



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد،،،

نتقدم بالاقترح بقانون المرفق بشأن استدامة منح القروض العقارية للسكن الخاص من قبل بنك الائتمان الكويتي، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،

مقدمو الاقتراح

د. عبدالعزيز طارق الصقبي

د. حسن عبد الله جوهر

عبد الوهاب عارف العيسى

مهلهل خالد المضيف

يصادق لفضيلة الاسكندرية العقار
بمسح في جوردان عمارا (العلم القوي)
مع إعطائه صفة الاستعجال

١٤٤٤ / ٦ / ٢٣
٢٠٢٣



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

اقتراح بقانون
بشأن استدامة منح القروض العقارية للسكن الخاص
من قبل بنك الائتمان الكويتي

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩م بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤م بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥م بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٦٨م في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣١) لسنة ١٩٧٨م بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٠م بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٩) لسنة ١٩٨٠م بشأن الإثبات في المواد المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠م بإصدار القانون المدني والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٨) لسنة ١٩٨٠م بإصدار قانون التجارة والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٢٣) لسنة ١٩٩٠م بشأن قانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦م بشأن بلدية الكويت والمعدل بالقانون رقم (١) لسنة ٢٠١٨م،

المشترأة إلى المستثمرين تحت إدارة البنك وإشرافه.

التزامات عقد التمويل العقاري: حقوق مالية تؤدي للبنك وفق شروط وأحكام متفق عليها عند إبرام عقد التمويل العقاري متمثلة في سداد المستفيد لأصل قرضه العقاري وفائدته المدفوعة من قبل وزارة المالية في أوقات محددة لأجل معلوم.

حقوق عقد التمويل العقاري: التدفقات النقدية الناشئة لصالح البنك نتيجة إبرام عقد للتمويل العقاري مع المستفيد، وما يتعلق بها من الرهون والضمانات وغيرها مما اتفق عليه بين الطرفين وقت الإبرام.

مادة (٢)



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

يصرح للبنك - وفق أحكام هذا القانون - بممارسة نشاط إعادة التمويل العقاري لتوفير سيولة مالية مستدامة لديه تمكنه من مواصلة نشاطه في الإقراض العقاري للسكن الخاص عبر إنشاء سوق ثانوية يتم من خلالها بيع قروضه العقارية وما يرتبط بها من حقوق على المستثمرين وفق الأساليب والأدوات المالية المتعارف عليها في هذا الشأن بالأسواق المالية المحلية والعالمية.

مادة (٣)

للبنك في سبيل تحقيق هذا الغرض واستدامته القيام بما يلي:

١. إصدار السندات والصكوك.
 ٢. إصدار الأوراق المالية المضمونة بأصوله وتدفقاتها النقدية الناشئة منها.
 ٣. الاستثمار في مختلف أصول الدخل الثابت.
 ٤. أي أنشطة استثمارية أخرى قليلة المخاطر تتناسب مع الطبيعة التشغيلية للغرض الجديد المضاف إلى أنشطة البنك.
- ويضمن البنك وحده جميع الالتزامات الناشئة عن إصدار سندات وصكوكه وأوراقه المالية، ويلتزم ببيان ذلك في كافة ما يصدره للمستثمرين في هذا الشأن، ولا تشكل هذه الإصدارات التزاماً أو ديناً على دولة الكويت إلا في الحدود المبينة بالمادة (٨) من هذا القانون.

مادة (٤)

يحدد بقرار من مجلس إدارة البنك المحفظة المالية المستهدفة لاستدامة نشاط الإقراض العقاري لديه بما يتوافق مع البرنامج الزمني للتوزيع الفعلي للقوائم الحكومية في الخطط الخمسية المعتمدة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية ليتم تمويلها على ضوء تلك الاحتياجات فقط، ويحظر على البنك ما يلي:

١. ممارسة نشاط إعادة التمويل العقاري بما يجاوز السقف المستهدف لتمويل المحفظة المالية للقروض العقارية.
٢. ممارسة نشاط إعادة تمويل العقاري على عقود التمويل العقاري التي يتوقع إبرامها مستقبلاً، ويقتصر هذا النشاط على قروضه العقارية القائمة في سجلاته.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

٣. الإفراط في ممارسة نشاط إعادة التمويل العقاري أو تسهيل شروطه بهدف التأثير على أسعار الأراضي والعقارات السكنية.

