

مدى جواز التصرف في العقار المرهون لبنك الائتمان الكويتي

الدكتور/ حسين محيسن الرشيدى*

الدكتور/ أنور أحمد الفزيع**

ملخص

يهدف بنك الائتمان إلى مساعدة الأسر الكويتية من خلال تقديم القروض الاجتماعية ميسرة القسط وبدون فوائد. غير أن بنك الائتمان يشترط على المقرض أن يقدم رهناً عقارياً وألا يتصرف في العقار المرهون قبل سداد الدين أو الحصول على إذن من بنك الائتمان (البند ١١ من عقد القرض والرهن). وقد نشأ خلاف في الفقه حول تكييف هذا البند، أهو شرط فاسخ أم هو شرط مانع من التصرف؟ أما بالنسبة للقضاء، فاختلقت الأحكام القضائية في تطبيقه، فبعضها يرى أنه ينطوي على حظر على التصرف في العقار المرهون وبعضها الآخر لا يرى ذلك.

وقد وجدنا أن لهذا البند أصلاً في لائحة القروض العقارية، والتي نعتقد أنها قد خرجت من وظيفتها التنفيذية إلى التشريع بأن أضافت هذا الحكم وهو ليس ضرورياً لتنفيذ القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥. ولاحظنا أن البند ١١ من عقد القرض والرهن الذي يحظر التصرف في العقار المرهون يتعارض مع المادة ٥٨ من لائحة القروض، كما أنه يعتبر شرطاً تعسفياً، بل هو يخالف النظام العام ولهذا ينبغي إلغاؤه.

المقدمة

أولى دستور دولة الكويت عناية بالأسرة فعدها أساس المجتمع وأوكل إلى المشرع مسؤولية حفظ كيان الأسرة وتقوية وأصهرها وحماية الأمومة والطفولة^(١) بما يفرض تبني قضايا الأسرة واحتياجاتها وأهمها الرعاية السكنية، وذلك بالعمل على توفير هذه الرعاية في وقت مناسب وإزالة العقبات المادية التي تعترضها. وتحقيقاً لهذه الغاية أنشئ بنك الائتمان الكويتي (يشار إليه لاحقاً بالبنك) عام ١٩٦٥ وأسند إليه تقديم القروض العقارية لمستحقي الرعاية السكنية دون فوائد لبناء المساكن أو شرائها أو زيادة الانتفاع بها بالتوسعة أو التعلية أو لإصلاحها وترميمها، سعياً للمحافظة على كيان الأسرة وتقوية

* الباحث الرئيسي، قسم القانون الخاص - كلية الحقوق - جامعة الكويت.

** الباحث المشارك، قسم القانون الخاص - كلية الحقوق - جامعة الكويت.

(١) المادة ٩ من الدستور.

أواصرها. ولأن الدولة تنفق مبالغ طائلة تحقيقاً لهذه الغاية، خول للبنك أن يضع الشروط التي تضمن تحقيق هذه الغاية المقصودة بهذا الإنفاق الضخم.

ولا شك أن البنك درج على وضع بند يُمنع بموجبه الراهن من التصرف في العقار المرهون. ونشأ بسبب هذا البند اختلاف في الفقه والقضاء، فمنهم من أجازته ومنهم من منعه صوناً للملكية الخاصة التي حماها الدستور وصانها بالمادة ١٨ والتي تقرر أيضاً «لا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون». هذا بالإضافة إلى تعارض حكم هذا البند مع أحكام القانون المدني.

إن هذا الموضوع يمس شريحة كبيرة من الأسر الكويتية، فهي غالباً مقترضة من البنك لأجل شراء مسكن أو لبنائه أو لترميمه، ولأن البنك يقدم قروضاً قد يصل مقدار أحدها سبعين ألفاً وبدون فوائد، مع تمتع المقرض بأقساط مريحة (الحد الأقصى مائة دينار ولادة تصل إلى ٥٨ سنة)، يُقبل رب الأسرة على إبرام عقد القرض حتى ولو لم يُقبل هذا البند الذي يمنعه من التصرف في عقاره، ولأن فترة سداد القرض قد تطول، فمن المحتمل أن يرغب المالك بالتصرف في عقاره إما تحقيقاً لصفقة مربحة وإما سعياً للحصول على الأفضل له ولأسرته، فيصطدم عندئذ بالحظر من التصرف الوارد في العقد، ويفاجأ به أيضاً الوارث الذي يريد بيع حصته، والطلاق وطيقة المالك للعقار على الشيوخ.

وقد واجهتنا أثناء البحث معضلة تتمثل في عدم تعاون الجهات المختصة مع الباحثين، فبعدما شرعنا في البحث اكتشفنا أن لائحة القروض العقارية لسنة ١٩٧٢ التي نستند إليها قد ألغيت، وقد أكدت إدارة الشؤون القانونية في البنك على إلغائها وأنه قد صدرت بعدها عدة لوائح قروض عقارية، وقد وجدنا صعوبة في الحصول على آخرها والتي صدرت سنة ٢٠١٤.

وسعينا جاهدين لاستجلاء الموضوع والتوفيق بين النصوص المتعارضة، مستعينين بأقوال الفقه وأحكام القضاء، فأتت دراستنا على النحو التالي: قبل اللوج إلى موضوع الدراسة مهدنا لها بجزء تمهيدي أعطينا فيه فكرة عن البنك وعن أهم اختصاصاته، ثم خصصنا (الفصل الأول) لبحث مدى سريان القانون المدني على عقد القرض والرهن المبرم مع البنك، وفيه تناولنا التكييف القانوني للبند ١١ من عقد القرض والرهن (المبحث الأول)، ومدى مخالفة البند ١١ من عقد القرض والرهن لأحكام القانون المدني (المبحث الثاني). أما (الفصل الثاني) فجعلناه لمعالجة مدى مشروعية البند ١١ من عقد القرض

والرهن، وفيه شرحنا أوجه مخالفة البند ١١ للنظام العام (المبحث الأول) ومخالفته لأحكام القانون المدني (المبحث الثاني).

تمهيد

بموجب القانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٦٠ أنشئ بنك الائتمان لتيسير الائتمان في القطاع العقاري والقطاع الصناعي والقطاع الزراعي، ثم صدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥ بإنشاء « بنك التسليف والادخار » ليحل محل بنك الائتمان مع إدخال بعض التعديلات على أهدافه وأعماله، وفي عام ٢٠١٤ صدر القانون رقم ١ في شأن تعديل اسم بنك التسليف والادخار ليصبح « بنك الائتمان الكويتي » (ويشار إليه لاحقاً في البحث بالبنك). والسبب في تعديل اسم البنك يرجع إلى اقتصار اختصاصات البنك على قروض الائتمان الاجتماعية؛ حيث تم إنشاء بنك الكويت الصناعي - سنة ١٩٧٣ - الذي تولى صرف القروض الصناعية للمشاريع الصناعية، وفي سنة ١٩٧٩ تم تعديل المادة الرابعة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥ بموجب المرسوم بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٧٩، حيث تم حذف الفقرة المتعلقة بتيسير الائتمان الصناعي نظراً لتوقف البنك عن منح هذه القروض بعد تأسيس بنك الكويت الصناعي. وأما بالنسبة لاستبعاد التمويل الزراعي، فقد تم تأسيس محفظة للتمويل الزراعي تابعة للهيئة العامة للاستثمار برأسمال يبلغ ٥٠ مليون دينار كويتي سنة ١٩٨٨، وذلك لتمويل مشاريع الإنتاج الزراعي ومشاريع تربية الثروة الحيوانية والسمكية، وعلى ذلك تم إيقاف نشاط الادخار بكافة أشكاله بالبنك في عام ١٩٩٥^(٢).

وللبنك مدير عام يتم تعيينه بمرسوم، ويتولى إدارة البنك ويمثله في علاقته مع الغير وأمام القضاء، ويكون مسؤولاً عن تنفيذ السياسة التي يرسمها مجلس الإدارة، وللمدير العام إصدار القرارات اللازمة في كل ما يتعلق بتنفيذ النظم واللوائح التي يضعها أو يصدرها مجلس الإدارة، وله بشكل خاص التوقيع على العقود والاتفاقيات التي يبرمها البنك^(٣).

وتتنوع عقود القرض الاجتماعي المقدمة من بنك الائتمان الكويتي، فمنها ما يكون لغرض الزواج ومنها ما يتعلق بتوفير السكن للملائم للأسر الكويتية، وقد عدت المادة

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٤ في شأن تعديل اسم بنك التسليف والادخار.

(٣) تنص الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك التسليف والادخار «ويتولى إدارة البنك مدير عام ويكون له نائب أو أكثر، ويصدر بتعيينهم مرسوم بناءً على عرض وزير المالية. ويمثل البنك بعلاقته بالغير وأمام القضاء مديره العام، ويكون مسؤولاً عن تنفيذ السياسة التي يرسمها مجلس الإدارة، كما يقوم بكل ما نص في قانون أو لائحة على اختصاصه به».

الرابعة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥ جانباً من هذه القروض وهي « ١ - إقراض الأفراد مبالغ - بضمان رهون عقارية - لإنشاء دور سكن خاصة أو إصلاحها أو زيادة الانتفاع بها. ٢ - إقراض الجمعيات والهيئات المرخص بها قانوناً - بضمان رهن عقاري - لإنشاء دور سكن لأعضائها. ٣ - إقراض المنتفعين ببيوت ذوي الدخل المحدود مبالغ لتعمير أو توسيع تلك البيوت، ويكون القرض بضمان الحكومة حتى تاريخ صدور وثائق التملك للمقترض مصحوبة بتقرير رهن عقاري متى استمر القرض قائماً بعد هذا التاريخ».

وقد أجملت المادة الثانية من لائحة القروض العقارية - التي أصدرها وزير الدولة لشؤون الإسكان سنة ٢٠١٤، (ويشار إليها لاحقاً في البحث بلائحة القروض) - الأهداف من القروض المقدمة من البنك بقولها: «يقوم البنك بتقديم القروض العقارية للأسر الكويتية المستحقة للرعاية السكنية بغرض بناء المساكن أو لشرائها أو لزيادة الانتفاع بها بالتوسعة أو التعلية أو لإصلاحها وترميمها»، ثم فصلت لائحة القروض لاحقاً الأحكام: قروض عقارية لتوفير المسكن الملائم سواء عن طريق الشراء أو عن طريق البناء (الفصل الثالث)، قروض التوسعة والترميم (الفصل الرابع)، القروض العقارية للمرأة الكويتية (الفصل الخامس)، أما (الفصل السادس) فقد احتوى على تطبيقات خاصة لإقراض مَنْ تنازل عن مسكنه أو بادره بآخر، وَمَنْ اشترك مع غيره في ملكية بيت حكومي، في حين خصص الفصل السابع لتبيان القروض العقارية المقررة لأهالي جزيرة فيلكا، وقروض البيوت الحكومية التي لا تتحمل بناء دور ثان، وقروض البيوت الخرسانية سابقة التجهيز. وتقدم هذه القروض لمستحقيها بدون فوائد^(٤).

ولضمان سداد القرض يشترط كل من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥ ولائحة القروض قيام المقترض بتوفير رهن عقاري^(٥)، غالباً ما يكون محله العقار الذي من أجله أبرم عقد القرض، وإلا وجب على المقترض تقديم كفيل عيني. كما أن المادة ٦٠ من لائحة القروض تطلبت توفير كفيل شخصي للمقترض، ولا يعفى من هذا الحكم إلا حالتان أوردتهما المادة ٥٩ من لائحة القروض وهما: عندما يكون المقترض عاملاً في القطاع الحكومي وقسطه الشهري ٢٥٪ أو أقل من إجمالي راتبه، أو عندما يكون عاملاً في القطاع الخاص وقسطه الشهري ٢٥٪ أو أقل من إجمالي راتبه، بالإضافة إلى شروط أخرى ذكرتها المادة أعلاه.

(٤) المادة ٤ لائحة القروض.

(٥) المادة ٤ قانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥.

ولذات الغاية، تضمنت المادة ٥٨ من لائحة القروض ما يفيد منع الراهن من التصرف في العقار المرهون، فنصت على «يجوز للبنك رفع القسط الشهري بالحد الأقصى حسب الأحكام المنصوص عليها في القوانين بالإضافة إلى الإجراءات القانونية المقررة، وذلك في حالات التصرف في العقار المرهون لصالح البنك دون موافقة البنك سواء تم شطب الرهن قضاءً أو عند صدور حكم قضائي نهائي، ويتم تضمين عقود البنك بهذا الشرط».

وتطبيقاً لهذا النص درج البنك على تضمين عقوده المسماة «عقد قرض مع ترتيب رهن رسمي لصالح بنك الائتمان الكويتي» البند التالي «في حالة قيام المقترض بتأجير العقار كلياً أو جزئياً أو التصرف فيه أو في أي جزء منه دون موافقة مسبقة من البنك، أو استعمال القرض أو بعضه لغير الغرض المخصص من أجله، أو إذا تبين أن البيانات التي قدمها في استمارة طلب القرض أو في العقد غير صحيحة، يصبح كامل الدين واجب الأداء فوراً دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو صدور حكم قضائي، بالإضافة إلى المصاريف التي تترتب على إجراءات المطالبة بالاسترداد، كما لا يحق له مطالبة البنك أو أي^(٦) جهة حكومية أخرى بالرعاية السكنية مستقبلاً»^(٧).

ويذكرنا هذا الشرط بالشرط المانع من التصرف، والذي نظمت أحكامه المواد ٨١٥ - ٨١٧ مدني. ولنا أن نتساءل عما إذا كان البند الوارد في عقد القرض والرهن يعتبر تطبيقاً لنص المادة ٨١٥ مدني أم لا؟ وكيفية التوفيق بين جواز تصرف الراهن بالعقار المرهون وفقاً للقانون المدني وحظر هذا التصرف بموجب لائحة القروض.

ولتوضيح ذلك نقسم هذا البحث إلى:

الفصل الأول: مدى سريان القانون المدني على عقد القرض والرهن المبرم مع البنك.

الفصل الثاني: مدى مشروعية البند ١١ من عقد القرض والرهن.

(٦) هكذا في الأصل، والصحيح «أية».

(٧) انظر: البند ١٠ في المرفقات ١، ٢ والبند ١١ في المرفقات ٣، ٤، ٥. وقبل صدور لائحة القروض العقارية لسنة ٢٠١٤ كان البند محل الدراسة يحمل الرقم ١٠ في عقد القرض والرهن، ولكن بصورها تم إدراج البند رقم ٥ فأصبح رقم البند محل الدراسة ١١.

الفصل الأول

مدى سريان القانون المدني على عقد القرض والرهن المبرم مع البنك

تقسيم

لا شك أن الشرط الوارد في البند ١١ من عقد القرض والرهن يقترب من الشرط المانع من التصرف الوارد في المادة ٨١٥ مدني من حيث اشتراكهما في منع المالك من التصرف في ملكه؛ ولهذا حق لنا أن نتساءل عن التكييف القانوني للبند ١١ من عقد القرض والرهن؟ (المبحث الأول)، وعن مدى مخالفته لما جاء في القانون المدني من أحكام (المبحث الثاني).

المبحث الأول

التكييف القانوني للبند ١١ من عقد القرض والرهن

تقسيم

لم يتطرق من شراح القانون الكويتي إلى التكييف القانوني للشرط الوارد في البند ١١ من عقد القرض والرهن محل الدراسة إلا الأستاذين جابر محجوب وسامي الدريعي. وقد اختلفا فيما بينهما، فأولهما يرى أنه شرط فاسخ، وثانيهما يعتقد أنه شرط مانع من التصرف (المطلب الأول). وتبرز أهمية الموضوع إذا عرفنا أنه لو كان شرطاً مانعاً من التصرف لعد باطلاً لمخالفته للنظام العام كما سيأتي بيانه. أما القضاء الكويتي فكثيراً ما تناول البند ١١ من عقد القرض والرهن، بيد أن أحكامه لم تكن على نسق واحد (المطلب الثاني).

المطلب الأول

موقف الفقه من البند ١١ من عقد القرض والرهن

وانطلاقاً من تكييفه للبند ١١ من عقد القرض والرهن بأنه شرط مانع من التصرف، ينتقد الأستاذ سامي الدريعي موقف محكمة التمييز^(٨) التي تجيز - برأيه - الاتفاق على الشرط المانع من التصرف في الرهن الرسمي الضامن لقرض البنك، في حين تشترط المادة

(٨) يشير إلى: تمييز، ٢٠/٥/٢٠٠٢، طعن ٢٠٠٢/٧٠ مدني، مجموعة القواعد القانونية، مجلد ٧، ص ٦٥٨.

٨١٥ مدني أن يكون الشرط المانع من التصرف وارداً في تصرف ناقل للملكية، ويشرح الأستاذ سامي الدريعي موقفه قائلاً إن: «محكمة التمييز قد خالفت النص التشريعي مخالفة صريحة، والقاعدة أنه لا اجتهاد في مورد النص. ويضاف إلى ذلك أن وجهة نظرها تلك تختلف عن الإرادة الحقيقية للمشرع، والتي عبر عنها بكل وضوح في المذكرة الإيضاحية عند تفسيرها لنص المادة ٨١٥»^(٩). وهو بذلك يشير إلى ما ذكرته المذكرة الإيضاحية من أن المشرع حسم مسألة خلافية وهي إذا كان يشترط أن يرد شرط المنع من التصرف في تصرف ناقل للملكية أم من الممكن أن يرد في تصرف غير ناقل للملكية كعقد الرهن، وأن المشرع قد أخذ بالرأي القائل بوجوب ورود الشرط المانع من التصرف في تصرف ناقل للملكية^(١٠).

بيد أن تكييف البند ١١ من عقد القرض والرهن بأنه شرط مانع من التصرف محل نظر؛ حيث يجمع شراح القانون المدني الكويتي على وجوب ورود الشرط المانع من التصرف في التصرف الناقل للملكية، مستبعدين - على وجه الخصوص - عقد الرهن من نطاقه، يترتب على ذلك أن الشرط المانع من التصرف يعتبر باطلاً إن وجد في عقد الرهن^(١١). ومنهم من ذهب للقول بأن هذا البطلان يتعلق بالنظام العام. وشرحا لرأيهم يقررون أن المشرع نظم العلاقة بين الدائن المرتهن والمدين الراهن بما يكفل حقوق كل منهما، فاعترف لهذا الأخير بحرية التصرف في المال المرهون باعتباره مازال ملكاً له، وخول الدائن المرتهن سلطتي التقدم والتتبع للمرهون - للتنفيذ عليه - في أي يد يكون، ومن ثم فلا تكون هناك حاجة إلى حرمان المدين الراهن من التصرف في العقار المرهون^(١٢). من جهة أخرى، ينوه الأستاذ جابر محجوب إلى أن الحظر في الشرط المانع من التصرف لا ينصب إلا على التصرفات الناقلة للملكية كالبيع والهبة، في حين أن البند ١١ الوارد في عقد القرض والرهن يمنع التصرفات الناقلة للملكية وكذلك عقد التأجير، ولهذا يرفض تكييف البند الوارد في عقد القرض والرهن بأنه شرط مانع من التصرف^(١٣).

(٩) سامي الدريعي، أحكام حق الملكية في القانون الكويتي، ط الأولى، ٢٠١٥، بدون ناشر، ص ٥٩.

(١٠) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، تعليقاً على المادة ٨١٥.

(١١) سامي الدريعي، أحكام التأمينات العينية في القانون الكويتي، ط الأولى، ٢٠١٤، بدون ناشر، ص ١١٩ هامش رقم ٢٩٥؛ ولذا المؤلف، أحكام حق الملكية في القانون الكويتي، مرجع سابق، ص ٥٧، محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني الكويتي، ط الثانية، ١٩٩٨، مطبوعات جامعة الكويت، ص ٢٦٥ وما يليها، إبراهيم أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية، الكتاب الأول، حق الملكية، ط الأولى، ٢٠٠٩، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ص ٢١٥؛ جابر محجوب، حق الملكية في القانون الكويتي، ط الثالثة، ٢٠١٢، بدون ناشر، ص ٨٢.

(١٢) إبراهيم أبو الليل، الحقوق العينية التبعية، ط الأولى، ٢٠١١، مجلس النشر العلمي، ص ٢٠٤؛ جابر محجوب وفائز الكندري، التأمينات العينية في القانون الكويتي، بدون رقم طبعة، ٢٠٠٤، بدون ناشر، ص ١٤٧.

