

الكويت في: 22 / 2 / 2023.

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،،،

تحية طيبة وبعد،

الموضوع: التعقيب على نفي وزارة المالية تجديد عقد مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق"

أولاً: بتاريخ 20/ فبراير 2023 ردت وزارة المالية على الإفصاح المقدم من الشركة الوطنية العقارية إلى شركة بورصة الكويت، وقد تضمن تعقيب وزارة المالية ادعاءات غير صحيحة وتخالف صحيح الواقع والقانون، ولبيان ذلك تؤكد الشركة الحقائق التالية:

1. نفي وزارة المالية في تعقيبها على إفصاح الشركة بأن العقد غير قابل للتجديد. تؤكد أن هذا القول غير صحيح - حيث تنص الفقرة الثانية من البند الخامس من العقد بنص حرفي على ما يلي: "إذا رغب الطرف الثاني بعد انقضاء مدة العقد وأيلولة المباني والمنشآت إلى وزارة المالية في الاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض موضوع هذا العقد، فعليه أن يتقدم بطلب كتابي إلى وزارة المالية يبين فيه رغبته وذلك قبل انقضاء مدة العقد الحالية بمدة ستة شهور، وفي حالة موافقة وزارة المالية على طلبه يبرم عقد جديد بمدة جديدة وقيمة إيجارية جديدة تشمل المباني والمنشآت والأرض".

وهذا النص التعاقدية يؤكد أنه قابل للاستمرار "أي التجديد"، ونفاذاً لهذا البند ولرغبة الشركة بالاستمرار في استغلال المشروع "مباني. منشآت. أرض" أرسلت كتابها المؤرخ 2018/8/14 وكتابها المؤرخ 2019/1/16 وكتابها المؤرخ 2019/2/27 لإخطار وزارة المالية برغبتها في الاستمرار في استغلال المشروع وتجديد العقد لمدة أخرى. كما أرسلت الشركة كتابها المؤرخ 2022/11/6 لتثبت أن العقد قد تم تجديده من الناحية القانونية، وتثبت الشركة في هذا الكتاب الأسانيد القانونية التي تستند إليها في إثبات تجديد العقد لمدة أخرى.

"مرفق رقم 1"

2. بتاريخ 2019/10/1 وفي تاريخ لاحق على انتهاء المدة الأولى للعقد رقم (19034) المبرم بين الشركة الوطنية العقارية "ش.م.ك" ووزارة المالية بشأن مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة. سوق شرق، أرسلت وزارة المالية كتابها إشارة رقم (REG-2019-22380) إلى السيد/ الرئيس التنفيذي لمؤسسة البترول الكويتية، وذكر في الصفحة الثانية حرفياً التالي:

"وحيث أن مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة المبرم مع الشركة الوطنية العقارية قد انتهى في 2019/8/30، إلا أن الشركة الوطنية العقارية ما زالت مستمرة في إدارة المشروع منذ تاريخ انتهاء العقد وحتى الآن، وعملاً بالمادتين 567، 605 من القانون المدني فإن هذا العقد يتجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة، وعملاً بذلك فإن الوزارة استلمت القيمة الإيجارية للمشروع عن الفترة من 2019/4/1 وإلى 2020/3/31، وبذلك فإن العقد يكون نافذاً ومستمراً حتى 2020/3/31.

وعليه يُرجى الاستمرار في تشغيل محطة الوقود بمشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" في نقعة الشمالان".

"مرفق رقم 2"

وهذا إقرار صريح، وفي ورقة رسمية وهو كتاب وزارة المالية إلى مؤسسة البترول الوطنية بأن العقد استمر نافذاً بعد نهاية مدته الأولى، وهذا يؤكد عدم صحة ادعاء وزارة المالية بأن العقد غير قابل للتجديد، ويؤكد بأن وزارة المالية تتعمد الإدلاء بمعلومات غير صحيحة حيث في كتابها المذكور أكدت علمها بنصوص المادتين رقمي (567) و (605) من القانون المدني.

3. بموجب إيصالات رسمية استلمت وزارة المالية القيمة الإيجابية للعقد المبرم بينها وبين الشركة بشأن مشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق"، حيث ثابت أنها استلمت الأجرة عن المدة حتى سنة 2024، ووزارة المالية تعلم علم اليقين أن استلامها للأجرة دليل قاطع على قبولها لتجديد العقد.

"مرفق رقم 3"

4. أرسلت وزارة المالية كتابها إشارة رقم (11520) بتاريخ 2020/9/28 إلى الشركة الوطنية العقارية تخطر فيها بالإعفاء من الأجرة من تاريخ 2020/4/1 حتى تاريخ انتهاء إجراءات الدولة الاحترازية "كورونا"؛ فكيف ترسل لنا إعفاء من الأجرة بسبب القوة القاهرة! ثم تدعي أن العقد غير قابل للتجديد.

"مرفق رقم 4"

ثانياً: قالت وزارة المالية في تعقيبيها على إفصاح الشركة الوطنية العقارية التالي حرفياً:

"أما بشأن ما جاء أيضاً في إفصاح الشركة من أن لجنة أملاك الدولة في الاجتماع رقم 42 لسنة 2020 بتاريخ 8 ديسمبر 2020 وافقت على تمديد العقد لمدة عشرين سنة، وقامت الشركة بسداد القيمة الإيجابية للمشروع حتى سنة 2024، وذلك حسب إفصاح الشركة؛ تؤكد وزارة المالية أن محضر الاجتماع رقم 42 للجنة أملاك الدولة المشار إليه قد تم إحالته في حينه إلى الجهة المسؤولة وهي (هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص) بكتاب رسمي لعرض الموضوع على اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص وموافاة الوزارة بقرار اللجنة العليا، ويذكر أن (هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص) هي الجهة المسؤولة عن المشروعات التي تنطبق عليها خصائص نظام الشراكة على ضوء أحكام القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

وعليه اجتمعت اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص بتاريخ 19 يناير 2022 وأصدرت قرارها رقم (2-1) لسنة 2022 بشأن المشاريع المنتهية عقودها وقررت تكليف وزارة المالية بإحالة جميع المشروعات التي تنطبق عليها خصائص نظام الشراكة، واستكمال الإجراءات اللازمة على ضوء أحكام القانون 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وبناءً عليه قامت الوزارة بإحالة جميع المشاريع المنتهية عقودها والتي تنطبق عليها خصائص الشراكة ومن ضمنها مشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة. سوق شرق".

وهذا القول من وزارة المالية قول غير صحيح، حيث وبالنقل الحرفي من محضر اجتماع لجنة أملاك الدولة رقم 42 لسنة 2020: "وتم إعداد مشروع عقد إدارة وتشغيل الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة. سوق شرق. المعروض على اللجنة تطبيقاً لما جاء بكتاب إدارة الفتوى والتشريع.

وبعد التداول والنقاش أوصت اللجنة باعتماد مشروع القرار المزمع إصداره من قبل معالي الوزير بعد الأخذ في الاعتبار تعديلات الأعضاء.

وكذلك مشروع عقد إدارة وتشغيل مشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" حسب المادة رقم (17) من المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة وبمدة عشرين سنة، وبنسبة 30% من إيراد المشروع؛ وهذا هو النقل الحرفي من محضر الاجتماع سالف الذكر.

"مرفق رقم 5"

وبتاريخ 2020/12/11 أرسل وزير المالية الكتاب رقم (MND_2020_03268) إلى الوكيل المساعد لشؤون الميزانية العامة ووكيل وزارة المالية بالإجابة، وكان موضوع هذا الكتاب توصيات لجنة أملاك الدولة الخاصة العقارية المشكلة بالقرار الوزاري رقم (2015/16) لمحضر الاجتماع رقم (2020/42) المنعقد بتاريخ 2020/12/8. لا مانع وفق الضوابط والنظم.

وقد وقع معالي وزير المالية على هذا الكتاب، ومن ثم توجد موافقة مباشرة على اعتماد التجديد لمشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق".

"مرفق رقم 6"

وجاء بتعقيب وزارة المالية أن محضر الاجتماع أحيل إلى لجنة الشراكة بين القطاعين العام والخاص والتي تختص بالمشاريع المنتهية التي تتوافر فيها خصائص نظام الشراكة، واستكمال الإجراءات في ضوء أحكام القانون رقم 116 لسنة 2014، وهذا يؤكد إيمان وزارة المالية في القيام بتصرفات وإجراءات غير قانونية.

حيث رأي الفتوى والتشريع الذي عرض على لجنة أملاك الدولة في اجتماعها رقم 42 لسنة 2020 قطع بأن العقد يخضع للقانون رقم 105 لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة، ويتم تجديده وفقاً للمادة (17) من هذا القانون.

ويؤكد عدم صحة تصرفات وزارة المالية أن إدارة الفتوى والتشريع أرسلت إلى الوزير الحالي فتوى مرجع رقم (20220002928) بتاريخ 2022/6/22 عرّفت فيها مشروع الشراكة وفق الخصائص التي تطلبها القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاع العام والخاص، وبينت نظام تلك الشراكة وشرحته شرحاً وافياً، وحقيقة كانت فتوى مبنية على دراسة قانونية عميقة ووافية انتهت إلى أن كافة عقود التأجير لأملاك الدولة التي أبرمتها وزارة المالية مع أشخاص معنوية خاصة أو طبيعية طبقاً لنص المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 سالف الذكر، والذي يسري أحكام هذا المرسوم بالقانون على تجديدها.

وجاء بهذه الفتوى ما يلي حرفياً: "وننوه إلى أنه قد استقر الرأي بالعديد من الفتاوى التي أصدرتها الفتوى خضوع تجديد عقود تأجير أملاك الدولة الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً للمادة (17) من المرسوم بقانون 105 لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة"، وقد اعتمد الوزير الحالي هذا الرأي.

"مرفق رقم 7"

وبتاريخ 2020/9/5 أرسل وزير المالية الكتاب رقم (MND_2020_02342) إلى مدير عام هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص يذكر فيه حرفياً "الموضوع: العمل على إتمام إجراءات تجديد عقد مشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة. سوق شرق".

"مرفق رقم 8"

وقد أصدر وزير المالية القرار الوزاري رقم 98 لسنة 2022 قرري مادته الأولى:

يُراعى عند تجديد عقود إيجارات أملاك الدولة الخاصة العقارية التي أبرمت وفقاً للمادة (17) من المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 المشار إليه، الإجراءات التالية:

أولاً: الإجراءات الواجبة على المستأجر الراغب في التجديد:

- 1- تقديم طلب كتابي إلى الوزارة "شؤون أملاك الدولة" برغبته في تجديد العقد قبل انتهاء مدته بسنة واحدة، مرفقاً به الخطة التطويرية للمشروع محل العقد الأصلي.
- 2- تقديم تقرير فني من جهة حكومية مختصة ببيان السلامة الإنشائية للمنشآت والمباني الخاصة بالمشروع.
- 3- تقديم البيانات المالية والفنية الخاصة بالمشروع.
- 4- تقديم كتاب من بلدية الكويت يفيد بعدم وجود مخالفات.
- 5- تقديم تقرير مفصل بكافة المشكلات التي واجهته خلال العقد السابق وطرح الحلول والمقترحات المناسبة لعدم تكرارها مستقبلاً.
- 6- تقديم إقرار خطي بعدم وجود قضايا مقامة ضد الوزارة بخصوص العقد الأصلي المراد تجديده. ...إلخ.

"مرفق رقم 9"

وهذا يؤكد بدون لبس أو غموض جواز تجديد العقود، ويؤكد عدم صحة ادعاء وزارة المالية بقولها إن العقد غير قابل للتجديد.

ومن ثم تكون الشركة قد بينت في إيضاح كامل لا لبس ولا غموض فيه عدم صحة تعقيب وزارة المالية على الإفصاح المرسل لحضراتكم بتاريخ 2023/2/21، مضافاً إلى ذلك أن لجنة الشراكة قررت في اجتماعها رقم (2021/1) في البند الثاني من هذا المحضر اعتبار جميع القرارات الصادرة من اللجنة العليا بشأن المشروعات المقامة على أملاك الدولة العقارية التي

لم يتم الانتهاء من تنفيذها ملغية اعتباراً من تاريخ صدور هذا القرار، وعليه أعيدت المشاريع إلى وزارة المالية لتجديدها وفق ضوابط القرار الوزاري رقم 98 لسنة 2022.

"مرفق رقم 10"

وأيضاً القرار الذي اتخذته اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص في اجتماعها رقم (2022/1)، وبعد المناقشات التي تمت في هذا المحضر تباينت فيها وجهات النظر، إلا أن القرار الذي صدر عنها في فقرته الثانية نص التالي: "تكليف وزارة المالية بإحالة جميع المشروعات التي ينطبق عليها خصائص نظام الشراكة واستكمال الإجراءات اللازمة على ضوء أحكام القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص".

والثابت من إجماع فتاوى إدارة الفتوى والتشريع وهي جهة الاختصاص الأصيلة في إبداء الرأي في التنازع بين القوانين أن المشاريع المقامة على أملاك الدولة العقارية الخاصة وفق القانون رقم 105 لسنة 1980 يتم تجديدها وفق المادة (17) من هذا القانون، وأكدت أنها لا تخضع للقانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص؛ وبينت فتاوى إدارة الفتوى والتشريع خصائص المشاريع التي تخضع للقانون رقم 116 لسنة 2014، ومشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" لا تتوافر فيه خصائص نظام الشراكة، ويخضع للقانون رقم 105 لسنة 1980 ويجوز تجديده وفق المادة (17) من هذا القانون، إلا أن وزارة المالية تعمدت أن تكون صياغتها مهمة ولا توضح الحقائق كاملة.

"مرفق رقم 11"

وقد ادعت الوزارة في تعقيبها على الإفصاح الذي نشرته عبر وسائل التواصل الاجتماعي "تويتر" أن ما استلمته من مبالغ يغطي جزءاً من مديونية الشركة لصالح الوزارة، وهذا ادعاء غير صحيح مطلقاً، حيث الثابت من سندات استلام الأجرة حتى سنة 2024 أن المدة المستحقة عنها الأجرة محددة بكل إيصال وموضحاً بالإيصال "سند القبض" أنها إيجار.

ومن إجمالي المستندات والحقائق المذكورة فإن العقد من الناحية الواقعية والقانونية قد تجدد لمدة أخرى، وقد أقامت الشركة الوطنية العقارية القضية رقم 13033 لسنة 2022 تجاري مدني كلي حكومة/5 طالبة الحكم بإثبات تجديد العقد لمدة أخرى.

"مرفق رقم 12"

ومن ثم يتضح عدم صحة الادعاءات التي نشرتها وزارة المالية عبر وسائل التواصل الاجتماعي "تويتر" بشأن الإفصاح المرسل من الشركة إلى إدارتكم الموقرة.

وستقدم الشركة رفق هذا الكتاب المستندات التي تؤكد صحة ما جاء به وتؤكد عدم صحة ما نشرته وزارة المالية عبر وسائل التواصل الاجتماعي "تويتر" بشأن الإفصاح المرسل لحضراتكم في تاريخ 2023/2/20؛ وتأمل الشركة أن تكون قد عقت تعقيباً وافياً عما نشرته وزارة المالية بشأن الإفصاح المذكور.

شاكرين لكم حسن تعاونكم معنا،

المرفقات:

1. كتب الشركة الوطنية العقارية المؤرخة في 2018/8/14 و 2019/1/16 و 2019/2/27 و 2022/11/6 إلى وزارة المالية لإخطارها بالرغبة بالاستمرار في استغلال مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" ورغبتها في تجديد العقد لمدة أخرى.
2. كتاب وزارة المالية المؤرخ 2019/10/1 إشارة رقم (REG-2019-22380) إلى الرئيس التنفيذي لمؤسسة البترول الكويتية والذي يثبت أن العقد استمر نافذاً بعد نهاية مدته الأولى.
3. سندات قبض رسمية "إيصالات" صادرة من وزارة المالية تثبت يقيناً قبول الوزارة للأجرة عن مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" حتى سنة 2024 مما يعد دليلاً قاطعاً على تجديد العقد.
4. كتاب صادر من وزارة المالية إشارة رقم (11520) بتاريخ 2020/9/28 إلى الشركة الوطنية العقارية تخبرها فيه بالإعفاء من الأجرة من تاريخ 2020/4/1 حتى تاريخ انتهاء إجراءات الدولة الاحترازية "كورونا"، مما يعد دليلاً قاطعاً على تجديد العقد.
5. محضر اجتماع لجنة أملاك الدولة رقم 42 لسنة 2020.
6. كتاب وزير المالية رقم (MND_2020_03268) إلى الوكيل المساعد لشؤون الميزانية العامة ووكيل وزارة المالية بالإتابة.
7. رأي إدارة الفتوى والتشريع مرجع رقم (20220002928) بتاريخ 2022/6/22 إلى السيد وزير المالية الحالي "عبد الوهاب الرشيد" والتي عرّفت فيها مشروع الشراكة وفق الخصائص التي تطلبها القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاع العام والخاص.
8. كتاب وزير المالية رقم (MND_2020_02342) إلى مدير عام هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

9. قرار وزير المالية رقم 98 لسنة 2022 بشأن إجراءات تجديد إيجارات أملاك الدولة الخاصة بالعقارية المبرمة وفقاً للمادة (17) من المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة.
10. محضر اجتماع اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص رقم (2021/1).
11. محضر اجتماع اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص رقم (2022/1).
12. صحيفة الدعوى رقم 13033 لسنة 2022 تجاري مدني كلي حكومة/5 المقامة من الشركة الوطنية العقارية ضد السيد/ وزير المالية بصفتة وآخر بطلب الحكم بإثبات تجديد عقد مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة "سوق شرق" لمدة أخرى.



فيصل جميل سلطان العيسى

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

مستند رقم 1

٢٠١٨/٨/١٤

الموقر

معالي الدكتور/ نايف فلاح الحجرف

وزير المالية

دولة الكويت

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: طلب تجديد العقد رقم ١٩٠٣٤ المؤرخ ١٩٩٤/٨/٣٠ الخاص

بمشروع الواجبة البحرية - المرحلة الثالثة

يسرنا أن نتوجه إلى معاليكم بالتحيات الطيبة، متمنين لكم التوفيق والسداد، وبالإشارة إلى الموضوع أعلاه نتوجه بكتابنا هذا لمعاليكم ونحن على يقين بعدل قراركم ومساواتكم بين الكافة. لذا فإنه يسعدنا عرض الاتي:

١. بموجب العقد رقم ١٩٠٣٤ المؤرخ ١٩٩٤/٨/٣٠ الخاص بمشروع الواجبة البحرية - المرحلة الثالثة (سوق شرق)، والذي تم إبرامه في ظل أحكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠، تم التعاقد بين ادارة أملاك الدولة بوزارة المالية وبين الشركة الوطنية العقارية، والذي تم بموجبه وفقاً للبند الثالث من العقد إيجار المساحة الواقعة على الواجبة البحرية من برج المراقبة إلى وزارة الخارجية وفقاً للمخطط المساحي المعتمد، وذلك بغرض إيجار الموقع واستعماله كمشروع ترفيهي وتجاري.

وقد نصت الفقرة الثانية من البند الخامس من ذلك العقد على أنه "إذا رغب الطرف الثاني - بعد انقضاء مدة هذا العقد وأيلولة المباني والمنشآت إلى وزارة المالية- في الاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض موضوع هذا العقد فإن عليه أن يتقدم بطلب كتابي إلى وزارة المالية يبين فيه رغبته وذلك قبل انقضاء مدة العقد الحالية مدة ستة شهور وفي حالة موافقة وزارة المالية على طلبه يبرم عقد جديد بمدة جديدة وقيمة إيجاريه جديدة تشمل المباني والمنشآت والأرض"

كما نصت المادة ١٧ من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ على أنه "يجوز تأجير أملاك الدولة الخاصة العقارية أو المنقولة بأجراسمي أو بأقل من أجر المثل إلى شخص معنوي أو طبيعي بقصد تحقيق غرض ذي نفع عام ويكون التأجير بناء على اقتراح الوزير أو رئيس الهيئة أو المؤسسة المختصة وموافقة مجلس الوزراء.

وفي هذه الحالة لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على عشرين سنة ويجوز تجديده لمدد أخرى لذات الشخص المعنوي أو الطبيعي بموافقة مجلس الوزراء".

١٥
١٧
١٨
١٩
٢٠
٢١
٢٢
٢٣
٢٤
٢٥
٢٦
٢٧
٢٨
٢٩
٣٠

٢. كما أننا ننوه في هذا الصدد على تأكيد إدارة الفتوى والتشريع في كتابها رقم (٣٧١-٢٠١١/٥٤٨/٢) المؤرخ ٢٤/٩/٢٠١٧ في العقد المبرم بخصوص مشروع سوق السمك واللحم والخضار في محافظة حولي (سوق السالمية)، أن تلك العقود تخضع لأحكام المرسوم بالقانون ١٠٥ لسنة ١٩٨٠، وانتهت في رأيها بذلك الكتاب سالف البيان بجواز تجديد الوزارة لعقد مشروع سوق السالمية بعد أخذ موافقة الجهات المختصة.

٣. كما ننوه أيضا الي أن إدارة الفتوى والتشريع قد أكدت في كتابها رقم (٢٠١٨٠٠٠٠٠٦٢٨) المؤرخ ٣٠/٤/٢٠١٨ في أن العقد الخاص بمشروع استثمار شاطئ رقم ١١ أبو حليفة لا يخضع للقانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ للأسباب الموضحة في تلك الفتوى.

وحيث أن ابداء الرأي في المسائل الناجمة عن مدي تطبيق قانون الشراكة رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ من اختصاص إدارة الفتوى والتشريع والمنشأة بالمرسوم الاميري رقم ١٢ لسنة ١٩٦٠ عملا بنص المادتين ٣، ٥، التي تؤكد على اختصاص إدارة الفتوى والتشريع بمراجعة تلك العقود، ولا يجوز لأي إدارة أو مصلحة أو هيئة حكومية أخرى أن تبرم أو تقبل أو تجيز أي عقد أو صلح أو تحكيم في موضوع تزيد قيمته عن ٧٥٠٠٠ د.ك بعد استفتاء الإدارة.

وحيث أن مشروعنا المائل يتعدى هذا المبلغ باعتبار أننا أقمنا كافة المباني والمشاريع والمرافق بهذا المشروع بما يتجاوز قيمة تزيد عن المبلغ المذكور بالقانون.

ومن ثم فإن الخلاف ان وجد فيما بين الوزارة والطرف الثاني في العقد ناجمة عن مدي تطبيق قانون الشراكة من عدمه.

لذا يرجى مخاطبة إدارة الفتوى والتشريع لأخذ الرأي في شأن هذا الموضوع ومدي انطباق قانون الشراكة على المشروع أم لا وذلك في ضوء الفتاوي المرفقة بهذا الكتاب.

وإذ كان الثابت أن العقد المبرم بخصوص سوق السالمية وأبو حليفة هو مطابق ومماثل للعقد المبرم بخصوص مشروع الواجبة البحرية - المرحلة الثالثة، لذا فأسوة به ولتحقيق المساواة بين الكافة، نرجو من سيادتكم الموافقة على تجديد العقد الخاص بنا مدة أخرى مماثلة لمدة العقد.

لاسيما بأننا قمنا بوضع خطة مستقبلية لتطوير ذلك المشروع وتحديث خدماته ومرافقه من النواحي التجارية والترفيهية وكذا تنوع وتطوير الأنشطة الاستثمارية للمشروع بالتنسيق مع البلدية وجهات الدولة المعنية ووضع بدائل استثمارية من شأنها تنوع مصادر الدخل وبالتبعية في زيادة العوائد الاستثمارية للمشروع، وبالتالي بما تعود بالمنفعة المشتركة مع الدولة وقد رصدنا لتلك الخطة ميزانية كبيرة لتحقيق خطة التطوير الاستثماري للمشروع.

بناء عليه

تلتزم الشركة الوطنية العقارية من معاليكم التكرم:

- ١- واستنادا الى ما سلف فان الشركة تبدي رغبتها في تجديد العقد والاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأراضي موضوع هذا العقد لمدة اخري طبقا لما تم الاتفاق عليه بالمادة الخامسة منة باعتبار أنه تم الاتفاق بين الطرفين على وضع تلك المادة للتأكيد على استمرارية العقد شرط ابداء الرغبة عن ذلك بقيمة إيجاره جديدة وهي كانت من الأسباب الرئيسية التي دفعت شركتنا بالمضي قدما في التوقيع على هذا العقد واستثمار مجهود وأموال ضخمة في هذا المشروع لذا يرجى العمل على تجهيز العقد الجديد بالقيمة الايجارية الجديدة.
- ٢- إحالة الموضوع الى إدارة الفتوي والتشريع لأبداء الراي طبقا للفتاوي المرفقة.

