

اللجوء إلى المعاملات الإدارية الإلكترونية أثناء أزمة كورونا بين الحدود والإمكان (التسجيل العقاري الإلكتروني نموذجاً)

الدكتورة/ اليمامة خضير الحربي
كلية القانون الكويتية العالمية
دولة الكويت

ملخص:

تتناول الدراسة بالتحليل القرار الذي صدر عن وزارة العدل بدولة الكويت ويقتضي بتفعيل عدد من معاملات التسجيل العقاري إلكترونياً، صدر القرار خلال فترة أزمة كورونا الذي اجتاحت العالم ودفع الحكومات في معظم الدول إلى اتخاذ تدابير الحظر الكلي والجزئي التي اقتضت تعطيل مرافق حكومية ومنشآت عامة وخاصة، وهي فترة لوحظ فيها الاتجاه نحو توفير خدمات الحكومة الإلكترونية. وتهدف الدراسة إلى اختبار القرار من زاوية القانون رقم ٢٠١٤/٢٠ في شأن المعاملات الإلكترونية من حيث مدى مشروعيته بحسب معايير القانون رقم ٢٠/٢٠١٤، وفي سياق هذا التحليل تكشف الدراسة عن مدى وإمكانات اللجوء للحلول الإلكترونية من قبل الجهات الحكومية بصفة عامة لا تقتصر على الأزمات والظروف غير المعتادة؛ فالقرار يمثل نموذجاً تطبيقياً مناسباً للتعرف على أحكام القانون الذي يمثل الإطار الإجرائي العام للمعاملات الإلكترونية لهذا النوع من المعاملات، ويبين القانون حدود وصلاحيات الجهات الحكومية حين تتيح خدماتها إلكترونياً ومن ضمنها وجوب مراعاة القيود القانونية الشكلية والموضوعية التي ترتبط بالمعاملة محل الإجراء الإلكتروني بما يستدعي إجراء فحص للمعاملة من خطوتين الأولى وفقاً للقانون الذي ينظم موضوعها والثانية وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٠١٤/٢٠ في شأن المعاملات الإلكترونية.

مقدمة:

منذ بداية العام الميلادي ٢٠٢٠ حتى تاريخ إعداد هذه الدراسة شغل العالم بأسره بجائحة كورونا وتداعياتها المختلفة على المجتمع المعاصر^(١)، وفي هذه الدراسة تجري مناقشة وجه من أوجه الأزمة من منظور قانون المعاملات الإلكترونية الكويتي رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤، وهو مرتبط بالنمو الملحوظ في اللجوء إلى الأسلوب

(١) انظر على سبيل المثال:

التجارة العربية بين تداعيات فيروس "كوفيد-١٩" والقيود العالمية والإقليمية التقرير السابع والعشرون، اتحاد الغرف العربية تقرير رقم (٢٧) أيار - مايو (٢٠٢٠).

الإلكتروني في إنجاز المعاملات وتقديم الخدمات على إثر ما تم اتخاذه من تدابير حكومية في دولة الكويت ومعظم دول العالم للحد من انتشار فيروس كورونا أدت إلى تعطيل كثير من المرافق العامة والمنشآت الخاصة التي تقدم مختلف الخدمات في الظروف الطبيعية لجمهور المراجعين والمتعاملين مباشرة، وظهر الاعتماد على الأساليب الإلكترونية في إنجاز المعاملات أثناء فترات الحظر الكلي والجزئي في مجالات متنوعة من تجارة الإلكترونية وتعليم عن بعد وحكومة إلكترونية وغيرها^(٢).

وفي هذا السياق، لجأ عدد من الجهات الحكومية في الكويت إلى تقديم خدمات إلكترونية لم يسبق توفيرها عبر البوابة الحكومية الإلكترونية^(٣)، من ذلك القرار الذي أصدرته وزارة العدل تحت رقم (٢٠٢٠/٢١٤) الذي يقضي بتفعيل العمل بنظام (التقديم الإلكتروني) لعددٍ من المعاملات العقارية المحددة فيه.

ومن مؤدى العمل بقرار وزارة العدل رقم (٢٠٢٠/٢١٤) أن يتاح المجال أمام إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل ومراجعتها لإجراء معاملات إلكترونية بدءاً من تقديم الطلب واستلامه عبر البوابة الإلكترونية وانتهاءً بالإخطار بنتيجة قرار فحص الطلب بأي وسيلة من وسائل التواصل الحديثة، والمقصود عبر وسائل التكنولوجيا الحديثة.

إشكالية الدراسة:

لا يخفى أن قرار تفعيل الخدمات العقارية إلكترونياً صدر في ظروف غير اعتيادية تمر بها دولة الكويت بسبب وباء كورونا الذي اجتاحت العالم بأسره واستدعى اتخاذ تدابير حكومية غير مألوفة للحد من تفشي الوباء أدت إلى تعطيل المرافق

(٢) "الاقتصاد الرقمي يتمدد في الخليج" - القبس - تحرير/إيمان عطية - ٢٠٢٠/٥/١٤، متوفر على الرابط: <https://alqabas.com/article/5774176> آخر زيارة ٢٠٢٠/٥/٠٦.

(٣) انظر على سبيل المثال: بعض المعاملات الحكومية التي تم توفيرها إلكترونياً خلال الأزمة عبر الروابط المبينة أدناه:

تجديد إذن العمل: <https://alqabas.com/article/5764852>

مجلس الوزراء: اتخاذ الإجراءات اللازمة لاستكمال الدراسة "أونلاين" .. اختيارياً

<https://alqabas.com/article/5764972>

"الصحة" تدشن خدمة توصيل الأدوية.. ابتداءً من الغد للمزيد:

<https://alqabas.com/article/5763982>

(لا حاجة إلى حمل البطاقات المدنية) للمزيد:

<https://alqabas.com/article/5767978>، آخر زيارة للروابط أعلاه بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٥.

الحكومية وإغلاق المنشآت العامة والخاصة كلياً أو جزئياً لفترة امتدت من منتصف مارس وحتى نهاية مايو ٢٠٢٠، فما هو حكم القانون في تفعيل هذه الخدمة الحكومية للأفراد ومن في حكمهم بالأساليب الإلكترونية خلال أزمة كورونا؟ ما هي إمكانيات اللجوء إلى المسار الإلكتروني في المعاملات الحكومية بصفة عامة؟ وماذا عن معاملات التسجيل العقاري بصفة خاصة؟

ويمثل القرار نموذجاً تطبيقياً مناسباً لأنه يسمح باختبار الآلية التي يقوم عليها قانون المعاملات الإلكترونية باعتباره إطاراً عاماً إجرائياً يحدد سلطات الجهات الإدارية وصلاحياتها حين تتيح خدماتها إلكترونياً، وهو من القوانين التي تندر حولها الدراسات القانونية وكذلك التطبيقات العملية^(٤)، على أن القانون يشترط أن يكون توفير الخدمة الإلكترونية بمراعاة القيود الشكلية والموضوعية المتعلقة بالمعاملة محل الإجراء الإلكتروني، فبالنظر لموضوع القرار فمحلّه في الحقيقة معاملات مدنية تتعلق بملكية العقار، وهو حق عيني تنظمه أحكام القانون المدني، ويخضع التصرف فيه لقيود شكلية وموضوعية، وبالنظر إلى الأسلوب الإلكتروني الذي يتم إجراء المعاملة عن طريقه، فإن الأمر يستدعي بحث الموضوع من منظور المعاملات الإدارية الإلكترونية التي تخضع لأحكام القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤.

