

# الإطار القانوني للقوائم الصناعية

## ” دراسة تحليلية في القانون الكويتي ”

### إعداد

د/ فايز عبدالله الكندري  
أستاذ مشارك بقسم القانون الخاص  
كلية الحقوق - جامعة الكويت

د/ عبدالرحمن عبدالواحد الرضوان  
أستاذ مشارك بقسم القانون الخاص  
رئيس قسم القانون الخاص  
كلية الحقوق - جامعة الكويت

## المقدمة

تعدّ الصناعة أحد أهم مصادر تنمية اقتصاد الدولة، وعاملاً أساسياً في تنويع مصادر الدخل القومي؛ ومن ثم تسعى الدول إلى توفير مصادر جذب للمستثمر الصناعي؛ وهو ما يتيح الفرصة أمام القطاع الخاص للمشاركة في بناء الاقتصاد الوطني.

وتعدّ القسائم الصناعية إحدى الوسائل التي تتخذها الدولة لتنمية النشاط الصناعي وتشجيع المستثمر على الخوض في هذا المجال؛ حيث توفر الدولة للمستثمر أراضي صناعية مقابل انتفاعه بها من خلال إقامة مشروع صناعي عليها.

وقد جاء في ملتقى الكويت الصناعي المنعقد بتاريخ ٢٠١٩/١/٣٠ أن هناك قسائم موزعة على عدة مناطق صناعية، هي: ميناء عبدالله، والشعبية (الشرقية والغربية) وصبحان، وأمغرة الصناعية، وغيرها، وقد وصل عددها إلى أكثر من اثنتي عشرة منطقة.

وتتوزع الصناعات المقامة على هذه القسائم بين الصناعات البتروكيميائية والكيميائية بنسبة ٦٩,٨ %، ومواد البناء بنسبة ١٢,٢ %، والصناعات الغذائية والدوائية بنسبة ٤,٥ %، بالإضافة إلى صناعات أخرى متنوعة. وقد حظي القطاع الخاص - ولاسيما في السنوات الأخيرة - بنصيب وافر من رعاية الدولة واهتمامها، وكان تطوير هذا القطاع ضمن خططها التنموية الإستراتيجية، واتجهت أخيراً إلى بناء المدن الصناعية بعيداً عن المناطق المأهولة، مع توفير الخدمات المتكاملة لها، وهو ما نلاحظه في منطقة الشدادية وغيرها.

تجدر الإشارة إلى أن الباحث قد واجه صعوبة تمثلت في ندرة المراجع المتخصصة بالقسائم الصناعية في القانون الكويتي؛ إذ لم يجد مرجعاً أو بحثاً متكاملاً

يتناول القسائم الصناعية وطبيعتها والتصرفات القانونية التي ترد عليها، غير أن ذلك كان محفزاً له على استقصاء الموضوع وتقديم هذه الدراسة فيه.

اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي؛ إذ تعرض للقوانين واللوائح والقرارات المنظمة لأموال الدولة العقارية فيما يخص القسائم الصناعية؛ ومن ثم تحليلها للوصول إلى طبيعتها من الناحية القانونية، وتكشف عن المشكلات التي يمكن أن تثيرها من الناحية العملية، ومن ثم تقدم التوصيات والمقترحات اللازمة للحد من هذه المشكلات والإسهام في حلها؛ بما يضمن الاستغلال الأمثل للقسائم وتحقيق التوازن بين مصالح الدولة والمستثمرين أو المتعاقدين معها.

ولعل من المناسب أن نقسم هذه الدراسة إلى بحثين، على النحو الآتي:

- المبحث الأول: الطبيعة القانونية للقسائم الصناعية.
- المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد استغلال القسائم الصناعية وما يترتب عليها.

## المبحث الأول

### الطبيعة القانونية للقوائم الصناعية

لكي نبين الطبيعة القانونية للقوائم الصناعية في دولة الكويت، لا بد ان نتناول الأموال العامة والأموال الخاصة في التشريع الكويتي، وذلك من حيث معيار التفرقة بينهما وخصائصهما؛ حتى نتمكن بعد ذلك من تكييف القوائم الصناعية من حيث التنظيم القانوني لتلك القوائم؛ أي تعتبر أموال دولة عامة أم أموال دولة خاصة.

لذا سوف نتناول في هذا المبحث موضوعين، الأول ماهية الأموال العامة وماهية الأموال الخاصة، والثاني التكييف القانوني للقوائم الصناعية وذلك في مطلبين:

### المطلب الأول

#### ماهية الأموال العامة وماهية الأموال الخاصة في القانون الكويتي

##### الفرع الأول - معيار التفرقة بين الأموال العامة والأموال الخاصة:

المال العام في التشريع الكويتي هو المال المملوك للدولة والمخصص للمنفعة العامة، ويستوي بعد ذلك أن يكون المال داخل الدولة أو خارجها، ومن أمثلة المال العام خارج الدولة مبنى السفارات التابعة للدولة، وقد تكون هذه الأموال عقاراً أو منقولاً، ويستوي كذلك أن يكون العقار مبنياً أو أرض فضاء.

وهذا المفهوم للمال العام هو ما اعتنقه القضاء في حكم مشهور لمحكمة الأمور المستعجلة، حيث ذكرت في حكمها ما يلي:

" وحيث إنه قد ثار الخلاف حول معيار التفرقة بين المال العام والمال الخاص، وما هو التعريف الصحيح للمال العام، وكان التعريف الذي استقرت عليه أحكام المحاكم وأقوال الفقهاء، بل ونصوص التشريع أن الأموال العامة هي تلك العقارات والمنقولات التي تكون مخصصة لمنفعة عامة بطريق رسمي أو بطريق فعلي."

وقد نص المشرع في القانون المدني الكويتي في مادته (٢٣)، التي تضع معياراً لتمييز الأموال العامة على أن:

- كل شيء تملكه الدولة أو أي شخص اعتباري ويكون مخصصاً للمنفعة العامة بالفعل أو بمقتضى القانون، لا يجوز التعامل فيه بما يتعارض مع هذا التخصيص، كما لا يجوز الحجز عليه أو وضع يد الغير عليه.
- وينتهي التخصيص للنفع العام بالفعل وبمقتضى القانون."

ويتضح لنا من هذا النص أن للمال العام شرطين:

- الشرط الأول: أن يكون مملوكاً للدولة أو أي شخص اعتباري عام، مثل الهيئات العامة والمؤسسات.
- الشرط الثاني: أن يكون مخصصاً للنفع العام، مثل ما هو مخصص للأفراد مباشرة، كالشوارع والميادين والطرق، أو مخصص للمرافق العامة كالمستشفيات والمدارس والمطارات، أو مخصص بمقتضى القانون كالأثار المنقولة وغير المنقولة الموجودة في باطن أراضي الكويت.

فالمشرع لم يفرق بين الأموال العقارية والأموال المنقولة؛ فجميعها يعتبر مالا عاماً مادام قد توافر فيها الشرطان.

ومعيار التفرقة بين الأموال العامة والأموال الخاصة التي تملكها الدولة هو تخصيصها للمنفعة العامة أو للمنفعة الخاصة. فالأموال العامة (المخصصة للمنفعة العامة) يمنع التصرف فيها أو حيازتها، أما الأموال الخاصة (المخصصة للمنفعة الخاصة) فتخضع أحكام القانون الخاص ويجري التعامل في شأنها كما يجري عليه التعامل في أموال الأفراد.

وكذلك لا يعتبر العقد إدارياً بأن يكون أحد طرفيه شخصاً معنوياً عاماً، وإنما يجب أن يتعاقد هذا الشخص باعتباره سلطة عامة وأن يتصل العقد بنشاط المرفق العام؛ بقصد تسييره أو تنظيمه، ومفاد ذلك أن عقود الإيجار التي تبرمها الجهات الإدارية مع الغير بالنسبة لأموال الدولة الخاصة لا تعتبر من قبيل العقود الإدارية؛ لأنها تتصل بأموال خاصة غير مخصصة للمنفعة العامة.

### الفرع الثاني - خصائص الأموال العامة والأموال الخاصة:

وضح الفقه والقضاء بعض الأحكام الخاصة بكل من الأموال العامة والأموال الخاصة بالدولة؛ فخصائص الأموال العامة للدولة ثلاث:

- عدم جواز التعامل بالمال العام بما يتعارض مع تخصيصها للنفع العام، ويشمل هذا الحظر كل أنواع نقل الملكية إلى الغير بالبيع أو الهبة أو بغير ذلك من أسباب نزع الملكية الأخرى، كالرهن بنوعيه: الرسمي والحيازي. فأبي تصرف من الإدارة في المال العام يكون تصرفاً باطلاً بطلاناً مطلقاً لا ترد عليه الإجازة، بل يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بذلك.

وهذا الحظر يشمل أي تعامل في المال العام يتنافى مع تخصيصه للمنفعة العامة، أما إذا كان استعمال المال العام لا يتعارض مع تخصيصه للمنفعة العامة فإن ذلك يكون جائزاً، ويتم بصورتين، الأولى: الترخيص الإداري، وهو بطبيعته مؤقت يجوز للإدارة إلغاؤه في أي وقت.. مثل إشغال الطريق ببعض الأدوات والأكشاك. الصورة الثانية: العقد الإداري، وهو أكثر ثباتاً واستمراراً، مثل إنشاء مطعم أو مقهى على شاطئ البحر.