(١٣) جابر محجوب، تعليق على حكم محكمة التمييز الكويتية في شأن مدى سلطة الراهن المقترض في =

ويميل الأستاذ جابر محجوب إلى تكييف البند ١١ من عقد القرض والرهن بأنه شرط فاسخ استناداً إلى اتفاق المتعاقدين صراحة على الشرط الفاسخ من خلال تبنيهما لأثره المتمثل في التزام المقرض بأداء كامل القرض فوراً إذا تُصَرَّفَ في العقار المرهون. فبموجب البند ١١ من عقد القرض والرهن التزم المقرض بالحصول على الإذن المسبق من البنك إن هو أراد التصرف في العقار المرهون، فإذا أخل بهذا الالتزام أصبح القرض بأكمله أو متبقيه واجب الأداء دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو صدور حكم قضائي. ويستند في تكييفه إلى الفقرة الأولى من المادة ٢١٠ مدني والتي تحكم بأنه «لا يعمل بشرط اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حكم المحكمة، أو بالشرط القاضي بتقييد سلطة المحكمة إزاء فسخ العقد، ما لم يتضح أن إرادة المتعاقدين كليهما قد انصرفت إليه صراحة، وعلى بيئة من حقيقة أثره». كما أنه ينوه إلى أن البند ١١ من عقد القرض والرهن لا يخالف نص الفقرة الثانية من المادة ٢١٠ مدني والتي تنص على أن «الشرط القاضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه عند عدم الوفاء بالالتزام لا يعفى في غير المواد التجارية من الإعذار، ولو اتفق على الإعفاء منه». فعلى الرغم من أن قرض البنك يعتبر عملاً مختلطاً فإنه يميل إلى إعطاء هذه العملية برمتها حكم الأعمال التجارية؛ وذلك توحيداً للقواعد واجبة التطبيق عليها، وبالتالي يرى صحة الاتفاق على الإعفاء من الإعذار كشرط لوقوع الفسخ^(١٤).

يصعب علينا في الحقيقة قبول أي من هذين الرأيين.

وإذ نستبعد أن يكون البند ١١ من عقد القرض والرهن تجسيداً للشرط المانع من التصرف الوارد في المادة ٨١٥ مدني فلعدة أسباب. فمن جانب، نجد أن جزاء مخالفة الشرط المانع من التصرف هو قابلية التصرف الذي تم بالمخالفة له للبطلان، وهكذا يكون للمشتراط - عند توافر شروط معينة - أن يتمسك بالشرط المانع من التصرف في مواجهة من تعامل مع المشتراط عليه، بينما يترتب على مخالفة نص المادة ١١ من عقد القرض والرهن حلول باقي أقساط القرض. ومن جانب آخر، فإن الشرط المانع من التصرف يعد قيداً على الملكية مصدره إرادة الأفراد، على خلاف الشرط الوارد في عقد القرض والرهن، حيث يستمد قوته من نص تشريعي (المادة ٥٨ من لائحة القروض) حتى وإن اتفق عليه طرفا العقد، بل هما ملزمان به بموجب النص التشريعي ولو لم يتفقا عليه في العقد^(١٥). ولذلك

= التصرف في العقار المرهون ضماناً لقرض الرعاية السكنية (الطعن بالتمييز رقم ٢٠٠٢/٧٠ مدني - جلسة ٢٠٠٢/٥/٢٠)، مجلة الحقوق، ص ٣٨٥ - ٤١٩.

(١٤) جابر محجوب، تعليق على حكم محكمة التمييز الكويتية، مرجع سابق.

(١٥) انظر لاحقاً: المطلب الأول من المبحث الثاني من هذا الفصل. ولهذا نختلف مع الأستاذ سامي

يحق لنا القول بأن البند ١١ من عقد القرض والرهن يعد شرطاً مانعاً من التصرف، ولكن ليس وفقاً لتنظيم الشرط المانع من التصرف في القانون المدني، وإنما هو ذو طبيعة خاصة؛ لاستناده إلى نص لائحي خاص؛ ولأن أحكامه تختلف عن تلك الواردة في القانون المدني.

وأما بالنسبة لاعتراضنا على تكييفه بأنه شرط فاسخ؛ ذلك أن مصدر قوته الملزمة هو التشريع الفرعي الذي ألزم به طرفي العقد، بينما مصدر القوة الملزمة للشرط الفاسخ هو اتفاق الأفراد عليه، هذا من ناحية. ومن ناحية أخرى، تستلزم الفقرة الثانية من المادة ٢١٠ مدني لتحقيق الشرط الفاسخ أن يتم الإغذار ولو اتفق على الإعفاء منه، ويستثنى من ذلك المسائل الخاضعة للقانون التجاري، بينما يلاحظ أن البند ١١ من عقد القرض والرهن يقرر حلول جميع الأقساط فوراً، دون حاجة إلى إغذار.

وقد يتوهم المرء بأن ما يسري على عقد القرض والرهن الذي يبرمه بنك الائتمان هو القانون التجاري، حيث قضت مادته الأولى بسريانه على الأعمال التجارية والتي من بينها عدت مادته الرابعة أعمال البنوك، ولكن يجب دفع هذا التوهم لأنه بحسب قانون إنشاء البنك رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥ ووفقاً للغرض من قيامه لا يعد بنكاً تجارياً، وإن كان يقوم ببعض عمليات قبول الودائع لاستثمارها إلا أنه لم ينشأ أصلاً لهذا الغرض، ولا تعتبر هذه العمليات من عملياته الأساسية العادية^(١٦). والدليل على أنه غير ربحي الهدف هو عدم تقاضيه فوائد عن القروض التي يقدمها لمستحقيها^(١٧). إن الغاية التي يسعى إليها هي التيسير على الأسر الكويتية للحصول على الرعاية السكنية من خلال إقراضها.

ولو سلمنا جدلاً بخضوع البنك للقانون التجاري، فإن المادة ٩٦ تجاري تقرر أنه «فيما عدا ما نص عليه هذا الكتاب تسري على الالتزامات والعقود التجارية الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني». وعند البحث عن الأحكام المنظمة لعقدي القرض والرهن في القانون التجاري، وجدنا أن المادة ١٠١ تجاري تقضي بأنه «يكون القرض

= الدريعي (أحكام حق الملكية في القانون الكويتي، مرجع سابق، ص ٥٩) عند قوله إن محكمة التمييز قد لجأت إلى الاجتهاد وكان يكفيها أن تطبق النص الموجود وهو نص المادة ٨١٥ مدني. وفي الحقيقة، بالفعل يوجد نص تشريعي ولكن لم تغفله محكمة التمييز بل قد يكون حكمها أتى تطبيقاً له وهو نص المادة ٥٨ من لائحة القروض. وبغض النظر عن اتفاقنا أو اختلافنا مع حكم المادة ١١ من لائحة القروض، فإننا لا نستطيع القول إن حكم محكمة التمييز أتى اجتهاداً منها، بل تطبيقاً لنص تشريعي.

(١٦) تمييز، ٢٠٠٣/١/٦، طعن ٢٠٠١/٦٩٣ تجاري، المجلة، سنة ٣١، ج ١، ص ١٩.

(١٧) المادة ٤ لائحة القروض.

تجارياً إذا كان القصد منه صرف المبالغ المقرضة في أعمال تجارية». في حين أن القرض الذي يمنحه البنك هو لغرض توفير مسكن ملائم للمقترض وأسرته. أما بالنسبة لعقد الرهن فإن قانون التجارة لم ينظم عقد الرهن العقاري، وكذلك فعل قانون إنشاء البنك رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥؛ ولهذا قضت محكمة التمييز بأنه بما أن المشرع لم يورد في القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥ أحكاماً خاصة بالرهن، فإنه يتعين الرجوع في شأنه إلى أحكام الرهن الواردة في القانون المدني^(١٨). نخلص إذن إلى وجوب تطبيق القانون المدني الذي يشترط الإعذار لإيقاع الشرط الفاسخ طالما لا يوجد حكم خاص بالبنك.

المطلب الثاني

موقف القضاء من البند ١١ من عقد القرض والرهن

وأمام الاختلاف الفقهي لم نجد للقضاء موقفاً مرجحاً، فعلى الرغم من تطرق الأحكام القضائية إلى مضمون البند ١١ من عقد القرض والرهن إلا أنها لم تبحث تكييفه القانوني، فيبقى موقف القضاء من تكييف هذا البند محل الدراسة غامضاً، وما نسبة تكييف الشرط من قبل القضاء إلا تكهنات ورجماً بالغيب، فهل اعتبرت الأحكام القضائية التي أجازت التصرف في العقار المرهون بالمخالفة للبند ١١ من عقد القرض والرهن اعتبرته شرطاً مانعاً من التصرف فأبطلته لأنه ورد في عقد غير ناقل للملكية؟ ويثور التساؤل أيضاً حول الأحكام القضائية التي قضت بإبطال التصرف في العقار المرهون قبل سداد قيمة القرض، هل اعتبرت البند ١١ من عقد القرض والرهن شرطاً مانعاً من التصرف أم عدته شرطاً فاسخاً؟ وهل حظرت التصرف في العقار لوجود سبب آخر كالشيوع الإجباري^(١٩)؟ ولعلها استندت إلى المادة ٥٨ من لائحة القروض في حظرها للتصرف بالعقار المرهون، فليس بالضرورة أن يرجع حرمان بعض الأحكام القضائية لمالك العقار المرهون من التصرف فيه إلى الشرط المانع من التصرف الوارد في المادة ٨١٥ مدني.

لم يكن تكييف ما احتواه البند ١١ من عقد القرض والرهن ليثير اهتمام المحاكم بقدر أعمال أثره على الواقع، وقد أتت أحكام المحاكم متباينة فيما بينها حول مدى جواز التصرف في العقار المرهون، فمنها الذي أجازته حتى قبل سداد قيمة القرض، وبالمخالفة

(١٨) تمييز، ٢٠١١/١/٣١، طعن ٢٠٠٩/٨٨٤ مدني، منشور على موقع إدارة الفتوى والتشريع: <http://fatwa.gov.kw>

(١٩) انظر لاحقاً هامش رقم ٦٤.

للبند ١١ من عقد القرض والرهن، استناداً إلى أنه لا يوجد في العقد حظر لمثل هذا التصرف على الرغم من احتواء عقد القرض والرهن للبند ١١.

وعن إعمال البند ١١ تقرر محكمة التمييز في حكم لها «أنه في حال تصرف المالك في العقار دون موافقة مسبقة من البنك المرتهن أن تترتب آثار - يضمن بها البنك المرتهن استرداد القرض - قد أوردتها على سبيل الحصر، وهي أن يصبح كامل الدين واجب الأداء، وإلزام المقترض بمصاريف استرداد القرض، فضلاً عن عدم أحقيته مستقبلاً [في] المطالبة بالرعاية السكنية، وكان عقد القرض على هذا النحو الذى ارتضاه الطرفان، وأصبح القانون الخاص بهما قد خلا من حظر على حق المالك التصرف في العقار، وإذا كان طلب الطاعن إنهاء حالة الشيوخ في العقار بالقسمة أو البيع بالمزاد العلني هو تصرف مترتب على حق الملكية لم يرد عليه حظر بموجب هذا العقد، ويظل حق البنك مضموناً سواء بانتقال ملكية العقار مثقلاً بحق الرهن أو باستيفاء حقه في باقي قيمة القرض عند البيع مقدماً في ذلك على غيره، فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم الابتدائي ورفض الدعوى على سند من أن البند المشار إليه من عقد القرض وترتيب رهن رسمي المبرم بين البنك المطعون ضده الثاني وبين الطاعن والمطعون ضدها الأولى قد نص على عدم التصرف في العقار المرهون دون موافقة مسبقة من البنك المرتهن ويحظر على المالكين بيعه بالمزاد العلني، فإنه يكون معيباً بما يوجب تمييزه»^(٢٠).

ولنا مأخذان على هذا الحكم حيث إن ما عدده كثائر - يضمن بها البنك المرتهن استرداد القرض - هي في حقيقتها جزاءات تتمثل في «حرمانه مستقبلاً من المطالبة بالرعاية السكنية» باعتباره تهديداً يرغمه على احترام التزامه بعدم التصرف بدون إذن من البنك، وكذلك إرغامه على رد ما استلمه من مبلغ القرض ومصروفاته، كما أن هذه الآثار لا تترتب إلا جزاء لقيام الراهن بالتصرف في العقار المرهون، فإن الجزاء لا يكون إلا لمخالفة أمر أو نهى، وهو هنا منع التصرف بالعقار المرهون دون إذن من البنك، وبالتالي يوجد حظر على التصرف في العقار المرهون.

وقد قضت محكمة التمييز في أحكام لها أخرى بأنه «يجوز تحميل حق الملكية ببعض القيود التي تقتضيها أو تفرضها بعض الضرورات سواء من قبل الدولة أو الأفراد، على ألا تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية في جوهره، أو تفقده أهم خصائصه، أو تحرم أصحابه من تقرير صور الانتفاع به، فإذا تم تحميل هذا الحق برهن رسمي، فإن

(٢٠) تمييز، ٢٠١٥/١١/٩، طعن ٢٠١٤/١١٥٦ مدني، غير منشور.

الراهن يبقى مالكا للعقار المرهون مع ما يخوله حق الملكية من سلطة التصرف وتقرير صور الانتفاع المختلفة - مع مراعاة أحكام التزام الراهن بضمان سلامة العقار المرهون - فيجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون بأي تصرف يصدر منه بحيث لا يؤثر في حق الدائن المرتهن فتنقل الملكية مثقلة بحق الرهن، ويكون للدائن المرتهن، تتبع العقار في أي يد تكون، وأن يستوفي حقه مقدماً على غيره بمقتضى حقه في الضمان العام (...). وكان عقد القرض المبرم بين المطعون ضده الأول والثاني بصفته قد خلا من اشتراط حظر التصرف في العقار، وإذا كان رهن العقار لا يُعد مانعاً من التصرف فيه بالبيع إذ إن العقار المرهون ضامن لكل الدين بما مفاده أنه إذا قام المدين الراهن - المطعون ضده الأول - بالتصرف بالبيع في جزء من العقار المرهون كان للدائن المرتهن (...). الحق في أن ينفذ بكل الدين على العقار»^(٢١).

تدعنا هذه الأحكام القضائية نتساءل: هل محكمة الاستئناف استندت إلى البند ١١ من عقد القرض والرهن لمنع التصرف في العقار المرهون؟ ورأت محكمة التمييز أن هذا البند يمس «حق الملكية في جوهره أو يفقده أهم خصائصه» وبالتالي لم تعد به، مقرة أن العقد «قد خلا من اشتراط حظر التصرف في العقار»؟ هذا التأويل يصطدم مع ما أثبتنا من أن هنالك حظراً وجزاء لعدم مراعاته.

وربما أُلغي حكم الاستئناف لأنه منع التصرف في العقار المرهون لوجود حق الرهن عليه. ليس ذلك بمستبعد على الرغم من فداحة الخطأ، فقد ألغت محكمة الاستئناف حكم المحكمة الابتدائية لذات السبب «يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون وأي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن، فتنقل الملكية مثقلة بحق الرهن، ويكون للدائن المرتهن تتبع العقار في أي يد يكون، وأن يستوفي حقه مقدماً على غيره بمقتضى حقه في الضمان العام (...). وإذا خالف الحكم المستأنف هذا النظر وقضي برفض الدعوى على سند من أن العقار مرهون رهناً رسمياً لصالح البنك، وهو ما يخوله استيفاء قيمة القرض المستحق له من ثمن بيع العقار أو تتبع العقار في أي يد يكون لاستيفاء ماله من دين، فإنه يكون قد خالف صحيح القانون مما يتعين إلغاؤه والقضاء ببيع العقار»^(٢٢).

(٢١) تمييز، ٢٠١٦/١/٦، طعن ٢٠١٤/٤٤٧ مدني، غير منشور؛ تمييز، ٢٠١٦/١/٣١، طعن ٢٠١٣/١٧٦٠ مدني، حكم سابق؛ تمييز، ٢٠١٥/٣/٤، طعن ٢٠٠٩/١٨٨ مدني، حكم سابق.

(٢٢) استئناف، ٢٠١٦/٣/٢٠، طعن ٢٠١٦/١٤٩ مدني، غير منشور.

ويلاحظ أن كثيراً من الأحكام القضائية التي تسمح بالتصرف في العقار المرهون تقرر أن للبنك أن «يستوفي حقه مقدماً على غيره بمقتضى حقه في الضمان العام». في حين أنه من الأفضل للراهن أن يستوفي حقه من الضمان الخاص وهو الشيء المرهون، حتى لا يزاخمه الدائنون العاديون، بينما الضمان العام يشترك فيه الدائنون العاديون والمرتهنون الذين يلون البنك في المرتبة وليس للبنك أن يتقدم عليهم، فلم يشترط القانون الرهن العقاري إن كان البنك في نهاية المطاف سيلجأ للضمان العام، وقد يستقيم المعنى لو كان لجوء البنك للضمان العام استناداً لحق الامتياز العام، ولكن سياق الحكم هو الحديث عن حق الرهن.

وفي المقابل، تفرض بعض الأحكام القضائية التصرف في العقار المرهون لصالح البنك مستندة إلى الغاية من القرض: «إن الهدف من منح قروض الرعاية السكنية هو حفظ كيان الأسرة وتقوية وأصهرها وتبني المشرع لقضاياها واحتياجاتها وأهمها الرعاية السكنية وتوفير هذه الرعاية في وقت مناسب بإزالة أهم العقبات التي تعوقها، وقد رصدت الدولة في هذا السبيل بالمادة الثانية من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية المعدلة بالقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٩٥ مبلغ خمسمائة مليون دينار، ومؤدى ذلك أن الدولة إنما تنفق مئات الملايين من ميزانيتها تحقيقاً للمصلحة العامة التي تغيتها من توفير الرعاية السكنية لمستحقيها، ولهذا حق لبنك التسليف والادخار أن يضع من الشروط ما يضمن تحقيق هذه الغاية المقصودة بهذا الإنفاق الضخم، كأن يشترط منع المقترض من تأجير العقار كلياً أو جزئياً أو التصرف فيه أو في أي جزء منه دون موافقة مسبقة من البنك أو استعمال القرض لغير الغرض المخصص له، فإذا خرج المقترض عن هذه الشروط وقام بالتصرف في العقار لا يحاج البنك بهذا التصرف ما لم يتم سداد القرض أو الباقي منه للبنك، لأنه بغير ذلك يصبح القرض مجرد قرض عادي ولكن بدون فائدة، وتضيع هدرًا أموال الدولة التي رصدتها في هذا السبيل»^(٢٣).

(٢٣) تمييز، ٢٠١٥/٢/١٦، ٢٠١٤/٨٨٣، مدني، غير منشور؛ تمييز، ٢٠١٥/١/١٩، طعن ٢٠١٤/٧٥١ مدني، غير منشور؛ تمييز، ٢٠١٥/١/١٢، طعن ٢٠١١/١١٨٢، مدني، غير منشور؛ تمييز، ٢٠/٥/٢٠٠٢، طعن ٢٠٠٢/٧٠، مدني، منشور على موقع (محامو الكويت): <http://www.mohamoon-kw.com>؛ تمييز، ٢٠٠٨/١١/١٧، طعن ٢٠٠٨/٤٦٤، مدني، منشور على موقع مركز تصنيف الأحكام القضائية: <http://ccda.kuniv.edu.kw>؛ تمييز، ٢٠٠٨/٢/٢٨، طعن ٢٠٠٦/١٢٠٠، تجاري، المجلة، سنة ٣٦، ج ١، ص ٢٠٤؛ وفي نفس المعنى انظر: تمييز، ٢٠١٣/٤/٧، طعن ٢٠١١/١٤٤٠ مدني، غير منشور؛ «ولهذا حق لبنك التسليف والادخار أن يضع من الشروط ما يضمن تحقيق هذه الغاية المقصودة بهذا الإنفاق الضخم، كأن يشترط منع المقترض من تأجير العقار كلياً أو جزئياً =

وفي حكم لها وصفت محكمة التمييز البند ١١ من عقد القرض والرهن بأنه «شرط صحيح يتحقق به الهدف من منح قرض الرعاية السكنية للحفاظ على كيان الأسرة وتوفير الاستقرار لها، ويكون في مخالفته بتصرف المقترض في العقار ببيعه قبل سداد دين القرض للمصرف فوق مخالفة المقترض شروط عقد القرض عدم تحقق الغاية التي تغياها»^(٢٤) المشرع من منح قرض الرعاية السكنية»^(٢٥).