أهمية الدراسة:

تركز الدراسة على إجراء إداري محدد هو قرار تفعيل العمل بنظام التقديم الإلكتروني لعدد من المعاملات العقارية، لكن تحليل القرار سيساعد في استخلاص نتائج تؤسس لفهم أفضل لأحكام قانون المعاملات الإلكترونية، وهو من القوانين التي تندر حوله الدراسات وكذلك التطبيقات العملية، وإن في تناول أحكام القانون بالدراسة ضمن هذا السياق الخاص يحقق أكثر من فائدة وذلك في أكثر من اتجاه:

أولاً: يسهم التحليل في تكوين رأي قانوني من منظور اختصاصي يلم بجوانب الموضوع المتعددة، ولا يغفل الأهمية الخاصة للمعاملات العقارية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية.

(٤) انظر: الدراسة المقارنة حول القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ في:

أ.د. محمود عبد الرحمن محمد (٢٠١٨)، "مدى حجية الوسائل الإلكترونية في إثبات المعاملات المدنية والتجارية والإدارية"، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية - العدد ١ - السنة السادسة - العدد التسلسلي ٢١ - جمادى الآخرة / رجب ١٤٣٩ هـ - مارس ٢٠١٨ م، ص ١٤٤.

ثانياً: يكشف التحليل عن جانب عملي يثيره هذا القرار، وهو مدى تفعيل قواعد قانون المعاملات الإلكترونية في الممارسة العملية للجهات الإدارية في الدولة.

ثالثاً: مع تنامي الاتجاه نحو اتباع أسلوب المعاملات الإلكترونية خلال أزمة كورونا أجد في ذلك مناسبة لتأسيس وعي أفضل بأحكام قانون المعاملات الإلكترونية من خلال دراسة تطبيقية تكشف عن حدود وإمكانيات الجهات الإدارية في إطلاق خدمات حكومية تتوافق مع قانون المعاملات الإلكترونية، وهو ما ينبغي أن لا يغيب عند الأخذ بهذا الخيار سواء في الظروف الطبيعية المعتادة أو ظروف الأزمات غير المعتادة مثل أزمة كورونا.

رابعاً: باتباع المنهج التطبيقي على معاملة خاصة بعينها من المعاملات الإدارية الإلكترونية، وبالاستفادة من الخبرة العملية السابقة للباحثة في التعامل مع إشكاليات قانونية متعلقة بتفسير وتطبيق أحكام قانون المعاملات الإلكترونية في سياق الاستخدام الحكومي للمستندات الإلكترونية والتوقيع الإلكتروني، فإن الدراسة تكشف عن آلية تطبيق أحكام القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ في علاقته بالقوانين الوطنية الأخرى، وهي بذلك تسهم في سد فراغ واضح في هذا الحقل المعرفي.

خطة الدراسة:

تتبع الدراسة المنهج الوصفي في المبحث الأول منها، ثم تتبع المنهج التحليلي والتطبيقي في المبحثين الثاني والثالث، إذ يخصص المبحث الثاني لتحليل الأحكام المتعلقة بسلطة وصلاحيات الجهات الحكومية بصفة عامة في تقديم خدمات إلكترونية، ثم تطبيق تلك الأحكام على قرار وزارة العدل محل البحث للنظر في مدى توافقه معها، ويخصص المبحث الثالث لتحليل الأحكام المتعلقة بموضوع التصرف في العقار في كل من القانون المدني وقانون التسجيل العقاري، في حدود أغراض الدراسة، ثم اختبار مدى إمكانية توفير المعاملات العقارية المحددة في القرار بالأسلوب الإلكتروني، مع التأكيد على أن الهدف الأساسي هو اختبار آلية عمل قانون المعاملات الإلكترونية بالتوازي مع القانون ذي الصلة بموضوع المعاملة.

وذلك على النحو التالي:

المبحث الأول: تفعيل خدمة التسجيل العقاري إلكترونياً

المبحث الثاني: قانون المعاملات الإلكترونية وتفعيل الخدمات العقارية إلكترونياً

المبحث الثالث: المعاملات العقارية الإلكترونية في ضوء قانون التسجيل العقاري

المبحث الأول

تفعيل خدمة التسجيل العقاري إلكترونياً

بتاريخ ٢٠٢٠/٠٣/٣١ أصدرت وزارة العدل القرار رقم (٢٠٢٠/٢١٤) الذي يقضي بتفعيل العمل بنظام (التقديم الإلكتروني) لعددٍ من المعاملات العقارية المحددة فيه وهي:

- ١ - بيع كامل العقار أو نسبة منه.
- ٢ - هبة كامل العقار أو نسبة منه.
- ٣ - طلب استصدار شهادة أوصاف عقار للأفراد أو المكاتب العقارية أو الشركات ذات المسؤولية المحدودة.

على أن يتم ذلك بضوابط محددة عبر تعبئة نماذج محددة بالموقع لذلك في بوابة وزارة العدل الإلكترونية (MOJ.GOV.KW) وإرفاق ما يلزم من مستندات بصيغة PDF، ويعهد القرار بالاختصاص في تنفيذه لإدارة التسجيل العقاري لتقوم بمراجعة كافة الطلبات المقدمة عبر هذه الخدمة وفقاً للقواعد المتبعة في هذا الشأن، ويكون الإخطار بنتيجة الفحص مباشرةً (بأي وسيلة من وسائل التواصل الحديثة) .

أما من الناحية الشكلية فيشير القرار إلى أحكام المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل التجاري وحده دون إشارة إلى قانون المعاملات الإلكترونية، ويحدد القرار تاريخ العمل به ليكون اعتباراً من ٢٠٢٠/٤/٥.

ومن مؤدى العمل بقرار وزارة العدل أن يتاح المجال أمام إدارة التسجيل العقاري ومراجعتها لإجراء معاملات إلكترونية بدءاً من تقديم الطلب واستلامه عبر البوابة الإلكترونية وانتهاءً بالإخطار بنتيجة قرار فحص الطلب بأي وسيلة من وسائل التواصل الحديثة، والمقصود عبر وسائل التكنولوجيا الحديثة، ويشير خبر منشور في صحيفة محلية إلى أن المراجع ينجز جميع المتطلبات إلكترونياً تجنباً لاختلاط المراجعين، ويتم تخصيص موعد مسبق له للتوقيع فقط، إذ تكون معاملته جاهزة قبل حضوره^(٥).

(٥) التوثيق العقاري: ٣٠ دقيقة للمعاملة.. والمراجع يحضر للتوقيع- ٤ مايو ٢٠٢٠

للمزيد: <https://alqabas.com/article/5772164>

للمزيد: <https://alqabas.com/article/5772164>

ويذكر الخبر نسبةً إلى وكالة الوزارة "أن الوزارة اتخذت كل السبل الصحية لحماية الموظفين والمراجعين بعيداً عن أي اختلاط، كالفحص الظاهري للحرارة وتوفير المعقمات والكمادات والقفازات، إضافة إلى تعقيم المكان بشكل دوري وتوفير كراسي متباعدة بمسافة مترين".

