أركان
للإعلام القانوني
Arkan Law Media

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 ٢٦ جمادي الأول ١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢١/١/١٠ م

برئاسة الأستاذ المستشار/ نهار رماح أبا الخيل (وكيل المحكمة)

وعضوية الأستاذين

المستشار/ ناصر صالح المضيان (وكيل المحكمة) والمستشار/ صلاح ناصر الجاسر

وحضور السيد / على ريكان العنزي أمين سر الجلسة

صدر الحكم الآتي

في الاستئناف الأول المرفوع من:-

ضـــد

والاستئناف الثاني المرفوع من :-

ضـــد

والمقيدين بالجدول برقمي: ٢٥٧، ٢٠٢٠/٢٦٢ إيجارات/٢ استئناف حولي

المحكمــة

أركان للإعلام القانوني Arkan Law Media

بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق والمداولة: -

حيث تخلص وقائع الاستئناف في ان المستأنف الأول أقام الدعوى رقم ٢٨٠٦/٢٠٢٠ ايجارات حولي/١١ بموجب صحيفة مودعة بتاريخ ٩/٨/٢٠٢٠ طلب في ختامها إخلاء العين المؤجرة مع التسليم وإلزام المدعي عليها بمبلغ ٩٦٠٠ د.ك قيمة متأخر الأجرة عن الفترة من ١/٤/٢٠٢٠ حتى ٣١/٧/٢٠٢٠ وما يستجد منها مع المصروفات والاتعاب الفعلية -على سند انه بموجب عقد ايجار تستأجر المدعي عليها العين المبينة بصحيفة الدعوى لقاء اجرة شهرية قدرها ٢٤٠٠د.ك وقد امتنعت عن السداد الامر الذي اقام معه دعواه بطلباته.

وحيث نظرت الدعوى امام محكمة اول درجة مثل وكيل المدعية وقدم مستندات وقرر ان العين مستغلة حضانة أطفال ولم يتم مزاولة النشاط بقرار من وزارة الصحة بسبب جائحة كوفيد ١٩ وانه قام بسداد فقط مبلغ ١٢٠٠د.ك وبجلسة ١/١١/٢٠٢٠ قضت محكمة اول درجة بالزام المدعي عليها ان تؤدي للمدعي مبلغ ٨٤٠٠ د.ك متأخر الأجرة عن الفترة من ١/٤/٢٠٢٠ حتي ٣١/٧/٢٠٢٠ فقط علي عشرة اشهر بمبلغ ٨٤٠ د.ك قيمة كل قسط تبدأ من صيرورة الحكم نهائي ورفضت ما عدا ذلك من طلبات والزمت المدعي عليها المصروفات وبالمناسب منها ومبلغ ٥٠ د.ك مقابل اتعاب المحاماة .

وحيث تقدم المستأنف الأول بصحيفة استئناف مودعة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١ طلب في ختامها أولاً قبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع تعديل الحكم بالقضاء بما يستجد من اجرة والقضاء بإخلاء العين مع التسليم مع المصروفات والاتعاب الفعلية تأسيساً علي مخالفته للقانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال – كما قدمت المستأنفة الثانية بصحيفة استئناف مودعة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٢ طلب في ختامها أولا قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع الغاء الحكم المستأنف والقضاء برفض الدعوى واحتياطيا تخفيض الأجرة من العين موضوع الدعوى لعدم الانتفاع بسبب جائحة كورونا مع المصروفات والاتعاب الفعلية تأسيسا على الخطأ في تطبيق القانون واستنادا على نص المادة ٥٨١ من القانون المدني والمادة ١٩٨.

وحيث نظر الاستئناف الأول والثاني على النحو الثابت بالمحاضر وقد قررت المحكمة ضمهما ليصدر بهما حكما واحد فمثل وكيل المستأنف وقدم حافظة مستندات طويت على شهادة من إدارة التنفيذ كما قدم مذكرة صمم فيها على طلباته كما مثل وكيل المستأنف الثانية وطلب إحالة الاستئناف الى إدارة الخبراء والمحكمة قررت حجز الاستئناف للحكم لجلسة اليوم .

وحيث ان الاستئناف استوفيا الأوضاع القانونية ومن ثم فهما مقبولان شكلاً.

وحيث أنه عن موضوع الاستئناف ولما كان من المقرر وفقا لنص المادة رقم ٢٠٢٠/١٥ بشان تعديل بعض احكام القانون رقم ١٩٧٨/٣٥ بشان إضافة

للإعلام القانوني

انه لا يجوز الحكم بالإخلاء للعين المؤجرة ان تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزارة تعطيل او وقف العمل خلالها في جميع المرافق العامة للدولة حماية للأمن او السلم العام او الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد على ان تحدد المحكمة طريقة سداد المستأجر الأجرة المتأخرة وفقا لظروف الدعوى ومنها تقسيط الأجرة كما جاء بالمذكرة الايضاحية لذلك القانون كما انه من المقرر وفقا لنص المادة ١٩٨ من القانون المدني انه اذا طرأت بعد العقد وقبل تمام تنفيذه ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها عن ابرامه وقدمت على حدوثها ان بتنفيذ الالتزام الناشئ عنه وان لم يصبح مستحيلا جاء مرهقا للمدعين بحيث يهدده بخساره فادحة جاز للقاضي بعد المزاولة بني مصلحة الطرفين ان يرد الالتزام المرهق الي الحد المعقول بان يضيف من مداه ان يزيد في مقابلة ويقع باطلاً كل اتفاق علي خلاف ذلك.