- عدم جواز الحجز على المال العام؛ لأن الحجز بما يستتبعه من بيع إجباري يتعارض مع ذلك التخصيص؛ إذ إن تخصيص المال للمنفعة العامة يرتب على الدولة أنه لا يجوز أن تتصرف فيه بما يتنافى مع المصلحة العامة؛ فمثلاً لا تملك الدولة بيع شارع من شوارعها لأحد الأفراد؛ إذ إن التصرف هذا يتنافى مع تخصيص المال للمنفعة العامة، وكذلك لا يجوز الحجز على هذا المال؛ لأن الحجز سوف ينتهي إلى النتيجة نفسها؛ أي التصرف في المال العام وإن كان جبراً. وقد أقر المشرع هذا الحكم صراحة في نص المادة (١٦٦/أ) من قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٠ في قوله: "مع عدم الإخلال بما نص عليه قانون آخر، لا يجوز الحجز على ما يلي: "أ- الأموال العامة أو الخاصة المملوكة للدولة".
- عدم جواز وضع اليد على المال العام بما يقتضيه ذلك من عدم جواز كسب أي حق عليه بمرور الزمن. وهذه القاعدة تتفق مع مبدأ تخصيص المال العام للمنفعة العامة؛ فلا يجوز وضع اليد على المال العام سواء بقصد تملكه أو بقصد حيازته.

ونصت المادة (٩٠٦) من القانون المدني على أنه: " لا تعتد بحيازة الغير لأموال الدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة وأموال الوقف".

فلا يجوز لأحد أن يحتمي بدعاوى وضع اليد ليحمي حيازته غير المشروعة للمال العام. أما عن الأموال الخاصة للدولة فلها خصيصتان:

- عدم جواز الحجز عليها، وهذا ما نصت عليه المادة (٢١٦) من قانون المرافعات المدنية والتجارية - سالف الذكر - كذلك نصت المادة (١٩) من المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة على أنه: " لا يجوز أن ينشأ أي حق على أملاك الدولة بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، ولا يترتب أي أثر قانوني على وضع اليد على تلك الأموال سواء بقصد تملكها أو غير ذلك، ولا يعتد باي تصرف فيها من جانب الأفراد أو الهيئات ، كما لا يجوز الحجز عليها لصالحهم".

فالمشرع ينص صراحة على عدم جواز الحجز على أملاك الدولة وفقاً لهذا النص. وهذا يعني أن أموال الدولة، سواء العامة أو الخاصة، لا يجوز الحجز عليها. وهي في النهاية (المال العام والخاص) ملك للدولة، ونفعها - سواء كانت عامة أم خاصة - يعود على مواطنيها، لذلك يجب حمايتها.

- عدم جواز وضع اليد عليها، وهو حماية للمال الخاص للدولة من أن يكون محلاً لوضع اليد أو أن يملكه أحد بالتقادم المكسب.

وبالرجوع إلى نص المادة (١٩) من قانون أملاك الدولة وكذلك المادة (٩٠٦) من القانون المدني - سالف الذكر - نجد أنه - وفقاً لهما - لا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة بالتقادم.

وخلاصة ذلك أن المال العام للدولة والمال الخاص للدولة يتفقان في أن كلاً منهما لا يجوز الحجز أو وضع اليد عليه، ويختلفان في أن المال العام للدولة يمنع



التصرف فيه، ولكن أموال الدولة الخاصة لم يتركها المشرع للقواعد العامة في التصرف وإدارة الأموال عموماً، بل وضع لها أحكاماً خاصة تكفل المحافظة عليها وإدارتها بما يتفق مع الصالح العام.

## المطلب الثاني

### التكييف القانوني للقسائم الصناعية

القسائم الصناعية أراض مملوكة للدولة، تقوم باستغلالها عن طريق إبرام عقود انتفاع عليها، وتكون هذه العقود مخصصة للاستغلال الصناعي؛ بحيث يؤدي من خصصت له القسيمة مبلغاً محدداً مقابل الانتفاع بها، على أن يقوم باستغلال القسيمة في مشروع صناعي وفقاً للقواعد والشروط التي يحددها قانون الصناعة.

### الفرع الأول - التنظيم القانوني للقسائم:

إن الدستور الكويتي قد اهتم بالاقتصاد الوطني وتنميته؛ حيث نص في المادة (٢٠) منه على إن: "الاقتصاد الوطني أساسه العدالة الاجتماعية، وقوامه التعاون العادل بين النشاط العام والخاص، وهدفه تحقيق التنمية الاقتصادية وزيادة الإنتاج ورفع مستوى المعيشة وتحقيق رضا المواطنين، وذلك في حدود القانون".

وقد صدر قانون الصناعة رقم (٥٦) لسنة ١٩٩٦، المعدل بالقانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٩، لينظم القطاع الصناعي في الكويت، وينشئ هيئة عامة تكون مسؤولة عن تنظيم القطاع الصناعي في الدولة.

وقبل صدور هذا القانون، كانت القسائم الصناعية منظمة بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة الخاصة (سواء أملاك دولة خاصة عقارية أو منقولة). وعلى الرغم من صدور قانون الصناعة الذي ألغى كل الأحكام التي تتعارض

معه وفقاً لأحكامه والأحكام الواردة باللائحة التنفيذية، إلا أن المرسوم رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ يعتبر الشريعة العامة التي يرجع إليها في حالة عدم ورود نص في قانون الصناعة.

وقانون الصناعة رقم (٥٦) لسنة ١٩٩٦ في المادة (٢٧) منه قد نص على أن: " تنشأ هيئة عامة ذات شخصية اعتبارية مستقلة تسمى الهيئة العامة للصناعة ويشرف عليها وزير التجارة والصناعة".

أنشئت الهيئة وأصبحت هي الجهة المسؤولة عن النشاط الصناعي في الدولة، وتنميته والنهوض به، كما هي الجهة التي تقوم بتخصيص القسائم الصناعية وتحصيل مبلغ محدد مقابل الانتفاع بالقسائم الصناعية والحرفية. والجدير بالذكر أن من كان يشرف على هذه القسائم قبل الهيئة العامة للصناعة وزارة المالية، وكانت هي الجهة المسؤولة عن إبرام العقود وتحصيل مقابل الانتفاع، أما تخصيص القسائم فكان من سلطة وزارة التجارة والصناعة.

ويتولى مجلس إدارة الهيئة وضع الأسس والقواعد المتعلقة بتخصيص القسائم الصناعية؛ حيث يتم هذا التخصيص بقرار يصدر عن المجلس ويحدد قرار التخصيص الغرض منه ومدته وقابليته للتجديد.

وقد نصت المادة (٣٩) من قانون الصناعة على الجزاءات الإدارية التي يمكن للهيئة توقيعها على المنشآت الصناعية، وأشدها إلغاء الترخيص الصناعي وسحب القسيمة بالتبعية، وذلك وفقاً لبعض المخالفات التي نصت عليها المادة (٤١) منه.

ووفقاً لنص المادة (٣١) من اللائحة التنفيذية لقانون الصناعة لا يجوز إقامة أي منشأة أو حرفة صناعية جديدة أو إحداث أي إجراءات على القائم منها، سواء

بتطويرها أو إدخال تعديلات على سعتها أو حجمها أو تغيير في نشاطها أو تجزئتها لأكثر من مشروع، أو تغيير موقعها إلا بترخيص من الهيئة العامة للصناعة.

وتخصيص القسيمة الصناعية يكون من مهام الهيئة العامة للصناعة، وهو يعتبر أمراً جوازياً يعود لها؛ وهذا يعني أنه ليس كل مشروع صناعي يتم تخصيص قسيمة صناعية له.

وقد استثنى قانون (نظام) التنظيم الصناعي الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ولائحته التنفيذية بعض المشروعات الصناعية، وأهمها المشروعات التي تعمل في مجال النفط واستخراجه.

ونصت المادة (٢٩) من قانون الصناعة بخصوص مقابل استغلال القسام الصناعية على أن: " يحدد مقابل الانتفاع والرسوم وأجور الخدمات المشار إليه بالبندين (٧، ٨) بقرار من مجلس الوزراء بناء على عرض وزير التجارة والصناعة".

### الفرع الثاني - القسائم الصناعية أموال خاصة للدولة:

كان هناك خلاف فقهي حول القسائم الصناعية، أهي أموال مملوكة للدولة ملكية عامة أم ملكية خاصة؟

يرى البعض أنها أموال مملوكة للدولة ملكية عامة، وتخضع للقانون الإداري؛ باعتبار أن القسائم الصناعية مخصصة لخدمة مرفق عام وهو مرفق الصناعة؛ ومن ثم مخصصة لتحقيق منفعة عامة تسهم بتنمية القطاع الصناعي، واستعمال المال العام بما لا يتعارض مع تخصيصه جائز قانوناً، كما أن المبلغ المحدد لاستغلال القسيمة هو رسم رمزي يدفعه مستغل القسيمة.