ولا يخفى أن القرار صدر في ظروف غير اعتيادية تمر بها دولة الكويت بسبب وباء كورونا الذي اجتاحت العالم بأسره، واستدعى اتخاذ تدابير حكومية غير مألوفة للحد من تفشي الوباء أدت إلى تعطيل المرافق الحكومية وإغلاق المنشآت العامة والخاصة كلياً أو جزئياً لفترة امتدت من مارس وحتى تاريخ إعداد هذه الدراسة، فمُنذ بدء الجائحة تم اتخاذ تدابير من قبل الحكومات في مختلف دول العالم لحماية الأمن الصحي، وهي تدابير إدارية بصفة الاستعجال ذات علاقة بالصحة العامة، وكذلك ذات طابع اقتصادي أو مالي، وتتلخص في إغلاق المنافذ الجوية والبرية وتقييد حرية السفر والتنقل بين الدول^(٦)، وعلى المستوى الوطني الداخلي صدرت قرارات بعزل المناطق الموبوءة عن غيرها من المناطق^(٧)، وكذلك تعطيل الحياة وحظر التجول الجزئي أو الكلي لمدة من الزمن، بما يترتب على ذلك من توقف المرافق الحكومية عن العمل وتوقف الأنشطة والأعمال الخاصة^(٨)، وهي تدابير تم اتخاذها في معظم دول العالم في وقت واحد بصورة لم يسبق لها مثيل في التاريخ القريب أو البعيد، ومن بينها أيضاً تقرير الحجر لمن تثبت إصابته بالفيروس سواء الحجر المنزلي أو المؤسسي بحسب الأحوال لحين التعافي منه، ودولة الكويت لم تكن بمنأى عن ذلك

(٦) تم إعلان عطلة رسمية في الكويت اعتباراً من ٢٠٢٠/٣/١٢ ما تزال مستمرة حتى تاريخه، ووقف جميع رحلات السفر باستثناء رحلات الشحن التجاري من وإلى الكويت ابتداءً من ١٣ مارس، كما تم إغلاق المنافذ البرية مع كل من العراق والمملكة العربية السعودية اعتباراً من ٢٠٢٠/٣/١٥. وبتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٥ أعلنت الحكومة الكويتية عن وقف جميع وسائل النقل العام الجماعي، وإغلاق مراكز وصلات الترفية ولعب الأطفال، وإغلاق المجمعات التجارية ومراكز التسوق، وكذلك إغلاق جميع الصالونات النسائية والرجالية، وأعلنت عن وجوب ترك مسافة لا تقل عن متر بين كل شخص وآخر أثناء طابور الانتظار، وأصدرت قراراً بعدم السماح باستقبال أكثر من خمسة عملاء في وقت واحد داخل المطعم أو المقهى، وبتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٢ بدأ فرض حظر التجول على مراحل تخللتها فترة حظر كلي استمر من ٢٠٢٠/٥/٨ حتى نهاية مايو. (المصدر: مواقع أخبار إلكترونية متنوعة).

(٧) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٦ صدر قرار بعزل منطقتي جليب الشيوخ والمهولة لمدة أسبوعين.

(٨) انظر على سبيل المثال: دراسة الدكتور سمير أيت أرجدال (٢٠٢٠) "تدخل السلطات العمومية في ظل حالة الطوارئ المعلنة - مقارنة قانونية حقوقية": مجلة الباحث - عدد خاص بجائحة كورونا. كوفيد ١٩ - العدد ١٧ - أبريل ٢٠٢٠.

وباللغة الإنجليزية انظر على سبيل المثال:

Al-Ubaydli, Omar, 2020. "Understanding How the Coronavirus Affects the Global Economy: A Guide for Non-Economists," MPRA Paper 99642, University Library of Munich, Germany

بطبيعة الحال، إذ تم إصدار عدة قرارات من مجلس الوزراء تقرر تدابير مكافحة جائحة كورونا وحماية المجتمع الكويتي من تأثيرها.

والواضح أن توفير الخدمات الحكومية عبر الإنترنت إنما كان طريقاً بديلاً عن الطريق المعتاد بعد أن تعذر الاستمرار في تقديمها بسبب التدابير الحكومية المستمرة، وبعضها خدمات أساسية لا يمكن الاستغناء عنها مع تفاوت الحالات والظروف المحيطة بكل حالة^(٩)، لكن السؤال المطروح هاهنا هو ما حكم القانون في تفعيل هذه الخدمة الحكومية للأفراد ومن في حكمهم بالأساليب الإلكترونية خلال فترة أزمة كورونا؟

تقدمت الإشارة إلى أن تكوين رأي متكامل عن الموضوع يستلزم بحث الأمر في الأحكام ذات الصلة بالموضوع، وأنه فيما يخص أسلوب المعاملة الإلكترونية فإن القانون واجب التطبيق هو قانون المعاملات الإلكترونية، فهو الإطار العام القانوني لجميع المعاملات الإلكترونية المدنية والتجارية والإدارية في الدولة الذي يكفل لها الحماية القانونية والاستقرار.

وأما بالنظر إلى موضوع المعاملة فإن محله معاملات مدنية تتعلق بملكية العقار، وهو حق عيني تنظمه أحكام القانون المدني الذي يفرض قيوداً على حرية الأفراد في التصرف في العقار من بينها واجب مراعاة أحكام قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ وهذا ما يتم بحثه في المبحثين التاليين.

(٩) للاطلاع على وجهة نظر في التداعيات القانونية لأزمة كورونا على علاقات القانون الخاص انظر على سبيل المثال:

مشاركة الأستاذ الدكتور إبراهيم أبو الليل في الحلقة النقاشية المقامة ضمن المؤتمر الذي نظمتها كلية القانون الكويتية العالمية لبحث الآثار القانونية لجائحة كورونا: ٩ مايو ٢٠٢٠ - الحلقة النقاشية الثانية "آثار جائحة فيروس كورونا على علاقات القانون الخاص... الإشكاليات والحلول".

المبحث الثاني قانون المعاملات الإلكترونية وتفعيل الخدمات العقارية إلكترونياً

المطلب الأول الإطار العام لخدمات الحكومة الإلكترونية

يمثل القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ في شأن المعاملات الإلكترونية الإطار العام الذي ينظم جميع المعاملات الإلكترونية المدنية والإدارية والتجارية في دولة الكويت، وتشير المذكرة الإيضاحية للقانون إلى الأهداف العامة التي تسعى دولة الكويت إلى تحقيقها عبر إصداره في هذه المرحلة رغبةً في تهيئة الظروف التي يتطلبها تطوير أوجه النشاط الاقتصادي والتجاري في المجتمع المعاصر، ومن سماته الاعتماد على وسائل التكنولوجيا الحديثة بصورةٍ متنامية في جميع جوانب الحياة، وينعكس ذلك على نمو التعامل بوسائل إلكترونية بدلاً من أساليب التواصل التقليدية والذي يظهر جلياً في سائر الأنشطة الإنسانية ومنها دون شك التجارية والصناعية والإدارية^(١٠).

وإن من أهم الأهداف التي يسعى القانون إلى تحقيقها هو استكمال العمل على تطبيق الحكومة الإلكترونية^(١١)، باعتبار الحكومة الإلكترونية أصبحت وسيلة أداء الإدارات الحكومية لخدماتها العامة بطرق وأساليب تعتمد على استخدام المعلومات والتكنولوجيا.

وتقدم البوابة الإلكترونية الرسمية لدولة الكويت (<http://www.e.gov.kw/>) (KGO) خدمات الحكومة الإلكترونية لجميع قطاعات المجتمع الكويتي من مواطنين ومقيمين وجهات رسمية وقطاع خاص وزائرين، وتخضع البوابة الإلكترونية الرسمية لدولة

(١٠) للحصول على فكرة عامة عن التشريعات التي صدرت في دولة الكويت وتتعلق بالبيئة الإلكترونية، يراجع: د. اليمامة خضير الحربي (٢٠١٨) "جوانب قانونية في الحوكمة التكنولوجية للإنترنت"، مقال منشور في مجلة كلية القانون العالمية - السنة السادسة - العدد ٤ - العدد التسلسلي ٢٤ - ربيع الأول ربيع الثاني ١٤٤٠هـ - ديسمبر ٢٠١٨م، ص ٥٣-٩٦.