٤. شراء أي نوع من أنواع القروض أو التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل البنوك وشركات الاستثمار والتمويل التي يدخل نشاط التمويل العقاري للسكن الخاص ضمن أغراضها، وغيرها من القروض والتسهيلات الائتمانية الأخرى أيأ كان مسماها.

ويحدد بنك الكويت المركزي العائد الأمثل على عقود إعادة التمويل العقاري بما يضمن استدامة نشاط الإقراض العقاري لدى البنك، ويراقب تنفيذها، ويوقع الجزاءات عليها، بما يكفل عدم زيادة السيولة بصورة تزيد فعلياً عن الإنتاج الحقيقي للحفاظ على أسعار الأصول العقارية والحيلولة دون تضخمها بصورة مصطنعة.

مادة (٥)

يحدد بقرار من مجلس إدارة البنك السياسات المتبعة في عقود إعادة التمويل العقاري مع تحديثها دورياً كلما دعت الحاجة لذلك، ومما تشتمل عليه تلك السياسات:

١. حظر بيع عقود التمويل العقاري المتعثرة لدى البنك، ويحدد القرار أسس ومعايير تصنيف جودة القروض العقارية والشروط اللازمة توفرها قبل إعادة تمويلها.

٢. وضع حد أعلى لقيم عقود إعادة التمويل العقاري وفق أفضل الممارسات في إدارة الائتمان والمخاطر بما يكفل استقرار أسعار الأصول العقارية.

٣. تحديد العائد على عقود إعادة التمويل العقاري وفق ضوابط بنك الكويت المركزي.

مادة (٦)

تبقى عقود التمويل العقاري المباعة على المستثمرين وما يتصل بها من حقوق تحت إدارة البنك وإشرافه.

مادة (٧)

تقتصر عمليات إعادة التمويل العقاري على عقود التمويل العقاري المرهونة عقاراتها رهناً رسمياً بين المستفيد والبنك في وقت إبرام التعاقد بينهما، ولا يشترط على البنك إخطار



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

المستفيد وموافقة عند نقل حقوقه إلى المستثمرين، ولا يترتب على هذا النقل أي تغيير في الشروط والأحكام التي وقّع عليها المستفيد عند اقتراضه ابتداءً.

ولا يخل عقد إعادة التمويل العقاري من حقوق المستفيد بعقاره المرهون في استعماله واستغلاله وقبض كافة ثماره وإيراداته والتصرف فيه إلا إذا وقعت أعمال منه تؤدي إلى تعريض حقوق البنك والمستثمرين للضرر والخطر، ويطلب البنك - بصفته مديراً عن المستثمرين - وقف هذه الأعمال وفقاً لأحكام القضاء المستعجل.

ولا يجوز للمستفيد التصرف بالعقار المرهون بيعاً أو هبةً أو غيرها من التصرفات التي ترتب عليه حقاً عينياً ما لم يوافق البنك - بصفته مديراً عن المستثمرين - والمتصرف إليه الحلول محل المستفيد في الالتزامات المترتبة على عقد التمويل العقاري ضماناً لاستيفاء الحقوق في العين المرهونة ومعرفة لمدى قدرة المتصرف إليه في أداء الالتزامات وسدادها سواءً كانت بذات الشروط والأحكام القديمة أو وفق شروط وأحكام جديدة مترتبة على هذا التصرف.

ولا تبطل الالتزامات على العقار المرهون بموت الراهن أو فقدان أهليته، فإن مات قام ورثته مقامه، وإن فقد أهليته ناب عنه وليه.

ولا تسقط الالتزامات من الراهن إذا هلك عقاره المرهون لأي سبب كان، وتسري القواعد المقررة في القانون المدني على تسوية آثاره بين الراهن والمرتهن.

