أركان للإعلام القانوني
Arkan Law Media

قانون رقم (15) لسنة 2020
بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات

– بعد الاطلاع على الدستور،

– وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات والقوانين المعدلة له،

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

(المادة الأولى)

تضاف فقرة جديدة إلى البند رقم (1) من المادة (20) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه نصها الآتي :

مادة (20)

"وفي جميع الأحوال لا يجوز الحكم بإخلاء العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل خلالها في جميع المرافق العامة للدولة حمايةً للأمن أوالسلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد ، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد المستأجر الأجرة المتأخرة وفقاً لظروف الدعوى".

(المادة الثانية)

يستبدل بنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة(24) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه النص الآتي:

مادة (24)

" تنشأ بالمحكمة الكلية دائرة إيجارات تشكل من قاضٍ واحد ، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة تختص دون غيرها بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أياً كانت قيمتها والتعويضات المترتبة على هذه المنازعات".

(المادة الثالثة)

تضاف مادة جديدة برقم (26 مكرر د) إلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه نصها الآتي :

مادة 26 مكرر (د)

" في الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حمايةً للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، لا تحسب مدة التعطيل أو الوقف ضمن المواعيد المنصوص عليها في هذا القانون ، على أن يستأنف حسابها اعتباراً من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة إلى العمل".

(المادة الرابعة)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء – كل فيما يخصه – تنفيذ هذا القانون ، وينشر في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من 2020/3/12 .

نائب أمير الكويت

نواف الأحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في : 12 محرم 1442 هـ

الموافق : 31 أغسطس 2020 م

المذكرة الإيضاحية
للقانون رقم (15) لسنة 2020
بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات

نظراً لما تمر به البلاد حالياً من أزمة انتشار وباء كورونا وما ترتب عليه من صدور قرار مجلس الوزراء بتعطيل المرافق العامة في الدولة حمايةً للأمن والسلم العام والصحة العامة .

وقد ترتب على ذلك تعطيل بعض الأنشطة التجارية مما رؤي معه حماية المستأجرين المتضررين من هذه الحالة من الحكم عليهم بإخلاء العقارات المؤجرة.

فقد جاء مشروع القانون بإضافة فقرة جديدة إلى البند رقم (1) من المادة (20) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات تقرر عدم جواز الحكم بإخلاء العين المؤجرة في حالة تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل خلالها في جميع المرافق العامة للدولة حمايةً للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة التي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، وتقوم المحكمة المختصة بتحديد طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدة التقسيط وقيمة كل قسط وفقاً للحالة المالية للمستأجر وظروف كل دعوى.

كما استبدل مشروع القانون بنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة (24) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه ، بأن تشكل دائرة إيجارات من قاضٍ واحد بالمحكمة الكلية وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة وذلك للعمل على زيادة عدد الدوائر المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أياً كانت قيمتها والتعويضات المترتبة على هذه المنازعات .

ولما كانت المدة الزمنية بتوقف الأعمال أو تعطيلها غير محددة فقد رؤي إضافة مادة جديدة برقم(26 مكرر د) إلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه ، تقرر عدم احتساب مدة التعطيل أو الوقف التي يقررها مجلس الوزارء ضمن المواعيد المنصوص عليها في هذا القانون ، على أن يستأنف حسابها اعتباراً من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة إلى العمل .

وتسري أحكام مشروع القانون بأثر رجعي من تاريخ 2020/3/12 .