

التاريخ: 5 مارس 2023

 السادة/ شركة بورصة الكويت
 تحية طيبة وبعد،،،
 المحترمين،،،

الموضوع: إفصاح مكمل بشأن عقد مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة "سوق شرق"

إلتزاما منا بالقانون رقم 7 لسنة 2010، ووفقا لما جاء بالكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية ، أدناه نموذج الإفصاح المكمل عن المعلومات الجوهرية.

التاريخ	5 مارس 2023
اسم الشركة المدرجة	الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع
عنوان الإفصاح*	إفصاح مكمل بشأن عقد مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة "سوق شرق"
تاريخ الإفصاح السابق	20 فبراير 2023
التطور الحاصل على الإفصاح	يُرجى التكرم بالعلم أن وزارة المالية أرسلت إنذاراً إلى الشركة يوم الخميس الموافق 2023/3/2 تنبه فيه بتسليم مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة "سوق شرق" بما فيه من منشآت وجميع ما أقيم على أرض المشروع إلى وزارة المالية وذلك قبل يوم الاثنين الموافق 2023/3/6، ونبهت أنه في حالة امتناع الشركة عن التسليم سوف تقوم الوزارة بتنفيذ قرار الإخلاء الإداري رقم 2 لسنة 2023 بالقوة الجبرية، والشركة قد أرسلت إنذاراً إلى وزارة المالية بالرد على هذا الإنذار ونبهت فيه بأن القرار المذكور صدر منعماً بكافة آثاره، ولا يجوز التنفيذ بالقوة الجبرية بموجبه، وهذا للعلم.
الأثر المالي للتطور الحاصل (إن وجد)	لا يوجد

*إفصاح مكمل من (الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع) بخصوص (عقد مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة "سوق شرق")



فيصل جميل سلطان العيسى

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

المرفقات:



Date : 2 - MAR 2023 : التاريخ
الموافق : ١٠٩٣
Ref. 31/16/ع : إشارة

انذار بانتهاء عقد استثمار
واخلاء الموقع وتسليمه للطالب

الموضوع انذار
بانتهاء عقد
استثمار عقار
مرفق عام
(تصميم واتشاء
وإدارة مرفق عام
بواسطة القطاع
الخاص -
مشروع الواجهة
البحرية -
المرحلة الثالثة)
المنذر

وكيل وزارة
المالية بصفته

المساعد لشؤون املاك الدولة
وكيل الشؤون القانونية بالتمثيل

انه في يوم الموافق / / 2023 الساعة
بناء على طلب السيد/ وكيل وزارة المالية بصفته
العنوان / وزارة المالية - مجمع الوزارات مبنى رقم 13 - الدور الثاني -
ادارة الشؤون القانونية.
أنا مندوب الاعلان - بإدارة التنفيذ .
قد انتقلت الى مقر السادة / الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك
والكائن مقرها بمنطقة شرق - شارع الشهداء - ضيعة رقم 168 - برج الحمراء
مول - الطابق رقم 58
مخاطبا مع

الموضوع

بموجب عقد استثمار مؤرخ 1994/8/30 تعاقد الطالب مع المعلن اليه علي
ايجار المساحة الواقعة علي الواجهة البحرية من برج المراقبة الي وزارة الخارجية بطول
2.400 كم طبقا للمخطط المساحي المعتمد من قبل بلدية الكويت وذلك بغرض
استعماله كمشروع ترفيهي وتجاري وقد نص التعاقد علي ان مدة التعاقد عشرون سنة
تنتهي بتاريخ 2019/9/30 وقد ورد بالبند رقم 5 فقرة 1 من عقد الاستثمار علي انه
عند انتهاء العقد بانتهاء مدته تؤول ملكية جميع المباني والمنشآت والملاحق المقامات
علي الأرض والأموال المنقولة الي الدولة دون أي مقابل او تعويض من أي نوع كان
ويلتزم الطرف الثاني (المعلن اليه) بان يسلم المنشآت وجميع ما أقيم علي الأرض
الي وزارة المالية في حالة جيدة تمكنها من إعادة استغلال المرفق .



التاريخ :

الموافق :

إشارة :

وقد أصدر الطالب قرار الاخلاء الإداري رقم (2) لسنة 2023 بتاريخ 2023/2/16 والذي تم نشره بجريدة الكويت اليوم بملحق العدد رقم 1622 بتاريخ 2023/2/18 وحيث يهم الطالب تنفيذ قرار الاخلاء طبقا لما ورد ببند العقد فانه يوجه هذا الإنذار للمعلن اليه.

بناء عليه

أنا مندوب الإعلان سالف الذكر قد انتقلت الي مقر المنذر اليها واعلنتها بهذا الإنذار وسلمتها صورة منه طلبت فيها منها تسليم المنشآت وجميع ما أقيم على الأرض الي وزارة المالية في حالة جيدة تمكنها من إعادة استغلال المرفق طبقا للوارد بالبند رقم 5 فقره 1 من عقد الاستثمار وذلك قبل يوم الاثنين الموافق 2023/3/6 ودون أي اخلال بحقوق وزارة المالية عن الفترة الماضية ، وانه في حالة امتناعها عن التسليم سوف تقوم الوزارة بتنفيذ قرار الاخلاء الإداري بالقوة الجبرية.
ولأجل العلم.

إنذار

إنذار بالرد على الإنذار الموجه من
المنذر إليه إلى المنذرة بتاريخ
٢٠٢٣/٣/٢، وإنذاره بعدم التعرض
للطالبية في انتفاعها بمشروع
الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة.
"سوق شرق" لتجديد العقد لمدة
عشرين سنة تبدأ من ٢٠١٩/٩/١
وتنتهي في ٢٠٣٩/٨/٣٠، وباعتبار
القرار الإداري رقم ٢٠٢٣/٢ كأن لم
يكن بكافة ما ترتب عليه من آثار

"مرفق حافظة مستندات"

وكيل الطالبية

سعد السويدان

المحامي بالتميز والدستورية

عضوية رقم ٢٤٧٦

أنه في يوم الموافق / / ٢٠٢٣، في تمام الساعة:
بناءً على طلب السادة/ الشركة الوطنية العقارية (ش.م.ك).
والكائن مقرها في شرق. شارع الشهداء. قسيمة رقم (١٦٨). برج الحمراء مول.
الطابق (٥٨)، وموطنها المختار مكتب الأستاذ المحامي/ سعد السويدان
"المحامي بالتميز والدستورية"، والكائن مقره في الكويت. شارع فهد السالم.
برج العدل. الدور رقم (١١).

مندوب الإعلان بإدارة التنفيذ

أنا/

بوزارة العدل قد انتقلت في التاريخ المذكور أعلاه إلى حيث كلاً من:

السيد/ وكيل وزارة المالية بصفتة.

ويعلن في مقر عمله بوزارة المالية. مجمع الوزارات. منطقة المرقاب.

مخاطباً مع/

وأعلنتهم بالآتي

فوجئت الطالبة بقيام المعلن إليه بإنذارها بانتهاء عقد مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة . سوق شرق، بطلب تسليمه المنشآت وجميع ما أقيم على الأرض إلى وزارة المالية وذلك قبل يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٣/٣/٦، وأنه في حال امتناع الطالبة عن التسليم سوف تقوم وزارة المالية بتنفيذ قرار الإخلاء الإداري الرقيم ٢ لسنة ٢٠٢٣ بالقوة الجبرية؛ وذلك على سند من القول حاصله ما ذهب إليه المنذر إليه من أن العقد المذكور قد انتهى بتاريخ ٢٠١٩/٩/٣٠ عملاً بنص البند رقم (٥) فقرة (١) من ذلك العقد، وهذا الذي ذهب إليه المعلن إليه وكافة ما ورد في الإنذار سالف الذكر قائم على غير ذي سند من الواقع وصحيح القانون عملاً بالآتي:

أولاً: تجديد عقد مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة "سوق شرق" لمدة عشرين سنة تبدأ من تاريخ ٢٠١٩/٩/١ حتى ٢٠٣٩/٨/٣٠:

- لما كان البند رقم (٥) من العقد المذكور موضوع هذا الإنذار ينص 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 أنفاً قدرها خمس سنوات تبدأ من تاريخ توقيع العقد وذلك لإعداد التصاميم وتنفيذ المشروع، وعند انتهاء العقد تؤول ملكية جميع المباني والمنشآت والملاحق المقامة على الأراضي 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 تمكّنها من إعادة استغلال المرفق.

٢- إذا رغب الطرف الثاني . بعد انقضاء مدة هذا العقد وأيلولة المبنى 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".

- وترتيباً على ذلك فإن العقد المذكور تنتهي مدته بتاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ وهو التاريخ الذي يعتد به في أعمال فترة الإخطار بالتجديد الواردة في البند (٢/٥) من العقد وموافقة وزارة المالية على التجديد.
- لما كان ذلك وكان الثابت قيام الطالبة بإخطار وزارة المالية برغبتها في تجديد العقد بموجب الإخطارات الآتية:

أولاً: إخطار بطلب تجديد العقد المؤرخ ١٩٩٤/٨/٣٠ المقدم من الطالبة إلى معالي الدكتور وزير المالية ويحمل رقم (٠٤٤٣٥) والمؤرخ ٢٠١٨/٨/١٤.

ثانياً: إخطار بالرغبة في تجديد العقد المؤرخ ١٩٩٤/٨/٣٠ والاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض والمقدم من الطالبة إلى معالي السيد وزير المالية ويحمل رقم وارد (٢٨١) والمؤرخ ٢٠١٩/١/١٦.

ثالثاً: إخطار بالرغبة في تجديد العقد المؤرخ ١٩٩٤/٨/٣٠ والاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض والمؤرخ ٢٠١٩/٢/٢٧.

- وترتيباً على ما تقدم يكون لزاماً على وزارة المالية أن تعلن عن عدم موافقتها على التجديد خلال نفس المدة المحددة للإخطار بالتجديد، أما أن تخطر بالرغبة في التجديد ولم تبد أي اعتراض أو عدم موافقة فيكون العقد قد تجدد لمدة أخرى بذات شروطه.

- ومنطق العدل والفهم الصحيح يوجب على وزارة المالية الرد على إخطارات الطالبة قبل ستة شهور من انتهاء العقد بعدم الموافقة على التجديد أو على الأقل الرد على إخطار الطالبة لها برغبتها في تجديد العقد لمدة أخرى، وذلك حتى تتدبر الطالبة أمرها، وهو ما يكون معه من الواجب الرد فوراً على إخطارات الطالبة التي أعلنت فيها عن رغبتها في تجديد العقد لمدة أخرى أن ترد عليها أيضاً بعدم الرغبة في التجديد إذا كانت لا ترغب في التجديد.

وحيث إن الطالبة لم تستلم أية إخطارات من وزارة المالية خلال مدة الإخطار المنصوص عليها في البند (٢/٥) من العقد، فإن ذلك هو ما حدا بالطالبة إلى توجيه الكتاب المرسل منها إلى وزارة المالية بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٦ بثبوت تجديد العقد رقم (١٩٠٣٤) مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة "سوق شرق".

- لما كان ذلك وكان الثابت أن وزارة المالية قامت بتصرفات إيجابية تدل على تأكيد إرادة قبولها لتجديد العقد لمدة أخرى بتصرفات سابقة ولاحقة على انتهاء العقد بتاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ على النحو التالي:

(أ) التصرفات السابقة على انتهاء العقد بتاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ التي تؤكد إرادة قبول وزارة المالية لتجديد العقد لمدة أخرى:

أولاً: سكوت وزارة المالية عن الرد على إخطارات الطالبة برغبتها في تجديد العقد سكوتاً يعادل قبول تجديد العقد لمدة أخرى عملاً بنصوص المواد (٣٤)، (٢/٤٤) من القانون المدني:

- لما كانت المادة (٣٤) من القانون المدني تنص على أن:

"التعبير عن الإرادة يكون باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة الشائعة الاستعمال أو بالمبادلة الفعلية الدالة على التراضي أو باتخاذ أي موقف آخر لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود منه، وذلك ما لم يتطلب القانون في حالة خاصة حصول التعبير عن الإرادة على نحو معين:

ولما كانت المادة (٢/٤٤) من القانون المدني تنص على أنه:

"٢- ويعتبر السكوت قبولاً، بوجه خاص، إذا كان هناك تعامل سابق بين المتعاقدين، واتصل الإيجاب بهذا التعامل..."

- ولما كان من المستقر عليه في قضاء محكمة التمييز أن:

النص في المادة (٣٤) من القانون المدني على أن: "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة الشائعة الاستعمال أو بالمبادلة الفعلية الدالة على التراضي أو باتخاذ أي موقف آخر لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود منه...".

وفي المادة (٤٤) على أن: "... السكوت في معرض الحاجة إلى البيان يعتبر قبولاً...".

يدل -وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدني - على أن التعبير عن الإرادة كما يكون صريحاً يكون ضمناً باتخاذ أي موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود منه، وأن السكوت يعتبر قبولاً إذا لا يسته ظروف خاصة من شأنها أن تدعم دلالة عليه، فكما كانت طبيعة المعاملة والظروف التي تكتنف إبرامها تقتضي من الموجب له أن يصرح برفض الإيجاب الموجه له - إذا كان عنه راغباً - فإن سكوته عن رفضه يمثل دلالة واضحة على رضائه به".

(الطعنان ٤٨، ٩٩ عمالي جلسة ٢٠٠٠/١/٣١)

"مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز خلال الفترة من ١/١/١٩٩٧ حتى ٣١/١٢/٢٠٠١ في المواد التجارية والمدنية. القسم الرابع. المجلد الخامس. صفحة رقم ٣٥٨"

- كما استقر قضاء محكمة التمييز على أن:

"من المقرر في قضاء محكمة التمييز أن العبرة في تكييف العقد والتصرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين هي بحقيقة الواقع والقصد المشترك الذي انصرفت إليه إرادتهما دون التقيد بالوصف الذي يخلعاه عليه، وأن التعبير عن الإرادة كما يكون صريحاً يكون ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على المقصود منه، فإن السكوت يعد قبولاً إذا لا يسته ظروف خاصة من شأنها أن تدعم دلالة عليه، فكما كانت طبيعة المعاملة والظروف التي واكبت إبرامها تقتضي من الموجب له أن يصرح برفض الإيجاب الموجه إليه إذا كان راغباً عنه فإن سكوته عن رفضه يمثل دلالة واضحة على رضائه به".

(الطعن رقم ١٠١٩ لسنة ٢٠٠٣ و٣ لسنة ٢٠٠٤ تجاري جلسة ٢٠٠٥/٥/٩)

"مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز خلال الفترة من ٢٠٠٢/١/١ حتى ٢٠٠٦/١٢/٣١ في المواد التجارية والمدنية. القسم الخامس. المجلد الثامن. صفحة رقم ٤٧٠"

- لما كان ذلك وكان المؤكد أنه يوجد تعامل سابق بين الطالبة ووزارة المالية وهو العقد موضوع هذا الإنذار، فإذا قامت الطالبة بإخطار وزارة المالية برغبتها في تجديد ذلك العقد بموجب الإخطارات المشار إليها سابقاً وسكتت وزارة المالية عن الرد على هذه الإخطارات، فهذا يعد قبولاً منها وفقاً لنص المادة (٢/٤٤) من القانون المدني ونصها واضح في هذه الحالة أن السكوت يعتبر قبولاً.

- وترتيباً على ما تقدم فإن إنذار المنذر إليه للطالبة بانتهاء العقد وتسليم الموقع وأنه في حالة الامتناع عن تسليمه سوف يتم تنفيذ القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ بالقوة الجبرية وذلك على الرغم من تجديد العقد لمدة أخرى يكون مخالفاً للواقع وصحيح القانون.

(ب) التصرفات الإيجابية الصادرة من وزارة المالية اللاحقة على انتهاء العقد بتاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ ودخوله في مدة جديدة والتي تؤكد إرادة قبولها لتجديد العقد لمدة

أخرى:

أولاً: موافقة السيد/ وزير المالية الصريحة على تجديد العقد لمدة جديدة وفقاً لتوصيات لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة العقارية رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠:

- لما كان من المستقر عليه في قضاء محكمة التمييز أنه:

"من المقرر أن العقد يصدق على كل اتفاق يراد به إحداث أثر قانوني، وأن الأصل في العقود الرضائية أن تتم وتنعقد بمجرد اقتران الإيجاب بالقبول، ويكفي لتمام العقد واعتباره حجة لازمة على الطرفين. بما يرتبه من التزامات متبادلة. تلاقي إرادتهما على إحداث أثر قانوني، ولا يشترط أن يكون محل الالتزام معيناً بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين وفقاً لطبيعة الالتزام والظروف التي أحاطت بالتعاقد".

(الطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٢٠٠٥ تجاري جلسة ٢٠٠٦/٩/٣٠)

"مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز خلال الفترة من ٢٠٠٢/١/١ حتى ٢٠٠٦/١٢/٣١ في المواد التجارية والمدنية - القسم الخامس - المجلد الثامن - صفحة رقم ٤٧١"

- لما كان ذلك وكانت لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة العقارية قد انتهت في محضر اجتماعها رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ إلى الآتي:

"تم إعداد مشروع عقد إدارة وتشغيل الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة "سوق شرق" المعروض على اللجنة تطبيقاً لما جاء بكتاب 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 الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة "سوق شرق" حسب المادة (١٧) من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة العقارية ولمدة عشرين سنة وبنسبة ٣٠٪ من إيراد المشروع".

- ولما كان ذلك وكان القرار الرقيم (MND_2020_03268) المؤرخ ٢٠٢٠/١٢/٢١ الصادر من وزير المالية بشأن توصيات لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة العقارية لمحضر الاجتماع رقم (٢٠٢٠/٤٢) قد نص على الآتي:

"لا مانع وفق الضوابط والنظم".

