

أحكام قسمة المال الشائع في القانون المدني لا تسري على عقود الإيجار المبرمة على أملاك الدولة ومنها الشاليهات والأراضي الزراعية والقسائم الصناعية

إعداد المستشار/ فهد فاضل خليفة الفهد

عضو المكتب الفني بمعهد الكويت للدراسات القضائية والقانونية

ذلك أنه من المقرر - في قضاء محكمة التمييز- 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 وغير المألوفة في عقد الإيجار العادي، وأن حق الإيجار الناشئ عن عقد الإيجار هو حق منقول ولو كان محل الإجارة عقاراً، وهذا الحق هو حق شخصي لكونه يقتضي تدخلاً من المؤجر بتمكين المستأجر من استعمال العين المؤجرة لذا فإنه وبهذه المثابة لا يخضع لأحكام الملكية الشائعة الواردة بالقانون المدني ومنها أحكام قسمة المال الشائع بنوعها سواء القسمة العينية بطريق الفرز والتجيب والتصفية بالبيع بالمزاد العلني أو قسمة المهياة المنصوص عليها في الفرع الثاني من الفصل الأول من الباب الأول من القسم الثاني من القانون المدني، وهو يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في المادة 944 من ذات القانون في أن حق الانتفاع حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يقع على الشيء المنتفع به يخول صاحبه بعض سلطات المالك فيكون له حق استعمال واستغلال الملوك للغير، وبالتالي فإن حق الانتفاع هو حق مالي قائم بذاته يمكن تقييمه وقسمته بين الشركاء على الشيوع، ومن نافلة

القول أن أحقية المستأجر في قسمة العين المؤجرة يختلف في جوهره عن حق إدارة أملاك الدولة المستمد من قرار لجنة استغلال أراضي الدولة خارج خط التنظيم بشأن الضوابط والمعايير الخاصة بالشاليهات واللائحة التنفيذية المنظمة في إجراء فرز كامل مساحة الأرض المرخص بناءً على طلب المرخص لهم إذ تعد الإدارة في سبيل ذلك مخططاً جديداً لكل شاليه.

{الطعن بالتمييز 1377 لسنة 2016 إداري /1 جلسة 2019/6/26}

{الطعن بالتمييز 2018/2473 مدني /1 جلسة 2019/5/28}