ويؤيد البعض هذا الرأي؛ استناداً إلى أن القسائم الصناعية ما هي إلا أراضٍ مملوكة للدولة وتعد - وفقاً لأحكام القانون الإداري - من الأموال المخصصة للاستعمال الفردي الاستثنائي، والذي يبرم العقد إدارة أملاك الدولة بوزارة المالية. والعقود هي عقود إدارية مع المستفيدين منها، كما أن النزاع الذي يثور بين أطراف هذه العقود تختص بنظرها الدائرة الإدارية في المحكمة الكلية.

ورأى البعض كذلك أن القسائم الصناعية لا يمكن أن تكون مالاً من أموال الدولة الخاصة. في حين يرى البعض الآخر أنها مال مملوك للدولة ملكية خاصة؛ أي أنها تخضع لأحكام القانون الخاص ما لم تكن منظمة بتشريع خاص آخر؛ إذ إن هناك مناطق واسعة قسمتها الدولة إلى قسائم وخصصتها لإقامة الصناعات والحرف تشجيعاً منها على دعم النشاط الصناعي، وتؤجر بأسعار رمزية وفق عقود تخصيص، تعتبر هذه القسائم من أموال الدولة الخاصة.

ويذهب بعض الباحثين إلى أن القسائم الصناعية هي من الأموال الخاصة المملوكة للدولة.

ونحن نرى أن الرأي الثاني هو الأرجح وأن القسائم الصناعية تعتبر من أملاك الدولة الخاصة، وذلك وفقاً للأسباب الآتية:

- أن معيار التفرقة بين المال العام والمال الخاص، هو - كما ذكرنا سابقاً - بالنظر إلى المنفعة العامة، وهذه المنفعة غير متحققة عند الانتفاع بالقسائم من قبل القطاع الخاص (الشركات التجارية)، كما أن الأرباح تعود لصاحب المشروع نفسه؛ بمعنى أن المشروع المقام على القسيمة الصناعية (مصنع مثلاً) يعود بالمنفعة الخاصة على صاحب المشروع أو المصنع، فلا يوجد مال عام يسيطر عليه الأفراد لمصلحتهم الخاصة.

- أن أصل الانتفاع بالقسائم الصناعية من قبل المنتفعين يوجب عليهم الحصول على ترخيص صناعي أو حرفي من وزارة التجارة والصناعة لإقامة مصنع أو أعمال حرفية معينة، وهذا الترخيص أشبه بما يكون بالترخيص الخاص لممارسة التجارة، وممارسة التجارة والصناعة تنظم بترخيص إداري وليس بالضرورة أن تكون القسيمة المنتفع بها مالاً عاماً.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٥٥٢) في اجتماعه (٩٩/٢٥) المنعقد بتاريخ ١٦/٨/١٩٩٩ بنقل الاختصاص من وزارة التجارة إلى الهيئة العامة للصناعة لجميع القسائم الخدمية والحرفية والتجارية في المناطق الصناعية، التي يغلب عليها الصبغة التجارية، وبحسب ما ورد في القرارات من أن القسائم الصناعية أملاك دولة خاصة.
- أن استغلال هذه القسائم من قبل الأفراد، ولا يوجد في هذا الاستغلال للمنفعة العامة مقابل أجره سنوية كانت رمزية وتحولت إلى أجره باهظة، الهدف منها تحقيق أعلى إيراد من استغلال القسائم، وهو ما نص عليه قرار مجلس الوزراء.
- ما يعزز ذلك أن الدولة (الهيئة) عند إعادة تخصيص القسائم بعد سحبها - مثلاً - تكون وفق قيمة السوق ومعامل المنطقة، فظهرت كمالك في القطاع الخاص، وليس كمالك لأموال عامة.
- رأي إدارة الفتوى والتشريع بأن القسائم الصناعية المملوكة للدولة تعتبر من أموال الدولة الخاصة، وتخضع - بحسب الأصل - لأحكام القانون الخاص، ويجري التعامل بشأنها على النمط ذاته الذي يجري التعامل به بين الأفراد.

• اتجاه القضاء الكويتي إلى أن القسائم الصناعية تدخل في الأموال الخاصة المملوكة للدولة؛ فلا تعتبر من المال العام لتجردها من التخصيص للمنفعة العامة، والعقود التي تبرمها الدولة بشأن هذه القسائم لا تعد من قبيل العقود الإدارية.

وخلاصة ما تقدم أن القسائم الصناعية تعتبر من أموال الدولة الخاصة وغير مخصصة للمنفعة العامة.



## المبحث الثاني

### الطبيعة القانونية لعقد استغلال القسائم الصناعية

#### وما يترتب عليها

بعد أن انتهينا من الطبيعة القانونية للقسائم الصناعية في المبحث السابق، وتوصلنا إلى أن القسائم الصناعية تعتبر أموالاً خاصة للدولة، فإنه من المهم أن نبين التكييف القانوني لعقد استغلال تلك القسائم؛ وهو يعتبر عقد استغلال القسائم حق انتفاع أم عقد إيجار؟

وإذا ما انتهينا من تكييف عقد استغلال القسائم الصناعية من الناحية القانونية، فسنتناول التصرفات القانونية التي قد ترد عليها من رهن وتأجير وبيع.

لذا سنتناول في هذا المبحث موضوعين، الأول التكييف القانوني لعقد استغلال القسائم الصناعية، والثاني التصرف في القسائم الصناعية وذلك في مطلبين:

#### المطلب الأول

##### التكييف القانوني لعقد استغلال القسائم الصناعية

اختلفت مسميات العقود المبرمة لاستغلال القسائم الصناعية مع الدولة؛ فأطلق عليها عقود استغلال أو ترخيص بالانتفاع أو عقد إيجار قسيمة أو عقد تخصيص.

في حين يطلق على الطرف الثاني المنتفع، وما يقوم بسداده مقابل انتفاع. وللتباين في تسمية العقد المبرم مع الطرف الأول الدولة (وزارة المالية أو وزارة التجارة أو أخيراً الهيئة) تثار العديد من التساؤلات حول الطبيعة القانونية لهذه العقود



وتكييفها، ومن خلالها سوف تحدد القواعد القانونية الواجبة التطبيق على هذا العقد وعلى المنازعات التي قد تثور عند تنفيذه ومنها المحكمة المختصة لنظر المنازعة.

### الفرع الأول - حق الانتفاع وتمييزه عن عقد الإيجار:

حق الانتفاع هو أحد الحقوق العينية الأصلية التي تتفرع عن حق الملكية، والمشرع الكويتي لم يورد تعريفاً لهذا الحق في القانون المدني. ويعرف حق الانتفاع بأنه "حق عيني أصلي، يخول صاحبه وهو المنتفع استعمال واستغلال شيء مملوك لغيره؛ فله أن يستعمله بنفسه أياً كان هذا الاستعمال ما دام الشيء قد أعد له، وله أن يستغله للحصول على ثماره."

أما تعريف عقد الإيجار وفقاً للمادة (٥٦١) من القانون المدني فهو أنه "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة في مقابل عوض". وهو حق شخصي.

فحق الانتفاع يتشابه مع عقد الإيجار في أنهما يؤديان إلى نتيجة واحدة، هي استغلال المال المملوك للغير واستعماله، والعبرة في رفع هذا اللبس هو يكون بقصد المتعاقدين، ويستدل على هذا القصد من ظروف العقد وأحكامه؛ فمثلاً إذا اتضح أن مالك الشيء لا يلتزم في مواجهة المستفيد أو المنتفع بأي التزام متفرع من الالتزام العام بتمكين المستأجر من الانتفاع، كنا - عندئذ - بصدده حق انتفاع لا إيجار، وكذلك فإن طول مدة الانتفاع يغلب معها أن العقد ليس إيجاراً. غير أن هذه قرينة بسيطة، فالأصل أنه يمكن أن يمتد الإيجار إلى مدى حياة المستأجر دون أن ينقلب حقه إلى حق انتفاع وإنما ما زال حقه حقاً شخصياً. إلا أنه على الرغم من هذا التشابه فإن الحقين يختلفان في عدة أمور، أهمها ما يأتي:

- حق الانتفاع حق عيني، أما حق المستأجر فهو حق شخصي، كما ذكرنا سابقاً؛ بمعنى أن حق الانتفاع يمنح صاحبه سلطة ومباشرة على الشيء من دون توسط المالك، في حين حق المستأجر حق شخصي يترتب في ذمة المؤجر؛ بحيث لا يستطيع المستأجر أن ينفذ بالشيء إلا عن طريقه.
- حق المنتفع ينقضي حتماً بموته، أما حق المستأجر فيورث عنه إلا إذا كان الإيجار معتبراً فيه شخصيته.
- حق المنتفع قد يكون بعوض أو بغير عوض، أما حق المستأجر فهو دائماً بعوض.
- حق المنتفع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية، باستثناء الميراث، أما حق المستأجر فمصدره دائماً العقد.
- و على الرغم من هذا الاختلاف، فإن هناك بعض الأحوال قد يلتبس فيها حق الإيجار بحق الانتفاع، ومن ذلك - على سبيل المثال:-
- حق المستأجر في الإيجار مدى الحياة قد يلتبس بحق المنتفع؛ لأن كلاً منهما لا يورث بل ينتهي بموت المستأجر أو المنتفع. على أنه من المتفق عليه أن الإيجار قد يكون لمدة حياة المستأجر دون أن يكون له من جراء ذلك حق عيني في الشيء المؤجر؛ لأن طول المدة أو قصرها لا يؤثر على طبيعة الحق.
- هناك عقود إيجار مؤبدة أو لمدة طويلة، وهي تعطي للمستأجر حقاً عينياً في الشيء المؤجر، مثل عقد الحكر، وفي هذه الحالة فإن الفرق بين هذه العقود وبين تقرير الانتفاع يكون واضحاً في أن العقود العينية الناشئة عنها تنتقل إلى ورثة المستأجر أما حق الانتفاع؛ فلا يورث، كما سبقت الإشارة.