- وترتيباً على ما تقدم فإن موافقة وزارة المالية على تجديد العقد لمدة أخرى جاءت صريحة بموجب القرار سالف الذكر، وهو ما يؤكد أن العقد تجدد لمدة عشرين سنة أخرى، ومن ثم فإن السعي إلى تنفيذ القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ يكون إخلالاً بالمراكز القانونية التي استقرت بموجب إيجاب وقبول صريحين على تجديد العقد لمدة أخرى.

ثانياً: قبول وزارة المالية للأجرة واستلامها عن الفترة من ٢٠١٩/٤/١ حتى ٢٠٢٤/٣/٣١ وهي فترة لاحقة على انتهاء العقد في ٢٠١٩/٨/٣٠ بما يؤكد انصراف نيتها في تجديد العقد لمدة أخرى:

- لما كان من المستقر عليه في قضاء محكمة التمييز أن:

"مؤدى قبول الطاعنة الأجرة من المطعون ضدها في تاريخ سابق على انتهاء العقد وعن شهور لاحقة لانتهاء مدته له دلالة على القبول الضمني بتجديد العقد وعدول الطاعنة عن التنبيه بالإخلاء".

(الطعن رقم ٢٨٠٢ لسنة ٢٠١٧ تجاري/٥ جلسة ٢٠٢٠/٢/٤)

- لما كان ذلك وكان الثابت أن وزارة المالية قد استلمت الأجرة عن العقد موضوع هذا الإنذار بموجب الآتي:

١. إشعار قبض مؤرخ ٢٠١٩/٤/١٤ عن الفترة من ٢٠١٩/٤/١ حتى ٢٠٢٠/٣/٣١.
٢. إشعار قبض مؤرخ ٢٠٢٠/٢/٢٣ عن الفترة من ٢٠٢٠/٤/١ حتى ٢٠٢١/٣/٣١.
٣. إشعار قبض مؤرخ ٢٠٢١/٢/٤ عن الفترة من ٢٠٢١/٤/١ حتى ٢٠٢٢/٣/٣١.
٤. إشعار قبض مؤرخ ٢٠٢١/١٠/٢٣ عن الفترة من ٢٠٢٢/٤/١ حتى ٢٠٢٣/٣/٣١.
٥. إشعار قبض مؤرخ ٢٠٢٢/٧/٢٧ عن الفترة من ٢٠٢٣/٤/١ حتى ٢٠٢٤/٣/٣١.

وترتيباً على ما تقدم ولما كان البين من تلك الإشعارات أنها صادرة في تواريخ متفرقة ومدد لاحقة على انتهاء العقد فإن ذلك يؤكد إرادة وزارة المالية تجديد العقد إلى مدة أخرى.

ثالثاً: تعدد الكتب والمراسلات المتبادلة بين وزارة المالية والطلّابة واللاحقة على انتهاء العقد بتاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ والتي تؤكد جميعها على إرادة قبول وزارة المالية تجديد العقد لمدة أخرى:

- لما كانت المادة (٣٥) من القانون المدني تنص على أنه:

"يجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنياً، ما لم يستلزم القانون أو الاتفاق أو طبيعة المعاملة أن يجيء صريحاً".

- لما كان ذلك وكان الثابت من المراسلات المتبادلة بين وزارة المالية والطلّابة واللاحقة على انتهاء العقد بتاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ جاءت جميعها تؤكد إرادة قبول وزارة المالية تجديد العقد لمدة أخرى على النحو الآتي:

(١) الكتاب الصادر من وزارة المالية إلى الطّالبة ويحمل إشارة رقم (٦٢١١) المؤرخ ٢٠٢١/٩/١٣ طلبت فيه وزارة المالية الآتي:

١- إزالة المخالفات وتصحيح وضع الملاحظات وتزويد الوزارة بجميع التراخيص المرفقة لها.

٢- القيام بأعمال الصيانة الدورية الشاملة للمشروع وفقاً لبنود العقد.

٣- تزويد الوزارة بتقرير نصف سنوي عن سير المرفق يبين فيه تطوير الخدمات والمشاكل التي تواجهها واقتراحات للتغلب عليها".

- وهذا الكتاب يؤكد بما لا يدع مجالاً للشك تجديد العقد لمدة أخرى وإلا لما طلبت وزارة المالية من الطّالبة القيام بأعمال الصيانة الدورية وتزويدها بتقرير نصف سنوي.

٤- الكتاب الصادر من وزارة المالية المؤرخ ٢٠٢١/٨/٢٤ إلى وزارة الأشغال العامة تطلب فيه منها الإفادة عن الحالة الإنشائية للمشروع بالتنسيق مع الطّالبة.

٥- الكتاب الصادر من وزارة المالية إلى وزارة الأشغال رقم (REG-2022-00578) المؤرخ ١٠/١/٢٠٢٢ أفادت فيه وزارة المالية أن الطالبة قامت بعمل كافة متطلبات وزارة الأشغال بتقريرها السابقة وطلبت منها إعادة معاينة الموقع لبيان ما تم إنجازه من إصلاحات.

٦- كتاب وزارة المالية إلى الطالبة رقم (١١٥٢٩) المؤرخ ٢٨/٩/٢٠٢٠ يفيد صدور قرار لجنة شؤون أملاك الدولة بإعفاء الطالبة من الأجرة من تاريخ ١/٤/٢٠٢٠ حتى تاريخ انتهاء الإجراءات الاحترازية الخاصة بجائحة كورونا.

٧- الكتاب الصادر من وزارة المالية إلى الطالبة المؤرخ ٢١/١/٢٠٢١ ويحمل رقم (٦٥٣) وتطلب فيه وزارة المالية الاستعلام عن اسم أحد المستأجرين.

٨- كتاب وزارة المالية المؤرخ ١/١٠/٢٠١٩ إشارة رقم (REG_2019-22380) إلى الرئيس التنفيذي لمؤسسة البترول الكويتية والذي يثبت أن العقد استمر نافذاً بعد نهاية مدته الأولى.

٩- محضر اجتماع لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة العقارية رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ الذي انتهى إلى الموافقة على تجديد العقد.

١٠- قرار وزير المالية رقم (MND_2020_03268) المؤرخ ٢١/١٢/٢٠٢٠ بالموافقة على التجديد حسب ما انتهى إليه محضر الاجتماع رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ المذكور أعلاه.

١١- الرأي القانوني الصادر من إدارة الفتوى والتشريع الموجه إلى وزير المالية . مرجع رقم (٢٩٢٨ ٢٠٢٢) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢٢، والذي يفيد أنه قد استقر الرأي بالعديد من الفتاوى التي أصدرتها الفتوى والتشريع على خضوع تجديد عقود تأجير أملاك الدولة الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً لأحكام المادة (١٧) من المرسوم بقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بقانون.

وترتيباً على ما تقدم فإنه يتأكد بما لا يدع مجالاً للشك انصراف إرادة وزارة المالية إلى تجديد العقد إلى مدة أخرى خاصة، وأن كافة تلك الكتب والمراسلات تمت بعد انتهاء العقد بتاريخ ٣٠/٨/٢٠١٩،

ولم يرد فيها أي ذكر لانتهاء العقد وهو ما يؤكد تجديد العقد لمدة جديدة، ومن ثم يكون الإنذار الموجه من المنذر إليه إلى الطالبة بانتهاء العقد وتسليم المنشآت قائم على غير ذي سند من الواقع وصحيح القانون.

ثانياً: عدم انطباق القرار الإداري رقم ٢ على عقد مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة . سوق شرق:

- لما كان من المستقر عليه في قضاء محكمة التمييز أنه:

"من المقرر- في قضاء هذه المحكمة - أنه لا يكفي لاعتبار العقد إدارياً أن يكون أحد طرفيه شخصاً معنوياً عاماً، وإنما يجب أن يتعاقد هذا الشخص بوصفه سلطة عامة، وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه، وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية وهو انتهاجه أسلوب القانون العام فيما يتضمنه من شروط استثنائية بالنسبة إلى روابط القانون الخاص، ومن ثم فإن عقود الإيجار التي تبرمها الجهات الإدارية مع الغير بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة لا تعتبر من قبيل العقود الإدارية أياً كان الشكل الذي أفرغت فيه، سواء اتخذ صورة عقد أم ترخيص، وترتيباً على ذلك فإن القرارات الصادرة من جهة الإدارة لا تعد بدورها أوامر إدارية لأنها صادرة بصدد تنفيذ عقد مدني وتفتقر إلى مقومات القرار الإداري الذي تفصح به جهة الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين بقصد إحداث أثر قانوني معين".

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٢ مدني جلسة ٢٠٠٣/٢/٣)

- لما كان ذلك وكان الثابت أن عقد مشروع الواجهة البحرية . المرحلة الثالثة . سوق شرق هو عقد إيجار لقسيمة من أملاك الدولة الخاصة، والغرض منه مشروع ترفيهي تجاري، ومن ثم فإن قرار الإخلاء الإداري رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ الذي يعتمد المنذر إليه المشروع في تنفيذه لا يعد قراراً إدارياً، ويكون ذلك القرار هو والعدم سواء، ولا يجوز الاستناد إليه في الإخلاء الإداري بالقوة الجبرية لكون العقد سالف الذكر مبرم بشأن أملاك الدولة الخاصة التي يجري التعامل في شأنها على ذات النمط

الذي يجري به التعامل بين الأفراد، وبالتالي فإنه يخرج عن دائرة العقود الإدارية، وترتيباً على ما تقدم فإن قيام المنذر إليه بإنذار الطالبة بتسليم الموقع المشار إليه نفاذاً للقرار الإداري رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ يكون مخالفاً للواقع ولصحيح القانون، لكون ذلك القرار هو والعدم سواء.

ثالثاً: عدم جواز تنفيذ القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ بالقوة الجبرية عملاً بنصوص المواد (١٨٩، ١٩٠، ٢٠٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية:

- لما كانت المادة (١٨٩) من قانون المرافعات المدنية والتجارية تنص على أن:

"يناط التنفيذ وإعلاناته بإدارة التنفيذ ما لم يعهد القانون بشيء من ذلك إلى جهة أخرى.

ويندب لرئاسة هذه الإدارة أحد رجال القضاء، كما يندب لمعاونته قاضٍ أو أكثر من قضاة المحكمة الكلية يقوم أقدمهم مقام الرئيس عن غيابه أو وجود مانع لديه.

ويباشر إجراءات التنفيذ وإعلاناتها عدد من مأموري التنفيذ ومندوبي الإعلان، ويلحق بالإدارة عدد كاف من الموظفين، كما يندب بها عدد من رجال الشرطة للمعاونة عند اتخاذ إجراءات التنفيذ وإعلانها...".

كما تنص المادة (١٩٥) من ذات القانون على أن:

"السند التنفيذي:

لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاءً لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الداء.

والسندات التنفيذية هي:

أ. الأحكام والأوامر.

ب. المحررات الموثقة ومحاضر الصلح التي تصدق عليها المحاكم.

ج. الأوراق الأخرى التي يعطيها القانون هذه الصفة.

ولا يجوز التنفيذ- في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون- إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها الصيغة التنفيذية الآتية:

" يجب على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها وعلى كل سلطة أن تعين على إجرائه ولو باستعمال القوة الجبرية متى طلب منها ذلك طبقاً للقانون".

- وقد نصت المادة (٤، ٢/٢٠٤) من ذات القانون على أنه:

" يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في محل عمله وإلا كان باطلاً...

وفي حالة التنفيذ بإخلاء عقار أو بتسليم أموال منقولة أو عقارية يجب أن يشتمل إعلان السند التنفيذي على تحديد كاف لهذه الأموال...".

- وترتيباً على ما تقدم فإن القانون قد أناط بإدارة التنفيذ دون غيرها القيام بكل ما يتعلق بالتنفيذ من إجراءات وإعلانات، ولا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي من السندات التنفيذية التي حددتها المادة (١٩٥) سالف الذكر؛ وحيث أنه لم يصدر حكم قضائي بتسليم المشروع سالف الذكر فإن الشروع في تنفيذ القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ يكون مخالفاً للواقع وصحيح القانون، وتكون أي جهة غير إدارة التنفيذ بوزارة العدل بتنفيذ ذلك القرار فضلاً عن انعدامه على نحو ما سبق بيانه.

رابعاً: عدم جواز تنفيذ القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ لكونه ليس قراراً إدارياً على النحو السابق تفصيله بصدر هذا الإنذار لوجود دعوى الغاء بشأنه المقيدة تحت رقم ١١٥٨ لسنة ٢٠٢٣ إداري/١٥، ودعوى اثبات تمديد العلاقة التعاقدية رقم ١٣٠٣٣ لسنة ٢٠٢٢ تجاري مدني كلي حكومة/٥، وما زالت منظورة أمام القضاء ولم يتم الفصل فيها:

- لما كان الثابت من صحيفة دعوى الطعن بالإلغاء على القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ المطوية عليها حافظة المستندات المرفقة بالإنذار المائل أن القرار المذكور قد صدر معيباً بعبء عدم

الاختصاص، حيث غصب السلطة وعدم المشروعية والانحراف بالسلطة وعدم مشروعية سبب القرار الطعين وإساءة استعمال السلطة واستغلال النفوذ والإضرار بالمصلحة العامة، وقد تضمنت تلك الدعوى طلب مستعجل بوقف تنفيذ القرار الطعين لحين الفصل في الموضوع بحكم نهائي، كما تضمنت الدعوى طلب إلغاء القرار الإداري الطعين بكافة ما ترتب عليه من آثار.

- لما كان ذلك وكان الثابت أن الدعوى المذكورة محددة لنظرها جلسة ٢٢/٦/٢٠٢٣ ولم يتم الفصل في أي من طلباتها، كما أن الثابت أن دعوى إثبات العلاقة التعاقدية محددة لنظرها جلسة ٢٠٢٣/٣/٩ ولم يتم الفصل فيها، فإن السعي إلى تنفيذ القرار الإداري رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ رغم كونه محل طعن بموجب الدعوى المشار إليها يكون مخالفة صارخة للقانون وإضراراً بالطالبة يتعذر تداركه، فضلاً عن الافتئات على السلطة القضائية وهو ما يكون معه استناد المنذر إليه في الإنذار المرسل منه إلى الطالبة إلى القرار الإداري المشار إليه سلفاً قائم على غير ذي سند من الواقع والقانون.

خامساً: عدم جواز تنفيذ القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ بالقوة الجبرية عن طريق وزارة الداخلية:

- لما كان الثابت من الكتاب الصادر من معالي الفريق/ وكيل وزارة الداخلية بصفته رقم (٨١٢٠) المؤرخ ٢٠١٨/٨/١٣ والموجه إلى السيد رئيس إدارة الفتوى والتشريع، والمطوية عليه حافظة المستندات المرفقة طي الإنذار المائل أنه قد تضمن طلب موافاة السيد وكيل وزارة الداخلية بصفته بالرأي القانوني عن مدى جواز امتناع وزارة الداخلية عن تقديم المساعدة للهيئة العامة للصناعة في إخلاء قسيمة جنوب سكراب أمغرة بالطريق الإداري.

- وقد استقر الرأي القانوني لإدارة الفتوى والتشريع للسيد وكيل وزارة الداخلية بصفته بموجب الكتاب الذي يحمل مرجع رقم (٢٠١٨٠٠٠٠٠٤٨٨) المؤرخ ٢٠١٨/٩/١٢ على الآتي:

"عدم اختصاص وزارة الداخلية في تقديم أي مساعدة للهيئة العامة للصناعة لإخلاء شركة المخازن العمومية من القسيمة الكائنة في جنوب سكراب أمغرة، وذلك على النحو المبين بالأسباب".

وقد استندت إدارة الفتوى والتشريع في رأيها سالف الذكر إلى أن العقد موضوع الفتوى لا يتعلق بتسيير أحد المرافق العامة أو تنظيمها، إذ أن القسيمة محل العقد غير مخصصة للمنفعة العامة وهي من أموال الدولة الخاصة والتي يجري التعامل في شأنها على ذات النمط الذي يجري به التعامل بين الأفراد، وبالتالي يخرج عن دائرة العقود الإدارية ويعتبر عقد مدني، ويؤكد ذلك الحكم الصادر من الدائرة إداري/١٠ في الدعوى رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١١ إداري/١٠، والحكم الرقيم ٩٤٠ لسنة ٢٠٠٦ إداري/٣ من أن العقود التي لا ينطبق عليها وصف العقود الإدارية لا يجوز فسخها أو بالإدارة المنفردة وإنما يجب الحصول على حكم القاضي ومن ثم فلا يجوز قيام وزارة الداخلية بالمساعدة في إجراءات الإخلاء الإداري عملاً بنصوص المواد (١٨٩، ١٩٠، ٢٠٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

- لما كان ذلك وكان الثابت أن العقد موضوع الإنذار المائل ليس عقد إداري ويعتبر من أموال الدولة الخاصة التي يجري التعامل في شأنها على ذات النمط الذي يجري به التعامل بين الأفراد، ومن ثم فلا يجوز إخلاء الطالبة منه بالقوة الجبرية إلا بموجب حكم قضائي نهائي، وحيث أن العقد موضوع الإنذار المائل متطابق مع العقد موضوع الفتوى المشار إليه، فإنه وعملاً بتلك الفتوى فلا يجوز لوزارة الداخلية تقديم المساعدة للمنذر إليه في تنفيذ قرار الإخلاء رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ الذي يستند إليه المنذر إليه في الإنذار المرسل منه بتسليم الموقع محل العقد موضوع هذا الإنذار. ولما كانت الحالة كذلك يعتبر إنذار المنذر إليه إلى المنذرة كأن لم يكن بكافة ما ترتب عليه من آثار، وكذلك القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣، حيث صدر منعماً بكافة ما ترتب عليه من آثار على النحو الوارد بصدر هذا الإنذار، ومع حفظ كافة الحقوق الأخرى.