(١١) "الحكومة الإلكترونية" هو المصطلح الذي يستخدمه المشرع في المذكرة الإيضاحية للقانون، ويفضل بعض الباحثين استخدام مصطلح آخر هو "الإدارة العامة الإلكترونية" انظر: د. داوود عبد الرزاق الباز (٢٠٠٤)، الإدارة العامة (الحكومة) الإلكترونية وأثرها على النظام القانوني للمرفق العام وأعمال موظفيه، لجنة التأليف والتعريب والنشر - جامعة الكويت، ط١، ص ص: ٤٣-١٠٩.

الكويت لإدارة الجهاز المركزي لتكنولوجيا المعلومات (CAIT). ويمكن لمستخدم البوابة الحصول على المعلومات والبيانات والخدمات الحكومية طوال أيام الأسبوع باللغتين العربية والإنجليزية^(١٢).

المطلب الثاني

تنظيم القانون للمعاملات الحكومية الإلكترونية

يقرر القانون صلاحيات فنية خاصة للجهات الحكومية عند اتجاهها لاتباع الأسلوب الإلكتروني في تعاملها مع جمهور المراجعين، يمكن وصفها بالواسعة والمستقلة وهو ما يسمح بتأسيس قاعدة مستقرة لانطلاق خدمات الحكومة الإلكترونية والمعاملات الإدارية المرتبطة بها.

الفرع الأول

الإجراءات التي يجوز إتمامها إلكترونياً

تبين المادة (٢٦) من القانون الإجراءات التي يمكن لأي جهة حكومية إتمامها بطريقة إلكترونية، وهي معاملات تشمل كثيراً مما يحتاج أن يقوم به الأفراد والجهات الخاصة في أنشطتهم المختلفة، وتتطلب استخدام توقيع إلكتروني، إذ تنص على ما يلي: "مع عدم الإخلال بأي نص يرد في قانون آخر، يجوز لأية جهة حكومية في سبيل مباشرة اختصاصاتها، أن تقوم بما يلي:

- أ - قبول إيداع أو تقديم المستندات أو إنشائها أو الاحتفاظ بها في شكل مستندات أو سجلات إلكترونية.
- ب - إصدار أي إذن أو ترخيص أو قرار أو موافقة في شكل مستندات أو سجلات إلكترونية.
- ج - قبول الرسوم أو أية مدفوعات أخرى بطريقة إلكترونية
- د - طرح العطاءات الحكومية أيّاً كان نوعها واستلامها بطريقة إلكترونية".

(١٢) في هذا السياق انظر:

"مبادرة تمكين العمل عن بعد في القطاع الحكومي" وهي مبادرة يشرف عليها الجهاز المركزي لتكنولوجيا المعلومات لتشجيع وتمكين استخدام أدوات العمل عن بعد في القطاع الحكومي، وينفذها بالتعاون مع شركائه من الجهات الحكومية والشركات الداعمة للتحويل الرقمي.

<https://www.cait.gov.kw/eLibrary/Magazines.aspx>

والمستفاد أن القانون فتح مساراً إجرائياً موازياً يسمح للجهات الإدارية باتخاذ إجراءات مماثلة لما تقوم به عبر القنوات الإدارية المعتادة، سواءً عند استقبال الطلبات والمعاملات المختلفة بما يرتبط بها من مستندات، أو عند إصدارها للقرارات الإدارية المختلفة، وكذلك بوضع أسس التحصيل الإلكتروني للرسوم والمدفوعات، فضلاً عن تمكينها من طرح العطاءات واستلامها بطريقة إلكترونية.

ولا شك أن في إتاحة هذه الرخصة ما يعطي الجهات الإدارية مجالاً واسعاً لتوفير ما تراه من خدمات إلكترونية ضمن نطاق اختصاصها. لكن الأمر الجدير بالملاحظة هنا هو ما يشترطه النص بأن لا يتعارض الإجراء الإلكتروني مع حكم ورد في قانون آخر، وهو أمر يقتضي من كل جهة إدارية ترغب في إتاحة خدماتها إلكترونياً أن تقوم ببحث الجوانب القانونية الكاملة للموضوع للتحقق من توافق الإجراء الإلكتروني مع القانون، ويشمل ذلك أي قيد قانوني سواءً ورد في قانون إنشائها أو في أي قانون آخر ذي صلة بالإجراء؛ حتى لا يكون قرارها معيباً في مشروعيتها.

الفرع الثاني

الصلاحيات التي يجوز مباشرتها

وفي هذا السياق، تقرر المادة (٢٧) ما للجهات الحكومية من صلاحيات حين تحدد الإطار التنظيمي للمعاملات الإلكترونية التي تتيحها لجمهور المتعاملين معها، واستناداً لهذه القواعد يجوز للجهة أن تحدد المعايير الفنية المطلوبة، فتتص على ما يلي:

"إذا قررت أية جهة حكومية تنفيذ أي من المهام المذكورة في المادة السابقة بشكل إلكتروني فيجوز لها أن تحدد ما يلي:

- أ - الطريقة أو الشكل الذي سيتم بواسطته إنشاء أو إيداع أو حفظ أو تقديم أو إصدار تلك المستندات الإلكترونية، على أن لا يتعارض ذلك مع ما هو مقرر بشأن خصوصية وحماية البيانات من أحكام.
- ب - الطريقة والأسلوب والكيفية والإجراءات التي يتم بها طرح العطاءات واستلامها.
- ج - نوع التوقيع الإلكتروني المطلوب.
- د - الطريقة أو الشكل الذي سيتم به تثبيت ذلك التوقيع على المستند أو السجل الإلكتروني، والمعيار الذي يجب أن يستوفيه مزود خدمات التصديق الذي يقدم له المستند أو السجل للحفظ أو الإيداع، وذلك في حدود المعايير والمواصفات التي تحددها الجهة المختصة وفقاً للمادة (٢٢) من هذا القانون ولائحته التنفيذية.

هـ - عمليات وإجراءات الرقابة المناسبة للتأكد من سلامة وأمن وسرية المستندات والسجلات الإلكترونية أو المدفوعات أو الرسوم.

و - أية خصائص أو شروط أو أحكام أخرى مقررة لإرسال المستندات الورقية، وذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

وبذلك يتحدد مدى صلاحيات وسلطات الجهات الإدارية التي يتيحها لها قانون المعاملات الإلكترونية، وحدود السلطة التقديرية للإدارة عند إنشائها، وذلك كله بمراعاة عدم مخالفة أي قواعد شكلية أو موضوعية يتطلبها قانون آخر، فهو قيد مستفاد من سياق أحكام القانون، وهذا ما يظهر بوضوح عند مناقشة ما يدخل وما يخرج من نطاق تطبيق القانون من المعاملات الإلكترونية ضمن المطلب الثالث من هذا المبحث.

المطلب الثالث

حجية المعاملة الإدارية الإلكترونية

تقرر المادة (٣) من قانون المعاملات الإلكترونية المساواة في الحجية والآثار القانونية بين المعاملات الإلكترونية والمعاملات التقليدية إذا أُجريت وفقاً لأحكامه، ويشمل ذلك ما يتعلق بالمعاملة الإلكترونية من سجلات ورسائل ومستندات وتوقيعات إلكترونية، فجميعها تنتج ذات الآثار القانونية المترتبة على الوثائق والمستندات والتوقيعات الكتابية^(١٣)، ويسري ذلك على العقود المتعلقة بمعاملات إلكترونية مدنية أو تجارية أو إدارية، شريطة أن تكون من المعاملات الإلكترونية التي تخضع لنطاق أحكام القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤، وكذلك يعتد القانون بالمراسلات والمستندات والسجلات والتوقيعات الإلكترونية من حيث ترتب الآثار القانونية، وإمكانية الاستناد إليها في المنازعات التي تنشأ بين الأطراف باعتبارها أدلة إثبات مقبولة إذا تم إنشاؤها بمراعاة أحكام هذا القانون.