مادة (٨)

يعفى المستفيد - وفق أحكام هذا القانون - مدة (٣) أشهر عن أداء ما عليه من التزامات في عقد تمويله العقاري إذا أثبت للبنك - بصفته مديراً عن المستثمرين - تغيير ظروفه إجبارياً انتهت به إلى تعثر الوفاء بما عليه في الآجال المتفق عليها، ويجاب إلى طلبه من تاريخ موافقة البنك عليها بما يؤيدها من المستندات اللازمة دون تحمله لأي رسوم أو تكاليف إضافية أو تغيير للشروط والأحكام في عقده، ولا يجوز إعادة جدولة مبالغ الالتزامات التي عليه في فترة تعثره لتضاف إلى أقساطه الاعتيادية في فترة لاحقة بهدف استيفائها إذا ما تمكن من تسوية وضعه الطارئ خلالها.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

فإذا انقضت المهلة المذكورة، حق للبنك - بصفته مديراً عن المستثمرين - بعدئذ إنذاره لمدة (٣) أشهر لدفع ما عليه من التزامات جديدة وفق شروط وأحكام عقد تمويله العقاري، مع جدولة ما عليه في فترة تعثره على مدة (١٨) شهراً كحد أقصى.

فإن استحال على المستفيد المتعثر الدفع، اشترت خزينة الدولة كامل رصيده المتبقي من عقد تمويله العقاري مع نقل حقوق عقاره المرهون إليها، ويوثق قبل شراء مديونيته أمام كاتب العدل بدولة الكويت إقراراً رسمياً على النموذج الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون يلتزم فيه بسداد مديونيته المشتراة وفقاً للأقساط والمدة والشروط والأحكام التي تحددها الدولة دون أي فائدة عليها.

مادة (٩)

تنشأ وزارة المالية صندوقاً لمعالجة أوضاع المديونات المتعثرة المشتراة من قبل الدولة المذكورة في المادة (٨) من هذا القانون، وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية عمله وتمويله.

مادة (١٠)

تدعم وزارة المالية أسعار فائدة القروض العقارية للبنك بما يكفل استدامة نشاطه في منح القروض العقارية للسكن الخاص، ونجاح نشاطه في إعادة التمويل العقاري وفق الأسس الاقتصادية بالتنسيق مع بنك الكويت المركزي.

مادة (١١)

يلتزم البنك بالتعاقد مع مؤسسات التصنيف الائتماني العالمية لتقييم جدارته الائتمانية بصورة دورية مع نشر نتائج هذا التقييم.

مادة (١٢)

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال شهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

مادة (١٣)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير دولة الكويت
نواف الأحمد الصباح



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

**المذكرة الإيضاحية
للاقتراح بقانون
بشأن استدامة منح القروض العقارية للسكن الخاص
من قبل بنك الائتمان الكويتي**

أولى الدستور اهتماماً كبيراً بالتزام الدولة في توفير الرعاية الاجتماعية للمجتمع الكويتي، وحرصه على صون مقوماته الأساسية ومن أهمها حق الرعاية السكنية للأسرة الكويتية لما في ذلك حفظ لكيانها وتقوية لأواصرها، وهو حق يتوجب صونه تحت مختلف أنواع الظروف لتوفير هذه الرعاية في الوقت المناسب وإزالة ما يعترضها من عقبات مادية تعوق تنفيذها.

وغني عن البيان شرح التحديات المالية التي تواجه المالية العامة لدولة الكويت نتيجة استمرار اعتماد البلاد على النفط كمصدر شبه وحيد وغير مستقر للدخل، حيث أدى تراجع أسعار النفط منذ السنة المالية ٢٠١٤/٢٠١٥ إلى شح السيولة في خزينة الدولة مما حدا بالسلطة التنفيذية إلى اتخاذ تدابير كان من بينها عدم زيادة رؤوس أموال الجهات ذات الميزانية المستقلة لمدة (٥) سنوات، وهو أمر أثر على قدرة بنك الائتمان الكويتي - جهة حكومية ذات ميزانية مستقلة - في الوفاء بالتزاماته الجديدة تجاه تمويل المواطنين لبناء وحداتهم السكنية في المدن الإسكانية الجديدة التي صدر لأهاليها تراخيص بناء فيها، مع احتمالية لتكرر ذات المشكلة مستقبلاً بالمدن والمناطق الأخرى التي لم يصدر لأهاليها تراخيص بناء حتى الآن.

وفرضت تلك التحديات أهمية إيجاد مصدر تمويلي مستدام لبنك الائتمان الكويتي ليواصل دوره تجاه المواطنين في إعطاء القروض العقارية للسكن الخاص بذات الشروط الحالية المتمثلة في منح المستفيدين قرضاً بقيمة (٧٠) ألف دينار يقومون بسدادها بشروط ميسرة مع تحمل الدولة نيابة عنهم فوائد تلك القروض كدعم لهم.

