

الصيانة والإصلاحات في العين المؤجرة «دراسة في القانون الكويتي وبعض القوانين المقارنة»

الدكتور جمال فاخر النكاس
أستاذ القانون المدني المساعد
كلية الحقوق - جامعة الكويت

درج معظم التشريعات المقارنة، ومنها الكويتي، على الإشارة إلى التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة^(١)، وتحمله بأعباء الإصلاحات الضرورية في حين يتحمل المستأجر، تكلفة الإصلاحات البسيطة، وذلك كمبدأ أساسي يتم من خلاله حسم موضوع التحمل بأعباء النوعين من الإصلاحات. ومن الملاحظ، أن هذا التوجه، يحمل في طياته نية تحاشي التعريف الدقيق، لكل نوع من الإصلاحات، إذ ظهرت إشارات في العديد من النصوص، إلى أمثلة على كل نوع من الإصلاحات، من دون أن يوضع تعريف محدد، لتمييز بعضهما عن بعض. فنجد المشرع الكويتي، في نصوص المواد (٥٧٢) مدني والمادة ٨ من قانون الإيجارات رقم ١٩٧٨/٣٥، يحدد التزام المؤجر «بالضروري من الإصلاحات»، في حين يحصر التزام المستأجر «بالإصلاحات البسيطة» (المادة ٥٩٤ مدني - والمادة ١٣ من قانون الإيجارات)، مع ذكر أمثلة لكل نوع^(٢). علماً بأن المشرع الكويتي قد سعى إلى وضع أسس للفرقة بين النوعين، فنص على الربط بين الإصلاحات الضرورية، وبقاء المأجور «في حالة

(١) مما يتوارد إلى ذهن، حين الإشارة إلى التزام المؤجر «بالصيانة»، أن يكون ذلك بصفة «دورية ومتكررة»، وبما يتناسب مع المفهوم المعاصر للصيانة، في حين أن المقصود، حقيقة، هو تدخل المؤجر لإصلاح ما يلحق بالعين المؤجرة من أضرار كبيرة، أو لمنع أي شيء من ذلك! انظر في ضرورة التفرقة، أحمد أبو الوفا، التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٧، ص ٢٤ وما بعدها.

(٢) ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون الإيجارات رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨، في شأن التزام المؤجر بالصيانة، ما يبين أن عليه «إصلاح الحيطان المتداعية وتقوية الأساسات الواهية وما إلى ذلك مما يحفظ العين، ويكون عليه أيضاً تجصيص الأسطح وإصلاح الدرج أو المصعد وما إلى ذلك مما هو ضروري لاستيفاء المنفعة».... في حين يتضمن نص المادة الثامنة تفصيلات أكبر في هذا الخصوص «... وأنابيب المياه ونزح المجاري الصحية...» كذلك حرصت المذكرة على بيان التزام المستأجر بالأعمال الكمالية، كأعمال «الزخرفة والتجميل»... إلى جانب الترميمات التأجيرية التي يقتضيها الاستعمال المألوف للعين، وفي حين يحدد نص م ١٣، التزام المستأجر بالإصلاحات التأجيرية... «كالإصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية أو الأدوات الصحية أو الأبواب والنوافذ أو الصبغ...»

يصلح معها للانتفاع المقصود به...» (م ٥٧٢ مدني)، كذلك نص على أن يكون معيار تميز الإصلاحات البسيطة، أن تنجم عن «الاستعمال العادي المألوف» (م ٥٩٤ مدني رقم ١٣ إيجارات)^(١).

وإذا كان كل من المعيارين، في ظاهره، يصلح لوضع حد يفصل بين كل نوع من النوعين من الإصلاحات، إلا أن إمعان الفكر في كل معيار، ومحاولة سحبهما على الواقع العملي، يؤديان إلى الوصول إلى نتائج تخالف غرض المشرع وهدفه، من اعتماد هذين المعيارين!!

فأما المعيار الأول، الذي يربط الإصلاحات الضرورية باستمرار صلاحية العين المؤجرة للانتفاع بها، فإنه ينطبق على نوعي الإصلاحات، في الوقت ذاته! فضلاً عن أنه لا يعبر عن حقيقة الوضع السائد بالنسبة للأعيان المؤجرة، فكم من إصلاح «ضروري» ينجم عن الاستعمال العادي المألوف، كما هو ضروري لاستمرار الانتفاع بالعين المؤجرة، وعلى الأخص أجهزة التكيف الحديثة، التي تتطلب صيانة دورية وطارئة، وغالباً ما تكون تكلفتها كبيرة، بالإضافة لأهميتها لبقاء العين في حالة تصلح معها للانتفاع بها!! وأما المعيار الثاني، الذي يربط طبيعة الإصلاحات البسيطة، بكونها ناجمة عن الاستعمال العادي المألوف، ففضلاً عن كون الاستعمال العادي المألوف يؤدي، وبسبب مرور الوقت، لإصلاحات ضرورية، فإن العديد من الإصلاحات التي تنجم عن الاستعمال العادي المألوف، تكون تكلفتها كبيرة، مما يجعل إضفاء صفة «البساطة» عليها، مخالفاً للواقع والمنطق!

وقد تنبه الفقه إلى غياب المعيار الدقيق والمحدد للفرقة بين النوعين، فسعى إلى وضع تعريف يقوم على معايير أخرى للفرقة، وأهمها، ما أورده بعض الفقه، من أن «التكلفة - من حيث ضخامتها أو قلتها - هي معيار حاسم في تحديد ما هو ضروري وما هو بسيط من الإصلاحات...» «إذا كانت التكاليف بسيطة، كان الترميم تأجيلياً يتحمله المستأجر، وإذا كانت عكس ذلك، كان الترميم ضرورياً يلتزم به المؤجر»...^(٢) في حين اعتمد بعض التشريعات معيار الاستعجال، وضرورة الاستعجال في إجراء الإصلاحات كأساس للفرقة، وهو مذهب التشريع الإماراتي، الذي يأخذ بأحكام التشريع الأردني، المنقول عن بعض فقهاء المسلمين^(٣). وفي حين يرى بعض الفقه، أنه

(١) وهذا هو الأساس الذي حرص الفقه في العالم العربي على ترسيخه منذ عهد بعيد، انظر.. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، القاهرة ١٩٦٣، ص ٢٦٠ وما بعدها. كذلك، مصطفى الجمال، الوسيط في أحكام الإيجار، الاسكندرية، الطبعة الأولى ١٩٩١، ص ٣٥٠ وص ٤٥٧، ولل قانون اللبناني، انظر، توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، بيروت، ١٩٨٤، ص ٨٤٦.

(٢) انظر لهذا الرأي مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص ٣٥٦، كذلك السيد محمد السيد عمران، عقد الإيجار في القانون الكويتي، ١٩٩٥ / مؤسسة دار الكتب، الكويت، ص ١٠٩، وحيث يشير المؤلف في الهامش من الصفحة ذاتها لرأي مصطفى الجمال.

(٣) انظر في ذلك، محمد جبر الألفي، صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة المحامي، جمعية المحامين الكويتية، السنة ٢١، عدد يناير، فبراير، مارس ١٩٩٧، ص ١٩٣ وما بعدها.

أياً كان المعيار، فإن تدخل القاضي، ضروري حين الاختلاف، لتحديد ما إذا كان الإصلاح ضرورياً أم بسيطاً^(١).

وللحق، فإن أي المعايير، وعلى الرغم من الجهد الكبير الذي بذله القائلون بها، لا يمكن أن يحسم الموضوع، إذ لا يمكن الاستناد إلى الانتفاع الكامل كمعيار للإصلاحات الضرورية، فمن الإصلاحات البسيطة ما يكون لازماً للانتفاع الكامل، كما أن إرجاع الإصلاحات البسيطة إلى الاستعمال العادي المألوف، يؤدي إلى خلطها بإصلاحات ضرورية، تنجم عن الاستعمال العادي المألوف أيضاً. كما أن الاستناد إلى التكلفة لا يؤدي إلى وضع حد فاصل بين النوعين، فكم من إصلاح، تكون تكلفته كبيرة في عين المؤجر، قليلة في عين المستأجر، والعكس صحيح!! ولا يفيد معيار الاستعجال في إجراء الإصلاحات في حل المشكلة، حيث إن كل إصلاح يبدو مستعجلاً في نظر المستأجر، ولا يرقى ليكون مستعجلاً في نظر المؤجر، ما لم يكن هناك خطر حقيقي، يهدد البناء أو العين، بشكل كامل!! الأمر الذي يقود إلى تدخل القاضي في نهاية المطاف، وفي كل حالات الخلاف تقريباً، وهو ما قصد المشرع أن يتحاشاه، من خلال تنظيم مسألة الصيانة والإصلاح، ليظل الحل في يد طرفي العقد، ومن خلال الاتفاق، وبشكل تفصيلي وكامل على تقاسم أعباء الصيانة والإصلاح، وهو ما لا نراه في الواقع العملي بالكويت^(٢)!!!

ونشير في نهاية المطاف إلى أن المشرع حين يورد أمثلة على كل نوع من الإصلاحات، وهو توجه المشرع الكويتي، إنما يعرض حلاً جزئياً للمشكلة، وإن كان هذا التوجه معيناً للأطراف عند الاتفاق حول مسألة الإصلاح، وإن كان هذا التوجه، معيناً للقاضي أيضاً، حين نظره لنزاع متعلق بالإصلاح، إلا أن هذا التوجه، لا يحول دون قيام النزاعات، فهو لا يغني عن اتفاق الأطراف، ولا يحول دون الحاجة لتدخل القاضي.

