انتقال ملكية العقار المخصص من دولة الكويت للأسر الكويتية

الدكتور/ أنور أحمد الفزيع
قسم القانون الخاص
كلية الحقوق - جامعة الكويت

الدكتور/ حسين محيسن الرشيدي
قسم القانون الخاص
كلية الحقوق - جامعة الكويت

ملخص:

تقدم دولة الكويت الرعاية السكنية لمواطنيها من خلال المؤسسة العامة للرعاية السكنية. وتأخذ هذه الرعاية صوراً عدة تتنوع بين توفير بدل إيجار وشقق وقسائم وبيوت حكومية. وغالباً ما تؤول ملكية العقار للأسرة المخصص لها بعد مضي مدة معينة من التخصيص. وتثور إشكاليات حول الحق الذي تتمتع به الأسرة المخصص لها قبل نقل الملكية إليها، ووقت انتقال الملكية، ولمن تنتقل الملكية؟ والتكييف القانوني للتصرف الناقل؟ ومن يلتزم بسداد مقابل الملكية؟ وغيرها من التساؤلات.

وانتهينا في بحثنا إلى عدة نتائج، منها: أن الحق الذي يمارسونه على العقار المخصص لهم قبل نقل الملكية إليهم هو حق سكني؛ وأن الطلب الذي يقدمه المخصص لهم لاستصدار وثيقة تملك العقار المخصص لهم يعتبر إيجاباً، وللمؤسسة أن تقبله أو ترفضه، وأن امتناع أحد المخصص لهم عن استكمال إجراءات نقل الملكية دون عذر يعتبر تعسفاً يواجه بتمكين البقية من استصدار الوثيقة باسمهم بمقدار حصتهم.

مقدمة:

في إطار تحقيق العناية التي أولاها الدستور الكويتي للأسرة صدرت تشريعات تنظم الرعاية السكنية للأسرة الكويتية، منها القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية (ويشار له بقانون الرعاية) وقرار وزير الدولة لشئون الإسكان رقم ٣١ لسنة ٢٠١٦ بإصدار لائحة الرعاية السكنية (ويشار له بلائحة الرعاية). وبموجب هذه التشريعات أنيط بالمؤسسة العامة للرعاية السكنية (ويشار لها بالمؤسسة) القيام على توفير الرعاية السكنية بصورها المختلفة "بدل إيجار، بيوت حكومية، قسائم، شقق". ولأن أكثر الطلبات شيوعاً هي الطلبات المتعلقة بالبيوت الحكومية والقسائم[١] سنقصر دراستنا على هاتين الصورتين من صور الرعاية.

(١) حيث بلغ عدد الطلبات في قائمة الانتظار في منتصف شهر فبراير ٢٠١٨ (٩٦٤٤٤) طلباً، انظر: موقع المؤسسة العامة للرعاية السكنية: https://www.pahw.gov.kw/Downloads/Schedules/Existing%20housing%20applications.pdf

ولرمزية المقابل الذي تتقاضاه المؤسسة العامة للرعاية السكنية لقاء ما تقدمه من رعاية، ولضعف الإمكانيات المادية للأسر حديثة النشأة، تعتمد جل الأسر على الرعاية السكنية حتى وإن طال انتظارها لسنوات عديدة للحصول على قسيمة أو بيت حكومي. وبعدما تتسلم الأسرة ما خصص لها من عقار فإنها تظهر عليه بمظهر المالك، وقد يصل الأمر إلى التصرف فيه قانونياً برغم أن الملكية لمَّا تنتقل للأسرة بعد، بل قد ترفض المؤسسة نقل الملكية للمخصص لهم رغم دفعهم لكامل الثمن المتفق عليه!

وبالإضافة إلى ما يثيره امتناع المؤسسة عن نقل الملكية للمخصص لهم من تساؤلات حول طبيعة الحق الذي يتمتع به المخصص لهم على العقار؟ ومتى تنتقل لهم الملكية؟ وهل تنقل الملكية لجميع أفراد الأسرة أو لبعضهم؟ وما هو التكييف القانوني للتصرف الذي بموجبه انتقلت لهم ملكية العقار؟ وعلى من يقع الالتزام بسداد المقابل؟ وماذا لو امتنع أحد المخصص لهم عن المضي في إجراءات نقل الملكية، أيجبر على ذلك؟ سنجيب على تلك الأسئلة وعلى غيرها من خلال البحث في النصوص التشريعية مقارنة بأحكام محكمة التمييز الكويتية. وقد آثرنا تقسيم البحث إلى مبحثين وكل مبحث يشتمل على مطلبين وفقاً للخطة التالية:

المبحث الأول: المركز القانوني للمخصص لهم قبل إصدار كتاب المؤسسة بنقل الملكية

المطلب الأول: التكييف القانوني للحق الذي يتمتع به المخصص لهم

المطلب الثاني: شروط وإجراءات استصدار وثيقة التملك

المبحث الثاني: المركز القانوني للمخصص لهم بعد إصدار كتاب المؤسسة بنقل الملكية

المطلب الأول: انتقال ملكية العقار المخصص للأسرة

المطلب الثاني: تحديد المتصرف إليه بملكية العقار المخصص للأسرة

المبحث الأول
المركز القانوني للمخصص لهم قبل إصدار كتاب المؤسسة بنقل الملكية

ينص قانون الرعاية السكنية في مادته ٣٣ على أنه: "تصدر وثائق التمليك للمواطنين الذين يتم تخصيص قسائم أو مساكن لهم، وفقاً لأحكام هذا القانون، بعد استيفاء المدد والشروط ووفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من الوزير بعد موافقة مجلس إدارة المؤسسة". تدل هذه المادة على أن هنالك إجراءات ومدداً يجب مراعاتها قبل إصدار وثيقة الملكية للمخصص لهم، وقد تستغرق هذه الإجراءات والمدد وقتاً طويلاً يتجاوز عشرات السنوات، يتمتع خلالها المخصص لهم بالمسكن، فما هو الحق الذي يمارسونه عليه قبل انتقال الملكية لهم؟

المطلب الأول
التكييف القانوني للحق الذي يتمتع به المخصص لهم

يتنازع تكييف حق المخصص لهم عدة أوصاف وردت في ثنايا التشريعات المنظمة للرعاية السكنية وفي أحكام القضاء الكويتي؛ فمرة يكون الحديث عن حق انتفاع، ومرة عن حق الملكية، ومرة أخرى عن حق السكنى. لا ريب أن كل حق من هذه الحقوق يختلف عما سواه فيما يخول من مزايا وقيم لصاحبه، كما أنها تختلف في الأحكام المنظمة لها، فعلى سبيل المثال لا يورث حق الانتفاع ولا حق السكنى، بينما تنتقل الملكية عبر الميراث.

الفرع الأول
هل يتمتع المخصص لهم بحق انتفاع؟

بتفحص النصوص القانونية نجدها في أغلبها تستخدم لفظ انتفاع[٢] ولفظ منتفعين[٣]، مما يحوي أن ما يمارسه المخصص لهم هو حق انتفاع. وقد قررت محكمة التمييز في حكم لها "أن قرار التخصيص لا يكسب المخصص له سوى حق

(٢) انظر: المادة ٣١ قانون الرعاية، المواد ١، ١٠ فقرة ٤، ٤٧، ٤٨، ٥٠، ٥٨، ٥٩، ٦٠ لائحة الرعاية.

(٣) انظر: المادة ٣١ قانون الرعاية، المواد ٤٧، ٥٢، ٦٤ لائحة الرعاية، المادة ٦ لائحة القروض العقارية.

الانتفاع بالسكن الحكومي"[٤]. وحق الانتفاع يعد حقاً عينياً أصلياً يخول صاحبه استعمال واستغلال شيء مملوك لغيره؛ فكما أن للمنتفع أن يستعمل الشيء بنفسه له أن يمكن غيره من استعمال الشيء فيما أعد له لقاء مقابل مادي، وهذا ما يميز حق الانتفاع عن حق الاستعمال وحق السكنى حيث ليس لصاحب الحق – في هذين الأخيرين – إلا سلطة استعمال الشيء دون استغلاله، بل تقتصر سلطة الاستعمال – في حق السكنى – على صورة وحيدة وهي السكن.

ومن بعض الأوجه يقترب حق الانتفاع من الحق الذي يمارسه المخصص لهم. ففي كلا الحقين يمارس صاحب الحق حقه على شيء ليس بملك له، كما أن هذين الحقين مؤقتان بمدة قد تطول وقد تقصر، ووفقاً للمادة ٩٤٧ مدني للمنتفع أن يستخدم الشيء بحسب ما أعد له، ولمالك الرقبة أن يعترض على أي استخدام غير متفق مع طبيعة الشيء، وإن استمر المنتفع في استخدامه للشيء استخداماً لا يتفق مع ما أعد له جاز للقاضي أن يحكم بانتهاء حق الانتفاع. ونجد ذات الحكم في قانون الرعاية السكنية حيث تقضي المادة ٣١ بأنه لا يجوز استخدام الرعاية السكنية في غير ما خصصت له، وفي حالة مخالفة شروط التخصيص ينذر المخالف لإزالة المخالفة خلال مهلة ستين يوماً يحددها الإنذار، وللمؤسسة بعد انقضاء مهلة الإنذار مع استمرار المخالفة استرداد المسكن إدارياً إذا لم تكن ملكيته قد انتقلت إلى من خصص له، ففي كلتا الحالتين لا يجوز لصاحب الحق أن يستعمله فيما لم يعد له، وإلا أدى ذلك إلى انقضاء حقه.

ويقترب حق المخصص لهم من حق الانتفاع في أن المادة ٥٨ لائحة الرعاية ألزمت من تخصص له شقة بإجراء الصيانة لكافة المرافق الموجودة بشقته، وبما يحقق عدم الإضرار بالمجمع السكني أو غيره من الساكنين، أما المادة ٥٤ والمادة ٥٦ لائحة الرعاية فقد فرضتا على من يُخصص له بيت حكومي الوفاء بجميع تكاليف الصيانة، في حين أن المادة ٩٤٨ مدني قضت بتحمل المنتفع للنفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة، ولا يعفى إلا في حالة واحدة وهي عندما يكون قد حصل على حق الانتفاع بمقابل، وكانت النفقات غير معتادة أو كانت الإصلاحات جسيمة، عندئذ يتحمل مالك الرقبة هذه التكاليف.

ففي الوقت الذي يلتزم به المخصص لهم بجميع نفقات الصيانة أياً كانت جسامتها برغم أنه يدفع مقابل لانتفاعه، يميز القانون المدني بين حالتين: إن كان المنتفع قد حصل على حقه تبرعاً، ناء بجميع تكاليف الصيانة، وإن كان حصل عليه

(٤) تمييز، ٢٠٠٩/٦/٢٤، طعن ٢٠٠٨/٤٥٨ مدني، المجلة، سنة ٣٧، جـ ٢، ص ٤٧٨.

بمقابل تحمل مالك الرقبة النفقات غير المعتادة أو الإصلاحات الجسيمة، ولعل الذي يخفف من وطأة التمايز بين حق الانتفاع وحق المخصص لهم أن المادة ٩٤٨ مدني احتوت على قاعدة مكملة تسمح الاتفاق على حكمها، ثم إن المؤسسة تُعذر في تحميلها جميع نفقات الصيانة للمخصص لهم؛ ذلك أنها تتكفل بتوزيع عدد كبير من الوحدات السكنية كل سنة، وقد تطول مدة التخصيص مما يرهق المؤسسة في المتابعة وفي المصاريف، وهذا على خلاف وضع مالك الرقبة التي يرتب عليها حق انتفاع، حيث مهما كثرت حقوق الانتفاع التي يرتبها على أملاكه تبقى ضئيلة مقارنة بما تخصصه المؤسسة للمواطنين(٥).

ويكاد المرء يعتقد أن ما يمارسه المخصص لهم هو حق انتفاع لولا وجود بعض الفروق الرئيسة بين حق الانتفاع والحق الذي يمارسونه، ففي الوقت الذي لا يجعل القانون المدني (مادة ٩٤٩) المنتفع مسؤولاً عن هلاك الشيء إلا عندما يتأخر برده بعد انتهاء حق الانتفاع رغم إعذاره، وهذا على خلاف حكم المادة ٥٦ لائحة الرعاية والتي تنص على أن "يكون رب الأسرة مسؤولاً عن أية أضرار تصيب المسكن المخصص له، ويلتزم بصيانته وإصلاحه على حسابه ومن ماله الخاص". فهنا أيضاً تسعى المؤسسة إلى التخلص من أية تبعة لهلاك المسكن المخصص، ملقية الحمل على عاتق المخصص لهم.

ومن الفروق أيضاً بين حق الانتفاع وحق المخصص لهم هو أن حق الانتفاع يخول صاحبه استخدامه بنفسه أو تمكين الغير من استخدامه لقاء مقابل، بينما ليس للمخصص لهم إلا استخدام المسكن بالسكن، فقد عرفت لائحة الرعاية التخصيص بأنه "الترخيص بالانتفاع بالمسكن الحكومي أو أي بديل سكني آخر وقصره على الاستعمال دون أحقية التصرف فيه"(٦). وأتت المادة ٥٤ فقرة ٦ لائحة الرعاية بتأكيد صريح لهذا الحكم بإلزامها المخصص له بـ"عدم تأجير المسكن كلياً أو جزئياً، وعدم استعماله في غير السكنى"(٧).

---

(٥) كشفت دراسات صادرة عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية، أن مخرجات توزيع الطلبات السكنية شهرياً تتراوح بين ١٤٠٠ و١٥٢٠ وحدة توزع على المواطنين، وأن معدل الطلبات الإسكانية الحديثة يبلغ ٦٠٠ طلب شهرياً، بينما يبلغ عدد التوزيعات ضمن المشاريع القائمة ١٢٠٠ قسيمة شهرياً بمعدل ٣٠٠ أسبوعياً، ما يشكل ضعف عدد الطلبات، انظر جريدة القبس الإلكتروني: https://alqabas.com/393187/ 1/2 4300 /٢٠١٨/١٣/٤.

