

## التصرف في العقار المرهون لصالح بنك الائتمان مقابل قرض مخصص لرعاية الأسرة الكويتية

إعداد المستشار: فهد فاضل خليفة الفهد

عضو المكتب بمعهد الكويت للدراسات القضائية والقانونية

- سند الدستور إلى المشرع أمانة حفظ كيان الأسرة وتقوية أواصرها وحماية الأمومة والطفولة بما يفرض على المشرع مسؤولية كاملة في تبني قضايا الأسرة واحتياجاتها وأهمها الرعاية السكنية وتوفير هذه الرعاية في وقت مناسب بإزالة أهم العقبات المادية التي تعوق ذلك كله.

- الهدف من منح قروض الرعاية السكنية هو حفظ كيان الأسرة وتقوية أواصرها وتبني المشرع لقضاياها واحتياجاتها

- لا يجوز للمقترض لمن تحصل على قرض الرعاية السكنية التصرف في العقار المرهون لصالح بنك التسليف والادخار " بنك الائتمان" قبل سداد كامل القرض الذي يكون واجب الأداء عندئذ - دعوى صحة ونفاذ عقد بيع العقار المرهون أو التصرف فيه - تكون مفتقدة للأساس القانوني أو الواقعي الذي يحملها.

ذلك أنه من المقرر في قضاء محكمة التمييز أن الدستور - وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية لكل من القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقانون رقم 12 لسنة 1995 بتعديل بعض أحكام القانون المشار إليه - أسند إلى المشرع أمانة حفظ كيان الأسرة وتقوية أواصرها وحماية الأمومة والطفولة بما يفرض على المشرع مسؤولية كاملة في تبني قضايا الأسرة واحتياجاتها وأهمها الرعاية السكنية وتوفير هذه الرعاية في وقت مناسب بإزالة أهم العقبات المادية التي تعوق ذلك كله ، وتحقيقاً لذلك أنشئ بنك التسليف والادخار بالقانون رقم 30 لسنة 1965 الذي أصبح من بين أغراضه تقديم القروض العقارية ، وألزمت المادة 28 من القانون رقم 47 لسنة 1993 المشار إليه المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتقديم القروض لمستحقي الرعاية السكنية لبناء المساكن أو لشرائها أو لإصلاحها وترميمها وتصرف قروض الرعاية السكنية لمستحقيها بلا فوائد ، وأعيد الاختصاص بتقديم هذه القروض إلى بنك التسليف والادخار بالقانون رقم 12 لسنة 1995 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 ، ومفاد ذلك أن الهدف من منح قروض الرعاية السكنية هو حفظ كيان الأسرة وتقوية أواصرها 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 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية المعدلة بالقانون رقم 12 لسنة 1995 مبلغ خمسمائة مليون دينار

ومؤدي ذلك أن الدولة إنما تنفق مئات الملايين من ميزانيتها تحقيقاً للمصلحة العامة التي تمكنها من توفير الرعاية السكنية لمستحقيها ولهذا حق لبنك التسليف 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 هدرأ أموال الدولة التي رصدتها في هذا السبيل. لما كان ذلك وكان الثابت بعقد القرض وترتيب رهن رسمي لصالح بنك التسليف والادخار بين البنك والطاعن أنه قد نص في المادة العاشرة منه على أنه " في حالة قيام المقترض بتأجير العقار كلياً أو جزئياً أو التصرف فيه أو في أي جزء منه دون موافقة مسبقة من البنك... يصبح كامل الدين واجب الأداء وبدون حاجة إلى تبنيه أو إنذار أو صدور حكم قضائي..." فإن مقتضى ذلك أنه لا يجوز للطاعن التصرف في العقار المرهون لصالح بنك التسليف والادخار قبل سداد كامل القرض الذي يكون واجب الأداء عندئذ ومن ثم فإن دعوى المطعون ضدها الأولى قبل الطاعن بأحقيتها في تسجيل ملكية نصف العقار محل النزاع باسمها استناداً للإقرار الصادر منه والمؤرخ 2008/10/10 بالتزامه بهذا التسجيل بعد سداد ما تبقى من قيمته للهيئة العامة للرعاية السكنية ، تكون مفتقدة للأساس القانوني أو الواقعي الذي يحملها.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بأحقية المطعون ضدها الأولى في تسجيل ملكية نصف عقار الوثيقة محل النزاع باسمها مشاعاً مع الطاعن بما يترتب عليه نقل ملكيته إليها قبل سداد كامل الرصيد المتبقي من القرض فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجب تمييزه.

[الطعن بالتمييز 751 لسنة 2014 مدني/1 جلسة 2015/1/19]