وحيث انه عن الاستئناف الأول واسبابه وطلب الزام المستأنف ضده بإخلاء العين المؤجرة والاجرة المتأخرة وام يستجد منها ولما كان الثابت من الاطلاع علي الأوراق وكان المستأنف ضده قد توقف عن السداد بدءاً من ٢٠٢٠/٤/١ وكان مجلس الوزراء قد أوقفت العمل عن جميع المرافق الحكومية والأنشطة الاهلية ومنها الحضانات الخاصة وتزامن هذا الإعلان مع يرد التزمت عن السداد وكان نص المادة ان القانون رقم ٢٠٢٠/١٥ قد نص علي عدم جواز الحكم بالإخلاء في هذه الحالة ومن ثم يكون الحكم المطعون عليه قد أصابه صحيح القانون برفضه لطلب الاخلاء.

للإعلام القانوني
Arkan Law Media

وحيث أنه عن طلب ما يستجد من اجرة فان المحكمة تستجيب له لخلو الأوراق مما يفيد سداد المستأنف ضده وتلزمه بها حتى تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣٠ فقسمته علي أقساط لمدة عشرة اشهر بدءً من تاريخ هذا الحكم علي نحو ما سيرد بالمنطوق وبرفض الالزام عقب هذا التاريخ لعدم حلول اجل الاجر الشهرية.

وحيث انه عن مصروفات الاستئناف الأول فان المحكمة تلزم المستأنف ضده بنص المصروفات

وحيث أنه عن الاستئناف الثاني واسبابه وكان الثابت من الاطلاع علي الأوراق ان العين المستأجرة عين مستغلة بنشاط حضانة الأطفال وكان الثابت ان مجلس الوزراء ووزارة التربية قد قررت تطبيق سيادة التعليم عن بعد ولا زالت المدارس والحضانات لا تستقبل الطلبة داخل الفصول بسبب جائحة كوفيد ١٩ وكان هذا الوباء مما لا شك فيه يعتبر من الظروف الاستثنائية العامة التي اجتاحت العالم ومنها دولة الكويت ومن ثم وقع عقد الايجار موضوع الاستئناف تحت مظلة هذه الظروف وأصاب بإضراره طرفي الدعوى نظراً لعدم القدرة علي ممارسة النشاط الذي ابرم العقد موضوع الدعوى من اجله ومن ثم يكون جميع شروط النص في المادة ١٩٨ سالفة البيان قد وضعت ومن ثم توازن هذه المحكمة في مصلحة الطرفين وتقضي بتخفيض الأجرة علي نحو ما سيرد بعد وان تاريخ ٢٠٢٠/٤/١ وحتي معاودة مزاولة النشاط بشكل طبيعي علي نحو ما سيرد بالمنطوق سيما وان الدولة قد سمحت بممارسة النشاط عن طريق التعليم عن بعد .

أركان للإعلام القانوني Arkan Law Media

وحيث أنه عن المصروفات في الاستئناف الثاني فان المحكمة تلزم المستأنف ضده بنصف المصروفات عملاً بالمادة ١١٩/١٢٠ مرافعات.

أركان للإعلام القانوني Arkan Law Media

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:- أولا:- بقبول الاستئناف الأول والثاني شكلا.

ثانياً:- في الاستئناف الأول :- بتعديل الحكم المطعون عليه بالنسبة للأجرة المتأخرة من تاريخ ٢٠٢٠/٤/١ حتي ٢٠٢٠/١٢/٣٠ ورفضت ما عدا ذلك والزمت المستأنف ضده بنصف المصروفات والزام المستأنف ضده بها مقسمة علي عشرة اشهر بدء من تاريخ هذا الحكم بقيمة القسيط ١٦٢٠د.ك.

ثالثاً:- في الاستئناف الثاني :- بتعديل القيمة الايجارية وتخفيضها ليصبح ١٨٠٠ د.ك بدلاً من ٢٤٠٠ د.ك شهرياً بدءاً من تاريخ ٢٠٢٠/٤/١ حتي انتهاء الظروف الطارئة والزمت المستأنف ضده بنصف مصروفات هذا الاستئناف.

أمين سر الجلسة

رئيس الدائرة

٢	٠	١	١	٠	٠	٩	٩	٠

الرقم الآلي
[١]