(٦) المادة ١ لائحة الرعاية.

(٧) ولا يستثنى من هذا الحكم إلا حالة واحدة أتت بها المادة ٥٥ لائحة الرعاية وهي إذا كانت ظروف دراسة المخصص لهم أو عملهم بالحكومة تقتضي الإقامة بالخارج بصفة مؤقتة فلهم تأجير المسكن بعد موافقة المؤسسة ووفقاً لشروط معينة.

ويلاحظ أخيراً أن حق الانتفاع – وفقاً للمادة ٩٥٢ مدني – ينقضي بوفاة المنتفع ولا يورث لخلفه العام، في حين ينتقل حق المخصص لهم في المسكن إلى ورثتهم، فوفقاً للمادة ٣٢ قانون الرعاية "إذا توفيت الأم الكويتية المتزوجة من غير كويتي، والمتمتعة بالرعاية السكنية، يكون لأولادها، بعد وفاتها، حق البقاء في السكن إلى أن يتم زواج البنات أو بلوغ الأبناء سن السادسة والعشرين". وكذلك تعلن المادة ١٠ فقرة ٤ لائحة الرعاية "في حالة وفاة رب الأسرة قبل صدور وثيقة التملك وانتقال الانتفاع بالبديل السكني (بيت أو شقة) إلى ابنه الأخير (...) تعتبر الأقساط المسددة من ثمن البيت أو الشقة مقابل انتفاع".

وبرغم استعمال المشرع للفظ "انتفاع أو منتفع" إلا أنه يصعب تكييف الحق الذي يمارسه المخصص لهم بأنه حق انتفاع لاختلاف الأحكام المنظمة لكلا الحقين. وقد يكون استخدام المشرع للفظ "المنتفع" من باب أنها أسهل استخداماً من مصطلح "المخصص له"، ولكن هذا لا يقوم عذراً لما يحدثه من إيهام أن الحق الممارس هو حق انتفاع، وكان على المشرع أن يوحد المصطلحات المستخدمة بدلاً من أن يستعمل "المخصص له" تارة وتارة أخرى "المنتفع".

الفرع الثاني
هل يتمتع المخصص لهم بحق الملكية؟

بالبحث في النصوص القانونية نلاحظ أن بعضها يشير إلى أن الحق الذي يتمتع به المخصص لهم هو حق ملكية، فأحياناً يستعمل المشرع ألفاظاً توحي بوجود عقد بيع بين المخصص لهم والمؤسسة، فعلى سبيل المثال قضت المادة ٣ قانون الرعاية بأن "يدخل في موارد المؤسسة، الأموال والإيرادات الآتية: حصيلة بيع القسائم وأقساط تمليك البيوت والشقق، المقدمة لمستحقي الرعاية السكنية". واستخدمت المادة ٣٢ من ذات القانون مصطلح "قسط التمليك"؛ أما المادة ٣٣ من ذات القانون فقد استعملت "أثمان المساكن" و"قسط التمليك". والأمر ذاته في لائحة الرعاية تم توظيف المصطلحات التالية: "قيمة البيت"(٨)، "ثمن القسيمة"(٩)، "ثمن البيت"(١٠)، "ثمن المسكن"(١١).

(٨) المادة ٤٧ لائحة الرعاية.
(٩) المادة ٤٨ لائحة الرعاية.
(١٠) المادة ١٠ فقرة ٤ لائحة الرعاية.
(١١) المادة ٦٠ لائحة الرعاية.

ولا ريب أن عقد البيع – في الأصل – من التصرفات القانونية الناقلة للملكية فوراً، ويقوي التصور بأن للمخصص لهم حق الملكية، وهو أنهم يتسلمون المساكن ويظهرون عليها بمظهر المالك من خلال إجراء بعض الهدم أو البناء، ثم إن الوثيقة التي يحصلون عليها – لاحقاً – تكون معنونة بـ "وثيقة تملك/عقد بيع"(١٢). وهذا الذي حدا ببعضهم إلى الاعتقاد بأنهم أصحاب حق ملكية، وعلى إثر ذلك قاموا بالتصرف في المساكن؛ إلا أن القضاء الكويتي طبق عليهم أحكام بيع ملك الغير الواردة في المادة ٥٠٩ مدني(١٣).

ونرى أن توجه القضاء يتفق مع صحيح القانون، حيث تحكم المادة ٣٣ قانون الرعاية بأن "تصدر وثائق التمليك للمواطنين الذين يتم تخصيص قسائم أو مساكن لهم، وفقاً لأحكام هذا القانون، بعد استيفاء المدد والشروط ووفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من الوزير بعد موافقة مجلس إدارة المؤسسة". فقبل صدور وثيقة التملك ليس المخصص لهم بملاك، ثم إن المادة ٨٩٠ مدني تنص على أنه "إذا كان المتصرف فيه عقاراً، فلا تنتقل الحقوق العينية أو تنشأ، إلا بمراعاة أحكام قانون التسجيل العقاري". وتقرر المادة ٧ من قانون التسجيل العقاري رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ 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 تنقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الآثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن". فلا تنتقل إذن الملكية العقارية إلا بالتسجيل العقاري(١٤). وقضت محكمة التمييز في حكم لها أن ملكية البيت السكني المخصص

(١٢) انظر: المرفق رقم (١).

(١٣) تمييز، ٢٠١٥/١/٥، طعن ٢٠١٣/١٧٢٣ مدني، غير منشور؛ تمييز، ٢٠١٥/١/١٢، طعن ٢٠١٤/٨٨٢ مدني، غير منشور؛ تمييز، ١٩٩٨/١١/٣٠، طعن ١٩٩٨/٢٠، المجلة، سنة ٢٦، جـ ١، ص ٥١٥؛ تمييز، ٢٠٠٠/٣/٢٧، طعن ١٩٩٩/٢٨ مدني، المجلة، سنة ٢٨، جـ ١، ص ٣٧٩.

(١٤) خالد الضفيري وياسر الصيرفي، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، بدون رقم طبعة، ٢٠١٠، بدون ناشر، ص ١٨٦؛ أحمد الزقرد، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الكويتي، بدون تاريخ أو رقم طبعة، مطبوعات وحدة التأليف والترجمة والنشر، ص ١٣٦ وما يليها؛ حسام الدين الأهواني، عقد البيع، الطبعة الأولى، ١٩٨٩، مطبوعات جامعة الكويت، ص ٢٨٤.

تنتقل بالتسجيل شأنها في ذلك شأن أية ملكية عقارية، وذلك وفقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري(١٥).

ومما سبق ذكره نخلص إلى أن القضاء الكويتي - وبحق – يعتبر أن المنتفعين بالعقار ليسوا مُلاكاً طالما لم تصدر لهم وثيقة التملك. وبناء عليه، فإن تصرفهم بالعقار يعد تصرفاً في ملك الغير (الدولة) ولا تنتقل الملكية فيه إلا إذا انتقلت إلى المتصرف أو أقر المالك التصرف.

وأما بالنسبة لاستعمال المشرع لألفاظ تشير إلى وجود عقد بيع، فهو من باب استشراف المستقبل والنظر إلى ما سيئول له الحال عند إصدار وثيقة التملك. والمشرع اعتبر هذه الأموال بمثابة مقابل لحق الانتفاع طالما ملكية المسكن لم تنقل بعد للمخصص لهم، فعلى سبيل المثال تعلن المادة ١٠ فقرة ٤ لائحة الرعاية "في حالة وفاة رب الأسرة قبل صدور وثيقة التملك وانتقال الانتفاع بالبديل السكني (بيت أو شقة) إلى ابنه الأخير (...) تعتبر الأقساط المسددة من ثمن البيت أو الشقة مقابل انتفاع". وذات الحكم ينطبق عندما يتم استرداد المسكن من المخصص لهم إدارياً تطبيقاً للمادة ٥٩ لائحة الرعاية أو عندما يكون هنالك حالة تنازل أو تبادل بين المخصص لهم وفقاً للمادتين ٤٧ و٥٠ لائحة الرعاية.

الفرع الثالث
هل يتمتع المخصص لهم بحق السكنى؟

بعد استبعاد أن يكون المخصص لهم أصحاب حق انتفاع أو أن يكونوا ملاكاً، لا يتبقى إذن من الحقوق العينية التي يحتمل أن تكون محلاً لحق المخصص لهم إلا حق الاستعمال وحق السكنى. وقد خص القانون المدني هذين الحقين بثلاث مواد أوردهما تحت عنوان "ثانياً: حق الاستعمال وحق السكنى". وهذا الإشراك في الأحكام يدل على الاتحاد في الطبيعة. وفي الحقيقة، حق السكنى يندرج تحت حق الاستعمال، فما هو إلا صورة من صوره. ففي حق السكنى يقتصر استعمال الشيء على غرض السكن فقط. وقد أصدرت محكمة التمييز حكماً لها قررت فيه أن "التخصيص من شأنه إكساب المخصص له المسكن حق استعماله"(١٦).

ونعتقد أن الهدف من الرعاية السكنية المقدمة من الدولة هو توفير مسكن للأسر

(١٥) تمييز، ٢٠٠٣/٦/٣٠، طعن ٢٠٠٢/٤٠٦ إداري، أنظمة صلاح الجاسم.
(١٦) تمييز، ٢٠٠٧/٤/٢٤، طعن ٢٧٩، ٢٠٠٥/٣١٨ تجاري، المجلة، سنة ٣٥، جـ ٢، ص ٧٦.

الكويتية. وقد نصت المادة ٣١ قانون الرعاية على أنه: "لا يجوز استخدام الرعاية السكنية المنصوص عليها في هذا القانون في غير ما خصصت له". وأوضحت المادة ٥٤ لائحة الرعاية بأنه: "يلتزم المخصص له بما يلي: ١- السكن خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام المسكن[١٧] ٢- تمكين جميع أفراد الأسرة المخصص لهم المسكن من الانتفاع به. ٣- عدم ترك المسكن بغير استخدام لمدة تجاوز ستة أشهر، وذلك دون عذر تقبله المؤسسة. ٤- سداد الأقساط المقررة في مواعيدها. ٥- الوفاء بكافة تكاليف الصيانة والحراسة للمسكن والعقار الكائن به وفقاً لما تحدده المؤسسة/ أو اتحاد الملاك. ٦- عدم تأجير المسكن كلياً أو جزئياً، وعدم استعماله في غير السكنى". وقد صرحت محكمة التمييز في حكم لها "إن هذا التخصيص لا يكسب المخصص له سوى حق السكن، وأن الملكية لا تنتقل إليه، تلقائياً بمجرد سداد أقساط الثمن ومضي عشر سنوات على تسليم البيت إليه، بل يلزم أن يتقدم بطلب لإصدار وثيقة تملك له وأن توافق الجهة الإدارية المختصة على هذا الطلب"[١٨].

فهذه النصوص تدل على أن الحق الممارس من قبل المخصص لهم قبل صدور وثيقة التملك هو حق السكنى، ولو استعمل المشرع أحياناً لفظ انتفاع أو منتفعين، فالعبرة بالمعاني لا الألفاظ والمباني. بيد أن حق السكنى الذي يتمتع به المخصص لهم يمتاز بأنه قابل للتوريث[١٩] على خلاف الأصل الذي أتى به القانون المدني من انتهاء حق السكنى بوفاة صاحب الحق، عملاً بالمادتين ٩٥٢ و٩٥٧ مدني.

وينبغي ملاحظة أن المركز القانوني للمخصص لهم يخولهم التقدم للحصول على حق الملكية عند توفر شروط معينة واتباع إجراءات محددة؛ وهذا ما يسوقنا البحث لدراسته في المطلب القادم.

المطلب الثاني
شروط وإجراءات استصدار وثيقة التملك

توضح المادة ٣٣ قانون الرعاية بأنه تصدر وثائق التمليك للمواطنين الذين يتم تخصيص قسائم أو مساكن لهم بعد استيفاء المدد والشروط ووفقاً للقواعد

(١٧) هكذا في الأصل والصحيح هي تسلم لأن "استلام" تعني المسح واللمس.

(١٨) تمييز، ١٩٩٥/١/٢، طعن ١٩٩٤/٢٥ مدني، المجموعة، القسم الثالث، المجلد الثاني، يوليو ١٩٩٩، ص ٧٧، قاعدة رقم ٣؛ تمييز، ٢٠١٣/٩/٣٠، طعن ٢٠١٢/٦٧٤ تجاري، غير منشور.

(١٩) انظر المواد: ٣٢ قانون الرعاية، المادة ١٠ فقرة ٤ والمادة ٦٠ لائحة الرعاية.

والإجراءات التي يصدر بها قرار من الوزير بعد موافقة مجلس إدارة المؤسسة. وأتت المادة ٦٨ لائحة الرعاية منبهة على أنه: "يجب توافر الشروط الواردة في القانون واللائحة للحصول على الرعاية السكنية ابتداءً من تاريخ قيد طلب السكن وتسجيله لدى المؤسسة، وانتهاءً بصدور وثيقة ملكية البديل السكني". تدلنا هاتان المادتان على أن هنالك شروطاً يلزم توافرها فيمن يريد اكتساب ملكية العقار وفقاً لنظام الرعاية السكنية، وأن هنالك إجراءات واجبة الاتباع قبل إصدار وثيقة الملكية.

الفرع الأول
شروط استصدار وثيقة التملك

تحقيقاً للغاية المرجوة من الرعاية السكنية وضماناً لوصولها إلى مستحقيها، تطلب المشرع توافر شروط كثيرة أوردها في قانون الرعاية وفي لائحة الرعاية، ولم يكتف المشرع بذلك إذ استلزم توافر هذه الشروط منذ لحظة تقديم طلب الحصول على الرعاية السكنية وحتى صدور وثيقة الملكية، فمن الشروط العامة الواجب توافرها هو أن تحمل الأسرة المخصص لها الجنسية الكويتية[٢٠]، وألا يكون رب الأسرة مالكاً لعقار أو مشتركاً في ملكية عقار يوفر لأسرته الرعاية السكنية المناسبة. ويعتبر العقار مملوكاً لرب الأسرة إذا كان قد آل عن طريقه بأية وسيلة كانت مباشرة أو غير مباشرة إلى زوجته أو إلى أحد أولاده الذين يعولهم[٢١]. كما يشترط ألا يكون قد نزع من رب الأسرة ملكية عقار بمبلغ يزيد على مائتي ألف دينار كويتي[٢٢]. فرب الأسرة الذي يملك عقاراً أو كان مالكاً له ليس بحاجة إلى دعم الدولة للحصول على المسكن.