فبالنسبة لتوفير الرعاية السكنية للأسرة للحفاظ على كيانها، لا نجد لهذه الغاية سنداً من الواقع حيث أكثر الأحكام القضائية التي صدرت في هذا الموضوع للفصل في النزاع بين أزواج انفصمت عرى الزواج بينهم، ويريد كل منهم الاستقلال بحياته وماله، فلا توجد أسرة يحافظ على كيانها واستقرارها من خلال الإبقاء على حالة الشيوخ بين زوجين صدرت أحكام قضائية في شأن إنهاء العلاقة الزوجية فيما بينهما، كما أنه قد يكون النزاع بين ورثة المتوفى، أنجبرهم على البقاء بالشيوخ في حين لكل منهم سكن مستقل به؟^(٢٦) ونضيف إلى ذلك أن من حق كل فرد أن يطالب بحصته من التركة، وليس حظر بيع العقار المرهون هو الذي سيبقي على أواصر الأسرة بعدما دب النزاع فيها.

هذا بالإضافة إلى أن الحماية المزعومة مؤقتة بفترة سداد الأقساط، بل إن للراهن أن يطلب من البنك الإذن له بالتصرف قبل سداد الأقساط، وللمالك أيضاً أن يسدد المديونية فوراً ويتصرف في العقار، ومن هنا نتساءل حول الاستقرار المرجو للأسرة هذا من ناحية، ومن ناحية ثانية أن العقار المرهون قد لا يكون ملكاً للأسرة المستحقة للرعاية السكنية وإنما يكون مملوكاً للكفيل العيني، ومع هذا يشمله حظر التصرف في العقار المرهون.

= أو التصرف فيه أو في أي جزء منه دون موافقة مسبقة من البنك أو استعمال القرض لغير الغرض المخصص له، فإذا خرج المقترض عن هذه الشروط وقام بالتصرف في العقار لا يحاج البنك بهذا التصرف ما لم يتم سداد القرض أو الباقي منه للبنك». ولنا أن نتساءل: إن لم يكن البنك يحاج بالتصرف في العقار المرهون لم يعاقب المقترض ويطلب بسداد الأقساط فوراً؟! حقيقة، وفقاً للبند ١١ من عقد القرض والرهن، يحاج البنك بالتصرف ولا يملك إلا المطالبة بحلول الأجل.

(٢٤) هكذا في الأصل، والأصح «ببغيتها».

(٢٥) تمييز، ٢٠٠٨/١١/١٧، طعن ٢٠٠٨/٤٦٤ مدني، حكم سابق.

(٢٦) انظر مثلاً للنزاع بين الورثة: تمييز، ٢٠١٥/١/١٢، طعن ٢٠١١/١١٨٢ مدني، حكم سابق. سيرد لاحقاً - في المبحث الثاني من الفصل الثاني - بيان مخالفة البند ١١ من عقد القرض والرهن باعتباره شرطاً مانعاً للتصرف ذا طبيعة خاصة لأحكام الشيوخ.

وأما القول بأن التصرف بالعقار المرهون قبل سداد القرض أو الباقي منه للبنك يجعل القرض مجرد قرض عادي ولكن بدون فائدة، وتضييع هدرًا أموال الدولة التي رصدتها، فهو احتجاج غير سديد، فالمشرع هو الذي منح المواطنين الرعاية السكنية ونظم القرض مكثفياً بتقرير الرهن العقاري، ولم يشترط عدم التصرف في العقار المرهون. وكيف تضييع الأموال هدرًا وقد التزم المقرض بسدادها، وللبank اقتضاؤها جبراً؟ إن التصرف في العقار المرهون لا يعني عدم تحقق الغاية من القرض، التي بالفعل قد تحققت بتمكين الأسرة من شراء أو بناء أو ترميم مسكن، ولو تصرفوا به فيما بعد تحقيقاً للربح أو إنهاء لحالة الشيوخ. علماً أن المادة ٤٠ من لائحة القروض تسمح بأن يكون البنك ممولاً للأسرة مرة أخرى، حيث تنص على أنه: «يجوز النظر بإعادة إقراض كامل الرصيد المسدد كحد أقصى لجميع أنواع القروض [قروض رعاية سكنية، سكن خاص، بيوت حكومية] بعد توافر شروط إقراض البنك ولمرتين فقط».

وحسباً للخلاف حول تكييف وإعمال البند ١١ من عقد القرض والرهن، اجتمعت مؤخراً الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية والعمالية وقررت العدول عن المبدأ الذي قررته الأحكام التي تحظر التصرف في العقار المرهون، مبطة بذلك الحجج التي تمسك بها لمنع الراهن من التصرف في العقار المرهون، وقد استندت الهيئة العامة إلى المادة ٨١٥ مدني مبينة أن الشرط المانع من التصرف يجب أن يرد في تصرف ناقل للملكية ولا يصح أن يكون في عقد الرهن لما في ذلك «تفويت ما يهدف إليه التنظيم التشريعي للرهن من التوفيق بين حرية المالك في التصرف في المرهون ليتمتع بأكبر قدر من مزايا الملكية، وبين ضمان حصول الدائن على حقه عن طريق ماله من سلطة تتبع». كما أشارت الهيئة العامة إلى ما يتمتع به بنك الائتمان الكويتي من حق امتياز عام على أموال المدين تمكنه من استيفاء دينه. ورداً على حجة أن الدولة تنفق مبالغ طائلة لتوفير سكن ملائم للأسر الكويتية فلا ينبغي التصرف في العقار الذي لأجله صرف القرض، قررت الهيئة العامة أنه «يحق لبنك الائتمان [الكويتي] أن يضع من الشروط ما يضمن تحقيق هذه الغاية المقصودة بهذا الإنفاق الضخم، كأن يشترط منع المقرض من تأجير العقار كلياً أو جزئياً أو استعمال القرض لغير الغرض المخصص له باعتبار أنه يجوز تحميل حق الملكية ببعض القيود التي تقتضيها أو تفرضها بعض الضرورات سواء من قبل الدولة أو الأفراد، إلا أنه يجب ألا تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية في جوهره أو تفقده أهم خصائصه، أو تحرم أصحابه من تقرير صور الانتفاع به»^(٢٧).

(٢٧) الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية والعمالية، ٢٦/٣/٢٠١٨، طعن ٣/٢٠١٨ =

ولأنه لا يصح - برأينا - تخريج البند ١١ من عقد القرض والرهن لا على الشرط المانع من التصرف ولا على الشرط الفاسخ اللذين وردا في القانون المدني، أيعني ذلك أنه مخالف لأحكام القانون المدني؟

= هيئة عامة، غير منشور. وقد أصدرت الهيئة العامة قرارها بعد الانتهاء من كتابة البحث. وقد تم الرجوع إليه أثناء إجراء التعديلات التي تطلبها السيد المحكم.

المبحث الثاني

مدى مخالفة البند ١١ من عقد القرض والرهن لأحكام القانون المدني

تقسيم

وفقاً للقانون المدني يحق للراهن التصرف في الشيء المرهون لأنه مازال مالكاً له، ويخوله حق الملكية سلطة التصرف فيه، ولا يعد تصرفه بنقل ملكية الشيء المرهون إخلالاً بالتزامه بضمان سلامة الشيء المرهون الوارد في المادة ٩٨٧ مدني، طالما تم قيد الرهن قبل التصرف، عندئذ تكون له حجية في مواجهة المالك الجديد، ويستطيع الدائن المرتهن تتبعه والتنفيذ عليه وبيعه بالمزاد العلني واستيفاء حقه من الثمن، وبهذا الحكم يصطدم البند ١١ من عقد القرض والرهن إذ لا يسمح للراهن أن يتصرف في العقار المرهون بدون إذن من البنك، وإلا عرض نفسه للجزاء. ينبغي علينا معرفة مصدر البند ١١ (المطلب الأول) قبل السعي لرفع التعارض بينه وبين أحكام القانون المدني (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المصدر اللائحي للبند ١١ من عقد القرض والرهن

يستمد البند ١١ من عقد القرض والرهن قوته الملزمة من لائحة القروض، فقد نصت المادة ١٠ من القرار الوزاري رقم (٩٣) لسنة ١٩٧٢ بلائحة القروض العقارية التي يقدمها بنك التسليف والادخار على أنه: «لا يجوز بيع البيت كله أو بعضه قبل سداد القرض إلا بموافقة مسبقة من مجلس الإدارة وبالشروط التي يقررها المجلس، ويترتب على مخالفة ذلك حلول باقي أقساط القرض». فوفقاً لهذا النص، لا يصح أن يتصرف الراهن بالعقار المرهون دون إذن مسبق من البنك، وإلا كان جزاؤه حلول متبقي الأقساط. وكان هذا الحكم واجب التطبيق استناداً للتشريع الفرعي، حتى ولو لم ينص عليه في عقد القرض والرهن، بيد أن هذه اللائحة خضعت لعدة تعديلات كان آخرها سنة ٢٠١٤، حين صدر القرار ٢٠١٤/٦٦ في شأن لائحة القروض العقارية، فعلى أي مادة من هذه اللائحة يستند البنك في وضع البند ١١ من عقد القرض والرهن؟

لعل البنك لجأ إلى نص المادة ٨ من لائحة القروض: «يحدد عقد القرض الالتزامات المختلفة التي يفرضها نظام الرعاية السكنية على المنتفعين وجزاء الإخلال بهذه الالتزامات»، فهي تسمح أن يقتبس عقد القرض والرهن من نظام الرعاية السكنية بعض الالتزامات الواقعة على المنتفعين والجزاءات المرتبطة بها. فما هو نظام الرعاية السكنية؟ فإن كان

يقصد به تشريع معين، فلا يوجد إلا اثنان ينطبق عليهما الوصف، الأول هو قرار مجلس الوزراء رقم ١١١٦ لسنة ١٩٨٩ بشأن نظام الرعاية السكنية والذي تعلن المادة ١٥ منه أنه «لا يجوز لمن خصص له سكن حكومي أن يتصرف فيه بالبيع أو المقايضة أو الهبة». أما الثاني فهو قرار وزير الدولة لشؤون الإسكان رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٩٣ بشأن نظام الرعاية السكنية والذي يقضي في المادة ٣٤ «لا يجوز لمن خصص له بديل سكني، أن يتصرف فيه بالبيع أو المقايضة أو الهبة»^(٢٨). لكن يلاحظ أن هاتين المادتين تتناولان الالتزامات الواقعة على عاتق المخصص له سكن حكومي وهو إما منتفع وإما مستأجر وليس بمالك، فمن البدهي ألا يكون له التصرف في العقار، وليست هذه هي الحالة محل الدراسة، فإن كان المنع من التصرف في العقار مفهوماً ومتقبلاً في حالة استعمال الشخص لمال مملوك للغير، إلا أنه ليس مقبولاً بالنسبة للمالك. كما نرى أن قرار مجلس الوزراء رقم ١١١٦ لسنة ١٩٨٩ بشأن نظام الرعاية السكنية، قد ألغي نتيجة إعادة تنظيم ذات الموضوع بالقرار رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٩٣ بشأن نظام الرعاية السكنية. ويتم إلغاء التشريع القديم «ولو لم ينص التشريع الجديد صراحة على إلغاء التشريعات السابقة التي كانت تنظم نفس الموضوعات التي أعاد تنظيمها»^(٢٩). وبدوره ألغي لاحقاً القرار رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٩٣ بشأن نظام الرعاية السكنية بموجب نص المادة ٢ من قرار المؤسسة العامة للرعاية السكنية رقم ٣١ لسنة ٢٠١٦ بإصدار لائحة الرعاية السكنية، أي بعد إصدار لائحة القروض العقارية. فإن كان البنك معذوراً في إحالته في لائحة القروض إلى قرارات ألغيت لاحقاً فإنه لا يعذر في استمراره بإدراج البند ١١ المستند إليها في عقد القرض والرهن.

من المرجح إذن أن البنك استند إلى مادة أخرى يغلب على الظن أن تكون المادة ٥٨ والتي تنص على أنه «يجوز للبنك رفع القسط الشهري بالحد الأقصى حسب الأحكام المنصوص عليها في القوانين بالإضافة إلى الإجراءات القانونية المقررة، وذلك في حالات التصرف في العقار المرهون لصالح البنك دون موافقة البنك سواء تم شطب الرهن قضاءً أو عند صدور حكم نهائي، ويتم تضمين عقود البنك بهذا الشرط». فعبارات النص تدل على أن هنالك جزاء يترتب على التصرف في العقار المرهون لصالح البنك دون موافقة منه، ولا يكون الجزاء إلا لمخالفة أمر أو نهي، فالمادة ٥٨ من لائحة القروض تفترض ألا يتم التصرف في العقار المرهون.

(٢٨) وفقاً للمادة الأولى من كلا القرارين فإن التخصيص هو «الترخيص بالانتفاع بالسكن الحكومي، أو أي بديل سكني آخر، وقصره على الاستعمال دون أحقية التصرف فيه».

(٢٩) إبراهيم أبو الليل، نظرية القانون، ط الأولى، ٢٠٠٦، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ص ٣١٨.

وقد يُظن أن الجزء في البند ١١ من عقد القرض والرهن هو حلول متبقي الأقساط، في حين أن الجزء وفقاً لنص المادة ٥٨ من لائحة القروض هو رفع القسط الشهري بالحد الأقصى، والحقيقة أن هذين الجزأين اختيراني بالنسبة للبنك، فله سلوك أي منهما وفقاً لمصلحة البنك والأسرة على حد سواء، ولا يتحقق عقلاً الجمع بينهما، فأحدهما يؤدي إلى حلول الأقساط والآخر يؤدي إلى زيادة القسط، ولا شك أن هذا التخيير له فوائد كثيرة على البنك والأسرة المعنية^(٣٠). وبكل الأحوال، تدل المادة ٥٨ من لائحة القروض على حظر التصرف في العقار المرهون، وهذا الذي يهمننا لا الجزء المقرر للمخالفة.

ونود كذلك التنبيه إلى وجود خطأ مادي في صياغة المادة^(٣١) حيث ذكرت شطب الرهن «قضاء أو عند صدور حكم نهائي»، وإذا ما عرفنا أن الحرف «أو» حرف عطف يفيد التقسيم ويفترض أن ما قبله يختلف عما بعده، في حين «حكم نهائي» مشمول بلفظ «قضاء». ولو أخذنا بصياغة المادة كما هي ظاهرياً لأصبحت عبارة «حكم نهائي» زيادة لا فائدة منها، في حين أن المشرع منزّه عن اللغو؛ ولهذا نعتقد أنه بدلاً من أن يكتب «رضاء» كتب خطأ «قضاء». ودليلنا هو صياغة المادة ٩٩٧ مدني التي تعلن أنه «لا يجوز محو القيد إلا بموجب حكم نهائي أو برضاء الدائن بتقرير رسمي». زد على ذلك، أن الذي يكون معرضاً للشطب هو قيد الرهن وليس عقد الرهن.

وفي حقيقة الأمر، نحن لسنا بصدد التعارض بين البند ١١ من عقد القرض والرهن والقانون المدني، بقدر ما هو تعارض بين نصوص تشريعية: المادة ٥٨ من لائحة القروض في مواجهة أحكام القانون المدني، ولهذا وجب إعمال القواعد اللازمة لرفع هذا التعارض، وإن من أهمها تحديد نطاق كل قاعدة.

(٣٠) ونرى أن هنالك تناقضاً بين البند ٥ والبند ١١. حيث إن صياغة الأخير تقضي وبصورة حتمية بأنه «يصبح كامل الدين واجب الأداء فوراً»، وبذلك لا تدع مجالاً لتطبيق البند ٥ الذي يستلزم أن يكون الثمن مقسماً. ومما يلاحظ أن المادة ٦٤ من اللائحة تقرر أنه يعمل بها من تاريخ صدورها، في حين كان يجب نشرها أولاً ثم دخولها حيز النفاذ بعد إتاحة الفرصة للعلم بها. ووفقاً للمادة ١٧٨ من الدستور «تنتشر القوانين في الجريدة الرسمية خلال أسبوعين من يوم إصدارها، ويعمل بها بعد شهر من تاريخ نشرها، ويجوز مد هذا الميعاد أو قصره بنص خاص في القانون». فالنشر لازم لكل التشريعات أياً كان نوعها، انظر: إبراهيم أبو الليل، نظرية القانون، مرجع سابق، ص ١٤٨ وما يليها؛ سمير تناعو، النظرية العامة للقانون، بدون رقم طبعة، ١٩٧٤، منشأة المعارف، ص ٣٣٦.

(٣١) كما أن هنالك خطأ لغوياً في صياغة جملة «ويتم تضمين عقود البنك بهذا الشرط»، فالفعل تضمن يتعدى بنفسه ولا يتعدى بحرف الجر، ولذلك ما كان ينبغي أن يضاف حرف الجر «الباء» إلى «هذا».

المطلب الثاني

خصوصية المادة ٥٨ من لائحة القروض

هناك إذن تعارض بين النصوص التشريعية: فوفقاً للقانون المدني يجوز للراهن التصرف في الشيء المرهون، بينما المادة ٥٨ من لائحة القروض تحظر عليه ذلك، ولأن أعمال الكلام أولى من إهماله، فلا يلجأ إلى الإلغاء إلا عند التعارض المستحكم الذي يتعذر معه التوفيق بين النصين. وإن من أهم وسائل رفع التعارض بين النصوص التشريعية هو تحديد نطاق تطبيق كل منها، فيزول التعارض عندما يُجعل لكل نص مجال تطبيق يقتصر عليه ولا يمتد إلى مجال غيره من نصوص، وهذا ما عبر عنه الأستاذ إبراهيم أبو الليل بقوله: «فإن اختلفت القاعدتان بأن كانت إحدهما عامة والأخرى خاصة، فلا يوجد إلغاء في هذه الحالة، وإنما مجرد تحديد لمجال كل من القاعدتين، ويتم ذلك التحديد وفقاً لنوع القاعدة اللاحقة، فإن كانت القاعدة اللاحقة عامة فلا تؤثر في القاعدة الخاصة السابقة، أما إذا كانت القاعدة اللاحقة خاصة فإنها تخصص القاعدة العامة السابقة». ولتحديد إذا ما كانت القاعدة عامة أو خاصة، يرى الأستاذ سعيد أحمد بيومي أن «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»^(٣٢).

ومن الوهلة الأولى يخرج عن نطاق تطبيق المادة ٥٨ من لائحة القروض القروض الاجتماعية (للزواج) حيث إن المادة ٥٨ وردت في لائحة القروض العقارية، ولا يمتد حكم هذه اللائحة إلى غير القروض العقارية، بل بالتدقيق في نصوص القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥ ونصوص لائحة القروض نجد أنه تم استبعاد بعض القروض العقارية من نطاق تطبيق المادة ٥٨ من لائحة القروض، ونعني القروض التي تمنح للمنتفعين بالبيوت الحكومية لأجل تعميرها أو توسيعها، والقروض التي تمنح للمنتفعين بالقسائم الحكومية لإقامة دور سكن خاص أو إصلاحها أو زيادة الانتفاع بها^(٣٣). حيث يكفي المشرع بضمان الحكومة للقرض حتى صدور وثائق التملك للمقترض مصحوبة بتقرير رهن عقاري متى استمر القرض قائماً بعد نقل الملكية للمقترض^(٣٤).

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

(٣٣) وتصدر هذه العقود تحت مسمى «عقد قرض لمنتفع بقسيمة حكومية» أو «عقد قرض لمنتفع ببيت حكومي»، انظر المرفق رقم ٦.

(٣٤) انظر المادة ٤، أولاً، فقرة (أ) بند ٣ من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥.

ويمكن السبب في انحسار نطاق تطبيق المادة ٨٥ من لائحة القروض عن قروض المنتفعين بالبيوت والقسائم الحكومية في أنها ليست ملكاً للمقترض، وإنما ملكاً للدولة. وعلى الرغم من أن الفقرة (٦) من المادة ٥٣ من لائحة القروض تدل على إمكانية رهن العقار المملوك للغير، إلا أنه لا يتصور هنا أن تكون الدولة كفيلاً عينياً، فوفقاً للمادة الأولى من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥، فإن بنك الائتمان الكويتي مؤسسة عامة ذات شخصية معنوية مستقلة، يعد البنك إذن أحد الأشخاص الاعتبارية التابعة للدولة. وعليه، فلا يعقل أن تقوم الدولة برهن أملاكها لضمان الوفاء بدين لها.