شاكرين لكم حسن تعاونكم معنا ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

رئيس مجلس الإدارة الشركة الوطنية العقارية



رقم الوارد

٥٦٣٣٠

المسودات | البريد الصادر | التكاليف | التصنيفات
البريد الوارد 23

خدمة المراسلات
معالي وزير المالية



كتاب وارد

طلب تجديد العقد رقم 19034 المؤرخ 1994/8/30 الخاص بمشروع الواجهة البحرية -
المرحلة الثالثة

من الشركة الوطنية العقارية
الى د. نايف فلاح مبارك الحجرف (وزير المالية - وزارة المالية)



التاريخ 2018/08/15 - 09:30 AM

الرقم 0

المرفقات

- NewAttachement_636699224692654352.pdf
- NewAttachement_636699224175875366.pdf
- NewAttachement_636699225251462081.pdf

إرفاق وثيقة إرفاق وثيقة تفعيل إعداد رد تحويل

تنزيل الوثيقة مطالعة الوثيقة كاملة

AM 9:30:10 8/15/2018

تسجيل كتاب وارد من جهة خارجية

بشاير الكندري (رئيس قسم السجل والمحفوظات - وزارة المالية) « السجل العام لوزارة المالية

AM 9:43:28 8/16/2018

لإجراء اللازم

د. نايف فلاح مبارك الحجرف (وزير المالية - وزارة المالية) « السيد وكيل وزارة المالية (وكيل وزارة المالية - وكيل وزارة المالية)

AM 9:43:28 8/16/2018

لإجراء اللازم - نسخة بالنيابة عن المستخدم الأصلي

د. نايف فلاح مبارك الحجرف (وزير المالية - وزارة المالية) « صالح أحمد الصراوي (الوكيل المساعد لشؤون الميزانية العامة و وكيل وزارة المالية بالإنابة - قطاع شؤون الميزانية العامة)

AM 10:05:50 8/16/2018

لإجراء اللازم - نسخة بالنيابة عن المستخدم الأصلي - بالإنابة

صالح أحمد الصراوي (الوكيل المساعد لشؤون الميزانية العامة و وكيل وزارة المالية بالإنابة - قطاع شؤون الميزانية العامة) « د.غازي عبيد العياش (الوكيل المساعد لشؤون أملاك الدولة والشؤون القانونية - قطاع شؤون أملاك الدولة والشؤون القانونية)

AM 10:05:50 8/16/2018

لإجراء اللازم - نسخة بالنيابة عن المستخدم الأصلي - بالإنابة - نسخة بالنيابة عن المستخدم الأصلي

صالح أحمد الصرعاوي (الوكيل المساعد لشؤون الميزانية العامة و وكيل وزارة المالية بالإنيابة - قطاع شؤون الميزانية العامة) « رياض ظاهر السعد (مدير إدارة عقود أملاك الدولة - إدارة عقود أملاك الدولة)

AM 10:56:13 8/16/2018

لإجراء اللازم حسب الضوابط والنظم

رياض ظاهر السعد (مدير إدارة عقود أملاك الدولة - إدارة عقود أملاك الدولة) « محمد مصطفى دشتي (مهندس أول مدني - قسم متابعة المشاريع التنموية)

PM 6:48:25 8/17/2018

تنسيق مع قسم الدراسات

محمد مصطفى دشتي (مهندس أول مدني - قسم متابعة المشاريع التنموية) « عمر المراد (مهندس معماري - قسم متابعة المشاريع التنموية)

PM 6:48:25 8/17/2018

تنسيق مع قسم الدراسات

محمد مصطفى دشتي (مهندس أول مدني - قسم متابعة المشاريع التنموية) « زينب أحمد غفور (مهندس أول مدني - قسم متابعة المشاريع التنموية)



حقوق النسخ © 2015 محفوظة لوزارة المالية - دولة الكويت

وارد بكتابة الوزير

رقم حور: 281

تاريخ الإصدار: 16/1/2019

المحترمين

التخويت في 1 / 16 / 2019.

المساعدة / وزارة المالية.

السيد/ معالي وزير المالية. المحترم

تحية طيبة وبعد ...

مجلس الاعمال
المجلس العام
ادارة مساهمة وزير المالية

الموضوع: الرغبة في تجديد العقد المؤرخ 1994/8/30 والاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض بشأن مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة " سوق شوق "

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه وإلى العقد المبرم بيننا والمؤرخ 1994/8/30 وإلى الفقرة الثانية من البند الخامس التي تنص على أنه " إذا رغب الطرف الثاني بعد انقضاء مدة هذا العقد وأبثولة المباني والمنشآت إلى وزارة المالية في الاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض موضوع هذا العقد فإن عليه أن يقدم بطلب كتابي إلى وزارة المالية يبين فيه رغبته وذلك قبل انقضاء مدة العقد الحالية بمدة ستة شهور وفي حال موافقة وزارة المالية على طلبه يبرم عقد جديد بمدة جديدة وقيمة إيجارية جديدة تشمل المباني والمنشآت والأرض "

وشركتنا تخطر حضراتكم برغبتها في تجديد انتفاعها بالأرض والمباني والمنشآت لمدة جديدة.

ونلتصم الفكرم بإعداد العقد الجديد بقيمة إيجارية جديدة تشمل الانتفاع بالمباني والمنشآت والأرض وشركتنا على استعداد تام لتوقيع العقد الجديد بمجرد موافقتنا به.

وهذه المناسبة نشيدكم أن شركتنا لديها خطط التطوير اللازمة للمباني والمنشآت لزوم استغلالها لمدة أخرى على أكمل وجه.

شاكرين لكم حسن تعاونكم معنا ...

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير ...

رئيس مجلس إدارة

الشركة الوطنية العقارية


شركة وطنية عقارية

الإشارة: NREC/SWF/2019/L96

التاريخ: 27/02/2019

السيد/ وكيل وزارة المالية لشؤون أملاك الدولة والخدمات والشؤون القانونية المحترم
تحية طيبة وبعد ...

الموضوع: الرغبة في تجديد العقد المؤرخ 1994/8/30 والاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض بشأن مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة " سوق شرق "

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه وإلى العقد المبرم بيننا والمؤرخ 1994/8/30 وإلى الفقرة الثانية من البند الخامس التي تنص على أنه " إذا رغب الطرف الثاني بعد انقضاء مدة هذا العقد وأيلولة المباني والمنشآت إلى وزارة المالية في الإستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض موضوع هذا العقد فإن عليه أن يتقدم بطلب كتابي إلى وزارة المالية يبين فيه رغبته وذلك قبل انقضاء مدة العقد الحالية بمدة ستة شهور وفي حال موافقة وزارة المالية على طلبه يبرم عقد جديد بمدة جديدة وقيمة إيجارية جديدة تشمل المباني والمنشآت والأرض".

وشركتنا تخطر حضراتكم برغبتها في تجديد انتفاعها بالأرض والمباني والمنشآت لمدة جديدة. ونلتمس التكرم بإعداد العقد الجديد بقيمة إيجارية جديدة تشمل الانتفاع بالمباني والمنشآت والأرض وشركتنا على استعداد تام لتوقيع العقد الجديد بمجرد موافقتنا به. وبهذه المناسبة نفيديكم أن شركتنا لديها خطط التطوير اللازمة للمباني والمنشآت لزوم استغلالها لمدة أخرى على أكمل وجه.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير ...

فيصل جميل سلطان العيسى

نائب رئيس مجلس الإدارة

وزارة المالية - قسم الوارد	رقم الوارد
٢٠ / /	تاريخ الاستلام

27 FEB 2019

أ. نورا إبراهيم

NREC/SWF/L214

التاريخ: 2022/11/6

معالي/ وزير المالية ورئيس هيئة الشراكة بين القطاعين العام والخاص. المحترم
تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: ثبوت تحديد العقد رقم (19034)

مشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى كتابكم رقم (6616) المؤرخ في 2022/10/24 والذي يتضمن طلب تسليم جميع المباني والمنشآت والملاحق المقامة على الأرض والأموال المنقولة محل عقد المشروع المشار إليه أعلاه إلى وزارتكم، - نحيطكم علماً بأن طلبكم هذا يتعارض مع صحيح الواقع والقانون ولا يستند لأي سند قانوني يبرره وذلك لثبوت تجديد عقد مشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة "سوق شرق" مع شركتنا لمدة جديدة بموافقتكم الصريحة وأيضاً الضمنية على التجديد مع شركتنا؛ وأن ما تضمنه كتابكم يمثل تناقض وتضارب في مواقف وزارتكم وتعاملها بأزدواجية مع أصحاب المراكز القانونية المتماثلة ومخالفة الرأي الصادر عن إدارة الفتوى والتشريع بشأن تجديد العقد، وبيان ذلك نبديه على النحو التالي:

1- قامت وزارة المالية بتجديد عقود العديد من المشاريع المماثلة لمشروع الواجهة البحرية "سوق شرق" مباشرة دون طرح تلك المشاريع للمزايدة ودون تدخل من قبل اللجنة العليا لمشروعات الشراكة؛ وذلك استناداً للفتاوى القانونية الصادرة من إدارة الفتوى والتشريع بشأن تجديد عقود المشاريع التي أبرمت في ظل القانون رقم 105 لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة الخاصة دون طرحها للمزايدة وتجديد العقود مباشرة مع وزارة المالية؛ ومن أمثلة الفتاوى الصادرة عن إدارة الفتوى والتشريع الفتوى رقم (م/204-الرئيس) ومرجع رقم (201900002499) المؤرخ في 2019/7/2 والتي جاءت رداً على كتابكم رقم (2019/76) المؤرخ في 2019/5/15

Received	استلمت الاصل
NAME/	الإسم:
SIGNATURE/	التوقيع:
DATE/	التاريخ: 2022/11/6

NREC/SWF/L214

التاريخ: 2022/11/6.

المحترم

معالي/ وزير المالية ورئيس هيئة الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: ثبوت تحديد العقد رقم (19034)

مشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى كتابكم رقم (6616) المؤرخ في 2022/10/24 والذي يتضمن طلب تسليم جميع المباني والمنشآت والملاحق المقامة على الأرض والأموال المنقولة محل عقد المشروع المشار إليه أعلاه إلى وزارتكم، - نحيطكم علماً بأن طلبكم هذا يتعارض مع صحيح الواقع والقانون ولا يستند لأي سند قانوني يبرره وذلك لثبوت تجدد عقد مشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة "سوق شرق" مع شركتنا لمدة جديدة بموافقتكم الصريحة وأيضاً الضمنية على التجديد مع شركتنا؛ وأن ما تضمنه كتابكم يمثل تناقض وتضارب في مواقف وزارتكم وتعاملها بازدواجية مع أصحاب المراكز القانونية المتماثلة ومخالفة الرأي الصادر عن إدارة الفتوى والتشريع بشأن تجديد العقد، وبيان ذلك نبديه على النحو التالي:

1- قامت وزارة المالية بتجديد عقود العديد من المشاريع المماثلة لمشروع الواجهة البحرية "سوق شرق" مباشرة دون طرح تلك المشاريع للمزايدة ودون تدخل من قبل اللجنة العليا لمشروعات الشراكة؛ وذلك استناداً للفتاوى القانونية الصادرة من إدارة الفتوى والتشريع بشأن تجديد عقود المشاريع التي أبرمت في ظل القانون رقم 105 لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة الخاصة دون طرحها للمزايدة وتجديد العقود مباشرة مع وزارة المالية؛ ومن أمثلة الفتاوى الصادرة عن إدارة الفتوى والتشريع الفتوى رقم (م/204-الرئيس) ومرجع رقم (201900002499) المؤرخ في 2019/7/2 والتي جاءت رداً على كتابكم رقم (2019/76) المؤرخ في 2019/5/15



المتعلق بشأن طلبكم الرأي القانوني حول مدى تجديد عقد مشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة "سوق شرق" بمدة جديدة وبقيمة ايجارية جديدة وقد أكدت إدارة الفتوى برأيها الوارد إليكم بأنه "يجوز لوزارة المالية إبرام عقد جديد مع الشركة (المستثمر للمشروع أعلاه) بقيمة ومدة وشروط جديدة استناداً لحكم المادة رقم (2/5) من العقد"

2- قامت وزارتك بمكاتبة الإدارة العامة للفتوى والتشريع بالكتاب رقم (703) والمؤرخ في 2020/11/30 بطلبكم إبداء الرأي القانوني حول النص القانوني الواجب التطبيق على العقود التي أبرمت وفقاً لأحكام قانون املاك الدولة رقم (1980/105) حال طلب تجديدها وعليه فقد قامت ادارة الفتوى والتشريع بإصدار فتوى مرجع رقم (202000003420) والمؤرخة في 2020/12/6 حيث اكدت فيها التالي:-

"أولاً: خضوع تجديد عقود تأجير املاك الدولة الخاصة التي ابرمتها وزارة المالية طبقاً لأحكام المادة (17) من المرسوم بالقانون (1980/105) بشأن أملاك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بالقانون. ثانياً: يتولى وزير المالية اصدار القرارات المنظمة لتجديد هذه العقود بناء على طلب المتعاقد وبمراعاة مبدأ المعاملة بالمثل".

3- برغم ثبوت تجديد العقد الخاص بمشروع الواجهة البحرية مع شركتنا بموافقة وزارتك الصريحة والضمنية إلا أن وزارتك امتنعت عن تسليم شركتنا عقد التجديد للمشروع وظلت وزارتك تماطل في تسليم الشركة لعقد التجديد؛ علماً بأن الوزارة قامت مؤخراً بالتجديد لعقود العديد من المشاريع المماثلة لمشروع الواجهة البحرية وللعديد من المشاريع التي كانت عقودها قد أبرمت في ظل أحكام القانون رقم 1980/105 والتي تتماثل ظروفها مع مشروعنا؛ وذلك مثل عقد سوق السالمية وعقود المستشفيات والمدارس الخاصة؛ وقد تم التجديد عن تلك المشاريع استناداً للفتوى الصادرة من قبل إدارة الفتوى والتشريع مرجع رقم (202200002928) والمؤرخة في 2022/6/22 وذلك رداً على كتاب صادر من قبل معالي/ وزير المالية رقم (495) المؤرخ في 2022/13 حيث أكدت تلك الفتوى على "خضوع تجديد عقود المستشفيات والمدارس الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً لأحكام



المادة (17) من المرسوم بالقانون رقم (1980/105) بشأن أملاك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بالقانون وذلك على النحو المبين بالأسباب .

وقد أسست إدارة الفتوى والتشريع رأياً في ذلك على سند من أن تلك المشروعات لا تخضع لأحكام القانون رقم 2014/116؛ وأنها تخضع لأحكام القانون التي أبرمت في ظلها لكونها تفتقد لمقومات المشروعات التي قصدها المشرع للخضوع لأحكام قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

* والجدير بالذكر أن السيد/ معالي وزير المالية قد اعتمد هذه الفتوى وقام بتوجيه إدارة أملاك الدولة باتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً لما جاء برأي الفتوى؛ بما يفيد بأن سيادته قد اعتمد الرأي بأن المشاريع التي أبرمت عقودها في ظل أحكام القانون 1980/105 تخضع لأحكام ذلك القانون.

4- بناءً على آراء الإدارة العامة للفتوى والتشريع السالفة فقد اتخذت الوزارة خطوات نحو تجديد عقد مشروع الوجهة البحرية مع شركتنا وذلك وفق ما أسفر عنه محضر اجتماع لجنة شئون أملاك الدولة الخاصة العقارية رقم "2020/42" المنعقد بتاريخ 2020/12/8 والذي انتهى إلى أنه قد تم إعداد مشروع عقد إدارة وتشغيل الوجهة البحرية المرحلة الثالثة "سوق شرق" وذلك حسب المادة "17" من المرسوم بقانون رقم 1980/105 بشأن أملاك الدولة الخاصة العقارية؛ وقد تم إرسال مسودة العقد بالفعل للشركة لمراجعته واعتماده استعداداً للتوقيع عليه؛ وبرغم أن المسودة قد تضمنت مقابل للإيجار مبالغ فيه جداً حيث اشترط أن يكون الإيجار يمثل 30% من كامل عوائد المشروع إلا أن الشركة وافقت على ذلك.

5- ووفقاً لكل ما سبق وحيث أن وزارة المالية قد قامت بالفعل بأخذ آراء الجهات الرقابية في الدولة حول صحة قيامها بالتجديد للعقد مع الشركة استناداً إلى أحكام القانون رقم 1980/105؛ وقد قامت الجهات الرقابية على منحها الموافقات اللازمة لذلك؛ وبقيام وزارة المالية بإرسال مسودة العقد للشركة للاطلاع والمراجعة وإبداء الملاحظات فإن ذلك يعد موافقة صريحة من قبل الوزارة على تجديد العقد بذات شروطه لمدة أخرى مماثلة وبخاصة في ظل عدم ممانعة الجهات الرقابية.



6- وقد أبدت وزارة المالية موافقتها على استمرار الشركة في إدارة المشروع بعد انتهاء المدة الأساسية للعقد في كافة تصرفاتها؛ من ذلك أن الشركة قد تقدمت لوزارتكم الموقرة بعرض خاص يتعلق بالتطوير المقترح لكافة مرافق المشروع وقد أبدت الوزارة اهتمامها وإعجابها بالعرض لما فيه من منفعة عامة تعود على الدولة من حيث زيادة أصول المشروع والعوائد المالية المترتبة.

7- ونظراً لأن الشركة قد استمرت في إدارة المشروع وظلت قائمة على إدارته وتشغيله طوال المدة من نهاية العقد القديم بتاريخ 2019/8/30 وحتى الآن دون أدنى اعتراض من قبل وزارة المالية بوصفها الجهة المالكة للمشروع؛ بل وبموافقة الوزارة الصريحة وقبولها لمقابل الانتفاع من الشركة بشكل دوري ودون أي تحفظ حتى عام 2024. فضلاً عن أن مسلك الوزارة الذي اتخذته من طلبها الرأي بشأن تجديد العقد مع الشركة واستفتاء الجهات الرقابية "الفتوى والتشريع" فضلاً عن قيامها بالفعل بإعداد مسودة العقد وإرساله للشركة للمراجعة وإبداء الملاحظات استعداداً لتوقيعه؛ كل ذلك يقطع بأن الوزارة قد وافقت فعلياً على تجديد العقد لذات المدة الواردة بالعقد الأساسي.

والثابت من قرار لجنة أملاك الدولة العقارية رقم 42 لسنة 2020 بتاريخ 2020/12/8 أنه قد نشأت علاقة تعاقدية جديدة توافر لها الإيجاب والقبول الصريحين من قبل طرفي التعاقد الشركة ووزارة المالية وليس أدل على قيام العقد الجديد من إعداد وزارة المالية مشروع العقد وتسليم نسخته للشركة وقد تضمن العقد الأجرة الجديدة بقيمة 2,213,199.200 دينار كويتي بما يعادل 30% من إيراد المشروع ومدة جديدة قدرها عشرون عاماً ويتم مراجعة الإيرادات كل ثلاث سنوات لتعديل الأجرة وهي العناصر التي تشكل منها العقد الجديد. والحقيقة القانونية التي يعلمها كل المشتغلين بالقانون أن إنعقاد العقد مستقل عن وسائل إثباته، حيث أن واقعة العقد تكون بالقبول والإيجاب الذي قد يكون صريحاً وقد يكون ضمناً – وعقود الإيجار أي ما كان مسماها سواء سميت ترخيص إستغلال أو إيجار فهي ليست من العقود الشكلية ويتم إثباتها بكافة طرق الإثبات وما الكتابة إلا وسيلة من هذه الوسائل.



ولما كانت الحالة الواقعة القاطعة أن العقد إنعقد لمدة جديدة على النحو السابق - وحتى يكون الجهاز الإداري للدولة على مسافة واحدة من جميع المستثمرين، فيتعين تزويدنا بالعقد الجديد موقعاً من قبل وزارتك الموقرة للتوقيع عليه ويكون ذلك تكريساً من وزارتك الموقرة للعدالة ومبدأ المساواة بين أصحاب المراكز القانونية المتساوية.

حيث ما الفرق بين سوق السالمية الذي وافقت وزارتك الموقرة على تجديد العقد الخاص به وتوقيع وزارتك الموقرة عليه بمجرد أن ورد رأي الفتوى والتشريع - وبين سوق شرق - مشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - الذي صدرت فتوى مماثلة بشأنه مطابقة للفتوى الواردة إليكم بشأن سوق السالمية وسوق الزل والمدارس والمستشفيات.

وهذا التباين في التصرفات الإدارية يخالف مبادئ الدستور الكويتي في المادة الثامنة والتي نصت على:
"تصون الدولة دعائم المجتمع وتكفل الأمن والطمأنينة وتكافؤ الفرص للمواطنين".

ومن ثم فقد أكدت ضرورة التزام مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين اصحاب المراكز القانونية المتماثلة بين المستثمرين المتعاقدين مع الدولة وهذا ما اكده الدستور وقرره القانون - وثقة في كون وزارتك الرشيدة على مسافة واحدة من كافة المواطنين سواء كانوا شخوص طبيعية او معنوية وانطلاقاً من القواعد الدستورية والقانونية واعلاء لمبدأ المشروعية وإلى قانون إنشاء إدارة الفتوى والتشريع الذي ينص على ان الفتوى والتشريع هي الجهة الوحيدة المختصة بإصدار الفتاوى القانونية والاستشارات القانونية للحكومة دون سواها، والجدير بالذكر أن الحالة الواجب العمل برأي إدارة الفتوى والتشريع فيها باعتباره ملزماً وفق المادة (3) من القانون رقم 12 لسنة 1960 بشأن تنظيم إدارة الفتوى والتشريع هي حالة إبداء الرأي في تنازع القوانين أو اختلاف الجهات الحكومية في تطبيق القانون، فإذا صدر بهذا الشأن رأي إدارة الفتوى والتشريع فإنه يعتبر ملزماً.

- بناء على كل ما سبق واستناداً لما جاء بكتابكم المشار إليه أعلاه من طلبكم بتسليم المشروع والذي يتعارض مع الفتاوى الصادرة من قبل إدارة الفتوى والتشريع الصادرة بصفة خاصة بشأن الموافقة على تجديد عقد مشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة "سوق شرق" والذي يخضع لأحكام المادة (17) من القانون



(1980/105) وكذلك يتوافق بصفة عامة مع كل الفتاوى الصادرة بشأن السماح بتجديد العقود المماثلة لعقد مشروعنا، علماً بأن ما جاء بكتابكم يؤكد ازدواجية تعامل وزارتكم الموقرة مع الموضوعات ذات الطبيعة المشتركة والتي تتماثل في مراكزها القانونية؛ ويظهر مدى التضارب في توجه وزارتكم مع شركتنا بالمقارنة مع ما تم اتخاذه من إجراءات التجديد مع مشروعات مماثلة تماماً لمشروع الواجهة البحرية المرحلة الثالثة وذلك أيضاً بالمخالفة لما أوصت به إدارة الفتوى والتشريع من وجوب المعاملة بالمثل في شأن المشروعات التي تتماثل مراكزها القانونية؛ الأمر الذي كان يتعين معه بدلا من طلب تسليم المشروع أن تبادر وزارتكم الموقرة إلى تسليم الشركة العقد الذي تم الاتفاق على توقيعه فيما بين الوزارة والشركة؛ إعمالاً لقواعد الشفافية في التعامل مع الجميع التي توجب أن يكون التعامل على مسطرة واحدة دون تفرقة؛ وبما يتوافق مع الدستور والقانون.

-وما تجدر الإشارة إليه أيضاً أن طلبكم الوارد في كتابكم المشار إليه أعلاه يتعارض أيضاً مع قرار اللجنة العليا رقم (1/2019/1) تمرير الصادر بتاريخ 2019/7/1 والذي ألغى اجراءات طرح المزايدة العامة رقم (1) لسنة 2019 بشأن طرح مشروع عقار سوق الزل وساحة الصرافين والساحة الجنوبية وذلك على ضوء التوجه العام نحو استثناء الأسواق المقامة داخل مدينة الكويت القديمة من الخضوع لأحكام القانون رقم (2014/116) بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص من أجل توظيفها لأهداف اجتماعية ومراعاة لمقتضيات المصلحة العامة؛ علماً بأن مشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق يقع ضمن مدينة الكويت القديمة وتنطبق عليه نفس القواعد والأنظمة التي استندت إليها اللجنة العليا في إلغاء إجراءات طرح المزايدة العامة لسوق الزل وساحة الصرافين والساحة الجنوبية، وبالتالي فإن إبرام عقد التجديد مع شركتنا لتتمكن من الاستمرار في إدارة وتشغيل المشروع هو الأمر الذي يتوافق تماماً مع القانون وسائر الفتاوى الصادرة بشأنه من الإدارة العامة للفتوى والتشريع.

وحقيقة ومن منطلق المسؤولية الوطنية يجب أن يحافظ الجميع على دولة القانون وعلى المنظومة القانونية والتشريعية والتعامل معها دون انتقائية، ويجب أن تكون وزارات الدولة وهيئاتها هي الأشد حرصاً على ذلك.



ولكي نعمل جميعاً في إطار دولة القانون وتحديد المهام والمسؤوليات يوجد سؤال هام يطرح نفسه وهو من هي الجهة المسؤولة عن إبداء الرأي الملزم عند اختلاف الرأي بشأن القانون الواجب التطبيق على أي موضوع؛ وبالطبع من ضمن موضوعات الخلف أي من القانونين، القانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن أملاك الدولة العقارية الخاصة والقانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص الواجب التطبيق على العقود التي أبرمت على أملاك الدولة العقارية الخاصة في ظل القانون رقم 105 لسنة 1980 وطبقاً لأحكامه.