"بناءً عليه"

أنا مندوب الإعلان سالف الذكر قد انتقلتُ إلى حيث مقر المنذر إليه وأعلنته بهذا الإنذار وسلمته صورة منه ونهت على المنذر إليه بأن العقد رقم (١٩٠٣٤) المؤرخ ١٩٩٤/٨/٣٠ بشأن مشروع الواجبة البحرية. المرحلة الثالثة "سوق شرق"، قد تجدد لمدة أخرى تنتهي في ٢٠٣٩/٨/٣٠، ونهت عليه بأن القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ صدر منعداً بكافة آثاره، ولا يجوز الإخلاء الإداري بموجبه للأسباب الواردة بصدر هذا الإنذار وبصحيفة الدعوى رقم ١١٥٨ لسنة ٢٠٢٣ إداري/١٠، ونهت عليه بعدم التعرض للمنذرة بأي إجراءات مادية أو تنفيذية إلا بموجب حكم قضائي نهائي، ونهت عليه بأنه يتحمل المسؤولية القانونية كاملة في حال اتخاذ أي إجراءات ضد المنذرة بشأن مشروع العقد المبين بصدر هذا الإنذار.

ولأجل العلم،

ه.م.ب

حافظة مستندات

بصفتها : منذرة

مقدمة من السادة/ الشركة الوطنية العقارية.

ضد

بصفته : منذراليه

السيد/ وكيل وزارة المالية بصفته.

بيان المستند	التاريخ	حج	ك
صورة ضوئية من إخطار بطلب تجديد العقد المؤرخ 1994/8/30 الخاص بمشروع الواجهة البحرية – المرحلة الثالثة – سوق شرق مقدم من المنذرة إلى معالي الدكتور/ وزير المالية ويحمل رقم (04435) والمؤرخ 2018/8/14.	2018/8/14	6	1
صور ضوئية من إخطار بطلب تجديد العقد آنف البيان في المستند رقم (1) ويحمل رقم (281) والمؤرخ 2019/1/16 والمسلم لوزارة المالية بذات التاريخ.	2019/1/16	1	2
صورة ضوئية من إخطار بتجديد العقد آنف البيان والمسلم لوزارة المالية بذات التاريخ.	2019/2/27	1	3
صورة ضوئية من الكتاب الموجه من المنذرة لمعالي وزير المالية بثبوت تجديد العقد آنف البيان.	2022/11/6	21	4
صورة ضوئية من محضر إجتماع لجنة شؤون أملاك الدولة العقارية رقم 42 لسنة 2020 والذي إنتهت فيه اللجنة إلى الموافقة على تجديد العقد آنف البيان.	2020/2/8	6	5

بيان المتبادر	التاريخ	لح	رقم
صورة ضوئية من القرار رقم (03268 - 2020 - MND) المؤرخ 2020/12/21 الصادر من وزير المالية بالموافقة على تجديد العقد طبقاً كما ورد بمحضر الإجتماع المذكور أعلاه.	2020/12/21	1	6
صورة ضوئية من إشعار قبض وزارة المالية للأجرة عن الفترة من 2019/4/1 حتى 2020/3/31، مما يؤكد تجديد عقد الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق.	2019/4/14	1	7
صورة ضوئية من إشعار قبض وزارة المالية للأجرة عن الفترة من 2020/4/1 حتى 2021/3/31، مما يؤكد تجديد عقد الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق.	2020/2/23	1	8
صورة ضوئية من إشعار قبض وزارة المالية للأجرة عن الفترة من 2021/4/1 حتى 2022/3/31، مما يؤكد تجديد عقد الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق.	2021/2/4	1	9
صورة ضوئية من إشعار قبض وزارة المالية للأجرة عن الفترة من 2022/4/1 حتى 2023/3/31، مما يؤكد تجديد عقد الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق.	2021/10/23	1	10
صورة ضوئية من إشعار قبض وزارة المالية للأجرة عن الفترة من 2023/4/1 حتى 2024/3/31، مما يؤكد تجديد عقد الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق.	2022/7/27	1	11

بيان المتبادر	التاريخ	حج	رقم
صورة ضوئية من الكتاب الصادر من وزارة المالية إلى المنذرة ويحمل إشاره رقم (6211) المؤرخ 2021/9/13 تطلب فيه منها إزالة المخالفات وتصحيح وضع الملاحظات والقيام بأعمال الصيانة الدورية الشاملة للمشروع وتزويد الوزارة بتقرير نصف سنوي، وهو ما يؤكد إنصراف نية وزارة المالية على تجديد العقد سالف الذكر.	2021/9/23	2	12
صورة ضوئية من الكتاب الصادر من وزارة المالية إلى وزارة الأشغال العامة المؤرخ 2021/8/24 تطلب فيه منها الإفادة عن الحالة الإنشائية للمشروع بالتنسيق مع المنذرة.	2021/8/24	1	13
صورة ضوئية من الكتاب الصادر من وزارة المالية إلى وزارة الأشغال العامة رقم (REG – 2022 – 00578) المؤرخ 2022/1/10 أفادتها فيه بقيام المنذرة بعمل كافة متطلبات وزارة الأشغال العامة بتقاريرها السابقة وطلبت منها إعادة معاينة الموقع لبيان ما تم إنجازه من إصلاحات.	2022/1/10	10	14
صورة ضوئية من كتاب وزارة المالية إلى المنذرة رقم (11529) المؤرخ 2020/4/28 يفيد صدور قرار لجنة شؤون أملاك الدولة بإعفاء المنذرة من الأجرة من تاريخ 2020/4/1 حتى تاريخ إنتهاء الإجراءات الإحترازية.	2020/9/28	1	15
صورة ضوئية من الكتاب الصادر من وزارة المالية إلى المنذرة المؤرخ 2021/1/21 ويحمل رقم (653) تطلب فيه وزارة المالية الإستعلام عن إسم أحد المستأجرين.	2021/1/21	1	16

بيان المستند	التاريخ	ع	أ
صورة ضوئية من كتاب وزارة المالية المؤرخ 2019/10/1 إشارة رقم (RE – 2019 – 22380) إلى الرئيس التنفيذي لمؤسسة البترول الكويتية والذي يثبت أن العقد إستمر نافذاً بعد نهاية مدته الأولى.	2019/10/1	3	17
صورة ضوئية من الرأي القانوني الصادر من إدارة الفتوى والتشريع الموجه إلى وزير المالية مرجع رقم (202200002928) يفيد بأنه قد إستقر الرأي القانوني بالعديد من الفتاوى التي أصدرتها إدارة الفتوى والتشريع على خضوع تجديد عقود تأجير أملاك الدولة الخاصة لأحكام المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980.	2022/6/22	9	18
صورة ضوئية من الكتاب رقم 8120 المؤرخ 2018/8/13 الموجه من وكيل وزارة الداخلية إلى إدارة الفتوى والتشريع بطلب الرأي القانوني بشأن مدى جواز إمتناع وزارة الداخلية عن تقديم المساعدة للهيئة العامة للصناعة في إخلاء قسيمة جنوب أمغرة بالطريق الإداري.	2018/8/13	1	19
صورة ضوئية من كتاب إدارة الفتوى والتشريع الموجه إلى معالي السيد وكيل وزارة الداخلية رداً على طلبه في الكتاب المذكور في المستند رقم (19) تؤكد فيه إدارة الفتوى والتشريع عدم إختصاص وزارة الداخلية بتقديم أي مساعدة في الإخلاء الإداري بموقع جنوب أمغرة لكون العقد ليس عقد إداري وأن القسيمة محل العقد تعتبر من أموال الدولة الخاصة وهو ما يستلزم صدور حكم قضائي نهائي للتنفيذ وهو ما ينطبق على العقد موضوع الإنذار المائل.	2018/9/12	6	20

بيان المستند	التاريخ	حج	رقم
صورة ضوئية من صحيفة الدعوى رقم 1158 لسنة 2023 إداري/10 والمرفوعة بطلب إلغاء القرار الإداري رقم 2 لسنة 2023 ومحددة لنظرها جلسة 2023/6/22.	2023/2/20	13	21
صورة ضوئية من صحيفة الدعوى رقم 13033 لسنة 2022 تجاري مدني كلي حكومة/5 بطلب إثبات العلاقة التعاقدية عن مشروع الواجهة البحرية – المرحلة الثالثة – سوق شرق لمدة عشرين سنة تبدأ من تاريخ 2019/9/1 حتى 2039/9/30.	2022/12/22	10	22
صورة ضوئية من صحيفة إدخال السيد/ مدير عام بلدية الكويت بصفته في الدعوى خصماً في الدعوى المذكورة في المستند (21) متضمنة طلب منع تعرض المدعى عليهم للمنذرة في إنتفاعها بمشروع الواجهة البحرية – المرحلة الثالثة- سوق شرق ومحدد لنظر الدعوى جلسة 2023/3/9.	—	9	23

23 مستنداً فقط لا غير.

وكيل المنذرة

سعد السويدان

المحامي بالتميز والدستورية

أ.م.ب

مستند رقم 1

٢٠١٨/٨/١٤

الموقر

معالي الدكتور/ نايف فلاح الحجرف

وزير المالية

دولة الكويت

تحية طيبة وبعد ،،،

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

بمشروع الواجهة 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 قراراتكم ومساواتكم بين الكافة. لذا فإنه يسعدنا عرض الآتي:

١. بموجب العقد رقم ١٩٠٣٤ المؤرخ ١٩٩٤/٨/٣٠ الخاص بمشروع الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة (سوق شرق)، والذي تم إبرامه في ظل أحكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠، تم التعاقد بين إدارة أملاك الدولة بوزارة المالية وبين الشركة الوطنية العقارية، والذي تم بموجبه وفقاً للبند الثالث من العقد إيجار المساحة الواقعة على الواجهة 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 يرم عقد جديد بمدد جديدة وقيمة إيجاره 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 بأجر اسمي 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
٨/١٨
٢٠١٨

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 مئة باعتبار أنه تم الاتفاق بين الطرفين على وضع تلك المادة للتأكيد على استمرارية العقد شرط ابداء الرغبة عن ذلك بقيمة إيجاربه 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 الرأي طبقا للفتاوي المرفقة.

شاكرين لكم حسن تعاونكم معنا ...

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

رئيس مجلس الإدارة الشركة الوطنية العقارية



رقم الترخيص

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 - AM 09:30

الرقم 0

المرفقات

NewAttachement_636699224692654552.pdf

- NewAttachement_636699224175875366.pdf

- NewAttachement_636699225251462081.pdf

تحويل اعداد رد تفعيل ارفاق وثيقة ارفاق وثيقة

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 الصرعاوي (الوكيل
المساعد لشؤون الميزانية العامة و وكيل وزارة المالية بالإنبابة - قطاع شؤون الميزانية العامة)

AM 10:05:50 8/16/2018

لإجراء اللازم - نسخة بالنيابة عن المستخدم الأصلي - بالإنبابة
صالح أحمد الصرعاوي (الوكيل المساعد لشؤون الميزانية العامة و وكيل وزارة المالية بالإنبابة - قطاع
شؤون الميزانية العامة) « د.غازي عبيد العياش (الوكيل المساعد لشؤون أملاك الدولة والشئون
القانونية - قطاع شؤون أملاك الدولة والشئون القانونية)

AM 10:05:50 8/16/2018

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

صالح أحمد الصرعاوي (الوكيل المساعد لشؤون الميزانية العامة و وكيل وزارة المالية بالإنابة - 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 احمد غفور (مهندس أول مدني - قسم متابعة المشاريع التنموية)

حقوق النسخ © 2015 محفوظة لوزارة المالية - دولة الكويت

مستند رقم 2

وارد بملحق، تولى به

رقم نسوخ : 281

تاريخ إصدار : 18/1/2018

المختارين

التخويت في 18 / 1 / 2018.

السادة / وزارة المالية.

السيد/ مهال وزير المالية، المحترم

تعبية طيبة وبعد ...

شركة الوطنية العقارية
رئيس مجلس الإدارة
إدارة مشاريع تطوير العقارات

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

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه وإلى العقد المبرم بولنا والمؤرخ 1994/B/30 وإلى المصرة الثانية من المند الغامس التي تنص على أنه " إذا رغب الطرف الثاني بعد انقضاء مدة هذا العقد وأهوية المباني والمنشآت إلى وزارة المالية في الإستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض موضوع هذا العقد فإن عليه أن يقدم بطلب كتابي إلى وزارة المالية يبين فيه دعيته وذلك قبل انقضاء مدة العقد الحالية بمدة ستة شهور وفي حال موافقة وزارة المالية على طلبه يبرم عقد جديد بمدة جديدة بقيمة إيجارية جديدة تشمل المباني والمنشآت والأرض".

وشركتنا تخطر حضر أئكم برغبتها في تجديد انتفاعها بالأرض والمباني والمنشآت لمدة جديدة، وتلتمس التكرم بإعداد العقد الجديد بقيمة إيجارية جديدة تشمل الانتفاع بالمباني والمنشآت والأرض وشركتنا على استعداد تام لتوقيع العقد الجديد بمجرد موافقتنا به، وبهذه المناسبة نتمنى لكم أن شركتنا تساهم في خطط التطوير اللازمة للمباني والمنشآت لزوم استقلالها لمدة أخرى على أكمل وجه.

شاكرين لكم حسن تعاونكم معنا ...

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير ...

رئيس مجلس إدارة

الشركة الوطنية العقارية

NREC
شركة وطنية العقارية

مستند رقم 3

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 تحديد 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 وأبلولة 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. وهذه 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 السوارد
٢٠ / /	تاريخ الاستلام

27 FEB 2019

أ. نورا إبراهيم

مستند رقم 4

NREC/SWF/L214

التاريخ: 2022/11/6.

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

الموضوع: ثبوت تجديد العقد رقم (19034)

مشروع الواجبة 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 وزاراتكم، - نحيطكم علماً بأن طلبكم هذا يتعارض مع صحيح الواقع والقانون ولا يستند لأي سند قانوني يبرره وذلك لثبوت تجديد عقد مشروع الواجبة 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 وزاراتكم وتعاملها بازدواجية مع أصحاب المراكز القانونية المتماثلة ومخالفة الرأي الصادر عن إدارة الفتوى والتشريع بشأن تجديد العقد، وبيان ذلك بهديه على النحو التالي:

1- قامت وزارة المالية بتجديد عقود العديد من المشاريع المماثلة لمشروع الواجبة 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 الواجبة 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 املاك 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 تجدد العقد الخاص بمشروع الواجبة 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 الواجبة 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 رأيها 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 مسماهما 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 أصحاب المراكز القانونية المتماثلة بين المستثمرين المتعاقدين مع الدولة وهذا ما أكدته الدستور وقرره القانون - وثقة في كون وزارتك الرشيدة على مسافة واحدة من كافة المواطنين سواء كانوا شخوصاً طبيعيين أو معنويين وانطلاقاً من القواعد الدستورية والقانونية وأعلى لمبدأ المشروعية وإلى قانون إنشاء إدارة الفتوى والتشريع الذي ينص على أن 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 بكتابتكم 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 وزارتك الموقرة مع الموضوعات ذات الطبيعة المشتركة والتي تتماثل في مراكزها القانونية؛ ويظهر مدى التضارب في توجه وزارتك 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 وزارتك الموقرة إلى تسليم الشركة العقد الذي تم الاتفاق على توقيعه فيما بين الوزارة والشركة؛ عملاً 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/ تمرير) الصادر بتاريخ 2019/7/1 والذي ألغى إجراءات 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.

ولإجابة 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 فيما 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؛ وملتصاً 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 الواجهة البحرية "سوق شرق" إلى لجنة الشراكة لجعله تحت مظلة القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاع العام

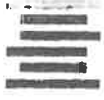


والخاص رغم عدم توافر خصائص نظام الشراكة في مشروع سوق شرق، ولا ينطبق عليه خصائص نظام الشراكة الواردة بالقانون رقم 116 لسنة 2014.

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؛ وبالإطلاع 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 حججته بين أطرافه فقط، وبالإطلاع 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 الإلتفات 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) بناءً 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 ينطوي 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 عبدالعزیز 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 والذين 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.

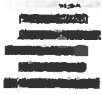
(الطعن رقم 2000/374 مدني جلسة 2002/2/18. القواعد القسم الخامس. المجلد السادس ص 87)

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 قضاءه الذي يرد بالمنطوق دون الأسباب، إلا ما كان منها مرتبباً 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 بحثه 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



يرمها 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 أياً من أطراف عقد مشروع الواجبة 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 الواجبة 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 بأموال 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 (6546-2/533/2009) 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 ضمنياً 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 يتوافر 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 يتوافر 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 تؤديها 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 لكليهما. (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 أوجها 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 تكتب 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 بترتيب الرهن:

فقد أجازت المادة (23) من القانون رقم 116 لسنة 2014 للمستثمر أو شركة المشروع رهن وإنشاء 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 ضرباً 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 يتنافى 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 أياً 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 الواجبة البحرية المرحلة الثالثة "سوق شرق" لا تتوافر فيه خصائص الشراكة ويسري عليه المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980، وحقيقة عقد المرحلة الثالثة. الواجبة 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 سعى 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 الواجبة 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 الواجبة 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 يفني 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 الوجهة البحرية المرحلة الثالثة "سوق شرق" أسوة بالعقود التي تم تجديدها من قبلكم لمشروع مماثلة واستجابة لكتبتنا المتكررة الموجه 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 5



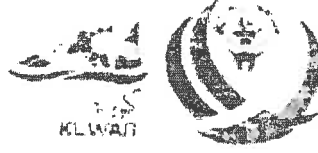
محضر اجتماع

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 الشؤون القانونية بالإتابة
سيد/ عبدالرحمن خضير
مراقب المساني والصيانة
صميم

كما استعانت اللجنة بكل من:

- 1- السيد/ طارق القنديل - رئيس قسم دراسات المشاريع التتموية ومراقب المشاريع التتموية بالإتابة ب عقود أملاك الدولة.
- 2- السيد/ محمد علي الخلف - رئيس قسم صيانة المباني بالإتابة.