ومما استقرت عليه تجارب الدول في هذا الشأن لتوفير إطار تمويلي مستدام لمؤسساتها المعنية بالإسكان خلق سوق ثانوية للقروض العقارية يتم من خلالها توزيعها وبيعها على



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

المستثمرين على هيئة أدوات استثمارية ذات دخل ثابت لهم، مما يوفر بالمقابل سيولة مالية لتلك المؤسسات تتيح لها مزيداً من القدرة في مواصلة نشاط الإقراض، ويعد هذا المفهوم الاقتصادي نوعاً من أنواع الهندسة المالية الذي تتحصر علاقته بين مؤسسات الإقراض والمستثمرين فقط دون أي تأثير على المقرض نفسه أو مساس بالأحكام والشروط الائتمانية التي وقع عليها ابتداءً.

وقد كُيِّفَتْ هذه الفكرة في عدة دول كل بما يتناسب مع واقعه الاقتصادي وتشريعاته ومدى الغرض منها، وهو أمر قابل للتطبيق في دولة الكويت مع درجة أمان اقتصادية عالية جداً تجاه المستثمرين نظراً إلى درجة الانتظام العالية في السداد من قبل المقرضين على المستويين الحكومي والتجاري.

وتحقيقاً لهذا الهدف، فقد أعد القانون المرافق لتطوير عمل بنك الائتمان الكويتي عبر الترخيص له لممارسة نشاط إعادة التمويل العقاري جنباً إلى جنب مع نشاط التمويل العقاري الذي يقوم به منذ تأسيسه المتمثل في إعطاء القروض العقارية للمواطنين لتمكينهم من شراء سكن خاص أو بنائه أو زيادة الانتفاع بتوسعته أو ترميمه مقابل ضمان وثيقة تملكهم للعقار كرهن لديه إلى حين وفائهم بكامل مبلغ مديونيتهم.

ونظم القانون هذا الترخيص الجديد للبنك في (١٣) مادة بما يكفل توجيه تشغيله كسوق ثانوية للقروض العقارية وفق استراتيجية استثمار وتمويل مدروسة تحقق له الاستفادة المالية على المدى البعيد، مع تحديد لمسؤولية الدولة تجاه إنجاح وحماية هذا النموذج التشغيلي لاسيما في حالات تعثر المستفيدين من القروض العقارية عن سداد التزاماتهم - والتي لا تشكل نسبة تذكر في الواقع العملي لبنك الائتمان الكويتي الذي تكاد تتعدم فيه وجود مخصصات تجاه الديون المشكوكة في تحصيلها.

وقد عرفت المادة (١) من هذا القانون والألفاظ والمصطلحات المستخدمة فيه، فيما نصت المادة (٢) على التصريح قانوناً لبنك الائتمان الكويتي بممارسة نشاط إعادة التمويل العقاري كنشاط جديد يضاف إلى أعماله المرخص له بمزاولتها لخلق سيولة مالية مستدامة لديه تمكنه من مواصلة نشاط الإقراض العقاري من خلال بيع قروضه العقارية القائمة وما يتصل بها



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

من حقوق مالية على المستثمرين في السوق الثانوية - مع إبقاء إدارته وإشرافه عليها - وفق الأساليب والأدوات المالية المتعارف عليها بالأسواق المالية المحلية والعالمية، ومن شأن هذا الترخيص الجديد المضاف لأعمال البنك أن يخلق وظائف جديدة في هيكله التنظيمي عبر استقطاب خبرات توظيفية جديدة في هذا المجال مع إعادة تأهيل جزء من موظفيه الحاليين عبر التدريب والتوجيه كي يكونوا قادرين على تنفيذه.

وفي سبيل تحقيق هذا الغرض واستدامته، فقد نصت المادة (٣) على السماح للبنك بإصدار أدوات الدين المختلفة كالسندات والصكوك بالإضافة إلى الأوراق المالية المضمونة بأصوله وتدفقاتها المالية الناشئة عنها مع التزامه وحده بضمان هذه الإصدارات والوفاء بها تجاه المستثمرين دون أن تشكل أعبائها التزاماً على خزينة دولة الكويت إلا في حدود ضيقة ومحدودة تتمثل حصراً عند تعثر المستفيد عن الوفاء بالتزاماته وفق أحكام المادة (٨) من هذا القانون، وهي أمور ستدفع بإدارة البنك - بحكم الأمر الواقع - على تطوير استراتيجية عمله في الاستثمار والتمويل لتكون قائمة على أسس اقتصادية وحسن لإدارة المخاطر والائتمان وجودة بالتعيين والاختيار لمن يتولى تنفيذ هذه المسؤولية بهدف جذب المستثمرين من أسواق المال المختلفة الذين تندرج طبيعتهم الاستثمارية على تقييم التوازن بين العائد على استثماراتهم والمخاطر الناجمة عنها، مما سيحتم على البنك تطوير أنظمة حوكمته في إدارة الأصول والخصوم والائتمان والمخاطر لطمأننتهم.

