل العقاري توثيق محرر يتعلق بوحدة عقارية مسجلة، فيمكن الطعن في قراره لدى محكمة الاستئناف خلال أجل ثمانية أيام.

أحد عشر: القواعد الموضوعية

1- آثار التسجيل

أ- آثار التسجيل الأول

- المادة (161) : للتسجيل الأول قوة ثبوتية مطلقة ولا يقبل الطعن إلا بالتزوير أو التدليس.
- المادة (162) : يجري الإبطال كلاً أو جزءاً أو التصحيح في السجل العقاري تبعاً لحكم مثبت للتزوير أو التدليس، غير أنه لا يمكن المساس بحقوق الغير حسن النية.
- المادة (163) : لا يحق في غير الحالتين المشار إليهما في المادة (156) لمن تضرر من أعمال التسجيل الأول إلا طلب التعويض فقط.
- المادة (164) : لا يسري مرور الزمن على الحقوق العينية العقارية المسجلة.

ب- آثار التسجيل اللاحق

- المادة (165) : إن التصرفات الرامية إلى إنشاء حق عيني أو نقله إلى الغير أو تقريره أو تغييره أو إنهائه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها، ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تنتهي لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير.
- المادة (166) : إن التصرفات غير المسجلة ليس لها من أثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.
- المادة (167) : للتسجيلات اللاحقة قوة ثبوتية تجاه الجميع، فيما تتضمنه من حقوق وبيانات وفق أحكام هذا القانون.

المادة (168) : من اكتسب حقاً عقارياً استناداً إلى بيانات السجل العقاري يبقى مكتسباً لهذا الحق بشرط أن يكون حسن النية، غير أن ما يقع من إبطال أو تغيير لا يسري مفعوله عليه.

المادة (169) : إن التسجيلات اللاحقة والحجوز المتعلقة بحق عيني مسجل تحفظ الحق الذي تنص عليه ما لم تبطل أو يشطب عليها أو تغير وهي حجة في مواجهة الجميع بأن الشخص المعين بها هو فعلاً صاحب الحقوق المبينة فيها.

المادة (170) : لكل شخص لحقه ضرر في تسجيل أو تشطيب أو تغيير حدث دون سبب مشروع أن يحصل على إبطال ذلك القيد أو تعديله، ولا يجوز إجراء أي إبطال أو تعديل في السجل العقاري إلا بحكم قضائي قطعي أو بموافقة ذوي الشأن.

المادة (171) : يكون لمن امتنع عليه الطعن في التسجيلات العقارية اللاحقة الحق في المطالبة بالتعويض.

2- مسؤولية موظفي إدارة التسجيل

المادة (172) : تكون إدارة التسجيل مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها موظفوها بمناسبة قيامهم بمهامهم، غير أنه إذا كان الخطأ جسيماً وترتب عنه ضرر، فتقع المسؤولية على مرتكبه، ويعدّ خطأً جسيماً:

أ. إهمال التنصيص بالسجلات العقارية على تقييد أو تشطيب أو قيد مؤقت قدم طبقاً للقانون، ترتب عليه ضرر للغير.

ب. عدم التنصيص بالسجلات العقارية والسندات والشهادات على حق أو

عدة حقوق أو بيانات يوجب القانون إدراجها إذا ما ترتب عن ذلك إضرار بحق للغير.

ج. إدراج تسجيلات أو تقييدات أو قيود مؤقتة أو بيانات باطلة بطلائاً مطلقاً أو تنعدم فيها الشرعية القانونية.

3- صندوق الضمان

المادة (173) : يؤسس صندوق لضمان أداء التعويضات لأشخاص حرّموا من حق عيني أو لحق بهم ضرر ناتج عن تسجيل عقار أو عن الإجراءات المترتبة عن التسجيل.

المادة (174) : يسدّد صندوق الضمان التعويضات المحكوم بها على موظفي إدارة التسجيل العقاري في حال عسرهم، كما يؤدي التعويضات في حال الحكم بمسؤولية الإدارة.

المادة (175) : تتكون موارد صندوق الضمان من:

- مبالغ من الرسوم المستوفاة بإدارة التسجيل العقاري.

- التعويضات والغرامات التي يحكم بها لفائدة إدارة التسجيل العقاري.

المادة (176) : يجب عند تقييد دعوى المسؤولية الشخصية لموظفي إدارة التسجيل إدخال

صندوق الضمان في الدعوى وإلا فتكون غير مقبولة، كما يجب إدخال مدير

التسجيل العقاري في حال نُسب الخطأ لأحد تابعيه، والحكم عليهم جميعاً بالتكافل والتضامن.

المادة (177) : تتقدم دعوى المسؤولية بمضي سنتين من تاريخ العلم بارتكاب الفعل الضار.