ورحبت السيدة/ رئيس اللجنة بالحضور وأشارت إلى أن الغرض من الاجتماع هو مناقشة المعروض 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 الوارد لمعالي وزير المالية بتاريخ

2020/12/6

قدمت السيدة/ وكيل الوزارة بالإنيابة شرحاً لما جرى بمواضيع تجديد عقود أملاك الدولة الخاصة
 رمل 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 تنصب على استغلال
 أملاك الدولة الخاصة العقارية ببيعها أو تأجيرها بغضد 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 بالإنيابة 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
 الطلبات من المتعاقنين 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)
 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
 بطرح مشروعين مماثلين وهما سوق المباركية والخيمة مول وأعدت سوق الزل للوزارة ليتم إبرامه

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

ولقد 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 تجديد عقود تأجير أملاك الدولة الخاصة التي أمرتها وزارة المالية طبقاً لأحكام المادة (17) من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بالقانون.

ثانياً: يقول 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 وديوان 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 الإجراء 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.

وتم إعداد مشروع عقد إدارة وتشغيل التولجبة البحرية المرحلة الثالثة (سوق شرق) المعروف 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 وبمدة 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 بمقد الإيجار،
حيث ان 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 سليمان المنيفي

رئيس اللجنة



نادية غلوم كمال

عضواً



عبدالناصر جاسم العبدالله

عضواً



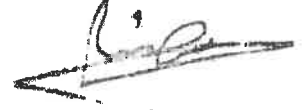
أسامة جاسم القصار

عضواً



رياض ظاهر السعد

نائب الرئيس



عبدالرحمن خضير الخميس

مقرر



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 بالإنابة
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 حمدة
معالي وزير المالية

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

مستند رقم 7



وزارة المالية
إمارة عجمان بنك العمارة
قسم أنظمة التحصيل المالي

التاريخ 2019/4/14

إنتحار قبض

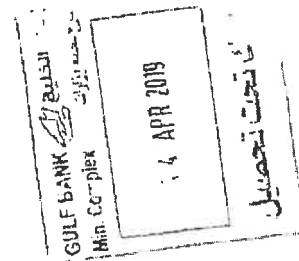
6401001 إيجار أصول تجارية	6401005 إيجار مقارنات مستأجرة	6401007 إيجار أحياء	6401004 إيجار تسام
6401015 إيجارات أخرى	7103002 إيجارات بالعمولة	7103003 إيجارات	1104000 إيجارات بالعمولة تمت تصويتها بالإجماع الجزئية

حساب وزارة المالية لدى بنك الخليج (09370003)

الشركة الوطنية العقارية	العهد / الضمانة			
الواجهة البحرية المرحلة الثالثة (سوق شرق)	المشروع			
شرق	المنطقة			
(39,170/607) دك	الجزء			
2020/3/31	من	إلى	2019/4/1	عن المدة
				شراة تأخير للقيمة الإيجارية
(إيجار مقارنات مستثمرة (16))	الاسم			
2019/3/18	تاريخ	707645	شيك رقم	

توقيع الموظف:

توقيع المعمل:



مستند رقم 8



وزارة المالية
إمارة عجمان
قسم تطوير الأعمال

التاريخ 2020/2/23

إقرار

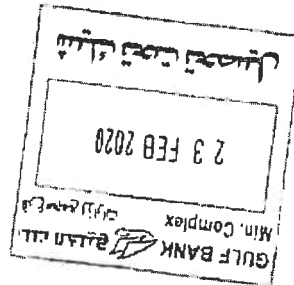
إقرار أصول تجارية 6401001	إقرار عقارات 6401005 مستلمة	إقرار ضرائب 6401007	إقرار فواتير 6401004
إقرار أخرى 6401015	إقرار ائتمانية 7105002	إقرار ضرائب 7103003	
إقرار ضرائب 1104000			

(0937000)

الشركة الوطنية العقارية		العقد / المادة
الواجهة البحرية المرحلة الثالثة (سوق شرق)		المشروع
شرق		المحافظة
(39,170/607) د.ك		المبلغ
2021/3/31	إلى	2020/4/1
		من
		عن المدة
		غرامة تأخير للقيمة الإجمالية
(إقرار عقارات مستنصره (16))		النوع
2020/1/27	تاريخ	726076

توقيع الموظف

توقيع المحصل:



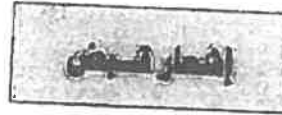
مستند رقم 9

مستند رقم 10



وزارة المالية
إدارة عقود ائتمان العقارات
قسم متابعة التحصيل المالي

التاريخ: 2021/10/23



وزارة المالية

إدارة عقود ائتمان العقارات

6401004 إيجار اسكان	6401007 إيجار شاليهات	6401005 إيجار عقارات مستأجرة	6401001 إيجار اسواق تجارية
7103003 غرامسات	7105002 إيجارات مستأجرة	6401015 إيجارات أخرى	
1104000 أمانات والتجهيزات تحت تصرفها إيجارات الميزانية			

حسابات وزارة المالية لدى بنك الفليبيج (09370003)

السيد / السيدة	الشركة الوطنية العقارية	
المشروع	سوق شرق	
المطابقة	شرق	
المبلغ	39170/607 د.ك فقط لا غير	
من المدة	من 2022/4/1	إلى 2023/3/31
الاسم	إيجار عقارات مستثمرة (16)	
تحويل مالي	مطابقة	
شيك رقم	758520	تاريخ 2021/10/18

توقيع الموظف:

رئيس قسم متابعة التحصيل المالي
التاريخ: 2021/10/23

توقيع المحصل:

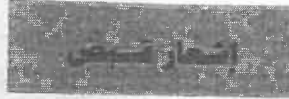


مستند رقم 11



وزارة المالية
إدارة عقود أملاك الدولة
قسم متابعة التحصيل المالي

التاريخ: 2022 /7/27



وزارة المالية

إدارة عقود أملاك الدولة

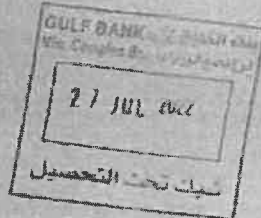
6401001 إيجار أسواق حضرية	6401005 إيجار عقارات مستأجرة	6401007 إيجار طابقين	6401004 إيجار تسامم
6401015 إيجارات أخرى	7105002 إيجارات حكومية	7103003 غرامسات	1104000 أيجار مقهورات تمت تسويتها إيجارات الميزانية

حساب وزارة المالية لدى بنك الخليج (09370003)

الشركة الوطنية العقارية	السيد / العامة
مبنى شرق	المشروع
شرق	المطابق
39170/607. د.ك) فقط لا غير	البريد
2024/3/31 إلى	من 2023/4/1
	إيجار عقارات مستأجرة (16)
ملاحظات:	النوع
2022/7/26 تاريخ	تموير مالي
	شبكة رقم 777405

توقيع الممثل:

توقيع الممثل:



مستند رقم 12

Date : 13 SEP 2021 : التاريخ
الموافق :
Ref. (111) : إشارة

وزارة المالية
Ministry of Finance



السيد/ الرئيس التنفيذي للشركة الوطنية العقارية المحترم ،،،

العنوان : ص. ب. 22544 الصفاة - الكويت

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: مشروع الواجهة البحرية المرحلة الثالثة (سوق شرق)

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وإلى العقد المبرم بين وزارة المالية والشركة الوطنية العقارية رقم (19034) بتاريخ 1994/8/30 لتصميم وإنشاء وإدارة مرفق عام لمشروع الواجهة - المرحلة الثالثة - وملحق العقد رقم (17148) بتاريخ 2018/08/05.

وإلى البند رقم (7) والذي ينص على: يلتزم الطرف الثاني بعدم إجراء أي تعديلات أو إضافات أو تغييرات على المباني والمنشآت إلا بعد الحصول على موافقة خطية ومسبقة من الطرف الأول ويخضع في ذلك لأنظمة بلدية الكويت والجهات المختصة الأخرى.

وإلى البند رقم (13) فقرة (ي) والتي ينص على: يلتزم الطرف الثاني أن يقوم بجميع أعمال الصيانة الدورية للمرفق ويلتزم الطرف الثاني بتسليم الأموال المنقولة والعقارية ومعدات المرفق القائم بإدارته في حالة جيدة عند نهاية العقد.

وإلى الكشف الميداني الذي قام به الفريق الفني التابع للوزارة فقد تبين وجود مخالفات وملاحظات في المشروع وهي كالتالي:

عند الواجهة البحرية المقابلة للمقهى والنادي الصحي:

- تخزين عشوائي داخل الحمامات الخاصة بمقهى (فريش مانجو).
- كسر في ارضيات المقاهي وتحتاج الى صيانة دورية.
- وجود كشك متحرك امام مقهى (بورتو بوناس) غير مرخص وتعتبر مخالفة.



Date : : التاريخ
..... : الموافق
Ref. : إشارة

مبنى الاحتفالي (داخل وخارج المجمع):

- وجود كسر في الحوائط وأيدي الأبواب في أماكن متفرقة داخل المجمع وفي الممرات الداخلية المؤدية لمطابخ المطاعم والحمامات والمصليات.
- زر انذار الحريق يحتاج الى إعادة تركيب.
- سلامة الطوارئ تحتاج الى صيانة دورية من أعمال أصباغ وتنظيف.
- وجود كسر وتشققات في أماكن متفرقة في أرضيات السوق الاحتفالي وفي الواجهات الامامية من المجمع.

وعليه يرجى بقيام الأعمال التالية:

1. إزالة المخالفات وتصحيح وضع الملاحظات وتزويد الوزارة بجميع التراخيص المرفقة لها.
2. قيام بأعمال الصيانة الدورية الشاملة للمشروع وفقا لبنود العقد.
3. تزويد الوزارة بتقرير نصف سنوي عن سير المرفق مبين فيه تطوير الخدمات والمشاكل التي تواجهها واقتراحات للتغلب عليها.

مع أطيب التمنيات،،،،

وكيل وزارة المالية


رئيس قسم دراسة المشاريع

نسخة إلى إدارة عقود أملاك الدولة.

مستند رقم 13

١٢٩ نسخة السيد

تاسديد tasdeed

٤٤٧٤
٢٠٢١



المركز: الأشغال الحدود
المركز: الأشغال العموم
99300205 , 4400013 - 3738
Date: M 24-08-2021
AID: A0000000071070
144: RI K.D 500.000
Ref: RI 4611564*****0014

مكتب التخطيط الاقتصادي

قسم المشاسية (التشويق)

رقم اتصال: ٢٧٢٨

التاريخ: ٢٠٢١/٨/٢٤

اسم الموظف: *بد*

وزارة الأشغال العامة المحترم

رقم التعميم: 430620
ADEL H K QHOOR

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: مشروع الواجهة البحرية الثالثة (سوق شرق)

بالإشارة الى الموضوع اعلاه والى العقد المبرم بتاريخ 1994/08/30 رقم (19034) ، والى ملحق العقد بتاريخ 2018/08/05 رقم (17148) بين وزارة المالية والشركة الوطنية العقارية. وعليه يرجى اليعاز لدى المختصين لديكم بالإفادة عن الحالة الانشائية للمشروع ، وتزويدنا لفحوصات السلامة الانشائية، حيث أن الموضوع هام وعاجل.

للتسيق مع الشركة المستثمرة: مشعل الشيحة 99884364
للتسيق مع وزارة المالية: م/عمر مراد 99700747 م/خالد البلوشي 60969080

مكتب التخطيط الاقتصادي
قسم المشاسية (التشويق)

رقم اتصال: ٢٧٢٨
التاريخ: ٢٠٢١/٨/٢٤

مدير إدارة عقود أملاك الدولة والوكيل المساعد
لشئون أملاك الدولة والشئون القانونية بالتكليف

مع أطيب التمنيات،،،،
عبدالله بن محمد بن عبدالمجيد
مدير إدارة عقود أملاك الدولة والوكيل المساعد

إدارة مكتب وكيل الوزارة	
وارد الوكيل	٢٧١٦
الإنشائية	١٥
العبري	١٥
الصيانة	١٥
المركز	١٥
الصحية	١٥
التصميم	١٥
المهنية	١٥
الرقابة	١٥
الامتثالي	١٥
التسليم	١٥
مكتب الوكيل	١٥
التمني	١٥
العلاقات	١٥
عينة	١٥
الطرق	١٥
مدير الوكيل	٨٥٩٤
التاريخ	١/٨



عبدالله بن محمد بن عبدالمجيد

الهندسة / أماني سالم الخنفر
قسم التربة والمنشآت

٤٧٧

4/8/2021

وزارة الأشغال العامة
إدارة الخدمات الأثرية
(السبل القديم)
للمرجع: 3
للتسجيل: 4980
لتاريخ: 2021-07-27

مدير إدارة عقود أملاك الدولة والوكيل المساعد لشئون أملاك الدولة والشئون القانونية بالتكليف رياض ظاهر السعد	مجمع الوزارات - ص.ب: 9 (الصفاة) - 13001 الكويت - فاكس: 22404025 Ministries Complex - P.O. Box: 9 (Safat) - Postal Code 13001 Kuwait - Fax: 22404025
صفحة 1 من 2	www.mof.gov.kw @mofkw

الهندسة / أماني سالم الخنفر
قسم التربة والمنشآت 24/8/2021

١٧٧٥
مدير إماماني ٤٧٧

مستند رقم 14

المركز - الأشغال الحكومي
البريد الإلكتروني
993290265 ، 18000013 ، 3176

29-05-2022 11:33
ATP: A6000000011610 Ples Behdi
في وقت
بيع

K. D 600.000 المجموع
468564*4444*2011



العملية مقبولة

رقم التوقيع: 901395
ALT A M T HAFATIE



Date: Mon 10 Jan 2022 التاريخ
الموافق: الإثنين، 7 جمادى الآخرة، 1443
المشاركة: Ref: REG_2022_00578

الأخ الكريم وكيل وزارة الأشغال العامة المحترم
تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: مشروع الواجبة البحرية المرحلة الثالثة (سوق شرق)

بالإشارة الى الموضوع اعلاه، والى كتابكم رقم 3634/18 بتاريخ 2021/09/12 المتضمن التقرير الاتشاني للمشروع وعليه نرفق لكم كتاب الشركة والمتضمن عمل كافة متطلباتكم الواردة بتقريركم السابق. برجاء إعادة معاينة الموقع ببيان ما تم إنجازه من إصلاحات.

01/10/2022
16 JAN 2022
رقم الجارية: 33
التاريخ: 16 JAN 2022
الموافق: 16 JAN 2022
التاريخ: 16 JAN 2022
الموافق: 16 JAN 2022

مع أطيب التمنيات،،،

وارد وكيل
المالية
التنقيات
الشنون القانونية
المستشار المالي
صادر وكيل
التاريخ
شئون الموظفين
الخدمات الإدارية
النقل والتكاثيف
المستشار القانوني

مدير إدارة عقود أملاك الدولة والوكيل المساعد
لشنون أملاك الدولة والشنون القانونية بالتكليف

Handwritten signature

Handwritten signature

المهندسة / أماني سالم الخنفر
قسم التربة والمنشآت

22/1/2022
مدير إدارة عقود أملاك الدولة والوكيل
المساعد لشنون أملاك الدولة والشنون
القانونية بالتكليف
رياض ظاهر السعد

وزارة الأشغال العامة
إدارة الخدمات الإدارية
(المسجل العام)
الرجوع: 3
التصاميم: 119
التقويم: 11/11/2022



مجمع الوزارات - ص.ب: 9 (الصلفة) - 13001 الكويت - فاكس: 22404025
Ministries Complex - P. O. Box: 9 (Safat) - Postal Code 13001 Kuwait -
Fax: 22404025

www.mof.gov.kw @mofkw

السيد / مدير إدارة فترات الانتظار... المحترم
تحية طيبة وبعد،،،
بالإشارة الى الموضوع اعلاه فقد تم الاتصال على
السيد / مسئول الشبحة وذلك لرفع الرسوم وإقامة المعاينة في شهر 1.

مستند رقم 15

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

وزارة المالية
Ministry of Finance



سجل بطم الوصول

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

تحية طيبة وبعد ،،،

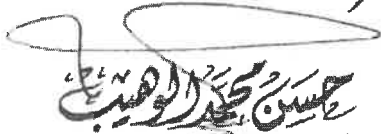
الموضوع: مشروع الواجحة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، واستنادا إلى 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 16

Date : 21 JAN 2021 : التاريخ
الموافق :
Ref. 653 : إشارة

وزارة المالية
Ministry of Finance



المحترمين

السادة /إدارة مجمع سوق شرق التجاري

الشرق، شارع الخليج العربي، الكويت

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: طلب بيانات عن العلامة التجارية ستيف مادن

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، يرجى العمل على تزويدنا باسم مستأجر الوحدة التي تخص العلامة التجارية ستيف مادن خلال السنوات من 2000 حتى 2008 وذلك للأهمية مع اعتبار الموضوع هام وعاجل.

للاستفسار يرجى التواصل مع الأستاذ محمد صابر 22482192 - 65909347

مع أطيب التمنيات ،،،

م وكيل وزارة المالية

م. د. محمد بن عبد الله السعيد
مدير إدارة الفحص والمطالبات
الضريبية بالإنابة

ش/9 إدارة الفحص والمطالبات الضريبية

مستند رقم 17



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

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإحاقا 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
 مناسبا 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 للمصالح العام وذلك في ضوء عدم اختصاص مجلس الوزراء بهذا الشأن " .

د.غازي عبيد العياش
 الوكيل المساعد لشئون أملاك الدولة
 والشئون القانونية

مجمع الوزارات - ص.ب: 9 (الصفاة) - 13001 الكويت - فاكس : 22404025
 Ministries Complex - P.O. Box: 9 (Safat) - Postal Code 13001 Kuwait - Fax: 22404025
 @mofkw www.mof.gov.kw



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 اختاركم بما يستجد في هذا الموضوع في حينه.