وللإجابة على هذا السؤال لا يوجد إلا رأي واحد لا يقبل الشك أو التأويل وهو أن إدارة الفتوى والتشريع هي الجهة المختصة بذلك، ويجب أيضاً عن السبب القانوني لذلك حيث الاختصاص في هذه الحالة نظم في المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم 12 لسنة 1960 بشأن تنظيم إدارة الفتوى والتشريع لحكومة دولة الكويت. ومن صادق القول أن المسألة الوحيدة التي يعتبر رأي إدارة الفتوى والتشريع فيها ملزماً هي مسألة الرأي عند تنازع القوانين أو تحديد أي من القوانين الواجب تطبيقه على المسألة المعروضة وجعل هذا الاختصاص إلزامياً لإدارة الفتوى والتشريع.

وزيادة في البيان فإن مسألة تنازع القوانين وأي منها الواجب التطبيق تختص بالفصل فيها المحاكم الدستورية في معظم دول العالم، إلا أن المشرع الكويتي لم يمنح هذا الاختصاص إلى المحكمة الدستورية بدولة الكويت، وترك أمر الفصل في القانون الواجب التطبيق عند الخلاف إلى إدارة الفتوى والتشريع؛ ونلتمس من حضراتكم التفضل بالاطلاع على القانون رقم 12 لسنة 1960 بشأن تنظيم إدارة الفتوى والتشريع بدولة الكويت.

والعجيب أن وزاراتكم الموقرة قد التزمت جادة الصواب وأخذت برأي إدارة الفتوى والتشريع وجددت العديد من العقود استناداً إلى القانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن أملاك الدولة العقارية الخاصة، إلا أنها تنكبت الطريق وحادت عن جادة الصواب عندما التفتت عن رأي إدارة الفتوى والتشريع وعن قراراتها السابقة التي اتخذتها في اجتماعها رقم (2021/1) المنعقد في 1/نوفمبر/2021، وتحاول إحالة مشروع الواجبة البحرية "سوق شرق" إلى لجنة الشراكة لجعله تحت مظلة القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاع العام



والخاص رغم عدم توافر خصائص نظام الشراكة في مشروع سوق شرق، ولا ينطبق عليه خصائص نظام الشراكة الواردة بالقانون رقم 116 لسنة 2014.

وسبب هذا الارتباك كله وعدم التعامل مع جميع الشركات بمسطرة واحدة على النحو السابق بيانه جزء يسير منه وهو أن اللجنة العليا استندت في اجتماعها رقم (2/2022) بتاريخ 2022/1/19 إلى رأي قانوني غير صحيح. زعم فيه الاختصاصي القانوني أن هذه المسألة قالت كلمتها فيها محكمة التمييز في الطعن رقم 317 لسنة 2018 تمييز تجاري، وثابت ذلك بالصفحة رقم (7) والصفحة رقم (11) من محضر اجتماع لجنة الشراكة رقم 1 لسنة 2022؛ وبالاطلاع على هذا الحكم يتضح أنه غير ذو حجية في هذه المسألة.

وتؤكد الشركة أن الحكم الصادر في الطعن بالتمييز رقم 3017 لسنة 2018 تجاري الذي أشير إليه في محضر اجتماع اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص رقم 1 لسنة 2022 حججه بين أطرافه فقط، وبالاطلاع عليه تبين أنه يتعلق بموضوع آخر لا يصلح للقياس، ومن ثم يتعين عدم إعمال أي أثر للرأي الذي حاول أن يتساند لهذا الحكم ويحمله أكثر مما يحتمل سواء موضوعاً أو تفسيراً، الأمر الذي يتعين معه الالتفات عن الرأي الذي تساند إلى هذا الحكم والرجوع إلى القواعد الصحيحة التي أرستها الإدارة المختصة وهي إدارة الفتوى والتشريع.

وتؤكد الشركة أن ما ورد في محضر اجتماع اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص رقم (2022/1) بتاريخ 2022/1/24 على لسان الاختصاصي القانوني في الدراسة التي قام بها وقررت اللجنة إرفاقها ضمن مستندات محضر الاجتماع، وقد أصدر الاجتماع قراراته بإلغاء قرار اللجنة العليا السابق رقم (1-2021/1) المتخذ في اجتماعها رقم (1/2021) بتاريخ 2021/6/1 باستبعاد مشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" من نظام الشراكة وقد بنت اللجنة الموقرة قرارها رقم (2022/1) بناء على ما أدلى به المختص القانوني أن محكمة التمييز حسمت الأمر بشأن انطباق القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة على مشروعات العقود التي سبق إبرامها بين وزارة المالية والمستثمرين في ظل أحكام المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980 وأورد في رأيه رقم الطعن الصادر من محكمة التمييز برقم 317 لسنة 2018 تجاري/4 بتاريخ



20109/2/21، فإن ما سطره في رأيه الذي قام عليه قرار اللجنة العليا بنطوي على خطأ فادح في فهم الأحكام القضائية وما فصلت فيه والأسباب التي بنت المحكمة حكمها عليها، وهذا الخطأ أثر على اللجنة العليا وحملها على إصدار قرارها في محضر الاجتماع رقم 1/نوفمبر/2021 ومحاولة إعادة مشروع سوق شرق إلى لجنة الشراكة مرة أخرى.

أولاً: الحكم الصادر في الطعن بالتميز رقم 317 لسنة 2018 تجاري/4:

1- صادر في الطعن المرفوع من مستأجر الباطن/ أحمد عبدالعزيز المسلم، والذي كان يستأجر محلاً تجارياً من شركة مجمعات الأسواق والتي كانت تستغل مشروع سوق المباركية ثم انتهى عقدها وسلمت المشروع إلى وزارة المالية، وتم طرح المشروع من قبل هيئة الشراكة وتعاقدت وزارة المالية مع المستغل الجديد شركة ريل ستيت هاوس العقارية بالعقد المؤرخ 2017/2/9 وفي مورد السبب أن العقد المبرم بين شركة رويال ستيت التي تعاقدت مع وزارة المالية أبرم وفق الشراكة بين القطاعين العام والخاص رقم 116 لسنة 2014، وطلب الطاعن في دعواه الابتدائية محل الطعن استمرار العلاقة الإيجارية مع المستغل الجديد "شركة ريل ستيت هاوس العقارية" وهي المختصة في الطعن، ولم يتم اختصاص وزارة المالية أو هيئة الشراكة بين القطاعين العام والخاص في الطعن.

2- أن الحكم أورد في أسبابه بعضاً من نصوص القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة في مجال سرده سببين الطعن الأول والرابع واللذين ساقهما الطاعن مستأجر الباطن بشأن ما قضى به الحكم المطعون فيه بانتهاء عقده مع المستغل السابق وعدم سريانه في حق المستثمر الجديد الذي تلقى عقده من وزارة المالية بعد طرح المشروع من قبل هيئة الشراكة إعمالاً للقانون رقم 116 لسنة 2014 فعرضت محكمة التمييز للنصوص بأن القانون لم ينظم عقود المستأجرين من الباطن، وعدم جواز الاتفاق على تطبيق أحكام قانون إيجار العقارات في حال مخالفة ذلك للنظام العام - إعمال القواعد العامة للقانون المدني بشأن علاقة المستأجر من الباطن مع المستأجر الأصلي.

3- أن ما فصل فيه حكم محكمة التمييز هو عدم وجود نصوص في القانونين رقمي 116 لسنة 2014 و 7 لسنة 2008 تنظم علاقة مستأجر الباطن في عقود الاستغلال من الباطن، فقد أورد الحكم ص 9 بأن المادة الأولى من



القانون رقم 116 لسنة 2014 اقتضت على تعريف الجهة العامة والمستثمر المتعاقد معها دون النص على تعريف المستأجر أو المنتفع من الباطن، كما خلا القانون رقم 105 لسنة 1980 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 22 لسنة 1995 هو الآخر من معالجة هذه العقود.

4- وقد انتهى الحكم إلى أن المستأجر من الباطن تطبق عليه القواعد العامة في القانون المدني أنه إذا انقضى عقد الإيجار الأصلي لأي سبب فإن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتماً بانقضاء العقد الأصلي، وهذا الذي فصل فيه الحكم الصادر في الطعن بالتمييز رقم 317 لسنة 2018 تجاري/4.

5- وقد استقر قضاء محكمة التمييز على أن:

من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن حجية الحكم لا تكون إلا فيما فصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو بصفة ضمنية حتمية سواء في المنطوق أو الأسباب التي لا يقوم المنطوق بدونها وما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي.

(الطعن رقم 2000/374 مدني جلسة 2002/2/18. القواعد القسم الخامس. المجلد السادس ص 87)

كما استقر قضاء محكمة التمييز على أن:

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المناط في حجية الشيء المقضي المانعة من إعادة نظر النزاع في المسألة المقضي فيها أن تتوافر في الدعويين وحدة الخصوم والسبب والمحل ولا تتحقق وحدة المحل إلا إذا كانت المسألة المقضي فيها أساسية لم تتغير وكان الطرفان قد تناضلا فيها واستقرت حقيقتها بينهما، وينبغي على ذلك أن ما لم ينظر فيه الحكم السابق بالفعل ويفصح في شأنه عن قول فصل سواء في منطوقه أو في الأسباب المكمل له ولا يقوم المنطوق بدونها لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي.

(الطعن رقم 2005/492 مدني جلسة 2006/10/9. المرجع السابق. المجلد الأول ص 366)

وأن المعول عليه في الحكم والذي يحوز حجية الأمر المقضي هو قضاء الذي يرد بالمنطوق دون الأسباب ، إلا ما كان منها مرتبطاً ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق يحدد مداه أو يكمله بحيث لا يقوم بدونه ، إذ في هذه الحالة تكون الأسباب هي المرجع في تفسير المنطوق والوقوف على حقيقة ما فصلت فيه المحكمة، والذي يعتد به منها هي



الاسباب الجوهرية الأساسية التي تتضمن الفصل في أمر يقوم عليه المنطوق فتكون مرتبطة به وتحوز الحجية معه دون ما يرد بالحكم من تقريرات في شأن موضوع لم يكن مطروحاً بذاته على المحكمة ولو كان له صلة بالموضوع المقضي به، وكان من المقرر أيضاً أنه إذا عرضت المحكمة - تزيدياً في بعض أسبابها - إلى مسألة خارجة عن حدود النزاع المطروح عليه ولم تكن بها حاجة إليها للفصل في الدعوى فإن ما عرضت له من ذلك لا يكون له قوة الشيء المحكوم فيه".

(الطعنان 546 ، 555 لسنة 2004 مدني جلسة 2005/11/28)

6- فإذا كان ما يحثه وقصل فيه الحكم الصادر في الطعن رقم 317 لسنة 2018 تجاري هو انقضاء عقد المستأجر من الباطن بانقضاء عقد المستأجر الأصلي ولم يكن استعراض الحكم لنصوص القانون رقم 116 لسنة 2014 إلا بمناسبة أن المطعون ضدها شركة ريل استيت هاوس العقارية كما سطر الحكم ص 11 قد تعاقدت مع وزارة المالية استناداً إلى أحكام القانون رقم 116 لسنة 2014 والذي خلا من معالجة العقود التي يبرمها المستثمرون مع المستأجرين منهم من الباطن فيرجع إلى قواعد القانون المدني، ولم يفصل الحكم في انطباق وسريان القانون رقم 116 لسنة 2014 على كافة المشروعات المقامة على الأراضي المملوكة للدولة، وأية ذلك أن الحكم أورد أن المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980 ولائحته التنفيذية قد خلا أيضاً من تنظيم عقود الباطن، و لم يكن موضوع هذا الحكم الفصل في أي من القانونين الواجب التطبيق على المشروع، حيث لم يكن ذلك محل الدعوى أو الطعن بالاستئناف أو الطعن بالتمييز سالف الذكر.

7- ويترتب على هذا أن نطاق حجية الحكم الذي بنى عليه مستشار اللجنة العليا لهيئة الشراكة دراسته لا تسري على عقود أملاك الدولة المبرمة في ظل القانون رقم 105 لسنة 1980 وأن ما أورده ينطوي على عدم فهم صحيح للحكم.

ثانياً: أن مستشار رئيس اللجنة العليا لهيئة الشراكة عندما عرض لحكم محكمة التمييز رقم 317 لسنة 2018 تجاري/4 لم يعرض حقيقة النزاع الذي فصل فيه الحكم والذي تعلق بمسألة الموقف من عقود الباطن التي



يبرمها المستثمر، وقد خلا من تنظيمها كلا القانونين رقمي 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة والمرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن أملاك الدولة.

ولم تقل محكمة التمييز بعدم تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980 على العقود المنتهية بين وزارة المالية والمرخص له وهو ما أوحى به المستشار القانوني لأعضاء اللجنة العليا الموقرين.

حيث أن أيًا من أطراف عقد مشروع الواجهة البحرية رقم (19043) لم يكن طرفاً في أي من تلك الطعون، كما أن الثابت أن موضوع الطعن رقم 317 لسنة 2018 تجاري/4 لا يمت بصلة من قريب أو بعيد لموضوع تجديد عقد مشروع الواجهة البحرية، حيث أن موضوع الطعن المذكور هو مدى سريان عقد المستأجر من الباطن مع المستثمرين في حال انتهاء عقد المستأجر الأصلي، وأما ما ورد في الطعن المذكور بشأن القانون رقم 116 لسنة 2014 فلم يرد بشأن مدى انطباق أحكام القانون المذكور على العقود المبرمة بين الدولة والمستثمرين وإنما ورد في شأن مدى تضمن القانون المذكور لأحكام امتداد العلاقة التعاقدية بين المستأجر من الباطن والمستثمر الجديد.

ثالثاً: مخالفة كافة آراء إدارة الفتوى والتشريع:

فقد نصت المادة (170) من الدستور: "يرتب القانون الهيئة التي تتولى إبداء الرأي القانوني للوزارات والمصالح العامة، وتقوم بصياغة مشروعات القوانين واللوائح، كما يرتب تمثيل الدولة وسائر الهيئات العامة أمام جهات القضاء".

كما نصت المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم 12 لسنة 1960 بشأن تنظيم إدارة الفتوى والتشريع على أنه: "تبدي إدارة الفتوى والتشريع الرأي في المسائل التي يستفتيها فيها المجلس الأعلى والدوائر والمصالح سواء نجمت هذه المسائل عن تطبيق القوانين والمراسيم واللوائح في النواحي الداخلية أو تعلقت بالمسائل الدولية والمؤتمرات والهيئات العالمية وعلاقات الحكومة بالحكومات الأجنبية".

1- ومفاد ذلك ولازمه أن الاختصاص الحصري في المسائل المتعلقة بتطبيق القوانين والمراسيم والتي تنجم عن تطبيق الدوائر الحكومية لهذه القوانين والمراسيم معقود حصرياً لإدارة الفتوى والتشريع دون غيرها من



الجهات، وهذا الاختصاص يوجب على تلك الجهات الإدارية الالتزام برأي إدارة الفتوى والتشريع وعدم الخروج عليه إذا كان بشأن تطبيق القوانين والمراسيم واللوائح ومنها التنازع بينها حيث في هذه المسألة رأي الفتوى والتشريع رأي ملزم.

2- وهذا الاختصاص النوعي لإدارة الفتوى والتشريع في كل ما يتعلق بالمسائل القانونية المتعلقة بالدوائر والمصالح الحكومية يجد حده فيما نصت عليه كلاً من المادتين 8 من المرسوم بقانون رقم 12 لسنة 1960 بشأن إدارة الفتوى والتشريع التي نصت على أنه:

"تتولى إدارة الفتوى والتشريع الدفاع عن مصالح الخزنة العامة في جميع القضايا التي ترفع أمام المحاكم على الحكومة أو منها".

والمادة (14) من المرسوم بقانون رقم 20 لسنة 1981 بإنشاء الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية على أنه:

"يجب أن تكون صحيفة الاستئناف موقعة من أحد المحامين أو من أحد أعضاء إدارة الفتوى والتشريع إذا كان الاستئناف مرفوعاً من الحكومة أو إحدى المؤسسات العامة وإلا كان باطلاً".

وبالتالي فإن اختصاص إدارة الفتوى والتشريع في شأن المسائل الناجمة عن تطبيق القوانين والمراسيم واللوائح اختصاص نوعي وحصري لا تجوز مخالفته ولا تجاهله لمجرد رأي مستشار رئيس اللجنة العليا لهيئة الشراكة.

3- وقد استفتت وزارة المالية إدارة الفتوى والتشريع بشأن القانون الواجب التطبيق حال تجديد العقود المنتهية الخاصة بالانتفاع بأملك الدولة العقارية الخاصة وأفتت بجواز أن يتم تجديدها وفقاً لأحكام القانون 105 لسنة 1980 في الفتاوى الآتية:

أ. الفتوى رقم (201900002499) بتاريخ 2019/7/2.

ب. الفتوى رقم (20200003420) بتاريخ 2020/12/6.

ت. الفتوى رقم (20220000928) بتاريخ 2022/6/22.

وهذه الفتوى الأخيرة متعلقة بالموافقة على تجديد عقود المستشفيات والمدارس الخاصة طبقاً لأحكام المادة (17) من المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980.

"تراجع في ذلك الفتوى رقم (2599-2/120/2007) بتاريخ 2007/6/5،



والفتوى رقم (2009/533/2-6546) بتاريخ 2009/11/23"

الأمر الذي يؤكد أن ما ذهبت إليه إدارة الفتوى والتشريع مبنياً على اختصاصها الأصيل والذي حصر اختصاص بيان القانون الواجب التطبيق من الوزارات والمؤسسات العامة في إدارة الفتوى والتشريع.

رابعاً: الرد على مذكرة المستشار القانوني للجنة الشراكة ووزير المالية المؤرخة 2022/10/23

بشأن مشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة

1- فقد سطر في هذه المذكرة رأياً بشأن مدى سريان العقد رقم (19034) والمبرم بين وزارة المالية والشركة الوطنية العقارية والخاص بمشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة، وزعم أن العقد من عقود الشراكة وفقاً لنص المادة (7) من القانون رقم 116 لسنة 2014 والفقرة الأولى من المادة الخامسة من العقد على أن مدة العقد عشرون عاماً غير قابلة للتجديد ولا يكون التجديد ضمناً وفقاً لأحكام المادة (605) من القانون المدني، واستدل بالطعن رقم 163 لسنة 2009 تجاري/3 جلسة 2011/1/25، وأوصى بأن تسلم الشركة فوراً جميع المباني والمنشآت والملاحق محل العقد رقم (19034).

2- وهذا الرأي الذي بنت عليه وزارة المالية توجهها مخالف للقانون وأحكام القضاء من عدة أوجه:

الوجه الأول: خطأ فادح في تفسير القانون رقم 116 لسنة 2014 والذي عرف في المادة الأولى مشروعات الشراكة أن تكون تلك المشروعات بغرض قيام المستثمر بتنفيذ مشروع ذي أهمية استراتيجية للاقتصاد الوطني.

1- فقد نصت بنود العقد رقم (19034) المؤرخ 1994/8/30 وملحقه المؤرخ 2018/8/5 المبرم بين الشركة الوطنية العقارية ووزارة المالية بشأن المرحلة الثالثة بالواجهة البحرية "سوق شرق" ومنها على سبيل المثال ما نصت عليه المادة الثالثة من العقد على أنه: "يوافق الطرفان على إيجار المساحة الواقعة على الواجهة البحرية من برج المراقبة حتى وزارة الخارجية بطول 2.400 كم طبقاً للمخطط المساحي المعتمد من بلدية الكويت".

ونصت المادة الرابعة من ذات العقد على أن:

الغرض من إيجار الموقع استعماله كمشروع ترفيهي تجاري.



ومؤدى هاذين البندين أن العقد هو عقد إيجار عادي للأرض المملوكة للدولة ملكية خاصة وليس مشروع شراكة بين القطاع العام والخاص ولا يتوافق في العقد ونصوصه خصائص الشراكة التي يقصدها القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة.

2- حيث أن قانون الشراكة قد تكفل بتعريف ماهية الشراكة والمشروعات التي عنها القانون ذلك أن المادة الأولى "التعريفات" نصت صراحة:

1. مشروع الشراكة:

مشروع لتنفيذ أحد الأنشطة التي تستهدف الدولة منه تقديم خدمة عامة لها أهمية اقتصادية أو اجتماعية أو خدمية أو تحسين خدمة عامة أو تطويرها أو خفض تكاليفها أو رفع كفاءتها يتم طرحه من قبل الهيئة بالتعاون مع الجهة العامة وفقاً لنظام الشراكة وبما لا يتعارض مع المادتين رقمي (152، 153) من الدستور.

2. نظام الشراكة:

نظام يقوم بمقتضاه مستثمر من القطاع الخاص بالاستثمار على أرض تملكها الدولة - متى تطلب المشروع ذلك - في أحد المشروعات التي يتم طرحها من قبل الهيئة يقوم من خلاله بتنفيذ أو بناء أو تطوير أو تشغيل أو إعادة تأهيل أحد المشاريع الخدمية أو البنية التحتية ... ويأخذ احدي الصورتين: (أ) أن يكون تنفيذ المشروع بمقابل يحصل عليه المستثمر عن الخدمة أو الأعمال المنفذة من المستفيدين أو من الجهات العامة التي يتوافق المشروع وطبيعة أغراضها والتي قامت بالتعاقد معه أو من كليهما. (ب) أن تكون تلك المشروعات بغرض قيام المستثمر بتنفيذ مشروع ذي أهمية استراتيجية بالنسبة للاقتصاد الوطني واستثماره لمدة محددة ويدفع مقابل لانتفاعه بأرض أملاك الدولة التي يتم تخصيصها للمشروع.

ومؤدى هذه التعريفات والاصطلاحات التي عني بها المشرع تحديد خصائص مشروعات الشراكة أن يتوافق فيها الشروط الآتية:

(أ) تقديم خدمة عامة لها أهمية اقتصادية أو اجتماعية أو تحسين خدمة عامة قائمة، ولا جدال في أن الخدمة العامة لا تكون إلا من خلال مرفق عام ولا تكون من خلال عقود الإيجار لعقارات الدولة الخاصة، فلا يستطيع

أحد أن يصف عقود الاستغلال العادية لعقارات الدولة الخاصة بأن الغاية منها تقديم خدمة عامة لأن المفهوم القانوني للخدمة العامة في فقه القانون العام أنها منفعة تؤددها الدولة عن طريق أحد المرافق للمواطنين بقصد تسهيل حياة الأشخاص القاطنين في الدولة؛ فالطرق خدمة عامة والمواصلات خدمة عامة والبنية التحتية من مياه وصرف وكهرباء خدمة عامة، وتوفير الغاز والوقود خدمة عامة سواء أكانت الخدمة بمقابل أو بغير مقابل. (ب) أن يأخذ مشروع الشراكة إحدى الصورتين المنصوص عليهما في الفقرة الثانية من تعريف نظام الشراكة: (1) أن يكون تنفيذ المشروع بمقابل يحصل عليه المستثمر عن الخدمة أو الأعمال المنفذة من المستفيدين أو الجهة العامة أو كليهما. (2) أن تكون تلك المشروعات بغرض قيام المستثمر بتنفيذ مشروع ذي أهمية استراتيجية بالنسبة للاقتصاد الوطني.

وهاتين الصورتين قاطعتين في الدلالة على أن المقصود بمشروع الشراكة هو إما تقديم خدمة عامة تتحمل الجهة العامة تكاليفها وتدفع للمستثمر مقابل استثماراته، وأما أن يحصل المستثمر من المستفيدين على مقابل الخدمة أو كليهما بمعنى جزء من الجهة العامة وجزء من المستفيدين فقد تعمد جهة عامة لإنشاء مستشفى للمنتسبين لها وتقدم الخدمة عالية الجودة عن طريق مستثمر، وقد تتحمل هي تكاليف الخدمة أو المستفيدين أو كليهما معاً كما هو الحال في مستشفى النفط وما شابه ذلك على سبيل المثال لا الحصر. - أما المشروع ذي الأهمية الاستراتيجية للاقتصاد الوطني فإنه لا يحتاج إلى جهد في معناه ويكفي أن مشروع في مجال البتروكيماويات أو التكنولوجيا أو الأجهزة الذكية وغير ذلك يمثل أهمية للاقتصاد الوطني.

- ويترتب على هذه التعريفات أن إيجار عقارات الدولة الخاصة لا يتم من خلالها تقديم خدمة عامة بالمفهوم التي نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم 116 لسنة 2014، وأن عقود إيجار عقارات الدولة الخاصة ينشأ عنها مصلحة للمستثمر تقابلها الأجرة المستحقة للدولة، وهذا بعيد تماماً عن معنى الخدمة العامة، وبذلك فإن اجتزاء نص من القانون رقم 116 لسنة 2014 ومحاولة انسحابه على عقارات الدولة الخاصة يعد تجاوزاً صارخاً في فهم نصوص القانون.