خلاصة ما سبق، أن من الصعوبة بمكان، أن يستقر على معيار محدد للتفرقة بين النوعين، وبسبب استحالة تعريف كل منهما على نحو جامع مانع، ولا بد من تحديد تشريعي دقيق لكل نوع، بحيث يتحمل المؤجر أنواعاً محددة من أعمال الصيانة والإصلاح، على أن يتحمل المستأجر الأنواع الأخرى، وبذلك ينحصر الخلاف حول حالات استثنائية وطارئة، لتتحدد المنازعات والخلافات، ويقل عددها، ويرتفع بذلك، العبء الثقيل الذي يتحمله القضاء الكويتي، حالياً.

(١) بدر جاسم البعقوب، عقد الإيجار وفقاً للقانون الكويتي وقانون إيجار العقارات، الطبعة الأولى، ١٩٨١، ص ٩٤....
«وتحديد ما إذا كانت الترميمات ضرورية أو تأجيلية مسألة متروكة تقديرها لقاضي الموضوع...».

(٢) لم نعثر في مجموع الأحكام التي راجعناها، على أي أثر لاتفاق تفصيلي حول أعمال الصيانة والإصلاح، فضلاً عن عدم استناد أي من أطراف النزاعات التي بحثناها، إلى أي عرف في شأن هذه المسألة.

٢ - ثانياً: تمييز الإصلاحات الضرورية والبسيطة عن غيرها من الإصلاحات وأعمال الصيانة:

لا تنحصر أعمال الصيانة والإصلاحات اللازمة للعين المؤجرة، بالنوعين السابقين من الإصلاحات، وإنما يفرض الواقع العملي، ونصوص القانون، أنواعاً من الإصلاحات، وعلى رأسها، الإصلاحات السابقة على تمكين المستأجر من العين المؤجرة (أ)، والإصلاحات التي ترتبط بهلاك العين المؤجرة، جزئياً لا كلياً (ب)، وكذلك الإصلاحات التي تمثل تحسيناً للعين المؤجرة وتطويراً لما فيها من مرافق وخدمات (ج).

أ - فأما الإصلاحات التي تكون قبل تسليم العين المؤجرة، أي قبل تمكين المستأجر منها، فإن نصوص المواد ٥٦٩ حتى ٥٧١ مدني، والمادة ٧ إيجارات، تبين التزام المؤجر بها، كما وترتب على إخلال المؤجر بالقيام بها، العديد من الآثار، كالحق في طلب فسخ العقد (م ٧ إيجارات)، أو تنقيص الأجرة (م ١/٥٧٠ مدني)، أو إجبار المؤجر على القيام بالإصلاحات (نفس المادة)، علماً بأنه يجوز الاتفاق بأن يضطلع المستأجر بعبء هذه الإصلاحات، حيث يعكس الواقع العملي في الكويت، حالات عديدة، تم الاتفاق فيها على أن يقوم المستأجر بإعداد العين وتأهيلها لتكون صالحة للاستعمال^(١).

ب - وأما الإصلاحات التي ترتبط بالهالك الجزئي للعين المؤجرة^(٢)، فإن المؤجر يضطلع بها أيضاً (م ٢/٥٧٥ مدني)، وليس للمستأجر أن يمنعه من ذلك (م ٨ إيجارات)، ولكن له طلب إنقاص الأجرة، أو فسخ العقد (م ٨ إيجارات)، كل ذلك بشرط أن تكون الإصلاحات مستعجلة، أي من شأنها أن تحول دون الهلاك، أو تحد من آثاره متى وقع جزئياً. ولا يحول ذلك، ونعني التزام المؤجر بهذه الإصلاحات، دون أن يقوم المستأجر بها، وبعد إضرار المؤجر بذلك، وثبوت تخلفه عن القيام بها، وبعد الحصول على إذن قضائي بذلك، بل دون إذن في حالات الاستعجال وقلة التكلفة (م ١/٥٧٣ و ٢ مدني).

ج - كذلك، فإن الإصلاحات التي تمثل تحسيناً للعين المؤجرة، من دون أن تكون ضرورية للانتفاع بها، إنما تقع على عاتق المستأجر، وإن كان الأصل أن على المستأجر أن يحصل على إذن المؤجر بإجرائها (م ٥٩٠ مدني و ١٢ إيجارات). وإذا كان هدف المستأجر وضع أجهزة في العين (م ٥٩١ مدني)، فإن ذلك جائز، بشرط عدم الإضرار بالعين المؤجرة، وله أن يطلب تدخل المؤجر،

(١) انظر، استئناف عليا - دائرة الإيجارات، رقم ١٩٨٩/٥ إيجارات، بجلسة ١٩٨٩/٣/٣٠، المستأجر يتفق مع المؤجرة على تجهيز العين وإعدادها لتكون صالحة للاستعمال، غير منشور.

(٢) في حين أن الهالك الكلي للعين المؤجرة، من شأنه أن يؤدي إلى فسخ العقد، طبقاً للقواعد العامة، بدر التعقيب، المرجع السابق، ص ٩٥.

إن كان ضرورياً لتركييب الأجهزة، بشرط أن يرد المستأجر النفقات التي تكبدها المؤجر، من جراء تدخله^(١).

على ضوء ما سبق، فإن تمييز الإصلاحات الضرورية والبسيطة التي تهمنها، عن كل نوع من الأنواع الثلاثة التي أشرنا إليها يبدو أمراً ممكناً.

إن تتميز أعمال الصيانة والإصلاح التي تهمنها عن الإصلاحات التي تسبق تمكين المستأجر من العين المؤجرة، من حيث التوقيت، فالأولى لاحقة على تمكين المستأجر من العين، في حين أن الثانية تسبق ذلك، كما تتميز أعمال الصيانة والإصلاح عن بعض أعمال الإصلاح المهمة التي ترتبط بالهلاك الجزئي للعين، بأن النوع الثاني يرتبط بتهدم العين جزئياً^(٢)، أو بضرر جسيم يصيب أجزاء مهمة منها، ويكون من شأن ذلك، أن تقل إمكانية الانتفاع بها، بشكل جدي ومؤثر. وذلك مع اعترافنا بصعوبة التمييز في بعض الأحيان بين الصيانة والإصلاح، وبين إصلاح التهدم الجزئي، إذ تختلط الإصلاحات الضرورية، بأعمال الترميم عند التهدم الجزئي، ولا مفر من تدخل القاضي. وأخيراً، فإن تمييز أعمال الصيانة والإصلاح، عن الأعمال والتحسينات التي يجريها المستأجر وبغرض تحسين انتفاعه بالعين المؤجرة، لهو أمر ممكن، إذ أن الأخيرة، كمالية، لا يلزم بالضرورة إجراؤها للانتفاع الكامل بالعين، في حين أن أعمال الصيانة والإصلاح، ضرورية لذلك.

ولا ننسى أن نشير إلى أن تكلفة إصلاح الضرر أو التلف الذي يصيب العين المؤجرة، من جراء خطأ المستأجر أو من يسأل عنه، إنما تقع على عاتقه، وما ذلك إلا تطبيق للقواعد العامة في المسؤولية، وهو ما جرى عليه التشريع المقارن^(٣). كما نؤكد على ضرورة التفرقة بين الإصلاحات، بكل أنواعها السابقة، وأعمال الصيانة الدورية، التي تستلزمها بعض الأدوات والأجهزة اللازمة للانتفاع بالعين، إذ يختلف مفهوم الصيانة في هذا الخصوص، عن أعمال الإصلاح، ولا شك، فهي لا تتطلب حدوث عطل أو تلف أو خلل ما، لكي تكون الحاجة للتدخل والإصلاح، وإنما تنفذ بشكل دوري، كل فترة أو وحدة زمنية، ومن الضروري أن يتم تحديد، ما إذا كان المؤجر أو المستأجر، يتحمل تكلفتها.

(١) انظر، استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٨/٢٩٨ إيجارات، بجلسة ١١/١٩٨٩، لإصلاحات أجراها المستأجر دون موافقة المؤجر، وحيث ألزمته المحكمة بالتعويض، غير منشور.

(٢) بدر اليعقوب، ص ٩٦.

(٣) انظر في ذلك، القانون الفرنسي، والقانون البلجيكي،

Dominique Caizergues; Droits des locataires et des propriétaires, la loi Mermaz du 6.7. 1989, éd De Vecchi. 1993 p. 20.

A. Pauwels et P.Raes; Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux; Bruxelles. 1987. P. 67/2, 2^e trim. 1995, N°4.1.

٣ - ثالثاً: نزاعات الصيانة والإصلاح:

من الطبيعي أن ينعكس عدم الوضوح، وغياب التفاصيل، في شأن الصيانة والإصلاح، على العلاقة التي تربط المؤجر بالمستأجر، إذا أن التردد في تحديد من يتحمل الأعباء الإضافية المترتبة على الحاجة للصيانة والإصلاح، من شأنه أن يثير الخلاف بين الطرفين، إذ تخل هذه الأعباء الإضافية، بالتوازن الاقتصادي للعقد، وبشكل مؤثر أحياناً. وفي الكويت، وفي ظل غياب المعالجة التشريعية التفصيلية للموضوع، وبالنظر إلى ما جرى عليه العمل، من صياغة مختصرة لعقود الإيجار^(١)، فإننا نتوقع أن تزداد ظاهرة النزاع في شأن الصيانة والإصلاح. سيما وأن العديد من المباني المؤجرة، في العديد من مناطق البلاد، لا يحظى بأية صيانة جدية، وهو أمر ظاهر للعيان، ولم تفلق جهود المجلس البلدي، في معالجته، على مدى السنوات الماضية^(٢). بل إن العديد من العوامل البيئية الأخرى، من شأنه أن يؤدي إلى بروز مشكلة الصيانة والإصلاح، وقيام النزاعات في شأنها، ومن ذلك، ما يرتبط بحرارة الجو الحارقة صيفاً، والحاجة للتكييف، وصيانتها، كذلك خصوصية مياه الشرب في البلاد، ودورها الكبير في التلف السريع للتمديدات والأنابيب، كونها مياه محلاة، تخضع لعمليات كيميائية معقدة، تتخللها إضافة مواد معقمة محسنة، تترك أثراً سلبياً في التمديدات والأنابيب.