ويشترط أيضاً أن تكون الأسرة مقيمة إقامة دائمة ومستمرة في دولة الكويت ما لم يكن رب الأسرة أو زوجه موفداً من قبل الدولة أو بموافقتها وفقاً للنظم والقواعد المقررة[٢٣]. وينبغي ألا يكون قد سبق للأسرة الحصول على الرعاية السكنية من قبل الدولة[٢٤].

ووفقاً للمادة ٦٧ لائحة الرعاية يجب على رب الأسرة أن يقوم بسداد كافة

(٢٠) المادة ١٤ قانون الرعاية.
(٢١) المادة ١٦ قانون الرعاية.
(٢٢) المادة ٣ فقرة ٣ لائحة الرعاية.
(٢٣) المادة ٢ لائحة الرعاية.
(٢٤) المادة ٣ فقرة ٤ لائحة الرعاية.

المبالغ المستحقة عليه تجاه المؤسسة قبل إصدار وثيقة التملك، وهذه المبالغ قد تكون – على سبيل المثال – ناتجة عن تسلم بدل إيجار دون وجه حق، أو يكون قد رسا عليه المزاد العلني في بيع أحد العقارات المملوكة للمؤسسة وغير المخصصة لغرض الرعاية السكنية ولم يقم بسداد كامل الثمن، ومن الممكن أن يكون قد تعاقد مع المؤسسة ولم يدفع لها مقابل حقوق الاستغلال أو الانتفاع أو الإيجار أو الاستثمار للقطاعات غير المخصصة للسكن الخاص أو مشاريع الرعاية السكنية(٢٥). بيد أنه يرد على هذا الحكم استثناء أتت به المادة ٣٣ قانون الرعاية والمادة ٦٢ لائحة الرعاية مفاده أن وثيقة الملكية تصدر للمخصص لهم حتى ولو لم يسددوا قيمة البيت الحكومي، ولكن تكون مصحوبة برهن عقاري، وهذا الحكم قاصر على البيوت الحكومية لأنه على من خصصت له قسيمة أن يسدد قيمتها قبل دخول القرعة، وفقاً للمادة ٢٣ قانون الرعاية.

ما أسلفنا يعتبر شروطاً عامة يشترك فيها كل طالب للرعاية السكنية، ولكن يضاف لها أخرى لمن أراد الحصول على قسيمة، فيجب أن يكون رب الأسرة قادراً على بناء القسيمة، ويعتبر كذلك من كان مستحقاً لقرض الرعاية السكنية المنصوص عليه في هذا القانون، أو كان قد ثمن له عقار بمبلغ لا يقل عن قيمة القرض المشار إليه وقت التثمين(٢٦). وعليه أن يسدد قيمة القسيمة قبل الموعد المحدد لإدراج أسماء المستحقين في كشوف القرعة وإلا اعتبر قرار التخصيص كأن لم يكن(٢٧). ولم تكتف لائحة الرعاية بإلزام رب الأسرة بالسداد قبيل القرعة، بل تطلبت – صراحة – "أن يكون رب الأسرة قادراً على سداد قيمة القسيمة المقررة مقدماً، وقادراً على تكاليف بنائها"(٢٨). وينبغي أخيراً أن يشرع رب الأسرة في البناء على القسيمة خلال سنة من تاريخ تسلمه، وأن يتم البناء عليها خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات من هذا التاريخ(٢٩).

---

(٢٥) لأن من موارد ميزانية المؤسسة وفقاً للمادة ٣ قانون الرعاية في فقرتيها ٨، ٩ "حصيلة بيع الأراضي والعقارات المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية بالمزاد العلني وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون" و"عائدات ومقابل حقوق الاستغلال والانتفاع والإيجار والاستثمار للقطاعات غير المخصصة للسكن الخاص أو مشاريع الرعاية السكنية".

(٢٦) المادة ٢٢ فقرة ٢ قانون الرعاية.

(٢٧) المادة ٢٣ فقرة ١ قانون الرعاية.

(٢٨) المادة ٢٤ فقرة ٢ لائحة الرعاية.

(٢٩) المادة ٢٣ فقرة ٢ قانون الرعاية.

وعند اجتماع هذه الشروط – مع استمرارها – يحق لرب الأسرة الكويتية أن يشرع في إجراءات الحصول على الرعاية السكنية. بالإمكان توزيع هذه الإجراءات على مراحل ثلاث: أولاها: مرحلة تقديم طلب الرعاية السكنية، وثانيها: مرحلة التخصيص، وثالثها: مرحلة نقل ملكية البيت الحكومي أو القسيمة للمخصص لهم.

الفرع الثاني
إجراءات استصدار وثيقة التملك

تبدأ إجراءات استصدار وثيقة التملك بتقديم رب الأسرة لطلب الرعاية السكنية إلى الإدارة المختصة بالمؤسسة مبيناً به نوع البديل السكني الذي يرغبه، مرفقاً به المستندات التي حددتها المادة ٤ لائحة الرعاية ومنها مثلاً: صورة البطاقة المدنية لأفراد الأسرة، صورة عقد الزواج، شهادة راتب تفصيلية، شهادة من بنك الائتمان الكويتي بشأن القروض العقارية، شهادة من التسجيل العقاري مبيناً فيها ملكية جميع أفراد الأسرة، وصور وثائق الملكية إن وجدت. وعلى رب الأسرة – في هذه المرحلة – أن يوقع تفويضاً على نموذج يرخص للمؤسسة الحصول على كافة البيانات والمستندات الخاصة به وأسرته في كل ما يتصل بتطبيق أحكام القانون والقرارات ذات الصلة بأعمالها في شأنه، وإلا التزم بتزويد المؤسسة بكافة ما تطلبه من معلومات وبيانات أو مستندات لذات الغاية[٣٠]. عندئذ يدون الطلب في السجل المعد لنوع الرعاية السكنية المطلوبة، وتكون له الأولوية وفقاً لتاريخ القيد[٣١]. وتعالج المادة ٨ لائحة الرعاية فرضية وفاة زوجة طالب الرعاية السكنية دون وجود أولاد أو زوجة أخرى، أو وفاة صاحب الطلب عن ابن كويتي وحيد، مقررة أن الطلب لا يسقط وإنما يظل قائماً بأولويته دون تخصيص بديل سكني حتى تكوين أسرة وتوفر باقي الشروط.

وعندما يصل دور طالب الرعاية السكنية يتم استدعاؤه من قبل المؤسسة للتخصيص، وبذلك تنقضي المرحلة الأولى وتبدأ الثانية وهي مرحلة التخصيص. وقد عرفت المادة ١ لائحة الرعاية التخصيص بأنه "الترخيص بالانتفاع بالمسكن الحكومي أو أي بديل سكني آخر، وقصره على الاستعمال دون أحقية التصرف فيه". وتؤكد المادة ٢١ من ذات اللائحة على ما سبق اشتراطه لتقديم طلب الرعاية السكنية بقولها: "يجب أن يتوافر لدى الأسرة عند التخصيص جميع الشروط اللازمة لتسجيل

(٣٠) المادة ٥ لائحة الرعاية.
(٣١) المادة ٦ لائحة الرعاية.

طلب السكن المنصوص عليها في القانون واللائحة، فضلاً عن الشروط الواجب توافرها بحسب نوع البديل السكني، ويكون تخصيص البدائل السكنية وفقاً لأسبقية تسجيل الطلبات".

وبعدما يصدر لطالب الرعاية السكنية قرار بتخصيص مسكن أو قسيمة في منطقة ما تسلم له بطاقة دخول القرعة وفقاً لأسبقية تسجيل طلبه، ويتم توزيع المساكن والقسائم من خلال القرعة العلنية(٣٢). ويلتزم رب الأسرة المخصص لها تسلم ما خصص له خلال شهرين من تاريخ إجراء القرعة وإلا اعتبر قرار التخصيص كأن لم يكن، ويخصص البديل السكني لمستحق آخر ممن وردت أولوية طلباتهم في التوزيع، إذا ما تخلف بعد إنذاره وإعلانه عن طريق إحدى وسائل النشر والجريدة الرسمية، وفي حالة طلب أي من أفراد الأسرة الآخرين أو مطلقته الحاضنة لأولاده تسلم المسكن، يعرض الأمر على اللجنة المختصة، ويجوز للمؤسسة أن تخصص أحد البدائل السكنية المتوفرة لديها للمتخلف عن التسلم إذا راجعها خلال ستة أشهر من تاريخ إجراء القرعة، وفي حالة عدم المراجعة يلغى طلبه ويشطب من سجلات المؤسسة ولا يعاد قيده إلا بعد العرض على اللجنة(٣٣).

أما المرحلة الثالثة والأخيرة فهي التي يتم فيها نقل ملكية العقار للمخصص له، فبعد مضي مدة معينة من الزمن، للمخصص له أن يطلب من المؤسسة نقل ملكية العقار المخصص له.

وقد حددت المادة ٦٢ لائحة الرعاية المدة اللازمة لإصدار وثيقة تملك المسكن المخصص إلى المخصص له بستة أشهر من تاريخ تسلمه المسكن، وأما بالنسبة للقسيمة فتصدر الوثيقة بعد الانتهاء من بناء القسيمة وإيصال التيار الكهربائي إليها. في حين جعلت المادة ٤٢ لائحة الرعاية بداية احتساب المدة القانونية لإصدار وثيقة تملك القسيمة الموزعة على المخططات من تاريخ التسليم الفعلي، ولكن عند البحث في المدد الواردة سواء في قانون الرعاية أو تلك الواردة في لائحة الرعاية لم نجد تحديداً لـ"المدة القانونية" اللازمة لإصدار وثيقة تملك القسيمة الموزعة على المخططات! برغم استعمال المشرع لأداة التعريف "أل" والتي تدل على أن المدة معروفة في الأذهان لسبق ذكرها، فلو كانت المدة المقصودة هي الستة أشهر المقررة لمن يتسلم بيتاً حكومياً لما استطاع المخصص له من الانتهاء من البناء خلالها، فضلاً عن أن

(٣٢) المادة ٢٨ لائحة الرعاية.

(٣٣) المادة ٣٠ لائحة الرعاية.

يتمتع بالسكن، في حين تحتسب الستة أشهر لمن يخصص له بيتاً حكومياً منذ تسلمه فعلياً له. أما بالنسبة للقسائم فليس هنالك مدة وإنما شرط إيصال التيار الكهربائي بعد الانتهاء من البناء، في حين أن المادة ٤٢ لائحة الرعاية تتحدث عن مدة محددة.

وأما المادة ٦٢ لائحة الرعاية فقد ألزمت رب الأسرة أن يقدم طلباً كتابياً للمؤسسة يبدي فيه رغبته بنقل الملكية إليه، وللمؤسسة أن تستجيب لطلبه وتشرع في إجراءات نقل الملكية، ولها أن ترفض طلبه، فمجرد "التخصيص لا يكسب المخصص له سوى حق السكن، وأن الملكية لا تنتقل إليه تلقائياً بمجرد سداد أقساط الثمن ومضي عشر سنوات[٣٤] على تسليم البيت إليه، بل يلزم أن يتقدم بطلب لإصدار وثيقة تملك له، وأن توافق الجهة الإدارية المختصة على هذا الطلب"[٣٥]. وقد جرت أحكام القضاء على عدم إلزام المؤسسة بنقل الملكية برغم توفر جميع الشروط والإجراءات؛ لأن الأمر جوازي بالنسبة لها[٣٦].

ولأن الوثيقة تصدر لمن خصص لهم "أسرة كويتية"، فإن امتناع أحدهم عن اتخاذ الإجراءات اللازمة للحصول على وثيقة الملكية يثير إشكالية، لا سيما أن المادة ٦٧ لائحة الرعاية تقضي بأنه "يعد البديل السكني وحدة واحدة لا يجوز تقسيمه واستخراج أكثر من وثيقة تملك له". وقد عُرضت المسألة على محكمة التمييز وفصلت فيها، فبعدما رفض الزوج التقدم للجهات الرسمية لاستصدار وثيقة ملكية القسيمة المخصصة لهما، طلبت الزوجة إلزام زوجها باتخاذ إجراءات استصدار وثيقة الملكية وأحقيتها باتخاذ هذه الإجراءات دون اشتراط توقيع زوجها إن تقاعس عن ذلك. قررت محكمة التمييز أن الزوج قد تعسف في استعمال حقه في استصدار وثيقة تملك القسيمة المخصصة له، لأنه لم يثبت بالأوراق مبرراً لهذا التقاعس، وأقرت حق الزوجة في اتخاذ الإجراءات اللازمة لاستصدار وثيقة تملك العقار المخصص لها ولزوجها دون اشتراط توقيعه[٣٧]. بيد أن هذا الحكم – من حيث سنده وأثره – يخلق إشكالات

(٣٤) وعدلت المدة إلى ستة أشهر منذ تسلم البيت بموجب قرار وزير الدولة لشئون الإسكان رقم (٣١) لسنة ٢٠١٦ بإصدار لائحة الرعاية السكنية.

(٣٥) تمييز، ١٩٩٥/١/٢، طعن ١٩٩٤/٢٥ مدني، سبق الإشارة إليه؛ تمييز، ٢٠١٥/٦/٧، طعن ٢٠١٤/٥٠٦ مدني، غير منشور؛ تمييز، ٢٠١٤/١١/٣، طعن ٢٠١٣/١٥٥٢ مدني، غير منشور.

(٣٦) تمييز، ٢٠١٥/٧/١٣، طعن ٢٠١٤/٨٢٢ مدني، غير منشور؛ تمييز، ٢٠١٤/١١/١٠، طعن ٢٠١٣/٥٣ مدني، غير منشور؛ تمييز، ٢٠٠٩/٦/٢٤، طعن ٢٠٠٨/٤٥٨ مدني، سابق.