ولكي نستطيع أن نكيّف العقد أهو عقد إيجار أم عقد منشئ لحق انتفاع، نرجع إلى نية المتعاقدين؛ فإذا اتجهت الإرادة إلى تحويل المستفيد من العقد حق الاستفادة من الشيء مباشرة دون وساطة صاحبه كنا بصدد حق انتفاع، وإلا كان العقد إيجاراً، ويستنتج القاضي ذلك من ظروف التعاقد وشروطه.

### الفرع الثاني - عقد استغلال القسائم الصناعية حق انتفاع:

نص المشرع في المادة الثانية من القانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة على أن: " تقوم وزارة المالية باستغلال أملاك الدولة الخاصة العقارية مباشرة أو عن طريق التأجير وذلك طبقاً لأحكام القانون".

كما نصت المادة الثالثة من هذا القانون على أن: " يصدر وزير المالية قراراً بنموذج لعقد إيجار أملاك الدولة الخاصة العقارية يبين حقوق والتزامات المتعاقدين ويجوز أن يتعدد هذا النموذج بحسب طبيعة العقارات والغرض من الإيجار، وتسري القواعد العامة في إيجار العقارات فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا النموذج".

ونصت اللائحة التنفيذية رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٥ وتعديلاتها للقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ على أن استغلال العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة لا يتم إلا بموجب عقد إيجار أو ترخيص بانتفاع مؤقت ثابت بالكتابة ومشمول على الشروط الجوهرية التي تكون غير مألوفة في عقد الإيجار العادي.

والموضح من النصوص سالفة الذكر، أن المشرع جعل هناك طريقتين لاستغلال أملاك الدولة؛ الطريقة الأولى عقد الإيجار، والطريقة الثانية ترخيص بالانتفاع.

فتأجير أملاك الدولة الخاصة العقارية يكون بموجب عقد إيجار أو ترخيص بالانتفاع المؤقت.

وهذا ما قررته محكمة التمييز بقولها: "إن المقرر بقضاء التمييز يكون تأجير أملاك الدولة الخاصة العقارية، بموجب عقد إيجار أو ترخيص بالانتفاع المؤقت ثابتاً بالكتابة ومشتماً على الشروط الجوهرية وخاصة الشروط غير المألوفة في الإيجار العادي، ومؤدى هذه النصوص مجتمعة أن استغلال العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة لا يتم إلا بموجب عقد إيجار أو ترخيص بالانتفاع مؤقت ثابت بالكتابة مبين به حقوق والتزامات الطرفين والشروط الجوهرية غير المألوفة في الإيجار العادي".

وقبل تكيف عقد استغلال القسائم الصناعية من الناحية القانونية، نود أن نبين أن المشرع في قانون أملاك الدولة قد أحال بخضوع عقد إيجار أملاك الدولة الخاصة إلى القواعد العامة في قانون إيجار العقارات رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ فيما لم يرد بشأنه نص خاص في النموذج الصادر بقرار من وزير المالية.

وعلى الرغم من النص الصريح في المادة الثالثة - سالف الذكر - من قانون أملاك الدولة، بخضوع أموال الدولة العقارية الخاصة لقانون إيجار العقارات فإننا نجد فيه تناقضاً كبيراً؛ حيث الشروط المحددة لمحل قانون إيجار العقارات يتناقض مع قانون أملاك الدولة.

فقد نص المشرع في المادة (الأولى/١) من قانون إيجار العقارات على أنه: "تسري أحكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض، وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية".

ويستفاد من النص أن هناك شرطين لتطبيق أحكام هذا القانون: الأول أن يوجد عقار، والثاني أن تكون العين المؤجرة عقاراً. والمذكرة الإيضاحية لقانون إيجار العقارات ورد فيها صراحة: "أنه لسريان القانون أن يكون شغل العين قد تم بناء على عقد إيجار صحيح فيستبعد العقد الصوري.... فالأعيان المعتبرة من الأملاك العامة لا

يشملها هذا القانون تمشياً مع ما استقر في الفقه والقضاء من أن تخويل الانتفاع بعض الأموال العامة ولو سمي إيجاراً، ما هو إلا ترخيص إداري يحكمه القانون العام وينظمه ما اشتمل عليه الترخيص من أحكام". وكما ذكرنا فإن هناك نموذجاً معداً مسبقاً من وزارة المالية يختلف عن العقد الذي يتم وضعه من قبل أطرافه ويكون شريعتهم التي تنظم علاقتهم القانونية. وما يعزز أنه لا محل لتطبيق قانون إيجار العقارات على أموال الدولة العقارية الخاصة، أن هذه العقود تحتوي على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي، وأكد القضاء ذلك في أحكام التمييز التي ذكرناها سابقاً؛ فهي مستثناة صراحة من أحكام قانون إيجار العقارات؛ حيث نص المشرع في المادة (٢/الأولى) منه على أنه: "وإذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي... فتسري أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الأحوال".

وخلاصة القول إنه لا مجال لتطبيق قانون إيجار العقارات فيما لم يرد نص خاص بشأنه في النموذج الصادر بقرار من وزير المالية.

فعقد استغلال أموال الدولة الخاص - القسائم الصناعية - لتكيفه من الناحية القانونية، توجب الرجوع إلى نية المتعاقدين التي تبين ظروف التعاقد وشروطه، بالإضافة إلى قانون الصناعة، وكذلك القانون المدني المنظم لعقد الإيجار وحق الانتفاع.

فعقد استغلال القسيمة الصناعية باعتبارها من أموال الدولة الخاصة هي ليست بعقود إيجار، بل هي عقود انتفاع وفقاً للأسباب الآتية:

- الهيئة العامة للصناعة لا تتدخل عند الاستغلال المنتفع (صاحب القسيمة)، ولا تقدم له أي خدمات طوال مدة العقد؛ فلا تقوم عليها أي مسؤولية قانونية أو التزام إيجابي سوى تسليم القسيمة الصناعية.

- العقد المبرم بين الهيئة العامة للصناعة والمنتفع، هو عقد تخصيص حق انتفاع وليس عقد إيجار، كما أنه نموذج معد سلفاً من قبل الهيئة بينوده وشروطه التي لا يملك المنتفع التفاوض فيها، بخلاف عقد الإيجار الذي يتم وضع شروطه باتفاق الطرفين.
- المادة (٧/٢٧) من قانون الصناعة رقم (٥٦) لسنة ١٩٩٦، ورد في نصها عبارة (مقابل الانتفاع بالقسائم الصناعية)، وهي تدل على أن العقد هو انتفاع وليس إيجاراً، ولو أراد عقد إيجار لنص صراحة على أن المقابل أجرة وليس مقابل الانتفاع.
- استغلال الأموال العامة، وعلى وجه التحديد القسائم الصناعية، يكون بترخيص يمنح من الهيئة العامة للصناعة؛ فهو ترخيص إداري مؤقت يجوز لها إلغاؤه في حالات معينة وهو يختلف عن عقود الإيجار.
- إن عقد تخصيص القسائم الصناعية واستغلالها يحتوي على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي، فلا يسري عليها قانون إيجار العقارات وإنما تسري عليه أحكام قانون التجارة أو غيرها، على حسب الأحوال.
- ما جاء في المذكرة الإيضاحية صراحة: " ... كأن تؤجر إحدى الجمعيات التعاونية مكاناً للاتجار في سلعة معينة وتشتترط على المستأجر التزام حد الربح لا يتجاوزه أو تفرض عليه نوعاً من الرقابة والإشراف، فإن ذلك يعتبر قرينة قانونية على أن نية أطراف العقد قد اتجهت إلى إنشاء عقد غير الإيجار وإن ذكر خلاف ذلك في العقد".
- ومفاد ذلك أن الهيئة العامة للصناعة والعقد المبرم مع المنتفع، الذي فيه شروط جوهرية غير مألوفة، ولها حق الرقابة والإشراف عليه، هي قرينة على أن العقد

ليس بعقد إيجار؛ مما يؤكد أنه الخيار الثاني لاستغلال أملاك الدولة وهو عقد انتفاع.