وهكذا يتحدد نطاق تطبيق المادة ٥٨ من لائحة القروض بتلك التي تكون مصحوبة برهن عقاري لصالح البنك، وتسمى - على سبيل المثال - : عقد قرض مع ترتيب رهن رسمي لصالح بنك الائتمان الكويتي، عقد قرض مع ترتيب رهن رسمي لصالح بنك الائتمان الكويتي «قروض أرامل»، عقد قرض مع ترتيب رهن رسمي لصالح بنك الائتمان الكويتي «قروض مطلقات»^(٣٥). ينحصر إذن تطبيق المادة ٥٨ من لائحة القروض بالرهن الرسمي الذي يكون محله عقاراً ويهدف لضمان بعض القروض المقدمة من البنك. وعليه، يحق لنا القول بأن المادة ٥٨ من لائحة القروض تعتبر نصاً خاصاً بالنسبة إلى ما ورد في القانون المدني من أحكام تتعلق بالرهن، فجواز تصرف الراهن في المرهون يعتبر حكماً عاماً يشمل الرهن الرسمي والرهن الحيازي، وسواء أكان محل الرهن عقاراً أم منقولاً وأياً كان مصدر الدين.

والقاعدة أنه عند التعارض بين حكم خاص سابق وآخر عام لاحق فإنه لا إلغاء لأي منهما وتبقى القاعدة التي أتى بها النص الخاص السابق باعتبارها استثناء يرد على الحكم الجديد الذي أتى به النص العام، إذ إن وجود الاستثناء لا يتعارض مع وجود القاعدة. نكون إذن بصدد تحديد لنطاق تطبيق كلا النصين دون حاجة إلى الإلغاء^(٣٦). وقد أصدرت إدارة الفتوى والتشريع فتوى في هذا الخصوص: «والإلغاء الضمني للقاعدة القانونية مرهون بكون ما تضعه هذه القواعد المتعارضة من أحكام ذات صفة واحدة، بأن تكون معاً أحكاماً عامة أو تكون جميعاً أحكاماً خاصة، أما إذا تعارضت قاعدة قانونية عامة حديثة مع قاعدة خاصة قديمة، فلا يستخلص من هذا التعارض أن الحكم العام الجديد قد نسخ الحكم الخاص القديم، بل يظل الحكم الخاص القديم قائماً وسارياً باعتباره استثناءً وارداً على القاعدة العامة التي يضعها الحكم الجديد، فالقاعدة

(٣٥) انظر المرفقات ١، ٣، ٥.

(٣٦) إبراهيم أبو الليل، نظرية القانون، مرجع سابق، ص ٣١٦.

المستقرة قانوناً وفقهاً وقضاءً أن العام لا يلغي الخاص بل يسريان معاً على أساس اعتبار أن العام هو الأصل، وبقاء الخاص هو مجرد استثناء وارد عليه، لذلك لا يُلغى الحكم الخاص ضمناً إلا بحكم خاص مثله متعارض معه»^(٣٧).

كما أن هناك أحكاماً قضائية قررت «أنه مع قيام قانون خاص فإنه لا يرجع إلى أحكام القانون العام إلا فيما فات القانون الخاص من أحكام؛ إذ لا يجوز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام لما في ذلك من منافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع القانون الخاص. لما كان ذلك، وكان الحكم المستأنف قد أعمل في شأن واقعة الدعوى المطروحة نص المادة ٢٢ من المرسوم رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات وهو تشريع استثنائي خاص - فإن الحكم بذلك يكون قد التزم صحيح القانون لما هو مقرر من أن التشريع العام اللاحق (يقصد القانون المدني) لا ينسخ ضمناً التشريع الخاص السابق، بل يظل التشريع الخاص السابق ماضياً في تحقيق الغرض الذي سن من أجله»^(٣٨). وتطبيقاً لما سلف قضت محكمة التمييز بأنه بما أن المشرع لم يورد في القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥ أحكاماً خاصة بالرهن، فإنه يتعين الرجوع في شأنه إلى أحكام الرهن الواردة في القانون المدني^(٣٩). وقد صرحت المادة ٣ من مرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني بأنه «لا تخل أحكام القانون المرافق بالأحكام الواردة في التشريعات الخاصة».

وقد يعترض أحدهم على تأويلنا بأن القانون المدني دخل حيز التنفيذ في ٢٥ فبراير ١٩٨١ قبل لائحة القروض العقارية الصادرة في سنة ٢٠١٤، وبالتالي نكون بصدد قاعدة عامة سابقة لحقت بها قاعدة خاصة. والرد على هذا الاعتراض يكمن في كون حظر تصرف الراهن في العقار المرهون للبنك يمتد في القدم إلى ما قبل نفاذ القانون المدني. وعلى الرغم من التعديلات التي تعاقبت على لائحة القروض إلا أن حظر التصرف ظل موجوداً وتناقلته اللوائح، فكلما حلت لائحة قروض جديدة محل القديمة تضمنت ذات الحكم، فالحظر أسبق في الوجود من القانون المدني، ولنضرب لذلك مثلاً ما أثبتناه سلفاً

(٣٧) فتوى رقم ٢٠٠٤/٢٤٢/٢ - ٣١١٧، ١ أغسطس ٢٠٠٤، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها الفتوى والتشريع في الفترة من يناير ٢٠٠٣ حتى ديسمبر ٢٠١١ - الجزء السادس، المبدأ (٦٤٥) منشور على موقع (محامو الكويت): <http://www.mohamoon - kw.com>.

(٣٨) استئناف، ١٩٩٨/٣/٣٠، طعن ١٩٩٨/٥٩ إيجارات، منشور على موقع مركز تصنيف الأحكام القضائية: <http://ccda.kuniv.edu.kw>: الاستئناف العليا، ١٩٩٠/١/٢١، طعن ١٩٨٩/٢٨٣ تجاري، المجلة، سنة ١٨، ج ١، ص ٦٨.

(٣٩) تمييز، ٢٠١١/١/٣١، طعن ٢٠٠٩/٨٨٤ مدني، حكم سابق.

في المادة ١٠ من القرار الوزاري رقم (٩٣) لسنة ١٩٧٢ بلائحة القروض العقارية، وبكل الأحوال، يقرر الأستاذ سمير تناغو أن القاعدة الخاصة اللاحقة لا تلغي القاعدة العامة السابقة التي تظل نافذة فيما لا يتعارض مع حكم القاعدة الخاصة اللاحقة، فالنص الخاص يقيد النص العام لا يلغيه^(٤٠).

وبعدما نفينا أن يكون البند ١١ من عقد القرض والرهن شرطاً مانعاً من التصرف وفقاً للقانون المدني، أو أن يكون شرطاً فاسخاً وفقاً للقانون المدني؛ وأثبتنا أنه شرط مانع من التصرف ولكنه ذو طبيعة خاصة تميزه عن الشرط المانع من التصرف الوارد في القانون المدني، فمن المناسب بحث مدى مشروعية البند ١١ من عقد القرض والرهن.

(٤٠) سمير تناغو، مرجع سابق، ص ٤١٨ وما يليها.

الفصل الثاني

مدى مشروعية البند ١١ من عقد القرض والرهن

تقسيم

لا شك أن الحكم على مشروعية البند ١١ من عقد القرض والرهن يستلزم بالضرورة - وقبل الخوض في محتواه - البحث في صحة الأساس الذي يقوم عليه وهو لائحة القروض. واللائحة التي تصدرها السلطة التنفيذية تعد قراراً إدارياً، ولهذا يجب أن تتمتع بما تتمتع به القرارات الإدارية من صفات. فيجب - مثلاً - أن يكون الهدف من اللائحة تحقيق المصلحة العامة، وأن تكون صادرة من جهة مختصة، وألا تخالف بأحكامها أحكام تشريع أعلى منها مرتبة، فهل راعت لائحة القروض العقارية ذلك؟

المبحث الأول

سلطة مجلس إدارة البنك في إضافة البند ١١ من عقد القرض والرهن

تقسيم

يستند البنك في إدراجه للبند ١١ المانع من التصرف بالعقار المرهون في العقد إلى لائحة القروض التي وضعها مجلس إدارة البنك بموافقة الوزير المختص، فقد نصت المادة ١١ من قانون إنشاء البنك وفقاً لآخر تعديل «يضع مجلس إدارة البنك بموافقة وزير المالية النظم واللوائح المالية والإدارية بما في ذلك اللوائح اللازمة لأعمال التوريد والمقاولات والتعاقد على مشروعات البنك العمرانية دون التقيد في ذلك بأحكام قانون المناقصات العامة، وكذلك اللوائح المتعلقة بنظم العاملين بالبنك وشؤونهم الوظيفية وتحديد مرتباتهم دون الإخلال بأحكام المادتين (٥) و(٣٨) من قانون الخدمة المدنية». لذلك، سنتناول في هذا المبحث سلطة البنك في وضع اللائحة التنفيذية (المطلب الأول)، متسائلين عما إذا كان له أن يضيف فيها حكماً جديداً (المطلب الثاني).

المطلب الأول

سلطة البنك في وضع اللائحة التنفيذية

يلاحظ أن المادة ١٠ من قانون إنشاء البنك تتحدث فقط عن «النظم واللوائح المالية والإدارية» والتي فصلتها فيما بعد بـ «اللوائح اللازمة لأعمال التوريد والمقاولات والتعاقد على مشروعات البنك العمرانية (...) وكذلك اللوائح المتعلقة بنظم العاملين بالبنك

وشؤونهم الوظيفية وتحديد مرتباتهم». فهذه لوائح تنظيمية وليست لوائح تنفيذية. وشرح ذلك أن اللوائح تنقسم ثلاثة أقسام، فهناك اللوائح التنفيذية وهي التي يكون الغرض منها وضع القوانين الصادرة عن السلطة التشريعية موضع التنفيذ، فهي تتضمن الأحكام التفصيلية للمبادئ والأسس الواردة في القانون^(٤١). وهناك اللوائح التنظيمية وهي التي يكون الغرض منها إنشاء المرافق العامة وتنظيم الأجهزة الإدارية التي تتولى إدارتها وتسييرها^(٤٢). وهناك لوائح البوليس، أو لوائح الضبط وهي التي يكون الغرض منها المحافظة على الأمن والهدوء والصحة العامة^(٤٣).

فاللوائح التنفيذية هي اللوائح التي تأتي بالقواعد التفصيلية تيسيراً لتنفيذ القانون، إذ يعمد المشرع غالباً إلى تضمين التشريع الأحكام العامة المراد تنظيمها تاركاً للسلطة التنفيذية بما لديها من دراية واقعية تنظيم المسائل التفصيلية التي يستدعيها تنفيذ التشريع^(٤٤). ولكن، أيقق للسلطة التنفيذية أخذ زمام المبادرة وتقوم بإصدار لائحة تنفيذية على الرغم من أن المشرع لم يفوضها في وضعها - كما هي حالة البنك - ؟

ويكاد يجمع الفقه^(٤٥) على أن للإدارة الحق في وضع اللوائح التنفيذية بصورة مستقلة عن نص القانون، ودون حاجة إلى دعوة أو تصريح خاص من القانون للقيام بوضع اللائحة التنفيذية، استناداً لنص المادة ٧٢ من الدستور والتي تقضي بأن «يضع الأمير بمراسيم، اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما لا يتضمن تعديلاً فيها أو تعطيلاً لها أو إعفاء من تنفيذها، ويجوز أن يعين القانون أداة أدنى من المرسوم لإصدار اللوائح اللازمة لتنفيذه»^(٤٦). فأصدار اللوائح التنفيذية اختصاص أصيل للسلطة التنفيذية حتى ولو لم يوجب عليها القانون إصدارها، بل إن ذلك هو واجبها الدستوري حيث إنه يقع على عاتقها تنفيذ هذا القانون، وهذا يقتضي بالضرورة أن تقوم بإصدار القرارات واللوائح اللازمة لتيسير نفاذ القانون.

-
- (٤١) عادل الطببائي، النظام الدستوري في الكويت، ط الخامسة، ٢٠٠٩، بدون ناشر، ص ٥٩١.
- (٤٢) علي السيد الباز، السلطات العامة في النظام الدستوري الكويتي، ط الأولى، ٢٠٠٦، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ص ١١٥.
- (٤٣) سمير تناغو، مرجع سابق، ص ٣٣٢.
- (٤٤) ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، بدون رقم طبعة، ١٩٩٨، دار المطبوعات الجامعية، ص ٥٣٨.
- (٤٥) بدرية الصالح، مرجع سابق، ص ١٨٩؛ خليفة الحميدة، القانون الدستوري، النظرية والتطبيق، ط الأولى، ٢٠١٥، سيلف للنشر، ص ٤١٦؛ علي السيد الباز، مرجع سابق، ص ٩٨.
- (٤٦) بدرية الصالح، اللوائح التنفيذية في القانون الكويتي، ط الأولى، ١٩٨٢، مطبعة حكومة الكويت، ص ١٨٣؛ والأصل أن تصدر اللائحة بمرسوم أميري ولا يستثنى من ذلك إلا حالة واحدة هي تحديد السلطة التشريعية بالقانون الذي تصدره الأداة اللازمة لإصدار اللائحة، انظر: عادل الطببائي، مرجع سابق، ص ٥٩١.

لا حرج إذن على البنك في إصداره لائحة القروض العقارية تنفيذاً لما جاء في قانون إنشائه رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥؛ على الرغم من أن هذا القانون لم يفوضه في وضع اللائحة التنفيذية. بيد أنه يلاحظ أن اللائحة قد احتوت حكماً لم يرد في القانون الذي اكتفى بأن يكون القرض العقاري مضموناً برهن عقاري، في حين تقضي اللائحة بعدم جواز التصرف في العقار المرهون لصالح البنك، وهذا الحكم لا أصل له في قانون إنشاء البنك، وليس من مقتضيات عقد القرض ولا عقد الرهن، فهل للبنك أن يُدرج هذا الحكم في اللائحة التنفيذية؟

المطلب الثاني

حق البنك في إضافة حكم في اللائحة التنفيذية

لا ريب أن سلطة الإدارة في وضع اللوائح التنفيذية ليست بالمطلقة حيث يجب عليها مراعاة الضوابط التي فرضتها المادة ٧٢ من الدستور، وهي ألا تتضمن اللائحة تعديلاً في القانون أو تعطيلاً له أو إعفاءً من تنفيذه. وفي هذا المقام أُثير التساؤل حول إذا ما كانت إضافة اللائحة أحكاماً جديدة تعد تعديلاً على القانون؟

وقد اختلف الفقه حول حق الإدارة في تضمين اللائحة التنفيذية أحكاماً تشكل إضافة إلى أحكام القانون، فمنهم من يرى أن للإدارة أن تدرج في اللائحة التنفيذية كل مبدأ توجد نواته في القانون طالما كانت متفقة ولو ضمناً مع هدف القانون، حيث على الإدارة أن تلائم بين أحكام القانون والاعتبارات العملية، ولأن الهدف من اللائحة التنفيذية تكملة ما يعترى نصوص القانون من نقص، وهذا يقتضي تقرير قواعد قانونية جديدة لتغطية المناطق المكشوفة من الفضاء القانوني بشرط ألا تنحرف الإدارة عن قصد المشرع، فلا تعد الإضافة تعديلاً طالما لم تخرج عن قصد النص التشريعي^(٤٧). ولكن انتقد هذا التوجه في أنه يطلق حق الإدارة في وضع اللائحة ولا يقيد بها إلا بعدم التعارض مع أحكام القانون، وهذا يجعل للإدارة سلطة تشريعية^(٤٨).

وفي المقابل، يرى بعض الفقه وجوب اقتصار اللائحة التنفيذية على الأحكام التفصيلية للمبادئ القانونية التي يحتويها القانون دون إضافة حكم جديد، فلا يجوز للائحة التنفيذية أن تعالج ابتداء موضوعاً لم يتعرض له القانون، فالإضافة في نظرهم

(٤٧) بدرية الصالح، مرجع سابق، ص ٣٠٩: بدرية الصالح، مرجع سابق، ص ٢٥٧.

(٤٨) سامي جمال الدين، اللوائح الإدارية وضمانة الرقابة الإدارية، بدون رقم طبعة أو تاريخ، منشأة المعارف، ص ٢٥٦، ٢٥٨.

تعتبر تعديلاً على القانون، وقد نهى عنه الدستور، كما أنه يناقض مبدأ احترام اللائحة للقانون، وفيه أيضاً خروج لللائحة التنفيذية من مجال التنفيذ لمجال التشريع^(٤٩). وكان هذا الرأي عرضة للنقد؛ لأنه ليست كل إضافة تعد تعديلاً على القانون، فإتيان اللائحة التنفيذية بحكم جديد يتلائم مع أحكام القانون بحيث يطبق القانون معها لا يعد تعديلاً؛ إذ إن التعديل يعني استبدال حكم بآخر لتعارضهما معاً، هذا بالإضافة إلى أن الذي منعه الدستور هو التعديل أو التعطيل للقانون أو الإعفاء منه وليس الإضافة إلى أحكامه^(٥٠).

ومن الفقه من يفضل التفصيل في المسألة: فإن كان صدور اللائحة التنفيذية مستنداً لتفويض من القانون فبالإمكان احتواؤها على قواعد جديدة إضافية، أما إن كانت قد صدرت تلقائياً من الإدارة دون دعوة من المشرع فلا يصح تضمين اللائحة التنفيذية أحكاماً جديدة، غير أن هذا التوجه لم يسلم من النقد أيضاً، حيث جاء بمعيار تحكيمي لا سند له، في حين أن طبيعة اللائحة التنفيذية واحدة في الحالتين^(٥١).

وأما الرأي الذي نراه راجحاً هو الذي يتبنى الطبيعة التنفيذية والإدارية لللائحة كمعيار لتحديد الحد الذي تقف عنده اللائحة التنفيذية، فلأنها أتت لتنفيذ القانون فلا بد من وجود وحدة في الهدف، بحيث لا تهدف إلا لتنفيذ القانون، فإن كانت قواعد لازمة وضرورية لتنفيذ القانون فهي صحيحة، أما إن كانت قواعد غير لازمة لتحقيق نصوص القانون فهي ليست بقواعد تنفيذية حقيقة^(٥٢). وبالنسبة لطبيعتها الإدارية - كونها قراراً إدارياً - فإنها تستوجب ألا تخالف القواعد التي تعلوها في المرتبة، ففي هرم التدرج التشريعي تأتي اللائحة في الدرجة التالية للتشريع، فلا يجوز لها بالتالي أن تخالف التشريع الذي أتت لتنفيذه^(٥٣).

وقد أصدرت إدارة الفتوى والتشريع فتوى قانونية حول إضافة اللائحة حكماً جديداً إلى القانون: «ومن حيث إنه مما يتسامى عن الجدل أن اللائحة التنفيذية لا تعدو أن تكون قراراً إدارياً، والقرار الإداري حتى ولو صدر بمرسوم يحتل مرتبة أدنى من

(٤٩) بدرية الصالح، مرجع سابق، ص ٢٥٦ وما يليها؛ بكر القباني، القانون الإداري الكويتي، بدون رقم طبعة أو تاريخ، مطبوعات جامعة الكويت، ص ٢٣٩.

(٥٠) سامي جمال الدين، مرجع سابق، ص ٢٥٩ وما يليها.

(٥١) المرجع سابق، ص ٢٦٣ وما يليها.

(٥٢) ماجد راغب الحلو، مرجع سابق، ص ٥٣٨، هامش رقم ١؛ سامي جمال الدين، مرجع سابق، ص ٢٦٤.

(٥٣) عثمان عبد الملك الصالح، النظام الدستوري والمؤسسات السياسية في الكويت، الجزء الأول، ط الثانية، ٢٠٠٣، مؤسسة دار الكتب، ص ٣٨٣ وما يليها، عادل الطبطبائي، مرجع سابق، ص ٥٩٨ وما بعدها، سمير تناغو، مرجع سابق، ص ٣٣٤.

القانون، فيتعين على اللائحة أن تتقيد بالقانون الذي تصدر لتنفيذه، فهي لا تملك تعديل نص من نصوصه أو تعطيله، كما أنها لا تملك إضافة أحكام جديدة إليه، فإذا خرجت اللائحة التنفيذية عن هذه الحدود كانت باطلة فيما تضمنته من تعديل أو تعطيل أو إلغاء أو إعفاء أو إضافة»^(٥٤).