(٣٧) تمييز، ٢٠١٣/٢/١١، طعن ٢٠١١/٢٧٩ مدني، غير منشور.

قانونية أكثر منه أنه يوجد حلولاً، فهل الزوج يمارس حقاً أو خياراً في استصدار الوثيقة؟ وهل يعد امتناعه تعسفاً؟ وهل يجبر على اكتساب الملكية؟ أو أن الوثيقة ستصدر باسم الزوجة وحدها؟

الخيار مركز قانوني يخول صاحبه ميزة قانونية خاصة تمنحه الخيرة بين بدائل محددة وغالباً ما تقتصر على بديلين(٣٨). وكذلك الزوج له الخيار إما أن يقدم طلب استصدار الوثيقة وإما أن يمتنع، فما يمارسه الزوج خيار لا حق، فهل تطبق عليه نظرية التعسف في استعمال الحق؟ يرى الأستاذ إبراهيم أبو الليل استبعاد تطبيق نظرية التعسف – التي تجد مجالها الخصب في الحقوق – على الخيار؛ لأن هذا الأخير يكون إرادياً محضاً(٣٩).

وعلى الرغم من أن المادة ٣٠ مدني – المقننة لنظرية عدم التعسف في استعمال الحق – تستخدم مصطلح "استعمال الحق" إلا أننا نعتقد بأن حكمها يشمل استعمال الخيار لأسباب عدة، أولاً: يستخدم المشرع أحياناً لفظ "الحق" ويقصد به حقيقة "الخيار" ومثال ذلك: الحق في الشفعة، الحق في استرداد المبيع في بيع الوفاء، الحق في إجازة أو إبطال التصرف القابل للإبطال، حق الدائن في الرجوع على الكفيل، حق رجوع المدين على المدين الذي صدر الإبراء لصالحه بمقدار حصته في الدين، وذلك عند تضامن المدينين. ثانياً: من الأفضل توسيع نطاق الحماية في مواجهة التعسف من خلال تفسير لفظ "حق" تفسيراً يشمل "الخيار"(٤٠). ثالثاً: لاتحادهما في العلة وهي التصدي للتعسف فإن "الخيار" يأخذ حكم "الحق" بالقياس. ولا أثر لكون الخيار مبنياً على إرادة محضة، لأن نظرية التعسف ترتبط بسوء استخدام الحق/الخيار وبما يرتبه من ضرر للغير، ولأن الزوج اتخذ موقفاً سلبياً لا مبرر له، فإنه يكون تعسفاً أضر بزوجته، بأن فوت عليها اكتساب ملكية العقار، وقد جعلت المادة ٢٣٠ مدني من الكسب الفائت ضرراً يجب التعويض عنه(٤١).

---

(٣٨) إبراهيم أبو الليل، نظرية الحق، ط الأولى، ٢٠٠٦، مطبوعات مجلس النشر العلمي، ص ٣٥ وما يليها.

(٣٩) المرجع السابق، ص ٣٧.

(٤٠) وفي هذا الاتجاه انظر: سعد محمد الهاجري، التعسف في استعمال الحرية والخيار، ماجستير، جامعة الكويت، ٢٠١٣، ص ٧١.

(٤١) "من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن معيار التعسف في استعمال الحق هو انحراف صاحب الحق عن السلوك المألوف للشخص العادي"، انظر تمييز، ١٩٩٨/٣/٩، طعن ٩٣/ ١٩٩٧ تجاري، المجموعة، القسم الرابع، المجلد الثالث، مايو ٢٠٠٤، ص ٢٦٢، قاعدة رقم ٤. لا ريب أن المخصص لهم يتشوقون لنقل الملكية إليهم، ويبادرون باتخاذ إجراءات نقل الملكية.

فحسناً فعلت محكمة التمييز بأن مكنت الزوجة من استصدار وثيقة التملك دون إلزام للزوج بمباشرة الإجراءات اللازمة لذلك(٤٢). وعليه، لا نتصور أن تصدر وثيقة التملك منطوية على اسم الزوج الذي لم يطلب إصدار الوثيقة، ولا تثريب علينا أن نذكّر أنه بصدور الوثيقة وتسجيلها تنتقل ملكية العقار لمن وردت أسماؤهم فيها، والأصل أنه لا يدخل في ذمة الشخص المالية من الحقوق المالية إلا ما كان برضاه، ولا يستثنى من ذلك إلا الحق في الميراث.

ولكن أيتغير الحكم لو كان امتناع أحد المخصص لهم عن إتمام الإجراءات بعد مخاطبة المؤسسة لإدارة التسجيل العقاري بإصدار وثيقة التملك؟ هذا ما سنجيب عنه في المبحث التالي.

(٤٢) وفي واقعة مطابقة اتخذت المحكمة موقفاً مغايراً بأن قضت "بإلزام المستأنف ضده الأول باتخاذ الإجراءات اللازمة لاستصدار وثيقة ملكية القسيمة المبينة بالصحيفة وأحقية المستأنفة - في حالة تقاعسه - في اتخاذ تلك الإجراءات دون ملزم [هكذا في الأصل والأصح لازم] لتوقيعه"، انظر تمييز، ٢٠١٥/١٢/٢١، طعن ٢٠١٤/١٥٦٠ مدني، غير منشور.

المبحث الثاني
المركز القانوني للمخصص لهم بعد إصدار كتاب المؤسسة بنقل الملكية

قد تقع الفرقة بين الزوجين في فترة التخصيص وقبيل صدور وثيقة التملك، وكان ينتج عن ذلك أن تصدر الوثيقة باسم الزوج ومن يتزوج بها أو باسمه واسم أحد أولاده، ولم يكن للمطلقة إلا حق السكنى إن كانت حاضنة(٤٣). فأضحت المطلقة الكويتية معرضة ألا تجد مأوى. وبهذا قضت محكمة التمييز بـ"أن المطلقة ليست(٤٤) لها سوى حق السكن متى كانت حاضنة، ولو كان قرار التخصيص قد أوردها باعتبارها زوجة ومخصصاً لها السكن وقت صدور ذلك القرار"(٤٥). وقد عولج حديثاً هذا الموضوع بالمادة ٦٩ لائحة الرعاية بحكمها أنه "لا يجوز بعد استكمال الإجراءات اللازمة لإصدار وثيقة ملكية البديل السكني وإصدار كتاب لإدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل للسير في إجراءات التسجيل ونقل الملكية وإصدار الوثيقة للمستحقين من أفراد الأسرة التعديل في هذا الكتاب أياً كانت التغييرات التي طرأت في الأسرة من زواج وطلاق ووفاة وغيرها". ويحق لنا في هذا المقام التساؤل حول انتقال ملكية العقار المخصص للأسرة، وحول الأشخاص الذين انتقلت إليهم الملكية: فمتى ستنتقل ملكية العقار المخصص للأسرة؟ ولمن ستنتقل؟ وما هو التصرف القانوني الناقل لها؟ ومن الذي يلتزم بسداد ثمنها ودفع رسوم تسجيلها؟

المطلب الأول
انتقال ملكية العقار المخصص للأسرة

نحاول في هذا المطلب الإجابة عن عدة تساؤلات ترتبط بانتقال ملكية العقار المخصص للأسرة الكويتية، فمثلاً ما وقت انتقال ملكية العقار المخصص لمن خصص لهم؟ هل تنتقل الملكية عند استكمال الإجراءات اللازمة لإصدار وثيقة الملكية ومخاطبة إدارة التسجيل العقاري في وزارة العدل للشروع في إجراءات التسجيل؟ أو

(٤٣) مازال الحكم قائماً لمن تطلق قبل بدء إجراءات استصدار الوثيقة، انظر: المادتين ٢٦ و٦٤ لائحة الرعاية.

(٤٤) هكذا في الأصل، والصحيح "ليس".

(٤٥) تمييز، ٢٠٠٦/٦/٢٨، طعن ٢٠٠٥/٨٠٧ مدني، المجموعة، القسم الخامس، المجلد السابع، ٢٠٠٩، ص ٦٣٤، قاعدة رقم ٩.

تنتقل بإتمام التسجيل العقاري؟ وما التصرف القانوني الناقل لملكية العقار المخصص للأسرة؟

الفرع الأول
وقت انتقال ملكية العقار المخصص للأسرة

لمعرفة إن كان وقت انتقال ملكية العقار المخصص للأسرة هو عند مخاطبة المؤسسة لإدارة التسجيل العقاري في وزارة العدل أو عند الانتهاء من عملية التسجيل العقاري، لا بد من التطرق إلى حكم محكمة التمييز الذي صدر مؤخراً بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٩. تتلخص القضية في أنه خصص لزوجين عقار بتاريخ ١٩٩٥/١١/١٣، وقد وافقت المؤسسة على طلب الزوج باستصدار وثيقة الملكية باسميهما، إلا أنه نكل عن التوقيع لدى إدارة التسجيل العقاري بعدما طلق زوجته بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٦. طلبت المطلقة في دعواها الحكم بأحقيتها في اتخاذ كافة الإجراءات لإصدار وثيقة تملك العقار دون حاجة إلى موافقة أو حضور الطليق، دفع الزوج بأن الطلاق وقع قبل أن تصدر وثيقة التملك وتمسك بالمادة ٤٣ من القرار الوزاري رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٩٣ بشأن الرعاية السكنية التي تقضي بأن الوثيقة تصدر باسم الزوج والزوجة، وأنه يجوز إعطاء المطلقة الحاضنة حق السكن(٤٦)، وأنه لا يغير من ذلك موافقة المؤسسة على إصدار وثيقة الملكية باسمه وباسم طليقته، حيث إن العبرة في نقل الملكية هي بتسجيل وثيقة التملك في السجل العقاري، ولا يجوز التسجيل بعد أن تغير الحال وانفصمت عرى الزواج.

قضت محكمة التمييز بأن الزوج قد تعسف، وأن العبرة في تحديد الحالة الاجتماعية في التملك تكون وقت الموافقة على التخصيص وحتى انقضاء المدة مع توفر بقية الشروط الأخرى دون النظر إلى أي تغيير يطرأ عليها فيما بعد، حيث إنها اكتسبت حقاً يتمتع بالاحترام وفقاً للقانون الطبيعي والعدالة، وأنه بموافقة المؤسسة على إصدار وثيقة التملك ومخاطبة رئيس التسجيل العقاري لإصدار تلك الوثيقة باسم الزوجين يكون قد ثبتت أحقية الزوجة في طلبها واكتسبت مركزاً قانونياً مستقراً بتوافر شروط تملكها لهذه القسيمة هي والطاعن حال قيام الزوجية، وأنه لا عبرة "بعدم صدور وثيقة التملك بالفعل إذ إنها بطبيعتها معدة لإثبات المركز القانوني

(٤٦) ألغي هذا القرار بموجب قرار المؤسسة العامة للرعاية السكنية رقم ٣١ لسنة ٢٠١٦ بإصدار لائحة الرعاية السكنية؛ علماً أن هذه اللاحة قد احتوت ذات الحكم في المادتين ٢٦ و٦٤.

للمطعون ضدها [الطليقة] الذي اكتسبته، ولا يغير من ذلك قيام الطاعن بطلاقها بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٦، أو امتناعه عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لاستصدار وثيقة التملك"(٤٧).

ولنا ملاحظات حول هذا الحكم، أولاها: أنه استند إلى القانون الطبيعي الذي لا يشكل مصدراً رسمياً، في حين الأولى إعمال المادة ٦٩ لائحة الرعاية والتي تقرر أنه "لا يجوز بعد استكمال الإجراءات اللازمة لإصدار وثيقة ملكية البديل السكني وإصدار كتاب لإدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل للسير في إجراءات التسجيل ونقل الملكية وإصدار الوثيقة للمستحقين من أفراد الأسرة التعديل في هذا الكتاب أياً كانت التغييرات التي طرأت في الأسرة من زواج وطلاق ووفاة وغيرها". فلا يجوز التعديل في الكتاب الذي تصدره المؤسسة إلى إدارة التسجيل العقاري، أياً كانت التغييرات التي طرأت على الأسرة، وينبغي ملاحظة أن الألف واللام في كلمة "التعديل" للاستغراق، فيشمل الحظر كل تعديل على الكتاب بغض النظر عن سببه، فليس المنع قاصراً على التغييرات التي تطرأ على الأسرة، وإنما تشمل أيضاً تراجع أحد المخصص لهم عن المضي في الإجراءات بعد صدور كتاب المؤسسة لإدارة التسجيل، ويدل على سلامة هذا التفسير أيضاً استعمال المشرع للفظي "أياً، غيرها" واللذين يدلان على العموم؛ لا سيما أن كل ما يمكن تصوره من تغييرات تطرأ على الأسرة نص عليها، فلا يوجد غيرها. وعليه، يتم تمليك من يمتنع من المخصص لهم رغم إرادته.

ورغم استحداث المادة ٦٩ لائحة الرعاية في تشريع لاحق على قرار التخصيص والطلاق، إلا أنها واجبة التطبيق على النزاع؛ لأنها قاعدة إجرائية، والقضاء يطبق قواعد القانون الجديد الإجرائية بأثر فوري، يمتنع معها امتداد تطبيق القانون القديم حتى ولو تعلق الأمر بمراكز تعاقدية(٤٨)؛ ولأنها تتعلق بالنظام العام لارتباطها بنواة المجتمع واستقرارها، ونعني الأسرة الكويتية. وقد قضي أنه استثناء تبقى آثار التصرفات

(٤٧) تمييز، ٢٠١٧/١١/٢٩، طعن ٢٠١٦/١٧٠٧ مدني، منشور على موقع أركان للاستشارات القانونية: وقريباً منه انظر تمييز، ٢٠١٥/١/١٢، طعن ٢٠١٤/٨٨٢ مدني، سابق: "وخلت الأوراق مما يفيد صدور قرار من الجهة الإدارية المختصة بالموافقة على إصدار وثيقة تملك للمطعون ضدهما، ومن ثم فإن ملكيتهما للقسيمة لم تنتقل بعد، ولا يجوز لهما التصرف فيها بالبيع إلى الطاعنة، وتكون دعوى الأخيرة بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ٢٠٠٩/١٠/٢٥ الصادر لها غير مقبولة"، فربطت المحكمة هنا بين انتقال الملكية وبين موافقة المؤسسة على إصدار وثيقة التملك.