4- أحكام جزائية

المادة (178) : يعاقب بعقوبة التزوير أو استعماله وفقاً لأحكام القانون الجنائي:

1. من قلد أو زور أو حرف سنداً عقارياً أو وثائق أو شهادات سلمت من قبل مدير التسجيل العقاري وكل من استعمل هذه الوثائق.
2. من قلد أو زور أو حرف وثائق قدمت تأييداً لطلب التسجيل أو القيد المؤقت أو التشطيب.
3. من انتحل صفة صاحب الحق في طلب التسجيل أو القيد المؤقت أو التشطيب أو شرع في ذلك.
4. من زور أو حرف في قيود السجل العقاري ووثائقه.
5. الموظف الذي يقدم أو يؤخر عمداً تاريخ إدخال طلب التقييد في السجل اليومي.

المادة (179) : يعاقب بغرامة مالية من قام بنزع أو إتلاف علامات التحديد المؤقتة أو النهائية التي يضعها المكلفون بأعمال مسح الأراضي.

المادة (180) : يعاقب بغرامة بقرار من مدير التسجيل العقاري:

1. من أهمل أو امتنع عن تسجيل ما يوجب القانون تقييده.
2. من امتنع عن الحضور لإدارة التسجيل رغم استدعائه بصفة قانونية.
3. يمكن لمدير التسجيل أن يقرر الإعفاء من الغرامة إذا ثبت له أن المخالف يتمتع بعذر مقبول.

المادة (181) : تنفذ الغرامات لفائدة صندوق الضمان.

المادة (182) : يحدد الحد الأقصى للغرامة بمقتضى القانون.

المادة (183) : أ. يلغى كل حكم في أي قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

ب. يصدر مجلس الوزراء بقرار منه اللائحة التنفيذية لهذا القانون

والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكامه وذلك بناءً على عرض وزير العدل.

جرا كل در ليدني وانا العبد...

محمد ابن عبد الله العدساني

٧٠٤



السبب الذي بي الى تحرير هذه الاحرف الشرعية
هو انه قد باع محمد ابن عمال من حامل
هذا الكتاب فسر لي ابن عجل وهو ايضا قد
اشترى منه ما هو ملكه وهو البيت الموحد
ود قبلنا الطريق الناقد وشمالا بيت
مكين وشرقا بيت البخارنه وجنوبا بيت
جود السرايك بثمن قدره وعدة اثنا
عشر ريال سلام الثمن بتمامه وكله المشر
بي المذكور بريد البايع المزبور بيها
صياحا شرعيا وصار البيت المذكور
مالا و ملكا لفرز لي المذكور يتصرف
فيه بما شاء لئلا يخفى جرا وحرر في شوال

١٣٠٩

جراي كرايدي وانا العبد الغاني
محمد ابن عبد الله العبد ساجي



السبب المداعي الي تحريري في الاخر في الشرع به هو انه قد با
ع كل من نور بنت صفرا بنت فهد بن وجة حبي بنت علي
ابن فهد وبناتها شيخه وكلهم بنات حبي بنت علي
علي ابنها حمد وخته لطيفة ابنا حبي بنت علي بنت
فهد من حامل هذا الكتاب قد اشترى منهم ما يحدو ملكهم وبتصرف
الجناعي وهو ايضا قد اشترى منهم ما يحدو ملكهم وبتصرف
لهم امر تام حبي الهند كور وهو البيت المجد وديننا
يتنام احمد ابن سعود الغري وحوطة عبد الرزاق
ابن فهد وشمال الطريق النافذ وشرق الطريق النافذ
قد وجنوب الطريق النافذ بنتم قدره وهدد استها
به سببه باسم الثمن بتامه وكله المشتري الهند كور
بيت البايعين المزبورين بعاصي حاضريا وصار
فيه بما شاؤ وشهد على البيع وقبض الثمن اذ يبيع ابن
خليف ابن فهد ويوسف ابن صفرا ابن فهد وعيونه احمد
ابن علي ابن فهد كذا يخفي جراي حري في شوال سنة ١١٩١

شهادة
محمد بن علي بن فهد

شهادة
احمد بن علي بن فهد

اشهد علي ذاك
انا يا محمد صامح

شهادة
محمد بن علي بن فهد
احمد بن علي بن فهد
شهادة
محمد بن علي بن فهد
احمد بن علي بن فهد

اللا... الو...

علم انما يا لمجد الفدا ابراهيم القديس
 يا بني قد لطف الله لك انك في طيابة
 عيني عظامه وريحان اجار حيين به مع العصور
 يملح قد ده رويته شدة وشو به الفدا
 رويته الفهم التبراهن منصف العنصر الجدار
 قبله وشرق واليه ار الويلكم مقرون
 ما بعد البائع والشراي مستدرك بالثمة
 والمكسبه وربه فتمو المبلغ سببه وشو
 القارويته واليا من القدر رويته عند
 السجيل واصل عر بوبه الثعالب
 والورد في مشدك
 البائع
 والمشرق

عبد الله الفولاني

١٧/٣/٥٩

عثمان علي
علي حبيب