فوفقاً للأسانيد التي تم ذكرها، نرى أن عقد استغلال القسامم الصناعية هو عقد انتفاع وليس بعقد إيجار. ويترتب على هذا التكييف بعض النتائج، أهمها:

- أن المشرع قد نص في المادة (٩٤٤) من القانون المدني على أن: "يكسب حق الانتفاع بتصرف قانوني أو بمقتضى الحيابة". وذلك مراعاة لما قرره في شأن أثر حيابة المنقول من أنها تؤدي إلى كسب الملكية وغيرها من الحقوق كالانتفاع، أما بالنسبة للعقار؛ فالحيابة - وفقاً لما سار عليه المشرع - لا تعتبر سبباً لكسب الحق، وإنما قد تؤدي الحيابة إذا استمرت مدة معينة إلى اعتبارها دليلاً على وجودها، فلا يعارض ذلك ما ورد في قانون أملاك الدولة من أن الحيابة لا تكسب ملكية عقارات الدولة الخاصة؛ ومن ثم هنا الانتفاع وارد كذلك.
- إن أسباب كسب الملكية لا محل لها بالنسبة للانتفاع؛ فلا يتصور كسب الانتفاع بالاستيلاء، ولا بالتصاق، ولا بالميراث؛ لأن الانتفاع ينقضي بموت المنتفع، وهذا ما قرره قانون أملاك الدولة فيما يتعلق بأملاك الدولة العقارية، فلا يتصور انتقال حق الانتفاع بها بالميراث.
- إن المنتفع يستفيد من أراضي الدولة بإقامة المشروع وانفراده بأرباحه دون أن تشاركه الدولة فيها؛ ومن ثم فهو ملزم دفع الرسوم أو الاستحقاقات المحددة فقط، كبديل انتفاع دون أي مطالبة باي ثمار أو أرباح ناتجة من استغلال أو انتفاع بمحل الانتفاع؛ ذلك بالطبع إلى جانب إلزام المنتفع باستعمال الشيء في حالته التي تسلمه بها، وبحسب ما أعد له وإدارته إدارة حسنة. المادة (٩٤٦) و (٩٤٧) مدني.

- وللمالك أو الدولة أن تعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، مادة (٩٤٧) مدني، وهذا ما تشير إليه اللوائح المتعلقة بأملك الدولة الخاصة بحق الجهة (الهيئة العامة لصناعة) بالرقابة على أملكها والاعتراض على أي استعمال غير متفق عليه ومخالف للشروط المحددة مسبقاً باستعمال محل الانتفاع. واتخاذ الإجراءات القانونية حياله، وبالنسبة للقوائم تطبيق نص المادة (٣٦) من اللائحة التنفيذية لقانون الصناعة والتي تجيز إلغاء التخصيص الذي يترتب عليه سحب القسيمة عند ارتكاب المنتفع إحدى المخالفات الواردة بالنص.
- وفيما يتعلق بانقضاء حق الانتفاع، فإنه ينتهي بانتهاء الأجل المتفق عليه لاستغلال الحق، أو موت المنتفع، نص المادة (٩٥٢) مدني. وإذا لم يعين أجل اعتبر مقررًا لحياة المنتفع وينتهي بالوفاة. ووفقاً لقانون أملك الدولة توجد مدة محددة للعقد ولكنها تجدد تلقائياً فيه مدة محددة شكلية، ولا فائدة فعلية لها، ومن الناحية الواقعية فهي مقررة لحياة المنتفع فعلاً.
- من أهم قواعد تنظيم حق الانتفاع في القانون المدني استعمال المنتفع حقه إذا استمر عدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة، فلا تسمع دعواه إذا أنكر المالك. نص المادة (١/٩٥٤) مدني. أما بالنسبة للقسيمة الصناعية ففي حالة عدم مزاوله النشاط يجوز للهيئة إلغاء الترخيص وسحب القسيمة، وذلك وفقاً للمادة (٤١) من قانون الصناعة والمادة (٩) من قانون التنظيم الصناعي الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.



## المطلب الثاني

### التصرف في القسائم الصناعية

نص المشرع في المادة (٣/٢٣) من قانون (نظام) التنظيم الصناعي الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية على أنه: "يجب على كل صاحب مشروع صناعي الالتزام بما يلي: ... ٣- إخطار الوزارة قبل بيع المشروع الصناعي كلياً أو جزئياً أو رهنه أو تأجيره أو التنازل عنه بأي نوع من أنواع التنازل، وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات اللازمة لذلك".

وقد نظمت المادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية لقانون التنظيم الصناعي الموحد الإجراءات اللازمة عند التصرف في المشروع الصناعي.

والتصرف الذي يقوم به المنتفع بالقسمة الصناعية، هو الرهن، أو البيع، أو التأجير، أو التنازل. ولكن لخصوصية حقه باعتباره حق انتفاع فالمشرع في نص المادة (٢٣) من قانون التنظيم الصناعي الموحد - سالف الذكر - أورد ذكر المشروع الصناعي منفرداً. وقد نجد أن عموم هذا النص جعل هناك مشكلة قانونية عملية؛ حيث إن المشروع يتكون من ثلاثة عناصر: الترخيص الصناعي، والقسمة الصناعية، والمباني والمنشآت الصناعية. فلا بد من معرفة وتحديد العنصر الذي يمكن إجراء التصرف عليه؛ إذ لا يتصور بيع القسمة الصناعية غير المملوكة للمنتفع، أو رهن القسمة الصناعية ذاتها أو المباني المنشأة عليها (مبنى المصنع مثلاً).

لذا سنتناول ثلاثة موضوعات، هي: رهن المشروع الصناعي، وتأجير المشروع الصناعي، وبيع المشروع الصناعي أو التنازل عنه. وذلك في ثلاثة فروع.

## الفرع الأول - رهن المشروع الصناعي:

إن رهن حق الانتفاع الوارد على أموال الدولة الخاصة أمر وراود ومنتشر في الواقع العملي، وعلى وجه التحديد المشروع الصناعي؛ حيث يعتبر وسيلة مهمة للتحويل؛ ومن ثم يلجأ الأفراد والشركات أو المستثمرون كضمان للدين في مجال الاستثمار الصناعي إلى إبرام عقد قرض صناعي مع بنك الكويت الصناعي مقابل رهن القسيمة الصناعية؛ وذلك لتوفير السيولة المالية.

والرهن في الغالب يرد على العقار، ومن شروطه أن يكون العقار مملوكاً للراهن أو يكون الرهن من غير المالك للعقار المرهون؛ حيث نصت المادة (٩٧٤) من القانون المدني على أنه: "إذا كان الراهن غير المالك للعقار المرهون، فإن عقد الرهن لا ينفذ في حق المالك إلا إذا أقره بورقة رسمية موثقة وفقاً للقانون"؛ بمعنى أن تكون هناك موافقة رسمية من المالك حتى يسري الرهن بحقه.

وهذا الحكم يسري على كل من الرهن الرسمي والرهن الحيازي، إلا أن المشرع الكويتي لم يورد نصاً حول رهن حق الانتفاع بشكل صريح، حيث نظمه بصورة غير مباشرة بالرهن الرسمي في المادة (١/٩٧٧) من القانون المدني عندما نص على أنه: "١- يشمل الرهن الرسمي ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقاراً".

وورد في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني عند التعليق على المادة (٩٤٧) أنه: "يجوز للقاضي - إذا اقتضى الحال - أن يحكم بانتهاء حق الانتفاع وفي هذه الحالة لا يترتب على إنهاء الحق قبل الأجل المحدد له الإخلال بحقوق الغير، كالدائن المرتهن لحق الانتفاع". ويفهم من ورود مصطلح (الدائن المرتهن) أنه يجوز رهن حق الانتفاع. ويشترط كذلك أن الرهن يقع على ما يمكن بيعه مستقبلاً، وهذا الشرط متوافر

أيضاً على حق الانتفاع بأموال الدولة؛ إذ يمكن التصرف بها عن طريق التأجير أو التنازل أو البيع.

فلا يوجد من الناحية القانونية مانع لرهن القسيمة الصناعية، وفي الواقع العملي فالمنتفع يحصل على قرض صناعي مقابل رهن القسيمة، وعند تعثره في السداد للبنك، يتخذ البنك ضده الإجراءات القانونية وذلك بالحجز على القسيمة الصناعية؛ تنفيذاً للحكم القضائي بالوفاء بدين البنك وإعلان ذلك من قبل إدارة التنفيذ بالجريدة الرسمية.

وواقع الأمر أن الحاجز يمنع المدين المحجوز عليه التصرف في القسامم المخصصة له وكذلك يمنعه أيضاً من التصرف في التراخيص الصناعية الممنوحة له وذلك تمهيداً لبيعها بالمزاد العلني.

وتبدي الهيئة العامة للصناعة اعتراضها على محاضر الحجز ومحاضر جلسات البيع، وتقوم بمخاطبة إدارة الفتوى والتشريع بطلب رفع دعوى لإبطال محاضر الحجز وكذلك إبطال البيوع التي تتم بالمزاد العلني.

وهناك رأي لإدارة الفتوى والتشريع بعدم جواز حجز وبيع حق الانتفاع بالقسامم المملوكة للدولة، تأسيساً على نص المادة (٢١٦) من قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٠ والمادة (١٩) من قانون أملاك الدولة رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ - كما ذكرنا سابقاً - فقد أورد المشرع حظراً مطلقاً تضمن عدم جواز الحجز على الأموال العامة أو الخاصة المملوكة للدولة، فلا يعتد بأي تصرف يصدر بالمخالفة لهذا الحكم سواء كان من الأفراد أم الهيئات.

