



بسم الله الرحمن الرحيم  
باسم صاحب السمو أمير الكويت  
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح  
محكمة الاستئناف حولي  
الدائرة: الإيجارات الثانية

بالجلسة المنعقدة علنا بالمحكمة بتاريخ ( ١٥ شعبان ١٤٤٢ هـ ) الموافق ٢٨/٣/٢٠٢١ م.

برئاسة الأستاذ المستشار/ نهار رماح أبا الخيل  
وعضوية الأستاذين  
المستشار/ ناصر صالح المضيان (وكيل المحكمة) والمستشار/ صلاح ناصر الجاسر  
وحضور السيد / علي ريكان العنزي  
أمين سر الجلسة

صدر الحكم الآتي

في الاستئناف المرفوع من :

ضد

والمقيد بالجدول برقم : ٢٥/٢٠٢١ إيجارات / ٢ استئناف حولي.

## المحكمة

### بعد سماع المرافعة ومطالعة الاوراق والمدولة قانوناً:

حيث تخلص وقائع الاستئناف في أن المستأنف ضدها أقامت الدعوى رقم ٢٠٢٠/٦٠٥٠/إيجارات حولي /٢٧ بموجب صحيفة مودعه بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٤ طلب في ختامها اخلاء العين المؤجرة مع التسليم والزامها بمبلغ ٩٣٠٠ دك متأخر الأجرة عن الفترة من ٢٠٢٠/٤/١ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠ وما يستجد منها بواقع ١٥٥٠ شهريا حتى تمام الاخلاء مع المصروفات والاعتاب الفعلية .

وقالت أنه بموجب عقد ايجار مؤرخ ٢٠١٩/٢/١ تستأجر المدعى عليها منها المنزل الواقع بمنطقة الشعب بقصد استغلاله (دار حضانة) لقاء أجره شهري قدرها ١٥٥٠ دك .

وحيث امتنعت عن السداد عن الفترة المشار اليها الامر الذي اقامت معه دعاوها بطلباتها .

وحيث نظرت الدعوى امام محكمة اول درجة فمثلت المدعية بوكيل عنها وقدم مستندات كما مثلت المدعى عليها وكيل عنها وقدم مستندات ودفاعه تضمن الدفع بعدم اختصاص المحكمة نوعيا بنظر الدعوى وأدعت فرعيا بطلب إنقاص الأجرة على المصروفات والاعتاب ويجلسة ٢٠٢٠/٢/٢٨ قضت محكمة اول درجة للمدعية بطلباتها برفض الدعوى الفرعية وألزمت المدعى عليها بالمصروفات والاعتاب الفعلية.

وحيث تقدمت المستأنفة بصحيفة استئناف مودعه بتاريخ ٢٠٢١/١/٧ طلب في ختامها اولا بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع الغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بتقسيم المبلغ المترصد مع تخفيض الأجرة حتى إعادة فتح ومزاولة النشاط

الحضانات مع المصروفات والاعتاب الفعلية عن درجتي التقاضى تأسيساً على الخطأ في تطبيق القانون وتأويله والقصور في التسبب والاخلال بحق الدفاع.

وحيث نظر الاستئناف على النحو الثابت بالمحاضر فمثلت المستأنفة بشخصها وقدمت حافظة طويت على صورة من شهادة إيداع أجره لصالح المستأنف ضدها عن أشهر ٧ و ٨ و ٩/٢٠٢٠ كما مثلت وكيل المستأنف ضدها وقدم مذكرة طلب في ختامها بعدم قبول الاستئناف وإحتياطياً رفض الاستئناف.

والمحكمة قررت حجز الاستئناف للحكم لجلسة اليوم وصرحت لمن يشاء بإيداع مذكرات خلال مهلة أسبوع خلال الميعاد وقدمت المستأنفة مذكرة.

وحيث أن الاستئناف أستوفى أوضاعه القانونية ومن ثم فهو مقبول شكلاً.

وحيث أنه عن الدفع بعدم الاختصاص ولما كان الثابت من الاطلاع على عقد الايجار خلوه من ثمة شروط غير مألوفه في عقود الايجار العادي ومن ثم يكون هذا الدفع قائم على غير سند تقضى المحكمة برفضه.

وحيث أنه عن موضوع الاستئناف ولما كان من المقرر وفقاً لنص المادة ١ من القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تعديل أحكام قانون ايجار العقارات أنه منع من الحكم بالإخلاء إذا لم يسدد المستأنف الأجرة خلال المدة أو الفترة التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعديل او وقف في مرافق الدولة واجاز القاضي تقسيط الأجرة عن تلك الفترة وكان من المقرر وفقاً لنص المادة ١٩٨ من القانون المدنى أنه اذا طرأت بعد العقد وقبل تمام تنفيذه ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها عند إبرامه ونويت على حدوثها ان تنفيذه الالتزام الناشئ عنه وان لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدعى بحيث يهدده بخساره فادحه جاز للقاضي بعد الموازنة بين الطرفين ان يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول... ولما كان ما تقدم وكان الثابت من الاطلاع على عقد الايجار سند الدعوى ان العين مستغله لمزاولة النشاط حضانة أطفال وكان من المعلوم بالضرورة ونتيجة