مما سبق نخلص إلى أنه ليس للبنك إدراج البند ١١ في عقد القرض والرهن؛ حيث إن لائحة القروض قد تجاوزت دورها التنفيذي بأن شرعت حكماً ليس ضرورياً لتنفيذ القانون الذي صدرت لتنفيذه، فليس من مستلزمات عقد القرض أو عقد الرهن حظر التصرف في العقار المرهون.

هذا بالإضافة إلى أن البنك قد انحرف باستعمال السلطة (أو أساء استعمالها). ومن المتصور أن يتحقق هذا العيب رغم حسن نية البنك، وهو ما يحصل عندما تستهدف الإدارة من قرارها غرضاً غير الذي قصده المشرع، وإن كان هذا الغرض داخلياً في نطاق الصالح العام^(٥٥). فالمشرع أراد من منح القروض العقارية التيسير على الأسر الكويتية الحصول على السكن الملائم، في حين وضع البنك شرطاً لا يحقق هذه الغاية، وإن كان ظاهرياً يحقق حماية للمال العام، وقد قضت محكمة التمييز بأنه في حالة تخصيص المشرع هدفاً معيناً يجعل له نطاقاً لعمل إداري معين، فإنه «يجب ألا يستهدف القرار الإداري المصلحة العامة فحسب، بل أيضاً الهدف الخاص الذي عينه القانون، عملاً بقاعدة تخصيص الأهداف التي تقيد القرار الإداري بالغاية المخصصة التي رسمت له، فإذا خرج القرار على هذه الغاية ولو كان هدفه تحقيق المصلحة العامة ذاتها كان القرار مشوباً بعيب الانحراف ووقع باطلاً، وفي هذا النطاق وإعمالاً له، فإنه ينبغي على جهة الإدارة عند إصدارها للقرار الإداري أن توازن بين ما قد تسببه مخالفات الأفراد من الإضرار بالمصلحة العامة أو مصلحة الآخرين وبين الضرر الذي يحق بالأفراد أنفسهم من الغير، فإذا زابت المخالفة مضارة الصالح العام أو الخاص، فإنه لا ينبغي على الإدارة أن تحرم المواطن من المنفعة العامة لمجرد المخالفة وإلا شاب قرارها التعسف في استعمال

(٥٤) مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها الفتوى والتشريع في الفترة من يناير ١٩٩٠ ولغاية ديسمبر ٢٠٠٢، ج ١، الأول، يناير ٢٠٠٥، ص ٢٤٧، القاعدة ٨٢، فتوى رقم ٩٧/٢١٥ - ٢٢١٥ في ٢٤ أغسطس ١٩٩٧، منشور على موقع (محامو الكويت): <http://www.mohamoon - kw.com>.
(٥٥) أحمد الفارسي، داود الباز، الأعمال القانونية للسلطة الإدارية، بدون رقم طبعة، ٢٠١٠، مطبوعات وحدة التأليف والترجمة والنشر، ص ٥٠.

السلطة والانحراف بها عن مقتضيات روح القانون»^(٥٦). ولا ريب أن الراهن - في الغالب - لم يكن ليتصرف في العقار المرهون لو لم يكن له مصلحة في ذلك، ولا تضار المصلحة العامة من هذا التصرف لتمتع البنك بضمانات تكفل له استيفاء حقه وفقاً لأحكام القانون المدني كما سيأتي في المبحث التالي.

(٥٦) تمييز، ٢٠/١١/٢٠٠٠، طعن ١٩٩، ٢٠٠٠/٢٥٠، إداري، أنظمة صلاح الجاسم.

المبحث الثاني

مخالفة البند ١١ من عقد القرض والرهن للقانون المدني

تقسيم

وإن كنا قد اعتبرنا لائحة القروض تشريعاً خاصاً وتمثل استثناء من الأحكام التفصيلية للقانون المدني، إلا أن القانون المدني يتضمن أيضاً مبادئ عامة لا يستثنى منها أحد لأهميتها، ومع ذلك خالفها البند ١١ من عقد القرض والرهن: فمن جهة، نجده يتعارض مع النظام العام (المطلب الأول)، كما أنه يخالف حكم المادة ٣٠ مدني المتعلقة بالتعسف في استعمال الحق (المطلب الثاني)، هذا من جهة ثانية.

المطلب الأول

مخالفة البند ١١ من عقد القرض والرهن للنظام العام

يقصد بالنظام العام مجموعة الأفكار والمبادئ الأساسية التي يقوم عليها كيان المجتمع في مختلف أنظمته القانونية والسياسية والاجتماعية والتي تعبر عن مصالحه الأساسية^(٥٧). ولأهمية ما يمثله النظام العام من مصلحة عامة أوجبت المادة ٤٩ من الدستور على جميع سكان الكويت مراعاة النظام العام، ويجد هذا الحكم صداه في القانون المدني حيث نصت الفقرة الأولى من المادة ١٧٥ على: «يجوز أن يتضمن العقد أي شرط يرتضيه المتعاقدان، إذا لم يكن ممنوعاً قانوناً أو مخالفاً للنظام العام». وكذلك قضت الفقرة الأولى من المادة ٣٢٤ مدني «إذا كان الشرط المعلق عليه الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب أو مستحيلاً فإنه يمنع من قيام الالتزام إن كان الشرط واقفاً، ولا يؤثر في نفاذ الالتزام إن كان الشرط فاسخاً».

ومع ذلك نجد أن البند ١١ من عقد القرض والرهن يخالف النظام العام من عدة نواح. أولاً: سبق وأن نقلنا تأكيد بعض الفقه - وبحق - على أن المشرع نظم العلاقة بين الدائن المرتهن والمدين الراهن بما يكفل حقوق كل منهما، فاعترف لهذا الأخير بحرية التصرف في المال المرهون باعتباره مازال ملكاً له، وخول الدائن المرتهن سلطتي التقدم والتتبع للمرهون - للتنفيذ عليه - في أي يد يكون، ومن ثم فلا تكون هناك حاجة إلى حرمان المدين الراهن من التصرف في العقار المرهون. ويرون أن هذا الحكم يتعلق

(٥٧) إبراهيم أبو الليل، نظرية القانون، مرجع سابق، ص ٥٨.

بالنظام العام^(٥٨). وهذا حق، إذ إن المشرع وازن بين حقوق وواجبات كل من طرفي عقد الرهن، وأي تعديل بالزيادة أو النقصان سيخل بهذا التوازن، كما أن القواعد القانونية التي وضعت لتطبق على العلاقة ستتدخل. فمثلاً، لو قبلنا بصحة البند ١١ من عقد القرض والرهن ومُنِع الراهن من التصرف في العقار لتعطلت الأحكام المتعلقة بسلطة تتبع المال المرهون، والأحكام المتعلقة بالتطهير والتخلية وغيرها، كما أن هذا البند يصطدم بالمادة ٨١٠ مدني التي جعلت لمالك الشيء أن يستعمله وأن يستغله وأن يتصرف فيه، في حدود القانون. والراهن لم يزل مالكا لعقاره المرهون فله أن يتصرف فيه^(٥٩). وقد قضى بأن «الرهن الرسمي لا يخول صاحبه حق الحبس وإن كل ما للدائن (...) إذا حل دينه هو أن ينفذ على العقار المرهون رهناً رسمياً بالكامل متقدماً ومتتبعاً، كما أن الراهن يبقى مالكا للعقار المرهون مع ما يخوله حق الملكية من سلطة التصرف، وبالتالي فإن البيع الحاصل من (...) لا يؤثر في حق الدائن المرتهن، (...) طالما قيد قبل التصرف (...) فهو بيع لا يؤثر في حق البنك الدائن المرتهن فتنتقل الملكية إلى المتصرف إليه (...) مثقلة بالرهن، والحال أن عقد الرهن الرسمي الذي تمسك به البنك قد خلا من الشرط المانع من التصرف في العقار المرهون»^(٦٠).

ثانياً: وقياساً على ما ذكر في أولاً، نظم المشرع الملكية الشائعة وهي وضع استثنائي غير محبذ، ولهذا يسر إنهاء حالة الشيوع ونظم القسمة الاتفاقية بعدة أحكام

(٥٨) إبراهيم أبو الليل، الحقوق العينية التبعية، ط الأولى، ٢٠١١، مجلس النشر العلمي، ص ٢٠٤؛ جابر محجوب وفايز الكندري، مرجع سابق، ص ١٤٧.

(٥٩) وقبل صدور القانون المدني، كان المشرع الكويتي يتبنى ذات الموقف، فاستناداً للمادة ١٨ من الدستور والتي تنص على أن «الملكية الخاصة مصونة فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون»، واستناداً على نصوص أخرى ألغيت، أفتت إدارة الفتوى والتشريع «وحيث إن القاعدة في الرهن الرسمي أن العقار المرهون يظل ملكاً للراهن وفي حيازته، ويستطيع الراهن باعتباره مالكا للعقار المرهون أن يتصرف فيه أو يرهنه مرة أخرى رهناً رسمياً أو رهن حيازة دون أن يؤثر ذلك في حق الدائن الأول فيبقى حقه ولو بيع العقار، إذ يتتبعه في يد المشتري أو لو رهنه مرة أخرى إذ يتقدم على الدائن المرتهن الثاني (...) ولا يملك بنك التسليف والادخار باعتباره الدائن المرتهن الأول أن يقيد حرية الراهن في إجراء هذا الرهن»، انظر: نادية بوقريص، موسوعة مبادئ القضاء المدني والتجاري والإداري والأحوال الشخصية التي أقرتها محكمة التمييز فيما يتعلق بعمل بنك التسليف والادخار والمؤسسة العامة للرعاية السكنية، من عام ١٩٧٤ - ٢٠٠٥، بنك التسليف والادخار، ص ٢٤، المبدأ ٢، فتوى رقم ٣٠٧٥/٢ في ١٧/١١/١٩٧٨. ومن الجدير بالذكر أن المادة ١١٣٦ من وثيقة الكويت تنص على أن «لراهن أن يتصرف في عقاره المرهون دون أن يؤثر ذلك على حقوق المرتهن».

(٦٠) استئناف، ٢٠٠٩/٨/١، طعن ١٤٠٨، ١٣٣٩، ١٣٦٨/٢٠٠٨، مدني، حكم سابق.

منها ما قررته المادة ٨٣١ مدني «لشركاء جميعاً أن يتفقوا على قسمة المال الشائع بالطريقة التي يرونها ما لم يقض نص بغيره». كما أنه نظم القسمة القضائية، ونصت المادة ٨٣٠ مدني على أن «لكل شريك أن يطلب قسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع بمقتضى القانون أو التصرف، ولا يجوز الإجبار على البقاء في الشيوع بمقتضى التصرف القانوني إلى أجل يجاوز خمس سنين». فالبقاء في حالة شيوع لا يكون جبراً إلا بناء على نص قانوني^(٦١) كما في ملكية الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق، أو بناء على إرادة الشركاء أو من نقل لهم الملكية، ومما قرر المشرع، أن «لشريك التصرف في حصته الشائعة»^(٦٢)، وأن من حق الشركاء مجتمعين التصرف في المال الشائع^(٦٣).

وتفقد هذه الأحكام القضائية أهميتها العملية إذا ما أعلنا محتوى البند ١١ من عقد القرض والرهن، فهو يمنع الملاك على الشيوع من أن يتصرفوا مجتمعين بالمال الشائع المرهون، وبذلك يخلق حالة شيوع إجباري لا سند لها لا من القانون ولا من إرادة الشركاء على الشيوع أو من نقل لهم الملكية، وبموجبه يتم رفض قسمة المال الشائع عن طريق التصفية، في حين أنها وسيلة مقررة لإنهاء حالة الشيوع عند استحالة القسمة العينية، وهذا هو الذي دفع القضاء الكويتي - في بعض أحكامه - إلى القول بأن الملاك في حالة شيوع إجباري لا يجوز معها قسمة المال الشائع^(٦٤). في حين تنص المادة ٨٣٦ مدني في فقرتها

(٦١) ولا يعتبر من ذلك المادة ٦٧ من قرار وزير الدولة لشؤون الإسكان رقم ٣١ لسنة ٢٠١٦ بإصدار لائحة الرعاية السكنية والتي تقضي بأنه «مع عدم الإخلال بما ورد باللائحة يشترط لحصول المخصص له على وثيقة التملك سداد كافة المبالغ المستحقة عليه للمؤسسة، ويعد البديل السكني وحدة واحدة لا يجوز تقسيمه واستخراج أكثر من وثيقة تملك له». فهذه المادة تمنع أن يكون للبيت الواحد وثقتا تملك، وإلا فلا يوجد ما يمنع من إيقاع القسمة عن طريق التصفية، فليس هناك إذن شيوع إجباري. ثم إن هذه اللائحة تعد تشريعاً فرعياً وليس لها أن تخالف التشريع العادي السابق وفقاً لقاعدة التدرج التشريعي.

(٦٢) الفقرة الثانية من المادة ٨١٩ مدني.

(٦٣) المادة ٨٢٠ مدني.

(٦٤) انظر مثلاً: رفض المحكمة قسمة أو بيع العقار بالمزاد العلني لتعذر القسمة: تمييز، ٢٠١٥/١/١٢، طعن ٢٠١١/١١٨٢ مدني، حكم سابق. وقد لجأت بعض الأحكام القضائية إلى حظر التصرف في العقار المرهون ليس بناء على البند ١١ وإنما استناداً على أن هناك حالة شيوع إجباري، فحديثاً قد قضت المحكمة الكلية (٢٠١٥/١٢/١٣)، قضية رقم ٢٠١٤/٢٥٣٣ ومدني كلي (حكومة) بعدم جواز قسمة المال الشائع بين الطليقين، لأن قرض بنك الائتمان «يفرض عليهما حالة من حالات الشيوع الإجباري المنصوص عليها في المادة ٨٤٧ من القانون المدني، ولا تنتهي معه حالة الشيوع تلك إلا بمضي مدة عشر سنوات من تاريخ الانتهاء من البناء شريطة سداد كامل مبلغ المديونية»، وقد ألغت محكمة الاستئناف هذا الحكم (٢٠١٦/٣/٢٠)، طعن ٢٠١٦/١٤٩ مدني، حكم سابق) وقُدِّمت فيه طعون أمام محكمة التمييز ولم تحدد بعد جلسة لنظرها (طعن ٢٠١٦/٨٣٨ مدني؛ طعن =

الأولى على أنه «إذا كانت قسمة المال عيناً غير ممكنة، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمته، حكمت المحكمة ببيعه بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون المرافعات». ويطلق الفقه الكويتي على بيع العقار المشاع بالمزاد العلني «القسمة عن طريق التصفية»^(٦٥). فهذه القسمة تقتضي بيع العقار المشاع لعدم إمكانية قسمته لعدم سماح الأنظمة المعمول بها في بلدية الكويت^(٦٦) أو لأن القسمة تنقص من قيمته. وعليه، نجد أن البند ١١ من عقد القرض والرهن يمنع من القسمة المنهية للشيوع عن طريق التصفية إذ تعد هذه الأخيرة تصرفاً (بالبيع).

ثالثاً: يؤدي تطبيق البند ١١ من عقد القرض والرهن إلى إجبار الزوجين المنفصلين على العيش سوياً في عقارهم المرهون حتى ولو كانت هناك استحالة في قسمته بأن يُخصص لكل منهما جزء محدد، واستناداً للبند ١١ السابق ذكره رفضت المحكمة الكلية بيع العقار لتعذر قسمته - بين المطلق ومطلقة - بطريق الفرز والتجنيب لتعارضه مع الأنظمة والقوانين المعمول بها في بلدية الكويت^(٦٧). فإن كان كثير من الشركاء يبغي بعضهم على بعض، فلنا أن نتصور صعوبة التعامل بين الزوجين المنفصلين، ثم إن المجتمع الذي لا يسمح أن تبقى المصلحة

= ٢٠١٦/٩٤٨ مدني: طعن ٢٠١٦/٩٤٨ مدني؛ طعن ٢٠١٦/٩١٥ مدني). ومن قبل، رفضت المحكمة الابتدائية ومحكمة الاستئناف دعوى قسمة أو بيع بالمزاد العلني البيت المملوك على الشيوع تأسيساً على وجود حالة شيوع إجباري بسبب قرض بنك الائتمان. تمسك - وبحق - الطاعن أمام محكمة التمييز بأن الشيوع الإجباري لا يكون إلا بنص قانوني أو باتفاق الملاك، ولا تتوافر أي من هاتين الحالتين، وأن زوجته منه طالق فلا مصلحة من إجبارهما على الشيوع، ولكن لم تلتفت محكمة التمييز لهذه الحجة تاركة الشك يسود حول موقفها؛ فقد أيدت الحكم المستأنف في رفضه لدعوى القسمة والبيع لأنه استند على الحظر الوارد في البند ١١ من عقد القرض والرهن (الدعامة الأولى)؛ قائلة: «وإذ كانت هذه الدعامة وحدها كافية لحمل قضاء الحكم فإن تعييبه في الدعامة الأخرى (الثانية) والخاصة بالشيوع الإجباري المنصوص عليه في المادة ٨٤٧ من القانون المدني - وأيا كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج»، تمييز، ٢٠٠٨/٢/٢٨، طعن ٢٠٠٦/١٢٠٠ تجاري، حكم سابق.

(٦٥) سامي الدريعي، أحكام حق الملكية في القانون الكويتي، مرجع سابق، ص ١٤٦؛ جابر محجوب، حق الملكية في القانون الكويتي، مرجع سابق، ص ١٨٠؛ إبراهيم أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ٣٢٤؛ محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص ٣٢٧. وقضت محكمة التمييز بأنه «إذا انتقلت ملكية البيت الحكومي لمن خصص له طبقاً للشروط الواردة في المادة ٤٣ من قرار وزير الدولة لشئون الإسكان رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٩٣ فإنه يجوز لأي من الشركاء على الشيوع أن يلجأ إلى المحكمة بطلب قسمته عيناً أو بطريق التصفية طبقاً للمادة ٨٣٦ من القانون المدني، وعليها أن تجيبه إلى طلبه إذا ما تحقق لها موجب إعمال تلك المادة»، انظر: تمييز، ٢٠٠٣/٥/١٩، طعن ٨٩، ٢٠٠٢/١١٢ مدني، المجلة، سنة ٣١، ج ٢، ص ٤٠٨.

(٦٦) تمييز، ٢٠٠٦/٢/٢٠، طعن ٢٠٠٥/٤٣ مدني، مجموعة القواعد القانونية، مجلد ٩، ص ٥٤٧.

(٦٧) كلية، ٢٠١٥/١٢/١٣، قضية رقم ٢٠٠١٤/٢٥٣٣ تجاري ومدني كلي حكومة، غير منشور. غير أن محكمة الاستئناف أُلغته (٢٠١٦/٣/٢٠، طعن ٢٠١٦/١٤٩ مدني، حكم سابق)، وطعن في حكمها أمام محكمة التمييز التي لم تحدد بعد جلسة لنظر الطعون.

مع مطلقها تحت سقف واحد، برغم أن طلاقها رجعي ومن الواجب أن تمكث في بيت الزوجية لقوله تعالى: ﴿لَا تَخْرُجُوهُنَّ مِنْ بُيُوتِهِنَّ وَلَا يَخْرُجْنَ إِلَّا أَنْ يَأْتِيَنَّ بِفَحْشَةٍ مُبَيَّنَةٍ﴾^(٦٨)، لا يقبل لمن بانت بينونة كبرى من زوجها أن تشاركه المنزل دون إفراز للمكثيتين، وهذا ما قد يقودهما إلى محذور شرعي حيث إنها أصبحت أجنبية عنه ولم يعد محرماً لها.

من جماع ما سبق يتبين لنا أن البند ١١ من عقد القرض والرهن يخلق حرجاً دينياً واجتماعياً للمطالبة وزوجها السابق، ويشكل عقبة للشريك على الشيوع في التصرف في حصته أو قسمتها، خالفاً حالة شيوع إجباري لا سند لها، كما أنه يحرم المالك من إحدى سلطاته التي يخولها له حقه، وعلى الرغم مما سلف، يصر البنك على إدراج هذا البند في عقد القرض والرهن، مما يثير التساؤل حول المصلحة التي يرجو تحقيقها منه، وعما إذا كان البنك متعسفاً في استخدام حقه.