- أما المادة السابعة من القانون رقم 116 لسنة 2014 والتي يتخذها البعض ذريعة فقد حرصت على النص على أن العقود التي أبرمت على أملاك الدولة العقارية وفقاً لنظام الشراكة الذي تخضع له قبل العمل بهذا القانون.

- ومفاد ذلك أن العقود السابقة المقصودة بالنص هي عقود تتوافر فيها خصائص الشراكة وفقاً للتعريفات بالمادة الأولى وليست عقود الإيجار العادية الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن أملاك الدولة العقارية.

ثانياً: خصائص الشراكة التي أوجدها القانون رقم 116 لسنة 2014:

1- شركة المشروع: نصت المادة العاشرة من قانون الشراكة على أنه على الهيئة أو المستثمر الفائز انشاء شركة المشروع التي يكون غرضها الرئيسي تنفيذ المشروع وتؤول حقوق والتزامات المستثمر إليها.
- الأمر الذي مفاده أن القانون استلزم انشاء شركة جديدة رأس مالها الحقوق الناشئة عن المشروع، وهذا الشرط يتناسب مع خصائص قانون الشراكة في المادتين رقمي 13، 14، ولا شأن لعقود إيجارات عقارات الدولة بهذا الشرط.

المادة (13): نصت على أن المشروعات التي تزيد تكلفتها على ستين مليون دينار كويتي تقوم الهيئة بعد طرح المشروع وتحديد المستثمر الفائز بتأسيس شركة مساهمة عامة توزع أسهمها وفقاً للنسب الآتية:

1. نسبة لا تقل عن 6% ولا تزيد عن 24% للجهات العامة.
2. نسبة لا تقل عن 26% تخصص للمستثمر الفائز.
3. خمسون في المائة تخصص للاكتتاب العام للكويتيين الذين على قيد الحياة والمسجلة أسماؤهم في المعلومات المدنية.



ونصت المادة (14) على أن تكتتب الهيئة نيابة عن المواطنين، وبعد تشغيل المشروع تدعو المواطنين إلى تسديد قيمة الاكتتاب.

- الأمر الذي يتأكد معه أن المقصود بنظام الشراكة وفق القانون رقم 116 لسنة 2014 هي المشروعات ذات النفع العام وذات الأهمية الاستراتيجية للاقتصاد الوطني.

2- تقييم المشروع: في نهاية عقد الشراكة لتحديد المقابل الذي تحصل عليه الدولة أو المستثمر حسب الأحوال. وهذا ما نصت عليه المادة الثلاثين من القانون رقم 116 لسنة 2014.

3- قيام المستثمر أو شركة المشروع بترتب الرهن:

فقد أجازت المادة (23) من القانون رقم 116 لسنة 2014 للمستثمر أو شركة المشروع رهن وانشاء ضمانات عينية على أي أصول يملكها من بين أصول المشروع، وأجازت له رهن أسهمه في شركة المشروع أو التحالف، ويجوز للدائن المرتهن تملك الأسهم أو طلب البيع.

- وهذه الخصائص التي تم النص عليها في القانون رقم 116 لسنة 2014 معدومة في عقود إيجارات عقارات الدولة الخاصة التي أبرمت في ظل القانون رقم 105 لسنة 1980 ومحاولة تطبيق القانون رقم 116 لسنة 2014 عليها يشكل ضرراً جسيماً على تلك العقارات بما منحه القانون رقم 116 لسنة 2014 من تقييم المشروع وبيان حصة المستثمر وأصوله وجواز رهنها وترتيب حق عيني عليها وهو ما يتناقض مع طبيعة عقود الإيجار التي لا يتوافر فيها خصائص الشراكة.

ثالثاً: النص في القانون رقم 116 لسنة 2014 بالمادة (38) على بقاء عقود إيجار العقارات تحكمها القوانين والقرارات الأخرى:

فقد نصت تلك المادة على أنه لا يخل تطبيق هذا القانون بما ورد بالقوانين الأخرى من أحكام بشأن إدارة أو بيع أو تأجير أو تخصيص أو ترخيص أيّاً من أملاك الدولة العقارية تحت أي مسمى، وتسري عليها القوانين والقرارات والأنظمة التي تحكمها.

ومفاد ما نصت عليه المادة (38) أن القانون استبعد أملاك الدولة العقارية القائمة والتي لا تحتاج إلى انشاء وتنفيذ مشروعات ذات خدمة عامة من أحكام القانون رقم 116 لسنة 2014 وأبقى هذه العقود تحكمها القوانين الأخرى وأخصها المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980، الأمر الذي يتأكد معه أن مشروع الواجهة البحرية المرحلة الثالثة "سوق شرق" لا تتوافر فيه خصائص الشراكة ويسري عليه المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980، وحقيقة عقد المرحلة الثالثة. الواجهة البحرية. سوق شرق أنه عقد إيجار متفق فيه على المساحة المؤجرة وقيمة الأجرة وثابت ذلك من البندين رقمي 3، 4 من العقد المبرم بين الشركة ووزارة المالية "مرفق ويرجى التكرم بمراجعة البنود المذكورة".

والقاعدة القانونية المستقرة أن العبرة في تكييف العقود بما انطوت عليه من شروط وليست بمسماها، فإذا سمي عنوان العقد "عقد تصميم وإنشاء وإدارة مرفق عام" ثم جاءت الشروط الواردة بالعقد تقطع بأنه عقد إيجار عادي لأملاك الدولة الخاصة أجرت بموجبه قطعة أرض لاستغلالها في نشاط معين ومقابل أجره معينة بالعقد، فهنا يكون تكييف العقد حسب ما تضمنه من شروط وليس بمسماها، ومن ثم يتضح أن العقد محل الخلف عقد إيجار لأملاك الدولة العقارية الخاصة، ولا ينطبق عليه بأي حال من الأحوال القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

الوجه الثاني: أن تجديد العقد لمدة جديدة عشرون عاماً تم تلاقي إرادة المتعاقدين على العقد الجديد بموجب كتب الشركة المؤرخة 2018/8/14، 2019/1/16، 2019/2/27 من جانب الشركة وقرار إدارة أملاك الدولة في اجتماعها رقم 42 لسنة 2020 بتاريخ 2020/12/8 على مشروع عقد جديد لإدارة وتشغيل الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" حسب المادة (17) من المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980 ولمدة عشرين عاماً مقابل نسبة 30% من إيراد المشروع.

ومن ثم فإن الرأي القانوني المستند إليه الذي قرر باعتبار العقد رقم (19034) الخاص بمشروع الواجهة البحرية – المرحلة الثالثة بأنه عقد من عقود الشراكة باعتباره عقد تصميم وإنشاء وإدارة ثم تحويل، منتهياً إلى سريان القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص بشأنه اجتزاء عبارة لا

يوجد صدى لها في بنود وأحكام العقد والذي لا يعدو كونه إيجار قطعة الأرض من أملاك الدولة الخاصة للشركة، ولم يبين العقد طبيعة المشروع الترفيهي التجاري ولم ينص على أن المشروع يقدم خدمة عامة للجمهور كما قصد قانون الشراكة.

ونحيط علم سيادتكم أن ذلك المعيار الذي اتخذته ذلك الرأي حال اعتباره كافة عقود التصميم والإنشاء والإدارة ثم التحويل هي عقود شراكة هو معيار غير سليم وغير دقيق ويخالف القانون، حيث أن القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص قد تكفل بتعريف عقد الشراكة ومشروع الشراكة نظام الشراكة بما يغني عن الرأي بشأنها.

الأمر الذي يقطع بعدم صحة الرأي القانوني الصادر من المستشار القانوني للسيد وزير المالية ولجنة الشراكة والذي قام عليه كتاب وزارة المالية بتسليم مباني المشروع.

" لكل ذلك "

وانطلاقاً من المحافظة على المصلحة العامة وحرصاً على اتباع النظم واللوائح القانونية والإجراءات التي أكدتها الفتاوى الصادرة من قبل إدارة الفتوى والتشريع المشار إليها ولتجنب أية آثار سلبية مما تسهم في زيادة الهدر في العوائد المالية للدولة، فإننا نؤكد لكم أننا في انتظار تسليمنا النسخة النهائية لعقد تجديد مشروع الواجهة البحرية المرحلة الثالثة "سوق شرق" أسوة بالعقود التي تم تجديدها من قبلكم لمشاريع مماثلة واستجابة لكتبتنا المتكررة الموجهة لوزارتكم بهذا الشأن مع التزامنا في تطوير المشروع وفقاً لما تم عرضه عليكم بهذا الصدد من قبلنا.

أملين إعادة النظر بما جاء بكتابتكم المشار إليه أعلاه وإلغاء كافة ما جاء به وذلك تحقيقاً للمصلحة العامة والمصلحة المشتركة بين كلا الطرفين مع التشديد على طلب الإلتزام بالرأي القانوني الصادر من قبل إدارة الفتوى والتشريع واستكمال الإجراءات المتعلقة بشأن تجديد التعاقد بأقرب فرصة ممكنة حتى نلتمس العدالة والمساواة بين أصحاب المراكز القانونية المتساوية.



حفظ الله الكويت وحفظ راعي مسيرتها حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ/ نواف الأحمد
الجابر الصباح وولي عهده الأمين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،



الشركة الوطنية العقارية



مستند رقم 2



Date: Tue 01 Oct 2019 : التاريخ
 الموافق: الثلاثاء، 2 صفر، 1441
 Ref: REG_2019_22380 : إشارة

السيد / الرئيس التنفيذي لمؤسسة البترول الكويتية المحترم
 تحية طيبة و بعد،،،

الموضوع: اعترام شركة البترول الوطنية وقف صرف الديزل والبنزين لمحطة الوقود
 بنقعة الشمالان / شرق

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلحاقاً إلى كتابنا رقم (208589) بتاريخ 2109/9/12 بشأن
 الموضوع أعلاه 2019 .

وإلى كتابكم المؤرخ 2019/9/23 والمتضمن افادتكم بأن تشغيل المحطة من قبل
 مؤسسة البترول الوطنية وإدارتها بصفة مؤقتة يتطلب إصدار قرار من مجلس الوزراء
 الموقر .

نود الإفادة بأنه تم مخاطبة مجلس الوزراء الموقر بكتاب رقم (21734) بتاريخ
 2019/9/23 والمتضمن طلب عرض الموضوع على لجنة الخدمات العامة لاتخاذ ما يراه
 مناسباً بشأن الموضوع.

وبتاريخ 2019/9/26 ورد كتاب مجلس الوزراء الموقر رقم (13222) والمتضمن
 بأن لجنة الخدمات العامة قد أطلعت في اجتماعها رقم (2019/45) بشأن الموضوع ، وقد
 أوصت اللجنة ما يلي " إعادة الموضوع إلى وزارة المالية " إدارة عقود أملاك الدولة " لاتخاذ
 ما يروونه محققاً للصالح العام وذلك في ضوء عدم اختصاص مجلس الوزراء بهذا الشأن " .

مجمع الوزارات - ص.ب: 9 (الصفاء) - 13001 الكويت - فاكس : 22404025

Ministries Complex - P.O. Box: 9 (Safat) - Postal Code 13001 Kuwait - Fax: 22404025

@mofkw www.mof.gov.kw

د.غازي عبيد العياش

الوكيل المساعد لشئون أملاك الدولة
 والشئون القانونية



Date: Tue 01 Oct 2019 : التاريخ
 الموافق: الثلاثاء، 2 صفر، 1441 :
 Ref: REG_2019_22380 : إشارة :

وحيث أن عقد مشروع الواجهة البحرية المرحلة الثالثة المبرم مع الشركة الوطنية العقارية قد انتهى في تاريخ 2019/8/30 إلا أن الشركة الوطنية مازالت مستمرة في إدارة المشروع منذ تاريخ انتهاء العقد وحتى الآن وعملاً بالمادتين (567) و(605) من القانون المدني فإن هذا العقد يتجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة ، وعملاً بذلك فإن الوزارة استلمت القيمة الإيجارية للمشروع عن الفترة من 2019/4/1 وإلى 2020/3/31 وبذلك فإن العقد يكون نافذاً ومستمراً حتى 2020/3/31 .

وعليه يرجى الاستمرار في تشغيل محطة الوقود الواقعة بمشروع الواجهة البحرية المرحلة الثالثة سوق شرق (في نقعة الشمالان)، وسيتم اخطاركم بما يستجد في هذا الموضوع في حينه .

مع أطيب التمنيات،،،

وكيل وزارة المالية



Date: Tue 01 Oct 2019 : التاريخ
الثلاثاء، 2 صفر، 1441 : الموافق
Ref: REG_2019_22380 : إشارة

الوكيل المساعد لشئون أملاك الدولة والشئون
القانونية

[Handwritten signature]



مجمع الوزارات - ص.ب: 9 (الصفاء) - 13001 الكويت - فاكس : 22404025

Ministries Complex - P.O. Box: 9 (Safat) - Postal Code 13001 Kuwait - Fax: 22404025

@mofkw www.mof.gov.kw

د. غازي عبيد العياش

الوكيل المساعد لشئون أملاك الدولة
والشئون القانونية

[Handwritten signature]

مستند رقم 3



وزارة المالية
إدارة عقود البنوك العامة
قسم وظيفة الإيجار العقاري

التاريخ 2019/4/14

إشعار قبض

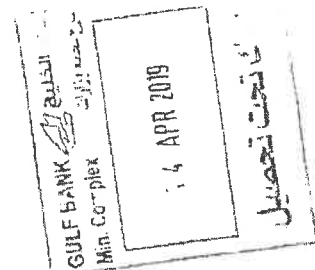
إيجار أصوات تجارية 6401001	إيجار مقارات ومستطلة 6401005	إيجار شاليحات 6401007	إيجار قمامة 6401004
إيجارات أخرى 6401015	إيجارات مستوية 7105002	أمانات والموقوفات تمت تصويتها لإيجارات الميزانية 1104000	فراغات 7103003

حساب وزارة المالية لدى بنك الخليج (09370003)

الشركة الوطنية العقارية		الصيد / العامة	
الواجهة البحرية المرحلة الثالثة (سوق شرق)		المشروع	
شرق		المطابقة	
39,170/607 دك		المبلغ	
2020/3/31	إلى	2019/4/1	من
		فراغة تاخير للخدمة الإيجارية	
(إيجار مقارات مستثمرة (16))		النوع	
2019/3/18	تاريخ	707645	شيك رقم

توقيع الموظف:

توقيع الممثل:





وزارة المالية
إملاك عقود أوكاف العقارات
قسم وتقييم الأصول

التاريخ 2020/2/23

الإدارة العامة للمحاسبة

6401001 إيجار اسواق تجارية	6401005 إيجار عقارات مستحقة	6401007 إيجار شاليحات	6401004 إيجار قصاصم
6401015 إيجارات أخرى	7105002 إيرادات وتسوية	7103003 غرامات	1104000 أمانات مقبوضات تمت تسويتها إيرادات الميزانية

مساعد وزير المالية (09370007)

الشركة الوطنية العقارية		السيد / السادة	
الواجهة البحرية المرحلة الثالثة (سوق شرق)		المشروع	
شرق		المنطقة	
(39,170/607) د.ك		المبلغ	
2021/3/31	إلى	2020/4/1	من
		عن المدة	
		غرامة تأخير للقيمة الإيجارية	
(إيجار عقارات مستثمره (16))		النوع	
2020/1/27	تاريخ	726076	

توقيع الموظف:

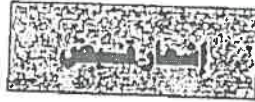
توقيع المحلل:





وزارة المالية
إدارة عقود أملاك الدولة
لصحة وتطويره لتحويل الحق

التاريخ: 2021 / 2 / 4



وزارة المالية

إدارة عقود أملاك الدولة

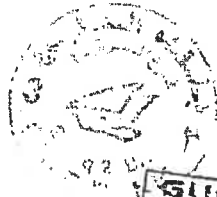
6401001 إيرادات أصول تجارية	6401005 إيرادات مقاربات مستحقة	6401007 إيرادات ضرائب	6401004 إيرادات تصادم
6401015 إيرادات أخرى	7105002 إيرادات مذكورة مسبقاً	1104000 إيرادات بقية فئات تحت تصويتها إيرادات الميزانية	7103003 إيرادات

حساب وزارة المالية لدى بنك الخليج (09370003)

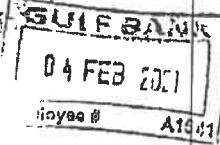
الشركة الوطنية القطرية	الصود / السادة
لواجبة البحرية المرحلة الثالثة (سوق شرق)	المشروع
شرق	المنطقة
(22849/520 ك. فقط لا غير)	الرقم
من 2021/4/1	من المدة
إرجل عقارات مستمرة (16)	النوع
مكافآت	تحويل مالي
تاريخ 2021/2/3	شيك رقم 742855

توقيع الموظف

رئيس قسم متابعة المشاريع
بيل العالبي



توقيع المعمل

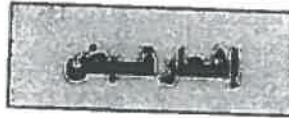


بيل العالبي



وزارة المالية
إدارة عقود أملاك الدولة
لصحة شركة التحصيل المالي

التاريخ: 2021/10/23



وزارة المالية

إدارة عقود أملاك الدولة

6401001 إيجار أسواق تجارية	6401005 إيجار عقارات وخدمات	6401007 إيجار خدمات	6401004 إيجار تسام
6401015 إيجارات أخرى	7105002 إيرادات متروية	7103003 غرامات	1104000 أمانات وقهوهات تحت تصويتها إيرادات الميزانية

حساب وزارة المالية لدى بنك الخليج (09370003)

الشركة الوطنية العقارية	المسجد / السادة
سوق شرق	المشروع
شرق	المساحة
(39170/607 دك) فقط لا غير	المساحة
من 2022/4/1 إلى 2023/3/31	من الهدية
إيجار عقارات مستمرة (16)	الاسم
ملاحظات:	تعمير مالي
تاريخ 2021/10/18	شيك رقم 758520

توقيع الموظف:

رئيس قسم متابعة التحصيل المالي
للتمويل والتأمين

توقيع المعمل:





وزارة المالية

إدارة عقود أملاك الدولة

القسم والتابعة للتحويل المالي

التاريخ: 2022 /7/27

إشعار قبض

وزارة المالية

إدارة عقود أملاك الدولة

6401001 إيجار أسواق تجارية	6401005 إيجار عقارات مستطحة	6401007 إيجار شاليهات	6401004 إيجار تسامم
6401015 إيجارات أخرى	7105002 إيجارات ملاعب رياضية	1104000 أمانات وتجهيزات تحت تصرفها إيجارات الميزانية	7103003 غرامسات

حساب وزارة المالية لدى بنك الخليج (09370003)

الشركة الوطنية العقارية	الصيد / العامة
سوق شرق	المشروع
شرق	المطابقة
39170/607 د.ك) فقط لا غير	المبلغ
2024/3/31 إلى	من 2023/4/1
إيجار عقارات مستثمرة (16)	عن المدة
ملاحظات :	النوع
2022/7/26 تاريخ	تحويل مالي
	شيك رقم 777405

توقيع الموظف :

توقيع الممثل :



مستند رقم 4

Date: 28 SEP 2020 : التاريخ
 الموافق :
 Ref. 11529 : إشارة :

وزارة المالية
 Ministry of Finance



مسجل بحكم الوصول

السادة / الشركة الوطنية العقارية
 ص.ب (22644) الصفاة - الرمز البريدي (13087) - الكويت

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: مشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، واستنادا الى العقد رقم (19034) بتاريخ 1994/8/30.

نود الإفادة بصدور قرار لجنة شؤون أملاك الدولة بالإعفاء من تاريخ 2020/4/1 حتى تاريخ انتهاء إجراءات الدولة الاحترازية .

مع أطيب التمنيات،،،

وكيل وزارة المالية

رئيس قسم متابعة المشاريع التنموية

مستند رقم 5



محضر اجتماع

لجنة شئون أملاك الدولة الخاصة العقارية رقم (42) لسنة (2020)

عقدت اللجنة اجتماعها رقم (42) يوم الثلاثاء الموافق 2020/12/8 في تمام الساعة 12:00 بعد الظهر بغرفة اجتماعات وكيل الوزارة وبحضور كل من:

- | | | |
|---------------------------------|--|-------------|
| السيدة/ أسيل سليمان المنيفي | الوكيل المساعد لشئون الميزانية العامة و
وكيل وزارة المالية بالإتابة | رئيس اللجنة |
| السيد / رياض ظاهر السعد | مدير إدارة عقود أملاك الدولة
والوكيل المساعد لشئون أملاك الدولة والشئون القانونية
بالإتابة | نائب الرئيس |
| السيد/ عبدالناصر جاسم العبدالله | مدير إدارة مجمع الوزارات
والوكيل المساعد لشئون الخدمات العامة بالإتابة | عضواً |
| سيد/ أسامة جاسم الفصار | مدير إدارة الخضوع الضريبي والتخطيط
والوكيل المساعد للشئون المالية والضريبية بالإتابة | عضواً |

سيدة/ نادية غلوم كمال
مدير إدارة الشئون القانونية بالإنابة
سيد/ عبدالرحمن خضير
مراقب المياني والصيانة
حميس

كما استعانت اللجنة بكل من:

- 1- السيد/ طارق القنديل - رئيس قسم دراسات المشاريع التنموية ومراقب المشاريع التنموية بالإنابة ، عقود أملاك الدولة.
- 2- السيد/ محمد علي الخلف- رئيس قسم صيانة المياني بالإنابة.

ورحبت السيدة/ رئيس اللجنة بالحضور وأشارت إلى أن الغرض من الاجتماع هو مناقشة المعرض أمام اللجنة.

وقد اعتذر كل من السيد/ مشعل منديل القحص والسيد/ صلاح أحمد العصفور وذلك لاجتماع آخر.

النسبة للبند أولاً: اعتماد جدول أعمال اللجنة.

اعتماد جدول الأعمال

نسبة للبند ثانياً: الاطلاع على محضر اجتماع اللجنة رقم (2020/41) المؤرخ 0/9/23

الاطلاع من قبل أعضاء اللجنة على المحضر

ثالثاً: مناقشة كتاب إدارة الفتوى والتشريع بشأن وضع آلية التجديد للوارد لمعالي وزير المالية بتاريخ

2020/12/6

قدمت السيدة/ وكيل الوزارة بالإجابة شرحاً لما جرى بمواضيع تجديد عقود أملاك الدولة الخاصة وهل تخضع لقانون (105) لسنة 1980 بشأن نظام أملاك الدولة أو قانون (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، كما بينت بأن أهداف قانون أملاك الدولة تقتصب على استغلال أملاك الدولة الخاصة العقارية ببيعها أو تأجيرها بفصد تحقيق أغراض ذات نفع عام، أما أهداف قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص يكون أساسها عنصر الاستثمار على مدى طويل لمشاريع البنى التحتية والتنمية.

وأفاد السيد/ مدير إدارة عقود أملاك الدولة والوكيل المساعد لشؤون أملاك الدولة والشؤون القانونية بالإجابة بأن وزارة المالية قد أبرمت العديد من العقود وفقاً لأحكام المادة (17) من قانون أملاك الدولة رقم (105) لسنة 1980 وقبل صدور القانون رقم (7) لسنة 2008 بتنظيم عمليات البيع والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام القانون رقم (105) لسنة 1980، والقانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وقد قدمت إلى الوزارة العديد من الطلبات من المتعاقدين برغبتهم في تجديد هذه العقود أثناء المدة القانونية لهذا التجديد، وقد ثار التساؤل حول تحديد القانون الواجب تطبيقه حال تجديد هذه العقود هل يتم ذلك وفقاً لأحكام المادة (17) من قانون أملاك الدولة رقم (105) لسنة 1980 أو لأحكام القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، علماً بأن مجلس الوزراء الموقر قد أصدر قراراً بالتجديد لمعقد السالمية طبقاً لأحكام قانون أملاك الدولة رقم (105) لسنة 1980، كما أفاد بأن هيئة الشراكة قد اطرخ مشروعين مماثلين وهما سوق المباركية والخيمة مول وأعدت سوق الزل للوزارة ليتم إبرامه

قانون أملاك الدولة المشار إليه أعلاه، كما أن نيوان المحاسبة يبدي ويسجل ملاحظات ومخالفات على قطاع أملاك الدولة بهذا الشأن.

وقد تم مخاطبة إدارة الفتوى والتشريع لبيان الرأي القانوني بهذا الشأن، وتم موافقتنا من قبل إدارة الفتوى والتشريع برأيهم القانوني بكتاب رقم (2202000003420) بتاريخ 2020/12/6 والذي ينص على الآتي:

أولاً: خضوع تحديد عقود تأجير أملاك الدولة الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً لأحكام المادة (17) من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بالقانون.

ثانياً: بقولى وزير المالية إصدار القرارات المنظمة لتحديد هذه العقود بناء على طلب المتعاقد وبمراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

وكان كتاب إدارة الفتوى والتشريع أبدى خارطة طريق لإنهاء هذه الإشكالات وتباين وجهات النظر بين وزارة المالية وهيئة الشراكة بين القطاعين العام والخاص ونيوان المحاسبة.