ومن المبادئ التي قررتها محكمة التمييز: "أن القسامم الصناعية تعتبر من أموال الدولة الخاصة وتخضع بحسب الأصل لأحكام القانون الخاص ويجري التعامل

بشأنها على ذات النمط الذي يجري التعامل به بين الأفراد، ومؤدى ذلك أن استغلال هذه القسائم يتم بموجب عقد إيجار أو ترخيص بالانتفاع تتحدد فيه حقوق الطرفين والتزاماتهما، وقد تتضمن شروطاً جوهرية غير مألوفة في عقد الإيجار العادي، ولم يمنح القانون لمستعمليها الحق في عرض تلك القسائم أو حق الانتفاع بها للبيع بالمزاد العلني؛ إذ إن الحق المخول لهم هو حق الانتفاع بها طوال مدة الإيجار ولا يجوز عرض تلك القسائم أو حق الانتفاع بها للبيع بالمزاد العلني".

والحقيقة أن رهن القسيمة الصناعية أو ما يطلق عليه مجازاً (رهن حق الانتفاع بالقسائم المملوكة للدولة) لأن في النهاية رهن حق الانتفاع الذي محله القسيمة الصناعية، وكما بينا سابقاً أنه لا يجوز الحجز وبيع أموال الدولة العامة والخاصة، والرهن يعتبر من التأمينات العينية، تمكن الدائن المرتهن من الحجز وبيع المال المرهون، إلا أن الحجز والبيع يصطدمان مع النصوص القانونية التي تمنع ذلك. ومن وجهة نظرنا أن الرهن يجب أن يقتصر على المباني والمنشآت الصناعية فقط ولا يشمل حق الانتفاع ولا القسيمة الصناعية.

كما أن الترخيص الصناعي الذي يمنح من الهيئة العامة للصناعة للمنتفع هو من باب تنظيم الحقوق والحريات العامة، والأصل أنه شخصي؛ لكي يمكن المنتفع من مزاوله صناعة أو حرفة معينة، فالترخيص ليس له علاقة بالمال، فهو ترخيص إداري يمنح لمزاولة نشاط معين؛ بمعنى أن الترخيص لا يقوم بمال ولا يجوز التصرف فيه، ولا يجوز منع الهيئة من منح الترخيص أو إلغائه، فضلاً عن أن الحجز يتعلق بالأموال فلا محل لإيقاعه على الترخيص.

ومفاد ذلك أن للبنك الحجز على المباني والمنشآت الصناعية فقط، دون الترخيص ودون القسائم الصناعية أو حق الانتفاع الخاص بالقسيمة.

وإنني أرى أن المباني والمنشآت وكذلك الآلات التي التصقت واتصلت بالأرض اتصال قرار هي التي يمكن حجز عليها وبيعها بالمزاد العلني واستيفاء البنك دفعه من ثمن البيع بالأولوية على غيره من دائني المدين الراهن، ولو أن هذه المباني والآلات لن يكون لها قيمة كبيرة عند فصلها عن القسيمة بل قد تعد في بعض الأحيان أنقاضاً ومخلفات للبناء لا قيمة لها البتة.

فلو فرضنا أن البنك الصناعي مثلاً، حجز على القسيمة الصناعية (مخالفة للقانون) وباعها بالمزاد العلني ورسا المزاد على منتفع جديد، وطلبت الهيئة إصدار أو تحويل الترخيص لصالح من رسا عليه المزاد وتخصيص القسيمة له، فلا لازم على الهيئة بذلك؛ لأن ما بني على باطل فهو باطل، فلا يمكن تحويل الترخيص وتخصيص حق الانتفاع للمنتفع الجديد (الذي رسا عليه المزاد)؛ وذلك لبطلان الحجز القضائي.

وخلاصة ما تقدم أنه يجوز رهن المباني والمنشآت الصناعية دون القسائم أو حق الانتفاع؛ لأنه متعلق بأموال الدولة. والحجز يكون على المباني والمنشآت فقط. وهذا جائز قانوناً وفقاً للمادة (٢/٩٧٦) من القانون المدني؛ حيث نصت على أنه: "٢ - يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح بيعه استقلالاً بالمزاد العلني". وكذلك وفقاً للمادة (٩٧٨) من القانون المدني؛ حيث نصت على أنه: "يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها رهنأ رسمياً، وفي هذه الحالة يكون للدائن المرتهن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني".

فرهن حق الانتفاع جائز بالنسبة للأفراد العاديين، ولكن لا يجوز في مواجهة الدولة.

## الفرع الثاني - تأجير المشروع الصناعي:

إن تخصيص القسائم الصناعية، تمنح أصحاب التخصيص حق الانتفاع بالقسيمة، وحق الانتفاع - وفقاً للقانون المدني - هو حق عيني يمنح صاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال لشيء مملوك للغير (الدولة) دون التصرف فيه، وهو حق متفرع من حق الملكية. فصاحب الانتفاع له أن يستعمل الشيء أو يستغله.

وبإanzال هذه القواعد العامة على المنتفع بالقسيمة الصناعية، فله الحق في استعمالها أو استغلالها، ونعني بالاستغلال تأجير القسيمة الصناعية للغير.

وقد نص المشرع في المادة (٣/٢٧) من قانون (نظام) التنظيم الصناعي الموحد وكذلك نص المادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية - سالف الذكر - على جواز التأجير والإجراءات المطلوبة لذلك؛ فيجوز لصاحب القسيمة أن يوجرها من الباطن ولكن بعد أخذ موافقة الوزارة (الهيئة).

والتأجير الذي يقوم به المنتفع للغير من الباطن يكون للقسيمة فقط دون الترخيص الصناعي، وكل ذلك بعد إخطار الهيئة بذلك وموافقتها عليه.

والتأجير من الباطن للقسيمة يطبق عليه قرار مجلس الوزراء رقم (٢٠١٥/١١٢١) المعدل بالقرار رقم (٢٠١٥ / ١٢١٣) واللائحة التنفيذية لقرارات مجلس الوزراء المتعلقة بالحصول مقابل الانتفاع لمستغلي القسائم الصناعية.

والمشرع لم يرتب البطلان من الباطن للغير دون موافقة الجهة الحكومية المختصة، واعتبر مثل هذه المخالفة بمثابة إخلال بالتزام تعاقدي، ولذلك أجاز للإدارة الحكومية (الهيئة) فسخ عقد التخصيص وسحب القسيمة من المستفيد أي المنتفع.

وتشمل عقود التخصيص التي تبرم ما بين الهيئة العامة للصناعة والمنتفع بالقسيمة شرطاً بأن للهيئة (الطرف الأول)، أن تفسخ العقد بقرار منها في أي حالة من الحالات دون تنبيه أو إنذار أو الحصول على حكم قضائي إذا قام المستفيد أو المنتفع (الطرف الثاني) بالتأجير من الباطن لكل قسيمة أو لجزء منها أو لكل أو بعض المنشآت القائمة عليها. وجزاء التأجير من الباطن لا يكون البطلان وإنما يترتب عليه الفسخ فقط؛ لأن في التأجير من الباطن مخالفة لأحد بنود العقد الذي تم الاتفاق عليه؛ ومن ثم يترتب الفسخ، بخلاف عدم وجود ركن من أركان العقد الذي يترتب عليه البطلان.

فيكون التكيف في هذه الحالة هو مخالفة لشروط تخصيص القسيمة الصناعية، وجزاؤها في هذه الحالة هو فسخ عقد التخصيص وسحب القسيمة إدارياً، وليس بطلان العقد؛ لأن المشرع لم يرتب مثل هذا الجزاء خاصة في كون المستأجر من الباطن غير كويتي الجنسية؛ حيث إنه في هذه الحالة لا تكون جنسية المستأجر من الباطن محل اعتبار. وتطبيقاً لذلك استقرت أحكام المحاكم العليا (الاستئناف والتمييز) على رفض ادعاء بعض المتخاصمين بأن تأجير القسائم الصناعية من الباطن بذاتها، باطل بطلاناً مطلقاً، بدعوى مخالفة هذا التأجير لأنظمة التخصيص ولقانون تراخيص المحال التجارية قم (١٩٦٩/٣٢).

وتنص عقود التخصيص للقسائم الصناعية على أنه عند فسخ العقد بسبب مخالفة شروطه أو الإخلال بها، فإن الطرف الثاني (المستفيد أو المنتفع) لا يستحق أي تعويض وتصبح المنشآت الثابتة الموجودة في القسيمة من حق الطرف الأول (الهيئة)، ويعطى المنتفع مهلة ستة أشهر من تاريخ الإخطار بالفسخ لبيع الآلات والمعدات أو نقلها، وإذا لم يتم بذلك بعد انقضاء المدة المحددة تباع المعدات والآلات بالمزاد العلني لحساب الطرف الثاني (المنتفع) بعد خصم المصاريف والمستحقات المترتبة.