مع أطيب التمنيات،،،

وكيل وزارة المالية

د. غازي عبيد العياش
 الوكيل المساعد لشؤون أملاك الدولة
 والشؤون القانونية

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



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

الوكيل المساعد لشئون أملاك الدولة والشئون
القانونية



د. غازي عبيد العياش
الوكيل المساعد لشئون أملاك الدولة
والشئون القانونية

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

مستند رقم 18



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 يقصد 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 ، وتدير 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 لاتتفاحه 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 تمديدها 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 أو تولد 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 البنية 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 لإجرائها ، فضلاً عن ظهور معوقات عملية في تطبيق القانون وتنفيذه لم يكن من الممكن تداركها سوى بتعديل هذا القانون ، كما أنه بدأ 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 تدرج تحت مسمى الشراكة بين القطاعين العام والخاص ، لذلك فقد حرص القانون على إتاحة الفرصة بطرح وتنفيذ المشروعات التنموية 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 - القسام الصناعية والقسام الزراعية والقسام التجارية والشاليهات والاستراحات المظلة 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 الموجهة 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

احكام 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 لأموال 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 أملاك الدولة العقارية تحت أي مسمى إذ تسري عليها القوانين والقرارات والأنظمة التي تحكمها .

وننوه إلى أنه قد استقر الرأي بالعديد من الفتاوى التي أصدرتها الفتوى والتشريع على 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 .

لذلك نرى :

خضوع تجديد عقود المستشفيات والمدارس 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 ، وذلك على النحو المبين بالأسباب .

مع أطيب التمنيات ،،،

أحمد بن محمد
رئيس الفتوى والتشريع

المستشار
رئيس الفتوى والتشريع
(١)

مجلس الوزراء
الفتوى والتشريع

مستند رقم 19



MINISTRY OF INTERIOR
Undersecretary Ministry of Interior

وزارة الداخلية
وكيل الوزارة

الرقم : ٨١٢٠
التاريخ : 13 AUG 2018

المحترم

سعادة/ رئيس إدارة الفتوى والتشريع
تحية طيبة وبعد..

الموضوع: شركة أجيلتي للمخازن العمومية

يطيب لنا الإحاطة ... أن هناك عقد مبرم بين الشركة المذكورة أعلاه والهيئة العامة للصناعة بموجبه تم تخصيص قسيمة جنوب سكراب أمغرة تابعة للهيئة لصالح الشركة لمدة زمنية محددة (مرفق صورة العقد) ، وحيث أنه نما إلى علم الشركة أن السيد/ مدير عام الهيئة العامة للصناعة سيقوم بمخاطبة وزارة الداخلية بشأن طلب قوة من الأمن العام لطرد الشركة من القسيمة موضوع العقد بالقوة الجبرية (الإخلاء بالطريق الإداري) بزعم إنتهاء مدة العقد؛ فقد طلبت الشركة المذكورة أعلاه من وزارة الداخلية توجيه الهيئة العامة للصناعة إلى الإنتظار، لحين الفصل في الدعوى المرفوعة من شركة أجيلتي ضد الهيئة العامة للصناعة بشأن هذا العقد (مرفق صورة كتابي الشركة المؤرخين ٢٠١٨/٧/٢٦ ، ٢٠١٨/٧/٢٩ ومرفقاتهما).

وحيث أن الثابت من مرفقات كتابي الشركة المذكورة أعلاه أن إدارة الفتوى والتشريع الموقرة قد خاطبت الهيئة العامة للصناعة بموجب الكتاب رقم ٢٢٠١٨٠٠٠٠٤٨٨ المؤرخ ٢٠١٨/٤/١٢ ، بشأن نفس القسيمة محل العقد المشار إليه.

لذا ... يرجى التفضل بالإطلاع وموافاتنا بالرأي القانوني عن مدى جواز إمتناع وزارة الداخلية عن تقديم المساعدة للهيئة العامة للصناعة في إخلاء القسيمة المشار إليها بالطريق الإداري إذا ما طلبت ذلك في ضوء المبررات التي استندت إليها الشركة بكتابيتها المرفق صورتها.

مع أطيب التمنيات،،

وكيل وزارة الداخلية
القريب
عصام سالم النهام

القانونية

M1266

مستند رقم 20



مجلس الوزراء
الفتوى والتشريع
COUNCIL OF MINISTERS
LEGAL ADVICE & LEGISLATION



١٢ سبتمبر ٢٠١٨

الكويت في :

مرجع رقم : ٢٠١٨٠٠٠٠٤٨٨

مكتب الرئيس
صادر
الرقم : ٢٠١٨ / ٢٠٠
خاص

المحترم

حضرة الفاضل الفريق/ عصام سالم النهام

وكيل وزارة الداخلية

تحية طيبة وبعد ،

بالإشارة إلى كتابكم رقم (٨١٢٠) المؤرخ ٢٠١٨/٨/١٣ في شأن إبداء الرأي حول مدى جواز إمتناع وزارة الداخلية عن تقديم المساعدة للهيئة العامة للصناعة في إخلاء القسيمة المخصصة لشركة إجيلتي للمخازن العمومية والكائنة بمنطقة سكراب أمغره .

وتخلص الوقائع - حسبما يبين من مطالعة الأوراق - في أنه بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٩ تم إبرام العقد رقم ١٥٧ بين الهيئة العامة للصناعة وشركة أجيلتي للمخازن العمومية بشأن تخصيص قسيمة سكراب بمنطقة جنوب أمغره والبالغ مساحتها ٢٠١,٠٥٧,٧٦٣ وذلك لمدة عشرين سنة تبدأ من ١٩٩٨/٧/١ لاستخدامها كموقع سكراب للشركة ، وتشمل المساحة ثلاث مراحل ، ونظراً لإنتهاء مدة العقد فقد أرسلت الهيئة للشركة المذكورة بتاريخ ٢٠١٨/٧/١ كتاباً تطلب فيه تسليمها المواقع الثلاثة وجميع الخدمات الموجودة بالموقع وكافة الأوراق والمستندات والعقود والمخططات وكشف بأسماء المستثمرين والعقود المبرمة مع الشركة بشأن الموقع المذكور ، وبتاريخ ٢٠١٨/٧/٤ أعلنت الهيئة عن انتهاء العقد رقم ١٥٧ لسنة ١٩٩٨ المبرم مع الشركة المذكورة وذلك لانقضاء مدته بتاريخ ٢٠١٨/٦/٣٠ .

وقد أقامت الشركة المذكورة الدعوى رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١١ إداري/١٠ طالبة القضاء بإلغاء القرار الإداري السلبي الصادر من الهيئة العامة للصناعة بالإمتناع عن

[٢]

الموافقة على قيام الهيئة بتسليم الشركة العقد الخاص بالمرحلتين الرابعة والخامسة ،
وقد قضت المحكمة بعدم اختصاص الدائرة الإدارية بنظر الدعوى وإحالتها بحالتها
إلى الدائرة تجاري مدني كلي حكومة لنظرها بجلسة ٢٠١١/١٢/١٥ .

وبتاريخ ٢٠١٨/٧/٢ أقامت شركة اجيليتي للمخازن العمومية الدعوى رقم ٣٥٨٧
لسنة ٢٠١٨ تجاري مدني كلي حكومة طالبة اعتبار العلاقة الإيجارية بين الشركة
والهيئة العامة للصناعة بشأن المساحة موضوع العقد رقم (١٥٧) ما زالت سارية ،
واستناداً إلى أن الشركة قد أخطرت الهيئة برغبتها في تجديد العقد لمدة أخرى ، وأن
الهيئة قد اتخذت إجراءات يستفاد منها ضمناً موافقتها على تجديد العقد لمدة أخرى
، كما أن الهيئة لم تخطر الشركة بإنهاء العقد ، وبالتالي فقد دخل العقد في مدة
جديدة اعتباراً من ٢٠١٨/٧/١ واستمرت الشركة في وضع يدها وانتفاعها بالعين محل
العقد بصفتها مستأجرة بعلم من الهيئة ودون اعتراض منها على ذلك .

وإذ تطلبون إبداء الرأي نفيد بأنه :

ومن حيث أنه تجدر الإشارة بادئ الرأي إلى أن الفقه والقضاء قد استقرا على
أن العقود التي تبرمها الإدارة مع الأفراد لا تعتبر عقوداً إدارية إلا إذا تعلق بتسيير
مرفق عام أو تنظيمية وأظهرت الإدارة نيتها في الأخذ بشأنها بأسلوب القانون العام
واحكامه واقتضاء حقوقها بطريق التنفيذ المباشر وذلك بتضمين العقد شروطاً
استثنائية غير مألوفة بمنأى عن أسلوب القانون الخاص أو تحيل معها الإدارة إلى
اللوائح الخاصة بها.

ومن حيث أنه بمطالعة العقد موضوع الفتوى يبين أنه لا يتعلق بتسيير أحد
المرافق العامة أو تنظيمه إذ أن القسيمة محل العقد غير مخصصة للمنفعة العامة
وإنما تعتبر من أموال الدولة الخاصة والتي يجري التعامل في شأنها على ذات النمط
الذي يجري به التعامل بين الأفراد ، وبالتالي فإنه يخرج عن دائرة العقود الادارية
ويعتبر عقداً مدنياً ، ويؤكد ذلك الحكم الصادر من الدائرة إداري/١٠ في الدعوى رقم

[٣]

١٨٢ لسنة ٢٠١١ إداري/١٠ ، وكذلك ما جاء في حكم المحكمة الكلية الدائرة الإدارية الثالثة في الدعوى رقم ٩٤٠ لسنة ٢٠٠٦ إداري/٣ المرفوعة من شركة المخازن العمومية (اجيلتي) - ص٣- من أن العقود المبرمة بين الشركة والهيئة العامة للصناعة ليست عقوداً إدارية واستطرد الحكم بأنه ترتيباً على ذلك لا يجوز فسخها بالإرادة المنضردة وإنما يستوجب ذلك الحصول على حكم القاضي حتى في حالة النص على الفسخ عملاً بالمادة (٢١٠) من القانون المدني الذي له تقدير مدى توافر حالة من حالات الفسخ .

ومن حيث إن المادة (٢١٠) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ تنص على أن :

- ١- إذا فسخ العقد ، اعتبر كأنه لم يكن ، وأعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها عند إبرامه ، وذلك مع مراعاة ما تقضي به المادتان التاليتان.
- ٢- فإذا استحال على أحد المتعاقدين أن يعيد المتعاقد الآخر إلى الحالة التي كان عليها عند العقد ، جاز الحكم عليه بأداء معادل ."

ومن حيث أنه يستفاد من هذا النص أنه وإن كان تضمين العقد المدني شرطاً باعتباره مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا أخل المدين بالتزامه دون حاجة لرفع دعوى الفسخ إلا أن ذلك منوط بتحقق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاقي ووجوب إعماله ، ذلك لأن للقاضي الرقابة التامة للتثبت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التي تحول دون إعماله ، فإن تبين له أن الدائن قد اسقط خياره في طلب الفسخ بقبوله الوفاء بطريقة تتعارض مع إرادة فسخ العقد أو كان الدائن هو الذي تسبب بخطئه في عدم تنفيذ المدين لالتزامه أو كان امتناع المدين عن الوفاء مشروعاً فلا يبقى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائي تبعاً للمادة (٢٠٩) من ذات القانون .

[٤]

ومن حيث أن البين من الوقائع السالف ذكرها أن العقد المبرم بين الهيئة العامة للصناعة وشركة أجيلتي للمخازن العمومية هو عقد مدني وبالتالي يخضع تقدير توافر شروط الفسخ أو إنهاء العقد لرقابة القضاء ، ولما كانت الشركة المذكورة قد أقامت بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢ الدعوى رقم ٣٥٨٧ لسنة ٢٠١٨ تجاري مدني كلي حكومة/٢٤ ضد معالي وزير التجارة والصناعة رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للصناعة بصفته بشأن القسيمة موضوع الفتوى ، وما زالت الدعوى متداولة ولم يصدر فيها حكم نهائي .

ومن حيث أن المادة (١٨٩) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ١٣٨ لسنة ١٩٨٠ تنص على " يناط التنفيذ وإعلاناته بإدارة التنفيذ ما لم يعهد القانون بشيء من ذلك إلى جهة أخرى . ويندب لرئاسة هذه الإدارة أحد رجال القضاء، كما يندب لمعاونته قاض أو أكثر من قضاة المحكمة الكلية يقوم أقدمهم مقام الرئيس عند غيابه أو وجود مانع لديه. ويباشر إجراءات التنفيذ وإعلاناتها عدد من مأموري التنفيذ ومندوبي الإعلان. ويلحق بالإدارة عدد كاف من الموظفين. كما يندب بها عدد من رجال الشرطة للمعاونة عند اتخاذ إجراءات التنفيذ وإعلاناتها . وللمدير الإدارة الإشراف على جميع أعمال الإدارة ومن يعمل بها من مأموري تنفيذ ومندوبي إعلان وموظفين ورجال شرطة. ويرجعون إليه في أعمالهم ويلتزمون بتوجيهاته .

ولمدير الإدارة أو من يعاونه من القضاة إصدار الأوامر الولائية في الحالات التي يخول فيها القانون لمدير إدارة التنفيذ سلطة إصدار هذه الأوامر، ويكون التظلم منها على الوجه الوارد في الفصل الخاص بالأوامر على العرائض، وتعامل من حيث التظلم فيها كالأوامر الصادرة من رئيس المحكمة الكلية . ويصدر بتنظيم إدارة التنفيذ قرار من وزير العدل " .

وتنص المادة (١٩٠) منه على أن " لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء .

[٥]

والسندات التنفيذية هي :

أ - الأحكام والأوامر .

ب- المحررات الموثقة ، ومحاضر الصلح التي تصدق عليها المحاكم .

ج- الأوراق الأخرى التي يعطيها القانون هذه الصفة .

ولا يجوز التنفيذ - في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون - إلا بموجب صورة

من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ الآتية :-

" يجب على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها وعلى كل

سلطة أن تعين على إجرائه ولو باستعمال القوة الجبرية متى طلب منها ذلك طبقا

للقانون " .

وتنص المادة (٢٠٤) منه على أن " يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند

التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في محل عمله، وإلا كان باطلا .

ويجب أن تشتمل ورقة الإعلان على بيان المطلوب وتكليف المدين الوفاء به

وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في دولة الكويت إذا لم يكن موطنه الأصلي أو

محل عمله فيها. وإذا كان السند التنفيذي هو عقد رسمي بفتح اعتماد وجب أن يعلن

معه مستخرج بحساب المدين من واقع دفاتر الدائن التجارية .

وفي حالة التنفيذ بإخلاء عقار أو بتسليم أموال منقولة أو عقارية بجب أن

يشتمل إعلان السند التنفيذي على تحديد كاف لهذه الأموال .

وإذا اشتمل السند التنفيذي على تحديد ميعاد للإخلاء أو التسليم وجب أن

يتضمن الإعلان هذا الميعاد " .

ومن حيث إنه يستفاد من سياق النصوص السالف ذكرها أن المشرع قد ناط

بإدارة التنفيذ - كأصل عام ودون غيرها - بكل ما يتعلق بالتنفيذ وإعلاناته ، حيث

يقوم عدد من مأموري التنفيذ ومندوبي الإعلان بمباشرة إجراءات التنفيذ ، كما أنه

لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار

وحال الأداء ، وقد حددت المادة (١٩٠) المشار إليها السندات التنفيذية ، وبينت هذه

[٦]

المادة بأنه لا يجوز التنفيذ - في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون - إلا بموجب صورة من السند التنفيذي مذيبة بالصيغة التنفيذية التي يجري نصها على أن " يجب على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها وذلك طبقاً للقانون " إلا أنه يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في محل عمله ، وإلا كان التنفيذ باطلاً ، ويجب أن تشمل ورقة الإعلان على بيان المطلوب وتكليف المدين بالوفاء به ، وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في دولة الكويت إذا لم يكن موطنه الأصلي أو محل عمله فيها .

ومن حيث إنه تأسيساً على ما تقدم ، ولما كان الثبات من الوقائع السالف ذكرها أنه لم يصدر حكم نهائي في الدعوى رقم ٣٥٨٧ لسنة ٢٠١٨ المقامة من شركة أجيلتي للمخازن العمومية في شأن ما إذا كانت العلاقة الإجارية موضوع العقد (١٥٧) ما زالت سارية من عدمه ، كما أن الهيئة العامة للصناعة لم تلجأ للقضاء للحصول على حكم نهائي يقضي بإنهاء العقد وإلزام الشركة بتسليم الأرض ، ومن ثم فإنه لا شأن لوزارة الداخلية بهذا الموضوع ، إذ أنه حتى في حالة صدور هذا الحكم فعلي الصادر لصالح اللجوء إلى إدارة التنفيذ بوزارة العدل لمباشرة إجراءات التنفيذ .

لكل ما تقدم نرى :

عدم اختصاص وزارة الداخلية في تقديم أي مساعدة للهيئة العامة للصناعة لإخلاء شركة المخازن العمومية من القسيمة الكائنة جنوب سكراب أمغرة ، وذلك على النحو المبين بالأسباب .

مع أطيب التمنيات ،

أحمد م. رئيس الفتوى والتشريع

المستشار
صلاح حسين المسعد
رئيس الفتوى والتشريع

مستند رقم 21



صحيفة دعوى

أنه في يوم الموافق ٢٠٢٣/٠٢، الساعة:

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

والكاين 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 " ، والكاين بالكويت . شرق . قطعة (٢) . شارع إبراهيم المصنف . برج جيس . الدور (١٢) . هاتف/ ٢٢٢٠٤٨٠٨ . 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

سائر بولمر

أتم القيد ٦٥٥

اصاح

اصاح



230632730

المحكمة الكلية - العاصمة

رقم الكلية: 23/1158

أد أري/ 10

رقم الاعلان: 23/7326

تاريخ الاعلان: 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 الواجهة البحرية. المرحلة الثالثة).
- ومذكرة السيد/ مدير إدارة عقود أملاك الدولة رقم (٢٩٣٠) المؤرخة ١٦/٢/٢٠٢٣.
- ومذكرة إدارة الشؤون القانونية رقم (٢٩٨٥) بتاريخ ١٦/٢/٢٠٢٣.
- وللمصلحة العامة.

قرر

مادة أولى

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

مادة ثانية

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

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 لغصبه 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، وباقي الأسباب سنعرض لها بالتفاصيل عند بيان أسباب هذا الطعن.