(٤٨) إبراهيم أبو الليل، نظرية القانون، الطبعة الأولى، ٢٠٠٦، مطبوعات مجلس النشر العلمي، ص ٣٥٤.

المبرمة تحت سلطان القانون القديم خاضعة له ما لم تكن أحكامه متعلقة بالنظام العام[٤٩]. وشُرح النظام العام في حكم آخر لمحكمة التمييز بقولها: "إن القواعد القانونية التي تعتبر من النظام العام هي قواعد يقصد بها تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية تتعلق بنظام المجتمع الأعلى وتعلو على مصلحة الأفراد، فيجب على جميع الأفراد مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها، ولا يجوز لهم أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم حتى لو حققت هذ الاتفاقات لهم مصلحة فردية؛ لأن المصالح الفردية لا تقوم أمام المصلحة العامة، ولازم ذلك أن تدل عبارة النص أو إشارته إلى أن القاعدة القانونية التي أوردها المشرع قاعدة آمرة قصد بها تحقيق ما تقدم"[٥٠].

ثم إن المادة ٦٩ لائحة الرعاية تمثل ميزة جديدة لم تكن موجودة من قبل، وتهدف إلى حماية المركز القانوني للأسرة من التغييرات التي تطرأ على الأسرة فتفقدها وجودها، وبالتالي الحق في طلب تملك العقار المخصص لها. وبمقتضى المادة ٢٠ قانون الرعاية "يجوز إفادة الأسرة المشمولة بالرعاية السكنية من المزايا الجديدة أو الزيادة في المزايا التي قررها هذا القانون طبقاً للشروط والقواعد التي يحددها قرار يصدر من الوزير بعد موافقة مجلس إدارة المؤسسة، ويسري هذا الحكم على المزايا والزيادة فيها التي يصدر بها أحد القرارات المشار إليها في هذا القانون وطبقاً للأحكام الواردة فيه". فبعدما كان يشترط استمرار العلاقة الزوجية حتى صدور وثيقة التملك، خفف عن الأسرة واكتفى باستمرارها حتى بدء إجراءات استصدار الوثيقة.

ثانيها: مؤدى المادة ٦٩ لائحة الرعاية هو إكساب الملكية للمخصص لهم حتى وإن امتنعوا عن إتمام الإجراءات، وإن كانت هذه النتيجة مستغربة إلا أن لها تأصيلاً وفقاً للقواعد العامة، إذ تقضي المادة ٤٧ مدني بأنه "إذا ارتبط الإيجاب بالقبول، لزم العقد طرفيه، ولا يكون لأي منهما عنه النكوص". وسنرى لاحقاً أن الطلب الذي يقدمه المخصص لهم لإصدار وثيقة التملك يشكل إيجاباً ملزماً للموجب، بعدما تقبله المؤسسة ينعقد العقد ويكون ملزماً لطرفيه[٥١].

ثالثها: المركز القانوني للزوجين يخولهما طلب استصدار وثيقة التملك، ولا يعدان

(٤٩) تمييز، ٢٠١٠/٤/١٥، طعن ٢٠٠٩/١٦٤ أحوال شخصية، المجلة، سنة ٣٨، جـ ٢، ص ٢٦١.

(٥٠) تمييز، ٢٠١٠/١١/٣٠، طعن ٢٠١٠/٢٣٦ تجاري، المجلة، سنة ٣٨، جـ ٣، ص ١٠٥.

(٥١) انظر لاحقاً ص ٢٩.

مالكين قبل إصدار وثيقة التملك، والدليل أن للمؤسسة الخيار في قبول الطلب أو رفضه. وقد مر بنا استقرار محكمة التمييز على أن الملكية لا تنتقل تلقائياً بمجرد سداد الأقساط ومضي المدة، بل يلزم أن يُقدم طلب لإصدار وثيقة التملك، وأن توافق المؤسسة(٥٢).

رابعها: تنص المادة ٨٩٠ مدني على أنه "إذا كان المتصرف فيه عقاراً، فلا تنتقل الحقوق العينية أو تنشأ، إلا بمراعاة أحكام قانون التسجيل العقاري". وبالرجوع إلى هذا القانون نجد أن المادة ٧ تقرر 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 تنقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الآثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن". ولهذا يجمع الفقه الكويتي مدعوماً بالقضاء على أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بالتسجيل(٥٣). وهذا ما أكدته محكمة التمييز بالنسبة للبيوت الحكومية المخصصة لمستحقي الرعاية السكنية، باعتبار أن ملكيتها تنتقل بالتسجيل شأنها في ذلك شأن أية ملكية عقارية، وذلك وفقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري(٥٤). وإن كان لا يجوز التعديل على الكتاب الموجه من المؤسسة لإدارة التسجيل العقاري في وزارة العدل، فإن ذلك لا يعني انتقال الملكية للمخصص لهم، وإنما هو قيد إجرائي يجب مراعاته قبل نقل الملكية الذي لا يكون إلا بإتمام التسجيل العقاري.

ويستلزم التسجيل إعادة تحرير العقد الابتدائي في عقد نهائي، والعقد النهائي هو الذي يرد عليه التسجيل(٥٥). لا مناص إذن من إصدار وثيقة الملكية وتسجيلها، وبذلك تنتقل الملكية للأسرة المخصص لها، ولكن التسجيل يقتضي وجود تصرف صحيح ناقل للملكية، فالتسجيل وحده لا يكفي لنقل الملكية، ولا يصحح عقداً باطلاً،

(٥٢) انظر سابقاً ص ١٤.

(٥٣) أحمد الزقرد، مرجع سابق، ص ١٤١؛ خالد الضفيري وياسر الصيرفي، مرجع سابق، ص ١٩٧، حسام الدين الأهواني، مرجع سابق، ص ٢٩٦، عبد الفتاح عبد الباقي، مصادر الالتزام في القانون المدني الكويتي، نظرية العقد والإرادة المنفردة، بدون رقم طبعة، ١٩٨٨، دار الكتاب الحديث، ص ١٤٨.

(٥٤) تمييز، ٢٠٠٣/٦/٣٠، طعن ٢٠٠٢/٤٠٦ إداري، سابق.

(٥٥) حسام الدين الأهواني، مرجع سابق، ص ٢٩١.

ولا يحول دون الطعن عليه[٥٦]. ويحق لنا في هذا المقام بحث ماهية التصرف الذي بتسجيله تنتقل ملكية العقار المخصص للأسرة، لما لذلك من أثر بالغ في معرفة المركز القانوني لأطراف العلاقة، وما لهم من حقوق وما عليهم من التزامات.

الفرع الثاني
التكييف القانون للتصرف الناقل لملكية العقار المخصص للأسرة

توحي بعض النصوص القانونية بوجود عقد بيع بين المستحق للرعاية السكنية والمؤسسة، فالمادة ٣ قانون الرعاية تتحدث عن "حصيلة بيع القسائم وأقساط تمليك البيوت والشقق". واستخدمت المادة ٣٢ من ذات القانون مصطلح "قسط التمليك"، أما المادة ٣٣ من ذات القانون فقد استعملت "أثمان المساكن" و"قسط التمليك". والأمر ذاته في لائحة الرعاية تم توظيف المصطلحات التالية: "قيمة البيت"[٥٧]، "ثمن القسيمة"[٥٨]، "ثمن البيت"[٥٩]، "ثمن المسكن"[٦٠]. ويحدد مجلس الوزراء ثمن القسائم على أن يكون رمزياً[٦١]. أما بالنسبة للبيوت والشقق، فإن المادة ٢٤ قانون الرعاية تلزم المؤسسة بتوزيع البيوت والشقق على الأسر المستحقة طبقاً للتكلفة الفعلية بمراعاة الثمن الرمزي للمتر المربع من الأرض المشار إليه في المادة ٢١ من هذا القانون، وبشرط ألا تجاوز قيمة البيت أو الشقة الحد الأقصى لمبلغ القرض المنصوص عليه في هذا القانون (٧٠ ألفاً).

ومما يدل على أن التصرف الناقل للملكية هو عقد البيع ما اشترطته المادة ٥٨ مكرر ١ من قانون التسجيل العقاري من تقاضي رسم ثابت قدره عشرة دنانير عن "عقود البيع التي تبرمها الجهات الحكومية عن تخصيص قسائم السكن الخاص أو البيوت الحكومية أو قسائم القروض". ومما يؤكد على أن التصرف يعد عقد بيع هو أن السند الذي يحصل عليه المتصرف إليه يكون معنوناً بـ "وثيقة تملك/عقد بيع".

ولكن هذا التكييف محل شك لسببين يتعلقان بثمن المبيع. لاريب أن الثمن يعد

---

(٥٦) تمييز، ٢٠١٦/١/٣١، طعن ٢٠١٤/٧٤٤ مدني، غير منشور.
(٥٧) المادة ٤٧ لائحة الرعاية.
(٥٨) المادة ٤٨ لائحة الرعاية.
(٥٩) المادة ١٠ فقرة ٤ لائحة الرعاية.
(٦٠) المادة ٦٠ لائحة الرعاية.
(٦١) المادة ٨ من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية.

أحد ركني عقد البيع، ويجب تحديده أو جعله قابلاً للتحديد، و"إذا لم يتفق المتعاقدان على تحديد الثمن أو جعله قابلاً للتحديد، ببيان الأسس التي يحدد بمقتضاها أو بتفويض طرف ثالث في تحديده، فإن البيع يكون باطلاً لتخلف ركن من أركانه"(٦٢). ويلاحظ أن ما يسمى بـ "وثيقة تملك/عقد بيع" تصدر خالية من تحديد للثمن ومن أي أساس من الأسس المخولة لتقديره(٦٣)، على الرغم من أن البند "رابعاً" من المادة ١٣ من قانون التسجيل العقاري يوجب ذكر المقابل لنقل الملكية، كان هذا هو السبب الأول. أما السبب الثاني فهو فقدان الثمن لأحد شروط صحته، وهو أن يكون جدياً. فينهض عقد البيع ولو كان الثمن بخساً – وهو عدم التناسب بين قيمة المبيع ومقدار الثمن دون أن يصل إلى حد التفاهة – ولكن لا يصح إن كان الثمن تافهاً لأنه يعدم جدية الثمن(٦٤). "ومعيار تقدير تفاهة الثمن معيار موضوعي حيث تجري المقارنة بين الثمن المتفق عليه وقيمة المبيع، فإن كان عدم التناسب صارخاً اعتبر الثمن تافهاً"(٦٥).

وعند البحث عن السعر الرمزي الذي تبيع به المؤسسة العقار المخصص يظهر أنه ثمن تافه، فخذ مثالين لأسعار القسائم: وافق مجلس الوزراء على تحديد الثمن الرمزي لسعر الأرض البالغة مساحتها ٤٠٠م٢ في منطقة خيطان قطعتي ٣ و٤ بسعر ١٥ ألف دينار(٦٦)! وأما بالنسبة إلى سعر الأرض البالغة مساحتها ٤٠٠ م٢ في مشروع مدينة جنوب المطلاع السكني فقد حدده مجلس الوزراء بـ ٥ آلاف دينار. لا شك أن القيمة السوقية تفوق الأسعار المحددة من قبل مجلس الوزراء أضعافاً مضاعفة. وكذلك الأمر بالنسبة للبيوت الحكومية حيث وضعت المادة ٢٤ قانون الرعاية حداً أقصى لا يجوز تجاوزه وهو مبلغ القرض المنصوص عليه في هذا القانون (٧٠ ألفاً) بالنسبة للبيوت الحكومية(٦٧).

---

(٦٢) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني تعليقاً على المادة ٤٥٩ مدني.

(٦٣) انظر المرفق رقم (١).

(٦٤) أحمد الزقرد، مرجع سابق، ص ١٢١ وما يليها، خالد الضفيري، ياسر الصيرفي، مرجع سابق، ص ١٦٣.

(٦٥) حسام الدين الأهواني، مرجع سابق، ص ٢٥٧. وفي ذات المعنى يقرر الأستاذ عباس الصراف أن "الثمن البخس هو الثمن الذي يقل كثيراً عن قيمة المبيع في السوق، وإن كان ذلك الثمن لا يبلغ في القلة مبلغ الثمن التافه"، الذي هو لا يتناسب على الإطلاق مع قيمة الشيء المبيع في السوق، انظر: عباس الصراف، شرح عقد البيع في القانون المدني الكويتي، الطبعة الأولى، ١٩٧٥، دار البحوث العلمية، ص ٣٠١ وما يليها.

(٦٦) جريدة الأنباء، الصفحة الرئيسية، ٢٠١٧/٧/٣١، انظر: http://www.alanba.com.kw

(٦٧) جريدة الأنباء، الصفحة الرئيسية، ٢٠١٧/٦/١٦، انظر: http://www.alanba.com.kw

لا جرم أن يتبادر إلى مخيلة القارئ أن هذا العقد صوري يستر في طياته عقد الهبة المقترنة بتكليف، طالما أن المقابل تافه ولا يذكر في العقد. وقد نصت المادة ٥٣٤ مدني على أنه "يلتزم الموهوب له بالقيام بما يفرضه عليه العقد من تكليف، سواء أكان هذا التكليف مشروطاً لمصلحة الواهب أم لمصلحة الغير". وهذا التكليف قد يكون عوضاً نقدياً، ولا ينفي ذلك عن الهبة وصف التبرع طالما أن قيمة المال الموهوب تزيد على العوض(٦٨).

ولكن ينبغي دفع هذا التوهم لأنه لا يلجأ إلى الصورية إلا الخائف المتحايل، في حين أن للمؤسسة – باعتبارها أحد الأشخاص الاعتبارية العامة – من القوة والمنعة ما يغنيها عن اللجوء للصورية، ثم إن إرادة الأطراف لم تتجه البتة إلى إبرام عقد الهبة المقرونة بتكليف، فالعقد معنون بأنه عقد بيع، وأن الطرف الأول البائع (المؤسسة) وأن الطرف الثاني المشتري (المخصص لهم). ولو كنا بصدد هبة مستترة لما حرصت المؤسسة على تحصيل الأقساط ورهن العقار حتى سداد المتبقي منها.

