

التاريخ : 2020/04/27

المحترم ،

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،

اقترح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام مرسوم بقانون 67 لسنة 1980 بشأن
اصدار القانون المدني

مقدم الإقتراح

د. عبدالكريم عبدالله الكندري

- بعد الاطلاع على الدستور ،
- وعلى مرسوم بالقانون إيجار العقارات الكويتي رقم 35 لسنة 1978،
- وعلى مرسوم بقانون اصدار القانون المدني رقم 67 لسنة 1980،

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

(مادة أولى)

- تعدل المادة 581 من المرسوم بقانون باضافة فقرة جديدة إلى رقم 1 :

1- إذا ترتب على عمل صدر من السلطة العامة في حدود القانون نقص كبير في انتفاع المستأجر، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، ما لم يكن عمل السلطة لسبب يعزي إليه.

ولا يجوز للمؤجر فسخ العقد في حال تعذر المستأجر سداد الأجرة في الحالات التي تقرر فيها السلطة العامة تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حماية للأمن والسلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد أو خلال فترات الحروب أو الكوارث الطبيعية أو نتيجة تفشي الأمراض أو الأوبئة أو الكوارث البيئية، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدد التقسيط وفقاً للحالة المالية التي يقوم المستأجر بإثباتها أمام المحكمة.

(مادة ثانية)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون وينشر في الجريدة الرسمية.

أمير الكويت

صباح الأحمد الصباح

المذكرة الايضاحية

جاء هذا التعديل على المادة 581 من مرسوم رقم 67 لسنة 1980 والعالم يشهد جائحة فايروس كورونا المستجد الذي اجتاح العالم أجمع وأعلنت من خلاله المنظمات الصحية ضرورة أخذ أقصى الاجراءات الاحترازية والوقائية من أجل مكافحة انتشاره ما دفع جميع الدول لاتخاذ قرارات قاسية لمقاومة هذا الوباء العالمي.

وعليه أقدمت الدولة على إقرار حزمة اجراءات تمثلت بتعطيل المرافق العامة والعمل في القطاعات العامة والخاصة وصولاً إلى حظر التجول ووقف كافة الانشطة الأمر الذي كان له تداعيات اقتصادية كبيرة بسبب توقف الأعمال ودخول عدد كبير من الأفراد والمؤسسات في إلى حالة من الاعسار.

بخلاف مرسوم بالقانون إيجار العقارات الكويتي رقم 35 لسنة 1978 الذي حدد مدة يجب من خلالها سداد الأجرة وإلا كان للمؤجر الحق برفع دعوى إخلاء العقار، لم يرد المشرع مدة مماثلة في عقود الايجار الخاضعة للقانون المدني.

لذلك جاء هذا التدخل التشريعي ليحمي المستأجر من خسارته للعين المؤجرة في مثل هذه الظروف التي تعود لأسباب ليس له يد بها أدت إلى تأخر سداد الأجرة وتراكمها عليه.

ونص التعديل على حالات لايجوز فيها فسخ عقد الايجار من قبل المؤجر خلال فترات الحروب أو الكوارث الطبيعية أو نتيجة تفشي الأمراض أو الأوبئة أو الكوارث البيئية لكي يسع النص أي حالات مستقبلية قد تتعرض لها البلاد لا قدر الله ولكون النتائج مترتبة على مثل هذه الظروف لاختلف عن تلك التي خلفتها قرارات الدولة أثناء اتخاذها للاجراءات والتدابير الاحترازية للوقاية من جائحة كورونا.

التاريخ : 2020/04/27

المحترم ،

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،

اقترح بقانون في شأن التعديل بعض أحكام مرسوم بالقانون إيجار
العقارات الكويتي رقم 35 لسنة 1978

مقدم الإقتراح

د. عبدالكريم عبدالله الكندري

- بعد الاطلاع على الدستور ،
- وعلى مرسوم بالقانون إيجار العقارات الكويتي رقم 35 لسنة 1978 ،
- وعلى مرسوم بقانون اصدار القانون المدني رقم 67 لسنة 1980 ،
-

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

(مادة أولى)

- تعدل المادة 20 من المرسوم بقانون باضافة فقرة جديدة إلى رقم 1:-

استثناء من أحكام المادة 19 لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الإيجار - إخلاء العين المؤجرة فيما عدا الأراضي الفضاء - إلا لأحد الأسباب الآتية:

1- إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديدتها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة (10)، على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع إلزام المستأجر بالمصروفات إذا أثبت المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة وأوفى حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً بجميع الأجرة المستحقة.