كما أشار كتاب الفتوى والتشريع إلى خضوع عقود أملاك الدولة إلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة ويتعين على وزير المالية أن يصدر قراراً يتضمن تحديداً لهذا الإجراءات وفقاً لأحكام هذا القانون وبمراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

وعلى ضوء ذلك قام قطاع الأملاك بإعداد مشروع قرار وفق رأي إدارة الفتوى والتشريع ينظم عملية إجراءات تجديد العقود وقد أبدى الأعضاء بعض التعديلات وتم تدوينها لأخذها بالاعتبار قبل عرضها على معالي الوزير.



وتتم إعداد مشروع عقد إدارة وتشغيل الواجبة البحرية المرحلة الثالثة (سوق شرق) المعروض على اللجنة تطبيقاً لما جاء بكتاب إدارة الفتوى والتشريع.

بعد التداول والنقاش أوصت اللجنة باعتماد مشروع القرار المزمع إصداره من قبل معالي الوزير بعد الأخذ بالاعتبار تعديلات الأعضاء وكذلك مشروع عقد إدارة وتشغيل الواجبة البحرية المرحلة الثالثة (سوق شرق) حسب المادة (17) من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة وبعدة عشرون سنة وبنسبة (30%) من إيراد المشروع

رابعاً: تعديل اسم الطرف الثاني بعقد إيجار مدرسة الهدف المنير الباكستانية.

أفاد السيد/ رئيس قسم دراسات المشاريع التنموية بإدارة عقود أملاك الدولة بشأن عقد الإيجار الخاص بمدرسة الهدف المنير رقم (46408) المبرم بتاريخ 2015/12/20 مع السيد/ سعد منير عبدالله المهنا، بأنه ورد كتاب مدرسة الهدف المنير الباكستانية بتاريخ 2018/9/12 والمتضمن طلب تعديل اسم الطرف الثاني من اسم مدرسة الهدف المنير الباكستانية ويمثلها السيد/ سعد منير عبدالله المهنا إلى شركة الهدف المنير للخدمات التعليمية ويمثلها السيد/ سعد منير عبدالله المهنا.

والى كتاب إدارة الفتوى والتشريع رقم (2201800005292) بتاريخ 2018/12/25 المتضمن جواز تغيير اسم الطرف الثاني في العقد الإيجار المبرم بين وزارة المالية ومدرسة الهدف المنير الباكستانية إلى شركة الهدف المنير للخدمات التعليمية شريطة الحصول على الموافقة الكتابية المسببة لوزارة التربية وموافقة الجهات الرقابية وذلك على الأساس المبين في الأسباب.

كما حصل الطرف الثاني على كافة الموافقات اللازمة لتغيير اسم الطرف الثاني بعقد الإيجار،
حيث أن القيمة الإيجارية تبلغ (38,000 د.ك) ثمانية وثلاثون ألف دينار كويتي وتستحق بتاريخ
2020/8/1.

بعد التداول والنقاش أوصت اللجنة بالموافقة على تعديل اسم الطرف الثاني وتعديل تاريخ
استحقاق قيمة إيجارية تبلغ (38,000 د.ك) ثمانية وثلاثون ألف دينار كويتي وتستحق بتاريخ
2020/8/1

انتهى الاجتماع الساعة 1:30 بعد الظهر

أسيل سفيان المنيفي

رئيس اللجنة



نادية غلوم كمال

عبدالناصر جاسم العبدالله

أسامة جاسم القصار

رياض ظاهر السعد

عضواً



عضواً



عضواً



نائب الرئيس



عبدالرحمن خضير الخميس



مستند رقم 6



مذكرة
وزارة المالية

التاريخ: Mon 21 Dec 2020

الرقم: MND_2020_03268

السيد / الوكيل المساعد لشؤون الميزانية العامة و وكيل وزارة المالية بالإتابة
المحترم

تحية طيبة و بعد،،،

الموضوع: توصيات لجنة شئون أملاك الدولة الخاصة العقارية المشكلة بالقرار
الوزاري رقم (2015/16) لمحضر الاجتماع رقم (2020/42) المنعقد بتاريخ
2020/12/8

لا مانع وفق الضوابط والنظم

معالي وزير المالية

حَدِيد

حَدِيد

خليفة مساعد حمادة
معالي وزير المالية

ت - ص ب 9 (سافك) - 13001 الكويت - فاكس : 22404025
Ministries Complex - P.O. Box: 9 (Safak) - Postal Code 13001 Kuwait - Fax
www.mof.gov.kw @mofkw

مستند رقم 7



الكويت في :

مرجع رقم : ٢٠٢٢٠٠٠٠٢٩٢٨

معالي الأخ الكريم / عبدالوهاب محمد الرشيد

وزير المالية ووزير الدولة للشؤون الاقتصادية والاستثمار

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة إلى كتابكم رقم ٤٩٥ المؤرخ ٢٠٢٢/٦/١٣ بشأن طلب إبداء الرأي القانوني حول مدى سريان القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص على تجديد عقود المستشفيات والمدارس الخاصة المرفقة بهذا الكتاب ، وبيان ما إذا كان المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة هو الذي يسري على هذه العقود .

وتذكرون أن العديد من المستشفيات والمدارس الخاصة تقدمت للوزارة لتجديد عقودها، وتطلبون إبداء الرأي القانوني حول القانون الواجب التطبيق على تجديد هذه العقود .

وردا على ذلك نفيد بالاتي :

من حيث إن المادة (١) من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن انظام أملاك الدولة تنص على أن " وزارة المالية هي الجهة التي تقوم بحفظ أملاك الدولة الخاصة العقارية وإدارتها واستغلالها وبيعها " .

وأن المادة (٢) تنص على أن " تقوم وزارة المالية باستغلال أملاك الدولة الخاصة العقارية مباشرة أو عن طريق التأجير وذلك طبقاً لأحكام هذا القانون " .

وتنص المادة (١٧) على أن " يجوز تأجير أملاك الدولة الخاصة العقارية أو المنقولة بأجر إسمي أو بأقل من أجر المثل إلى شخص معنوي أو طبيعي بقصد تحقيق غرض ذي نفع عام ويكون التأجير بناء على اقتراح الوزير أو رئيس الهيئة أو المؤسسة المختصة وبموافقة مجلس الوزراء ، وفي هذه الحالة لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على عشرين سنة ويجوز تجديده لمدد أخرى لذات الشخص المعنوي أو الطبيعي بموافقة مجلس الوزراء ، ويجب بقاء الأملاك المؤجرة مخصصة للأغراض التي أجرت من أجلها طوال مدة الإيجار فإذا لم تخصص الأملاك للأغراض المذكورة أو تغير تخصيصها اعتبرت عقود الإيجار مفسوخة من



تلقاء نفسها دون حاجة إلى حكم قضائي أو تنبيه أو إنذار ويتم إخلاء هذه الأملاك بالطريق الإداري " .

ومن حيث إن المادة (١) من القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص تنص على أن " في تطبيق أحكام هذا القانون يكون لكل من المصطلحات التالية المعنى المبين قرين كل منها :

١ - مشروع الشراكة : مشروع لتنفيذ أحد الأنشطة والذي تستهدف الدولة منه تقديم خدمة عامة لها أهمية اقتصادية أو اجتماعية أو خدمية أو تحسين خدمة عامة قائمة أو تطويرها أو خفض تكاليفها أو رفع كفاءتها ، يتم طرحه من قبل الهيئة بالتعاون مع الجهة العامة وفقاً لنظام الشراكة وبعد اعتماده من اللجنة العليا.

٢ - نظام الشراكة : نظام يقوم بمقتضاه مستثمر من القطاع الخاص بالاستثمار على أرض تملكها الدولة - متى تطلب المشروع ذلك - في أحد المشروعات التي يتم طرحها من قبل الهيئة بالتعاون مع إحدى الجهات العامة بعد توقيع عقد معه ، يقوم من خلاله بتنفيذ أو بناء أو تطوير أو تشغيل أو إعادة تأهيل أحد المشاريع الخدمية أو البنية التحتية ، وتدبير تمويل له وتشغيله أو إدارته وتطويره ، وذلك خلال مدة محددة يؤول بعدها إلى الدولة ، ويأخذ إحدى الصورتين : أ) أن يكون تنفيذ المشروع بمقابل يتحصل عليه المستثمر - عن الخدمة أو الأعمال المنفذة - من المستفيدين أو من الجهات العامة التي يتوافق المشروع وطبيعة أغراضها والتي قامت بالتعاقد معه أو من كليهما ، ب) أن تكون تلك المشروعات بغرض قيام المستثمر بتنفيذ مشروع ذي أهمية استراتيجية للاقتصاد الوطني ، واستثماره لمدة محددة ، ويدفع مقابل لانتفاعه بأرض أملاك الدولة التي يتم تخصيصها للمشروع - متى وجدت - في الحاليتين.....

٦ - اللجنة العليا أو اللجنة : اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص وتباشر صلاحيات واختصاصات مجلس إدارة الهيئة .

٧ - الهيئة : الهيئة العامة لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص .

٨ - القطاع العام أو الجهات العامة : وتشمل أي وزارة أو إدارة حكومية أو جهة عامة ذات ميزانية ملحقة أو مستقلة تقوم بإبرام عقد مع مستثمر من القطاع الخاص للقيام بمشروع بنظام الشراكة وفق أحكام هذا القانون، أو تشارك في الاستثمار بنسبة من أسهم الشركة المساهمة العامة التي تؤسس لتنفيذ مشروع الشراكة.

٩ - المستثمر : شخص اعتباري خاص أو محلي أو أجنبي ، أو أكثر من شخص اعتباري خاص يكونون تحالفاً ، تم اعتماد تأهيله من اللجنة العليا ، لتقديم عطاء على أحد مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص " .

وتنص المادة (٢) من ذات القانون على أن " بناء على هذا القانون تشكل بمرسوم لجنة عليا تسمى اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص وتحل محل اللجنة العليا للمشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية المنشأة بموجب المرسوم رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٠٨ ، وتتولى ممارسة اختصاصات وسلطات مجلس إدارة الهيئة المنصوص عليها في هذا القانون ، ويتولى وزير المالية رئاسة اللجنة وتضم في عضويتها كل من : " .

وتنص المادة (٣) من ذات القانون على أن " تختص اللجنة العليا بما يلي :

١ - وضع السياسات العامة للمشروعات والمبادرات ذات الأهمية الاستراتيجية للاقتصاد الوطني وتحديد أولوياتها

٢ - الموافقة على طلب الجهة العامة المعنية لطرح أحد المشروعات وفقاً لنظام الشراكة واقتراح مشروعات الشراكة على الجهات العامة

٩ - اعتماد عقود الشراكة التي تقوم الجهات العامة المتعاقدة بالتوقيع عليها

وتنص المادة (٤) من ذات القانون على أن " تنشأ هيئة عامة تسمى هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص ، تلحق بوزير المالية " .

وتنص المادة (٦) من ذات القانون على أن " تختص الهيئة بالتعاون والتنسيق مع الجهات العامة لتنفيذ مشروعات الشراكة وفقاً لأحكام هذا القانون وتتولى القيام بما يلي :

١ - إجراء المسح والدراسات الأولية بهدف تحديد المشاريع القابلة للطرح وفقاً لهذا القانون..... ،

٢ - مراجعة ودراسة المشروعات والمبادرات التي تم إعدادها من قبل الجهات العامة أو صاحب الفكرة ورفع التوصيات إلى اللجنة العليا .

٣ - تقييم دراسات الجدوى المتكاملة الخاصة بمشروعات الشراكة والأفكار المقدمة

١٠ - تأسيس الشركات المساهمة العامة لتنفيذ مشروعات الشراكة وتحديد رأس مالها وفقاً لأحكام هذا القانون .

١٣ - متابعة تنفيذ عقود الشراكة والعمل على تذليل عقبات التنفيذ بالتعاون مع الجهة التي يتبعها المشروع كما تتولى سائر الاختصاصات التي نص عليها هذا القانون " .

وتنص المادة (٧) من ذات القانون على أن :

" ١ - يستمر تنفيذ العقود أو التراخيص التي أبرمت على أملاك الدولة العقارية وفقاً لنظام الشراكة التي تخضع له قبل العمل بهذا القانون ووفقاً لنصوصها ، وإلى انتهاء مدتها المنصوص عليها في العقد أو تاريخ فسخ العقد أو إنهائه للمصلحة العامة ، ولا يجوز بعد العمل بهذا القانون إجراء أي تعديلات على عقود أو تراخيص هذه المشروعات ولا يجوز تمديد أو تجديدها بما يخالف هذا القانون .

٢ - يجوز بعد موافقة اللجنة العليا تمديد العقود أو التراخيص المنتهية وفقاً لنصوصها لمدة لا تجاوز سنة كفترة انتقالية لمرة واحدة .

٣ - عند انقضاء مدة العقد أو الترخيص تؤول الأرض والأملاك والمنشآت التي أقيمت بمقتضى هذه العقود أو التراخيص إلى الدولة من تاريخ انقضاء مدة العقد أو الترخيص أو أي تجديد تم على أي منهما وفقاً لنصوصهما .

٤ - يكون إعادة طرح إدارة أو تطوير وإدارة المشروعات التي آلت إلى الدولة وفقاً لأحكام المادة (٣٠) من هذا القانون " .

وتنص المادة (٣٠) من ذات القانون على أنه " عند انتهاء عقود الشراكة ، تقوم الهيئة بتقييم المشروع لتحديد المقابل الذي تحصل عليه الدولة أو المستثمر حسب الأحوال وتتولى اللجنة الأمور التالية : وفي جميع الأحوال يلتزم المستثمر عند انتهاء مدة العقد بإعادة المشروع إلى الدولة بالشروط المتفق عليها في عقد الشراكة ، ولا تخل أحكام هذه المادة بحق الدولة في أن تقوم بإدارة المشروع أو إدارته وتطويره بصورة مباشرة أو إنهاء نشاطه " .

وتنص المادة (٣٨) من ذات القانون على أنه " لا يخل تطبيق هذا القانون بما ورد بالقوانين الأخرى من أحكام بشأن إدارة أو بيع أو تأجير أو تخصيص أو ترخيص أي من أملاك الدولة العقارية تحت أي مسمى ، وتسرى عليها القوانين والقرارات والأنظمة التي تحكمها " .

ومن حيث أن مفاد ما تقدم ، أن المشرع ومن خلال أحكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة قد جعل وزارة المالية هي المختصة بحفظ أملاك الدولة الخاصة العقارية وإدارتها واستغلالها وبيعها ولا يكون لغيرها من الجهات الحكومية هذا الحق ، وتبعاً لذلك تكون وزارة المالية هي الجهة المختصة بالحصول على مقابل الاستغلال وحصيلة التصرف وإعطاء المخالصات عن ذلك ، وقد عهد إليها المشرع سلطة استغلال تلك الأملاك مباشرة أو عن طريق تأجيرها بأجر إسمي أو بأقل من أجر المثل إلى شخص معنوي أو طبيعي بقصد تحقيق غرض ذي نفع عام ، لمدة عشرين سنة ويجوز تجديدها لمدد أخرى بموافقة مجلس الوزراء ، شريطة أن تظل الأملاك المؤجرة مخصصة لذات الأغراض التي خصصت من أجلها طوال مدة الإيجار .

ومن حيث إن المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ المشار إليه قد بينت أنه وإدراكاً من المشرع الدستوري لأهمية الشراكة بين النشاط العام والنشاط الخاص في بناء الاقتصاد الوطني الذي يقوم على العدالة الاجتماعية ، وذلك بما أورده بنص المادة (٢٠) من الدستور بأن الاقتصاد الوطني أساسه العدالة الاجتماعية وقوامه التعاون العادل بين النشاط العام والنشاط الخاص ، وهدفه تحقيق التنمية الاقتصادية وزيادة الإنتاج ورفع مستوى المعيشة ، وتحقيق الرخاء للمواطنين ، وذلك كله في حدود القانون ، فقد كان القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض

أحكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ اللبنة الأولى في تنظيم مشروعات الشراكة ، إلا أنه لم يعالج في مضمونه عدة موضوعات أساسية مرتبطة بتمويل هذه المشروعات من القطاع الخاص وحماية المواطن من مخاطر البناء وغير ذلك من الأمور المرتبطة بألية طرح هذه المشروعات ومتابعة تنفيذها ، وقد كان لذلك أثره السلبي على نجاح طرحها ، حيث ساد سكوت النص التشريعي عن تنظيم بعض الأمور الضرورية لإنجاحها ، فضلاً عن ظهور معوقات عملية في تطبيق القانون وتنفيذه لم يكن من الممكن تداركها سوى بتعديل هذا القانون ، كما أنه بدا قاصراً عن المواجهة الكاملة للعديد من الجوانب المتصلة بتأسيس شركات مساهمة عامة في ضوء تحديات التمويل الخاصة بهذا النوع من المشروعات ، والتي تعد عنصراً أساسياً لنجاحها ، ولما كان هذا النوع من المشروعات يشكل العصب الأساسي لإشراك القطاع الخاص في عمليات التنمية الاستراتيجية للدولة فقد نشأت حاجة ملحة إلى تشريع خاص يحوى الإطار التنظيمي لتنفيذ مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص على النحو الذي يكفل المصلحة العامة ويؤكد الأهمية الخاصة لمراعاة مبادئ العدالة والشفافية وتكافؤ الفرص أمام المستثمرين من القطاع الخاص ، وبما يسمح بالتنافس على العناصر الجوهرية من المشروع في مثل هذه المجالات ، ولذلك فقد بدأ التعديل بتصويب التسمية العلمية لهذا النوع من المشروعات ، إذ يعد نظام البناء والتشغيل والتحويل وكافة الأنظمة المشابهة له نوعاً من أنواع النظم التي تتدرج تحت مسمى الشراكة بين القطاعين العام والخاص ، لذلك فقد حرص القانون على إتاحة الفرصة بطرح وتنفيذ المشروعات التتموية وفقاً لنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص بما يتناسب مع طبيعة كل مشروع وبما يسمح بمواكبة التطورات المهنية الملازمة لمثل هذه الأنظمة ، وقد وضع ذلك القانون تصوراً للمشروعات محل الخضوع لأحكامه والذي تتضمنه فكرة المبادرة والمشروع المتميز ، ولهذا فهو يستبعد عقود تقتصر على القيام بالأشغال العامة التي ينظمها قانون المناقصات والتي تدور حول بناء أو هدم أو ترميم أو صيانة بنية تحتية أو إنشاءات ترد على أملاك الدولة وتخدم بها أهداف المرافق العامة التقليدية وذلك مقابل أجر لأداء هذه الخدمات وتنتهي العلاقة القانونية بتمام الأعمال موضوع العقد ، أو أن يقوم المتعاقد بشراء أو بتأجير أملاك الدولة العقارية الخاصة أو المنقولة حيث يخضع للقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة ، وذلك على خلاف عقد الشراكة الذي يستلزم عنصر الاستثمار لموضوع العقد على مدى طويل مع حصول الجهة العامة على مقابل لحق الانتفاع بالأرض وحصول المستثمر على

الريع الناتج من استثماره للمشروع طوال مدة العقد ، وأبرز مثال لهذه المشاريع هو إقامة محطات توليد الكهرباء أو تحلية المياه ، متضمناً أهم عناصره وهو إقامة البنية التحتية واستثماره بشرط أن يكون هذا المشروع ذو أهمية استراتيجية للاقتصاد الوطني ، وتضمنت المادة (٤) إنشاء هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص ، وبينت المادة (٦) الاختصاصات الأساسية لهذه الهيئة بحيث يتعين عليها إجراء المسح والدراسات لتحديد المشروعات التنموية القابلة للطرح وفقاً لنظام الشراكة ، وعهد إليها مراجعة الدراسات ووثائق الطرح المقدمة من الجهات العامة أو من أصحاب الأفكار بهدف رفع التوصية إلى اللجنة العليا ، كما أنيط بهذه الهيئة تقييم دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية الخاصة بمشروعات الشراكة وإعداد الدليل الإرشادي لها ووضع الصياغة النهائية للشروط المرجعية توحيداً لآليات ومعايير طرح هذه المشروعات بالإضافة إلى مهمة تذليل العقبات التي تواجه حسن تنفيذ هذه المشروعات فضلاً عن الاختصاصات الأخرى التي تضمنتها نصوص القانون مثل مهمة تأسيس الشركات وفقاً لأحكام هذا القانون ، كما حرصت المادة (٧) على معالجة أوضاع المشروعات التي أبرمت قبل العمل بهذا القانون ، إذ أكدت هذه المادة على استمرارية العمل بالعقود التي أبرمت وفقاً لنظام الشراكة المعمول به قبل العمل بهذا القانون مؤكدة على تنفيذها وفقاً لنصوصها وذلك حرصاً على استقرار المراكز القانونية القائمة وتطبيقاً للقاعدة الأساسية المقررة بأن العقد شريعة المتعاقدين ، على أن تنتهي هذه العقود بنهاية مدتها المنصوص عليها بالعقد أو الترخيص ، مع عدم جواز تمديد أو تجديدها بما يخالف أحكام هذا القانون ، كما أجازت هذه المادة تمديد هذه العقود لمدة سنة واحدة كفترة انتقالية تسمح بنقل المشروع إلى الدولة ، وفي حالة رغبة المتعاقد المنتهية مدة تعاقدته في المشاركة في إعادة الطرح طبقت عليه أحكام المادة (٣٠) من هذا القانون ، وقد حددت المادة (٣٨) نطاق سريان هذا القانون وجعلت سريانه لا يخل ولا يؤثر على سريان ما ورد في القوانين الأخرى من أحكام تتعلق بإدارة أو بيع أو تأجير أو تخصيص أو ترخيص أيأ من أملاك الدولة العقارية تحت أي مسمى ، وتسرى على هذه الأملاك القوانين والقرارات والأنظمة التي تحكمها ، وتهدف هذه المادة إلى عدم إفتتات القانون الحالي رقم (١١٦ لسنة ٢٠١٤) وإقحامه على ما ورد في القوانين الأخرى من أحكام بشأن أملاك الدولة العقارية الأمر الذي من شأنه الإخلال بالأوضاع القائمة على هذه الأملاك من حقوق انتفاع وغيرها من الحقوق ، ذلك أن المشرع بتعريفه لنظام الشراكة قد استهدف أن يعنى هذا القانون بأنماط

معينة من المشروعات التي رأى أن يتم تنفيذها وفقاً لأحكام هذا القانون ، ومن ثم كان حريصاً على أن يخرج من نطاق تطبيقه العلاقات التعاقدية بين القطاع العام والخاص التي تولت تشريعات أخرى تنظيمها وتفتقر إلى خصائص نظام الشراكة على الوجه المبين في هذا القانون ، فيخرج من تطبيق هذا القانون - على سبيل المثال لا الحصر - القسامم الصناعية والقسامم الزراعية والقسامم التجارية والشاليهات والاستراحات المطلة على البحر والمنتزهات والمنتجعات ، وكل هذه الأملاك العقارية المملوكة للدولة تنظمها أحكام وردت في قوانين وقرارات متفرقة ، ومن ثم تظل هذه القوانين والقرارات سارية بشأن هذه الأملاك ، وانتهى هذا القانون إلى إلغاء القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة .

ومن حيث إنه يبين من كل ما سبق أن لكل من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ وقانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ مجال أعمال مستقل عن الآخر ، فبينما تنصب أهداف قانون أملاك الدولة على استغلال أملاك الدولة الخاصة العقارية ببيعها وتأجيرها بقصد تحقيق أغراض ذات نفع عام ، ويجوز أن يكون التأجير في هذه الحالة بمقابل إسمي أو أقل من أجر المثل لشخص طبيعي أو معنوي ، فإن أهداف قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص يكون أساسها تنفيذ مشروعات شراكة بين هذين القطاعين الذي يستلزم عنصر الاستثمار لموضوع العقد على مدى طويل مع حصول الجهة العامة على مقابل لحق الانتفاع بالأرض وحصول المستثمر على الربح الناتج من استثماره للمشروع طوال مدة العقد وكان الهدف من إصداره هو معالجة القصور الذي صاحب تطبيق القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة فقط ولم تتناول أحكامه أي مساس بالعقود التي أبرمت وفقاً لقانون أملاك الدولة رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ ، ومن ثم فإن قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص لا تسري أحكامه على كافة العقود التي أبرمت تحت مظلة أحكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ والتي تفتقد إلى مقومات الشراكة بالمفهوم الوارد بالقانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ على النحو السالف بيانه ، وأن تجديد هذه العقود يتم طبقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ من خلال طلب يقدم من المتعاقد إلى وزارة المالية لتتولى دراسته وبحثه ، ويجوز أن يتم الموافقة عليه شريطة أن تظل الأملاك المؤجرة مخصصة لذات الأغراض التي أجرت من أجلها طوال مدة الإيجار ، ولا يكون هناك أي اختصاص للجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو هيئة مشروعات الشراكة بين هذين القطاعين في النظر أو البت أو اعتماد أمر تجديد هذه العقود التي أبرمت تحت مظلة

أحكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ ، ذلك أن كلاً من اللجنة والهيئة المشار إليهما يقتصر اختصاصها على تنفيذ ومتابعة المشروعات التي تتم بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص طبقاً لأحكام القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ والتي يتم التعاقد عليها وتنفيذها بعد سريان أحكام هذا القانون وذلك على النحو السالف بيانه .