والجدير بالذكر أن التأجير من الباطن يكون للقسيمة الصناعية وحدها دون الترخيص الصناعي، فأخذ موافقة الهيئة العامة للصناعة للتأجير من الباطن، لا يغير من أن العلاقة التعاقدية تبقى ما بين الهيئة (الطرف الأول) والمنتفع أو المستفيد (الطرف الثاني)؛ بمعنى أنه لا شأن للهيئة مع المستأجر من الباطن، والمسؤول أمامها هو (الطرف الثاني) المنتفع أو المستفيد.

وعلى الرغم من العرض السابق بأن تأجير القسيمة الصناعية من الباطن وحدها دون ترخيص ودون موافقة الهيئة يترتب عليه الفسخ وليس البطلان، فإن الآراء لا تؤيد هذا الموقف.

وأخيراً النتائج التي تترتب على جواز تأجير القسام الصناعية من الباطن بعد أخذ موافقة الهيئة العامة للصناعة، يجعل القانون الواجب التطبيق هو قانون الصناعة رقم (٥٦) لسنة ١٩٩٦، وقانون التنظيم الصناعي الموحد رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٩ واللوائح التنفيذية الخاصة بها؛ ومن ثم لا مجال بعد ذلك لإخضاعها لأحكام قانون إيجار العقارات لعدم وجود ترخيص، أو قانون تراخيص المحال التجارية في حالة وجود ترخيص، والسبب أن جميع الحالات تتعلق بترخيص لمنشأة صناعية وبموجبه تم تخصيص القسيمة الصناعية.

والجدير بالذكر أن التأجير يكون للمشروع الصناعي، وهذا الذي أجازته قانون التنظيم الصناعي الموحد؛ أي تأجير المنشأة الصناعية والقسيمة معاً، باعتبارهما عنصرين غير قابلين للانفصال.



### الفرع الثالث - التنازل (بيع) المشروع الصناعي:

إن حق الانتفاع بالقسائم الصناعية - كما ذكرنا سابقاً - يمكن التصرف فيه بتأجيله من الباطن أو التنازل عنه وهو ما يعد بيعاً لهذا الحق.

فالمشرع بالقانون (التنظيم) الصناعي الموحد رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٩ في المادة (٧/٢٣) وكذلك المادة (٢٥) من لائحته التنفيذية أجاز بيع المشروع الصناعي كلياً أو جزئياً .. وكذلك التنازل عنه.

وعلى الرغم من أن المشرع قد أجاز بيع المشروع الصناعي كلياً أو جزئياً، فإن الهيئة من الناحية العملية لا تسمح إلا بالتنازل دون البيع.

وحقيقة الأمر أن التنازل عن المشروع الصناعي (القسيمة الصناعية والمباني المقامة عليها) يكون - في الغالب - بعوض؛ أي هو عقد بيع مستتر خلف مصطلح التنازل.

فالتنازل - من وجهة نظرنا - يشمل الهبة والبيع، والقصد بالتنازل هو التنازل عن حق الانتفاع بالقسيمة. أما الوصية - من وجهة نظرنا - فتتعارض مع حق الانتفاع؛ لأنه تصرف مضاف إلى ما بعد الموت وحق الانتفاع ينقضي بالأجل المحدد بموت المنتفع.

والهيئة العامة للصناعة وضعت شروطاً لإتمام عملية التنازل عن الترخيص الصناعي والقسيمة الصناعية.

كما أن عقود الاستغلال الخاصة بالقسائم الصناعية، تضمنت شرطاً ينص على أنه: "لا يجوز التنازل عنها وعن أي جزء منها للغير أو حوالة كل أو جزء من الحقوق والالتزامات المترتبة عليه دون موافقة كتابية مسبقة من الهيئة".

كما نصت المادة (١٩٥) من القانون المدني على أن: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز لأحدهما أن يستقل بنقضه أو تعديل أحكامه إلا بحدود ما يسمح به الاتفاق أو يقضي القانون بغيره".

فالهيئة العامة للصناعة لها سلطة تقديرية واسعة في تحويل الترخيص من عدمه للمتنازل إليه على الرغم من تحقق جميع الشروط اللازمة. فإذا وافقت الهيئة على التنازل عن حق الانتفاع بالقسيمة الصناعية، ترتب على ذلك تحويل الترخيص الصناعي وإبرام عقد تخصيص جديد مع المتنازل إليه ونشوء علاقة مباشرة بين الهيئة والمنتفع الجديد؛ ومن ثم ينقضي عقد المنتفع الأول (المتنازل)، كما أنه لا يعتبر المنتفع الجديد (المتنازل إليه) خلفاً خاصاً (فهو من يخلف الشخص في ملكية شيء معين أو في حق عيني آخر) له.

وهذا ما أخذ به القضاء الكويتي، حيث صدرت أحكام من محكمة التمييز تؤكد ذلك.

واتجهت محكمة التمييز في هذا الشأن إلى القول: "إن القسائم التي تدخل في ملكها الخاص ومن ثم تخضع بحسب الأصل العام لأحكام القانون الخاص، ويجري التعامل في شأنها على ذات النسق الذي يجري به التعامل بين الأفراد، وأنه حال موافقة الدولة على تنازل المخصص له عن القسيمة الصناعية تنشأ عندئذ علاقة مباشرة بين الدولة وبين المنتفع الجديد وبغير وساطة المتنازل؛ مما مؤداه أنه في حال التنازل عن القسيمة وموافقة الجهة المختصة ينقضي حتماً عقد المستغل الأول وبالتالي ينقضي ضمناً عقد الاستثمار من الباطن الصادر منه والذي يقع على حق هذا المستغل الذي انعدم بانعدام حقه".

وكذلك اتجهت محكمة التمييز في حكم آخر لها إلى القول : " إن القسائم الصناعية تعتبر من أملاك الدولة الخاصة، وإن الدولة تتصرف في أملاكها الخاصة بطريق الترخيص بالانتفاع وإنه وإن كان يجوز للمخصص له أن يتنازل لآخر فإن ذلك يكون وفقاً لإجراءات معينة ، ويشترط موافقة الدولة على هذا التنازل، وعندئذ تنشأ علاقة مباشرة بينها وبين المتنازل له مما لا يصح معه طلب الحكم ببيع حق الانتفاع بهذه القسائم بالمزاد العلني لأن ما يرد على هذه القسائم هو التنازل عن حق الانتفاع بها والذي لا يرد عليها البيع بالمزاد العلني بالطريقة المبينة بقانون المرافعات".

والواضح من الحكمين السابقين أن المستغل من الباطن مرتبط عقده - وجوداً وعدمًا - بوجود عقد الانتفاع؛ فإذا انقضى عقد الانتفاع الأول انقضى بالتبعية عقد الاستغلال من الباطن.

وخلاصة ما تقدم، أنه يجوز التنازل عن المشروع الصناعي (بيعاً أو هبة) بعد توافر الشروط وأخذ موافقة الهيئة، والتنازل يكون عن حق الانتفاع بالقسيمة الصناعية.

والجدير بالذكر أنه بصدور قانون حماية البيئة رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٤، لا يجوز إتمام الهيئة العامة للصناعة التنازل عن القسائم الصناعية إلا بعد أخذ موافقة الهيئة العامة للبيئة.

## الخاتمة

إن هذه الدراسة المتعلقة بالإطار القانوني للقسائم الصناعية (دراسة في القانون الكويتي)، تقودنا إلى أن نبين جملة من النتائج التي توصلنا إليها، وكذلك التوصيات التي نقترحها بهذا الصدد.

أولاً - النتائج:

- إن التنظيم القانوني للقسائم الصناعية في دولة الكويت، قد جعل هناك خلافاً في الفقه حول تكييفها من الناحية القانونية.  
إلا أن الرأي الراجح في تكييف هذه القسائم أنها تعتبر من أملاك الدولة الخاصة، وذلك للفرق والتباين الكبير بينها وبين أموال الدولة العامة؛ حيث الأخيرة تهدف إلى المنفعة العامة وهي غير متحققة بالنظر إلى القسائم الصناعية، ولا يوجد مال عام يسيطر عليه الأفراد لمصلحتهم الخاصة.  
وهذا ما أكده القضاء الكويتي، من أن القسائم الصناعية تدخل ضمن الأموال الخاصة المملوكة للدولة.
- إن التكييف القانوني لعقد استغلال القسائم الصناعية، المبرم ما بين الهيئة العامة للصناعة ومستغل القسيمة - قد أثار أيضاً خلافاً في الفقه حول تكييفه من الناحية القانونية؛ أهو عقد إيجار أم عقد انتفاع؟ وهو ما يترتب عليه تحديد القانون واجب التطبيق على المنازعات التي قد تثور عند تنفيذه والمحكمة المختصة لنظره.  
وقد توصلنا إلى أن عقد استغلال القسائم الصناعية هو حق انتفاع، وفقاً للأسانيد التي ذكرت عندما قمنا بالبحث في هذا الشأن، وأهم ما ذكر من أسانيد:

- أن المذكرة الإيضاحية لقانون إيجار العقارات رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨، عند تعليقها على المادة الأولى منه، ذكرت "فالأعيان المعتبرة من الأملاك العامة لا يشملها هذا القانون تمثيلاً مع ما استقر في الفقه والقضاء من أن تحويل الانتفاع ببعض الأموال العامة ولو سمي إيجاراً" وكذلك نص المادة (٧/٢٧) من قانون الصناعة رقم (٥٦) لسنة ١٩٩٦، وقد ورد فيها عبارة "مقابل الانتفاع بالقسائم الصناعية"، ولو أراد المشرع غير ذلك لنص صراحة على أن المقابل أجرة وليس انتفاعاً. وقد ترتب على أن عقد استغلال القسائم حق انتفاع العديد من النتائج.
- أجاز القانون (التنظيم) الصناعي الموحد رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٩ ولائحته التنفيذية، التصرف في المشروع الصناعي. ومن أهم التصرفات هي رهن حق الانتفاع للقسائم أو القسيمة الصناعية، وعلى الرغم من أن المشرع لم يورد نصاً صريحاً بجواز رهن حق الانتفاع بصورة عامة، فإنه تكلم عن رهن ملحقات العقار في المادة (١/٩٧٧) من القانون المدني، وكذلك في المذكرة الإيضاحية منه عند التعليق على المادة (٩٤٧)؛ حيث ذكر عند انتهاء حق الانتفاع بالإخلال بحقوق الغير (كالدائن المرتهن)؛ وهو ما يفهم منه جواز رهن حق الانتفاع.
- ولكن رهن حق الانتفاع متصور بالنسبة للأفراد العاديين عند رهنهم ذلك الحق. أما رهن أملاك الدولة أو حق الانتفاع لأملاك الدولة (القسائم الصناعية) فيصطدم مع النصوص الموجودة في قانون المرافعات المدنية والتجارية م (٢١٦)، وكذلك مع المادة (١٩) من قانون أملاك الدولة رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠، التي تمنع صراحة الحجز على أملاك الدولة؛ لأن الذي يستتبع إجراء الحجز هو البيع بالمزاد العلني ومن ثم يكون للدائن المرتهن حق التقدم في استيفاء الدين. وهذا الإجراء - بلا شك -

باطل بطلاناً مطلقاً (الحجز والبيع بالمزاد العلني). وهذا ما أكدته نصوص القانون سالفة الذكر، ورأي الفتوى والتشريع، والمبادئ التي أقرتها محكمة التمييز. والمتصور أن الرهن يكون على المباني والمنشآت المقامة على القسيمة، ومن ثم يكون للدائن المرتهن ما يوافق صحيح القانون في المادتين (٢/٩٧٦) و (٩٧٨) من القانون المدني.

- أجاز القانون (التنظيم الصناعي الموحد) رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٩ تأجير المشروع الصناعي من الباطن، بشرط أخذ موافقة الهيئة المسبقة. والتأجير يكون للقسيمة دون الترخيص الصناعي. ويطبق على المنتفع أي المستغل الأصلي رسوم بدل انتفاع تختلف عما إذا كانت القسيمة مستغلة من جانبه. كما أن المسؤول أمام الهيئة هو المنتفع الأصلي وليس المستأجر من الباطن.
- وإذا ما قام المنتفع الأصلي بتأجير القسيمة من الباطن للغير، دون علم من الهيئة وموافقتها، جاز لها في هذه الحالة فسخ العقد وسحب القسيمة إدارياً. وعندئذ لا يستحق المنتفع أي تعويض (لوجود شرط بالعقد) وتصبح المنشآت الموجودة بالقسيمة من حق الهيئة العامة للصناعة، كما أنه يعطى للمنتفع مهلة ستة أشهر من تاريخ الإخطار بالفسخ لبيع الآلات والمعدات أو نقلها، وإذا لم يتم بذلك بعد انقضاء المدة المحددة تباع المعدات والآلات بالمزاد العلني لحساب المنتفع بعد خصم المصاريف والمستحقات المترتبة على ذلك.
- على الرغم من أن القانون الصناعي الموحد أجاز التنازل والبيع للمشروع الصناعي، فإنه من الناحية العملية لا يسمح للمنتفع إلا بالتنازل دون البيع أو الهبة، ولو أننا نرى أن البيع والهبة تصرف قانوني مستتر تحت ظل مصطلح التنازل.

ولكي يتم التنازل لا بد من أخذ موافقة الهيئة العامة للصناعة، ولها سلطة تقديرية بجواز الموافقة على التنازل أو عدم الموافقة، على الرغم من توافر الشروط المطلوبة.

كما أن صدور قانون حماية البيئة يجعل التنازل عن أي مشروع صناعي مشروطاً بموافقة هيئة البيئة، وإلا امتنعت الهيئة العامة للصناعة من إتمام إجراءات التنازل.

وفي حالة موافقة هيئة حماية البيئة وكذلك الهيئة العامة للصناعة، ينقضي عقد المنتفع (المتنازل) وتنشأ علاقة جديدة ومباشرة ما بين هيئة الصناعة والمنتفع الجديد (المتنازل إليه)، ولا يعتبر هذا الأخير خلفاً خاصاً للمنتفع الأول (المتنازل). وهذا ما أخذ به القضاء الكويتي.

### ثانياً - التوصيات:

- نوصي المشرع بتعديل نص المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة وحذف عبارة (وتسري القواعد العامة في إيجار العقارات فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا النموذج)؛ وذلك لعدم إمكانية تطبيق تلك القواعد على أملاك الدولة وفقاً للأسباب التي ذكرت في البحث.
- كذلك نوصي المشرع بوضع نص صريح بجواز الرهن لحق الانتفاع، على أن لا يجوز رهن حق الانتفاع للقسامم الصناعية، وذلك باعتبارها من أملاك الدولة الخاصة. والسبب في ذلك هو تجنب المشكلات التي تحدث عند رهن القسامم الصناعية؛ إذ إنه على الرغم من وضوح النصوص التي تؤكد أن الرهن في المشروع الصناعي يشمل المباني والمنشآت الصناعية فقط، فإن الدائن المرتهن يطلب الحجز على القسامم الصناعية وبيعها بالمزاد العلني.

- نوصي الهيئة العامة للصناعة بضرورة توحيد عقود استغلال القسائم الصناعية بأن يكون مسمى العقد هو عقد انتفاع بقسيمة صناعية، وإزالة أي مصطلح في العقد بذكر (مستأجر) أو (إيجار) والاستبدال به مصطلح (منتفع) أو (انتفاع)، والمقابل هو بدل انتفاع وليس أجرة.

تم بحمد الله



### قائمة المراجع

إبراهيم عبدالعزيز شيحا:

- المال العام في القانون المصري والمقارن، جامعة الإسكندرية كلية الحقوق، الإسكندرية، ١٩٧٥.

أحمد السعيد الزقرد وفاير الكندري:

- عقد الإيجار وفقاً لأحكام المرسوم بقانون (١٩٧٨/٣٥)، الطبعة الثانية، ٢٠٠٢.

أسامة عثمان:

- أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، د.ت.

بدر جاسم اليعقوب:

- عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي، وقانون إيجار العقارات لآخر التعديلات، وعلى ضوء أحكام القضاء الكويتي، الطبعة التاسعة، الكويت، ٢٠١٧/٢٠١٨.

جابر محجوب علي وفايز عبدالله الكندري:

- اكتساب الملكية بوضع اليد في العلاقة بين الدولة والأفراد، دراسة دراسة نظرية وعملية في القانونين الكويتي والمصري، لجنة التأليف والتعريب والنشر، جامعة الكويت، الكويت، ٢٠٠٥.

رمضان أبو السعود:

- العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، د. ن.، ٢٠٠١.

سمير كامل:

- شرط الملكية في الرهن العقاري، جامعة الكويت، الكويت ١٩٧٩.

طارق عبدالرؤوف صالح رزق:

- الوسيط في النظام القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، ٢٠١٨.

طعمة الشمري:

- الجوانب القانونية لتأجير القسام الصناعية، مجلة الحقوق، السنة السادسة، العدد الثالث، سبتمبر ١٩٨٢.

عادل الطبطبائي:

- النظام القانوني لاستغلال القسام الصناعية، مجلة الحقوق، الكويت، ١٩٨٨.

عبد الرزاق السنهوري:

- الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، الإيجار والعارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٨.

- الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩١.

عبد الرسول عبد الرضا:

- أموال الدولة العامة والخاصة، مجلة الحقوق، السنة ٢٢، يونيو ١٩٩٨.

عبدالفتاح بيومي حجازي:

- عقود الـBOT في القانون المقارن، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٨.

عبدالله العلفي:

- أحكام عقد الإيجار، دراسة في القانون اليمني، دار الفكر المعاصر، الطبعة السادسة، صنعاء، ٢٠٠٥.

محمد أنيس شتا:

- عن أملاك الدولة العامة وأملاك الدولة الخاصة، مناهج وأهمية التفرقة بينهما، مجلة الفتوى والتشريع، السنة السابعة، العدد السابع، الكويت، ١٩٨٧.

محمد عبدالحميد أبو زيد:

- الانتفاع بالمال العام، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٠.

هيا السابح:

- تأجير أموال الدولة العقارية الخاصة وحق الانتفاع بها، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة الكويت، الكويت، ٢٠١١.

ياسر أحمد كامل الصيرفي:

- ادعاءات الملكية في القانون الكويتي، لجنة التأليف والتعريب والنشر، جامعة الكويت، الكويت، ٢٠٠٥.