كل ما سبق، إلى جانب ما يختص به التشريع الكويتي، من معالجة عمومية لعقد إيجار العقارات، ودون التفرقة بين الإيجار للسكنى، والإيجار لغير ذلك من الأغراض، على الرغم من خصوصية كل نوع، وضرورة تنظيمه على استقلال، وكما هو عليه الحال في بعض التشريعات المقارنة^(٣). فإن النزاع حول الصيانة والإصلاح لهو أمر متوقع، بل لا يمكن تجنبه، إلا من خلال الاتفاق الصريح بين الأطراف، والمتضمن لكل تفاصيل أعمال الصيانة والإصلاح، والمحدد لعبء الاضطلاع بها.

خلاصة ما سبق، أن منازعات الصيانة والإصلاح، تجد أسبابها في التنظيم التشريعي، إلى جانب عوامل ترتبط، بالمعطيات العمرانية والبيئية في الكويت. وأن مطالعة أحكام القضاء الكويتي المرتبطة بالعلاقات الإيجارية، لتؤكد ما نسوقه في هذا الشأن، حيث تظهر مشكلة الصيانة

(١) لا ضرورة لإثبات العقود التي أبرمت قبل عام ١٩٧٨ كتابة، م ٥/إيجارات، في حين يكفي لإثبات عقود الإيجار التي أبرمت بعد ذلك التاريخ، أن توجد كتابة من المالك تفيد بذلك!!

(٢) يقر أعضاء المجلس البلدي بصعوبة هذه المهمة، انظر تصريح أحد أعضاء المجلس البلدي، للصحف اليومية، جريدة القبس الكويتية، السبت ٢٢/٣/١٩٩٧، العدد ٨٥٣٠.

(٣) من ذلك تنظيم المشرع الفرنسي للإيجارات الواردة على الأعيان المخصصة للتجارة، بقوانين مستقلة وذلك منذ صدور مرسوم ١٩٥٣، وحتى يومنا هذا، انظر:

والإصلاحات كسبب رئيسي في العديد من بينها، وكما سنعرض له فيما يلي من هذه الدراسة. كما تلعب هذه المشكلة، دوراً مهماً، في تعميق الخلاف في حالات أخرى، وإن لم يكن سبب الخلاف يرتبط بشكل أساسي ومبدئي بالصيانة والإصلاحات^(١)!!

٤ - رابعاً: هدف الدراسة، والخطة:-

تهدف هذه الدراسة، إلى عرض الجوانب القانونية والعملية للمنازعات المرتبطة بالصيانة والإصلاحات الضرورية والبسيطة في إطار العلاقات الإيجارية، وذلك للوصول إلى تنظيم قانوني أفضل، وأكثر شمولاً وتفصيلاً، وعلى نحو يحد من المنازعات، بشكل مبدئي، وبمعرفة العاقدین أنفسهم، وبحيث يكون تدخل القضاء أقل وأسهل وأكثر فعالية، في الحالات التي لا تكون فيها الحيلولة دون وقوع النزاع واستفحاله.

وسنستعين في سبيل الوصول إلى هذا الهدف، بتجارب وتشريعات بعض الدول الأخرى، العربية والأجنبية، سعيًا وراء أفضل الحلول التي توصلت إليها التشريعات المقارنة. وبناء عليه، فإن خطة الدراسة ستكون على النحو الآتي:

المبحث الأول: منازعات الصيانة والإصلاحات في الكويت، أسبابها، وموقف القضاء منها.

المبحث الثاني: صيانة العين المؤجرة وإصلاحها في بعض القوانين المقارنة.

(١) انظر لحكم كان أساس الخلاف فيه رغبة المؤجرة زيادة الأجرة، في حين زجت مسألة الإصلاحات، على نحو من شأنه تعميق الخلاف، استئناف عليا - إيجارات، رقم ١٩٨٨/٢٨٤ إيجارات، جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٨، غير منشور.

المبحث الأول منازعات الصيانة والإصلاح في القانون الكويتي أسبابها وموقف القضاء منها

تمهيد:

يشهد الواقع العملي في الكويت، العديد من المنازعات القضائية التي ترتبط بموضوع صيانة العين المؤجرة وإصلاحها، بدليل كثرة القضايا التي يفصل فيها القضاء الكويتي، حيث نلاحظ ارتباط النزاعات، بين المؤجرين والمستأجرين، بمسألة الإصلاحات بشكل مباشر، لتكون السبب الرئيسي في قيام النزاع، مباشرة، أو غير مباشرة، وحيث تكون سبباً في تعميق نزاعات تتصل بعوامل أخرى. ولقد توصلنا إلى هذه الخلاصة، من خلال اطلاعنا على عدد لا بأس به من النزاعات التي فصل فيها القضاء بالكويت، ومن خلال استعانتنا، بمجموعة من التطبيقات العملية والأحكام، المتوافرة في مركز تصنيف وبرمجة الأحكام، التابع لكلية الحقوق بجامعة الكويت^(١).

ولقد أشرنا، أن ندرس المنازعات المرتبطة بالصيانة في الكويت، من خلال عرض لأسبابها أولاً، وثانياً، عن طريق دراسة موقف القاضي الكويتي منها.

٥ - أولاً: أسباب النزاعات المرتبطة بمسألة الصيانة والإصلاحات:

ككل العقود المتداولة في الحياة العملية، يعرف عقد الإيجار العديد من الأسباب التي تقف وراء الخلاف بين أطرافه، ومن ثم، فإن خير وسيلة لحصر الأسباب التي تقف وراء الخلاف في شأن الصيانة والإصلاحات، إنما تتمثل في تحليل أحكام التشريع الكويتي، واستقراء أحكام القضاء الكويتي، ولقد توصلنا إلى حصر أهم الأسباب، وعلى الأخص، من خلال مطالعة عدد لا بأس به من الأحكام، فجاءت الأسباب متنوعة، من حيث مصدرها وطبيعتها، إلا أننا، نردها إلى ثلاثة رئيسية:

٦ - السبب الأول، القصور التشريعي:

سبق أن أشرنا إلى أن المشرع الكويتي ينظم مسألة الصيانة والإصلاحات، من خلال نصوص

(١) من الضروري، التنويه، بأن دور المركز المذكور، مؤثر، حين يتعلق الأمر بالاطلاع على منازعات الإيجارات، والأحكام الصادرة فيها، كون هذه الأحكام لا تنشر ولا تصنف، لأنها لا تنظر من قبل محكمة التمييز الكويتية (م ٢٦/٥ إيجارات)، كما أنها لا تستأنف إلا في أربع حالات استثنائية، حددها المادة ٢٦ من القانون. (وهي حالات الخطأ في تطبيق القانون، أو في تأويله، والحالات التي يقع فيها بطلان في الحكم، أو في الإجراءات يؤثر في الحكم)، مما يعني أن أغلب أحكام محكمة الدرجة الأولى، يصدر نهائياً، فلا يستأنف، ولا يجد له سبيلاً إلى النشر في الدوريات. علماً بأن، الحكم الصادر من دائرة إيجارية، في منازعة غير إيجارية، يجوز الطعن فيه، وفقاً لما نصت عليه أحكام قانون المرافعات الكويتي، انظر، بدر اليعقوب، المرجع السابق، ص ٢٨٥.

المواد ٥٧٢ - ٥٧٣ و ٥٩٤ مدني، والمواد ٨ و ١٣ من قانون الإيجارات الصادر عام ١٩٧٨. هذا، وإن جاءت هذه الأحكام مرتبطة وبشكل أساسي، بالتفرقة بين نوعين من الإصلاحات، ونعني الضرورية والبسيطة، وعلى أساس أن يتحمل المؤجر النوع الأول، والمستأجر النوع الثاني، فإن التقسيم المشار إليه لا يتضمن التفاصيل والحدود اللازمة، لتطويق كل صور الصيانة والإصلاح التي تلزم للعين المؤجرة.

فمن ناحية أولى، نجد إلزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية، لا يتضمن إلا التكليف بما هو ضروري لصيانة العين المؤجرة، كالأسطح والدرج والمصاعد وأنباب المياه ونزح المجاري الصحية (م ٨ إيجارات)، من دون أن يلزم، وبنص صريح، بالقيام بهذه الأعمال بشكل دوري، وهو مفهوم الصيانة بمعناه الحقيقي!! فكأننا بالمشعر، يفترض وقوع عطل أو تلف في هذه الأشياء، ليلزم المؤجر حينها بالتدخل. إضافة لما سبق، فإن تعداد الأعمال السابقة، وإن ورد على سبيل المثال، فإنه لا يعطي معياراً ملائماً لأنواع الإصلاحات الضرورية التي تتطلبها التجهيزات المتطورة في الأعيان السكنية والاستثمارية، وعلى الأخص أجهزة التكييف الحديثة، وأجهزة الاستقبال التلفزيوني مثلاً.

ومن ناحية أخرى، فإن تحميل المستأجر أعباء الإصلاحات البسيطة، يرتبط بكونها ناجمة عن الاستعمال العادي المألوف (م ١٣ إيجارات)، وفي هذا الصدد نتساءل، ما مصير هذه الإصلاحات إن لم تكن ناجمة عن الاستعمال العادي المألوف؟! هل يحمل بها المؤجر، لتعتبر الإصلاحات ضرورية؟ أم تترك على عاتق المستأجر، على الرغم من كونها لا تترتب على استعماله العادي المألوف؟ أم يترك مصيرها معلقاً؟!