ومن حيث إنه ترتيباً على ما تقدم فإن كافة عقود التأجير لأملك الدولة الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية مع أشخاص معنوية خاصة أو طبيعية طبقاً لنص المادة (١٧) من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ سالف الذكر بقصد تحقيق غرض ذي نفع عام يسري على تجديدها أحكام هذا المرسوم بالقانون وذلك تنفيذاً لنص المادة (٣٨) من القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص والتي استبعدت من نطاق هذا القانون ما يخضع للقوانين الأخرى من أحكام بشأن إدارة أو بيع أو تأجير أو تخصيص أو ترخيص أملك الدولة العقارية تحت أي مسمى إذ تسرى عليها القوانين والقرارات والأنظمة التي تحكمها .

وننوه إلى أنه قد استقر الرأي بالعديد من الفتاوى التي أصدرتها الفتوى والتشريع على خضوع تجديد عقود تأجير أملك الدولة الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً لأحكام المادة (١٧) من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بالقانون .

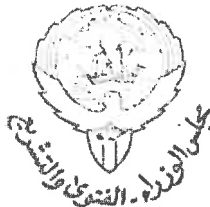
لذلك نرى :

خضوع تجديد عقود المستشفيات والمدارس الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً لأحكام المادة (١٧) من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بالقانون ، وذلك على النحو المبين بالأسباب .

مع أطيب التمنيات ،،،

أحمد عيسى رئيس الفتوى والتشريع

المستشار
محمد عيسى
رئيس الفتوى والتشريع
(١)



مستند رقم 8



مذكرة
وزارة المالية

التاريخ: Sat 05 Sep 2020

الرقم: MND_2020_02342

السيد/ مدير عام هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
المحترم

ورد مس
٤٦٦
٢٠٢٠/٩/٦

لحمة طبية و معدن...

الموضوع: العمل على اتمام اجراءات تجديد عقد مشروع الواجهة البحرية المرحلة
الثالثة - سوق شرق

للمناقشة

وزير المالية

براك ظي براك الشينتر
مدير عام

مستند رقم 9

وزارة المالية

قرار وزاري رقم (97) لسنة 2022

بشأن تعديل المسمى الوظيفي للمشرف على مكتب

تصفية معاملات الأسهم بالأجل

وزير المالية ووزير الدولة للشؤون الاقتصادية والاستثمار،

بعد الاطلاع على:

- المرسوم بالقانون رقم (15) لسنة 1979 بشأن نظام الخدمة المدنية والبراسيم المعدلة له،

- والرسوم بالقانون رقم (42) لسنة 1988 بشأن تصفية الأوضاع الناشئة عن معاملات الأسهم بالأجل،

- والرسوم رقم (200) لسنة 2022 بشأن تعيين السيدة / أسيل سليمان عبدالعزيز السعد المنيفي وكيلاً لوزارة المالية،

- والقرار الوزاري رقم (74) لسنة 2020 بشأن تعيين مشرف على مكتب تصفية معاملات الأسهم بالأجل،

- وبناء على ما تقتضيه مصلحة العمل.

قرر

مادة أولى

يُعدل المسمى الوظيفي للسيدة / أسيل سليمان عبد العزيز السعد المنيفي المشرف على مكتب تصفية معاملات الأسهم بالأجل ليكون وكيل وزارة المالية، بدلاً من الوكيل المساعد لشؤون الميزانية العامة.

مادة ثانية

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار، ويبلغ كل قرار يخالف أحكام هذا القرار، ويعمل به من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

وزير المالية

ووزير الدولة للشؤون الاقتصادية والاستثمار

عبد الوهاب محمد الرشيد

التاريخ: 15 ربيع الآخر 1444 هـ

الموافق: 9 نوفمبر 2022

قرار وزاري رقم (98) لسنة 2022

بشأن إجراءات تجديد إيجارات أملاك الدولة الخاصة

العقارية المطبوعة وفقاً للمادة (17) من المرسوم بالقانون

رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة

وزير المالية ووزير الدولة للشؤون الاقتصادية والاستثمار،،،
بعد الاطلاع على:

- المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له.

- والرسوم رقم (135) لسنة 2022 الصادر بتاريخ 2022/8/2 بتشكيل الوزارة،

- وقرار مجلس الوزراء رقم (590) لسنة 1994 في شأن قواعد إدارة أملاك الدولة الخاصة بالعقارية والمنقولة وبيعها واستغلالها وتأجيرها بغير طريق المزايا العلني والتصرف فيها دون مقابل.

- والقرار الوزاري رقم (22) لسنة 1995 بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والمعدل بالقرار رقم (28) لسنة 2001.

- وبناء على ما تقتضيه مصلحة العمل.

قرر،

(مادة أولى)

يراعى عند تجديد عقود إيجارات أملاك الدولة الخاصة بالعقارية، التي

أبرمت وفقاً للمادة (17) من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة

1980 المشار إليه، الإجراءات التالية:-

أولاً: الإجراءات الواجبة على المستأجر الراغب في التجديد:

1- تقديم طلب كتابي إلى الوزارة (شؤون أملاك الدولة) برغبته في تجديد العقد قبل انتهاء مدته بسنة واحدة، مرفقاً به الخطة التطويرية للمشروع محل العقد الأصلي.

2- تقديم تقرير فني من جهة حكومية مختصة لبيان السلامة الانشائية للمنشآت والمباني الخاصة بالمشروع.

3- تقديم البيانات المالية والفنية الخاصة بالمشروع.

4- تقديم كتاب من بلدية الكويت يفيد بعدم وجود مخالفات.

5- تقديم تقرير مفصل بكافة المشكلات التي واجهته خلال العقد السابق وطرح الحلول والمقترحات المناسبة لعدم تكرارها مستقبلاً.

هيئة أسواق المال

قرار رقم (171) لسنة 2022

بشأن الموافقة المبدئية على تأسيس

شركة تمارس أنشطة أوراق مالية

بعد الاطلاع على:

- القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها؛
- والى طلب ترخيص أنشطة الأوراق المالية المقدم عبر بوابة الهيئة الإلكترونية رقم: LSN20220019؛
- وبناءً على القرار رقم (141) لسنة 2022 بشأن تعديل صلاحيات الاعتماد النهائي لإجراءات عمل قطاع الإشراف الصادر بتاريخ 2022/9/4.

قرر ما يلي:

مادة أولى

تمنح الهيئة موافقة مبدئية لتأسيس شركة مساهمة مغلقة تمارس أنشطة أوراق مالية، بيانها كالتالي:

- مدير محفظة الاستثمار.

- مستشار استثمار.

- أمين حفظ.

- مدير نظام استثمار جماعي.

- وكيل أكتتاب.

رأس المال: 45,000,000 دينار كويتي (خمسة وأربعين مليون دينار كويتي) وذلك لمؤسسي الشركة المذكورين أدناه:

م	الاسم	الملكية	الجنسية
1	بنك الكويت الدولي	99.99%	
2	مرزوق خالد يوسف المرزوق	0.014%	كويتي
3	رائد جواد أحمد بوخمسين	0.014%	كويتي
4	أنور جواد أحمد بوخمسين	0.014%	كويتي
5	محمد جراح صباح الصباح	0.014%	كويتي
6	عبدالله عبدالصمد عبدالله معرفي	0.014%	كويتي
7	جاسم حسن علي زينل	0.014%	كويتي
8	صالح سليمان الطراد فرج الطراد	0.014%	كويتي

وتسري هذه الموافقة لمدة ستة أشهر قابلة للتجديد تبدأ من تاريخ 2022/11/13 وتنتهي في تاريخ 2023/5/13، وذلك لاستيفاء المعايير التي تحددها الهيئة.

مادة ثانية

يرخص للشركة قيد التأسيس وفقاً لهذا القرار وباسمها النهائي المعتمد بعد استكمال المتطلبات المشار إليها في كتاب الموافقة المبدئية الصادر عن الهيئة، وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد من تاريخ إصدار شهادة ترخيص الهيئة وبعد سداد الرسم المقر.

مادة ثالثة

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار كل فيما يخصه ويعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

رئيس قطاع الإشراف

زياد يعقوب يوسف الفليج

صدر بتاريخ: 13 نوفمبر 2022 م

6- تقديم إقرار خطي بعدم وجود قضايا مقامة ضد الوزارة بخصوص العقد الأصلي المراد تجديده.

ثانياً: الإجراءات الواجبة مراعاتها من الإدارة المختصة بشئون أملاك الدولة:

1- التأكد من توافر الشروط والأحكام الواردة بالمادة (17) من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 المشار إليه، والمادة (30) من القرار رقم (22) لسنة 1995 المشار إليه.

2- التأكد من إدارة الشئون القانونية بعدم وجود قضايا مقامة بين المستثمر والوزارة.

3- حصر وجرد كافة المنشآت والمباني والمعدات، وكافة موجودات المشروع باعتبارها قد آلت جميعها ملكية الدولة لتكون أمام اللجنة المختصة بتحديد القيم التجارية عند تجديد العقد.

(مادة ثانية)

على الإدارة المختصة بشؤون أملاك الدولة بعد تحققها من اتمام الإجراءات السابقة إعداد تقريراً مفصلاً في موضوع التجديد تبين فيه رأيها من هذا الطلب مع توضيح سبب رفضها أو مبررات قبولها ويعرض هذا التقرير على لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة العقارية لدراسته، ورفع توصيتها إلى معالي وزير المالية لاتخاذ القرار المناسب.

(مادة ثالثة)

على المختصين - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القرار ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير المالية

وزير الدولة للشئون الاقتصادية والاستثمار

عبدالوهاب محمد الرشيد

صدر في: 19 ربيع الآخر 1444 هـ

الموافق: 13 نوفمبر 2022 م

مستند رقم 10

اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
الاجتماع رقم (1 / 2021)الموضوع: دراسة تحليلية حول المشروعات المقامة على
أملك الدولة العقارية المحالة من وزارة المالية إلى هيئة مشروعات الشراكة

اطلعت اللجنة العليا في اجتماعها رقم (2021/1) المنعقد يوم الثلاثاء الموافق 2021/06/01 على مذكرة هيئة مشروعات الشراكة المعروضة على اللجنة العليا والمتضمنة دراسة تحليلية حول المشروعات المقامة على أملك الدولة العقارية المحالة من وزارة المالية إلى هيئة مشروعات الشراكة.

وبعد المناقشة أصدرت اللجنة العليا قرارها رقم (1 - 1 / 2021) التالي:

- اعتماد الدراسة التحليلية حول المشروعات المقامة على أملك الدولة العقارية المحالة من وزارة المالية إلى هيئة مشروعات الشراكة والنتائج الواردة فيها.
- اعتبار جميع القرارات الصادرة من اللجنة العليا بشأن المشروعات المقامة على أملك الدولة العقارية التي لم يتم الإنتهاء من تنفيذها ملغية، اعتباراً من تاريخ صدور هذا القرار.
- تكليف هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص بحصر وتحديد كافة المشروعات المحالة إليها من وزارة المالية سواء تلك التي تم اتخاذ قرار بشأنها من اللجنة العليا أو التي كانت قيد الدراسة، وردها إلى وزارة المالية بموجب كتاب رسمي بذلك لتتولى الوزارة بدورها اتخاذ ما تراه مناسباً وفق الأنظمة والضوابط المنظمة.
- تكليف هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص بتسليم الدراسات الخاصة بعقود المشاريع المقامة على أملك الدولة العقارية التي لا تزال قيد الدراسة لوزارة المالية وتسوية جميع المبالغ المثبتة في سجلات الهيئة بشأن تلك المشروعات.



فضيلة أحمد الحسن

مدير عام هيئة مشروعات

الشراكة بين القطاعين العام والخاص

مستند رقم 11



هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
Kuwait Authority for Partnership Projects

اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
محضر الاجتماع رقم (2022/1)

وقائع الاجتماع

افتتح معالي/ وزير المالية ووزير الدولة للشئون الاقتصادية والاستثمار- رئيس اللجنة العليا- الاجتماع في تمام الساعة الخامسة عصرا من يوم الأربعاء الموافق 2022/01/19 في غرفة الاجتماعات التابعة لمكتب معاليه مرحباً بأعضاء اللجنة العليا، ومنوها بأن معالي الدكتور/ محمد الفارس قد اعتذر عن الحضور نظراً لكونه قد عين نائبا لرئيس مجلس الوزراء.

وقد حضر وقائع هذا الاجتماع منذ بدايته وحتى نهايته كل من:

- الدكتور / أحمد الخضير – المستشار القانوني لمعالي رئيس اللجنة.
- السيد/ عبدالله المطيرات – اختصاصي محاسبة بهيئة مشروعات الشراكة.
- السيدة / مريم العصيمي – اختصاصي مالي بهيئة مشروعات الشراكة.

وبدأت مناقشة بنود جدول الاعمال وفقا للتسلسل الوارد فيه وكما هو مبين أدناه من وقائع:

البند الأول/ الإطلاع على محضر الاجتماع رقم (2021/2):

رحبت بداية السيدة/ مدير عام الهيئة بالسادة معالي الوزراء ومباركة لهم توليهم الحقايب الوزارية متمنية لهم التوفيق والسداد لما فيه خدمة بلدنا الحبيبة.

وبعد توزيع نسخة من لائحة عمل اللجنة العليا المعتمدة بتاريخ 2021/09/15 بينت السيدة/ مدير عام الهيئة على أنه استناداً على ما جاء بهذه اللائحة، فقد تم تضمين بنود جدول أعمال اللجنة العليا كبند أول والمتمثل في الإطلاع على محضر اجتماع اللجنة العليا رقم (2021/2) المعتمد.

وقد أوضحت بأنه خلال هذا الاجتماع قد ناقشت اللجنة عدد (12) بند تم ادراجه ضمن بنود الاجتماع وعدد (3) بنود تم إدراجهم على ما يستجد من أعمال تم مناقشة بندين منهما.

ونتج عن هذا الاجتماع صدور عدد (14) قرار بالموضوعات التي أدرجت.

وقامت الهيئة بتنفيذ ما جاء بالقرارات الصادرة وارسال الكتب اللازمة للجهات العامة المختصة، وكذلك اصدار قرار تشكيل اللجنة التنفيذية المنبثقة عن اللجنة العليا.

وبعد اطلاع اللجنة العليا على المحضر المعتمد دون ابداء أية ملاحظة، تم الانتقال إلى مناقشة البند التالي من جدول الأعمال.



هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
Kuwait Authority for Partnership Projects

اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص

محضر الاجتماع رقم (2022/1)

البند الثاني / قرار اللجنة العليا رقم 2021/2 الصادر بالتمرير:

أوضحت السيدة/ مدير عام الهيئة بأنه وفق ما جاء بالمادة الخامسة والخاصة من لائحة اللجنة العليا المعتمدة التي أجازت اصدار قرارات اللجنة العليا بالتمرير وفق الضوابط المنظمة لها والتي منها ما يستوجب بأن يتم عرض تلك القرارات في اجتماع اللجنة القادم، فإنه نفاذاً إلى ذلك أدرج ضمن جدول الأعمال الاطلاع على قرار اللجنة العليا رقم (2021/2/تمرير) والخاص باعتماد مشروع ميزانية هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص للسنة المالية 2023/2022.

وبعد اطلاع اللجنة العليا على القرار، تم الانتقال إلى مناقشة البند التالي دون ابداء أية ملاحظة.

البند الثالث / قرار تشكيل اللجنة المنبثقة:

اطلعت اللجنة العليا على نسخة من قرار تشكيل اللجنة التنفيذية المنبثقة عن اللجنة العليا الصادر قرار تشكيلها بتاريخ 30 سبتمبر 2021 برئاسة معالي الدكتورة/ رنا الفارس بصفتها آنذاك – وزيرة الأشغال العامة على أن يكون معالي وزير البلدية نائبا للرئيس وعضوية كل من:

- مدير عام الهيئة عضو ومقرر.
 - عضو اللجنة العليا من ذوي الخبرة والاختصاص من موظفي الدولة.
 - عضو اللجنة العليا من ذوي الخبرة والاختصاص من موظفي الدولة.
- وقد أوضحت معالي الدكتورة/ وزير الدولة لشئون البلدية ووزير الدولة لشئون الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات، بأنه خلال مناقشة هذا البند المدرج على جدول أعمال اللجنة العليا رقم (2021/2) كانت قد اعتذرت عن استكمال البنود لارتباطها باجتماع آخر.
- وبعد المناقشة أبدى معالي / وزير الأشغال العامة موافقته على إعادة تشكيل اللجنة، وتم الانتقال إلى البند التالي المدرج على جدول الأعمال بعد الموافقة على اعتماد القرار بشأن هذا البند.

وبعد المناقشة، قررت اللجنة العليا باجماع الأعضاء الحضور على ما يلي:

- تفويض معالي / رئيس اللجنة بإعادة تشكيل اللجنة التنفيذية المنبثقة عن اللجنة العليا على أن تكون معالي / وزير بلدية الكويت رئيس اللجنة بصفتها ومعالي / وزير الأشغال العامة نائبا للرئيس بصفته.



هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
Kuwait Authority for Partnership Projects

اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص

محضر الاجتماع رقم (1/2022)

البند الرابع/ المشاريع المنتهية عقودها:

أوضح معالي / رئيس اللجنة على أن الممارسات التي انتهجت في التعامل مع العقود المنتهية ولم تكن هناك مسطرة واحدة لكيفية التعامل مع تلك العقود، هو ما يعرض القرارات الصادرة من اللجنة العليا لرصد مخالفات من قبل الجهات الرقابية.

كما أوضح بأنه تم الاطلاع على العديد من الفتاوى الصادرة من إدارة الفتوى والتشريع التي تجيز فيها لوزارة المالية تجديد تلك العقود إلا أنها لم تحظر إعادة طرحها بمزايدة وفقاً لأحكام القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

كما تطرق إلى الملاحظات التي أوردها ديوان المحاسبة في شأن مشروع الواجهة البحرية المرحلة الثالثة- سوق شرق وما انتهى إليه الديوان من طلب في شأن إعادة النظر بكافة قرارات اللجنة العليا الخاصة بالمشروعات المقامة على أملاك الدولة العقارية.

كما أوضح معالي/ رئيس اللجنة على أنه تم اعداد دراسة قانونية في شأن هذا البند، تم بشأنها الرجوع إلى مضابط مجلس الأمة أثناء مناقشة هذا القانون وقد جاءت متوافقة من لزوم خضوع جميع المشاريع المقامة على أملاك الدولة التي انتهت مدتها إلى طرحها بمزايدة عامة وفقاً لأحكام القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

كما أكد بصفته وزيراً لوزارة المالية لن يصدر أي قرار بتجديد أي عقد من العقود المنتهية.

وشارك في مناقشة هذا البند المستشار القانوني لمعالي رئيس اللجنة الدكتور/ أحمد الخضير على أنه كلف بإعداد دراسة قانونية بشأن القانون الواجب تطبيقه على العقود المنتهية الخاصة بمشروعات البناء والإدارة والتحويل المقامة على أملاك الدولة والأنظمة المشابهة لها.

حيث تناولت الدراسة التي تم إعدادها بهذا الشأن الرجوع إلى القوانين ذات الصلة والمتمثلة في كل من :

- المرسوم بقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له.
- القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

كما تناول الرأي المقدم بهذا الشأن الأعمال التحضيرية للقانون لبيان الغاية التشريعية للقانون، ومستعرضاً كذلك الآراء القانونية المختلفة لإدارة الفتوى والتشريع بشأن عقود مشروعات البناء والإدارة والتحويل والأنظمة المشابهة والتي رأت بجواز تجديد عقود أملاك الدولة وفقاً لأحكام القانون رقم (105) لسنة 1980 وبين قرارات اللجنة العليا بتطبيق أحكام القانون رقم (116) لسنة



هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
Kuwait Authority for Partnership Projects

اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص محضر الاجتماع رقم (2022/1)

2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص على جميع المشروعات التي أبرمت عقودها وفقاً لنظام البناء والإدارة والتحويل تطبيقاً للمادة رقم (7) من القانون الأخير.

كما أشار إلى أن اللجنة العليا قد أصدرت قرارها رقم (2018/2-3) بتولي وزارة المالية تطبيق أحكام القانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له على المشروعات المتعلقة بالمدارس والجامعات والمستشفيات الخاصة نظراً للطبيعة الخاصة لهذه المشروعات التي تقدم منفعة عامة متعلقة بخدمات التعليم والصحة، وذلك بالمخالفة للقانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص ولغاياته التشريعية، إذ أن مجلس الأمة صوت في تاريخ 30 يونيو 2014 على عدم استثناء عقود الشراكة المتعلقة بقطاعي التعليم والصحة وانتهى إلى إلغاء التعديل المقدم من الحكومة الذي نص على "واستثناء من أحكام هذه المادة - يجوز من مجلس الوزراء - بناء على توصية من اللجنة العليا تجديد عقود الشراكة بقطاعي التعليم والصحة بشروط وضوابط، ومن ثم ليس للجنة العليا للشراكة بين القطاعين العام والخاص أن تخالف أحكام القانون رقم (116) لسنة 2014 وغاياته بأن يستثنى ما لم يرد مجلس الأمة استثناءه لانطباق جميع خصائص نظام الشراكة المتعلقة بقطاعي التعليم والصحة الأمر الذي يكون معه قرار اللجنة لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص رقم (2018/2-3) باطلاً.

كما بين بأنه وبعد صدور حكم محكمة التمييز في شأن سوق المباركية المنتهي بأنه وكان الثابت بالأوراق وصور عقود طرفي الخصومة المقدمة بالدعوى أن وزارة المالية بصفتها الممثلة للدولة المالكة للعقار الكائن به عين النزاع - سوق المباركية - باعتباره من أملاكها الخاصة سبق وأن تعاقدت مع..... على الترخيص لها بالانتفاع المؤقت لهذا العقار بموجب العقد المؤرخ 19/04/1994 المبرم في ظل أحكام القانون رقم 105 لسنة 1980 بشأن نظام أملاك الدولة، إلا أن هذا العقد - بلا خلاف بين الخصوم- قد انتهى بانتهاء مدته في ظل أحكام القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، واستناداً لأحكامه تعاقدت مع المطعون ضدها..... بموجب العقد رقم 5348 المؤرخ في 2017/2/9 وتسلمته الأخيرة بموجب محضر استلام في 2017/3/1. (حكم محكمة التمييز الكويتية - الدائرة التجارية الرابعة - في الطعن رقم (3017) لسنة 2018 الصادر في تاريخ 2019/1/21).

مما لا يدع مجالاً للالتزام بهذا الحكم وسحب آثاره وتطبيقه على جميع العقود المنتهية المقامة على أملاك الدولة لكل مشروع ابتداء ببناء وتشغيل وتحويل.



هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
Kuwait Authority for Partnership Projects

اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص

محضر الاجتماع رقم (2022/1)

وهو ما أكدته معالي / رئيس اللجنة بأننا اليوم أمام حكم محكمة تمييز نافذة يستوجب الالتزام بها وتطبيقها على جميع عقود أملاك الدولة بنظام (B.O.T).

وانتهى معالي / رئيس اللجنة بأن ديوان المحاسبة والدراسات القانونية وحكم محكمة التمييز تؤيد طرح جميع مشروعات العقود المنتهية المقامة على أملاك الدولة وفقا لأحكام القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين، ليكون هناك مسطرة واحدة تطبق في التعامل مع هذه المشاريع بما يحقق العدالة والمساواة.

وقد عقت معالي/ د. وزيرة الدولة لشؤون الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات ووزيرة الدولة لشؤون البلدية عدم وجود مسطرة واحدة بشأن ما اتخذ سابقاً من قرارات للجنة العليا والخاصة بالمشاريع المقامة على أملاك الدولة العقارية، حيث استفسرت آنذاك من السيدة/ لميس النقيب في الاجتماع الملغي بشأن الدراسة حول التطبيق الصحيح للقانون ولقلة الخبرات الموجودة لدى الهيئة آنذاك لم نستطع أن نبني رأي بهذا الشأن، كما أكدت على أنه ومنذ انضمامها إلى اللجنة العليا لم يتم اتخاذ أي خطوة إلى الأمام و ذلك بسبب ضبابية تطبيق القانون لمشاريع أملاك الدولة العقارية والقرارات الصادرة على ضوءها.

ومشيرة إلى أن الاجتماع الذي عقد بتاريخ 2021/02/21 تم فيه مناقشة أحد المشاريع المنتهية عقودها وتم الغائه بسبب استقالة الحكومة وعدم الطعن في تلك القرارات لكون الحكومة آنذاك "تصرف العاجل من الأمور".

كما أفادت معالي/ د. وزير الدولة لشؤون البلدية ووزير الدولة لشؤون الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات بأنه تم إعداد دراسة قانونية من قبل هيئة الشراكة بالتعاون مع إدارة الفتوى والتشريع حيث تضمنت وقائع اجتماع اللجنة العليا رقم (2021/1) الذي نوقش خلاله الدراسة التحليلية والتباين والتعارض في القرارات المتخذة من قبل اللجنة العليا آنذاك ومنها القرار الذي اتخذ من استثناء المدارس والجامعات الخاصة والمستشفيات من تطبيق هذا القانون على الرغم من أن تلك المشاريع تتضمن ذات الطبيعة لعقود مشاريع أخرى تم إعادة طرحها.