(١٣) للحصول على مزيد من المعلومات يمكن الرجوع باللغة العربية إلى:

أبو الليل، إبراهيم الدسوقي (٢٠٠٣)، الجوانب القانونية للمعاملات الإلكترونية - دراسة للجوانب القانونية للتعامل عبر أجهزة الاتصال الحديثة "التراسل الإلكتروني"، مجلس النشر العلمي: جامعة الكويت.

محمد مدحت عزمي (٢٠٠٩)، المعاملات التجارية الإلكترونية، الأسس القانونية والتطبيقات، مركز الإسكندرية للكتاب: الإسكندرية.

لورنس عبيدات (٢٠٠٩)، إثبات المحرر الإلكتروني، دار الثقافة للنشر والتوزيع: الأردن.

وباللغة الإنجليزية يمكن الرجوع إلى:

Krishna, P.R., Karlapalem, K. & Dani, A.R.(2005), From Contracts to E-Contracts: Modeling and Enactment. Inf Technol Manage 6, 363-387.

K?lvart M., Poola M., Rull A. (2016) Smart Contracts. In: Kerikm'e T., Rull A. (eds) The Future of Law and eTechnologies. Springer, Cham.

الفرع الأول نطاق تطبيق القانون

أولاً - ما يسري عليه:

تبين المادة (٢) من القانون نطاق سريان القانون رقم (٢٠)، وحسب الفقرة الأولى فإن أحكامه تسري على:

"السجلات والرسائل والمعاملات والمستندات والتوقيعات الإلكترونية ذات العلاقة بالمعاملات المدنية والتجارية والإدارية، وعلى كل نزاع ينشأ عن استخدامها ما لم يتفق الأطراف على غير ذلك، أو يتبين أن قانوناً آخر هو الواجب التطبيق".

وعليه، تسري أحكام قانون المعاملات الإلكترونية بحسب الأصل على جميع المعاملات المدنية والتجارية والإدارية، وما يتعلق بها من مستندات أو سجلات أو توقيعات إلكترونية وفقاً لأحكام المادة (١/٢) ما عدا الحالات التي تخرج عن نطاق تطبيقه.

ثانياً - ما يخرج عن نطاق تطبيق القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤:

يمكن تقسيم المعاملات الإلكترونية التي لا تخضع لأحكام القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ إلى ثلاث مجموعات على النحو التالي:

١ - المعاملات التي يتفق أطرافها بمحض إرادتهم على استبعاد تطبيق أحكامه، فإن القانون يعتد بهذا الاتفاق تطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة، ويتم استبعاد تطبيق أحكامه على المعاملة الإلكترونية.

٢ - يتم استبعاد تطبيق القانون أيضاً في حال تبين أن قانوناً آخر هو الواجب التطبيق على المعاملة الإلكترونية.

٣ - إذا تعلق الأمر بإحدى المعاملات والمسائل التي تم استثنائها صراحةً على سبيل الحصر في الفقرة الثانية من المادة (٢) من القانون، ونظراً لارتباط ذلك بموضوع الدراسة يتم شرح أحكام هذا الاستثناء بتفصيل أكثر في الجزء اللاحق.

الفرع الثاني معاملات إلكترونية بدون حجية

ضمن الأحكام العامة للقانون التي تسري في شأن جميع المعاملات الإلكترونية ومن بينها المعاملات الإلكترونية الإدارية، تقرر المادة (٢/٢) صراحةً استبعاد المعاملات التالية:

"١ - المعاملات والمسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية والوقف.

- ٢ - سندات ملكية الأموال العقارية وما ينشأ عنها من حقوق عينية أصلية أو تبعية.
 - ٣ - السندات الإذنية والكمبيالات القابلة للتداول.
 - ٤ - أي مستند يستلزم القانون إفراغه في محرر رسمي أو توثيقه، أو ورد في تنظيمه نص خاص في قانون آخر".
- ويرد على أحكام المادة (٢/٢) أكثر من ملاحظة، فالمعاملات المستبعدة من نطاق تطبيق القانون، ورد ذكرها على سبيل الحصر، ويهملنا من المعاملات المستبعدة بصفة خاصة ما ورد في الفقرة (ب- سندات ملكية الأموال العقارية وما ينشأ عنها من حقوق عينية أصلية أو تبعية) والفقرة (د- أي مستند يستلزم القانون إفراغه في محرر رسمي أو توثيقه، أو ورد في تنظيمه نص خاص)، وتبين المذكرة الإيضاحية للقانون المغزى من استبعاد تلك المعاملات بأنها معاملات لها خصوصيتها التي تتعارض مع طبيعة قانون المعاملات الإلكترونية، وتشمل المعاملات المتعلقة بالحقوق العقارية، ويلاحظ هنا أن صياغة المادة (٢/٢) جاءت أمراً لا يجوز الاتفاق على خلاف حكمها، فلا يجوز للأطراف الاتفاق على سريان حكم القانون على أي معاملة أو مستندات تتعلق بالحالات التي تم استبعادها، وإذا تم الاتفاق فإنه يقع باطلاً، وتكون المعاملة دون حجية ولا يعتد بها أمام المحاكم في حال وقوع نزاع، ولا شك أن لذلك عواقب غير محمودة في قطاع اقتصادي ذي أهمية بالغة استدعت تنظيمه بأحكام خاصة.

المطلب الرابع

مدى حجية المعاملة العقارية الإلكترونية

- تنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من قرار وزارة العدل رقم ٢١٤ لسنة ٢٠٢٠ على ما يلي:
- "يجوز لمالك العقار أو من ينوب عنه قانوناً التقدم لإجراء المعاملات العقارية التالية إلكترونياً:
- ١ - بيع كامل العقار أو نسبة منه.
 - ٢ - هبة كامل العقار أو نسبة منه.
 - ٣ - طلب استصدار شهادة أوصاف عقار للأفراد أو المكاتب العقارية أو الشركات ذات المسؤولية المحدودة".

وإن في شمول المعاملتين المشار إليهما في البندين (١ و ٢) وما يتعارض مع أحكام المادة (٢) من قانون المعاملات الإلكترونية رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ تعارضاً صريحاً لا لبس فيه، وهو الإطار العام الذي تضيف أحكامه الحجية على المعاملة

الإلكترونية وما يرتبط بها من مستندات وسجلات إلكترونية، فلا حجية تكتسبها المعاملات التي تنجز عبر هذا الطريق إلا باستيفاء الضوابط والمعايير المحددة في القانون، ومع صراحة النص القانوني في استبعاد المعاملات العقارية من نطاق سريان أحكامه، فإنه لا مجال للاجتهاد أو الخروج عن حكمه إلا استناداً إلى تشريع من المرتبة نفسها أو أعلى منها.

ومن الخلاصة السابقة يتضح لنا أن المعاملات التي يحددها قرار تفعيل التقديم الإلكتروني منظوراً إليه من زاوية قانون المعاملات الإلكترونية رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ لن تحوز حجية المعاملات الإلكترونية المقررة في أحكامه، وذلك عملاً بأحكام المادة (٢/٢) منه التي تستثنيها صراحةً من نطاق سريانه، والحاجة مازالت قائمة لتطلب المستند الكتابي التقليدي لضمان حجية المعاملة.