فضلاً عما سبق وأن نوهنا به، في مقدمة هذه الدراسة، من صعوبة تحديد ضروري والبسيط من الإصلاحات، وصعوبة الاستناد إلى التكلفة، أو الاستعجال، كمعيار حاسم في التحديد، ناهيك بالتطور الذي أصاب قيم التجهيزات والأجزاء المختلفة للمباني، لتتداخل الإصلاحات الضرورية والبسيطة فيما بينها، تداخلاً يصعب فصله بالاستناد إلى أي معيار كان.

هذا، وإن كانت التشريعات المقارنة، تنظم عقد الإيجار، بمبادئ عامة أو عموميات في إطار القانون المدني، لتكرس أحكاماً خاصة لعقد إيجار المساكن والمباني، وهو حال التشريع الكويتي، فإن الانسجام ضروري بين مجموع المبادئ العامة والأحكام الخاصة، وهو ما لا نراه في التشريع الكويتي! ومن ذلك ما نراه في خصوص التزام المؤجر بالتعهد بالصيانة (م ٥٧٢ مدني وم ٨ إيجارات)، حيث إن أحكام القانوني المدني، تلزم المؤجر بالتعهد بصيانة المأجور «ليبقى في حالة يصلح معها للانتفاع المقصود به» (م ٥٧٢ مدني)، وهو التزام موسع فيه - ولا شك - مقارنة بالتحديد الوارد في نص من ٨ إيجارات وهو النص الخاص، فيتقدم على العام، والذي يربط التزام المؤجر بالأعمال الضرورية، دون غيرها. ومن الملاحظ أن التشريع الكويتي، وإن عني بمعالجة التقصير الوارد من المؤجر أو المستأجر، بواجباتهما في الصيانة والإصلاح (المواد ٥٧٣ مدني، ٨

و١٣/٢ إيجارات)، إلا أن الميكانيكية التي اعتمدها المشرع الكويتي، والتي تفرض اللجوء إلى القضاء، يستوي إن يكون ذلك للحصول على ترخيص بإجراء الإصلاحات، أو لطلب التعويض عن أضرار التقصير في إجراءاتها، فإن هذه الميكانيكية لا تتناسب ومتطلبات الواقع العملي، فمن ناحية، إن اللجوء للقضاء أمر يكتنفه التعقيد - ولا شك - ويكبد نفقات مؤكدة. ومن ناحية أخرى، فإن العديد من الإصلاحات تتراوح قيمته بين التافه والمؤثر، وبتقدير مختلف من وجهة نظر المؤجر والمستأجر، فلا يكون اللجوء إلى القضاء - عملاً - إلا في حالات نادرة، وبعد أن يستفحل أمر النزاع!!

إضافة لما سبق، فإن المشرع الكويتي، وإن ألزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها بحالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من منفعة (م ٧ إيجارات)، وهو، وإن ألزم المستأجر بتعويض المؤجر عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك، ناشئ عن إهماله وسوء استعماله (م ١٣/٢ إيجارات) فإن إثبات كل ذلك، يبدو أمراً صعباً، بسبب عدم الإلزام بكتابة تقرير عن حالة العين المؤجرة وملحقاتها ومنافعها، عند تسليمها للمستأجر في بداية العقد، وعند ردها للمؤجر، في نهايته، وهو أمر يفتح الباب، للخلاف بين الأطراف، حول تاريخ حدوث التلف أو الخلل أو الهلاك، وهو أمر ينبغي على المشرع التعجيل في معالجته.

كذلك، نرى عدم الانسجام، بين نصوص القانون المدني، ونصوص قانون الإيجارات، حين يتعلق الأمر بالتزام المستأجر بالصيانة، حيث يلزمه نص المادة ٥٩٤ مدني، بالقيام بكل الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها استعمال المأجور استعمالاً مألوفاً، دون أي تحديد لسبب الحاجة للإصلاحات، في حين تحصر أحكام قانون الإيجارات (م ١٣) التزامه هذا، بما يرجع للاستعمال العادي المألوف، فلا يكون مسئولاً عن غير ذلك من الإصلاحات، متى كانت ترجع لسبب آخر (كخلل أو عيب ذاتي).

ونخلص مما سبق، إلى أن القواعد العامة المنظمة لعقد الإيجار، لا تعين في الوصول إلى حلول تغطي نواقص قانون الإيجارات، والأحكام الخاصة الواردة فيه، إذ تقود، في العديد من الحالات، إلى حلول تتناقض مع غرض المشرع، كما ورد في قانون الإيجارات!!

بل إن من أهم ما يمكن أن نأخذه على التشريع الكويتي المنظم لعقد الإيجار ككل، وليس في خصوص مسألة الصيانة التي تهمنا وحسب، ما نراه من إيجاز شديد للنصوص والأحكام، يستوي في ذلك القانون المدني وقانون إيجار العقارات الصادر عام ١٩٧٨، ولا سيما أن قانون إيجار العقارات، يخلط بين أنواع عديدة من الإيجار، ونعني الإيجار للسكنى، والإيجار للاستثمار التجاري، والإيجار لممارسة المهن والحرف. فلكل أحكامه وخصوصياته، ولكل تفاصيله وحاجاته، ومن غير المنطقي أن تكون معالجة كل هذه الصور، من خلال مبادئ موحدة، والأحكام ذاتها. ونكتفي بالتفرقة بين أثر إخلاء العين المؤجرة للسكنى، وأثر الإخلاء بالنسبة للمحل التجاري، للتدليل على الحاجة للفصل في المعالجة والأحكام، بين الأنواع المختلفة لعقود الإيجار، التي ترد على الأعيان، وبحسب الهدف من التأجير، والغرض الذي خصصت العين المؤجرة له. ولا بد من تدخل تشريعي عاجل،

لتنظيم كل نوع من هذه الأنواع، إن أمكن، بتشريع خاص، ولا بد من تفصيل الأحكام المنظمة لكل نوع، تسهيلاً على أطراف العقود، وسداً لأبواب المنازعات.

ولا يسد الثغرات السابقة، ما أورده المشرع الكويتي في العديد من النصوص السابقة، من إمكانية للاتفاق بين الأطراف ذاتها^(١)، على تنظيم مسألة الصيانة والإصلاحات، إذ تبين الوقائع العملية، ويعكس التطبيق العملي، خلو أغلب عقود الإيجار في الكويت، من تحديد لمسألة أعباء الصيانة، بل والخلاف في شأن الشروط الواردة في العقود، بفرض وجودها مكتوبة. لذلك، فإن مسلك أطراف العقود، ذاتهم يقف، في الكثير من الحالات، سبباً وراء النزاع.

٧ - السبب الثاني، مسلك أطراف عقود الإيجار:

أمام الحاجة التي يفرضها القصور التشريعي الذي أشرنا إليه، كان من المتوقع أن يلجأ أطراف العقود إلى ضبط جوانب عقد الإيجار، وعلى الأخص، مسألة الصيانة والإصلاح، وعلى النحو الذي يحول دون النزاع في هذا الشأن. بيد أن ما نلاحظه من ممارسات في الواقع العملي، لا يتفق مع هذا الاستخلاص المنطقي، بل إن إبرام عقود الإيجار في الكويت، ونماذج العقود التي أمكن لنا الاطلاع عليها، تعكس مسلكاً مغايراً، تماماً، لذلك.

لنجد أن بعض الإيجارات، يبرم شفاهة دون كتابة، ولم لا، في غياب النصوص التي تفرض إبرام العقد كتابة، على غرار ما هو متبع في بعض القوانين المقارنة!! الأمر الذي يعني، أن الأبواب مفتوحة لكل أنواع الخلافات، التي ترتبط، لا بمسألة الصيانة والإصلاح فقط، بل بكل تفاصيل العقد وآثاره، وهو الأمر الذي يفرض تدخل القاضي، بالضرورة، لضبط كل التفاصيل، ابتداء من مدة العقد (م ١/٤)، ومقدار الأجرة (م ٢/٤ إيجارات)، ومروراً بمجمل التزامات الأطراف أثناء تنفيذ العقد، وانتهاء بالالتزامات المرتبطة بانتهاء العقد!!

وحقيقة الأمر، أن نماذج عقود الإيجار السائدة في الكويت، لا تتضمن تفصيلاً حقيقياً وكافياً، للعديد من الأمور، هي مثار للخلاف، وعلى الأخص المسألة التي تهمنا، ونعني الصيانة والإصلاح، إذ سار العمل، على أن يعرض المؤجر على المستأجر، عقداً نموذجياً، يتضمن عشرة بنود على الأكثر، ينصب مجمل ما يرد فيها، على تحديد للعين محل العقد، ومدة العقد، وقدر الأجرة، وإمكانية زيادتها، والجزاءات التي تطبق على المستأجر حال إخلاله بالتزمه بعدم التأجير من الباطن، وبدفع الأجرة في موعدها^(٢).

(١) يحرص المشرع الكويتي، في العديد من النصوص، على أن يترك مجالاً واسعاً للأطراف، ليتفقوا على تنظيم العديد من الموضوعات، في شأن العلاقة الإيجارية، وعلى الأخص ما يرتبط بالمواد ٥٧٢ و ٥٨٢/٢ مدني، والمواد ١٣ و ٨، التي تنظم مسألة

الصيانة والإصلاح في العين المؤجرة، ويبدو أن هذا الحرص، لا تقابله استجابة من الأطراف، في الواقع العملي!!

(٢) انظر ملحق هذه الدراسة، صور لعقود إيجار، تكاد تكون النموذج السائد في البلاد، لكل أنواع الإيجارات، حيث لا تبرم العقود - للأسف الشديد - بروية، بل تبرم بشكل معجل، ودون الاهتمام بالكثير من التفاصيل!!