ولا يجوز إخلاء المستأجر في أي حال من الأحوال لتعذره عن سداد الأجرة في الحالات التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة لحماية للأمن والسلام العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد أو خلال فترات الحروب أو الكوارث الطبيعية أو نتيجة تفشي الأمراض أو الأوبئة أو الكوارث البيئية، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدد التقسيط وفقاً للحالة المالية التي يقوم المستأجر باثباتها أمام المحكمة.

(مادة ثانية)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون وينشر في الجريدة الرسمية.

أمير الكويت

المذكرة الايضاحية

جاء هذا التعديل على المادة 20 من مرسوم رقم 35 لسنة 1978 بعد أن أثبت الواقع العملي بأن الحق في المأوى والسكن يكون أسمي من العلاقة التعاقدية والمصلحة الخاصة في الفترات التي قد يشهد فيها العالم أو الدولة تدابير واجراءات تطل الجميع نتيجة الحروب أو الكوارث الطبيعية أو بسبب تفشي الأوبئة وبسبب الكوارث البيئية.

وقد شهد العام أثناء فترة صياغة هذا التعديل التشريعي جائحة فايروس كورونا المستجد الذي اجتاح العالم أجمع وأعلنت من خلاله المنظمات الصحية ضرورة أخذ أقصى الاجراءات الاحترازية والوقائية من أجل مكافحة انتشاره ما دفع جميع الدول لاتخاذ قرارات قاسية لمقاومة هذا الوباء العالمي.

وعليه أقدمت الدولة على إقرار حزمة اجراءات تمثلت بتعطيل المرافق العامة والعمل في القطاعات العامة والخاصة وصولاً إلى حظر التجول ووقف كافة الانشطة الأمر الذي كان له تداعيات اقتصادية كبيرة بسبب توقف الأعمال ودخول عدد كبير من المواطنين إلى حالة من الاعسار.

لذلك جاء هذا التدخل التشريعي ليحمي المستأجر من اجراءات الاخلاء التي يستطيع تحريكها المؤجر نتيجة عدم سداد قيمة الايجار خلال مدة 20 يوم التي نص عليها القانون بترجيح مصلحة حماية الأرواح والحق في المأوى في مثل هذه الظروف الصعبة على حق مؤجر باخلاء العقار نتيجة عدم سداد الأجرة.

ورغم أن المشرع قد أعطى السلطة التقديرية للمحكمة بقبول عذر المستأجر عن تأخره في سداد الأجرة لعذر قوي تقبله المحكمة إلا أن هذا مشروط بأن يوفي المستأجر حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً بجميع الأجرة المستحقة الأمر الذي لا يتحقق في مثل هذه الأحوال وما قد يتسبب به من ارهاق للمستأجر الذي لن يستطيع الاستفادة من هذه الفسحة التشريعية لعدم تمكنه من سداد الأجره أثناء رفع دعوى الإخلاء أو حتى موعد أول جلسه أعلنت إعلاناً صحيحاً لظرف لا يعود لخطأ ارتكبه بل بسبب الحالة العامة للدولة على أن تقوم المحكمة بتحديد طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدد التقسيط وفقاً للحالة المالية التي يقوم المستأجر باثباتها أمام المحكمة.

وقد شمل التعديل التشريعي النص لحالات لايجوز فيها اخلاء المستأجر خلال فترات الحروب أو الكوارث الطبيعية أو نتيجة تفشي الأمراض أو الأوبئة أو الكوارث البيئية لكي يسع النص أي حالات مستقبلية قد تتعرض لها البلاد لا قدر الله ولكون النتائج مترتبة على مثل هذه الظروف لا تختلف عن تلك التي خلفتها قرارات الدولة أثناء اتخاذها للاجراءات والتدابير الاحترازية للوقاية من جائحة كورونا.