وعلى ضوء ما تقدمت به ممثلة إدارة الفتوى والتشريع من شرح للنصوص القانونية والفتاوى الصادرة بشأن هذه العقود وما انتهت إليه إدارة الفتوى والتشريع من الفتوى الشاملة من خضوع تجديد عقود تأجير أملاك الدولة الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً لأحكام المادة 17 للمرسوم رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة، فقد تمت الموافقة على تلك الدراسة بالإجماع.



هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
Kuwait Authority for Partnership Projects

اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص

محضر الاجتماع رقم (2022/1)

وقد أشار السيد/ د. خالد مهدي بداية بأنه جرت العادة على تضمين البند المدرج على جدول أعمال اللجنة المذكورة المعدة بشأنه ليتسنى للأعضاء دراستها واتخاذ القرار على ضوءها.

وأن ما تم اتخاذه من قرارات بالاجتماع المنعقد في شهر يونيو كان بناء على دراسة شاملة تحليلية شاركت فيه إدارة الفتوى والتشريع، استعرضت خلالها ممثلة إدارة الفتوى والتشريع تفصيلاً للرأي القانوني لطبيعة هذه العقود بالإضافة إلى القرارات التي اتخذت بناء على هذه الدراسة قد أنتجت آثاراً يستوجب الوقوف عندها.

وأنة لو كان هناك خلاف قانوني يتوجب دراسته دراسة مستفيضة ودقيقة ومقارنة ما بين ما تم تقديمه مسبقاً وما بين ما تم شرحه في هذا الاجتماع، كما أنه في حال اختلاف الآراء القانونية في هذه الحالة فإن رأي إدارة الفتوى والتشريع هو الملزم كونها الإدارة المختصة قانوناً.

وجاء معالي/ وزير الأشغال العامة بعد ذلك معقباً، أن الجميع يؤيد تطبيق القانون وأنه متفق مع السيد/ د. خالد مهدي بشأن عدم تضمين البند بالدراسة القانونية أو مذكرة مرفقه بهذا الشأن، كما تبنت له العديد من الاستفسارات واقترح بأن يكون هناك وجود طرف قانوني محايد يتم مناقشته بهذا الموضوع.

وجاء السيد/ مدير عام الهيئة العامة للبيئة بأن سياسة اللجنة تتغير بتغيير رئيس اللجنة مما يعرقل المشاريع ويصعب من عمل اللجنة في الموضوعات التي تعرض عليها أكثر من مرة دون أن تحسم بشكل قاطع.

كما أضاف بأنه عند اتخاذ اللجنة لقراراتها فإنه يستوجب الالتزام فيها وتطبيقها، حيث صدر قرار باجتماع اللجنة العليا المنعقد بشهر يونيو إلا أنه لم يتبين تطبيق هذا القرار حتى تاريخه.

كما أكد بأن هيئة الشراكة غير معنية بمشاريع الأسواق والمولات وأن قانون الشراكة معني بمشاريع البنية التحتية وأنه ما زال ملتزم برأي الفتوى والتشريع.

وتعقبها على ما أفاد به السيد/ مدير عام الهيئة العامة للبيئة أفادت السيدة/ وكيل وزارة المالية بالتكليف بأن هناك لبس بين تعميم المزايدات والمرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980، كما نوهت على أن الفتوى قد تضمنت نص وجوب توافر ضوابط لتجديد العقود وبأنه جاري العمل في الوزارة على تحديد الضوابط لتجديد العقود لتصدر بقرار من وزير المالية، كما أضافت بأن هناك تباين في الآراء الصادرة من قبل الفتوى والتشريع وأن رقابة ديوان المحاسبة عقدت الأمور.



هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
Kuwait Authority for Partnership Projects

اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص

محضر الاجتماع رقم (2022/1)

وأن ما جرى في شأن سحب سوق السالمية ما دعا بباقي المستثمرين التقدم بطلباتهم لمساواتهم بذات الاجراءات ومؤكدتها بأنها خلال الاجتماع اوضحت بأن معالي/ وزير الكهرباء والماء السابق قد استفسر أثناء وقائع الاجتماع الملغى بشأن قانونية اتخاذ قرارات من اللجنة العليا في ظل استقالة الحكومة. وأكد معالي/ وزير التجارة والصناعة بأن هذا القطاع يمثل مصدر دخل للدولة ويجب أن يحسم الأمر سريعاً، كما بين وجهة نظره بأن أي مشروع يكون بنظام البناء وتشغيل وتحويل يجب أن يكون تحت مظلة هيئة الشراكة.

وتبع ذلك قيام السيدة/ وكيل وزارة المالية بالتكليف بقراءة نص قرار اللجنة العليا رقم (2021/1-1) المتخذ باجتماعها رقم (2021/1) بتاريخ 2021/6/1 وأشارت بأنه تم احالة مجموعة من المشروعات دون أن يتم بيان ما إذا كانت هذه المشاريع تتوافر فيها خصائص الشراكة من عدمه.

وجاء السيد/ م. جاسم النوري ليؤكد على أن اللجنة العليا قد سبق أن اتخذت قراراً بهذا الشأن وأنه يتفق مع بقية الأعضاء بوجود مذكرة ودراسة ترفق ضمن جدول الأعمال.

وأفادت السيدة/ مدير عام الهيئة بأنه لا خلاف ولا نزاع حول تطبيق القانون وفق ما ورد به من أحكام خصوصاً بأن ما تم استعراضه قد تناول حكم محكمة التمييز التي أشار إليها الدكتور/ أحمد الخضير بأنها نافذة ويستوجب الالتزام بما جاء بها في شأن العقود المنتهية، إلا أن ذلك كله لا يحول إلى استعراض بعض النقاط أمام اللجنة منها ما تم مناقشته اليوم في اجتماع الهيئة مع جهاز متابعة الأداء الحكومي التي تمت الإشارة فيه إلى القرار المتخذ بشأن الدراسة التحليلية، وأنه في حال رغبت الهيئة بحسم هذا الخلاف بشكل شمولي خصوصاً من أن لجنة حسم الخلاف في مجلس الوزراء مسبقاً قد عرض عليها أحد الأسواق والذي انتهى فيه مجلس الوزراء إلى تجديد العقد في ظل أحكام المرسوم بقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة.

وتعقيباً على ما أثير في شأن الفتاوى الصادرة من إدارة الفتوى والتشريع فقد استوجب ايضاح من أنه تم حصر 15 فتوى بشأن العقود المبرمة مع الأملاك ولم يستدل على أي منها انتهى بانطباق قانون الشراكة على العقود المبرمة على أملاك الدولة العقارية المنتهية، بل جاءت تلك الفتاوى بطلب عرض المواضيع على اللجنة العليا وأخرى بجواز التجديد في ظل أحكام المرسوم بقانون رقم (105) لسنة 1980.

كما اوضحت أنه خلال الاجتماع الذي اعتمدت فيه اللجنة العليا الدراسة التحليلية تم حصر ومقارنة للقرارات المتعارضة والمتباينة المتخذة من اللجنة العليا بشأن هذه العقود والذي استلزم إيجاد ووضع



هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
Kuwait Authority for Partnership Projects

اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص

محضر الاجتماع رقم (2022/1)

آلية موحدة للفصل ما بين المشروعات التي ينطبق عليها مفهوم وخصائص نظام الشراكة على ضوء ما جاء بأحكام القانون رقم (116) لسنة 2014.

ومضيفة إلى أن القرار الذي سيتخذ له آثار على المشاريع المستقبلية المزمع تنفيذها لذات الطبيعة للمشاريع القائمة على أملاك الدولة والمنتهية فما هو القانون الذي سيطبق في هذه الحالة على المشاريع الجديدة ذات طبيعة المشاريع القائمة أو المنتهية التي لا تتوافق مع تعريف نظام الشراكة المنصوص عليه بالقانون من جهة ومن جهة أخرى فإن طبيعتها لا تندرج تحت مسؤولية أي جهة عامة مختصة بتنفيذها حتى يتسنى عمل مقارنات ما بين تنفيذها بنظام الشراكة أو بالنظم التقليدية للمناقصات حسب متطلبات قانون الشراكة بهذا الشأن.

كما أضافت، على أن هذه العقود قد أبرمت تحت مظلة المرسوم بقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة وفق نظام التأجير لغرض تنفيذ مشروعات، ولا يكون تنفيذها إلا من خلال البناء والتشغيل ودفع مقابل الانتفاع أو الإيجار من هذه الأملاك المقامة عليها المشاريع على أن تؤول ملكية ما أقيم من مباني ومنشآت إلى الدولة باعتبار أن هذه الأملاك تعود ملكيتها إلى الدولة، فالخلاف في هذه الحالة يكمن في تفسير ما هي المشروعات التي تتصف بخصائص الشراكة المعرف عنه بالقانون رقم (116) لسنة 2014.

وأضافت معالي/ د. وزير الدولة للشؤون البلدية ووزير الدولة لشؤون الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات أنه يجب أن تكون هناك وقفه لما عرض علينا من رأي من قبل إدارة الفتوى والتشريع خصوصاً بأن اللجنة العليا قد اتخذت قراراً ببناء على ذلك الرأي.

وجاء معالي/ رئيس اللجنة بأن هناك مسؤولية تقع على عاتق اللجنة العليا بأن القانون رقم (116) لسنة 2014 غير مطبق وليس للجنة العليا سلطة تقديرية في تقرير ما إذا كانت هذه المشاريع خاضعة أو غير خاضعة للقانون ومؤكداً على عدم تجديد أي عقد بغير مظلة قانون الشراكة.

وابتغى السيد/ مدير عام الهيئة العامة للبيئة من وضع الطلبة الدارسين في أحد الجامعات الأميركية على سبيل المثال وتقرر إعادة طرح الجامعة وفقاً لأحكام قانون الشراكة فما هو مصير الطلبة القانونيين على الدراسة فيما لو تغير المستثمر فكيف لهم استكمال دراستهم وأثار أخرى قد تنتج عن ذلك، خصوصاً أن هذا الموضوع يمس قطاع هام ما يستوجب دراسة آثار اتخاذ مثل هذا القرار خصوصاً أن القرار السابق قد بني على دراسة تمت بالمشاركة مع الفتوى التشريعية وأنه في حال الرغبة بتعديل القرار يجب أن يكون هناك دراسة متكاملة يتم إرسالها للأعضاء قبل موعد الاجتماع. ورداً على ذلك



هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص
Kuwait Authority for Partnership Projects

اللجنة العليا لمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص

محضر الاجتماع رقم (2022/1)

الاستفسار، أوضح معالي / رئيس اللجنة على أنه تمت المناقشة حول هذا الاستفسار وأن معالجته تكون من خلال وضع الشروط بأن تكون متوافقة مع الجامعة محل اعادة الطرح. وتبادلت المناقشات حول صيغة القرار المطلوب اتخاذه على ضوء ما تم تقديمه من رأي قانوني الذي تناوله تفصيلا الدكتور/ أحمد الخضير في ظل أحكام القوانين وكذلك الأعمال التحضيرية للقانون وانتهاء بحكم محكمة التمييز- دائرة تجاري – واجبة النفاذ.

واستفسرت السيدة/ مدير عام الهيئة حول مدى قانونية الغاء قرار باعتماد دراسة استند عليها في استبعاد أحد المشروعات المزمع تنفيذها، وأفاد الدكتور/ أحمد الخضير بأنه لا يوجد ما يمنع الغاء الدراسة كما أن استبعاد المشاريع قد جاء من خلال نصوص القانون.

وتعقبيا على قرار الالغاء أكد معالي/ رئيس اللجنة بأن الدراسة التي تم تقديمها هي دراسة استشارية ويمكن إعداد دراسة قانونية أخرى لتحل محلها وأنه في حال إلغاء هذا القرار سيتم معالجة ملاحظات ديوان المحاسبة بهذا الشأن.

وقبل الانتقال إلى التصويت على القرار أكدت السيدة/ مدير عام الهيئة بأنه يستوجب بأن يتم ارفاق الدراسة التي أعدت من قبل الدكتور/ أحمد الخضير ضمن مستندات الاجتماع والمحضر، وهو ما تم من خلال قيام الدكتور/ أحمد الخضير بتسليم السيدة/ مدير عام الهيئة بنسخة من الدراسة حول هذا البند.

وبعد المناقشة، قررت اللجنة العليا بإجماع الأعضاء الحضور باستثناء الدكتور خالد مهدي الذي امتنع عن التصويت على ما يلي:

- الغاء قرار اللجنة العليا رقم (1-2021/1) المتخذ باجتماعها رقم (2021/1) المنعقد بتاريخ 1 يونيو 2021.
- تكليف وزارة المالية بإحالة جميع المشروعات التي ينطبق عليها خصائص نظام الشراكة واستكمال الاجراءات اللازمة على ضوء أحكام القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

مستند رقم 12

22692
REFERENCE:
920022318673161

20-02-2023
وزارة العدل
250 KD



نضال الحميدان
Nechal Al Humaidan

صحيفة دعوى



الموافق

أنه في يوم

٢٠٢٣، الساعة:

بناءً على طلب السادة / الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.

والكائن مقرها بشرق. شارع الشهداء - قسيمة ١٦٨ - برج الحمراء مول - الطابق رقم ٥٨ ، وموطنها المختار بمكتب نضال الحميدان للاستشارات القانونية والمحاماة . الاستاذة/ نضال الحميدان " المحامية بالتميز والدستورية " ، والكائن بالكويت . شرق . قطعة (٢) . شارع إبراهيم المصنف . برج جيس . الدور (١٢) . هاتف/ ٤٨٠٨٠٤٢٢٠ . الرقم المدني للشركة/ ٥٠٤٦٥٣ . سجل تجاري/ ١٩٦٢٨ . البريد الإلكتروني/ hshamaa@agility.com .

أنا/

مندوب الإعلان بالمحكمة الكلية

انتقلت في تاريخه أعلاه وأعلنت:

١- السيد/ وزير المالية بصفته.

٢- السيد/ وكيل وزارة المالية لشؤون أملاك الدولة بصفته.

٣- السيد الفريق/ وكيل وزارة الداخلية بصفته.

ويعلنوا جميعاً في : موطنهم القانوني - إدارة الفتوى والتشريع - شرق - شارع أحمد الجابر - برج الفتوى والتشريع - بجوار مخفر الشرق.
مخاطباً مع/

دعوى طعن بالإلغاء على
القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣
الصادر من المطعون ضده
الثاني بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦
وطلب مستعجل بوقف تنفيذ
القرار لحين الفصل في موضوع
الطعن بحكم نهائي وبات

وكيل الطاعنة

نضال الحميدان

المحامية بالتميز والدستورية

عضوية رقم/ ٣٤٤

كده

سائر بوجه

التم القيد ٦٥٥

Boh

احام محكمة الاستئناف



230632730

المحكمة الكلية - العاصفة

رقم الكلية: 23/1158

إداري/ 10

رقم الاعلان: 23/7326

تاريخ الابداع: 2023-02-20

تاريخ الجلسة: 2023-06-22

الدور: 02 القاعة: 37

JDPA87



207123001158



وأعلنتهما بالآتي

الموضوع

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٨ أصدر المطعون ضده الثاني القرار الإداري رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ والذي جاء نصه الحرفي كالتالي:

بعد الاطلاع على:

- المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ بشأن نظام أملاك الدولة وتعديلاته ولائحته التنفيذية.
- وكتاب وزارة المالية رقم (٦٦٦٨) المؤرخ في ٢٥/١٠/٢٠٢٢ الصادر إلى الشركة الوطنية العقارية والمتضمن عدم سريان العقد رقم (١٩٠٣٤) الذي أبرم مع الشركة الوطنية العقارية بتاريخ ٣٠/٨/١٩٩٤ بشأن تصميم وإنشاء وإدارة مرفق عام بواسطة القطاع الخاص (مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة).
- ومذكرة السيد/ مدير إدارة عقود أملاك الدولة رقم (٢٩٣٠) المؤرخة ٢٠٢٣/٢/١٦.
- ومذكرة إدارة الشؤون القانونية رقم (٢٩٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦.
- وللمصلحة العامة.

قرر

مادة أولى

- يلغى قرار الإخلاء الإداري رقم (١) لسنة ٢٠٢٣ الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٩ بشأن إخلاء مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة (سوق شرق) الذي تشغله الشركة الوطنية العقارية.

مادة ثانية

- يخلى مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة والذي تشغله الشركة الوطنية العقارية يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٣/٢/٢٠.

مادة ثالثة

- على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ صدوره.
- ولما كان المطعون ضده قد تساند في ديباجة القرار إلى العقد رقم (١٩٠٣٤) وإلى كتابه المؤرخ ٢٥/١٠/٢٠٢٢ والذي قال إنه أخطر فيه بعدم استمرار العقد أنف البيان.
- ولما كان هذا القرار قد أصيب بعيب عدم الاختصاص لصدوره من غير مختص، ومن وجه موضوعي آخر أصيب بعيب عدم الاختصاص لغضبه سلطة القضاء، وأيضاً أصاب هذا القرار عيب عدم المشروعية والانحراف بالغاية منه، حيث لم يتوق المصلحة العامة ولا يتعلق بتسيير مرفق عام، كما أصيب هذا القرار بعيب سوء



القصد حيث الغاية منه هو الإضرار بالطاعنة، وبإقي الأسباب سنعرض لها بالتفاصيل عند بيان أسباب هذا الطعن.

وحاصل الواقعة أن الطاعنة قد تعاقبت مع وزارة المالية . إدارة أملاك الدولة بعقد مؤرخ ١٩٩٤/٨/٣٠ موضوعه تصميم وإنشاء وإنجاز وإدارة مشروع الواجهة البحرية، وجاء في ديباجة العقد في البند التمهيدي أنه تطبيقاً للتوجه العام الذي أقره مجلس الوزراء بقراره رقم (٥/١٧) في اجتماعه رقم (٩١/٢٥) بتاريخ ١٩٩١/٩/١ بتشجيع مشاركة القطاع الخاص في تنفيذ مشاريع التنمية العمرانية، ورغبة من وزارة المالية . إدارة أملاك الدولة في وضع هذا التوجه موضع التنفيذ بإتاحة الفرصة إلى القطاع الخاص في تنفيذ وإدارة بعض المشاريع التنموية ومن بينها المشروع آنف البيان.

وقد قامت الشركة وعلى نفقتها وبأموال مساهمها بتصميم وإنشاء وإنجاز المشروع محل العقد على أعلى مستويات الجودة والكفاءة، وكان هذا المشروع في تاريخ إنجازه من المشاريع الرائدة بدولة الكويت، حيث كان مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة "سوق شرق" بمثابة منارة للتطوير وعنوان بارز يعلن عن المشاركة الحقيقية للقطاع الخاص في المشاريع التنموية والترفيهية والتجارية.

وقد اتفقت الطاعنة والمطعون ضدها في العقد المبرم بينهما بالمادة الخامسة على أن:

١- مدة هذا العقد عشرون عاماً غير قابلة للتجديد ويبدأ سريان العقد اعتباراً من بداية السنة السادسة من تاريخ التوقيع عليه ويمنح الطرف الثاني فترة سماح قبل بدء احتساب المدة المنوه عنها آنفاً قدرها خمس سنوات تبدأ من تاريخ توقيع العقد وذلك لإعداد التصاميم وتنفيذ المشروع، وعند انتهاء العقد بانتهاء مدته تؤول ملكية جميع المباني والمنشآت والملاحق المقامة على الأرض والأموال المنقولة إلى الدولة دون أي مقابل أو تعويض من أي نوع كان، ويلتزم الطرف الثاني بأن يسلم المنشآت وجميع ما أقيم على الأرض إلى وزارة المالية في حالة جيدة تمكنها من إعادة استغلال المرفق.

٢- إذا رغب الطرف الثاني . بعد انقضاء مدة هذا العقد وأيلولة المباني والمنشآت إلى وزارة المالية . في الاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض موضوع هذا العقد فإن عليه أن يتقدم بطلب كتابي إلى وزارة المالية يبين فيه رغبته وذلك قبل انقضاء مدة العقد الحالية بمدة ستة شهور، وفي حالة موافقة وزارة المالية على طلبه يبرم عقد جديد بمدة جديدة وقيمة إيجارية جديدة تشمل المباني والمنشآت والأرض.

ونفاذاً للفقرة الثانية من البند الخامس من العقد أرسلت الطاعنة إلى المطعون ضدها كتاباً مؤرخاً في ٢٠١٨/٨/١٤ سلم إلى المطعون بضمها برقم وارد (٤٤٣٥) بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٥ معلنة فيه عن رغبته بالاستمرار



في استغلال المشروع "المباني والمنشآت والأرض" موضوع العقد لمدة أخرى، ولا خلاف لديها في قبول الأجرة الجديدة حسب القرارات الصادرة من لجنة أملاك الدولة وهي ٣٠٪ من إيرادات المشروع، وعززت الطاعنة رغبتها في الاستمرار في استغلال المشروع بكامل مكوناته بكتابتها المؤرخ ٢٠١٩/١/١٦ وكتابتها المؤرخ ٢٠١٩/٩/٢٧. وتمهيداً لتوقيع العقد الجديد مع الشركة "الطاعنة" طلبت المطعون ضدها رأي إدارة الفتوى والتشريع والذي انتهى رأياً إلى أنه يجوز لوزارة المالية "المطعون ضدها" إبرام عقد جديد مع الشركة الطاعنة بقيمة ومدة وشروط جديدة مؤسسه رأياً على القانون وعلى المادة (٢/٥) من العقد.

وقد وافقت المطعون ضدها على استمرار استغلال الطاعنة للمشروع بكافة مكوناته، وثابت ذلك من محضر اجتماع لجنة شؤون أملاك الدولة رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ في الصفحة الخامسة منه على استمرار انتفاع الطاعنة في استغلال وإدارة وتشغيل سوق شرق لمدة ٢٠ سنة وبأجرة تعادل ٣٠٪ من إيراد المشروع.

وبناءً على هذا المحضر تم إعداد مشروع العقد الجديد وإرساله إلى الطاعنة، وقد قبلت المطعون ضدها الأجرة السنوية للمشروع حيث قامت الطاعنة بسداد القيمة الإيجارية حتى ٢٠٢٤/٣/٣١، وقبلتها المطعون ضدها دون ثمة تحفظ أو اعتراض، ومن ثم إذا كانت الطاعنة قد استمرت في الانتفاع بالمشروع كاملاً بعد انتهاء مدة العقد الأولى في ٢٠١٩/٨/٢٩ دون اعتراض أو معارضة وقبضت المطعون ضدها الأجرة عن المدة حتى ٢٠٢٤/٣/٣١ أي عن المدة من ٢٠٢٣/٤/١ إلى ٢٠٢٤/٣/٣١ من مدة التجديد الثانية، وتوجد موافقة صريحة على التعاقد مع الشركة على مدة جديدة وبأجرة جديدة، فهذا ليس له سوى معنى واحد وهو تجديد العقد لمدة ثانية ما زالت قائمة وسارية ومستمرة حتى سنة ٢٠٣٩/٨/٢٩.

إلا أن الطاعنة فوجئت بالمطعون ضده يستغل أن الحكومة القائمة مستقيلة وتقوم فقط بتصريف العاجل من الأمور ويعتبر الدور الرقابي عليها في حكم المتوقف، حيث لا يجوز مسألة حكومة مستقيلة أو أن يطلب منها الإجابة على الأسئلة المتعلقة بالرقابة عليها بحكم استقالته ويصدر القرار المطعون عليه، والعجيب أن القرار قد صدر برقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦، وهذا اليوم يوم الخميس ويعلن في الجريدة الرسمية بعددها الصادر يوم ٢٠٢٣/٢/١٨ وفي ملحق خاص، وهذا اليوم يصادف يوم السبت وهو يوم عطلة، ثم ينص القرار المطعون عليه في مادته الثانية على إخلاء مشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" يوم ٢٠٢٣/٢/٢٠، وعملياً القرار صدر يوم الخميس ٢٠٢٣/٢/١٦، ويوم الجمعة ٢٠٢٣/٢/١٧ عطلة رسمية ويوم السبت ٢٠٢٣/٢/١٨ عطلة رسمية، ويوم الأحد ٢٠٢٣/٢/١٩ عطلة رسمية بمناسبة الإسراء والمعراج، ويقرر



التنفيذ يوم الاثنين ٢٠٢٣/٢/٢٠ أي في يوم العمل التالي لصدور القرار دون احترام لمشروعية العقد المتفق على تمديده والذي قبض المطعون ضده الأجرة فيه حتى تاريخ ٢٠٢٤/٣/٣١ ووافق موافقة صريحة على التعاقد مع الشركة بعقد جديد لمدة ٢٠ سنة تبدأ من تاريخ انتهاء مدة العقد الأولى السابق بيانها، ومن ثم يكون القرار الطعين قد اعترته جميع العيوب التي تهوي به إلى البطلان.