وحاصل الواقعات أن الطاعنة قد تعاقدت 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 بضدها برقم وارد (٤٤٣٥) بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٥ معلنه فيه عن رغبتها 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 استقالتها 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 الواجبة 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 بالأمور الجوهرية 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 الحجة الادارية "وزارة المالية" باصدار 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 ١٣.٣٣ 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 ببطلانه 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 آنف 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 باتتباع 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 أعطاه 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 الطاعنة انحرفت 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 تلتبس معه الطاعنة بإلغاء القرار الطعين.

السبب الخامس: عدم مشروعية سلب القرار الطعين

جاء بدنيابة 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- بلغي قرار الإخلاء الإداري رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٩.
 - ٢- يخلي 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 واستخلاصه 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 مكرس 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 للطاعنة ملاذاً من بعد الله سبحانه وتعالى إلا عدالة المحكمة والتي تعتصم بها الطاعنة 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 توكي المصلحة العامة ليذهب بسلطته وسلطانه إلى الإضرار بالطاعنة وانتقاماً منها، ومن ثم يكون القرار الطعين قد أصابه عيب عدم توكي المصلحة العامة والإضرار بالمال العام، الأمر الذي تلتبس معه الطاعنة بإلغاء القرار الطعين.

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

ولما كان تنفيذ هذا القرار سيلحق بالطاعنة 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 بالمحكمة 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 يتعدر 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 إغائه وقف التنفيذ إلا أنه استثناءً من هذا الأصل يجوز للمحكمة موضوع تختص بالفصل فيه إذ إنه مرفوع إليها بطريق التبعية للطلب - 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، وثانيهما يتصل بمبدأ المشروعية بأن تكون ادعاءات الطاعن بعدم مشروعية القرار المطعون فيه قائمة على أسباب جديّة 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 سيترتب عليه أضرار جسيمة يستحيل تداركها حيث تنفيذ القرار سيترتب عليه الضرر الجسيم بممتلكاتها المنقولة واستثماراتها في المشروع خاصة أن هذا القرار الباطل جاء مباغتاً 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 الحكم 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،

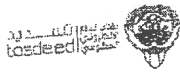
ع.د.ع

مستند رقم 22



القانونية

MOJ Legal Fees-R



22-12-2022

MOJR-Legal Fees-R

9221222352781458

REFERENCE:

2236

نضال الحميدان للد

Legal Consultancy

دقيق الإعلان

صحيفة دعوى

سوى إثبات العلاقة

..... لدية بين المدعية والمدعى

عليهما على العين محل مشروع

الواجهة البحرية - المرحلة

الثالثة - سوق شرق لمدة

عشرين سنة تبدأ من تاريخ

٢٠١٩/٩/١ حتى ٢٠٣٩/٨/٣٠

وكيل المدعية

نضال الحميدان

المحامى بالتميز والدستورية

عضوية رقم / ٣٤٤

المحامي/ عبد الرحمن ابراهيم الجلا

د سكرته وليمز

رقم الهاتف ٤٥٧٠

Handwritten signature

Handwritten mark

ت. ج. ل. ك. م. ه.

أنه في يوم الموافق / / ٢٠٢٢ م ، 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 المضيف . برج جيس . الدور (١٢) . هاتف/ ٤٨٠٨٠٢٢٢٠ . الرقم المدني للشركة/ ٥٠٤٦٥٣ . سجل تجاري/ ١٩٦٢٨ . البريد الإلكتروني/ hshamaa@agility.com

مندوب الإعلان بالمحكمة الكلية

أنا/

انتقلت في تاريخه أعلاه وأعلنت:

١- السيد/ وزير المالية بصفته.

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

ويعلتوا في : موطنهم القانوني - إدارة الفتوى والتشريع - الشرق - شارع

أحمد الجابر - برج الفتوى والتشريع - بجوار مخفر الشرق.

مخاطباً مع/



224785270

المحكمة الكلية - العاصمة
رقم الكلية: 22/13033
تجاري مدني كلي حكومة / 05
رقم الاعلان: 22/49986
ت - الايصادع: 2022-12-22
تاريخ الجلسة: 2023-01-19
الدور: 02 القاعة: 43
JDPA87



202322013033





"وأعلنتهم بالآتي"

الواقعات:

- نبين بداية وقائع النزاع التي لا خلاف عليها بين الطرفين، وذلك على النحو التالي:

١- بموجب العقد المؤرخ ١٩٩٤/٨/٣٠ المبرم بين الشركة الطالبة ووزارة المالية - إدارة أملاك الدولة تنفيذاً للتوجيه الصادر من مجلس الوزراء بقراره رقم ٥/١٧ بالإجتماع رقم ٩١/٢٥ بتاريخ ١٩٩١/٩/١ بتشجيع مشاركة القطاع الخاص في مشروعات التنمية العمرانية مع الشركات ذات الكفاءة بما يحقق النفع العام ومصصلحة المستثمر على حد سواء تم التعاقد على مشروع تصميم وتنفيذ وإدارة وصيانة الواجهة البحرية - المرحلة الثالثة - "سوق شرق" على المساحة الواقعة بين برج المراقبة ووزارة الخارجية طبقاً للمخطط المساحي المعتمد من بلدية الكويت.

٢- وقد نص في البند الرابع بأن الغرض من الإيجار تصميم وإنشاء مشروع ترفيهي تجاري وتحدد الإيجار السنوي بمبلغ ٢٨,٢٠٠,٠٠٠ دينار كويتي "ثمانية وعشرون ألف ومائتين دينار كويتي".

٣- كما نص البند الخامس من العقد على أن مدة العقد عشرون عاماً ويبدأ سريان العقد اعتباراً من السنة السادسة من تاريخ التوقيع عليه ويمنح الطرف الثاني (الطالبة) فترة سماح قبل بدء احتساب المدة قدرها خمس سنوات لإعداد التصاميم وتنفيذ المشروع - كما نصت الفقرة الثانية من البند الخامس على أنه:

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

٤- بتاريخ ٢٠١٨/٨/٥ تم تحرير ملحق للعقد ونص فيه على أن ينتهي العقد بتاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ وقبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقدمت الشركة الطالبة بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٤ بكتاب إلى وزارة المالية تطلب فيه تجديد العقد وفقاً لأحكام المرسوم بقانون ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن إيجار أملاك الدولة الخاصة العقارية. وأعقبت ذلك الكتاب بكتاب آخر بتاريخ ٢٠١٩/١/١٦ سُلِّمَ لمكتب السيد وزير المالية بذات التاريخ برقم "٢٨١" وارد مكتب الوزير"



٥- بتاريخ ١٥/٥/٢٠١٩ طلبت وزارة المالية من إدارة الفتوى والتشريع بمجلس الوزراء إبداء الرأي القانوني بشأن تجديد العقد؛ فأفادت إدارة الفتوى والتشريع بكتابتها رقم (٢٤٩٩.٠٠٠.٢٠١٩) المؤرخ ٢٠١٩/٧/٢ بأنه يجوز لوزارة المالية إبرام عقد جديد مع الشركة الطالبة بقيمة ومدة وشروط جديدة استناداً لأحكام المادة ٢/٥ من العقد.

وقد شيدت إدارة الفتوى والتشريع فتواها تلك على سند من أن المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة تنص على أن وزارة المالية هي الجهة المختصة التي تقوم بحفظ أملاك الدولة الخاصة العقارية وإدارتها وبيعها؛ وأن المادة الثانية نصت على أن تقوم وزارة المالية باستغلال أملاك الدولة الخاصة العقارية مباشرة أو عن طريق التأجير وذلك طبقاً لأحكام هذا القانون - وأن المادة ٣٨ من القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص قد نصت على أنه لا يخل تطبيق هذا القانون بما ورد في القوانين الأخرى من أحكام بشأن إدارة أو بيع أو تأجير أو تخصيص أو ترخيص أي من أملاك الدولة العقارية تحت أي مسمى وتسري عليها القوانين والقرارات والأنظمة التي تحكمها - وأوضحت إدارة الفتوى والتشريع أن المادة الثامنة والثلاثين وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية أن القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ يهدف إلى عدم افتئات القانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٤ وأحكامه على ما ورد في القوانين الأخرى من أحكام بشأن أملاك الدولة العقارية.

٦- وعلى ضوء هذا الرأي قامت وزارة المالية بعرض الأمر على هيئة الشراكة بين القطاعين العام والخاص في اجتماعها رقم ٢٠٢١/١ بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢١ بإحالة عقود إيجار العقارات المبرمة مع وزارة المالية ومنها العقد الموقع مع الشركة الطالبة إلى وزارة المالية لاتخاذ قرارها بتجديد العقد.

٧- قامت وزارة المالية باستطلاع رأي إدارة الفتوى والتشريع مرة أخرى بطلب الرأي القانوني بشأن العقود المبرمة في ظل أحكام المرسوم بقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة فأفادتها بكتابتها المؤرخ ٢٠٢٠/١٢/٦ تحت رقم (٢٠٢٠.٠٠٠.٣٤٢٠) بخضوع عقود تأجير أملاك الدولة الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً لأحكام المادة (١٧) من المرسوم بقانون ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بقانون - وأن تتولى وزارة المالية إصدار القرارات المنظمة لتجديد هذه العقود بناءً على طلب المتعاقد وبمراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

٨- وافقت وزارة المالية من خلال لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة العقارية في اجتماعها رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٨ وبعد مناقشة كتاب إدارة الفتوى والتشريع وافقت اللجنة على مشروع عقد إدارة وتشغيل الواجبة البحرية - المرحلة الثالثة "سوق شرق" حسب المادة (١٧) من المرسوم بقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة وبمدة عشرون سنة وبنسبة ٣٠٪ من إيراد المشروع، وتم إعداد مشروع العقد الجديد بمعرفة وزارة المالية التي سلمت منه نسخه إلى الشركة الطالبة:



وقد ورد في بند التمديد ما يلي:

(تطبيقاً للمادة ١٧ من المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ وإلى العقد رقم (١٩٠٣٤) بتاريخ ١٩٩٤/٨/٣٠ المبرم بين وزارة المالية طرف أول والشركة الوطنية العقارية طرف ثاني وإلى ملحق العقد رقم (١٧١٤٨) بتاريخ ٢٠١٨/٨/٥ والذي انتهى بتاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ وإلى كتاب إدارة الفتوى والتشريع رقم (٢٠٢٠٠٠٠٠٣٤٢٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٦ والمتضمن خضوع تجديد عقود أملاك الدولة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً للأحكام المادة (١٧) من المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بالقانون. وإلى كتب الشركة الوطنية العقارية بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٤، وبتاريخ ٢٠١٩/١/١٦، وبتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٧ والمتضمن رغبة الشركة بتجديد العقد وإلى المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ بشأن نظام أملاك الدولة ورغبة من وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة في وضع هذا التوجه موضع التنفيذ باتاحة الفرصة للقطاع الخاص للمشاركة في إدارة بعض عقارات أملاك الدولة ومن بينها المشروع محل هذا العقد وذلك وفق أعلى مستويات الكفاءة والمرونة وفي إطار الشروط والضوابط التي تحقق النفع العام والمصلحة لكل من القائمين على إدارة وتشغيل مبنى العقار والمنتفعين من خدماته على حد سواء ولما كان الطرف الثاني قد أبدى رغبته في إدارة وتشغيل مبنى العقار محل هذا العقد وأكد على مقدرته المالية وكفاءته وخبرته الفنية على ذلك وفقاً لواقعة إدارة الفتوى والتشريع بكتابتها رقم (٢٠١٩٠٠٠٠٢٤٩٩) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢ والمتضمن أنه يجوز لوزارة المالية إبرام عقد جديد مع الشركة المذكورة بقيمة ومدة وشروط جديدة استناداً لحكم المادة (٢/٥) من العقد، وقد اطلع على كافة الجوانب المتعلقة بإدارة وتشغيل المشروع وعاین مبنى العقار معاينة نافية للجهالة وأبدي بالتالي استعداداه ورغبته وقدرته في تنفيذ هذا العقد فقد تم الاتفاق بين الجانبين على ما يلي).

وقد جاء بالبند الثاني تحت عنوان مستندات العقد هي:

(أ) المخططات العامة للمبنى موضحة الوضع المالي.

(ب) أية مراسلات تمت بين الطرفين وأي جهة مختصة لها علاقة بموضوع العقد.

ثم ورد بالبند الرابع:

١- الغرض من إدارة وتشغيل هذا المبنى هو استعماله كمشروع ترفيهي وتجاري.

٢- حدد مبلغ نظير إدارة وتشغيل العقار سنوياً بمبلغ إجمالي وقدره (٢,١٩٩,٣١٩,٠٠٠ د.ك) مليوناً وثلاثمائة وتسعة

عشر ألف ومئة وتسع وتسعون ديناراً كويتي ومئتين فلس فقط لا غير وهي تمثل نسبة ٣٠٪ من إجمالي الإيراد.

٣- يتم سداد المبلغ دفعة واحدة سنوية في تاريخ ١ / ٤ من كل عام.



- ٤- يتم احتساب القيمة الإيجارية بنسبة ٣٠٪ من إجمالي الإيراد سنوياً عن المدة من ١ / ٤ وحتى ٣ / ٣١ ويتم تزويد وزارة المالية ببيان إجمالي الإيراد مدقق من مكتب محاسبي معتمد وفق المعايير الدولية وبحد أقصى في ٦ / ٣٠
- ٥- يتم مراجعة الإيرادات كل ثلاث سنوات لتعديل الأجرة.
- ٦- يتم تسوية الفترة البينية طبقاً للإيجار في العقد المنقضي.

ونص البند الخامس على أن:

"١- مدة هذا العقد عشرون سنة تبدأ من تاريخ توقيع العقد شريطة سلامة المباني والمنشآت وعلى الطرف الثاني تزويد وزارة المالية كل خمس سنوات بالتقرير الفني الخاص بالسلامة الإنشائية صادر ومعمد من قبل أي من الجهات الحكومية المعتمدة، وفي حال عدم صلاحية المبنى والمنشآت يفسخ العقد وتسلم المباني والمنشآت فوراً للطرف الأول فوراً أو في حال عدم تزويد الطرف الأول قبل نهاية كل الخمس سنوات يتم توجيه إنذار مسجل بعلم الوصول للطرف الثاني لمدة شهر وبحد أقصى حتى انقضاء الشهر الثالث، فإذا استمر عدم تزويد الطرف الثاني بتقرير السلامة الإنشائية يعتبر العقد مفسوخاً دون حكم قضائي ويخلى المبنى فوراً ويسلم لوزارة المالية.

وفي أي من الحالتين المذكورتين أعلاه تؤول ملكية جميع المباني والمنشآت والملاحق وكذلك الأموال المنقولة والمعدات التي أقيمت على المساحة المستأجرة إلى الطرف الأول بحالة جيدة تمكنه من استغلال المنشآت دون أي مقابل أو تعويض من أي نوع كان.

٢- ٣- ٤-

ذلك كان مضمون ما تضمنه العقد الجديد من بنود وشروط فجاء العقد مكتمل الأركان والشروط؛ وكان المدعى عليهما كممثلين لوزارة المالية هما الطرف الذي أقدم على إعداد العقد وعرضه على الطالبة كطرف ثان مستأجر.

٩- 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 للوزارة بعرض خاص يتعلق بالتطوير المقترح لكافة مرافق المشروع وقد أبدت الوزارة اهتمامها وموافقتها وإعجابها بالعرض لما فيه من منفعة عامة تعود على الدولة من حيث زيادة أصول المشروع والعوائد المالية المترتبة.

كذلك فقد استمرت الشركة في إدارة المشروع وظلت قائمة على إدارته وتشغيله طوال المدة من نهاية العقد القديم بتاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ 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 ٢٠٢٣.



ودلالة ما سبق إرادته من الوقائع:

١- أن الوزارة قد وافقت فعلياً على تجديد العقد لذات المدة الواردة بالعقد الأساسي؛ وهو ما يثبت من مسلك وزارة المالية 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.

٢- أن مفاد قرار لجنة أملاك الدولة الخاصة العقارية رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٨ يثبت 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 بما يعادل ٣٠٪ من إيراد المشروع ومدة جديدة قدرها عشرون عاماً ويتم مراجعة الإيرادات كل ثلاث سنوات لتعديل الأجرة وهي العناصر التي تشكل منها العقد الجديد.

٣- أن كافة الجهات الرقابية قد وافقت على تجديد العقد فيما بين وزارة المالية بوصفها الجهة الوحيدة التي لها ولاية التعاقد وإدارة أملاك الدولة الخاصة وبين الشركة الطالبة بوصفها المستثمر المستأجر؛ وذلك وفق أحكام المادة رقم "١٧" من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بوصفه القانون الذي يتعين أن يحكم التعامل بشأن مشروع الواجبة البحرية المرحلة الثالثة "سوق شرق".

- من ذلك وحيث كان المقرر أن انعقاد العقد مستقل عن وسائل إثباته، حيث أن واقعة العقد تكون بالقبول والإيجاب الذي قد يكون صريحاً وقد يكون ضمنياً - وعقود الإيجار أياً ما كان مسماها سواء سميت ترخيص إستغلال أو إيجار فهي ليست من العقود الشكلية ويتم إثباتها بكافة طرق الإثبات وما الكتابة الا وسيلة من هذه الوسائل.

"الأساس القانوني"

أولاً بشأن الاختصاص:

- لما كان المشروع محل العقد موضوع الدعوى مقاماً على أملاك الدولة العقارية الخاصة ومن ثم فإنه لا يعتبر من المال العام لتجرده من عنصر التخصيص للمنفعة العامة وإنما يعتبر من أموال الدولة التي تدخل في ملكها الخاص ويجري التعامل في شأنه على ذات النمط الذي يجري به التعامل بين الأفراد؛ كما أن العقد الخاص بإدارته والذي كانت قد أبرمته وزارة المالية مع الشركة الطالبة كان في ظل أحكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة



الخاصة العقارية؛ ومن ثم فإن الولاية القضائية تنعقد للمحاكم التجارية والمدنية بشأن كل ما يتعلق بالعقود التي تبرم بشأن هذا المشروع؛ فتكون تلك المحاكم صاحبة الاختصاص بنظر أي نزاع يثور بشأنه؛ من ثم تكون المحاكم العادية دائرة "تجاري مدني كلي حكومة" هي المختصة بنظر الدعوى الماثلة.