والذي نراه تكييفاً سائغاً هو اعتبار العقد بيعاً من نوع خاص، لتدخل المشرع بتنظيمه تنظيماً خاصاً يتلاءم مع المصلحة المبتغاة منه، واعتداداً بأن الدولة – ممثلة بالمؤسسة – طرف فيه؛ ولهذا لا نعتبره عقد بيع عادي، وإنما هو أحد الأنظمة القانونية التي تأخذ شكل عقد البيع، وفي مثل هذه الأنظمة لا تلعب إرادة الأفراد دوراً في تحديد مضمونها أو قواعدها، بل تقتصر إرادتهم على تقرير الانضمام إليها أو إحداث فعل يؤدي إلى انطباقها دون تغيير في مضمونها(٦٩)، حيث تكفل المشرع بذلك لأهميتها.

وتبرز فكرة الأنظمة القانونية في الرعاية السكنية بدءاً من تقسيمها إلى مراحل ثلاث (مرحلة الطلب، مرحلة التخصيص، مرحلة نقل الملكية)، وشروط يجب استيفاؤها واستمرارها، ولا يملك المتقدم إلا أن يقبل بها كما هي دون أن يسهم حقيقة في وضعها، فتحدد التشريعات المنظمة للرعاية السكنية مَنْ له الحق في التقدم لطلب الرعاية، ومَنْ ينتقل له حق السكنى عند وفاة رب الأسرة أو الكويتية المتزوجة من غير كويتي، وهي التي تقرر – في هذه الحالة – تحول أقساط التملك المسددة إلى مقابل للانتفاع، كما أن هذه التشريعات بينت حقوق وواجبات المستفيد من الرعاية دون أن يكون للإرادة دور فيها، ونظم أيضاً المشرع عملية توزيع العقارات عن طريق

(٦٨) بدر اليعقوب، عقد الهبة في القانون المدني الكويتي، ط الأولى، ١٩٨٦، بدون ناشر، ص ٦٥.
(٦٩) سمير تناغو، النظرية العامة للقانون بدون رقم طبعة، ١٩٨٦، منشأة المعارف، ص ٦٩٢.

القرعة والمدد اللازم انقضاؤها لبدء إجراءات استصدار وثيقة التملك، وكيفية تقدير ثمن العقار، وعيَّن مَنْ تصدر له الوثيقة، وأخيراً لم يجبر المشرع المؤسسة على الاستجابة لطلب المخصص لهم بنقل ملكية العقار إليهم.

وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز بـ"أن مراكز المواطنين المخصصة لهم البيوت الحكومية المملوكة للدولة ملكية خاصة تنظيمية تخضع في تحديدها للقوانين والنظم والقرارات الصادرة في شأن الرعاية السكنية التي يقبل الأفراد بتطبيقها عليهم متى ارتضوا الارتباط بهذا النظام حتى تتحقق الأهداف التي تغياها المشرع منه، ولا يجوز الاحتجاج بأن هناك مركزاً قانونياً معيناً اكتسبه المخصص له لا يجوز المساس به – كحق الملكية – ما لم تصدر وثيقة تملك للمسكن المخصص عقب توافر الشروط اللازمة لذلك، كما أن توافر هذه الشروط لا يرتب بطريق اللزوم أن تصدر الهيئة العامة للرعاية السكنية وثيقة التملك لأن الأمر يخضع لموافقتها"(٧٠). وفي حكم آخر مشابه قررت "أنه ولئن كانت القسائم والشقق والبيوت الحكومية ملكية خاصة للدولة إلا أن مراكز المواطنين المخصصة لهم هي مراكز تنظيمية عامة تخضع في تحديدها للقوانين والنظم والقرارات الصادرة في شأن الرعاية السكنية التي يقر الأفراد بتطبيقها عليهم متى ارتضوا الارتباط بهذا النظام حتى تتحقق الأهداف التي تغياها المشرع منه، ولا يجوز الاحتجاج بأن هناك مركزاً قانونياً معيناً اكتسبه المخصص له لا يجوز المساس به – كحق الملكية – طالما لم تصدر له وثيقة تملك للمسكن المخصص بعد توافر الشروط اللازمة لذلك، كما أن توافر هذه الشروط لا يرتب بطريق اللزوم أن تصدر الهيئة العامة للرعاية السكنية وثيقة التملك؛ لأن الأمر جوازي لها وفقاً لمعايير وشروط معينة"(٧١).

وأما بالنسبة لما أثير حول الثمن المقابل لنقل ملكية العقار المخصص للرعاية السكنية من شبهات، فإننا نرى أنه ثمن جدي بدليل حرص المؤسسة على تحصيله، وضماناً للوفاء به تصدر وثيقة الملكية مثقلة بالرهن، وهو ليس بثمن صوري أو تافه لأن الدولة – ممثلة في المؤسسة العامة للرعاية السكنية – أرادت مساعدة مواطنيها من خلال تخفيض سعر العقارات التي تملكها تشجيعاً لاستقرار الأسرة الكويتية. وأما فيما يتعلق بعدم ذكر الثمن في عقد البيع فإنه لا يبطل عقد البيع؛ لأن المادة ٤٥٩ مدني قد سمحت للمتعاقدين بتفويض طرف أجنبي لتقدير الثمن. ولا مراء في أن الذي

(٧٠) تمييز، ٢٠١٥/٦/١٥، طعن ٢٠١٣/١٢٤٢ مدني، غير منشور.
(٧١) تمييز، ٢٠١٤/٤/٨، طعن ٢٠١٢/١٣٥١ مدني، غير منشور.

يقوم بتحديد أسعار القسائم هو مجلس الوزراء، تطبيقاً للمادة ٨ من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والتي تنص على أنه "يكون تحديد ثمن بيع القسيمة على أساس ثمن رمزي يحدده مجلس الوزراء مضافاً إليه ما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية".

في حين أن سعر البيوت الحكومية قابل للتحديد وفقاً للأسس التي جاءت بها المادة ٢٤ قانون الرعاية، والمادة ٧٠ لائحة الرعاية، وهي التكلفة الفعلية بمراعاة الثمن الرمزي للمتر المربع من الأرض المشار إليه في المادة ٢١ قانون الرعاية، وبشرط ألا تجاوز قيمة البيت الحد الأقصى لمبلغ القرض المنصوص عليه في هذا القانون (٧٠ ألفاً). وقد صرحت المادة ٤٥٩ مدني بجواز أن يقتصر تقدير الثمن على بيان أسس صالحة لتقديره. وبكل الأحوال، لا يترتب – وفقاً للمادة ٤٦٠ مدني – على عدم تحديد الثمن بطلان البيع إذا تبين من الاتفاق أو الظروف قصد المتعاقدين التعامل بالسعر المتداول بينهما أو بسعر السوق، فقد يظهر من الظروف والملابسات أنهما متفقان ضمناً على أن يكون الثمن هو السعر الذي جرى عليه التعامل السابق، كما قد يظهر أيضاً، أن سكوت المتبايعين عن تحديد الثمن ينطوي على اتفاق ضمني بترك تحديد الثمن إلى السعر المتداول في التجارة – كسعر البورصة أو سعر السوق – فيعتبر الثمن قابلاً للتقدير(٧٢). وتقبل الأسرة الكويتية ضمنياً بالسعر الذي سيحدد لاحقاً ليقينها بأنه سيكون رمزياً وأن المؤسسة لن تجور عليها.

ويلاحظ أن ثمن البيت الحكومي المخصص للأسرة يدفع مقسطاً، ولكن عند وفاة رب الأسرة قبل مخاطبة المؤسسة لإدارة التسجيل العقاري في وزارة العدل لإصدار وثيقة التملك تعتبر الأقساط المدفوعة مقابلاً للانتفاع بالبيت(٧٣)، وذات الحكم ينطبق عند استرداد المؤسسة للمسكن إدارياً في حالة مخالفة المخصص له لأي من شروط التخصيص أو الالتزامات التي يفرضها القانون واللائحة أو القرارات الصادرة استناداً لها(٧٤). وهذا الحكم متقبل حيث إن المخصص لهم قد استخدموا البيت للسكنى، وهذه الأقساط تعد مقابل استخدام البيت، بالإضافة إلى أن عقد البيع لم ينعقد بعد بتطابق الإيجاب والقبول، وبالتالي الخلف العام لن يحل محل مورثهم.

(٧٢) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني تعليقاً على المادة ٤٦٠ مدني.
(٧٣) انظر مثلا المادة ٦٠ لائحة الرعاية.
(٧٤) المادة ٥٩ فقرة ٥ قانون الرعاية.

والسؤال الذي يطرح نفسه هو ممن يصدر الإيجاب والقبول في هذا العقد؟ ومن يتحمل دفع أقساط الثمن؟ هذا هو موضوع المطلب الثاني.

المطلب الثاني
تحديد المتصرف إليه بملكية العقار المخصص للأسرة

بانتقال ملكية العقار للأسرة المخصص لها ينقضي التخصيص ويصبح مركزها القانوني مالكة للعقار. وعرفت لائحة الرعاية في مادتها الأولى الأسرة بأنها "مجموعة مكونة من زوج وزوجته أو أكثر أو بعض هذه المجموعة على ألا يقل عددها عن اثنين". ولنا أن نتساءل: أتنتقل الملكية لكلا الزوجين أو أحدهما؟ أم تنتقل لجميع أفراد الأسرة؟ إن في تحديد من تنتقل إليه ملكية العقار المخصص أهمية لمعرفة من سينوء بتبعات انتقال الملكية، ومنها أقساط التملك مثلاً. وهذا ما سنتطرق له فيما يلي.

الفرع الأول
هل تنتقل ملكية العقار المخصص للأسرة بأجمعها أم لبعض أفرادها؟

تشير بعض النصوص التشريعية إلى أن ملكية العقار المخصص تنتقل لجميع أفراد الأسرة المخصص لها، فهذه المادة الأولى من لائحة الرعاية تعرف "الموافقة على إصدار وثيقة الملكية" بأنها "موافقة المؤسسة على البدء في اتخاذ إجراءات نقل الملكية من الدولة إلى أفراد الأسرة وفقاً للشروط المقررة". وكذلك ألزمت المادة ٥٤ فقرة ٢ لائحة الرعاية رب الأسرة "بتمكين جميع أفراد الأسرة المخصص لهم المسكن من الانتفاع به". وأيضاً قضت المادة ٣٣ قانون الرعاية بشكل صريح بأن "تصدر وثائق التمليك للمواطنين الذين يتم تخصيص قسائم أو مساكن لهم". كما أن المادة ٦٤ لائحة الرعاية تسمح بـ"تقدم أي من أفراد الأسرة المستحقين لوثيقة الملكية غير رب الأسرة بالطلب الكتابي لإصدار الوثيقة". توحي هذه النصوص بأن الملكية تنتقل من المؤسسة للمواطنين المخصص لهم العقار للسكنى، ونعني أفراد الأسرة.

غير أن هنالك نصوصاً أخرى تقصر انتقال ملكية العقار المخصص على بعض أفراد الأسرة المخصص لها، فالمادة ٦٤ لائحة الرعاية تقضي بأنه "تصدر وثيقة التملك باسم الزوج والزوجة الكويتية دون الأولاد، وتصدر باسم الزوج المتزوج من غير كويتية وليس له منها أولاد شريطة الإقامة الدائمة للزوجة بالكويت واستمرار قيام الزوجية بينهما لمدة لا تقل عن خمس سنوات ميلادية عند إصدار الوثيقة، وفي غير هذه الحالات، تصدر الوثيقة باسم أفراد الأسرة المنتفعين المسجلين بقرار التخصيص

وفقاً للحالة الواقعية لاستحقاق كل منهم في تاريخ إصدار الوثيقة، ويجوز في الوثيقة إعطاء المطلقة وأولادها حق السكن وفقاً لما تقرره المؤسسة حسب ظروف كل حالة. وفي حالة تقدم أي من أفراد الأسرة المستحقين لوثيقة الملكية غير رب الأسرة بالطلب الكتابي لإصدار الوثيقة الوارد بالمادة (٦٢) من اللائحة يعرض أمر إصدارها على اللجنة المختصة لاتخاذ القرار المناسب". تدل هذه المادة على أن وثيقة الملكية تصدر باسم الزوجين الكويتيين أو باسم الزوج وحده – استثناء – إن كان متزوجاً من غير كويتية ولم يكن له منها ولد[٧٥]. أما في حالة وفاة أحد الزوجين قبل صدور وثيقة التملك فقررت المادة ٣٢ قانون الرعاية أن الوثيقة تصدر باسم الزوج الآخر بشرط ألا يكون هنالك أولاد، وهذا ما أكدته أيضاً لائحة الرعاية في المادة ٦٥.

وهنالك نصوص تشريعية توجب أن تصدر وثيقة ملكية العقار المخصص باسم شخص واحد تسميه أحياناً بـ"المخصص له" كما في المادة ٦٢ لائحة الرعاية "تصدر وثيقة تملك المسكن المخصص إلى المخصص له"، وأحياناً أخرى تصفه بـ"رب الأسرة" كما في المادة ٢٥ قانون الرعاية حيث تنص على أنه "يشترط فيمن يخصص له بيت حكومي أو شقة ألا يكون رب الأسرة مالكاً لعقار...".