أما بصفة عامة، فيستخلص من هذا المبحث أن للجهات الإدارية سلطة واسعة في اتباع المسار الإلكتروني عند توفير خدماتها، فهو أمر مشروع من حيث الأصل ونحو حجية مساوية للإجراء الذي يتخذ بالطرق التقليدية، بحيث يمكن اللجوء إليه دائماً وفق احتياجات العمل وظروفه، ما دامت الإدارة ملتزمة في قرارها بأحكام القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ من جهة، وبأي قانون آخر ذي صلة بالمعاملة محل القرار من جهة أخرى؛ لأن قانون المعاملات الإلكترونية هو القانون الإجرائي الذي توفر أحكامه الإطار العام للمعاملات الإلكترونية، أما القواعد التي تنظم موضوع المعاملة ذاته فتستخلص من القانون الخاص الذي ينظمها، والقوانين ذات الصلة بموضوعها إن وجدت.

فهل توجد قيود ترد من قانون التسجيل العقاري باعتباره القانون ذا الصلة بموضوع القرار، فهذا ما يتم بحثه في المبحث الثالث من الدراسة.

المبحث الثالث

المعاملات العقارية الإلكترونية في ضوء قانون التسجيل العقاري

لتحقيق أهداف الدراسة يتم الربط في هذا المبحث بين موضوع قرار وزارة العدل رقم (٢١٤) لسنة ٢٠٢٠ وأحكام قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ وما يفرضه من قيود في شأن إجراءات تسجيل المعاملات العقارية المشار إليها في الفقرة الأولى من القرار.

وتبين الفقرة الثانية مسار الإجراءات واجب الاتباع كما يلي:

"يشترط لتقديم المعاملات إلكترونياً أن يتم تعبئة كافة الحقول الإلزامية بالموقع المخصص لذلك في بوابة وزارة العدل الإلكترونية (MOJ.GOV.KW)، وإرفاق كافة المستندات المطلوبة والمبينة على موقع الوزارة بصيغة PDF".

بينما تسند الفقرة الثالثة من القرار إلى إدارة التسجيل العقاري وظيفة مراجعة الطلبات التي تقدم عبر الموقع "وفقاً للنظم والقواعد المتبعة لديها"، وتحدد طريقة إخطار مقدم الطلب بنتيجة الفحص "مباشرةً بأي وسيلة من وسائل التواصل الحديثة". وبذلك يكون القرار قد أتاح الخدمة منذ بدء استلام المعاملة وحتى تاريخ الإخطار بها مباشرةً عبر وسائل الاتصالات التكنولوجية.

المطلب الأول

قيود على حرية التصرف في العقار

تنقسم التصرفات القانونية من حيث طريقة انعقادها والتعبير عن إرادة التعاقد فيها إلى أولاً: رضائية، وهي التي تنعقد بمجرد التقاء الإيجاب والقبول، ولا يشترط أن يتم التعبير عن الرضا بطريقة خاصة وفقاً لشكل يحدده القانون، ثانياً: شكلية، ويشترط أن يتم التعبير عن الإرادة باتباع شكل محدد يتطلبه القانون، ويعد الأسلوب المطلوب قيداً شكلياً يرد على الإرادة.

ويعرف العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته"^(١٤)، ونظراً لأهمية العقار يضع القانون نظاماً خاصاً بالتصرف فيه من شأنه أن يقيد التصرف فيه، وضمن نظام قانوني ما تتنوع الأهداف

(١٤) المادة ٢٤ من القانون المدني الكويتي الصادر بالمرسوم رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠.

التي تدفع المشرع لوضع قيود على حرية التصرف في العقار أو في ترتيب حقوق عينية عليه، منها ما يتعلق بإحكام الرقابة على سوق العقار، وتحصيل مورد للخزانة العامة من استيفاء الرسوم على التصرفات التي يتم تسجيلها، ومنها ما يتعلق بضمان حق الغير حسن النية في الحصول على معلومات موثقة عن حالة العقار محل التصرف، وأي حق عيني مقرر عليه بما يحقق الثقة في التعامل واستقرار المعاملات العقارية^(١٥).

وفي هذا السياق تقرر المادة رقم ٨٩٠ من القانون المدني أنه إذا كان المتصرف فيه عقاراً فلا تنتقل الحقوق العينية أو تنشأ إلا بمراعاة أحكام قانون التسجيل العقاري.

وتقرر المادة (٧) من المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب تسجيلها بطريق التسجيل بما في ذلك الوقف والوصية، ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم...".

ويؤسس القانون إجراءات التسجيل العقاري على النمط التقليدي القائم على السجلات والمحركات والوثائق، أي النظام الورقي التقليدي، ولا محل فيه لاتباع مسار إجرائي آخر، فقواعده أمرة وتتعلق بالنظام العام لا يملك الأطراف أن يتفقوا على مخالفة أحكامها، ومن جهة الإدارة فإنه لا يوجد ضمن أحكام القانون ما يعطيها سلطة تقديرية لإنشاء نظام تسجيل مختلف عما هو مقرر في أحكامه المنصوص عليها صراحة، ومع صراحة النصوص ووضوح دلالتها فإنه لا مجال للاجتهاد من قبل الإدارة.

وعلى الرغم من مضمون القرار الذي يجيز التعامل عبر الوسائل الإلكترونية فإن الأمر الملحوظ من الناحية الشكلية هو عدم الإشارة في ديباجته إلى قانون المعاملات

(١٥) للمزيد من المعلومات عن الشكلية في القانون المقارن يمكن الرجوع إلى:

شلابي مشرية (٢٠١٨) الشكلية في التصرفات القانونية، رسالة ماجستير بإشراف د. سلايم عبد الله - كلية الحقوق والعلوم السياسية: جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم - الجزائر، ص ٢٠-٢٦.

د. مصطفى العجارمة (٢٠١٨) الشكلية كقيد يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني: مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية - العدد الخامس والأربعون - حزيران.

الإلكترونية رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ مع الاكتفاء بالاستناد إلى أحكام المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل التجاري وحده الذي لا يسند هذا الطريق وهو أمر غير مبرر.

أما من الناحية الإدارية ومع عدم وجود مسار إجرائي موازٍ أو بديل عن المسار المحدد في أحكام المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ فإن المستفاد من ذلك أن الإدارة لم تمنح سلطة تقديرية تسمح لها باتباع مسار إجرائي إلكتروني، ولا يخفى أن قانون المعاملات الإلكترونية من جانبه يضع الأولوية للمستند الكتابي متقدماً على الإلكتروني في حال وجود قانون يشترط إفراغ المستند في محرر رسمي أو توثيقه بطريقة يحددها القانون، أو ورد في تنظيمه نص خاص^(١٦)، وهي أوضاع إذا توفر أحدها أو جميعها يمتنع تطبيق قانون المعاملات الإلكترونية على المعاملة على نحو ينزع عنها الحجية، وهو ما سبق شرحه في المبحث السابق، ولا شك أن الأمر منطبق في حالة معاملات التسجيل العقاري المحددة في القرار محل البحث.

المطلب الثاني

الآثار المترتبة على إنجاز المعاملة العقارية إلكترونياً

الفرع الأول

بالنسبة للتصرف في عقار

في حال تم إجراء معاملة بيع عقار أو هبة عقار استناداً لنظام التسجيل العقاري الذي أنشأه القرار، فإنه بالإضافة إلى عدم اكتساب المعاملة للحجية القانونية المقررة في قانون المعاملات الإلكترونية، فإن قواعد التسجيل العقاري تمنع من الاعتداد بالاتفاقات العقارية التي لا يتم تسجيلها وفقاً لأحكامه، وتنص المادة (٧) صراحةً على أن:

"... يترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم..."