ثانياً بشأن موضوع الدعوى:

- وبإدبي ذي بدء يحذر الإشارة إلى:

(١) أن من الأسس التي من خلالها يتم الوصول إلى نتائج قانونية سليمة هو أن عقد الإيجار الذي أبرمته الدولة ليس من العقود الشكلية التي أوجب القانون إفراغه في شكل معين من خلال ورقة رسمية، ومن ثم فإن انعقاد العقد وتجديده صراحةً وضمناً يكون من خلال التعبير الصادر من المتعاقدين وبما يدل عليه واقع الحال في الدعوى، كما أن عقود الإيجار التي تبرمها الدولة مع الغير بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة لا تعتبر من العقود الإدارية أياً كان الشكل الذي أفرغت فيه سواء اتخذ صورة عقد أم ترخيص.

(٢) ومن نقطة البدء تؤكد الشركة المدعية أنه قد صدر عنها إيجاباً صريحاً وذلك بكتابتها المؤرخ ٢٠١٨/٨/١٤ إلى وزارة المالية والمتضمن طلبها تجديد العقد وفقاً لأحكام المرسوم بقانون ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن إيجار أملاك الدولة العقارية الخاصة؛ وكان ذلك الإيجاب في الفترة التي عينتها الفقرة الثانية من البند رقم "٥" من العقد.

وقد لاقى ذلك الإيجاب قبولاً صريحاً من وزارة المالية وذلك بما صدر من موافقة لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة العقارية على تجديد العقد مع الشركة الطالبة بإدارة وتشغيل الوجهة البحرية - المرحلة الثالثة "سوق شرق" حسب المادة (١٧) من المرسوم بقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة وبمدة عشرين سنة وبنسبة ٣٠٪ من إيراد المشروع؛ وذلك باجتماعها رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٨.

وقد صدرت تلك الموافقة بعد أخذ موافقة كافة الجهات الرقابية "إدارة الفتوى والتشريع" على تجديد العقد لمدة أخرى عملاً بالمادة رقم "١٧" من القانون رقم ١٠٥/١٩٨٠ بشأن أملاك الدولة العقارية الخاصة.

ومن ثم تكون مسألة تجديد العقد أصبحت واقعاً يستند إلى إيجاب صريح صدر عن الشركة في المواعيد المتفق عليها؛ وقد قابل ذلك الإيجاب قبولاً صريحاً من الوزارة على النحو الوارد بمحضر اجتماع لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة العقارية سالف الذكر.

(٣) كذلك ومما يقطع بثبوت تجديد العقد بين الطرفين وأن العقد الجديد - الذي قامت بإعداده وزارة المالية وتسليم نسخته للشركة الطالبة للمراجعة - جاء نفاذاً لشروط وبنود العقد الأسامي؛ أن العقد الجديد قد تضمن تغييراً للأجرة بالزيادة؛ وذلك نفاذاً للفقرة رقم "٢" من البند "٥" من العقد والتي اشترطت أنه في حال التجديد سيكون بمقابل



ومدة جديدين؛ حيث نصت الفقرة على أن (...) وفي حالة موافقة وزارة المالية على طلبه يبرم عقد جديد بمدة جديدة وقيمة إيجارية جديدة تشمل المباني والمنشآت والأرض؛ وكان الغرض من ذلك أن الإيجار في هذه الحالة سيكون منصّباً على المشروع بكافة مكوناته من أرض ومباني ومرافق؛ ومن ثم وافقت الشركة على زيادة الأجرة من مبلغ " ١٠٠ فلس" للمتر المربع سنوياً بالعقد القديم؛ إلى أن تكون ٣٠٪ من كامل إيرادات المشروع سنوياً؛ ومن ثم يكون التجديد قد جاء نفاذاً لبنود العقد الأساسي موافقاً لشروطه معبراً عن إرادة الوزارة الصريحة في تجديد العلاقة التعاقدية مع الشركة الطالبة.

من ذلك كله

وحيث كانت الشركة المدعية قد أخطرت وزارة المالية برغبتها في تجديد العقد قبل انتهاء مدته، وظلت حائزة للمشروع دون اعتراض من الوزارة أو معارضة، فتحقق بذلك تجدد العقد لمدة مماثلة وفق ما نص عليه العقد، ولا يغير من حقيقة تجدد العقد أنه لم يصدر من الوزارة المتعاقدة موافقة كتابية، فلم يشترط العقد ذلك كما أن الكتابة ليست سوى وسيلة لإثبات العلاقة العقدية وليست شرطاً من شروط انعقادها.

ومن المستقر عليه قانوناً وقضاءً أن استمرار وضع المستأجر على العقار والانتفاع به دون اعتراض من المالك وذلك بعد إنتهاء مدة العقد الأصلية فيعتبر العقد إمتد لمدة تالية للمدة الأولى.

– وقد استقر قضاء محكمة التمييز على أن: "من المقرر أن العقد يصدق على كل إتفاق يراد به إحداث أثر قانوني وان الأصل في العقود الرضائية أن تتم وتنعقد بمجرد إقتران الإيجاب بالقبول ويكفي لتمام العقد وإعتباره حجة لازمة على الطرفين بما يرتبه من إلتزامات متبادلة تلاقى إرادتهما على إحداث أثر قانوني ولا يشترط أن يكون محل الإلتزام معيناً بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين وفقاً لطبيعة الإلتزام والظروف التي أحاطت بالتعاقد وفي العقود الملزمة للجانبين يكون إلتزام أحد المتعاقدين سبباً لإلتزام المتعاقد الآخر".

"الطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٢٠٠٥ تجاري – جلسة ٢٠٠٦/٩/٣٠ –

القواعد - القسم الخامس – المجلد الثامن – ص ٤٧١"

كما قضت أيضاً أنه: "من المقرر في قضاء محكمة التمييز أن العبرة في تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين هي بحقيقة الواقع والقصد المشترك الذي إنصرفت إليه إرادتهما دون التقيد بالوصف الذي يخلعاه عليه وأن التعبير عن الإرادة كما يكون صريحاً يكون ضمناً بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على المقصود منه ، فإن السكوت يعد قبولاً إذا لابسته ظروف خاصة من شأنها أن تدعم دلالاته عليه فكما كانت



طبيعة المعاملة والظروف التي واكبت إبرامها تقتضي من الموجب له أن يصرح برفض الإيجاب الموجه إليه إذا كان راغباً عنه فإن سكوته عن رفضه يمثل دلالة واضحة على رضائه به".

" الطعنان ٢٠٠٣/١٠١٩، ٢٠٠٣/٣، ٢٠٠٤/٣ تجاري - جلسة ٢٠٠٥/٥/٩ - المرجع السابق - ص ٤٧٠ "

- من ذلك وحيث كانت كافة مظاهر السلوك التي اتخذتها وزارة المالية قبل الشركة الطالبة جاءت جميعها لتقطع بموافقة وزارة المالية موافقة صريحة.

حيث كانت الشركة الطالبة قد تقدمت بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٤ بكتاب إلى وزارة المالية برغبتها في تجديد العقد وهو ما يمثل ركن الإيجاب في التعاقد؛ والثابت أن وزارة المالية قد قابلت ذلك الإيجاب بقبول صريح؛ وهو ما تبدي من قرار لجنة أملاك الدولة الخاصة العقارية رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٨ أنه قد نشأت علاقة تعاقدية جديدة توافر لها الإيجاب والقبول الصريحين من قبل طرفي التعاقد الشركة ووزارة المالية وليس أدل على ذلك من قيام وزارة المالية باستطلاع رأي إدارة الفتوى والتشريع عدة مرات وأفادتها بصحة وقانونية التعاقد مع الشركة الطالبة وكذلك ما قامت به وزارة المالية إعداد العقد الجديد وتسليم نسخته للشركة وقد تضمن العقد الأجرة الجديدة بما يعادل ٣٠٪ من إيراد المشروع ومدة جديدة قدرها عشرون عاماً ويتم مراجعة الإيرادات كل ثلاث سنوات لتعديل الأجرة وهي العناصر التي تشكل منها العقد الجديد؛ والذي تضمن كافة العناصر التي يتكون منها العقد وبها أفصحت الوزارة عن إرادتها؛ الأمر الذي يقطع بانعقاد العقد لمدة أخرى مساوية لمدته الأولى وباتفاق طرفيه والذي سيستدل عليه من تصرفاتهما التي تقطع بانعقاد العقد لمدة أخرى.

ولما كان المدعى عليهما بصفتهم قد امتنعا عن تسليم الطالبة نسخة من العقد دون مبرر أو عذر مقبول؛ الأمر الذي يضر بالطالبة بالغ الضرر ويجعلها لا تتمكن من تقدير أو إعداد رؤيتها الاستثمارية ويجعل استثماراتها غير مستقرة لعدم وضوح الرؤية حولها؛ ذلك لأن ممارسة الشركة لنشاطها في المشروع يستلزم حتماً التعامل مع الجهات والهيئات الحكومية لاستخراج تراخيص مزاولة الأنشطة وهو الأمر الذي يستلزم أن يكون لديها عقد استغلالها للمشروع موقفاً عليه من الوزارة؛ وإذ كانت الوزارة تمتنع عن تسليم العقد بصيغته النهائية دون مبرر أو مسوغ من القانون بما ألحق بالطالبة الضرر الذي تستمر آثاره حتى الآن وإلى أن يتم تسليمها العقد بصيغته النهائية موقفاً عليه وإنهاء إجراءات التعاقد مع المعلن إليهما؛ الأمر الذي يحق معه للمدعية الاعتصام بعدالة المحكمة الموقرة للحكم لها بطلب الحكم بإثبات العلاقة التعاقدية بينها وبين المدعى عليهما على العين محل العقد الأساسي المؤرخ ١٩٩٤/٨/٣٠ والذي انتهى في ٢٠١٩/٨/٣٠ ودخل في مدة جديدة مماثلة لمدته الأولى اعتباراً من ٢٠١٩/٩/١ ولمدة عشرون سنة تنتهي في



٢٠٣٩/٨/٣٠. ليقوم هذا الحكم محل العقد ولتقوم المدعية بموجبه باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإستخراج الرخص والتراخيص اللازمة لممارسة نشاطها بموجبه ، ومع حفظ كافة الحقوق الأخرى.

"بناءً عليه"

أنا مندوب الإعلان سالف الذكر قد انتقلتُ في تاريخه أعلاه وأعلنتُ وسلمتُ المعلن إليهما صورة من هذه الصحيفة وكلفتُهما بالحضور أمام المحكمة الكلية الدائرة تجاري مدني كلي حكومة () بجلستها المنعقدة صباح يوم الموافق / / ٢٠٢٢/ للمرافعة ولسماعها الحكم بالآتي :
إثبات العلاقة التعاقدية بين المدعية والمدعى عليهما بصفتها ابتداءً من تاريخ ٢٠١٩/٩/١ ولمدة عشرين سنة تنتهي في ٢٠٣٩/٨/٣٠ على مشروع الواجبة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق موضوع قرار التخصيص الصادر من مجلس الوزراء بقراره رقم ٥/١٧ في اجتماعه رقم ١٩٩١/٢٥ بتاريخ ١٩٩١/٩/١ بالأحكام التي تضمنها مشروع العقد الذي أعده المدعى عليهما، وإلزام المدعى عليهما بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة الفعلية.

ولأجل العلم،

ه.و.س

مستند رقم 23

نضال الحميدان للمحاماة والإستشارات

maidan Advocates and Legal Consultants إدارة الشؤون القانونية



REFERENCE:
9140223311029012
23662



قسم تفسير الرسوم (العاصمة)
الترسيم : عن المبلغ لها بك
اسم المدعى : نضال الحميدان
توقيعه :
التاريخ : ٢٠٢٣ / ٢ / ١٤

صحيفة إدخال خصم جديد

أنه في يوم الموافق / / 2023 ، الساعة :

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

والكائن مقرها بشرق . شارع الشهداء - قسيمة 168 - برج الحمراء مول - الطابق رقم 58 ،

وموطنها المختار بمكتب نضال الحميدان للاستشارات القانونية والمحاماة . الاستاذة/ نضال

الحميدان " المحامية بالتميز والدستورية " ، والكائن بالكويت . شرق . قطعة (2) . شارع إبراهيم

المضف . برج جيس . الدور (12) . هاتف/ 22204808 . الرقم المدني للشركة/ 504653 . سجل

تجاري/ 19628 . البريد الإلكتروني/ hshamaa@agility.com

أنا/ مندوب الإعلان بالمحكمة الكلية

انتقلت في تاريخه أعلاه وأعلنت:

1- السيد/ وزير المالية بصفته.

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

ويعلنوا في : موطنهم القانوني - إدارة الفتوى والتشريع - الشرق - شارع أحمد

الجابر - برج الفتوى والتشريع - بجوار مخفر الشرق.

مخاطباً مع/

3- السيد/ مدير عام بلدية الكويت بصفته.

ويعلن في: المرقاب . شارع السور . مقر الإدارة القانونية.

مخاطباً مع/

صحيفة إدخال خصم وإضافة
طلب بمنع التعرض بالدعوى
رقم 13033 لسنة 2022 تجاري
مدني كلي حكومة/5 بشأن إثبات
العلاقة التعاقدية بين المدعية
والمدعى عليهما على العين محل
مشروع الواجهة البحرية -
المرحلة الثالثة - سوق شرق
لمدة عشرون سنة تبدأ من تاريخ
2019/9/1 حتى 2039/8/30

وكيل المدعية

نضال الحميدان

المحامية بالتميز والدستورية

عضوية رقم/ 344

المحامية
نضال الحميدان
دستورية

Tel.: +965 2220 4808 • Fax: +965 2220 4840

الدور ١٢، برج جيس، شارع إبراهيم المضف، قطعة ٢، الشرق، الكويت

Floor 12, Jase Tower, Ibrahim Al Madaf St, Block 2, Sharq, Kuwait City, Kuwait

alhumaidan@alhumaidanlegal.com • www.alhumaidanlegal.com



"وأعلنتم بالآتي"

الواقعات:

- حيث سبق وأقامت الطالبة قبل المدعى عليهما الأول والثاني الدعوى رقم 13033 لسنة 2022 تجاري ومدني كلي حكومة/5 بطلب الحكم بإثبات العلاقة التعاقدية بين المدعية والمدعى عليهما بصفتهم ابتداءً من تاريخ 2019/9/1 ولمدة عشرون سنة تنتهي في 2039/8/30 على مشروع الواجبة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق موضوع قرار التخصيص الصادر من مجلس الوزراء بقراره رقم 5/17 في اجتماعه رقم 1991/25 بتاريخ 1991/9/1 بالأحكام التي تضمنها مشروع العقد الذي أعده المدعى عليهما، وإلزام المدعى عليهما بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة الفعلية.

وذلك على سند من الآتي:

- 1- بموجب العقد المؤرخ 1994/8/30 المبرم بين الشركة الطالبة ووزارة المالية - إدارة أملاك الدولة تنفيذاً للتوجيه الصادر من مجلس الوزراء بقراره رقم 5/17 بالإجتماع رقم 91/25 بتاريخ 1991/9/1 بتشجيع مشاركة القطاع الخاص في مشروعات التنمية العمرانية مع الشركات ذات الكفاءة بما يحقق النفع العام ومصصلحة المستثمر على حد سواء تم التعاقد على مشروع تصميم وتنفيذ وإدارة وصيانة الواجبة البحرية - المرحلة الثالثة - "سوق شرق" على المساحة الواقعة بين برج المراقبة ووزارة الخارجية طبقاً للمخطط المساحي المعتمد من بلدية الكويت.
- 2- وقد نص في البند الرابع بأن الغرض من الإيجار تصميم وإنشاء مشروع ترفيهي تجاري وتحدد الإيجار السنوي بمبلغ 28,200,000 دينار كويتي "ثمانية وعشرون ألف ومائتين دينار كويتي".
- 3- كما نص البند الخامس من العقد على أن مدة العقد عشرون عاماً ويبدأ سريان العقد اعتباراً من السنة السادسة من تاريخ التوقيع عليه ويمنح الطرف الثاني (الطالبة) فترة سماح قبل بدء إحساب المدة قدرها خمس سنوات لإعداد التصاميم وتنفيذ المشروع - كما نصت الفقرة الثانية من البند الخامس على أنه:
"إذا رغب الطرف الثاني بعد انقضاء مدة العقد في الاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والأرض موضوع هذا العقد، فإن عليه أن يتقدم بطلب كتابي إلى وزارة المالية يبين فيه رغبته قبل انقضاء مدة العقد الحالية بمدة ستة أشهر، وفي حالة موافقة وزارة المالية على طلبه يبرم عقد جديد بمدة جديدة وقيمة إيجارية جديدة تشمل المباني والمنشآت والأرض."



4- بتاريخ 2018/8/5 تم تحرير ملحق للعقد ونص فيه على أن ينتهي العقد بتاريخ 2019/8/30 وقبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقدمت الشركة الطالبة بتاريخ 2018/8/14 بكتاب إلى وزارة المالية تطلب فيه تجديد العقد وفقاً لأحكام المرسوم بقانون 105 لسنة 1980 بشأن إيجار أملاك الدولة الخاصة العقارية.
وأعقت ذلك الكتاب بكتاب آخر بتاريخ 2019/1/16 سُلِّمَ لمكتب السيد وزير المالية بذات التاريخ برقم "281" وارد مكتب الوزير"

5- بتاريخ 2019/5/15 طلبت وزارة المالية من إدارة الفتوى والتشريع بمجلس الوزراء إبداء الرأي القانوني بشأن تجديد العقد؛ فأفادت إدارة الفتوى والتشريع بكتابتها رقم (201900002499) المؤرخ 2019/7/2 بأنه يجوز لوزارة المالية إبرام عقد جديد مع الشركة الطالبة بقيمة ومدة وشروط جديدة استناداً لأحكام المادة 2/5 من العقد.