أسباب الطعن

السبب الأول: عيب عدم الاختصاص

لقد صدر القرار الطعين معيباً بعيب عدم الاختصاص، حيث المختص بإصدار أي قرارات تتصل بالعقد المؤرخ ١٩٩٤/٨/٣ المبرم بين الطاعنة والمطعون ضدها بشأن تصميم و إنشاء وإدارة واستغلال مشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" هو السيد/ وزير المالية، ويؤكد ذلك أنه هو الموقع على هذا العقد بصفته وزير المالية وأبرم العقد مع الطاعنة بذات الصفة، ومن ثم يكون القرار الذي يصدر بشأن هذا المشروع من وزير المالية، وطالما هو الذي وقع العقد لا يجوز أن يفوض غيره في أي شيء يتعلق بالأمر الجوهري فيه، فضلاً عن ذلك أنه لا يجوز له دستورياً أن يفوض الوكيل المساعد لشؤون أملاك الدولة والشؤون القانونية في إصدار القرار محل العقد، حيث الحكومة مستقلة وتشمل استقالة الحكومة استقالة وزير المالية أيضاً، ثم تقديم استقالة الحكومة شاملة جميع الوزراء، وتكليف الحكومة المستقلة هو تصريف الأمور العاجلة التي لا تحتمل التأجيل، والقرار محل هذا الطعن لا يتعلق بأمر من الأمور العاجلة ومن ثم لا يجوز التفويض في إصدار هذا القرار، بل لا يجوز للمطعون ضده الأول إصداره حيث هذا القرار لا يتعلق بتصريف الأمور العاجلة.

ولما كان القرار صادر من الوكيل المساعد لشؤون أملاك الدولة والشؤون القانونية فيكون بذلك صادراً من غير مختص بإصداره، وجزاء صدور القرار الإداري من غير مختص هو انعدام القرار، فضلاً عن بطلان القرار لأنه لا يتعلق بأي أمر من الأمور العاجلة ومن ثم يخرج عن تكليف الحكومة المستقلة، وهذا وجه آخر للبطلان.

السبب الثاني: عدم اختصاص الجهة الإدارية "وزارة المالية" بإصدار القرار المطعون عليه

حيث السلطة المختصة بالفصل في أي منازعات بشأن العقد هي السلطة القضائية، ومن ثم يكون القرار المعيب قد أصابه عيب غصب السلطة.

لقد نص البند (٢٢) من العقد المبرم بين الطاعنة والمطعون ضدها بشأن مشروع الواجهة البحرية على ما يلي:



"أبرم هذا العقد في الكويت وتسري عليه القوانين واللوائح الكويتية، وتختص المحاكم الكويتية بالنظر فيما ينشأ عنه أو بسببه من خلاف أو نزاع".

ولما كان العقد هو شريعة المتعاقدين إعمالاً لنص المادة (١٩٦) من القانون المدني، والتي تنص على أن: "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز لأحدهما أن يستقل بنقضه أو تعديل أحكامه إلا في حدود ما يسمح به الاتفاق أو يقضي القانون بغيره".

وأضافت المادة (١٩٧) من القانون المدني أيضاً: "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما يتضمنه من أحكام وبطريقة تتفق مع ما يقتضيه حسن النية وشرف التعامل.

واستقرت أحكام محكمة التمييز على أن العقد هو قانون المتعاقدين، وقد اتفقت الطاعنة والمطعون ضدها في البند (٢٢) من العقد على ن القضاء الكويتي هو المختص بالنظر فيما قد ينشأ عن العقد أو بسببه من خلاف أو نزاع.

ومن ثم يكون الخلاف بين استمرار العقد وتجديده أو انتهائه، فإن هذا الخلاف بسبب العقد ومتصل به ومن ثم يختص به القضاء الكويتي وما ذلك إلا إعمالاً وتطبيقاً لاتفاق الطرفين المنصوص عليه في مادة العقد سالفه البيان.

فإذا قام المطعون ضده بإصدار قرار إخلاء إداري لمشروع الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" وهو يعلم أن الطاعنة رفعت الدعوى رقم ١٣٠٣٣ لسنة ٢٠٢٢ تجاري مدني كلي حكومة/٥ أمام القضاء المختص طالبة الحكم لها بإثبات استمرار العلاقة الإيجارية، فيكون بذلك قد خالف قواعد الاختصاص بالفصل في أي نزاع ينشأ عن العقد أو بسببه، ويكون القرار الطعين قد خالف قواعد الاختصاص المتفق عليها بالعقد، واعتدى على اختصاص السلطة المختصة وهي المحاكم الكويتية، ومن ثم يحق للطاعنة طلب القضاء ببطالانه بكافة ما ترتب عليه من آثار.

السبب الثالث: غصب السلطة

القرار المطعون عليه معيب بعيب غصب السلطة جديراً بالإلغاء حيث العقد المبرم بين الطاعنة والمطعون ضدها بتاريخ ١٩٩٤/٨/٣٠ الأرض محله من أملاك الدولة العقارية الخاصة وأبرم في ظل أحكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة العقارية الخاصة، وقد نص البند الرابع من العقد على أن:

١- الغرض من إيجار الموقع استعماله كمشروع ترفيهي تجاري.



٢- حدد الإيجار بمبلغ ٢٨٢٠٠ د.ك "ثمانية وعشرون ألفاً ومئتان دينار كويتي لا غير سنوياً... إلخ.
ومن ثم يتضح أن العقد حقيقته عقد إيجار لقسيمة من أملاك الدولة الخاصة؛ والمطعون ضدها طلبت رأي إدارة الفتوى والتشريع بشأن هذه العقود بكتابتها رقم (٧٠٣) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣٠ حيث طلبت إبداء الرأي حول القانون الواجب التطبيق على هذه العقود، وعليه أصدرت إدارة الفتوى والتشريع الفتوى مرجع رقم (٢٠٢٠...٣٤٢٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٦ أكدت فيها خضوع تجديد عقود تأجير أملاك الدولة الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً لأحكام المادة (١٧) من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بالقانون، ويتولى وزير المالية إصدار القرارات المنظمة لتجديد العقود بناءً على طلب المتعاقد وبمراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

ولما كان العقد سالف الذكر عقد إيجار لقسيمة من أملاك الدولة الخاصة والغرض منه مشروع ترفيهي تجاري، والقاعدة التي تواترت عليها أحكام محكمة التمييز أن مثل هذه العقود هي في حقيقتها عقود إيجار بصرف النظر عن المسمى الذي أطلقتته الإدارة على هذه العقود لأن العبرة هي بحقيقة هذه العقود وفقاً لما اتجهت إليه إرادة طرفيها، وإذا كانت هذه العقود قد اشتملت على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي فليس معنى ذلك أنها أصبحت عقوداً إدارية وإنما مؤداه أن تختص الدوائر المدنية والتجارية بنظر ما يقع بشأنها من منازعات تبعاً لقيمة الدعوى دون دائرة الإيجارات المنشأة بمقتضى المادة (٢٤) من المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨... إلخ.

(الطعن رقم ٤١ لسنة ١٩٩٢ تجاري جلسة ١٩٩٣/١/٣١)

(الطعن رقم ٤٥٥٩ لسنة ٢٠١١ تجاري مدني كلي حكومة)

ولما كان المشروع موضوع العقد سالف الذكر يقع على أملاك الدولة الخاصة فإن المختص بالفصل في أي منازعات تنشأ بشأنه أو بسببه المحاكم المدنية والتجارية، ومن ثم يكون القرار المطعون عليه قد قام على غصب السلطة وكان الأجدر بالمطعون ضدها أن تنظر كلمة القضاء صاحب الاختصاص خاصة أنه مدعى عليها في الدعوى رقم ١٣٠٣٣ لسنة ٢٠٢٢ تجاري مدني كلي حكومة/٥ وموضوعها إثبات امتداد العلاقة الإيجارية لذات العقد أنف البيان، إلا أنها تعمدت غصب سلطة القضاء بإصدارها القرار المطعون عليه، ومن ثم فهو جدير بالإلغاء، والطاعنة تتمسك بإلغائه رغم انعدامه حيث يشكل عقبة مادية أمام الطاعنة في انتفاعها واستغلالها للمشروع محل العقد سالف الذكر.



السبب الرابع: بطلان القرار لعدم مشروعيته والانحراف بالسلطة

أصاب القرار الطعين عيب عدم المشروعية، حيث من الواجب على السلطة الإدارية الالتزام باتباع قاعدة المساواة بين أصحاب المراكز القانونية المتساوية، بل هي ملزمة بذلك باعتبار أن الأفراد متساوون في الحقوق والواجب أمام القانون.

(الطعن رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٩٨ تجاري جلسة ١٩٩٩/٥/٢٤)

وقاعدة المساواة بين المواطنين دون تفرقة حرص عليها دستور دولة الكويت وأوجب الالتزام بهذه القواعد السامية.

وقضت المحكمة الإدارية العليا المصرية أن:

من الواجب على السلطة الإدارية أن تساوي في المعاملة بين الناس إذا اتحدت ظروفهم وذلك عند ممارستها لما أعطاهما المشرع من سلطات في تصريف الأمور العامة فلا تعطي حقاً لأحد من الناس ثم تخرج غيره منه متى كانت ظروفهما متماثلة.

وقد تفضلت إدارة الفتوى والتشريع في الفتوى الصادرة منها مرجع رقم (٢٠٢٠٠٠٠٣٤٢٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٦ والتي أرسلتها رداً على كتاب وزير المالية رقم (٧٠٣) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣٠ "سابق الإشارة إليه" بأن أكد في الفتوى المذكورة بضرورة مراعاة مبدأ المساواة بين أصحاب المراكز المتساوية، وقد خالفت المطعون ضدها هذا المبدأ حيث قامت بتجديد عقد سوق السالمية مع الشركة التي قامت بتصميمه وانجازه واستثماره وتشغيله وهو على أملاك الدولة الخاصة، والعقد المبرم بشأنه مطابق حرفياً للعقد المبرم بين المطعون ضدها والطاعنة وجددت العديد من العقود المبرمة مع شركات أخرى، إلا أن الطاعن انحرف عن القاعدة الملزمة بالمساواة بين أصحاب المراكز المتساوية وامتنع عن التوقيع على العقد الجديد مع الطاعنة وهي الشركة الوحيدة التي فعل معها ذلك، ومن ثم يكون قد خالف قاعدة من قواعد المشروعية الدستورية والقانونية وانحرف بسلطته، الأمر الذي تلمس معه الطاعنة إلغاء القرار الطعين.

السبب الخامس: عدم مشروعية سبب القرار الطعين

جاء بديباجة القرار محل هذا الطعن أنه بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة العقارية الخاصة وتعديلاته ولائحته التنفيذية، وكتاب وزارة المالية رقم (٦٦٦٨) المؤرخ ٢٣/١٠/٢٠٢٢ الصادر



إلى الشركة الوطنية العقارية والمتضمن عدم سريان العقد رقم (١٩٠٣٤) الذي أبرم مع الشركة الوطنية العقارية بتاريخ ١٩٩٤/٨/٣٠ بشأن تصميم وإنشاء وإدارة مرفق عام بواسطة القطاع الخاص. ومذكرة مدير إدارة عقود أملاك الدولة رقم (٢٩٣٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ ومذكرة إدارة الشؤون القانونية رقم (٢٩٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ وللمصلحة العامة.

قرر

- ١- يلغى قرار الإخلاء الإداري رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٩.
 - ٢- يخلى مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة والذي تشغله الشركة الوطنية العقارية يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٣/٢/٢٠.
- والثابت أن القرار تساند في أسبابه إلى الكتاب المرسل من وزارة المالية إلى الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٣ والذي قال فيه أن العقد غير ساري.
- وهذا قول غير صحيح وباطل بطلاناً مطلقاً، وهذا الكتاب الذي تساند إليه هو من صنيعه مصدر القرار الباطل دون أن يكون هذا السبب حقيقي، حيث حقيقة الواقع أن المطعون ضدها أرسلت كتاباً إلى الشركة أعلنت فيه موافقتها على تمديد العقد وسيقدم هذا الكتاب بحافظة مستندات الطاعنة، وقالت في هذا الكتاب أنها تمدد العقد إعمالاً للمادتين (٦٠٤، ٦٠٥) من القانون المدني، وطلبت من الطاعنة إجراءات الدراسات اللازمة لتطوير المشروع لزوم تجديد عقد الطاعنة.
- وأيضاً قبضت القيمة الإيجارية عن المساحة محل العقد حتى سنة ٢٠٢٤ دون ثمة معارضة أو اعتراض، وستقدم سندات قبض الأجرة حتى سنة ٢٠٢٤ بحافظة مستندات الطاعنة أيضاً.
- ومضافاً إلى ذلك أنه بعد استطلاع رأي إدارة الفتوى والتشريع وصدور الفتاوى المشار إليها بصدر أسباب هذا الطعن اجتمعت لجنة أملاك الدولة الخاصة، وقررت بقرارها رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٨ بالموافقة على تجديد عقد مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق" المبرم مع الشركة الوطنية العقارية لمدة عشرين سنة مع تغيير الأجرة في العقد الجديد لتكون نسبة ٣٠٪ من إيرادات المشروع ووافق وزير المالية على هذا القرار.
- وقد قامت المطعون ضدها بإعداد مشروع العقد الجديد وأرسلته إلى الطاعنة، وتم اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتوقيع العقد الجديد إلى أن تغير وزير المالية وجاء الوزير الحالي الذي شكل فريقه الذي حدد هدفه غير



المشروع وهو الاستيلاء على مشروع الواجبة البحرية . المرحلة الثالثة "سوق شرق" دون سند شرعي أو مبرر قانوني، ورغم علمه التام أنه قد التقى قبول وإيجاب الطرفين على استمرار العلاقة الإيجارية لمدة عشرين سنة أخرى وعلمه أن الشركة قامت بسداد إيجارات القسيمة المقام عليها المشروع حتى سنة ٢٠٢٤، وعلمه أن تعديل الأجرة سيكون في شروط العقد الجديد، إلى أن عين مصدر القرار لم تكن على المصلحة العامة ورفع إيرادات الدولة من المشروع، بل القصد كله تصفية أصول الشركة الطاعنة وإلحاق أكبر ضرر بها.

ولما كانت الحالة كذلك من علم المطعون ضده اليقيني من إرسال كتاب إلى الشركة بتجديد العقد للمدة الواردة بالكتاب ثم التقاء إرادة الأطراف على التجديد وإعلانه عن هذه الإرادة بقرار لجنة أملاك الدولة رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ وقبوله الأجرة لسنة ٢٠٢٤، ورغم ذلك يصطنع سبباً واهياً وغير حقيقي بل سبب حابط هابط وهو الادعاء بعدم استمرار العقد حسبما زعم في الكتاب المؤرخ ٢٣/١٠/٢٠٢٢ الذي اصطنع ليكون سبباً لهذا القرار، ومن ثم يكون القرار قائم على غير سبب صحيح ونلتمس القضاء بإلغائه.

السبب السادس: عيب إساءة استعمال السلطة واستغلال النفوذ

القرار الطعين أصيب بعيب إساءة استعمال السلطة واستغلال النفوذ، وهذا العيب تستقل محكمة الموضوع بكشفه واستخلافه من الأوراق حيث لها السلطة التامة في ذلك، والدليل الثابت بالأوراق على إساءة استعمال السلطة واستغلال النفوذ هو:

١- الامتناع عن توقيع العقد الجديد مع الشركة رغم الاتفاق عليه ورغم موافقة الوزير السابق على قرار لجنة أملاك الدولة رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ والذي جاء ضمنه الموافقة على تجديد عقد سوق شرق المبرم مع الشركة الوطنية العقارية لمدة عشرين سنة مع تعديل الأجرة إلى ٣٠٪ من إجمال الإيرادات وإعداد مشروع العقد الجديد وقبض أجرة الأرض لسنة ٢٠٢٤، وفي ذلك إساءة لاستعمال سلطته واستغلال نفوذه إضراراً بالطاعنة.

٢- يدل على استغلال النفوذ والانحراف بالسلطة أيضاً أنه بتاريخ ١٩/١/٢٠٢٣ يصدر القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ بإخلاء الطاعنة من المشروع وتكليف بلدية الكويت بتنفيذ القرار، وقد ردت عليه البلدية أنها غير مختصة، وقالت أن الشركة غير مغتصبة لأملاك الدولة ولديها عقد، وبمجرد ورود رد البلدية يصدر قرار يوم الخميس الموافق ١٦/٢/٢٠٢٣ وهو القرار محل الطعن المائل يلغي فيه القرار السابق، وفي مادته الثانية يقرر إخلاء المشروع بتاريخ ٢٠/٢/٢٠٢٠ أي في يوم العمل التالي لإصدار القرار، حيث أصدر القرار يوم



الخميس الموافق ٢٠٢٣/٢/١٦ ، واليوم التالي هو الجمعة ٢٠٢٣/٢/١٧ "عطلة رسمية"، ويوم السبت الموافق ٢٠٢٣/٢/١٨ "عطلة رسمية" واليوم التالي الأحد الموافق ٢٠٢٣/٢/١٩ "عطلة رسمية بمناسبة ليلة الإسراء والمعراج المباركة" غير مكترس بأموال الشركة ومستنداتها وموظفيها وأصولها المنقولة، فهل يوجد بعد ذلك تعسف في استعمال السلطة والانحراف بها واستغلال النفوذ، وكل ذلك لأسباب يعلمها القاضي والداني في المجتمع الكويتي ولا علاقة لها بالمصلحة العامة بل يشع منها الإضرار بالمصلحة العامة لأن المصلحة العامة لا تتحقق بالتعدي على اختصاص سلطات أخرى ولا بالتجبر على حقوق المساهمين ومنهم مؤسسة التأمينات الاجتماعية وهيئة شؤون القصر، والأمر جلي لعدالة المحكمة وليس للطاعة ملاذاً من بعد الله سبحانه وتعالى إلا عدالة المحكمة والتي تعتصم بها الطاعة طالبة الحكم بإلغاء القرار الطعين.

السبب السابع: الإضرار بالمصلحة العامة

أصيب القرار الطعين بعيب عدم توقي الصالح العام والإضرار به، حيث امتناع المطعون ضده عن توقيع العقد الجديد مع الشركة رغم علمه أن العقد انعقد بتلاقي إرادة طرفيه على النحو الموضح بأسباب هذا الطعن وما سيقدم من مستندات، وأن امتداد العقد السابق واقع بقوة القانون والعقد المكتوب وهو العقد السابق الذي تم تمديده لمدة أخرى، وما العقد الجديد إلا لمصلحة المال العام حيث متفق بين الطرفين أن الأجرة في العقد الجديد ستكون ٣٠٪ من إجمالي إيرادات المشروع، وأن الغرض من العقد الجديد هو تعزيز هذه الأجرة بشروط العقد حتى يكون للمدعية سندها في دفع هذه القيمة ويكون للمطعون ضدها سندها في قبض هذه القيمة، إلا أن المطعون ضده ضيع على الدولة هذه الإيرادات فضلاً عن الإضرار بالمال العام وعدم توخي المصلحة العامة ليذهب بسلطته وسلطانه إلى الإضرار بالطاعة وانتقاماً منها، ومن ثم يكون القرار الطعين قد أصابه عيب عدم توخي المصلحة العامة والإضرار بالمال العام، الأمر الذي تلتبس معه الطاعة إلغاء القرار الطعين.

ولما كانت الحالة كذلك من بطلان القرار محل هذا الطعن، بل انعدامه للأسباب المبني عليها الطعن وللأسباب الأخرى التي سوف تبديها الطاعة في المرافعة الشفهية والمذكرات التحريرية ولما تراه عدالة المحكمة من أسباب أفضل.

ولما كان تنفيذ هذا القرار سيلحق بالطاعة أضراراً جسيمة يستحيل تداركها وأخصها ضياع أموالها المنقولة الموجودة بالمشروع وعلى الأقل وإلحاق ضرر فادح بها، فضلاً عن ضياع إيراداتها وكافة حقوقها المالية الموجودة



بالمشروع، ويستحيل تدارك هذا الضرر أو الحد منه إذا تم تنفيذ هذا القرار، الأمر الذي تلتبس معه الطاعنة من عدالة المحكمة.

طلب وقف تنفيذ القرار المطعون فيه

- من المقرر وفقاً لنص المادة ٦ من المرسوم بقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٨١ بشأن إنشاء دائرة المحكمة الكلية لنظر المنازعات الإدارية انه: "لا يترتب على طلب الغاء القرار وقف تنفيذه، على انه يجوز للدائرة متى طلب في صحيفة الدعوي ان تأمر بوقف تنفيذ القرار إذا رأت ان نتائج التنفيذ قد يتعذر تداولها وكان من القرارات المنصوص عليها في البند خامساً من المادة الأولى".

- كما انه من المقرر أيضاً ان: "الأصل في القرار الإداري أنه واجب النفاذ ولا يترتب على إلغائه وقف التنفيذ إلا أنه استثناءً من هذا الأصل يجوز للمحكمة وقف تنفيذه متى طلب إليها ذلك في صحيفة دعوى الإلغاء".

- وحيث ان المحكمة بوصفها محكمة موضوع تختص بالفصل فيه إذ إنه مرفوع إليها بطريق التبعية للطلب الأصلي وذلك وفقاً للمادة (٢/٣١) من قانون المرافعات المدنية والتجارية إلا أنه يجب توافر شرطي الاستعجال بأن يخشى عدم تدارك نتائج تنفيذ القرار المطعون فيه، وثانيتها يتصل بمبدأ المشروعية بأن تكون ادعاءات الطاعن بعدم مشروعية القرار المطعون فيه قائمة على أسباب جديدة كل ذلك ودون المساس بأصل الحق.

ولما كان ظاهر أسباب الطعن ترجع قبوله وإلغاء القرار بجميع ما ترتب عليه من آثار، وأيضاً تنفيذ هذا القرار سياترّب عليه أضرار جسيمة يستحيل تداركها حيث تنفيذ القرار سياترّب عليه الضرر الجسيم بممتلكاتها المنقولة واستثماراتها في المشروع خاصة أن هذا القرار الباطل جاء مبالغاً غير مكترس بالأضرار المادية الجسيمة التي ستلحق بالطاعنة وبممتلكاتها ويستحيل تدارك هذه الأضرار أو إعادتها إلى أصلها مرة أخرى إذا تم تنفيذ ومن ثم يكون لطلب وقف التنفيذ ما يبرره من الخطر الداهم الذي يستحيل تداركه والاستعجال، الأمر الذي تلتبس معه الطاعنة بالحكم بوقف تنفيذ القرار محل هذا الطعن بصفة عاجلة لحين الفصل في موضوعه، ومع حفظ كافة الحقوق الأخرى.

"بناءً عليه"

أنا مندوب الإعلان سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه أعلاه إلى الموطن القانوني للمعلن إليهم وسلمت المعلن إليهم صورة من هذه الصحيفة وأعلنتهم بها وبمفادها وكلفتهم بالحضور أمام المحكمة الكلية



الدائرة () إداري كلي بجلستها المنعقدة صباح يوم الموافق / ٢٠٢٣/ لسماع

المرافعة والحكم بالآتي :

أولاً: وبصفة مستعجلة الحكم بوقف تنفيذ القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ الصادر من المطعون ضده الثاني والمطعون عليه بهذه الدعوى وذلك لحين الفصل في الموضوع بحكم نهائي بحكم مشمول بالنفذ المعجل وينفذ بمسودته.

ثانياً: وفي الموضوع: بإلغاء القرار الإداري رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ الصادر من المطعون ضده الثاني بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ بكافة ما ترتب عليه من آثار واعتباره كأن لم يكن.

ثالثاً: والغرض من اختصاص سيادة المعلن إليه الثالث ليصدر الحكم في مواجهته وليعلم بهذه الدعوى لأجل عدم تقديم أي مساعدة إلى المعلن إليهما الأول والثاني بشأن تنفيذ القرار محل هذا الطعن إلى أن يصدر في موضوعه حكم نهائي ويات.

رابعاً: إلزام المعلن إليهما الأول والثاني بالمصاريف والأتعاب وشمول الحكم بالنفذ المعجل وبلا كفالة، ولأجل العلم،

هـ/د.أ.ع

التاريخ : 20-02-2023
PCI40

JDPA87

وزارة العدل
مركز نظم المعلومات

بيانات القضية في
جدول المحكمة الكلية

الجهة : المحكمة الكلية
لداثـرة : ادارى
قم القضية : 23/1158
تاريخ تسجيلها : 2023-02-20

رقم القضية الآلي : 230632730

10 /

لمدعى : الشركة الوطنية العقارية ش م ك

لمدعى عليه : وزير المالية بصفته
وكيل وزاره المالية لشؤون املاك الدوله بصفته
وكيل وزاره الداخليه بصفته

لدعى : وى

تاريخ الجلسة : 2023-06-22

وم الانعقاد : الخميس

قم الطابق : 02

قم القاعة : 37

اسم السكرتير : محمد حازم محمد

لاحظ :-

تبدأ المرافعات الساعة 09:00 صباحا
يرجى التقيـد بالحضور بالموعد .

تاريخ الجلسة القادمة : _____

عداد = 0005 / 0012 ألبا