وبناء على ما سلف، فإننا نعتقد أن البند ١١ من عقد القرض والرهن يكون باطلاً دون أن يؤثر بطلانه على بقية العقد وفقاً لنظرية الإنقاص التي تبناها المشرع الكويتي في المادة ١٩٠ مدني^(٦٩)، لأن المنع من التصرف بموجب هذا البند ليس بالدافع للتعاقد، حيث إن المنع من التصرف كان سيطبق ولو لم ينص عليه في البند ١١ من عقد القرض والرهن باعتبار أن المادة ٥٨ من لائحة القروض تفرضه، وإن كان من بين مبررات هذا الشرط هو ضمان الوفاء بالقسط، فإن البنك يتمتع بضمانات أخرى تكفل له استيفاء حقه.

المطلب الثاني

مخالفة البند ١١ من عقد القرض والرهن للمادة ٣٠ مدني

تنص المادة ٣٠ مدني على أنه «يكون استعمال الحق غير مشروع إذا انحرف به صاحبه عن الغرض منه أو عن وظيفته الاجتماعية، وبوجه خاص: أ - إذا كانت المصلحة التي تترتب عنه غير مشروعة. ب - إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير. ج - إذا كانت المصلحة التي تترتب عنه لا تتناسب البتة مع الضرر الذي يلحق بالغير. د - إذا كان من شأنه أن يلحق بالغير ضرراً فاحشاً غير مألوف». نرى أن حكم المادة ٣٠ مدني ينطبق على البند ١١ من عقد القرض والرهن لتوافر عدة صور لفرضها.

(٦٨) سورة الطلاق، الآية ١.

(٦٩) تنص المادة ١٩٠ مدني على أنه «١ - إذا لحق البطلان أو الإبطال شقاً من العقد، اقتصر عليه وحده، دون باقي العقد. ٢ - على أنه إذا أثبت أحد المتعاقدين أنه ما كان يبرم العقد بغير الشق الباطل أو المبطل، بطل العقد كله».

فوفقاً للمادة ١٧٥ مدني «يجوز أن يتضمن العقد أي شرط يرتضيه المتعاقدان، إذا لم يكن ممنوعاً قانوناً أو مخالفاً للنظام العام»، فيحق للبنك أن يدرج في العقد من الشروط ما شاء بشرط ألا يخالف القانون أو النظام العام، وبما أن التعسف في استعمال الحق يتحقق بانحراف صاحب الحق عن الغرض منه أو عن وظيفته الاجتماعية، يتساءل المرء عن الهدف الذي لأجله وضع البنك البند ١١ من عقد القرض والرهن، أهو لضمان الوفاء بدين القرض؟

لا يقوم ضمان سداد الدين كهدف لأجله منع الراهن من التصرف في المرهون، ذلك إن البنك يتمتع بضمانات أكثر فاعلية من البند ١١ من عقد القرض والرهن الذي لا تعتد به بعض المحاكم كقيد على التصرف في المرهون، فحق الرهن المقرر للبنك يخوله سلطة تتبع العقار المرهون في أي يد تكون، وله التنفيذ عليه استيفاء لدينه، هذا إذا لم يحم حائز العقار بتطهيره من خلال سداد قيمة الدين للبنك، كما أن حق الرهن يخول البنك سلطة التقدم على بقية الدائنين في استيفاء الدين من قيمة العقار إذا ما بيع بالمزاد العلني^(٧٠). وتسهيلاً على البنك وحفظاً لأمواله استثنى قانون إنشاء البنك رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٥ البنك من أن يجدد قيد الرهن كل عشر سنوات طبقاً لأحكام المادة ٩٩٥ مدني^(٧١).

زد على ذلك أن البنك يتمتع بحق امتياز عام باعتبار أن دينه هو دين للخزانة العامة، وبالتالي له التنفيذ على جميع أموال المدين من منقول وعقار^(٧٢). كما أن هذا الحق معفي من القيد، ويتقدم على جميع حقوق الامتياز العامة والتي لها أسبقية في المرتبة على أي حق امتياز عام عقاري آخر، أو أي رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده^(٧٣). واستثناء من الأحكام العامة لحق الامتياز العام يمنح حق الامتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخزانة العامة سلطة التتبع لأموال المدين^(٧٤).

وقد رأينا فيما سبق، أن المادة ٦٠ من لائحة القروض تطلبت توفير كفيل شخصي للمقترض، ولا يعفى من هذا الحكم إلا حالتين أوردتهما المادة ٥٩ من لائحة القروض وهما: عندما يكون المقترض عاملاً في القطاع الحكومي وقسطه الشهري ٢٥٪ أو أقل من إجمالي راتبه، أو عندما يكون عاملاً في القطاع الخاص وقسطه الشهري ٢٥٪ أو أقل من

(٧٠) في الحقيقة، يشترط البنك أن يكون العقار المرهون خالياً من الحقوق العينية التي تتعارض مع الرهن، ويقر الراهن بذلك في العقد، انظر مثلاً: مرفق ١، بند ٧؛ مرفق ٥، بند ٨.

(٧١) المادة ٤، بند خامساً.

(٧٢) المادة ١١٦٣ مدني.

(٧٣) المادة ١١٦٤ مدني.

(٧٤) المادة ١١٦٥ مدني.

إجمالي راتبه، بالإضافة إلى شروط أخرى ذكرتها المادة أعلاه، أفبعد كل هذه الضمانات العينية والشخصية يحتاج البنك إلى البند ١١ من عقد القرض والرهن لضمان حقه؟!

نخلص مما سبق، إلى أن البند ١١ من عقد القرض والرهن يعتبر مبالغاً في الضمانات المقررة لمصلحة البنك، وهي تؤدي إلى حرمان المالك من التصرف في ملكه. رغم أن التأمينات العينية والشخصية التي حصل عليها البنك بحكم القانون أو باتفاقه مع المقرض كافية لاستيفاء حقوقه، وما البند ١١ إلا تزيُّد لا فائدة منه؛ ولهذا نرى أن المصلحة الناتجة منه لا تتناسب مطلقاً مع الضرر الذي يحيق بالمدين الراهن^(٧٥).

ويرجع السبب في قبول المقرض للتعاقد مع البنك على الرغم من احتواء العقد على إجحاف له، هو أن هذا العقد يعد من عقود الإذعان، حيث يضع البنك مستقلاً بنوده وليس على المواطن إلا القبول أو الرفض. إن قوة البنك اقتصادياً هي التي دعت له فرض مثل البند ١١، وحاجة المقرض للقرض لإشباع حاجة ضرورية (شراء مسكن أو لبنائه أو لترميمه) والتسهيلات التي يمنحها له البنك شجعتة لقبول التعاقد معه، فهو البنك الوحيد الذي يقدم قروضاً اجتماعيةً ميسرة القسط وبدون فوائد، ولعل هذا هو السبب في عدم إعمال بعض المحاكم للحظر الوارد في البند ١١ من عقد القرض والرهن، إذ إن المادة ٨١ مدني تخول القاضي، بناءً على طلب الطرف المدّعين، أن يعدل من الشروط التعسفية في عقد الإذعان بما يرفع عنه إجحافها، أو يعفيه كلية منها ولو ثبت علمه بها، وذلك كله وفقاً لما تقتضيه العدالة. وأمام اختلاف الأحكام القضائية في فهمها لمحتوى البند ١١ من عقد القرض والرهن، فإنه يجب، وفقاً للمادة ٨٢ مدني، تفسير الشك حول وجود حظر التصرف بالعقار المرهون لمصلحة الطرف المدّعين، أي الراهن.

(٧٥) ومن صور التعسف في البند ١١ من عقد القرض والرهن أنه يمنع المالك من التأجير كلياً أو جزئياً، وفي ذلك تفويت مصدر رزق يعين المالك على سداد قيمة القرض، لا سيما إن كان في البيت غرف فائضة عن الحاجة، وهذا هو الغالب حيث إنه لا تقل مساحة البيوت الحكومية أو القسائم عن ٤٠٠ متر مربع، في حين عرفت المادة الأولى من لائحة الرعاية السكنية الأسرة المستحقة للرعاية السكنية بأنها «مجموعة مكونة من زوج وزوجته أو أكثر أو بعض هذه المجموعة على ألا يقل عددها عن اثنين».

الخاتمة

تناولنا في هذه الدراسة البند ١١ من عقد القرض والرهن من حيث تكييفه القانوني ومصدره التشريعي، ثم تطرقنا لمدى مخالفته لبعض مبادئ القانون المدني، وقد انتهينا في دراستنا إلى عدة نتائج، وعلى إثرها سنقدم التوصيات.

نتائج الدراسة:

١ - اختلف الفقه حول تكييف البند ١١ من عقد القرض والرهن، فمنهم من يرى أنه شرط مانع من التصرف، ومنهم من اعتبره شرطاً فاسخاً، ولكننا رجحنا أن يكون شرطاً مانعاً من التصرف ذات طبيعة خاصة.

٢ - لم يتطرق القضاء في أحكامه إلى التكييف القانوني للبند ١١ من عقد القرض والرهن حيث انصب اهتمامه على أثره، وقد اختلفت الأحكام القضائية فيما بينها حول أثره، فمنها ما استخلص منه حظر التصرف في العقار المرهون، ومنها ما لم يجد فيه مانعاً من التصرف، ثم اجتمعت مؤخراً الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية والعمالية وأصدرت قراراً بجواز التصرف في العقار المرهون لبنك الائتمان الكويتي.

٣ - وقد انتهينا إلى احتواء البند ١١ على جزاءات، ولا تكون هذه إلا جزاء لمخالفة أمر أو نهى، وبالتالي استخلصنا وجود حظر على التصرف في العقار المرهون في البند السابق ذكره.

٤ - إن كان البنك في إدراجه للبند ١١ في عقد القرض والرهن يستند - وفقاً للمادة ٨ من لائحة القروض - إلى نظام الرعاية السكنية فإنه قد ألغي ولا ينبغي للبنك أن يستمر في فرض هذا البند.

٥ - خالفت لائحة القروض الدستور حيث نفذت بمجرد إصدارها، في حين تتطلب المادة ١٧٨ من الدستور نشر التشريع قبل دخوله حيز التنفيذ، والنشر لا يكون إلا بعد الإصدار لا قبله.

٦ - لرفع التعارض بين المادة ٥٨ من لائحة القروض وأحكام القانون المدني أثبتنا أنها تعتبر نصاً خاصاً بالنسبة إلى ما ورد في القانون المدني من أحكام تتعلق بالرهن الرسمي، وبالتالي لا يوجد إلغاء وإنما تعد المادة ٥٨ من لائحة القروض استثناء من أحكام القانون المدني.

٧ - وإن كان يجوز لإدارة البنك أن تصدر لائحة تنفيذية لقانون إنشاء البنك على الرغم من عدم تفويض المشرع لها بذلك، إلا أنه لا يجوز لها أن تدرج في اللائحة أحكاماً إضافية ليست بضرورية لتنفيذ القانون، وهذا ما فعله البنك بحظره التصرف في العقار المرهون له.

٨ - يخالف البند ١١ من عقد القرض والرهن النظام العام؛ لأن المشرع وضع أنظمة وأحكامها بيد أنها ستعطل بتطبيق البند سابق الذكر، كما أنه يؤدي إلى نتائج لا يقبل بها المجتمع الكويتي.

٩ - نعتقد أن البنك يتمتع بضمانات عينية وأخرى شخصية تضمن له الوفاء بالقرض، وأن إصراره على حرمان الراهن من التصرف في ملكه يعد تعسفاً من قبله.

١٠ - هناك شك حول فحوى البند ١١ من عقد القرض والرهن، والدليل هو الاختلاف بين أحكام القضاء، فمنها ما يرى فيه حظراً للتصرف، ومنها ما لا يرى ذلك، وكان ينبغي تفسير الشك لمصلحة الراهن حيث إنه الطرف المذعن.

التوصيات:

١ - نعتقد بوجود خطأ مادي وآخر لغوي في المادة ٥٨ من لائحة القروض، فبدلاً من «رضاء» كتبت الكلمة «قضاء»، لأن قيد الرهن يحى رضاء أو قضاء وليس «قضاء أو حكم نهائي» فهما شيء واحد، وكذلك ما كان ينبغي إضافة حرف الباء في اسم الإشارة «هذا» لأن الفعل «تضمن» يتعدى بنفسه ولا يتعدى بحرف الجر، ثم أن الذي يُشطب هو القيد لا عقد الرهن على خلاف ما ورد في المادة ٥٨ من لائحة القروض.

٢ - هنالك تناقض بين البند ٥ والبند ١١ من عقد القرض والرهن حيث إن صياغة الأخير تقضي وبصورة حتمية بأنه «يصبح كامل الدين واجب الأداء فوراً»، وبذلك لا تدع مجالاً لتطبيق البند ٥ الذي يستلزم أن يكون الثمن مقسطاً؛ ولذلك نفضل أن يلغى البند ١١ من عقد القرض والرهن، لانعدام سنده التشريعي، ولمخالفته للنظام العام، ولأنه تعسفي.

المراجع

أولاً - المراجع الفقهية:

- إبراهيم أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية، الكتاب الأول، حق الملكية، ط الأولى، ٢٠٠٩، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت.
- الحقوق العينية التبعية، ط الأولى، ٢٠١١، مجلس النشر العلمي.
- نظرية القانون، ط الأولى، ٢٠٠٦، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت.
- أحمد الفارسي وداود الباز، الأعمال القانونية للسلطة الإدارية، بدون رقم طبعة، ٢٠١٠، مطبوعات وحدة التأليف والترجمة والنشر.
- بدرية الصالح، اللوائح التنفيذية في القانون الكويتي، ط الأولى، ١٩٨٢، مطبعة حكومة الكويت.
- بكر القباني، القانون الإداري الكويتي، بدون رقم طبعة أو تاريخ، مطبوعات جامعة الكويت.
- جابر محجوب وفايز الكندري، التأمينات العينية في القانون الكويتي، بدون رقم طبعة، ٢٠٠٤، بدون ناشر.
- جابر محجوب، حق الملكية في القانون الكويتي، ط الثالثة، ٢٠١٢، بدون ناشر.
- تعليق على حكم محكمة التمييز الكويتية في شأن مدى سلطة الراهن المقترض في التصرف في العقار المرهون ضماناً لقرض الرعاية السكنية (الطعن بالتمييز رقم ٢٠٠٢/٧٠ مدني - جلسة ٢٠٠٢/٥/٢٠)، مجلة الحقوق، ص ٣٨٥ - ٤١٩.
- خليفة الحميدة، القانون الدستوري، النظرية والتطبيق، ط الأولى، ٢٠١٥، سيلف للنشر.
- سامي الدريعي، أحكام التأمينات العينية في القانون الكويتي، ط الأولى، ٢٠١٤، بدون ناشر.
- أحكام حق الملكية في القانون الكويتي، ط الأولى، ٢٠١٥، بدون ناشر.
- سامي جمال الدين، اللوائح الإدارية وضمانة الرقابة الإدارية، بدون رقم طبعة أو تاريخ، منشأة المعارف.
- سعيد أحمد بيومي، لغة القانون في ضوء علم لغة النص، ط الأولى، ٢٠١٠، دار الكتب القانونية.

- سمير تناغو، النظرية العامة للقانون، بدون رقم طبعة، ١٩٧٤، منشأة المعارف.
- عادل الطبطبائي، النظام الدستوري في الكويت، ط الخامسة، ٢٠٠٩، بدون ناشر.
- عثمان عبدالمالك الصالح، النظام الدستوري والمؤسسات السياسية في الكويت، الجزء الأول، ط الثانية، ٢٠٠٣، مؤسسة دار الكتب.
- علي السيد الباز، السلطات العامة في النظام الدستوري الكويتي، ط الأولى، ٢٠٠٦، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت.
- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، بدون رقم طبعة، ١٩٩٨، دار المطبوعات الجامعية.
- محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني الكويتي، ط الثانية، ١٩٩٨، مطبوعات جامعة الكويت.
- نادية بوقريص، موسوعة مبادئ القضاء المدني والتجاري والإداري والأحوال الشخصية التي أقرتها محكمة التمييز فيما يتعلق بعمل بنك التسليف والادخار والمؤسسة العامة للرعاية السكنية، من عام ١٩٧٤ - ٢٠٠٥، بنك التسليف والادخار.

ثانياً - الأحكام القضائية:

- استئناف عليا، ١/٢١/١٩٩٠، طعن ١٩٨٩/٢٨٣ تجاري، المجلة، سنة ١٨، ج ١، ص ٦٨.
- استئناف، ٣/٣٠/١٩٩٨، طعن ١٩٩٨/٥٩ إيجارات، منشور على موقع مركز تصنيف الأحكام القضائية: <http://ccda.kuniv.edu.kw>
- تمييز، ٢٠/١١/٢٠٠٠، طعن ١٩٩، ٢٥٠/٢٠٠٠ إداري، أنظمة صلاح الجاسم.
- تمييز، ٢٠/٥/٢٠٠٢، طعن ٧٠/٢٠٠٢ مدني، منشور على موقع (محامو الكويت): <http://www.mohamoon-kw.com>
- تمييز، ٦/١/٢٠٠٣، طعن ٦٩٣/٢٠٠١ تجاري، المجلة، سنة ٣١، ج ١، ص ١٩.
- تمييز، ١٩/٥/٢٠٠٣، طعن ٨٩، ١١٢/٢٠٠٢ مدني، المجلة، سنة ٣١، ج ٢، ص ٤٠٨.
- تمييز، ٢٠/٢/٢٠٠٦، طعن ٤٣/٢٠٠٥ مدني، مجموعة القواعد القانونية، مجلد ٩، ص ٥٤٧.
- تمييز، ٢٨/٢/٢٠٠٨، طعن ١٢٠٠/٢٠٠٦ تجاري، المجلة، سنة ٣٦، ج ١، ص ٢٠٤.
- تمييز، ١٧/١١/٢٠٠٨، طعن ٤٦٤/٢٠٠٨ مدني، منشور على موقع مركز تصنيف الأحكام القضائية: <http://ccda.kuniv.edu.kw>

- استئناف، ٢٠٠٩/١/٨، طعن ١٤٠٨، ١٣٣٩، ٢٠٠٨/١٣٦٨ مدني، منشور على موقع مركز تصنيف الأحكام القضائية: <http://ccda.kuniv.edu.kw>
- تمييز، ٢٠١١/١/٣١، طعن ٢٠٠٩/٨٨٤ مدني، منشور على موقع إدارة الفتوى والتشريع: <http://fatwa.gov.kw>
- تمييز، ٢٠١٣/٤/٧، طعن ٢٠١١/١٤٤٠ مدني، غير منشور.
- تمييز، ٢٠١٥/١/١٢، طعن ٢٠١١/١١٨٢ مدني، غير منشور.
- تمييز، ٢٠١٥/١/١٩، طعن ٢٠١٤/٧٥١ مدني، غير منشور.
- تمييز، ٢٠١٥/٢/١٦، طعن ٢٠١٤/٨٨٣ مدني، غير منشور.
- تمييز ٢٠١٥/٣/٤، طعن ٢٠٠٩/١٨٨ مدني، غير منشور.
- تمييز، ٢٠١٥/١١/٩، طعن ٢٠١٤/١١٥٦ مدني، غير منشور.
- كلية، ٢٠١٥/١٢/١٣، قضية رقم ٢٠١٤/٢٥٣٣ تجاري ومدني كلي حكومة، غير منشور.
- تمييز، ٢٠١٦/١/٦، طعن ٢٠١٤/٤٤٧ مدني، غير منشور.
- تمييز، ٢٠١٦/١/٣١، طعن ٢٠١٣/١٧٦٠ مدني، غير منشور.
- استئناف، ٢٠١٦/٣/٢٠، طعن ٢٠١٦/١٤٩ مدني، غير منشور.
- الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية والعمالية، ٢٠١٨/٣/٢٦، طعن ٢٠١٨/٣ هيئة عامة، غير منشور.

ثالثاً - الفتاوى:

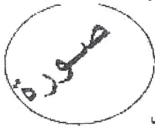
- فتوى رقم ٩٧/٢١٥/٢ - ٢٢١٥ في ٢٤ أغسطس ١٩٩٧، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها الفتوى والتشريع في الفترة من يناير ١٩٩٠ ولغاية ديسمبر ٢٠٠٢، ج الأول، المبدأ (٨٢)، منشور على موقع (محامو الكويت): <http://www.mohamoon.kw.com>.
- فتوى رقم ٢٠٠٤/٢٤٢/٢ - ٣١١٧، ١ أغسطس ٢٠٠٤، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها الفتوى والتشريع في الفترة من يناير ٢٠٠٣ ولغاية ديسمبر ٢٠١١، ج السادس، المبدأ (٦٤٥) منشور على موقع (محامو الكويت): <http://www.mohamoon.kw.com>.