وللوهلة الأولى يظهر تناقض بين النصوص المنقولة أعلاه، ولكن سرعان ما يتلاشى إذا ما طبقنا قواعد التوفيق بين النصوص التشريعية، والتي منها "الخاص يخصص العام". وهذه القاعدة تفترض وجود نص عامٌ، و"أساس اعتبار اللفظ عاماً هو الشمول والاستغراق من غير حصر، وأما إن دل اللفظ على محصور – مهما كان عدده – فلا يكون اللفظ عاماً، وإنما هو خاص أي يخص فرداً أو – أفراداً – محصورين"[٧٦]. ويقصد بتخصيص الخاص للعام هو قصر الحكم العام على بعض أفراده، بإخراج بعض ما تناوله الحكم العام[٧٧]. فالنصوص التي تقرر نقل الملكية لأفراد الأسرة تعتبر نصوصاً عامة؛ لأن حكمها يشمل كلاً من الزوج والزوجة والأولاد، بينما النصوص التي تخول الزوجين اكتساب ملكية العقار المخصص فهي نصوص خاصة؛ لأنها تنظم جزءاً من كل، وبقصر حكم العام على الخاص فإن وثيقة الملكية لا تصدر لجميع أفراد الأسرة وإنما فقط للزوجين إن كانا كويتيين وعلى قيد

(٧٥) لأنه لا يجوز في الأصل للأجنبي تملك عقار في دولة الكويت إلا بعد توفر شروط معينة ذكرت في المرسوم بالقانون رقم ٧٤ لسنة ١٩٧٩ بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات.

(٧٦) سعيد أحمد بيومي، لغة القانون في ضوء علم لغة النص، ط الأولى، ٢٠١٠، دار الكتب القانونية، ص ١٥١.

(٧٧) المرجع السابق، ص ١٤٨.

الحياة، وإلا صدرت استثناء لأحدهما عند وفاة الآخر أو عندما يكون الزوج كويتياً وتكون زوجته أجنبية(٧٨).

وبالنسبة إلى إفراد المشرع الزوج بنقل الملكية أحياناً فذلك لأنه يعتبره رب الأسرة أي قائدها والمسؤول عنها، ولهذا حمله كثيراً من الالتزامات، فعلى سبيل المثال "يكون رب الأسرة مسؤولاً عن أية أضرار تصيب المسكن المخصص له، ويلتزم بصيانته وإصلاحه على حسابه ومن ماله الخاص، ويحظر عليه إجراء أية إضافات أو هدم، إلا بعد الحصول على موافقة المؤسسة والجهات المختصة..." (٧٩). ومثل ذلك أيضاً التزام رب الأسرة بسداد قيمة البيت الحكومي وفقاً للمادة ٢٣ فقرة ٢ لائحة الرعاية.

ثم إنه لابد من تطابق الإيجاب والقبول لانعقاد عقد البيع، ويصدر الإيجاب من الزوجين بتوقيعهما على طلب استصدار وثيقة التملك، والتي تحتوي على عناصر عقد البيع الرئيسية لاشتمالها على تعيين للمبيع تعييناً كافياً ببيان نوع المسكن وعنوانه، والالتزام بسداد باقي ثمن المسكن، بالإضافة إلى أنه يبرز عزم الزوجين ونيتهما القاطعة لإبرام العقد بمجرد موافقة الموجب له، وإلا لما تكبدا عناء التنقل والانتظار وجمع وتقديم المستندات المطلوبة(٨٠). بل إن لفظ "طلب" المستخدم في عنوان النموذج الذي يوقعه الزوجان "طلب إصدار وثيقة ملكية" يوحي بأنهما في حاجة إلى وثيقة التملك، وأنهما يرجوان الحصول عليها مع احتمال عدم قبول المؤسسة لطلبهما.

أما بالنسبة للقبول، فهو يصدر من المؤسسة من خلال ممثلها القانوني (المدير العام وفقاً للمادة ١٢ قانون الرعاية)، وللمؤسسة أن ترفض الإيجاب فيسقط، إذ إن الموجب له ليس بملزم بالقبول، ويتمثل قبول المؤسسة بـ "الموافقة على إصدار وثيقة الملكية" وقد عرفتها المادة الأولى من لائحة الرعاية بأنها "موافقة المؤسسة على البدء في اتخاذ إجراءات نقل الملكية من الدولة إلى أفراد الأسرة وفقاً للشروط المقررة". وهذا التأصيل يزيل الدهشة التي يصاب بها المرء جراء رفض المؤسسة نقل ملكية العقار للمخصص له ولزوجته رغم قيامه بسداد جميع الأقساط في وقتها خلال فترة التخصيص.

---

(٧٨) علماً أنه وقعت الفرقة بين الزوجين قبل مخاطبة المؤسسة لإدارة التسجيل العقاري لإصدار وثيقة التملك، فليس للمطلقة عندئذ إلا حق السكنى إن كانت حاضنة لأطفال منه، انظر: المادة ٢٦ لائحة الرعاية.

(٧٩) المادة ٥٦ لائحة الرعاية.

(٨٠) انظر: المرفق رقم ٢.

ومن الالتزامات الواقعة على عاتق المشتري الالتزام بدفع ثمن المبيع، ولأن المشتري في عقد البيع المبرم مع المؤسسة هما – غالباً – الزوج والزوجة، وتؤول لهما الملكية شائعة بينهما مناصفة، فإن المنطق القانوني يقضي بتحملهما لقيمة المبيع بالتساوي، فهل الأمر كذلك بالفعل؟

الفرع الثاني
التزام المتصرف إليه بسداد الثمن ونفقات التسجيل

إن النفقات المرتبطة بملكية العقار المخصص هي رسوم تسجيل العقد وثمن المبيع. وفيما يتعلق بالرسوم فقد قررت المادة ٥٨ مكرراً من قانون التسجيل العقاري بأنه "استثناء من أحكام المادة ٥٨ تعفى من الرسوم النسبية عقود البيع التي تبرمها الجهات الحكومية عن تخصيص قسائم السكن الخاص أو البيوت الحكومية أو قسائم القروض، ويحصل عند تسجيل هذه العقود رسم ثابت قدره عشرة دنانير". ويدفع هذا الرسم من ستنقل إليهم ملكية العقار المخصص، وواقعياً يدفعه الزوج لأنه هو من يقوم بمباشرة الإجراءات اللازمة لاستصدار الوثيقة وتسجيلها، فيطلب منه تقديم طابع بقيمة عشرة دنانير لاستكمال أوراق المعاملة.

وبالنسبة إلى ثمن المبيع، فقد تواترت النصوص التشريعية على تكليف الزوج بدفع الثمن، فهذه المادة ٢٣ تلزم المستحق للقسيمة بدفع قيمتها قبل المشاركة في قرعة التوزيع، وهذا ما أكدته المادة ٢٤ لائحة الرعاية، وأما ثمن البيت الحكومي، فبعدما اشترطت المادة ٢٥ قانون الرعاية ألا يكون رب الأسرة مالكاً لعقار، قررت "ويسدد ثمن البيت أو الشقة على أقساط شهرية". كما أن المادة ٢٣ فقرة ٢ لائحة الرعاية ألزمت "رب الأسرة بسداد القيمة المقررة للبيت أو الشقة على أقساط شهرية"، فالمطالب بالسداد هو رب الأسرة، وقد عرض على محكمة التمييز مطالبة الزوج لزوجته بسداد نصف قيمة العقار قائلاً إنه حصل على قرض عقاري من بنك الائتمان الكويتي لشراء العقار(٨١)، وقد سدد وحده مبلغ القرض، وإذ سجلت ملكية العقار باسمه واسم زوجته، رفع دعواه مطالباً بإلزام زوجته بسداد نصف قيمة

(٨١) وفقاً للمادة ٢٨ من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية "يقوم بنك التسليف والادخار [أصبح بنك الائتمان الكويتي] بتقديم القروض لمستحقي الرعاية السكنية، لبناء المساكن أو لشرائها أو لزيادة الانتفاع بها بالتوسعة أو التعلية أو الإصلاح وترميمها. وتصرف قروض الرعاية السكنية لمستحقيها بلا فوائد، وتحدد قيمة القرض الممنوح لبناء سكن أو شرائه، بسبعين ألف دينار كويتي".

القرض. رفضت محكمة التمييز طعن الزوج استناداً إلى أن المادة ٢٨ من القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٩٥ ألزمت بنك الائتمان الكويتي بتقديم القروض لمستحقي الرعاية السكنية لبناء المساكن أو لشرائها، ولأن القرض منح للزوج تحقيقاً للرعاية السكنية، فطبيعة الحال تتطلب "أن تصدر وثيقة التملك باسمه واسم زوجته إعمالاً للنصوص سالفةِ الإشارة إليها، دونما التزام عليها بسداد أي مقابل في هذا الصدد، باعتبار ذلك من صور التزام رب الأسرة برعاية أسرته وتوفير مسكن الزوجية، ولا ينال من ذلك أن يكون الطاعن قد تحصل على المسكن بالشراء من الغير وليس عن طريق المؤسسة العامة للرعاية السكنية، طالما أن تمويل ذلك الشراء قد تم بالاقتراض من بنك التسليف والادخار" [٨٢] والذي أصبح اسمه لاحقاً بنك الائتمان الكويتي.

وهذا الحكم محل نظر، فمن ناحية وإن كان الزوج ملزماً شرعاً وقانوناً بتوفير المسكن الشرعي لزوجته وإلا جاز لها الامتناع عن الانتقال معه تطبيقاً للمادة ٨٧ من قانون الأحوال الشخصية[٨٣]، إلا أنه غير ملزم بأن يوفر لها ملكية عقارية، فالمسكن الشرعي قد يكون في عقار بصفة إيجار أو أي حق عيني أصلي بخلاف حق الملكية وحق الارتفاق، فلا يوجد نص قانوني أو شرعي يلزم الزوج بأن يجعل زوجته مالكةً لعقار على نفقته. من ناحية ثانية، يوجه المشرع خطابه إلى الزوج باعتباره رباً للأسرة طبقاً للشرع وعرف البلد، فكما ألزم رب الأسرة بسداد قيمة العقار ألزمه أيضاً بواجبات أخرى تشترك معه الزوجة في تنفيذها، ولكن لأن الزوج هو صاحب القرار وجه له المشرع الخطاب، مثل الالتزام بالسكن خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تسلم المسكن، وتمكين جميع أفراد الأسرة المخصص لهم المسكن من الانتفاع به، وعدم ترك المسكن بغير استخدام لمدة تجاوز ستة أشهر، والوفاء بكافة تكاليف الصيانة والحراسة للمسكن، وعدم تأجير المسكن كلياً أو جزئياً، وعدم استعماله في غير السكنى[٨٤] ويكون رب الأسرة مسؤولاً عن أية أضرار تصيب المسكن المخصص له، ويلتزم بصيانته وإصلاحه على حسابه ومن ماله الخاص، ويحظر عليه إجراء أية إضافات أو هدم، إلا بعد الحصول على موافقة المؤسسة والجهات المختصة[٨٥].

---

(٨٢) تمييز، ٢٠٠٧/٤/٢٤، طعن ٢٧٩، ٢٠٠٥/٣١٨ تجاري، سابق.

(٨٣) تمييز، ٢٠١١/٢/٢٤، طعن ٢٠١٠/٣٦٨ أحوال شخصية، منشور على موقع (محامو الكويت): www.mohamoon-kw.com؛ تمييز، ٢٠٠١/٩/٣٠، طعن ٢٠٠٠/٢٩٩ أحوال شخصية، المجلة، سنة ٢٩، ج ٢، ص ٣٢٦.

(٨٤) المادة ٥٤ لائحة الرعاية.

(٨٥) المادة ٥٦ لائحة الرعاية.

وبالتالي، حتى لو دفع الزوج ثمن العقار وحده، فله أن يرجع على زوجته مطالباً إياها بما دفع وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب، وبهذا الصدد تنص المادة ٢٦٢ مدني على أن "كل من يثري، دون سبب مشروع، على حساب آخر، يلتزم في حدود ما أثرى به، بتعويض هذا الشخص الآخر عما لحقه من ضرر". فالزوجة طرف في عقد القرض وتملك نصف العقار، وبالتالي للزوج الحق في مطالبتها بما أداه عنها من قيمة القرض(٨٦). وبالفعل قضي بإلزام الزوجة بدفع حصتها من مصاريف شراء القسيمة ومصاريف بنائها؛ لأن قرض بنك الائتمان الكويتي قد منح للزوجين معاً – حال قيام الزوجية بينهما – مما يترتب عليه التزامهما بسداد القرض، ولا تسقط دعوى الزوج بالرجوع على زوجته لوجود مانع أدبي لسريان مدة التقادم وهو الرابطة الزوجية(٨٧). وأما فيما يتعلق بثمن البيت الحكومي فقد رفضت محكمة التمييز تمسك المطلقة بمرور الزمن المانع من سماع الدعوى لدفع مطالبة زوجها لها بسداد أقساط كان يسددها وحده للمؤسسة العامة للرعاية السكنية(٨٨).

ولأن الزوجة شريكة في عقد القرض الذي تم بموجبه شراء العقار فإنها تعتبر مالكاً لنصف العقار، ويمنح القرض لكلا الزوجين أو أحدهما، ويكون الآخر كفيلاً شريكاً(٨٩). وقضي بأن الزوج يعد كفيلاً عينياً متضامناً لزوجته، وأن التزاماتهما تجاه بنك الائتمان الكويتي لا تقبل التجزئة(٩٠). وفي المقابل، ولأنه لا يكون للزوجة بعد انفصالها عن زوجها – وقبل مخاطبة المؤسسة لإدارة التسجيل العقاري باستصدار وثيقة التملك – إلا حق السكنى إن كانت حاضنة، فلها مطالبة طليقها بقيمة ما سددت(٩١). فكلا الزوجين يعد طرفاً في عقد القرض، ولهذا اشترطت الفقرة ٣ من

(٨٦) تمييز، ٢٠٠١/١١/٢٦، طعن ٢٠٠٠/٣٦٥ مدني، مركز تصنيف الأحكام القضائية: http://ccda.kuniv.edu.kw/

(٨٧) تمييز، ٢٠١٥/٤/١٣، طعن ١٦١٠، ٢٠١٢/١٦١٤ مدني، غير منشور؛ تمييز، ٢٠١٣/٣/٢٠، طعن ٢٠١١/١٦٧٤ تجاري، موقع محامو الكويت: www.mohamoon-kw.com؛ تمييز، ٢٠١٢/١/٢٩، طعن ٢٠٠٦/١٣٨٦ تجاري، موقع (محامو الكويت)؛ تمييز، ٢٠٠٧/١١/٧، طعن ٢٠٠٦/٩١٧، ٢٠٠٧/٣ مدني، المجلة، سنة ٣٥، ج ٣، ص ٤٢٠؛ تمييز، ٢٠١٣/٣/١٢، طعن ٢٠١١/١٦٨ مدني، موقع (محامو الكويت).