لاجتياح العالم لوباء كوفيد ١٩ أن مجلس الوزراء قد قرر تعطيل جميع المرافق بدءاً من تاريخ ٢٠٢٠/٣/١٢ حتى ٢٠٢٠/٦/٣٠ وقراره بالحظر الكلي والجزئي الذي انتهى تاريخ ٢٠٢٠/٨/٣٠ ومنعه من مزاوله الأنشطة منها الحضانات الى هذه اللحظة وذلك كله دون ان يكون أأ من طرفين الاستئناف أي خطأ في صدور مثل هذه القرارات نظرا لصدورها من قبل مجلس الوزراء بسبب هذا الطرف الاستئناف ومن ثم يكون طلب الاخلاء المقدم من المستأنف ضدها قائم على غير سند من الواقع والقانون باعتبار ان لا يد للمستأجر في الأخلاء في الزامه واذا خالف هذا النظر الحكم المطعون عليه الأمر الذي تقضى معه هذه المحكمة بإلغائه والقصور للفصل في الدعوى من جديد.

وحيث انه عن موضوع الدعوى الأصلية والفرعية وعن طلب الاخلاء ولما كانت المحكمة قد انتهت الى عدم اخلال المدعى عليها أصليا في التزاماتها العقدية نتيجة القرارات الصادرة من مجلس الوزراء واستمرار غلق نشاط عمل الحضانات ومن ثم تقضى هذه المحكمة برفض طلب الاخلاء.

وحيث أنه عن طلب متأخر الأجرة عن الفترة من ١/٤/ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠ وما يستجد منها حتى تمام الاخلاء ولما كان ما تقدم من قواعد قانونية وكان الثابت ان العين موضوع عقد الايجار سند الدعوى والمؤرخ ٢٠١٩/٢/١ والمبرم بين المستأنفة والمستأنف ضدها وتضمن ان الغرض المخصص للعين حجز استغلال حضانة وكان من الثابت امام هذه المحكمة ان الدولة ممثلة مجلس الوزراء قد تقرر بإيقاف النشاط بالنسبة للحضانات منذ تاريخ ٢٠٢٠/٣/١٢ وحتى يومنا هذا ولم يرفع هذا المبلغ وذلك نتيجة انتشاء وباء كورونا كوفيد ١٩ وتحصينا للمجتمع من انتشاء العدوى هو القى بطلاله على هذا العقد موضوع الاستئناف وعلى أثره لم تنتفع المستأنفة بالعين المؤجرة لسبب لا شأن لها به ومن ثم يكون أسبابها طورا ولا زالت تصاب به نتيجة عدم انتفاعها بالعين التي قامت باستئجارها في الغرض المخصص لها حسب ما هو مدون بالعقد مما يتوافر معه جميع شرائط

تابع الحكم الصادر في الاستئناف رقم : ٢٥/٢٠٢١ إجازات / ٢ حولى.

المادة ١٩٨ مدنى الفة البيان ويستدعى تدخل المحكمة بتخفيض الأجرة الشهري لتصبح ٥١٧ دك بدلا من ١٥٥٠ دك منيذ تاريخ ٢٠٢٠/٣/١ حتى إعادة المساح من مجلس الوزراء والدولة بمزاولة النشاط الحضانات وتلزم المستأنفة بهذه الأجرة الشهرية عن الفترة السابقة وما يستجد منها مع تقسيط مبلغ الأجرة عن الفترة من ٢٠٢٠/٣/١ حتى ٢٠٢٠/٦/٣٠ على عدد أربعة أقساط تبدا من تاريخ هذا الحكم وقيمة كل قسط ٥١٧ دك وترفض ما جاوز ذلك من طلبات.

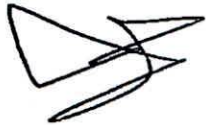
وحيث أنه عن المصروفات على درجتي التقاضي شاملة اتعاب المحاماة فإن المحكمة تلزم بها المستأنفة عملا بالمادة ١/١١٩ ، ١٤٧ مرافعات .

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة : أولا/ بقبول الاستئناف شكلاً.

ثانياً/ بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً في الدعوى الاصلية والفرعية بتخفيض الأجرة الشهرية للعين موضوع النزاع لتصبح ٥١٧ دك بدلا من ١٥٥٠ دك اعتبارا من تاريخ ٢٠٢٠/٣/١ وجعلها مستمرة لحين إعادة فتح نشاط الحضانات وإلزام المستأنف بها منيذ تاريخ ٢٠٢٠/٣/١ وتقسيط مبلغ الأجرة عن الفترة من ٢٠٢٠/٣/١ حتى ٢٠٢٠/٦/٣٠ على عدد أربعة أقساط من تاريخ هذا الحكم وقيمة كل قسط هو مبلغ ٥١٧ دك ورفضت ما عدا ذلك من طلبات وألزمت المستأنفة بالمصروفات على درجتي التقاضي ومبلغ ٥٠ دك مقابل اتعاب المحاماة.

رئيس الجلسة



أمين سر الجلسة



الرقم الآلي : ٢٠١٦٣٣٦١٠

(٢/ج)