مرفق (٦)

بنك التسليف والإدخار

عقد قرض مع ترتيب رهن رسمي لصالح بنك التسليف والإدخار

قروض مطلقات



إنه في يوم الاحد ١٢٢٢ ذو القعدة ١٤٣٩ هجري الموافق ١٩ سبتمبر ٢٠١٧ ميلادي
لدى أته شميم تاج محمد فضل الديني الموثق بداره التسجيل العقاري و التوثيق

أولاً: المبنيد / [Redacted] المعروف لنا والمقيم بالكويت بصفته ممثلاً لبنك التسليف والإدخار الكائن مركزه بالكويت
التوكيل الرسمي الموثق برقم ١٢٢٢ جلد ٥ بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٠
المصادر له من السيد / صلاح مضاف أحمد المضاف مدير عام بنك التسليف والإدخار

طرف أول بصفته / دائن مرتبه

بطاقة مدخية رقم: [Redacted]

طرف ثاني / مدين رهن

وطلبوا متى توثيق ما يلي:

المادة الأولى بموجب هذا العقد يقدم الطرف الأول بصفته إلى الطرف الثاني [Redacted] الذي قبل برضائه قرضاً قدره
([Redacted]) د.ك. فقط خمس وأربعين ألف دينار كويتي لا غير

والمخصص لقرض [Redacted] ويدفعه له وفق الأنظمة والشروط المتبعة لديه و يجوز للبنك إعباره مفسوخاً
مع ما يترتب عليه من أثار ونسائج إذا لم يبادر المقرض إلى الاستقالة من القرض خلال سنة من تاريخ العقد كما يسقط حق
المقرض في الالتزام الباقي من القرض إذا لم يبادر إلى سحب الدفعة وفقاً لتلوائح البنك خلال سنة من تاريخ صرف الدفعة الأخيرة

المادة الثانية يتعهد الطرف الثاني بسداد القرض المتسار إليه في مدة 450 شهراً على أقساط متساوية و متتالية
قيمة كل منها 100 د.ك فقط / مائة دينار كويتي لا غير
والقسمة الشهري الأخير 100 د.ك ويستحق القسط الشهري الأول بتاريخ 2014/01/01
و من المتعلق عليه بين الطرفين/الأطراف فإنه يحق للبنك زيادة القسط الشهري بواقع (١٠%) من إجمالي الراتب و بناء عليه فإنه
في حالة كون الطرف الثاني يعمل مقابل راتب شهري ، فإنه يفوض البنك يخصم القسط الحالي أو الزيادة التي تطرا عليه في ميعاد
استحقاقه ، من الراتب الشهري الذي يستحق له لدى الجهة التي يعمل بها

المادة الثالثة في حالة عدم خصم أو ورود أي قسط من الأقساط لأي سبب من الأسباب فإن الطرف الثاني يتعهد بتوريده مباشرة
إلى البنك مع العلم أن تأخر الجهة التي يعمل لديها لا يعفيه من توريد القسط بتاريخ استحقاقه و للبنك الحق باتخاذ الاجراء
الذي يراه مناسبا طبقاً لهذا العقد المبرم

المادة الرابعة إذا تأخر الطرف الثاني عن سداد أحد الأقساط وتم إقفاله على يد محضر فته يتحمل مصاريف ادارية كمبلغ
مقطوع 20 د.ك عشرون ديناراً كويتياً لا غير
أما إذا تأخر الطرف الثاني عن سداد ستة أقساط متتالية أو اثني عشر اسطاً متفرقة خلال مدة العقد فإن القرض مع
المصاريف الادارية تصيب واجبه الاداء فوراً ، ويحق للبنك أن يضع يده على العقار الذي أعطى من أجله القرض إلى أن تتم اجراءات
تسريح الملكية

المادة الخامسة تعتبر التزامات الطرف الثاني غير قابلة للتجزئة، و يلزم بها الخلف العام أو الخاص على وجه التضامن و التكافل .

بيانات العقار

الوحدة السكنية في العقار المكان في المنطقة [REDACTED] والمبين في وثيقة التملك رقم [REDACTED] المؤرخة في [REDACTED] والعقر عبارة عن شقة [REDACTED] موصوفة بالقسمة رقم [REDACTED] قطعة رقم [REDACTED] من المخطط رقم [REDACTED] ومساحتها [REDACTED] مترا مربعا. والحدود بموجب المخطط المذكور. وقد أخذت هذه البيانات من واقع الوثيقة المذكورة مع ما يتبع هذا العقار من حقوق ارتفاق وكافة المباني والمنشآت المقامة والتي مستقام في المستقبل. الوحدة السكنية الواقعة في [REDACTED]

المادة السابعة يقر الطرف الثالث [REDACTED] بأن العقار قابل للرهن وبأن الحقوق المبيته التي تتعارض مع الرهن ولم ترفع بشأنه دعوى استحقاق أو بطلان أو فسخ

المادة الثامنة (اصل الملكية) [REDACTED] ألت للطرف الثالث [REDACTED] ملكية العقار المقدم للرهن بموجب مضمون وثيقة التملك رقم [REDACTED] المؤرخة في [REDACTED]

المادة التاسعة يسد من هذا القرض المبالغ المستحقة لذلك والمترتبة على هذا العقد قبل صرفه وبفوض الطرف الثالث [REDACTED] من الآن البنك تفويضا مطلقا في أن يسد من مبالغ القرض الحالي كل أو بعض الدائنين ذوي الحقوق الممتازة المسجلة أو المقيدة على العقار المقدم للرهن

المادة العاشرة في حالة قيام المقرض بتأجير العقار كليا أو جزئيا أو التصرف فيه أو في أى جزء منه دون موافقة مسبقة من البنك أو استعمال القرض أو بعضه لغرض المقرض المخصص من أجله، أو إذا تبين أن البيانات التي قدمها في استمارة طلب القرض أو في العقد غير صحيحة يصبح كامل الدين واجب الاداء فوراً دون الحاجة إلى تلبية أو إنذار أو صدور حكم قضائي بالاضافة إلى المصاريف التي تترتب على إجراءات المطالبة بالاسترداد كما لا يحل له مطالبة البنك أو أى جهة حكومية أخرى بالرعاية السكنية مستقبلا

المادة [REDACTED] يحصل الطرف الثاني [REDACTED] رسوم ومصاريف هذا العقد وكافة الرسوم والمصاريف اللازمة لتنفيذه و بذيل بالصيغة التنفيذية و يقدم للطرف الأول النسخة المشمولة بالصيغة التنفيذية

عشر
المادة الثانية عشر
لاتخضع المنازعات الناشئة عن هذا العقد لاحكام ونظام التحكيم القضائي عشر

طرف ثانى

طرف أول بصفته

وبما ذكر تحرر هذا العقد بحضور الطرفين والشاهدين وبعد تلوئته على الحاضرين وقعه

مرفق (٢)

بنك التسليف والإيجار
عقد قرض مع ترتيب رهن رسمي لصالح
بنك التسليف والإيجار



أنه في يوم الأحد 7 شوال 1427 هـ جرى الموافق 29 أكتوبر 2006 ميلادي لدى أنا عبيد رضا ناصر القلاف الموثق بإداره التسجيل العقاري و التوثيق

المعروف لنا والمقيم بالكويت بصفته ممثلًا لبنك التسليف والإيجار الكائن مقره والكويت
أولاً: السيد [REDACTED] التوكيل الرسمي الموثق برقم ٨١٧ جلد ٥ بتاريخ ٢٠١١/٨/٢٢ الصادر له من السيد / ٢٥٢٠٦١٤٠٠٨٢٦ مدير عام بنك التسليف والإيجار
طرف أول بصفته / دائن مرتهون
بطاقة مدنية رقم [REDACTED]
طرف ثاني / مدين رهن

وطلبوا مني توثيق ما يلي:
المادة الأولى يسوجب هذا العقد يقدم الضرف الأول بصفته إلى الطرف الثاني الذي قبل برضائه قرضاً قدره
د.ك. / فقط سبعون ألف دينار كويتي لا غير
والمخصص لغرض شراء [REDACTED] ويدفعه له وفق الإئتمار والشروط المتبعة لديه و يجوز للبنك إعتباره مفسوخاً
مع ما يترب عليه من أضرار ونسائج إذا لم يسدد المقرض إلى الإئتمار من القرض خلال مدة من تاريخ العقد كما يسقط حق
المقرض في الالتزام الباقي من القرض إذا لم يسدد إلى سبب الدفعة وفقاً لتواريخ البنك خلال مدة من تاريخ صرف الدفعة الأخيرة
المادة الثانية يتعهد الطرف الثاني بمسدة القرض المشار إليه في مدة 700 شهراً على أقساط متساوية و متتالية
قيمة كل منها 100 د.ك فقط / مائة دينار كويتي لا غير
والقسط الشهري الأخير 100 د.ك يستحق القسط الشهري الأول بتاريخ [REDACTED]
و من الملتق عليه بين الطرفين الأضرار فإنه يحق للبنك زيادة القسط الشهري بواقع (١٠%) من إجمالي الراتب و بناء عليه فإنه
في حالة كون الطرف الثاني يعمل مقابل راتب شهري : فإنه يفوض البنك بخمس القسط الحالي أو الزيادة التي تطرأ عليه في ميعاد
استحقاقه ، من الراتب الشهري الذي يستحق له لدى الجهة التي يعمل بها
المادة الثالثة في حالة عدم خصم أو ورود أي قسط من الأقساط لأي سبب من الأسباب فإن الطرف الثاني يتعهد بتوريده مباشرة
إلى البنك مع العلم أن تأخر الجهة التي يعمل لديها لا يعفيه من توريد القسط بتاريخ استحقاقه و تبنيك الحق باتخاذ الاجراء
الذي يراه مناسباً طبقاً لهذا العقد المبرم
المادة الرابعة إذا تأخر الطرف الثاني عن سداد أحد الأقساط وتم الذارة على يد محضر فإنه يتحمل مصاريف إدارية كمبلغ
مفقود 20 د.ك تتلوهون ديناراً كويتياً لا غير
أما إذا تأخر الطرف الثاني عن سداد ستة أقساط متتالية أو اثني عشر قسطاً متفرقة خلال مدة العقد فإن القرض مع
المصاريف الإدارية تصبح واجبه الإتمام فوراً ، ويحق للبنك أن يضع يده على العقار الذي اعطى من أجله القرض إلى أن تتم إجراءات
لزوج المتكسبة

المادة الخامسة تعتبر التزامات الطرف الثاني غير قابلة للتجزئة، و يلزم بها الخلف العام أو الخاص على وجه التضامن و التكافل .
المادة السادسة تأمينا و ضمانا لسداد القرض البالغ قدره 70000 فقط / سبعون ألف دينار كويتي لا غير
مع كافة المصاريف يقدم الطرف الثاني رهنًا لبنك التسليف والإيجار العقار المدين حدوده و اوصافه بما يلي:-

بيان العقار

الشقة رقم [] المكونة من [] طابقاً في المبنى رقم [] و المبنى في وثيقة التملك رقم [] المؤرخة في [] و العقار عبارة عن [] بيت موصوف بالسسمية رقم [] مساحته [] متراً مربعاً قطعة رقم [] من المخطط رقم [] و مساحتها [] و الحدود بموجب المخطط المذكور . و قد أخذت هذه البيانات من واقع الوثيقة المذكورة مع ما يتبع هذا العقار من حقوق ارتفاق و كافة المباني و المنشآت المقامة و التي مستخدم في المستقبل .

المادة السابعة يقر الطرف الثاني بأن العقار قابل للرهن وخال من الحقوق الجنبية التي تعارض مع الرهن و لم ترفع بنائمه دعوى استحقاق أو بطلان أو فسخ

المادة الثامنة (اصل الملكية)

ألت للطرف الثاني ملكية العقار المقدم للرهن بموجب مضمون وثيقة التملك رقم [] المؤرخة في []

المادة التاسعة يسد من هذا القرض المبالغ المستحقة للبنك والمقرتبه على هذا العقد قبل صرفه ويلوض الطرف الثاني من الآن البنك تفويضاً مطلقاً في ان يسد من مبلغ القرض الحالي كل او بعض الدائنين ذوي الحقوق الممتازة المسجلة او العتيبة على العقار المقدم للرهن

المادة العاشرة في حالة قيام المقرض بتأجير العقار كلياً أو جزئياً أو التصرف فيه أو فتح أى جزء منه دون موافقة مسبقة من البنك أو استحصال القرض أو بعضه لغرض المخصص من أجله ، أو اذا تبين ان البيانات التي قدمها في استمارة طلب القرض أو في العقد غير صحيحة يصبح كامل الدين واجب الاداء فوراً دون الحاجة الى تنبيه أو إنذار أو صدور حكم قضائي بالإضافة الى المصاريف التي تترتب على اجراءات المطالبة بالاسترداد كما لا يحق له مطالبة البنك أو أى جهة حكومية أخرى بالرعاية السكنية مستقبلاً

المادة الحادية يتحمل الطرف الثاني رسوم ومصاريف هذا العقد وكافة الرسوم والمصاريف اللازمة لتنفيذه و بذيل بالصيغة التنفيذية و يقدم للطرف الأول النسخة المشتملة بالصيغة التنفيذية

المادة الثانية لاتخضع المنازعات الناشئة عن هذا العقد لاحكام ونظام التحكيم القضائي

طرف ثاني

طرف أول بصفته

وبما ذكر تحرر هذا العقد بحضور الطرفين والشاهدين وبخ تلاته على الحاضرين وقعه



مرفق (٣)

هامش

الرقم المالي

بنك الائتمان الكويتي

عقد قرض مع ترتيب رهن رسمي لصالح بنك الائتمان
الكويتي والتنازل عن عقد سابق

قروض أرامكو

مجلد

الرقم المسجل

أنشئ في يوم الخميس 18 ربيع الثاني 1437 هجري الموافق 18/02/2015 للموافق
لدى قنا شميم تاج محمد فضل الدين الموقى بإدارة التسجيل العقاري و التوثيق

أولا السيد / [Redacted] المعروف لنا والمقيم بالكويت بصفته ممثلا لبنك الائتمان الكويتي المكان مركزه بالكويت

اتخذ كافة الاجراءات الرسمية والقانونية حسب التوكيل الصادر رقم [Redacted]
الصادر من له السيد / [Redacted] بنك الائتمان الكويتي

طرف اول بصفته / دلائل مرتهن

بطاقة مدنية رقم : [Redacted]

طرف ثاني / مدين رهن

بطاقة مدنية رقم : [Redacted]

طرف ثالث /

كفيل متضامن

وظفوا منى توثيق ما يلي:

المادة الاولى يقر الطرف الثاني بأنه مدين للطرف الاول بمبلغ وقدره (41480 دله)

فقط واحد و اربعون الفا و اربعمائة و شاتون دينار كويتي لا غير
والشخص لغرض شرا و يدفعه له وفق الانظمة والشروط المتبعة لديه ويجوز للبنك اعتبار العقد
مفسوخا مع ما يترتب عليه من اثار وتنازل اذا لم يسدد المقرض الى الامتداد من القرض خلال سنة من تاريخ صرف
الدفعة الاولى

المادة الثانية يتعهد الطرف الثاني والثالث بسداد القرض المسجل اليه في مدة ٨٢٠ شهرا على اقساط متساوية
ومتتالية قيمة كل منها 50 دله فقط خمسون دينارا كويتي لا غير

و القسط الشهري الاخير 30 دله ويستحق القسط الشهري الاول بتاريخ ٢٠١٦/٠١/٠١
و من الملتزم عليه بين الطرفين/الاطراف ، فانه يحق للبنك زيادة القسط الشهري بواقع (١٠%) من إجمالي الراتب.. و بداء عليه
فانه في حالة كون الطرف الثاني يعمل كمفيل راتب شهري ، فانه يفرض البنك خصم القسط الحالي أو الزيادة التي تعارأ عليه في ميعاد
استحقاقه ، من الراتب الشهري الذي يستحق له لدى الجهة التي يعمل بها

المادة الثالثة في حالة عدم خصم او ورود اي قسط من الاقساط لأي سبب من الاسباب فان الطرف الثاني والثالث
إلى البنك مع العلم ان تأخر اديها الى وعمل لديها لا يعفي من توريد القسط بتاريخ استحقاقه و للبنك الحق باتخاذ الاجراء الذي
يراه مناسباً طبقاً لهذا العقد المبرم

المادة الرابعة اذا تأخر الطرف الثاني والثالث عن سداد احد الاقساط وتم اذاره على يد محضر فله يتحمل مصاريف إدارة كمبلغ مقطوع
مقداره 20 دله عشرون دينارا كويتي لا غير

اما اذا تأخر الطرف الثاني والثالث عن سداد ستة اقساط متتالية او اثني عشر قسطا متفرقة خلال مدة العقد فان
القرض مع المصاريف الإدارية تصبح واجبه الاداء فوراً ويحق للبنك ان يضع يده على القرض الذي اعطى من اجله القرض الى ان يتم
اجراءات لزع الملكية

المادة الخامسة يجوز للبنك رفع القسط الشهري بالحد الأقصى حسب الاحكام المتصوص عليها في القوانين بالإضافة إلى الاجراءات القانونية المقررة
وذلك في حالات التصرف في العقار المرهون لصالح البنك دون موافقة البنك سواء تم شطب الرهن قضاء أو عند صدور حكم نهائي
المادة السادسة تعتبر التزامات الطرف الثاني والثالث غير قابلة للتجزئة. و يلزم بها اختلف الاداء او الخاص على وجه التضامن و التكافل

المادة السابعة تأمينا وضمانا لسداد القرض البالغ قدره 41480 فقط واحد و اربعون الفا و اربعمائة و شاتون دينار كويتي لا غير
مع كافة المصاريف يقدم الطرف الثاني رهن لبنك الائتمان الكويتي العقار المبين حدوده و اوصافه بما يلي :-

هامش

بيان العقار

العقار المالكين في العتقة سعد العبدالله
المؤرخة في 2012/10/02 و العقار عبارة عن بيت
من المخطط رقم 38797/م ومساحتها 400 ، مترا مربعا و الحدود بموجب المخطط المذكور
وقد أخذت هذه البيوتات من واقع الوثيقة المذكورة مع ما يتبع هذا العقار من حقوق ارتفاق وكافة المباني والمنشآت المقامة
والتي ستقام في المستقبل
مع ما يتبع هذا العقار من حقوق ارتفاق وكافة المباني والمنشآت المقامة والتي ستقام في المستقبل .
المادة الثامنة يقر الطرف الثاني في بيان العقار قابل للرهن وخال من الحقوق العينية التي تتعارض مع الرهن ولم ترفع بشأنه دعوى
استحقاق أو بطلان أو فسخ

المادة التاسعة (أصل الملكية)

ألت للطرف الثاني ملكية العقار المقدم للرهن بموجب مضمون وثيقة التملك رقم 12250
المؤرخة في 2012/10/02

المادة العاشرة يحدد من هذا القرض المبلغ المستحق للبتك والمترتبة على هذا العقد قبل صرفه ويفوض الطرف الثاني والثالث
من الان البتك تفويضا مطلقا في ان يحدد من مبلغ القرض الحالي كل او بعض الدائنين ذوي الحقوق الممتازة
المسجلة او المقيدة على العقار المقدم للرهن.

المادة الحادية في حالة قيام المقترض بتلجير العقار كلها أو جزئيا أو التصرف فيه أو في أى جزء منه دون موافقة مسبقة من البنك أو استعمال
القرض أو بعضه لغير الغرض المخصص من أجله ، أو اذا تبين ان البيوتات التي قدمها في استماره طلب القرض أو في العقد غير
صحيحة و يصبح كامل الدين واجب الاداء فوراً دون حاجة الى تنبيهه أو انذار أو صدور حكم قضائى بالاضافة الى المصاريف التي
تترتب على اجراءات المطالبه بالاسترداد كما لا يحق له معذبة البنك أو أى جهة حكومية اخرى بالرعايه السكنيه مستقبلا .