(٨٨) تمييز، ٢٠١٥/١٠/٢٦، طعن ٢٠١٢/١٤٤ مدني، غير منشور.

(٨٩) تمييز، ٢٠٠٤/٢/٢٣، طعن ٢٠٠٣/٣٨ مدني، موقع مركز تصنيف الأحكام القضائية: http://ccda.kuniv.edu.kw

(٩٠) تمييز، ٢٠١٣/١١/١٨، طعن ٢٠١٣/٦٣٣ تجاري، غير منشور.

(٩١) تمييز، ٢٠٠٢/٣/٢٥، طعن ٢٠٠١/٢٤٢ مدني، موقع مركز تصنيف الأحكام القضائية: http://ccda.kuniv.edu.kw

المادة ٥١ لائحة القروض "أن يتم تحديد الشخص المتعهد بسداد الأقساط قبل توقيع أي عقد في جميع الأحوال".

ولكن، ماذا لو كان القرض ممنوحاً لأحد الزوجين فقط؟ حيث تنص المادة ٢٩ قانون الرعاية على أن يصدر قرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي لتنظيم "استحقاق القرض لكل مالك على الشيوع مستحق للرعاية السكنية، ولو كان بعض الملاك على الشيوع غير مستحقين لهذه الرعاية". أجابت محكمة التمييز عن هذا التساؤل في حكم لها مقررة "في حالة انفراد أحد المنتفعين بقسيمة حكومية بطلب القرض الإسكاني فإن مبلغ القرض يكون في حدود حصته في ملكية أرض وبناء الوثيقة بعد نقل ملكية القسيمة إليه (...) إن المشرع أجاز إقراض كل منتفع تتوافر فيه الشروط والأوضاع المبينة في النظام الأساسي للبنك"[٩٢]. واستناداً إلى أن عقد القرض محرر بين الزوج وبنك الائتمان الكويتي، ولم تشارك الزوجة فيه مع الزوج سواء كمقترضة أو كملتزمة معه بسداد القرض، ولم يرد اسمها في وثيقة التملك كمشترية مع الزوج، قررت المحكمة أنها أجنبية عن هذين العقدين، ولا يحق لها المطالبة بإضافة اسمها إلى وثيقة التملك[٩٣]. وبالتالي ليست الزوجة ملزمة بدفع الثمن، لأن الملكية خالصة للزوج بما أنه هو من قام بسداد قيمة شراء العقار موضوع الدعوى بموجب قرض من بنك الائتمان الكويتي[٩٤].

(٩٢) تمييز، ٢٠١١/١/٣١، طعن ٢٠٠٩/٨٨٤ مدني، المجلة، سنة ٣٩، جـ ١، ص ٢٥١.
(٩٣) تمييز، ٢٠٠٣/٦/٩، طعن ٢٠٠٢/٢٤٧ مدني، أنظمة صلاح الجاسم.
(٩٤) تمييز، ٢٠١٢/١٢/٣١، طعن ٢٠١٠/٩٥٦ مدني، غير منشور.

الخاتمة:

تناولنا في هذه الدراسة موضوعاً يمس أغلب أفراد المجتمع الكويتي لتعلقه بضرورة من ضرورات الحياة ألا وهي المسكن. توفر المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالإضافة إلى بدل الإيجار بيوتاً حكومية وقسائم للبناء عليها وبأسعار رمزية، وبعد مضي مدة معينة من الزمن تنتقل ملكية العقار للأسرة المخصص لها بعد موافقة المؤسسة. وقد سعينا لإيجاد إجابات شافية لبعض الأسئلة المتعلقة بانتقال ملكية العقار المخصص من دولة الكويت للأسر الكويتية. وقد توصلنا إلى عدة نتائج وانتهينا إلى عدة توصيات نجمل أهمها بالآتي:

أهم النتائج:

أولاً: برغم استعمال المشرع والقضاء لألفاظ توحي بأنه للمخصص لهم حق انتفاع أو استعمال أو حتى ملكية، إلا أن الحق الذي يمارسونه على العقار المخصص لهم قبل نقل الملكية إليهم هو حق سكنى.

ثانياً: إن حق السكنى الذي يتمتع به المخصص لهم يمتاز بأنه قابل للتوريث استثناء من الأصل الذي أتى به القانون المدني من انتهاء حق السكنى بوفاة صاحب الحق.

ثالثاً: لفهم حق المؤسسة في رفض نقل الملكية للمخصص لهم برغم سدادهم لكافة الأقساط، نعتقد أن الطلب الذي يقدمه المخصص لهم لاستصدار وثيقة تملك العقار المخصص لهم يعتبر إيجاباً، وللمؤسسة أن تقبله أو أن ترفضه، وعندئذ تكون الأقساط المدفوعة هي مقابل للانتفاع بالعقار المخصص لهم، فلا حرج على المؤسسة إن هي رفضت الطلب باعتبار أن الموجب له ليس بملزم بالقبول.

رابعاً: نؤيد موقف القضاء في إلزامه للمؤسسة وإدارة التسجيل العقاري بإصدار وثيقة التملك باسم المخصص لهم وانتقال الملكية لهم جميعاً ولو تقاعس أحدهم عن إكمال الإجراءات، لأن طلب استصدار وثيقة التملك المقدم منهم يعد إيجاباً ملزماً لا يجوز الرجوع فيه لاتصاله بعلم الموجب له؛ ولأن المادة ٦٩ لائحة الرعاية منعت أي تعديل على الخطاب الموجه من المؤسسة إلى إدارة التسجيل العقاري في وزارة العدل لإصدار وثيقة التملك.

خامساً: حماية للزوجة لن يتأثر مركزها القانوني بسبب الفرقة إذا ما وقعت بعد مخاطبة المؤسسة لإدارة التسجيل العقاري لإصدار وثيقة التملك، وبالتالي ستشترك في ملكية العقار المخصص لهم.

سادساً: نرى أن التكييف القانوني للتصرف الناقل لملكية العقار للمخصص لهم هو عقد بيع، ولكن تدخل المشرع بتنظيمه بقواعد قانونية آمرة فجعل منه أحد الأنظمة القانونية.

سابعاً: إن رمزية مقابل تملك العقار المخصص لا تؤثر في جدية الثمن في عقد البيع؛ ودليل أنه ثمن جدي حرص المؤسسة على تحصيله، وضماناً للوفاء به تصدر وثيقة الملكية مثقلة بالرهن. كل ما في الأمر هو أن الدولة – ممثلة في المؤسسة – أرادت مساعدة مواطنيها من خلال تخفيض سعر العقارات التي تملكها تشجيعاً لاستقرار الأسرة الكويتية.

ثامناً: إن عدم ذكر الثمن في عقد البيع لا يبطله؛ لأن المادة ٤٥٩ مدني قد سمحت للمتعاقدين تفويض طرف أجنبي لتقدير الثمن، ولا مراء في أن الذي يقوم بتحديد أسعار القسائم هو مجلس الوزراء، كذلك توجد أسس لتقدير الثمن جاءت بها المادة ٢٤ قانون الرعاية، والمادة ٧٠ لائحة الرعاية، ثم إن المادة ٤٦٠ مدني أوضحت بأن عدم ذكر الثمن لا يبطل البيع إذا تبين من الاتفاق أو الظروف قصد المتعاقدين التعامل بالسعر المتداول بينهما أو بسعر السوق. وواقعياً، تقبل الأسرة الكويتية ضمنياً بالسعر الذي سيحدد لاحقاً ليقينها بأنه سيكون رمزياً، وأن المؤسسة لن تجور عليها.

تاسعاً: لا تصدر وثيقة الملكية لجميع أفراد الأسرة وإنما فقط للزوجين إن كانا كويتيين وعلى قيد الحياة، وإلا صدرت استثناء لأحدهما عند وفاة الآخر، أو عندما يكون الزوج كويتياً وتكون زوجته أجنبية.

عاشراً: يلتزم كلا الزوجين بدفع قيمة القسيمة والبيت الحكومي، وإن دفع أحدهما المبلغ رجع على الآخر. أما بالنسبة لقرض الرعاية السكنية، فإن كان كلا الزوجين طرفاً فيه، وقع عليهما سداد القيمة مناصفة، ومن سدد عن شريكه رجع عليه. وإن طلقت الزوجة قبل مخاطبة الإسكان لإدارة التسجيل العقاري لإصدار وثيقة التملك، كان لها مطالبة الطليق بما سددت.

أهم التوصيات:

أولاً: نوصي المشرع بتوحيد المصطلحات المستخدمة في وصف حق المخصص لهم في قانون الرعاية السكنية ولائحة الرعاية السكنية، فبدلاً من استخدام "حق انتفاع، حق استعمال، حق السكن" يقتصر الاستخدام على "حق السكنى".

ثانياً: نوصي المشرع بالعدول عن استخدام لفظ "استلام" والذي يفيد اللمس والمسح، وأن يستخدم لفظ "تسلم" الذي يعني القبض.

ثالثاً: نوصي المشرع بتحديد المدة القانونية الواجب انقضاؤها قبل إصدار وثيقة التملك للقسائم الموزعة على المخططات.

مرفق (١)

وزارة العـــــدل
إدارة التسجيل العقاري

سجلت برقم : ٢٦٥٦
التاريـــخ : ٢٠١٨/٠٣/١٥

عقد بيع صادر من حكومة الكويت

عقارات الوثيقة

رمز/ العقار		الوصف	فئة العقار	المنطقة	رقم المخطط	القطعة	القسيمة	المساحة م٢
		بيت	خاص					٤٠٠

أربعمائة مترا مربعا***

نوع التعامل بيع بيوت حكومية

اطراف العقد

الاسم	الرقم المدني	صفته	سند الملكية	النسبة	رمز/ العقار	
المؤسسه العامه للرعايه السكنيه		صادر منه	—	١٠٠٪		
		صادر إليه	—	٥٠٪		
		صادر إليه	—	٥٠٪		

صدر بشأن هذا العقار عقد قرض مع ترتيب رهن رسمي لصالح بنك الائتمان الكويتي الموثق برقم ٨٥٥ جلد ١٣ بتاريخ ٢٠١٨/١/٢٩م ضد الطرف الثاني بما يتفق وأحكام المرسوم بقانون رقم ٣ لسنة ١٩٧٩م الصادر بتعديل بعض أحكام القانون برقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥م بإنشاء بنك الائتمان الكويتي***

صدر بشأن هذا العقار عقد مديونية مع ترتيب رهن رسمي لصالح المؤسسة العامة للرعاية السكنية الموثق برقم ٨٦٤ جلد ٣٥ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٠م واستنادا الى المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣م بشأن الرعاية السكنية والقرار الوزاري رقم ٢٠١٦/٣١م***

بموجب هذه الوثيقة يتملك

إسم المالك	الجنسية	رقم مدني	رمز / العقار		القسيمة	النسبة
	كويتي					٥٠٪
	كويتي					٥٠٪

١ — بأع الطرف الأول للطرف الثاني اللذين قبلا مشترى العقار المبين اوصافه اعلاه ***

٢ — يقر الطرف الثاني بمعاينتهما للمبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وقبلا شراءه بحالته الحاضرة ووضعا اليد عليه بالسوية بينهما مشاعا مع علمهما بعقدي القرض والمديونية سالفي الذكر***

٣ — بعد التوقيع على هذا العقد من قبل اطرافه و بعد استكمال الاجراءات المقررة يصبح المبيع المذكور اعلاه ملكاً الى كل من / و بالسوية بينهما مشاعا مع مراعاة عقدي القرض والمديونية سالفي الذكر ***

٤ — حررت هذه الوثيقة بناء على كتاب البلدية رقم ٣٤٣٩٠٠٠٢٦٥٥٧-١٣٤٢٤ لسنة ٢٠١٧م وكتاب المؤسسة رقم ١/٧-٢٨٠٨٦ لسنة ٢٠١٧م ملف رقم ٥٠٠٤٩٣٩٩ والذى ورد به تاريخ استلام الوحدة السكنية ٢٠٠٣/١٠/٧ ***

مرفق (٢)

المؤسسة العامة للرعاية السكنية
إدارة التوزيع

طلب إصدار وثيقة ملكية

رقم المعاملة	
رقم الملـف	

تاريخ طلب الوثيقة	
تاريخ المراجعـة	

السيد / مدير إدارة التوزيع المحترم
تحية طيبة وبعد ،

أنني المواطن .....

ارغب في إصدار وثيقة ملكية عن الـ [بيت / قسيمة / فيلا / شقة) ا المخصص رقم [ ] قطعة [ ] أو عمارة [ ] الطابق [ ] بمنطقة [ ]
لي بالإشتراك مع : .....

.....

.....

وأقر بأن جميع البيانات أعلاه ، والمستندات المقدمة صحيحة ، وأتعهد بأنه ليس لدي أية مطلقة أو زوجة أخرى غير ما ذكر ، وفي حالة ثبوت عدم صحة ذلك ، فان للمؤسسة الحق باتخاذ الإجراءات المناسبة ضدي حسب الأنظمة المتبعة ، كما أتعهد بتسديد ثمن المسكن كاملاً وعدم المطالبة بتوفير رعاية سكنية أخرى مستقبلاً .

وأقبلوا خالص التحية ،،

إستنادا إلى البطاقة المدنية الأصلية		م	أسماء الأبناء	التوقيع
الاسم		1		
التوقيع		2		
الهاتف		3		
الموظف المختص		4		

• المذكور :-

☐ مشمول بالمكرمة الأميرية بموجب القانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٩٢ م وقرار مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ١٩٩٢م .

☐ غير مشمول بالمكرمة ويتعين تسديد باقي ثمن المسكن .

• ملاحظات :-

.....

.....

.....

الموظف المختص / .....

توقيعه / .....