ومن الواضح، أن ما سبق إيرادَه بخصوص مسلك أطراف العقود، يرتبط بطبيعة التعامل، السائدة في الحياة العملية بالكويت، وهو نتيجة أكيدة، لعدم انتشار الوعي القانوني فيها، وغياب الحماية القانونية للمستأجر، باعتباره طرفاً أضعف - ولا شك - في علاقة لا نتردد بوصفها، على أنها علاقة استهلاكية، ينبغي أن تعالج في إطار عقود الاستهلاك، ونظرية العقد الاستهلاكي الحديثة، بما يعني ضرورة توفير حماية مؤكدة للمستأجر، المستهلك. ولا نعني بذلك، بأنه لا وجود لأية صورة لحماية المستأجر، في إطار قانون الإيجارات لسنة ١٩٧٨، إذ يظهر بعض الحماية من خلال الأحكام التي تسعى لوضع حد لزيادة الأجرة (م ١١)، والأحكام التي تسعى لحصص أسباب إنهاء العقد من جانب المؤجر، فيما يعرف بأسباب الإخلاء (م ٢٠)، إلا أن ما سبق ذكره، لا يعدو أن يكون حماية هشة، وستاراً رقيقاً لا يقي المستأجر، من مخاطر هيمنة المؤجر على هذا العقد المهم الحيوي، فلا يوفر الحماية المطلوبة لكل فئات المجتمع الكويتي، بمواطنيه وبالمقيمين فيه، في ظل أزمة التملك العقاري الواضحة.

ونتيجة لكل ما سبق، فإن المستأجر، وبسبب الوضع غير المستقر، وغياب الإعلام والضمانات المؤكدة، وفي ظل صعوبة اللجوء إلى القضاء وتكلفته، يلجأ في العديد من حالات الخلاف بينه والمؤجر، إلى حل وحيد، يتمثل في حجب الأجرة، وهو ما لا يبيحه القانون الكويتي بأي حال. إذ لا بد من الاستمرار في دفع الأجرة، والمروء بالإجراءات التي يحددها نص المادة ٨ من قانون الإيجارات، ونعني، الإعذار والحصول على ترخيص قضائي لإجبار المؤجر، أو القيام بدلاً منه، بالإصلاح^(١)، مع إيداع الأجرة لحساب المؤجر خزينة إدارة التنفيذ في كل الحالات. ولا تكون معالجة الوضع السابق، إلا من خلال توعية المستأجرين بحقوقهم، ليقودنا ذلك إلى التأكيد على ضرورة إنشاء جمعية لحماية المستهلكين في البلاد، ومن خلال التدخل التشريعي الذي يفرض كتابة العقد، وتدوين التزامات أطرافه بشكل مفصل، ومن خلال وضع قواعد واضحة ومنضبطة، تسهل احترام الأطراف لهذه الالتزامات.

يبقى أن نشير إلى أن مسألة الصيانة والإصلاحات، بدأت تعرف شيئاً من الانضباط، وفي حالات استثنائية، في إطار عقود الإيجار التي ترتبط ببعض المجمعات السكنية الراقية، ذات الإيجارات المرتفعة، حيث يعرض الملاك المؤجرون، عقوداً تتضمن التزامهم بأعمال الصيانة والإصلاح، التي تنصب على الأخص، على أجهزة التكييف والتبريد والصحة الخارجية والداخلية للعين المؤجرة. بيد أن هذه الممارسات، تنحصر في نطاق ضيق، كما أشرنا إليه أعلاه، ويمكن أن تكون أساساً يعتمد عليه، ومن خلال توسعة نطاق هذا النوع من الاتفاقات، لتكون الصيانة، عامة وجماعية، تنظم من خلال المؤجر، بالاستعانة بالشركات والمؤسسات المتخصصة بذلك.

(١) مع ملاحظة أن إقدام المستأجر على إيداع الأجرة المستحقة خزينة إدارة التنفيذ، يفسح المجال لبحث موضوع النزاع المتعلق أصلاً، بتعنت المؤجر في القيام بأعمال الصيانة الضرورية، انظر، لحالة يودع فيها المستأجر الأجرة خزينة إدارة التنفيذ، ويقضى فيها لصالحه، استئناف عليا - دائرة الإيجارات، رقم ٨٨/٢٨١، جلسة ١٩٨٨/١/٢٥، غير منشور.

٨ - الأسباب المرتبطة بالعوامل السكانية والعمرانية:

في ظل الصعوبات التي تواجه فئات عديدة من المجتمع الكويتي، حين سعيها للحصول على ملكية عقارية، تكون سكناً خاصاً ودائماً، وفي ظل تراكم الطلبات التي تهدف إلى الحصول على الرعاية السكنية، يكون اللجوء إلى الاستئجار وفي انتظار الحصول على سكن، أو أرض وقرض، بمعونة حكومية^(١). كذلك، يلجأ المقيمون في البلاد، إلى الاستئجار للسكنى، في كل الحالات، فلا مجال لهم للتملك العقاري، حسبما تفرضه القوانين الكويتية، الأمر الذي يؤدي إلى إضفاء صفة التوقيت وعدم الثبات على عقود الإيجار للسكنى، إذ قد ينتهي عقد المستأجر الكويتي بشكل مفاجئ، نظراً لحلول دوره في الرعاية السكنية، فضلاً عن أن إقامة غير الكويتي لا تمتد إلا لسنوات محدودة. لذلك، فإن عقد الإيجار للسكنى، عقد غير مستقر، لا يدون بين أطرافه في حالات كثيرة، وإن دون، فإن ذلك يكون بشكل إجمالي، وكما أوردناه، أعلاه، عند دراستنا لسلوك أطراف العقد. فيكون إهمال تنظيم مسألة الصيانة والإصلاح في العين المؤجرة بشكل أساسي، أو يحمل المستأجر بعبئها بشكل كامل، ودون رقابة تذكر من جانب المؤجر المالك. بل إن المستأجر، يتردد، في الكثير من الحالات بالمطالبة بإجراء أي نوع من الإصلاحات الضرورية، التي يحمل القانون المؤجر عبء القيام بها، ولعدة أسباب، منها، ما يمكن أن تحدثه أعمال الإصلاح الضرورية، من إزعاج يؤدي إلى إهدار انتفاعه بالعين - ولا شك - فيفضل الانتظار لحين انتهاء عقده، على إجرائها. ناهيك بما يبيده المؤجر من تعنت في إجراء الإصلاحات الضرورية، على الرغم من المطالبات المتكررة من قبل المستأجرين^(٢)، وكيف لا يكون ذلك، وبعض المؤجرين لا يعلم شيئاً عن الأعيان المؤجرة، التي تدار من قبل وسيط، لا يهمنه من أمر المستأجر أي شيء!!

- (١) تبين الإحصاءات، وجود أكثر من ٧٠,٠٠٠ وحدة سكنية غير مشغولة بالبلاد، في حين قدم، حتى ساعة كتابة هذا البحث، أكثر من ٤٠,٠٠٠ طلب للحصول على الرعاية السكنية، انظر، ملفات مركز دراسات الخليج والجزيرة العربية، الكويت، الإسكان وسياسة الإسكان بالكويت، رقم ٢١/٥، وعلى الأخص رقم ٢١/٥/٥٢٢ (لمشكلة ارتفاع الإيجارات وأزمة السكن الخاص)، ورقم ٢١/٥/٦٦٠ (لسياسة القسائم السكنية والقروض).
- (٢) بالنظر إلى التكلفة العالية للإصلاحات الضرورية، فإن الواقع العملي يعكس عدم التزام المؤجرين بها في العديد من الحالات، انظر مثلاً، استئناف عليا - إيجارات، رقم ١٩٨٨/٨٨ إيجارات، بجلسة ١٧/٥/١٩٨٩، «المستأجر يتوقف عن دفع الأجرة بسبب التلف الذي أصاب الشقة. وامتناع المؤجر عن القيام بالإصلاحات الضرورية رغم مطالبات المستأجر المتكررة. كذلك، استئناف عليا - إيجارات، رقم ٢٥٦/١٩٨٨ إيجارات، بجلسة ٢٨/١٢/١٩٨٨، «المستأجر يحبس الأجرة بسبب امتناع المؤجر عن القيام بإصلاحات ضرورية، رغم الاتفاق على ذلك، والناجمة عن وجود أعطال في البناية..»
- في حين نص القانون المصري رقم ١٩٧٧/٤٩، على إمكانية تدخل جهات إدارية لإلزام المالك بإجراء بعض الإصلاحات الضرورية، انظر، سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن، الجزء الثاني، الطبعة التاسعة، ١٩٩٢، ص ٧٤٠، وهو نظام جدير بالاعتبار لحسم المشكلات التي تبرز في الواقع العملي بالكويت في هذا الشأن.