- وقد شيدت إدارة الفتوى والتشريع فتواها تلك على سند من أن المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة والتي تنص على أن وزارة المالية هي الجهة المختصة التي تقوم بحفظ أملاك الدولة الخاصة العقارية وإدارتها وبيعها؛ وأن المادة الثانية نصت على أن تقوم وزارة المالية باستغلال أملاك الدولة الخاصة العقارية مباشرة أو عن طريق التأجير وذلك طبقاً لأحكام هذا القانون - وأن المادة 38 من القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص قد نصت على أنه لا يخل تطبيق هذا القانون بما ورد في القوانين الأخرى من أحكام بشأن إدارة أو بيع أو تأجير أو تخصيص أو ترخيص أي من أملاك الدولة العقارية تحت أي مسمى وتسري عليها القوانين والقرارات والأنظمة التي تحكمها - وأوضحت إدارة الفتوى والتشريع أن المادة الثامنة والثلاثين وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية أن القانون رقم 116 لسنة 2014 يهدف إلى عدم افتتات القانون رقم 116 لسنة 2014 وأقحامه على ما ورد في القوانين الأخرى من أحكام بشأن أملاك الدولة العقارية.

6- وعلى ضوء هذا الرأي قامت وزارة المالية بعرض الأمر على هيئة الشراكة بين القطاعين العام والخاص في اجتماعها رقم 2021/1 بتاريخ 2021/2/21 بإحالة عقود إيجار العقارات المبرمة مع وزارة المالية ومنها العقد الموقع مع الشركة الطالبة إلى وزارة المالية لاتخاذ قرارها بتجديد العقد.

7- قامت وزارة المالية باستطلاع رأي إدارة الفتوى والتشريع مرة أخرى بطلب الرأي القانوني بشأن العقود المبرمة في ظل أحكام المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة فأفادتها بكتابتها المؤرخ 2020/12/6 تحت رقم (202000003420) بخضوع عقود تأجير أملاك الدولة الخاصة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً لأحكام المادة (17) من



المرسوم بقانون 105 لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بقانون - وأن تتولى وزارة المالية إصدار القرارات المنظمة لتجديد هذه العقود بناءً على طلب المتعاقد وبمراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

8- وافقت وزارة المالية من خلال لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة العقارية في إجتماعها رقم 42 لسنة 2020 بتاريخ 2020/12/8 وبعد مناقشة كتاب إدارة الفتوى والتشريع وافقت اللجنة على مشروع عقد إدارة وتشغيل الوجهة البحرية - المرحلة الثالثة "سوق شرق" حسب المادة (17) من المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة وبمدة عشرون سنة وبنسبة 30% من إيراد المشروع، وتم إعداد مشروع العقد الجديد بمعرفة وزارة المالية التي سلمت منه نسخه إلى الشركة الطالبة؛ وكان مشروع العقد قد جاء منظماً لكافة الحقوق والالتزامات لكلا الطرفين؛ فوقع عقداً مكتمل الأركان والشروط فبات ملزماً لأطرافه؛ وبخاصة ما ورد بالبند التمهيدي منه والذي جاء نصه

كالتالي:

(تطبيقاً للمادة 17 من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 وإلى العقد رقم (19034) بتاريخ 1994/8/30 المبرم بين وزارة المالية طرف أول والشركة الوطنية العقارية طرف ثاني وإلى ملحق العقد رقم (17148) بتاريخ 2018/8/5 والذي انتهى بتاريخ 2019/8/30 وإلى كتاب إدارة الفتوى والتشريع رقم (202000003420) بتاريخ 2020/12/6 والمتضمن خضوع تجديد عقود أملاك الدولة التي أبرمتها وزارة المالية طبقاً للأحكام المادة (17) من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة للإجراءات المنصوص عليها بهذا المرسوم بالقانون. وإلى كتب الشركة الوطنية العقارية بتاريخ 2018/8/14، وبتاريخ 2019/1/16، وبتاريخ 2019/2/27 والمتضمن رغبة الشركة بتجديد العقد وإلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 بشأن نظام أملاك الدولة ورغبة من وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة في وضع هذا التوجه موضع التنفيذ بإتاحة الفرصة للقطاع الخاص للمشاركة في إدارة بعض عقارات أملاك الدولة ومن بينها المشروع محل هذا العقد وذلك وفق أعلى مستويات الكفاءة والمرونة وفي إطار الشروط والضوابط التي تحقق النفع العام والمصلحة لكل من القائمين على إدارة وتشغيل مبنى العقار والمنتفعين من خدماته على حد سواء ولما كان الطرف الثاني قد أبدى رغبته في إدارة وتشغيل مبنى العقار محل هذا العقد وأكد على مقدرته المالية وكفاءته وخبرته الفنية على ذلك وفقاً لموافقة إدارة الفتوى والتشريع بكتابتها رقم (201900002499) بتاريخ 2019/7/2 والمتضمن أنه يجوز لوزارة المالية إبرام عقد جديد مع الشركة المذكورة بقيمة ومدة وشروط جديدة استناداً لحكم المادة (2/5) من العقد، وقد اطلع على كافة الجوانب المتعلقة بإدارة وتشغيل المشروع وعين مبنى العقار معاينة نافية للجهالة وأبدي بالتالي استعداداه ورغبته وقدرته في تنفيذ هذا العقد فقد تم الاتفاق بين الجانبين على ما يلي).



كما نص البند الخامس على أن: "1- مدة هذا العقد عشرون سنة تبدأ من تاريخ توقيع العقد شريطة سلامة المباني والمنشآت وعلى الطرف الثاني تزويد وزارة المالية كل خمس سنوات بالتقرير الفني الخاص بالسلامة الإنشائية صادر ومعمد من قبل أي من الجهات الحكومية المعتمدة، وفي حال عدم صلاحية المبنى والمنشآت يفسخ العقد وتسلم المباني والمنشآت فوراً للطرف الأول فوراً أو في حال عدم تزويد الطرف الأول قبل نهاية كل الخمس سنوات يتم توجيه إنذار مسجل بعلم الوصول للطرف الثاني لمدة شهر ويحد أقصى حتى انقضاء الشهر الثالث، فإذا استمر عدم تزويد الطرف الثاني بتقرير السلامة الإنشائية يعتبر العقد مفسوخاً دون حكم قضائي ويغلى المبنى فوراً ويسلم لوزارة المالية. وفي أي من الحالتين المذكورتين أعلاه تؤول ملكية جميع المباني والمنشآت والملاحق وكذلك الأموال المنقولة والمعدات التي أقيمت على المساحة المستأجرة إلى الطرف الأول بحالة جيدة تمكنه من استغلال المنشآت دون أي مقابل أو تعويض من أي نوع كان.

2- 3- 4-

ذلك كان ما تضمنه العقد الجديد من بنود وشروط فجاء العقد مكتمل الأركان والشروط؛ وكان المدعى عليهما كممثلين لوزارة المالية هما الطرف الذي أقدم على إعداد العقد وعرضه على المدعية كطرف ثانٍ مستأجر.

9- وقد أبدت وزارة المالية موافقتها على استمرار الشركة في إدارة المشروع بعد انتهاء المدة الأساسية للعقد في كافة تصرفاتها؛ ومن تلك التصرفات أن الشركة قد تقدمت للوزارة بعرض خاص يتعلق بالتطوير المقترح لكافة مرافق المشروع وقد أبدت الوزارة اهتمامها وموافقتها وإعجابها بالعرض لما فيه من منفعة عامة تعود على الدولة من حيث زيادة أصول المشروع والعوائد المالية المترتبة. كذلك فقد استمرت الشركة 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 2023.

ودلالة ما سبق إرادته من الوقائع:

1- أن الوزارة قد وافقت فعلياً على تجديد العقد لذات المدة الواردة بالعقد الأساسي؛ وهو ما يثبت من مسلك وزارة المالية 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.

2- أن مفاد قرار لجنة أملاك الدولة الخاصة العقارية رقم 42 لسنة 2020 بتاريخ 2020/12/8 يُثبت 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 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.

3- أن كافة الجهات الرقابية قد وافقت على تجديد العقد فيما بين وزارة المالية بوصفها الجهة الوحيدة التي لها ولاية التعاقد وإدارة أملاك الدولة الخاصة وبين الشركة الطالبة بوصفها المستثمر المستأجر؛ وذلك وفق أحكام المادة رقم "17" من القانون رقم 105 لسنة 1980 بوصفه القانون الذي يتعين أن يحكم التعامل بشأن مشروع الواجبة البحرية المرحلة الثالثة "سوق شرق".

من ذلك وحيث كان المقرر أن انعقاد 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 استغلال أو إيجار فهي ليست من العقود الشكلية ويتم إثباتها بكافة طرق الإثبات وما الكتابة إلا وسيلة من هذه الوسائل.

ثانياً بشأن موضوع الدعوى:

- وبإدبي ذي بدء:

1) فإن من الأسس التي من خلالها يتم الوصول إلى نتائج قانونية سليمة هو أن عقد الإيجار الذي أبرمته الدولة ليس من العقود الشكائية التي أوجب القانون إفراغه في شكل معين من خلال ورقة رسمية، ومن ثم فإن إنعقاد العقد وتجديده صراحةً وضمناً يكون من خلال التعبير الصادر من المتعاقدين وبما يدل عليه واقع الحال في الدعوى، كما أن عقود الإيجار التي تبرمها الدولة مع الغير بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة لا تعتبر من العقود الإدارية أيأ كان الشكل الذي أُفرِغَتْ فيه سواء اتخذ صورة عقد أم ترخيص.



2) وتؤكد الشركة المدعية أنه قد صدر عنها إيجاباً صريحاً وذلك بكتابها المؤرخ 2018/8/14 إلى وزارة المالية والمتضمن طلبها تجديد العقد وفقاً لأحكام المرسوم بقانون 105 لسنة 1980 بشأن إيجار أملاك الدولة العقارية الخاصة؛ وكان ذلك الإيجاب في الفترة التي عينتها الفقرة الثانية من البند رقم "5" من العقد.

وقد لاقى ذلك الإيجاب قبولاً صريحاً من وزارة المالية وذلك بما صدر من موافقة لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة بالعقارية الخاصة على تجديد العقد مع الشركة الطالبة بإدارة وتشغيل الواجبة البحرية - المرحلة الثالثة "سوق شرق" حسب المادة (17) من المرسوم بقانون رقم 105 لسنة 1980 بشأن أملاك الدولة وبمدة عشرون سنة وبنسبة 30% من إيراد المشروع؛ وذلك باجتماعها رقم 42 لسنة 2020 بتاريخ 2020/12/8.

وقد صدرت تلك الموافقة بعد أخذ موافقة كافة الجهات الرقابية "إدارة الفتوى والتشريع" على تجديد العقد لمدة أخرى عملاً بالمادة رقم "17" من القانون رقم 1980/105 بشأن أملاك الدولة العقارية الخاصة. ومن ثم تكون مسألة تجديد العقد أصبحت واقعاً يستند إلى إيجاب صريح صدر عن الشركة في المواعيد المتفق عليها؛ وقد قابل ذلك الإيجاب قبولاً صريحاً من الوزارة على النحو الوارد بمحضر اجتماع لجنة شؤون أملاك الدولة الخاصة العقارية.

3) كذلك ومما يقطع بثبوت تجديد العقد بين الطرفين وأن العقد الجديد - الذي قامت بإعداده وزارة المالية وتسليم نسخته للشركة المدعية للمراجعة - جاء نفاذاً لشروط وبنود العقد الأساسي؛ حيث أن العقد الجديد قد تضمن تغييراً للأجرة بالزيادة؛ وذلك نفاذاً للفقرة رقم "2" من البند "5" من العقد والتي اشترطت أنه في حال التجديد سيكون بمقابل ومدة جديدين؛ حيث نصت الفقرة على أن (.....) وفي حالة موافقة وزارة المالية على طلبه يبرم عقد جديد بمدة جديدة وقيمة إيجارية جديدة تشمل المباني والمنشآت والأرض؛ وكان الغرض من ذلك أن الإيجار في هذه الحالة سيكون منصباً على المشروع بكافة مكوناته من أرض ومباني ومرافق؛ ومن ثم وافقت الشركة على زيادة الأجرة من مبلغ "100 فلس" للمتر المربع سنوياً بالعقد القديم؛ إلى أن تكون 30% من كامل إيرادات المشروع سنوياً؛ ومن ثم يكون التجديد قد جاء نفاذاً لبنود العقد الأساسي موافقاً لشروطه معبراً عن إرادة الوزارة الصريحة في تجديد العلاقة التعاقدية مع الشركة الطالبة.

من ذلك كله

-وحيث كانت الشركة المدعية قد أخطرت وزارة المالية برغبتها في تجديد العقد قبل انتهاء مدته، وظلت حائزة للمشروع دون اعتراض من الوزارة أو معارضة، فتحقق بذلك تجدد العقد لمدة مماثلة وفق ما نص عليه العقد، ولا يغير من



حقيقة تجدد العقد أنه لم يصدر من الهيئة المتعاقدة موافقة كتابية، فلم يشترط العقد ذلك كما أن الكتابة ليست سوى وسيلة لإثبات العلاقة العقدية وليست شرطاً من شروط انعقادها. ومن المستقر عليه قانوناً وقضائياً أن استمرار وضع المستأجر على العقار والإنتفاع به دون إعتراض من المالك وذلك بعد إنتهاء مدة العقد الأصلية فيعتبر العقد امتد لمدة تالية للمدة الأولى.

- وقد استقر قضاء محكمة التمييز على أن: "من المقرر أن العقد يصدق على كل إتفاق يراد به إحداث أثر قانوني وان الأصل في العقود الرضائية أن تتم وتنعقد بمجرد إقتران الإيجاب بالقبول وبكفي لتمام العقد وإعتباره حجة لازمة على الطرفين بما يرتبه من إلتزامات متبادلة تلاقي إرادتهما على إحداث أثر قانوني ولا يشترط أن يكون محل الإلتزام معيناً بل يكفي أن يكون قابلاً للتعين وفقاً لطبيعة الإلتزام والظروف التي أحاطت بالتعاقد وفي العقود الملزمة للجانبين يكون إلتزام أحد المتعاقدين سبباً لإلتزام المتعاقد الآخر".

"الطعن رقم 638 لسنة 2005 تجاري - جلسة 2006/9/30 -

القواعد - القسم الخامس - المجلد الثامن - ص 471"

كما قضت أيضاً أنه: "من المقرر في قضاء محكمة التمييز أن العبرة في تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين هي بحقيقة الواقع والقصد المشترك الذي إنصرفت إليه إرادتهما دون التقيد بالوصف الذي يخلعاه عليه وأن التعبير عن الإرادة كما يكون صريحاً يكون ضمناً بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على المقصود منه ، فإن السكوت يعد قبولاً إذا لا بستة ظروف خاصة من شأنها أن تدعم دلالاته عليه فكما كانت طبيعة المعاملة والظروف التي واكبت إبرامها تقتضي من الموجب له أن يصرح برفض الإيجاب الموجه إليه إذا كان راغباً عنه فإن سكوته عن رفضه يمثل دلالة واضحة على رضائه به".

"الطعنات 2003/1019، 2004/3 تجاري - جلسة 2005/5/9 - المرجع السابق - ص 470"

- من ذلك وحيث كانت كافة مظاهر السلوك التي اتخذتها وزارة المالية قبل الشركة الطالبة جاءت جميعها لتقطع بموافقة وزارة المالية موافقة صريحة.

أما بشأن الإدخال:

فلما كانت المادة رقم (86) من القانون المدني قد نصت على أن: (للخصم أن يُدخِل في الدعوى من كان يصحُ اختصامه فيها عند رفعها، وله أن يُدخِل ضامناً فيها متى قام سبب موجب للضمان ويكون ذلك بالإجراءات



المعتادة لرفع الدعوى قبل يوم الجلسة مع مراعاة مواعيد الحضور، كما يجوز حصوله في الجلسة إذا حضر المطلوب إدخاله ووافق أمام المحكمة على هذا الإجراء).
وحيث أن وزارة المالية قد عمدت إلى استنهاض بلدية الكويت للقيام باتخاذ بعض إجراءات التعرض للمدعية في انتفاعها بالعين؛ وأهابت بها اتخاذ إجراءات نحو إخلاء المدعية من العين محل العقد موضوع التداعي؛ لذلك فإن المدعية تلوذ بما أتاحه لها المشرع بنص المادة "86" سالف الذكر وتدخل المعلن إليه الثالث خصماً بالدعوى؛ ليصدر الحكم في مواجهته؛ وليكون مسؤولاً مسؤولية كاملة بصفته وبشخصه عن تعويض الشركة عن أضرار قد تلحق بها أو ما قد يفوتها من كسب؛ جراء التعرض لها في انتفاعها بالمشروع خلال مدة العقد الجديدة قبل صدور حكم نهائي وبات في موضوع الدعوى

"بناءً عليه"

ومع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى

أنا مندوب الإعلان سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه أعلاه وأعلنت وسلمت المعلن إليهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم بالحضور أمام المحكمة الكلية الدائرة تجاري مدني كلي حكومة/5 بجلستها المنعقدة صباح يوم الخميس الموافق 2022/3/9 للمرافعة ولسماعهم الحكم بالآتي:
1. وبصفة عاجلة منع الخصم المدخل وباقي المعلن إليهم أو أي من تابعهم من التعرض للطالبة في انتفاعها بالمشروع الواجبة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق؛ محل العقد موضوع الدعوى لحين الفصل في موضوع الدعوى بحكم نهائي وبات.

2. وفي موضوع الدعوى بإثبات العلاقة التعاقدية بين المدعية والمدعي عليهما الأول والثاني بصفتهما ابتداءً من تاريخ 2019/9/1 ولمدة عشرون سنة تنتهي في 2039/8/30 على مشروع الواجبة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق موضوع قرار التخصيص الصادر من مجلس الوزراء بقراره رقم 5/17 في إجتماعه رقم 1991/25 بتاريخ 1991/9/1 بالأحكام التي تضمنها مشروع العقد الذي أعده المدعي عليهما الأول والثاني، وإلزام المدعي عليهما بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة الفعلية.

ولأجل العلم ،،،

ه/و.س