كما سمحت المادة المذكورة بإمكانية قيام البنك باستثمار سيولته في مختلف أدوات الدخل الثابت أو أي أدوات أخرى قليلة المخاطر تتناسب مع نشاط إعادة التمويل العقاري، وهي أمور من شأنها توفير مساحة إضافية في إدارة النقد وفوائضه لتدر عليه عائداً تمكنه من إدارة نشاط الإقراض والاقتراض عبر الموازنة بينهما.

وحددت المادة (٤) الأساس العام للبنك في ممارسة نشاط إعادة التمويل العقاري ومحظوراته بما يكفل استدامة نشاط الإقراض في البنك دون تأثير على أسعار الأصول العقارية أو خلق تضخم مصطنع فيها عبر سياسة ائتمانية يُحدِّدُ عائدها بنك الكويت المركزي مع مراقبته لتنفيذها وإيقاع الجزاءات عليها في حال مخالفتها، بحيث يعتمد مجلس إدارة بنك الائتمان



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

الكويتي سقفاً للمحفظة المالية العقارية المستهدف تكوينها لمواجهة التوزيعات الفعلية للقوائم الحكومية في خطط المؤسسة العامة للرعاية السكنية، ليطم بعدها توريق قروض عقارية توازي التمويل المستهدف دون أي إفراط أو تسهيل في شروطه أو بيع أدوات مالية على المستثمرين لعوائد قروض عقارية لم تبرم بعد، وهي أمور ستوفر في مجموعها ضمانات لعدم خلق سيولة مالية تزيد فعلياً عن الإنتاج الحقيقي للعقارات فضلاً عن سلامة بيع المنتجات المالية على المستثمرين عبر أوراق مالية مدعمة فعلياً بأصول قائمة لدى البنك.

كما حظرت المادة المشار إليها شراء بنك الائتمان الكويتي لأي مجمعات قروض من البنوك التجارية داخل دولة الكويت أو خارجها أياً كان مسماها بهدف نأيه عن أي مخاطر محتملة في تعثر عملاء تلك البنوك المشتراة قروضها عن السداد، وهو ما سيحافظ على مركزه المالي وسلامته وانخفاض المخاطر في أصوله لتحفيز المستثمرين على شراء منتجاته المالية في السوق الثانوية لكون عوائد قروضه العقارية مدفوعة ومضمونة من قبل وزارة المالية الكويتية فضلاً عن انتظام مقترضيه بسداد أصل القرض لكونها تستقطع من رواتبهم تحت إشراف الدولة.

وبينت المادة (٥) دور مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي في إعداد واعتماد دليل للسياسات عند ممارسة البنك لنشاط إعادة التمويل العقاري مع تحديثها طبقاً للمستجدات، ومن تلك السياسات حظر بيع البنك لحقوق أي عقد متعثر من عقود تمويله العقاري القائمة ضماناً للمستثمرين في شراء منتجات مالية ذات جودة عالية، فضلاً عن إعداد أسس ومعايير لتصنيف جودة القروض لديه ووضع حداً أعلى لقيم إعادة التمويل العقاري مع الالتزام بالعائد المحدد عليها من قبل بنك الكويت المركزي، وهي قواعد عامة حرص القانون على بيانها لاستقرار أسعار الأصول العقارية في الدولة ولضمان عدم حدوث خلل في التوازن بين أسعار الفائدة على المستوى الحكومي والتجاري.