المادة الثانية يقر الطرف الاول و الثاني بسجدة التوقيع على هذا العقد وقيد قائمته بتسجيلهما عن عقد القرض
السابق رقم جلد ١٣ 3326 المؤرخ في 2012/10/09

وعن قائمه قيد الرهن رقم 12652 المؤرخة في 2012/10/11
ويصرحان للموظفين المختصين لدى وزارة العدل بالتأشير بهذا التنازل على السجلات والمستندات المتطقه بالمعقد المذكور
ويصبح بذلك الطرف الثاني والثالث مدينا فقط بقيمة القرض المذكور بهذا العقد

المادة الثالثة يتحمل الطرف الثاني رسوم ومصاريف هذا العقد وكافة الرسوم والمصاريف اللازمة لتنفيذه
عشر و يذيل بالصيغة التنفيذية و يكتم للطرف الاول النسخة المشمولة بالصيغة التنفيذية

المادة الرابعة لاتخضع المنازعات الناشئة عن هذا العقد لاحكام ونظام التحكيم القضائى
عشر

طرف اول بصفته طرف ثانى طرف ثالث

وبما ذكر تحرر هذا العقد بحضور الطرفين والشاهدين وبعد تلاوته على الحاضرين وقعه



مرفق (٤)

الرقم المالي 138185

بنك الائتمان الكويتي

عقد قرض مع ترتيب رهن رسمي لصالح
بنك الائتمان الكويتي

أنه في يوم الاثنين 21 محرم 1437 هجري الموافق 2 نوفمبر 2015 ميلادي
لدى أنا شميم تاج محمد فضل الدين المؤتي بإماره التسجيل العقاري و الدوشق

أولاً: السيد / فؤاد سالم فهد المالك
المعروف لنا والمقيم بالخويث بصفته ممثلاً لبنك الائتمان الكويتي، المكان مركزه بالكويت
اتخاذ كافة الإجراءات الرسمية والقانونية حسب التوكيل الصادر رقم ٢٦٧٢٨ بتاريخ ٢٠١٥/٠٨/٠٤
الصادر له من السيد / صلاح مضاف أحمد المضاف مدير عام بنك الائتمان الكويتي

طرف أول بصفته / دنان مرتين

بطاقة مدنية رقم

طرف ثاني / مدين راجن

بطاقة مدنية رقم

طرف ثالث / كليل متضمن

وطلبوا على توثيق ما يلي:

المادة الأولى بموجب هذا العقد يقدم الطرف الأول بصفته إلى الطرف الثاني الذي قبل برضاه قرضاً قدره
{ 70000 دك } فقط سبعون ألف دينار كويتي لا غير

والمخصص لغرض بنسباً ويوقعه له وفق الأنظمة والشروط المتبعة لديه و يجوز للبنك إعقباره مقبوضاً
مع ما يترتب عليه من اثار ونسائج اذا لم يبادر المقترض الى الاستفاده من القرض خلال سنة من تاريخ العقد كما يسقط حق
المقترض في الالتزام الباقي من القرض اذا لم يبادر الى سحب الدفعة وفقاً لتواريخ البنك خلال سنة من تاريخ صرف الدفعة الأخيرة
المادة الثانية يتعهد الطرف الثاني والثالث بسداد القرض المشار اليه في مدة 225 شهراً على أقساط متساوية و متتالية
قيمة كل منها 312 دك فقط / ثلاثمائة و اثنا عشر دينار كويتي لا غير

والقسط الشهري الاخير 112 دك ويستحق القسط الشهري الاول بتاريخ 2017/12/01 أو ايصال التباير الكهربائي ايهما أقرب
و من المتوقع عليه بين الطرفين الاطراف فإنه بحق البنك زيادة القسط الشهري بواقع (١٠%) من إجمالي الراتب و بناء عليه فانه
في حالة كون الطرف الثاني يعمل مقابل راتب شهري ، فانه يلزم البنك بخفض القسط الحالي أو الزيادة التي تنظر عليه في معاد
استحقاقه ، من الراتب الشهري الذي يستحق له لدى الجهة التي يعمل بها

المادة الثالثة في حالة عدم خصم او ورود اي قسط من الأقساط لاى سبب من الاسباب فان الطرف الثاني والثالث
الى البنك مع العلم ان تلخر للجهة التي يعمل لديها لا يعفيه من توريد القسط بتاريخ استحقاقه و للبنك الحق باتخاذ الاجراء
الذي يراه مناسباً طبقاً لهذا العقد المبرم

المادة الرابعة اذا تلخر الطرف الثاني والثالث عن سداد احد الأقساط وتم اذاره على يد محضر فانه يتحمل مصاريف اداريه كمبلغ

مقطوع 20 دك عشرون ديناراً كويتياً لا غير
اما اذا تلخر الطرف الثاني والثالث عن سداد ستة أقساط متتالية أو اثني عشر قسطاً متفرقة خلال مدة العقد فان القرض مع
المصاريف الادارية تصبح واجبه الاداء فوراً ، وبحق للبنك ان يضع يده على العقار الذي اعطى من اجله القرض الى ان تتم اجراءات
تسرع الملكية

المادة الخامسة يجوز للبنك رفع القسط الشهري بالحد الأقصى حسب الأحكام المنصوص عليها في القوانين بالإضافة الى الإجراءات القانونية المقررة
وذلك في حالات التصرف في العقار المرهون لصالح البنك دون موافقة البنك سواء تم شطب الرهن قسماً أو عند صدور حكم نهائي

المادة السادسة تعتبر التزامات الطرف الثاني والثالث
غير قابلة للتجزئة، و يلزم بها الخلف العام أو الخاص على وجه التضامن والتكافل

المادة السابعة تأنيباً وضماناً لسداد القرض البالغ قدره 70000 فقط / سبعون ألف دينار كويتي لا غير
مع كاله المصاريف يقدم الطرف الثالث رهنه لبنك الائتمان الكويتي العقار المبين حدوده و اوصاله بما يلي:-

حاضر

بيان العقار

العقار الكائن في المنطقة كيفان
المؤرخة في 2015/10/04 و العقار عبارة عن بيت موصوف بالقسمة رقم 283
قنطرة رقم 2 من المخطط رقم 1٢٨٧١٥/م ومساحتها 487.5 مترا مربعا
و الحدود بموجب المخطط المذكور . و قد أخذت هذه البيانات من واقع الوثيقة المذكورة مع ما يتبع هذا العقار من حقوق
ارتفاع وكافة المباني و المنشآت المعلقة و التي ستقام في المستقبل .
بغير الطرف الثاني بان العقار قابل للرهن ويحال من الحقوق العينية التي تتعارض مع الرهن و لم ترفع بشأنه
دعوى استحقاق أو بطلان أو فسح

المادة التاسعة (اصل الملكية)
الت للطرف الثاني ملكية العقار المقدم للرهن بموجب مضمون وثيقة التملك رقم 6556 المؤرخه
في 2015/10/04

المادة العاشرة يسد من هذا القرض المبالغ المستحقة للذك والمنزليه على هذا العقد قبل صرفه ويفوض الطرف الثاني
من الان البنك تفويضا مطلقا في ان يسد من مبلغ القرض الحالي كل او بعض الدائنين ذوي الحقوق الممتازة المسجلة او المقيدة
على العقار المقدم للرهن

المادة الحادية عشر في حالة قيام المقرض بتأجير العقار كلياً او جزئياً أو بالتصرف فيه او في اى جزء منه دون موافقة مسبقة من البنك او استعمال
القرض او بعبءه لغرض المقرض المخصص من اجله ، او اذا تبين ان البيانات التي كتمها في استمارة طلب القرض او في العقد غير
صحيحة يصبح كامل الدين واجب الاداء فوراً دون الحاجة الى تنبيه او انذار او صدور حكم قضائي بالاضافة الى المصاريف التي
تترتب على اجراءات المطالبة بالاسترداد كما لا يحق له مطالبة البنك او اى جهة حكومية اخرى بالرعاية السكنية مستقبلا

المادة الثانية عشر يتحمل الطرف الثاني رسوم ومصاريف هذا العقد وكافة الرسوم والمصاريف اللازمة لتنفيذ
و ينيل بالصيغة التنفيذية و يقدم للطرف الاول النسخة المضمنة بالصيغة التنفيذية

المادة الثالثة لاتخضع المنازعات الناشئة عن هذا العقد لاحكام ونظام التحكيم القضائي
عشر

طرف اول يصدقه طرف ثاني طرف ثالث

وبما ذكر تحرر هذا العقد بحضور الطرفين والشاهدين وبعد تلاوته على الحاضرين وقوه


مرفق (٥)

الرقم اندلا [REDACTED] بنك الائتمان الكويتي

عقد قرض مع قرتوب رهن رسمي لصالح
بنك الائتمان الكويتي
قرض ارامكو

اتمه في يوم الخميس 18 ربيع ثاني 1437 هجري الموافق 28 يناير 2016 ميلادي
لنور انا شامخ تاج محمد فضل الدين الموقر ودارد التسجيل العقاري والتوثيق

اولا: السيد / فواد ستم ليد المالك
المعروف لنا والسلم بملكويت بصفته ممثلا لبنك الائتمان الكويتي فكان مركزه بالملكويت
اتخاذ كافة الاجراءات الرسمية والقانونية حسب التوكيل الصادر رقم ٢٦٧٢٨ بتاريخ ٢٠١٥/٠٨/٠٤
الصالح له من السيد / صلاح مضاها أحمد المضاف مدير عام بنك الائتمان الكويتي

طرف اول مرتهن
بطاقة مدنية رقم : [REDACTED]
طرف ثاني / مدين رهن
بطاقة مدنية رقم [REDACTED]
طرف ثالث / خليل مختار

ثانيا السيد [REDACTED]
ثالثا السيد [REDACTED]

وطلبوا على توثيق ما يلي:

المادة الاولى بموجب هذا العقد يقدم الطرف الاول بصفته هي الطرف الثالث الذي قبل برضاها قرضا قدره
([REDACTED]) مائة فقط خمس و عشرون ألف دينار كويتي لا غير
والمخصص لغرض [REDACTED] ويقدمه له وفي الانظمة والشروط المتبعة لديه ويجوز للبنك احتجازه مفسوخا
مع ما يترتب عليه من الشر وتنتج اذا لم يسدد المقرض الى الاستفادة من القرض خلال سنة من تاريخ العقد كما يسقط حق
المقرض في الالتزام بالتأجيل من القرض اذا لم يبين الى سحب القسط وفقا للوائح البنك خلال سنة من تاريخ صرف القسط الاخيرة

المادة الثانية يتعهد الطرف الثاني والثالث بسداد القرض المشعار فيه في مدة 295 شهرا على اقساط متساوية و متتالية
قيمة كل منها 85 مائة فقط / خمس و ثمانون دينار كويتي لا غير
والتسديد الشهري الاخير 10 مائة فقط / تسعون دينار كويتي الاول بتاريخ [REDACTED]
ومن الملتزم عليه بين الطرفين الاطراف ذاته يحق للبنك زيادة القسط الشهري بواقع (١٠%) من اجمالي الراتب. و بناء عليه فانه
في حالة كون الطرف الثاني يعمل مدين راتب شهري ، فانه يوافق البنك بحسم القسط الشهري او الزيادة التي تطرأ عليه في موعد
استحقاقه ، من الراتب الشهري الذي يستحق له في الجهة التي يعمل بها

المادة الثالثة في حالة عدم خصم او وروء من الاقساط لا سبب من الاسباب فإن الطرف الثاني والثالث
التي يلتزم مع الخدم ان تاخر الجهة التي يعمل لديها لا يعفيه من توريد القسط بتاريخ استحقاقه للبنك الحق باتخاذ الاجراء
الذي يراه مناسبا طبقا لنظام البنك المعموم

المادة الرابعة اذا تاخر الطرف الثاني والثالث عن سداد احد الاقساط وتم اقراره على يد محضر ذاته يتحمل مصاريف ادارية كميته
مكافؤ 20 مائة فقط / عشرين دينار كويتي لا غير
اما اذا تاخر الطرف الثاني والثالث عن سداد ستة اقساط متتالية او اثني عشر قسطا متفرقة خلال مدة العقد فإن القرض مع
غرامات التأخير تصبح واجبة الاداء فورا ويحق للبنك ان يضع يده على المصارف التي من اجله القرض الى ان تتم اجراءات
تسديد المصارف

المادة الخامسة يجوز للبنك رفع القسط الشهري بالحد الاقصى حسب الاحكام المتضمنة عليها في القوانين بالاضافة الى الاجراءات القانونية المقررة
ونك في حالات التصرف في العقار المرهون لصالح البنك دون موافقة البنك سواء تم شطب الرهن قضاء او عند صدور حكم نهائي
المادة السادسة تعتبر التزامات الطرف الثاني والثالث غير قابلة للتجزئة ، و يترتب بها شطب العام او الباس على وجه التضامن والتكافل

المادة السابعة تنطبق وتضمن تسداد القرض البالغ قدره [REDACTED] فقط خمس و عشرون ألف دينار كويتي لا غير
مع كافة المصاريف يقدم الطرف الثالث [REDACTED] رهن لبنك الائتمان الكويتي ضمان حدوده و اوصاله بما يشي

شامش

المعتمد بالموكل

المعتمد بموجب توكيل رسمي عام وكافة سائر الشؤون القانونية

وقد التزم ان موكلته على قيد الحياة وان

هامة

بيان العقار

المعقود الثاني في المخطط رقم [REDACTED] و المخطط رقم [REDACTED] و العقار عبارة عن بيت موصوف بالقديم و مساحته [REDACTED] متسرا مربعا و الحدود بموجب المخطط المذكور . و قد أخذت هذه البيانات من واقع الوثيقة المذكورة مع ما يتبع هذا العقار من حقوق ارتفاق و كافة التبعات و المناهات المقامة و التي ستقام في المستقبل .

المادة الثامنة: يقر الطرف الثاني بان العقار قابل للرهن وخال من الحقوق العادية التي تتعارض مع الرهن و لم ترفع بشأه دعوى استحقاق او بطلان او فسخ

المادة التاسعة (اصل الملكية) ملكية المظهر المقدم للرهن بموجب مضمون وثيقة المملك رقم [REDACTED] المؤرخه 2016/01/28

المادة العاشرة: يرد من هذا القرض المبالغ المستحقة لتلك المترتبة على هذا العقد قبل صيرله ويلوض الطرف الثاني والثالث من الان البنك كلعوضا مطلقا في ان يرد من مبلغ القرض الحالي كل او بعض الدائنين ذوي الحقوق الممتازة المسجلة او المفيدة على العقار المقدم للرهن

المادة الحادية عشر: في حالة قيام المقرض ببيع العقار او جزأه او صرفه فيه او في أى جزء منه دون موافقة المدينين او استئذان المقرض او بضمه لغير المقرض المخصص من أجله ، او اذا تبين ان البيانات التي قدمها في استمارة طلب القرض او في العقد غير صحيحة يصبح كامل الدين واجب الاداء فورا دون الحاجة الى تنبيه او انذار او صدور حكم قضائي بالإضافة الى المصاريف المترتبة على اجراءات المطالبة بالدين كما لا يحل له مطالبة البنك او أى جهة حكومية اخرى بالمساهمة في تسديد الدين

المادة الثانية عشر: يتحمل الطرف الثاني والثالث رسوم ومصاريف هذا العقد وكافة الرسوم والمصاريف اللازمة لتنفيذه ويقبل بالمسئولة لتنفيذية و يقدم للطرف الأول للنسبة المشمولة بالمسئولة التنفيذية

المادة الثالثة عشر: لا تخضع المنازعات الناشئة عن هذا العقد لإحكام ونظام التحكيم القضائي

طرف ثالث

طرف ثاني

طرف أول بصفتة

وبما ذكر تحرر هذا العقد بحضور الطرفين والشاهدين وبعد تلاوته على الحاضرين وقراءه



مرفق (٦)

الرقم المالى 139349

بنك الائتمان الكويتي
عقد قرض لمتنفع ببيت حكومي

أنه في يوم الاربعاء ١٧ جمادى الأولى ١٤٣٧ هـ جرى الموافق ٢٤ فبراير ٢٠١٦ ميلادى وبين كل من

أولاً السيد / مدير عام بنك الائتمان الكويتي ويمثله
يحيى اسماعيل يحيى أحمد
رقم الوكالة ٢٥٠٢٨ بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٨

طرف اول / دانن

ثانياً السيد / ~~مدير عام بنك الائتمان الكويتي ويمثله~~
يوسف عن نفسه ويمثله وأياً طارئاً عن أبنائه القصر وهم:
محمد / فجر / شهيد / عزيزه / سالم

طرف ثاني / مدعين

اتفقوا على مايلي

المادة الاولى بموجب هذا العقد يقدم الطرف الاول الى الطرف الثاني قرضاً قدره (26230 د.ك)

فقط ست و عشرون ألفاً ومائتان وثلاثون ديناراً كويتي لا غير ويمنحه له وفق الاتفاقية والشروط المنبثقة اديه ويجوز للبنك اعتبار العقد مفسوخاً مع ما يترتب عليه من اضرار وتكاليف اذا لم يبادر المقترض الى الاستسلام من القرض خلال مائة من تاريخ العقد، كما يسقط حق الالتزام الباقى من القرض اذا لم يبادر الى سحب الدفعة وفقاً للوائح البنك خلال سنة من تاريخ صرف الدفعة الاخيره

المادة الثانية وتعهد الطرف الثاني بسداد القرض المشار اليه في مده ١٥٥ شهراً على القسط الشهري

متساوية و متتالية قيمة كل منها ١٧٠ د.ك فقط مائة و سبعون ديناراً كويتي لا غير

و القسط الشهري الاخير وقدره ٥٠٠ د.ك ويستحق القسط الشهري الاول بتاريخ ٢٠١٦/٠٦/٠١

و من المعلق عليه بين الطرفين/الاطراف، فإنه يحق للبنك زيادة القسط الشهري بواقع (١٠%) من اجمالي الراتب.. و بناء عليه، في حالة كون للطرف الثاني يعمل مقابل راتب شهري، فانه يلغى البنك بخصم القسط الحالي أو الزيادة التي تطرأ عليه في مده استحقاقه، من الراتب الشهري الذي يستحق له لدى الجهة التي يعمل بها

المادة الثالثة من المعلق عليه بين الاطراف ان هذا القرض مخصص لقرض ترسيـم

الكل في منطقته كوميته N2 مدينة جابر قطعة رقم 6 شارع ٥ منزل رقم ١٩٠

المادة الرابعة لذلك الحق في ايقاف صرفه اي دفعه من القرض، اذا تبين للبنك ان المبلغ قد صرفه الطرف الثاني

في غير القرض المخصص من اجله القرض

المادة الخامسة كافة التسهيلات التي يلتزم بها الطرف الثاني في هذا العقد غير قابله للتجزئة و يلزم بها الخلف

العام او الخاص على وجه التضامن و التكافل

المادة السادسة اذا تخلف الطرف الثاني عن سداد احد الاقساط وتم اذاره على يد محضر فانه يتحمل مصاريف

ادارية كميال مقطوع مقداره 20 د.ك عشرون ديناراً كويتي لا غير

كما يصبح كامل القرض والمصاريف الادارية واجبة الاداء فوراً بغير تنبيه او اذار او أي اجراء اخر

في الاسواق التالية

1 عدم سداد ستة اقساط متتالية او اثني عشر قسطاً متفرقه خلال مدة العقد

2 اذا اخل المقترض بأى التزام من الالتزامات التي تعهد بها في هذا العقد او اذا تبين عدم صحة البيانات التي قدمها

المقترض في استمرار طلب القرض او في هذا العقد

3 اذا استعمل القرض في غير القرض المخصص لاجله

4 اذا اجر المقترض البيت الحكومي الذي قرر من اجله القرض او اذا تم سحب البيت منه من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية

المادة السابعة يلغى القرض الطرف الثاني البنك في تحصيل قيمة الاقساط الشهرية من جهة عمله

هـامش

المادة الثامنة من المتعلق عليه بين الطرفين ان وثيقة التملك تصدر مصحوبة بتقرير رهن عقارى لمصلحة البنك
إذا كان القرض قائما بتاريخ صدورها .

المادة التاسعة لا تخضع المذروعات الناشئة عن هذا العقد لاحكام ونظام التحكيم القضالى .

وعلى هذا تم الاتفاق وجرى الايجاب والقبول القانونيين و عليه وقع تحرير ا

طرف ثانى



طرف أول بصفته