ويقودنا ما سبق، إلى الخوض في النواحي العمرانية، وفي العوامل المرتبطة بالعمران بالبلاد، والتي من شأنها أن تؤدي إلى ظهور الخلافات بين أطراف العقد في شأن الصيانة والإصلاحات، إذ يلحظ المتجول في المناطق المختلفة في البلاد، ولا سيما القديمة منها، وجود المئات من المباني، السكنية والاستثمارية، التي تحتاج إلى صيانة خارجية وداخلية كبيرة، وهذه الظاهرة بدأت تأخذ بعداً واضحاً، في أعقاب الغزو العراقي، حيث أخليت مناطق كاملة من قاطنيها، وأهملت المباني فيها، بشكل كبير، وبسبب خلوها من الشاغلين، وهم في أغلب الحالات من المقيمين. وللحق، فإن جهود المجلس البلدي، وهو المسئول الأول عن العمران والتعمير في البلاد، لم تثمر عن فرض حلول جذرية للمشكلة، حيث ظل أغلب هذه المباني في حالة يرثى لها، وإن ظل بعضها مشغولاً في أجزاء منه!! كل ذلك على الرغم من وجود قرارات إدارية (ومنها القرار الإداري رقم ٢٣٣ لسنة ١٩٨٨)، التي تفرض على الملاك القيام بأعمال الصيانة الداخلية والخارجية، لهذه المباني. وما زالت هذه المباني تشكل خطراً أكيداً على قاطنيها، وعلى السلامة العامة، وتشوه المنظر العام للبلاد، فضلاً عما تثيره من مشكلات ونزاعات الصيانة والإصلاح، بين ملاكها ومستأجريها. هذا، وإن كان لبلدية الكويت، وللمجلس البلدي، دور في متابعة بعض جوانب المشكلة، إلا أن غياب المعايير الواضحة والمحددة، التي تضمن وجود حد أدنى ينبغي توافره في السكن الصالح للأدومي، لهو غياب مؤثر. إذ لم تركز الجهود بشكل جدي، ومن خلال تعاون هذه الجهات، للخروج بمفهوم محدد، يكفل في كل بناء يعرض للسكن، على سبيل التملك أو الاستئجار، سلامة قاطنيه، وانتفاعهم بالخدمات الضرورية والصحية، الملائمة، لما ينبغي أن يكون عليه حال السكن في عصرنا الذي نعيشه. ومن الطبيعي أن تبرز مشكلة الصيانة والإصلاح، في ظل الظروف السابقة، كواحد من أهم أسباب الخلاف بين الملاك المؤجرين، والمستأجرين، ومن الضروري، أن تتم معالجة المشكلات العمرانية، وأن يفرض مفهوم لصلاحية السكن، الأمر الذي سينعكس، وبشكل تلقائي، وإيجابي، على موضوع الصيانة والإصلاح في الأعيان المؤجرة.

نخلص مما سبق عرضه، فيما نراه أسباباً للنزاعات في شأن الصيانة والإصلاحات في الكويت، إلى وقوف العديد من العوامل والمسببات، التي تؤدي إلى نشوب النزاعات، واستفحال أمرها، على النحو الذي يدفع بالنزاعات إلى القضاء، ليفصل فيها. وحيث سنركز الجزء الثاني من هذا المبحث، لدراسة موقف القضاء الكويتي من هذه النزاعات، ومن خلال الاستعانة، بعدد من الأحكام والوقائع العملية، التي شهدتها الساحة القضائية، خلال السنوات اللاحقة على تطبيق قانون الإيجارات لعام ١٩٧٨.

٩ - ثانياً: موقف القضاء الكويتي:

تنحصر مهمة القاضي الكويتي، بخصوص نزاعات الصيانة والإصلاح، ببحث تقصير المؤجر أساساً، في القيام بالإصلاحات الضرورية، حسبما يفرضه نص المادة ٨/إيجارات، أو ببحث موقف المستأجر، الذي يتمثل بحبس الأجرة، وعدم أدائها للمؤجر، لحثه على القيام بأعمال الصيانة

الضرورة. ففي الفرض الأول، فإن المستأجر، أمام تعنت المؤجر وإمتناعه عن القيام بالصيانة، إنما يلجأ إلى القضاء، وبعد إعدار المؤجر طالباً الترخيص له بالقيام ببعض الإصلاحات، وبالرجوع على المؤجر بتكلفتها، أو باستقطاعها من الأجرة^(١). في حين أن الفرض الثاني وهو متكرر في الواقع العملي، يرتبط بالحالة التي يحبس فيها المستأجر الأجرة، أو يمتنع عن الوفاء بها كاملة للمؤجر، ودون ترخيص قضائي، وذلك بهدف إجبار المؤجر على القيام بأعمال الصيانة الضرورية^(٢). في حين يندر في العمل، أن يلجأ المؤجر إلى القضاء، مطالباً بتعويض، عن الأضرار التي تلحق بالعين المؤجرة، من جراء إهمال المستأجر، لأعمال الصيانة والإصلاح البسيطة. حيث يكون الخلط في هذا الشأن، بين إهمال المستأجر وعدم قيامه بأعمال الصيانة البسيطة، وبين ما يجريه من تعديلات في العين المؤجرة، من شأنها إحداث أضرار فيها، ودون الحصول على موافقة المؤجر، للقيام بهذه الأعمال^(٣).

وقد أمكن لنا أن نحصر موقف القضاء الكويتي، عند نظره لدعاوى الصيانة والإصلاحات، من خلال دراسة مجموعة من أحكام محكمة الاستئناف الكويتية - دائرة الإيجارات، وهي الدرجة الأعلى لبحث قضايا الإيجار، حسبما تنص عليه المادتان ٢٤ و ٢٦ من قانون ١٩٧٨^(٤)، فنلخص هذا الموقف، فيما يلي:

١٠ - أ - الاستناد إلى تقصير المستأجر، وحبسه الأجرة دون إذن قضائي، لحسم النزاع:

سبق أن أشرنا إلى حقيقة جهل المستأجرين بالإجراءات التي يفرضها القانون (م ٨ إيجارات)، عند سعيهم لحث المؤجرين على القيام بالإصلاحات الضرورية، لذلك، يعكس العديد من الوقائع العملية التي فصل فيها القضاء الكويتي، لجوء المستأجرين إلى حبس الأجرة، دون المرور بالإجراءات التي يفرضها نص المادة المذكورة، أي الإعلان، ثم الحصول على إذن قضائي للتعامل مع

(١) بعد إيداع الأجرة، خزانة إدارة التنفيذ، استئناف عليا/ إيجارات، رقم ٨٨/٢٨١، جلسة ١٩٨٩/١/٢٥، كما نص القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤ على التزام المستأجر بدفع تأمين مالي، قيمته عشرون ديناراً، وبإيداع كامل الأجرة التي حكمت بها محكمة الدرجة الأولى، خزانة إدارة التنفيذ التابعة لوزارة العدل، حتى يتسنى له أن يستأنف الأحكام الصادرة عن دائرة الإيجارات. ومن الواضح أن هذا الالتزام، يحد من حرية المستأجر في استئناف أحكام الدرجة الأولى!

(٢) انظر، استئناف عليا/ إيجارات، رقم ١٩٨٩/٣٢٣، جلسة ١٩٨٩/١/٣١.

(٣) للدعوى التي يرفعها المؤجر للمطالبة بتعويضات عن الأضرار التي حلت بالعين المؤجرة، بسبب التعديلات التي أجراها المستأجر دون ترخيص قضائي، استئناف عليا/ إيجارات، رقم ٨٨/٢٩٨، جلسة ١٩٨٩/١/١١.

(٤) م ٢/٢٤ معدلة، من قانون الإيجارات، «... وفيما عدا الدعاوى التي يطلب فيها الإخلاء، لرئيس المحكمة الكلية، أن يندب أحد أعضائها للفصل نهائياً في الدعوى التي لا تتجاوز قيمتها ١٠٠٠ د.ك..، علماً بأنه تم تعديل هذا المبلغ، برفعه إلى ١٠٠٠ د.ك، بقانون صادر عام ١٩٨٨.

امتناع المؤجر. هذا، وعلى ألا يكون حبس الأجرة بأي حال، ولو امتنع المؤجر عن استيفائها، بل يكون إيداعها خزانة إدارة التنفيذ، في مثل تلك الحالات.

بيد أن عدم إتباع هذا الطريق من جانب عدد كبير من المستأجرين، يؤدي بالقضاء، إلى عدم الالتفات لأصل النزاع، وهو الخلاف حول الصيانة والإصلاحات، والاستناد إلى تقصير المستأجر، وعدم اتباعه لهذه الإجراءات، كأساس لحسم النزاع، في غير صالحه. وعلى الرغم من ارتباط النزاع بإصلاح ضروري، يلزم القانون المؤجر بإجرائه، كالحالة التي يترك فيها المؤجر «مجاري الطوابق العليا تصب وتستقر في شقة المستأجر، مما حال بينه ودخول العين واضطراره للإقامة في أحد الفنادق»^(١)، والحالة التي يمتنع فيها المؤجر عن القيام بما يلزم من «إصلاحات بالعين لازمة للتوصيلات الصحية وتغيير خزانات المياه»^(٢). بل إن عدم اتباع الطريق القانوني الذي يحدده نص المادتين (٨ و ١٠ إيجارات) يؤدي بالقضاء إلى حسم النزاع في غير صالح المستأجر، ليس بخصوص الإصلاحات الضرورية فقط، وإنما يشمل ذلك حالات الصيانة والإصلاح التي توصف بأنها «مستعجلة وبسيطة»، بما يعني انخفاض تكلفتها نسبياً، وحيث قضي بأن إصلاح التكييف المركزي وصيانته دورياً، وإن اعتبرت من الإصلاحات المستعجلة القليلة الكلفة، فلا بد من إعدار المؤجر لحته على القيام بها، والحصول على إذن القضاء لإجرائها^(٣). كما أن بعض الحالات، يبين أن أي تقصير من جانب المستأجر في تنفيذ هذه الإجراءات، من شأنه أن يؤدي إلى حسم النزاع في غير صالحه، وبالاستناد إلى ذلك التقصير، دون بحث مسألة الصيانة والإصلاح ذاتها. حيث قضت دائرة الإيجارات بمحكمة الاستئناف، بتأييد حكم لمحكمة الدرجة الأولى، أعطت فيه الحق للمؤجر، برفع دعوى إخلاء العين المؤجرة، واستجابات لطلبه هذا، تأسيساً على أن المستأجر لم يودع مبلغ الأجرة «كاملاً» في خزانة إدارة التنفيذ، عند قيامه بالإجراءات اللازمة لحث المؤجر على القيام بالإصلاحات الضرورية^(٤)!!