أما المادة (٦) من القانون، فقد نصت على إبقاء دور الإدارة والإشراف لعقود إعادة التمويل العقاري عند بنك الائتمان الكويتي ليكون مديراً للمستثمرين ونائباً عنهم في نقل حقوق قروضه العقارية المبيعة إليهم.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

وأكدت المادة (٧) على قواعد وممارسات قانونية مستقرة ومعمول بها أصلاً على مستوى كل من القانون المدني الكويتي وممارسات بنك الائتمان الكويتي منذ تأسيسه، إذ يرهن المستفيد من القرض العقاري وثيقة تملكه للعقار لدى البنك إلى حين سداد كامل مديونيته، وفي حال قيام البنك - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإعادة تمويل القرض للمستثمرين على هيئة أدوات مالية فإنه لا يشترط عليه عند حوالة حقوق ذلك العقد للغير إخطار المستفيد الرهن وموافقة لكونها لا تُغير شرطاً أو حكماً عما وقع عليه عند اقتراضه ابتداءً، ولا يخل ذلك بأي حال من الأحوال من استفادة الرهن بكامل حقوق عقاره المرهون ما لم يقع منه أعمال تؤدي إلى تعريض حقوق المرتهن للضرر والخطر الذي يحق له وقفها عبر اللجوء للقضاء.

كما استقر القانون المدني الكويتي على عدم جواز قيام المقترض الرهن بترتيب أي تصرف عيني على عقاره المرهون بيعاً أو هبةً أو غيرها من التصرفات ما لم يوافق المرتهن عليها ضماناً لاستيفاء حقه من العين المرهونة، وهي أمور ليست مستحدثة وإنما أكد عليها هذا القانون لأهمية بيانها جنباً إلى جنب في بيان أحكام أخرى كعدم إبطال الالتزامات بموت الرهن أو فقدان أهليته أو هلاك عقاره بحيث تسري قواعد القانون المدني عليها وتسوى آثاره كما هي مقررّة بالأساس قبل صدور هذا القانون دون أي تغيير في تلك الأحكام.

ورغم حرص هذا القانون في أكثر من مادة على قيام بنك الائتمان الكويتي بإعادة تمويل القروض العقارية ذات الجودة العالية فقط المنتظم مقترضياً بالسداد إلا أن فرضية تعثر المستفيد وتخلفه عن الوفاء بما عليه في الآجال المحددة لأموار طارئة أو غير متوقعة تبقى قائمة وإن قلت على المستوى العملي في سجلات بنك الائتمان الكويتي، ولذا جاءت أحكام المادتين (٨، ٩) مراعية لهذه الفرضية بحيث تتدخل الدولة وجوباً في شراء كامل رصيد أي مديونية معاد تمويلها للمستثمرين بعد مرور فترة الاعذار والإنذار المقررة في هذا القانون حرصاً على عدم تأثر سمعة بنك الائتمان الكويتي في سداد التزاماته الناشئة تجاه الغير عبر صندوق تنشئه وزارة المالية لهذا الغرض لتسوية أوضاع المتعثرين دون أي فائدة على قروضهم المتعثرة المشتراة من قبل الدولة، على أن تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية عمل هذا الصندوق ومصادر تمويله ونموذج شراء مديونية المتعثر وغيرها من الشروط



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

والأحكام التي تحفظ حق الدولة وتصون المتعثر من عدم بيع عقاره جبرياً إلى حين استيفاء ما بذمته من حقوق.

ونظمت المادة (١٠) دور الدولة المالي المتمثل بوزارة المالية في إنجاح هذا النموذج التشغيلي المبين بهذا القانون، بحيث تستمر الوزارة بدعم أسعار فائدة القروض العقارية في محفظة بنك الائتمان الكويتي المقدرة حالياً بـ (٢%) مع زيادتها - إن تطلب الأمر - إلى النسبة المئوية المثلى التي تحقق للبنك استقراراً على المدى الطويل في استدامة منحه للقروض العقارية للمواطنين وفق الظروف الحالية دون تغيير بعد التنسيق مع بنك الكويت المركزي.

كما ألزمت المادة (١١) بنك الائتمان الكويتي بالتعاقد مع مؤسسات التصنيف الائتماني العالمية لتقييم جدارته الائتمانية ونشر نتائجها، وهي من مستلزمات عمل أي مؤسسة مالية بغرض بيان مدى قدرتها على الوفاء بإصدارات ديونها والذي بموجبه يتحدد سعر الفائدة عليها.

ونصت المادة (١٢) على قيام الوزير المختص بإصدار اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال شهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وترتيباً على ذلك فقد نصت المادة (١٣) على أن يعمل بهذا القانون من تاريخ نشره فيها.

السيرة الذاتية

١