فالأثر الذي يترتب عليه القانون عند عدم تسجيل التصرف على العقار بمقتضى إجراءات التسجيل المقررة في هذا القانون هو اعتبار التصرف كأن لم يكن سواءً في نطاق العلاقة بين أطراف الاتفاق، أو في مواجهة الغير، وهو أثرٌ فادح دون شك لا يرغب أي طرف حسن النية أن يبلغه، ومن ثم فإن إنجاز المعاملة عبر المسار الإلكتروني لن يغني أبداً عن تسجيل المعاملة بالأسلوب المحدد في القانون.

(١٦) المادة ٢/٢ من القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ في شأن المعاملات الإلكترونية.

الفرع الثاني

بالنسبة للقرار التنظيمي وقرارات التسجيل الصادرة استناداً له

إن من شأن إصدار قرار إداري يتعارض مع قواعد القانون أن يجعله معيباً في محله، وهو الركن الموضوعي للقرار الإداري يسمه بعيب عدم المشروعية، فمن مقتضيات مشروعية القرار الإداري التزامه بالتشريع الأعلى منه مرتبة، وإلا كان معيباً بالبطلان، وفي هذه الحالة يبدو لنا جلياً أن أحكام هذا القرار تتعارض مع أحكام تشريعيين يفوقانه مرتبة^(١٧)، ولما كان الأمر متعلقاً بقرار تنظيمي فما سيطر في الواقع هو صدور مزيد من القرارات الفردية المعيبة في كل معاملة ترد من هذا الطريق ويتم تسجيلها على أساسه، خاصة وأن القرار نفسه يحدد طريقة الإخطار بنتيجة الفحص والتي تجري أيضاً عبر الوسائل الحديثة، فإذا عرفنا أن الإخطار نفسه سيصدر دون حجية، لنا أن نقدر تبعات ذلك في الواقع العملي، فعلى سبيل المثال كيف يمكن أن يتم احتساب المواعيد القانونية والقضائية المترتبة في حال وقوع نزاع سواء مع الإدارة أو بين أطراف الاتفاق أنفسهم، وهي اعتبارات كان ينبغي ألا تغيب عند إصدار القرار بتفعيل خدمة التقديم الإلكتروني لتسجيل المعاملات العقارية التي حددها القرار.

وأرى أن من شأن استمرار إنجاز المعاملات المحددة إلكترونياً عبر خدمة التسجيل العقاري أن يهدد وجود المعاملات العقارية واستقرارها، خاصة ما يتضمن إنشاء أو نقل أو إنهاء حق عيني، وكذلك ما ينشأ عنها من حقوق والتزامات، وهو أمر يظهر تأثيره في قطاع اقتصادي أولاه المشرع اهتماماً بالغاً، استدعى تنظيمه بأحكام خاصة حرصاً على حمايته وتنظيمه سواء أكان ذلك في الظروف الطبيعية المعتادة أو الظروف الاستثنائية، فلا يوجد مبرر واقعي أو قانوني يسمح بوقوع هذه المخالفة التي ستمتد تبعاتها إلى ما بعد انقضاء أزمة كورونا^(١٨).

(١٧) إبراهيم الفياض (١٩٨٨) القانون الإداري - نشاط وأعمال السلطة الإدارية بين القانون الكويتي والقانون المقارن، مكتبة الفلاح: الكويت، ص ص ٣٢٨-٣٣٠.

(١٨) انظر أيضاً: الرأي القانوني للدكتور محمد المقاطع في المؤتمر الذي نظمته كلية القانون الكويتية العالمية حول مفهوم المشروعية القانونية والدستورية في الأحوال الاعتيادية (المشروعية الاعتيادية) والظروف غير الطبيعية (المشروعية الاستثنائية) وأنه لا يجوز التحلل من قواعد المشروعية، فالقانون هو سند أعمال الإدارة.

٩ مايو ٢٠٢٠ - الحلقة النقاشية الأولى "آثار جائحة فيروس كورونا على العلاقات القانونية في ظل القانون العام والقانون الجزائي... الإشكاليات والحلول".

ولكل هذه الأسباب، يستخلص أن المعاملات العقارية الإلكترونية التي سيجري تنفيذها عبر بوابة وزارة العدل استناداً للقرار رقم ٢١٤ لسنة ٢٠٢٠ ستكون معاملات فاقدة للسند القانوني، فهي بلا حجية قانونية وفق أحكام قانون المعاملات الإلكترونية رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤، وكذلك هي عرضة للإبطال حسب أحكام المادة (٧) من المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري، وهو ما يقتضي سرعة إعادة النظر في القرار حتى نتجنب الوقوع في مبيعات عقارية ليس لها سند من القانون بما يترتب على ذلك من آثار.

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة التحليلية التطبيقية، يمكن تلخيص أهم الاستنتاجات المستخلصة بما يلي:

أولاً - استنتاجات عامة:

- ١ - من أبرز المظاهر التي ارتبطت بأزمة "جائحة كورونا" هو الاتجاه نحو الأسلوب الإلكتروني في إنجاز المعاملات التي تلبي الاحتياجات والأنشطة المتنوعة في المجتمع بالتزامن مع التدابير الحكومية التي أدت إلى تعطيل مظاهر الحياة الطبيعية.
- ٢ - للجهات الإدارية سلطة اتباع المسار الإلكتروني لتوفير خدماتها، فهو أمر مشروع ونحو حجية مساوية للإجراء الذي يتخذ بالطرق التقليدية، ما دامت الإدارة ملتزمة في قرارها بأحكام القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ من جهة، وبأي قانون آخر ذي صلة بموضوع المعاملة الإلكترونية التي توفرها من جهة أخرى.
- ٣ - إذا قررت جهة إدارية أن تتيح خدماتها إلكترونياً فإن الأمر يستدعي بحث الجوانب القانونية الكاملة للموضوع للتحقق من توافق الإجراء الإلكتروني مع القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤، وكذلك التحقق من عدم تعارضه مع أي قيد قانوني سواء ورد في قانون إنشائها أو في أي قانون آخر ذي صلة بالإجراء حتى لا تكون المعاملة فاقدة للحجية، وهو أمرٌ ينسحب على ما ينشأ عنها من مستندات وسجلات إلكترونية.
- ٤ - المشروعية شرط أساسي لازم في أي إجراء إداري سواء صدر في الظروف الطبيعية أو في ظروف الأزمات غير المعتادة مثل أزمة كورونا التي يعيشها العالم منذ مطلع العام ٢٠٢٠.

ثانياً - استنتاجات خاصة بالحالة محل البحث:

- ١ - كشفت الدراسة أن محل قرار وزارة العدل بتفعيل خدمات التسجيل العقاري إلكترونياً إنما يتعارض مع أحكام القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤ تعارضاً صريحاً لا لبس فيه، وهو الإطار العام الذي تضيف أحكامه الحجية على المعاملة الإلكترونية وما يرتبط بها من مستندات وسجلات إلكترونية، فلا حجية تكتسب إلا باستيفاء الضوابط والمعايير المحددة في القانون، ومع صراحة النص فإنه لا مجال للاجتهاد أو الخروج عن حكمه.
- ٢ - بينت الدراسة أوجه تعارض القرار مع أحكام المادة ٨٩٠ من القانون المدني، والمادة ٧ من قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم ٥ لسنة ١٩٥٩، وهو ما يؤثر على صحة وقيمة الإجراءات التي يتم تنفيذها عبر الأسلوب الإلكتروني. ولكل هذه الأسباب، يستخلص أن المعاملات العقارية الإلكترونية التي سيجري تنفيذها عبر بوابة وزارة العدل استناداً للقرار رقم (٢٠١٤) لسنة ٢٠٢٠ ستكون معاملات فاقدة للسند القانوني وبلا حجية قانونية وفق أحكام قانون المعاملات الإلكترونية رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٤، وكذلك لا يعتد بها وفقاً لأحكام المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري، وهو ما يقتضي سرعة إعادة النظر في القرار حتى نتجنب الوقوع في مبيعات عقارية ليس لها سند من القانون بما يترتب على ذلك من آثار.

المراجع

أولاً - باللغة العربية:

- التجارة العربية بين تداعيات فيروس "كوفيد-١٩" والقيود العالمية والإقليمية " التقرير السابع والعشرون، اتحاد الغرف العربية،
- تقرير رقم (٢٧) أيار - مايو (٢٠٢٠).
- إبراهيم الفياض (١٩٨٨) القانون الإداري - نشاط وأعمال السلطة الإدارية بين القانون الكويتي والقانون المقارن، مكتبة الفلاح: الكويت.
- أبو الليل، إبراهيم الدسوقي (٢٠٠٣)، الجوانب القانونية للتعاملات الإلكترونية- دراسة للجوانب القانونية للتعامل عبر أجهزة الاتصال الحديثة "التراسل الإلكتروني"، مجلس النشر العلمي: جامعة الكويت.
- مشاركة الأستاذ الدكتور إبراهيم أبو الليل في الحلقة النقاشية المقامة ضمن المؤتمر الذي نظّمته كلية القانون الكويتية العالمية لبحث الآثار القانونية لجائحة كورونا: ٩ مايو ٢٠٢٠ - الحلقة النقاشية الثانية "آثار جائحة فيروس كورونا على علاقات القانون الخاص... الإشكاليات والحلول".
- د. اليمامة خضير الحربي (٢٠١٨) "جوانب قانونية في الحوكمة التكنولوجية للإنترنت": مقال منشور في مجلة كلية القانون العالمية - السنة السادسة - العدد ٢٤ العدد التسلسلي ٢٤ - ربيع الأول / ربيع الثاني ١٤٤٠هـ - ديسمبر ٢٠١٨م، ص ٥٣-٩٦.
- د. داوود عبد الرزاق الباز (٢٠٠٤)، الإدارة العامة (الحكومة) الإلكترونية وأثرها على النظام القانوني للمرفق العام وأعمال موظفيه، لجنة التأليف والتعريب والنشر - جامعة الكويت.
- الدكتور سمير أيت أرجدال (٢٠٢٠) "تدخل السلطات العمومية في ظل حالة الطوارئ المعلنة - مقارنة قانونية حقوقية": مجلة الباحث - عدد خاص بجائحة كورونا. كوفيد ١٩ - العدد ١٧ - أبريل ٢٠٢٠.
- شلابي مشرية (٢٠١٨) الشكلية في التصرفات القانونية، رسالة ماجستير بإشراف د. سلايم عبد الله - كلية الحقوق والعلوم السياسية: جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم - الجزائر.

- لورنس عبيدات (٢٠٠٩)، إثبات المحرر الإلكتروني، دار الثقافة للنشر والتوزيع: الأردن.
- مشاركة الأستاذ الدكتور/ محمد المقاطع في الحلقة النقاشية المقامة ضمن المؤتمر الذي نظّمته كلية القانون الكويتية العالمية لبحث الآثار القانونية لجائحة كورونا: ٩ مايو ٢٠٢٠ - الحلقة النقاشية الأولى "آثار جائحة فيروس كورونا على العلاقات القانونية في ظل القانون العام والقانون الجزائي...الإشكاليات والحلول".
- محمد مدحت عزمي (٢٠٠٩)، المعاملات التجارية الإلكترونية الأسس القانونية والتطبيقات، مركز الإسكندرية للكتاب: الإسكندرية.
- أ. د. محمود عبد الرحمن محمد (٢٠١٨)، "مدى حجية الوسائل الإلكترونية في إثبات المعاملات المدنية والتجارية والإدارية": مجلة كلية القانون الكويتية العالمية - العدد ١ - السنة السادسة - العدد التسلسلي ٢١ - جمادى الآخرة / رجب ١٤٣٩هـ - مارس ٢٠١٨م، ١٣٩ ص
- د. مصطفى العجّارمة (٢٠١٨) الشككية كقيد يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني: مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية - العدد الخامس والأربعون - حزيران.

صحف ومواقع إخبارية:

- "الاقتصاد الرقمي يتمدد في الخليج" - القبس - تحرير/إيمان عطية - ١٤/٥/٢٠٢٠، متوفر على الرابط: <https://alqabas.com/article/5774176%D8%8C> آخر زيارة ٦/٥/٢٠٢٠.
- تجديد إذن العمل، متوفر على الرابط: <https://alqabas.com/article/5764852>، آخر زيارة ٦/٥/٢٠٢٠.
- مجلس الوزراء: اتخاذ الإجراءات اللازمة لاستكمال الدراسة «أونلاين».. اختيارياً، متوفر على الرابط: <https://alqabas.com/article/5764972>، آخر زيارة ٦/٥/٢٠٢٠.
- «الصحة» تدشن خدمة توصيل الأدوية.. ابتداءً من الغد، متوفر على الرابط: <https://alqabas.com/article/5763982> آخر زيارة ٦/٥/٢٠٢٠.
- (لا حاجة إلى حمل البطاقات المدنية)، متوفر على الرابط: <https://alqabas.com/article/5767978>، آخر زيارة بتاريخ ٦/٥/٢٠٢٠.

- التوثيق العقاري: ٣٠ دقيقة للمعاملة.. والمراجع يحضر للتوقيع - ٤ مايو ٢٠٢٠، متوفر على الرابط:

للمزيد: <https://alqabas.com/article/5772164> ، آخر زيارة بتاريخ ٥/٦/٢٠٢٠.

ثانياً - باللغة الإنجليزية:

- Al-Ubaydli, Omar, 2020. "Understanding How the Corona-virus Affects the Global Economy: A Guide for Non-Economists," MPRA Paper 99642, University Library of Munich, Germany.
- Krishna, P.R., Karlapalem, K. & Dani, A.R.(2005), From Contracts to E-Contracts: Modeling and Enactment. Inf Technol Manage 6, 363-387.
- Kõlvart M., Poola M., Rull A. (2016) Smart Contracts. In: Kerikmäe T., Rull A. (eds) The Future of Law and eTechnologies. Springer, Cham.

Transforming to E-government Transactions in Kuwait during the Time of Quarantine between Possibilities and Limitations/ the Case of Online Real Estate Registration

Dr. Alyamamah khudair Al-Harbi

In response to the crisis of COVID-19 pandemic the Government of the state of Kuwait has taken certain measures that affected public and private sectors in Kuwait blocked them either partially or entirely. During the time of quarantine many public entities chose to provide online services for the public which happen for the first time in some cases. Amongst which comes a decision by Ministry of Justice which allows for applying online for Real-estate Registration. This paper examines the Decision from the perspective of the 20/2014 Act Regarding Electronic Transactions, it analyses the legitimacy of the Decision and assesses its compliance with the legal provisions. By doing so, the case study would shed light on the 20/2014 Act as a general framework sitting the substantive and procedural requirements for a legitimate E-transaction in Kuwait however in the particular context of e-government.