هذا، وإن كان القضاء الكويتي، يستند إلى تقصير المستأجر في القيام بالإجراءات التي يفرضها نص المادتين ٨ و ١٠ إيجارات، لحسم النزاع حول الصيانة والإصلاحات، دون بحث أصل النزاع، فإن الحالات التي لا ينسب فيها تقصير من هذا النوع، للمستأجر، إنما تحسم لمصلحته، في الغالب. ومن ذلك، الدعوى التي يبرز فيها المستأجر شهادتين صادرتين عن إدارة التنفيذ، تفيد إحداها بأنه أودع الأجرة المستحقة عن أعيان النزاع، طوال فترة خلافه مع المؤجر^(٥). كذلك، الدعوى

(١) استئناف عليا - إيجارات، جلسة ١٩٨٩/١/٢٥، مركز تصنيف وبرمجة الأحكام رقم ١٩٩٥/٢/٨/٤٣.

(٢) استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٨/٣٣٧، جلسة ١٩٨٩/٩/٣٠.

(٣) استئناف عليا - إيجارات، رقم ١٩٨٦/٢١٦، جلسة ١٩٨٦/٥/٢٩، مركز تصنيف الأحكام رقم ١٩٩٥/٢/٢٥/١٩٩٥، نفس المحكمة، رقم ١٩٨٣/٥٥٥، جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤، مركز تصنيف الأحكام رقم ١٩٩٥/٢/٩/٧٣.

(٤) استئناف عليا - إيجارات، رقم ١٩٨٨/٢٨٤، بتاريخ ١٩٨٨/١٢/٢٨.

(٥) استئناف عليا - إيجارات، رقم ٢٨١/١٢/٢٥، بتاريخ ١٩٨٨/١٢/٢٥.

التي لا يلجأ فيها المستأجر إلى حبس الأجرة، وإنما يقوم بإعذار المؤجر، ومن ثم يلجأ حال عزوفه عن القيام بالإصلاحات، إلى القضاء، مطالباً، بإجراء الإصلاحات، وبالتعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء التأخير فيها^(١). فلا يكون حبس الأجرة، سبباً بأي حال، يدفع بالمحكمة إلى عدم بحث موضوع الصيانة والإصلاح، والركون إلى المسائل الإجرائية، لحسم النزاع. بل ينصب البحث، حول طبيعة هذه الإصلاحات، وما إذا كانت ضرورية ليحمل المؤجر بعبئها، أم بسيطة، لتكون على عاتق المستأجر، وهو ما ينبغي بحثه أصلاً، في هذا النوع من الدعاوى^(٢). ومن ذلك أيضاً، الحكم الذي تستخلص فيه المحكمة، وجود موافقة مسبقة من المؤجر، على قيام المستأجر بأعمال الصيانة الضرورية (تبليط وتلبين صدوع في العين المؤجرة)، وخصم قيمتها من الأجرة، وعلى الرغم من اعتراض المؤجر على ذلك، مما يعني عدم الحاجة للمرور بالإجراءات التي حددتها المادة ١٠ إيجارات^(٣).

ولا نتردد، في التأكيد، على أن الإجراءات التي نصت عليها المادتان ٨ و ١٠ إيجارات، طويلة ومكلفة نسبياً، الأمر الذي يستدعي معالجتها بتمهل من قبل أطراف العقد، بل مراجعتها بشكل جذري، من قبل المشرع الكويتي، ليكون تسهيلها، وتعجيلها في الحالات التي لا تحتل التأخير، بالنظر إلى طبيعة الإصلاحات المطلوبة، وارتباطها ببعض التجهيزات والمعدات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة. كما أن لا تشريب، أيضاً، على القضاء الكويتي، في ظل النصوص الحالية، حين يستند إلى هذا التقصير، إذ تفرض النصوص ذلك، وإن أدى ذلك إلى عدم بحث موضوع الخلاف، والمتمثل أصلاً، في مشكلة الصيانة والإصلاحات، بل إن أدى ذلك، إلى نتائج غير منطقية، تتمثل في عدم ترتب أي آثار قانونية على تقصير المؤجر، بالقيام بما يقع على عاتقه من إصلاحات ضرورية، يفرضها القانون.

١١ ب - الركون لقواعد قانون المرافعات، لعدم بحث بعض أنواع الدفوع المتعلقة بالنزاع:

ومما لا تشريب فيه على القضاء الكويتي، أن يستند إلى أحكام قانون المرافعات وقواعده (م ١٤٤)، التي تفرض على القاضي، وعلى الأخص قاضي الاستئناف، عدم قبول الدفوع الجديدة التي يبدئها الخصوم^(٤)، ليحسم النزاعات المتعلقة بالصيانة والإصلاح. فيكثر أن تعرض محكمة

(١) استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨١٠/١٩٨٣، بجلسة ٢٠/١٠/١٩٨٣، مركز تصنيف الأحكام، رقم ٨/٢/١٩٩٥.

(٢) استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٣/٨١٠ إيجارات، بجلسة ٢٠/١٠/١٩٨٣، مركز تصنيف وبرمجة الأحكام رقم ٣٥/٨/٢/١٩٩٥، سبقت الإشارة إليه، المحكمة تقضي بتعويض المستأجر عن الأضرار التي لحقت به من جراء تأخير المؤجر بإجراء أعمال الصيانة اللازمة لمجري الصرف الصحي.

(٣) استئناف عليا - إيجارات، رقم ٤/١٩٨٧ إيجارات، بجلسة ١١/٦/١٩٨٧، مركز تصنيف وبرمجة الأحكام رقم ٤١/٩/٢/١٩٩٥.

(٤) م ١٤٤/٣ مرافعات «... ولا تقبل الطلبات الجديدة في الاستئناف، وتقضي المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها...».

الاستئناف، عن بحث الدفوع التي يتقدم بها المستأجر، في سبيل الوصول إلى إثبات عدم قيام المؤجر بإصلاح ضروري، مستندة إلى أن الدفع الذي يتقدم به المستأجر، يتضمن طلباً جديداً، لم يتم بحثه من قبل قضاء الدرجة الأولى. وقد تكررت الأحكام التي يظهر فيها هذا التوجه، بشكل لافت للنظر، ومن ذلك، اعتبر الدفع الذي تقدم به المستأجر، ليعزز توقفه عن دفع الأجرة، بعدم قيام المؤجر بالإصلاحات الضرورية، «سبباً موضوعياً وجديداً»، لم يبد أمام محكمة أول درجة، مما لا يجوز إبدائه أمام هذه المحكمة^(١). كذلك الحال بالنسبة للدفع الذي أبداه المستأجر أمام محكمة الاستئناف لتبرير توقفه عن دفع الأجرة، وهو التلف الذي في شقته، «حيث لم يقيم المؤجر بإصلاحه»^(٢). والحالة التي يتمسك فيها المستأجر، أمام محكمة الاستئناف باتفاق تم بينه والمؤجر، على أن يقوم هذا المستأجر، بإصلاح تلف أصاب الدكان، نتيجة لحريق نشب فيه، وبسبب سوء حالة التوصيلات الكهربائية، وعلى أن تخصم قيمة الإصلاح من الأجرة، حيث رفضت المحكمة هذا الدفع، «لأنه لا يجوز التمسك أمام المحكمة بدفاع متصل بالواقع، لم يسبق طرحه أمام محكمة الدرجة الأولى»^(٣).

والحالة التي يتمسك فيها المستأجر، بدفع له، يدعي فيه أنه يداين المؤجر بمبالغ يتعين خصمها من الأجرة، حيث رأت محكمة الاستئناف «أن ذلك لا يعدو ترديداً لدفاع أمام محكمة أول درجة، وقد تكفل الحكم المستأنف بالرد عليه بأسباب سائغة، تكفي لحمله، ولها أصل ثابت في الأوراق»^(٤)... وكذلك الحالة التي ترى فيها المحكمة أن «سبب الاستئناف - المرفوع من قبل المستأجر - هو نفس دفاع المستأنف أمام محكمة أول درجة»...^(٥). إن ما نراه جديراً بالنقد في موقف المحكمة هذا، هو لجوئها لنص المادة ١٤٤ / مرافعات وبشكل موسع، لعدم بحث حالات هي جديرة بالبحث، فيصعب القول بوجود طلبات جديدة في بعض حالات الدفوع المقدمة، وكما تظهر التطبيقات السابقة، أن محكمة الاستئناف تستند بشكل يكاد يكون تلقائياً، إلى ما توصلت إليه محكمة أول درجة، وتأييده، لتفصل في موضوعات النزاعات المتعلقة بالصيانة والإصلاح، دون أن تبحث المسألة من جديد، كل ذلك باعتبار هذه المسألة من مسائل الواقع التي لا تبحثها محكمة الاستئناف، إلا بعد بحثها ابتداء، من قبل قضاء الدرجة الأولى. وقد عثرنا على بعض الحالات النادرة، اتجه فيها رأي محكمة الاستئناف وقرارها، إلى بحث المسألة، ونعني مسألة الصيانة والإصلاحات، وأهمها، حالة الحكم الذي قررت فيه محكمة الاستئناف، بخصوص طلب جديد تقدم به المستأجر «... أن ما يصلح أن يكون محلاً لطلب في دعوى ترفع به ابتداء، يصح أن يكون دفاعاً لرد دعوى قائمة... وما

- (١) استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٨/٢٦١ إيجارات، بجلسة ١٢/١٣/١٩٨٨، في شأن فاتورة تصليح ماسورة مياه ضخمة، وحيث تم التصليح على نفقة المستأجر، ١٠,٠٠٠ دك، ورفض المؤجر التحمل بالنفقات.
- (٢) استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٩/٨٨ إيجارات، بجلسة ١٧/٥/١٩٨٩.
- (٣) استئناف عليا - إيجارات رقم ٨٨/٢٣٢ إيجارات، بجلسة ١٥/١٢/١٩٨٨.
- (٤) استئناف عليا - إيجارات، رقم ١٩٨٨/٣٣ إيجارات، بجلسة ٣١/١/١٩٨٩.
- (٥) استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٩/٨٥ إيجارات، بجلسة ٢٦/٤/١٩٨٩.

نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة العاشرة من المرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨، من عدم إعفاء المستأجر من التزامه بدفع الأجرة كاملة في مواعيد استحقاقها... مناط تطبيقه قاصر على دعاوى الإخلاء التي ترفع على المستأجر للتأخير في الأجرة بغير أن يمتد إلى ما عداها^(١)... وهو توجه يخالف ما سارت عليه محكمة الاستئناف - دائرة الإيجارات في العديد من قراراتها، ووفقاً لما سبق عرضه في الحالات السابقة. بل إن المحكمة ذاتها وفي ذات الدعوى السابقة ذاتها، بحكم صادر في شأنها، بعد الحكم الأول بفترة قصيرة، قررت انتداب خبير، وبحث الدفع الذي تقدم به المستأجر، على الرغم من امتناعه عن دفع الأجرة، لأن دفاعه «دفاع منتج وجوهري»^(٢)... مما يؤكد على أن محكمة الاستئناف، تتبنى توجهاً يعتمد على عدم إعادة بحث موضوع الخلاف الأصلي، وهو الصيانة والإصلاحات، من جديد، بل الاكتفاء بما قامت به محكمة أول درجة، في هذا الشأن، مع أنها تحتفظ بحقها في ذلك، في حالات نادرة، وعلى عكس ما استقرت عليه أحكامها، بشكل يكاد يكون عاماً. ومن الملاحظ أيضاً، أن محكمة الاستئناف تستخدم في بعض أحكامها، عبارات، تبرر فيها موقفها هذا، ومنها أنه «لا يجوز التمسك أمام هذه المحكمة بأسباب لم تكن قد أبدت أمام محكمة الموضوع ما لم تكن متعلقة بالنظام العام»...^(٣) وهو ما لا نراه موافقاً لحقيقة ما ينبغي أن يكون عليه الوضع، إذ لا يوجد ما يمنع الخصوم من تقديم دفوع جديدة أمام محكمة الاستئناف، ولو لم تقدم لمحكمة أول درجة، وباعتبار محكمة الاستئناف، محكمة موضوع^(٤). كما لا يوجد ما يمنع محكمة الاستئناف من قبول هذه الدفوع، ما لم يتضمن الدفع، طلباً جديداً لم تبحثه محكمة الدرجة الأولى، وهي حالة الحكم رقم ١٩٨٩/٢٦ الذي أشرنا إليه قبل قليل^(٥)، والذي يؤكد ضرورة عدم التوسع في رفض الدفوع الجديدة، بالاستناد لنص المادة ١٤٤/ مرافعات.

- (١) استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٩/٢٦، إيجارات، جلسة ١٩٨٩/٢/٢٨، وبه ألغت المحكمة ما قضت به محكمة أول درجة.
- (٢) في خصوص الدعوى المشار إليها ذاتها في الهامش السابق، استئناف عليا - إيجارات، رقم ١٩٨٩/٢٦، إيجارات، جلسة ١٩٨٩/٣/٣٠.
- (٣) استئناف عليا - إيجارات، رقم ١٩٨٩/٢٥٦، إيجارات، جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٨.
- (٤) انظر، وجدي راغب وسيد أحمد محمود، ملحق ببعض التعديلات لصدور بعض التشريعات الحديثة بعد طباعة كتاب قانون المرافعات الكويتي، مؤسسة دار الكتب، الكويت ١٩٩٦، ص ١٥، حيث يشير المؤلفان إلى أن محكمة الاستئناف، حين نظرها للأحكام الصادرة عن دائرة الإيجارات، لا تتعرض في استئناف هذه الأحكام للوقائع وهو ما يجعلها تباشر دوراً أقرب إلى دور محكمة التمييز فيها..
- (٥) «إذا لم يختلف الدفع الجديد بما يتضمنه من طلبات، عن الدفوع القديمة التي نظرتها محكمة الدرجة الأولى خصوصاً أو موضوعاً أو سبباً، «فإن الطلب يكون هو نفسه، ولا يعتبر الفصل فيه تعرضاً لطلب جديد لم يسبق الفصل فيه...» انظر، أحمد السيد صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، القاهرة ١٩٩٠، ص ٧٥٦ رقم ٥٣٩.

١٢ ج - عدم استقرار القضاء الكويتي على مبادئ أساسية في شأن الصيانة والإصلاحات:

يعتمد المشرع الكويتي، في إطار القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨، أحكاماً خاصة في تنظيم دعاوى الإيجارات^(١)، من شأنها تخصيص غرفة أو أكثر لدى المحكمة العليا، للنظر في المنازعات المتعلقة بالإيجار (م ٢٤ / الفقرة الأولى)، كما أجاز لرئيس المحكمة، أن ينتدب قاضياً وحيداً للفصل في الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها ألف دينار - عدا الدعاوى التي يطلب فيها الإخلاء، وحيث يكون الفصل في هذه الدعاوى نهائياً، لا استئناف فيها، (م ٢٤ / الفقرة الثانية). كذلك نصت المادة ٢٦ من القانون، في فقرتها الثالثة، على عدم جواز الطعن بطريق الاستئناف، في كل الأحكام الصادرة عن قضاء الدرجة الأولى في النزاعات الإيجارية، إلا بسبب الخطأ في تطبيق القانون أو تأويله، أو إذا وقع بطلان في الحكم أو في الإجراءات.... أثر في الحكم». وقد كان لهذا التوجه، الذي قصد منه أساساً، تعجيل الفصل في الدعاوى، ومنع ازدحام قضاء الاستئناف بقضايا قليلة القيمة^(٢)، أثر مهم، يتمثل في حصر نظر النزاعات الإيجارية، وعلى الأخص نزاعات الصيانة والإصلاح، أمام قضاء الدرجة الأولى، وحيث لا يستأنف الحكم، إلا في حالات محددة، أشرنا إليها، بموجب نص المادتين ٢٤ و ٢٦ من القانون. ولما كان موضوع الصيانة والإصلاح، يخلو - في رأينا - من التفصيل، في إطار قانون الإيجارات، فإن دور القضاء، كان من المفترض فيه أن يلعب دوراً خلاقاً، من خلال ترسيخ القواعد والمبادئ القضائية، وهو الحال في شأن العديد من النظم والعقود الأخرى، وهو ما لم يكن، في شأن عقد الإيجار بشكل عام، وبخصوص مسألة الصيانة والإصلاح بشكل خاص، فانحصرت القرارات القضائية، في إطار قضاء الدرجة الأولى (المحكمة الكلية)، ولم ينظر قضاء الاستئناف النزاعات الإيجارية، إلا في الاستثناءات المنصوص عليها بقانون الإيجارات، بل ينذر أن يعرض نزاع، يتعلق بشكل أساسي بعقد الإيجار، على قضاء التمييز، حتى تكاد، مدونات الأحكام القضائية الكويتية، تخلو من أحكام التمييز، في شأن النزاعات الإيجارية. وكنتيجة لما أوردناه فيما سبق، فإن الكثير من الأمور التي تحتاج لتدخل القضاء، ولا سيما الدرجات الأعلى منه، لا يجد سبيلاً إلى الحسم بشكل ثابت ومستقر عليه قضائياً، كما أن تبرير لجوء قضاء الاستئناف الكويتي، إلى النقص أو العيب في الإجراءات، لحسم النزاعات، من دون أن يلتفت بشكل جدي لأصل الخلاف حول الصيانة والإصلاح، ما هو إلا نتيجة طبيعية، لعدم خضوعه لرقابة محكمة التمييز، ليزل قضاؤه دون معقب في كل الحالات.

(١) لهذه الأحكام، بدر اليعقوب، المرجع السابق، ص ٢٧٧ وما بعدها.

(٢) رفع نصاب الاستئناف، بموجب القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٨، إلى ألف دينار كويتي، وهو توجه يهدف للتخفيف، من أعباء قضاء الاستئناف، عن طريق منع استئناف القضايا قليلة القيمة، في حين أنه سيؤدي إلى عدم استئناف الأحكام في المشكلات المتعلقة بالإيجار، وتقليل فرصة خلق مبادئ قضائية في خصوصها!

ولندلل على ما نراه من غياب واضح للمبادئ والثوابت القضائية ، فإننا نكتفي بإيراد مثال «التكيف» وصيانتته وإصلاحه، في العين المؤجرة، وحيث عرض معظم أحكام الاستئناف التي اطلعنا عليها عن بحث طبيعته، وما إذا كانت الصيانة التي ترتبط به من الإصلاحات الضرورية، أم البسيطة، في حين ورد في حكم لمحكمة الاستئناف، نراه مهماً، ما يؤيد ما ذهبنا إليه محكمة الدرجة الأولى، باعتبار مسألة الصيانة والإصلاح المرتبطة بجهاز التكيف المركزي بالشقة، من الإصلاحات الضرورية، التي يلتزم بها المؤجر^(١). إلا أن هذا التوجه، لم يتم تأكيده وتبنيته في الأحكام اللاحقة على هذا الحكم، حيث كان البحث في بعض الوقائع، ينصب من جديد، على إخلال المستأجر بالتزامه بإيداع الأجرة^(٢)، من دون السعي إلى تركيز مبدأ راسخ، يضمن التزام المؤجر، بأعمال الصيانة المتعلقة بالتكيف. وللحق، فإن المشرع في موقف لا يحسد عليه فيما يتعلق بالنزاعات المرتبطة بالإيجار، حيث تكثر القضايا قليلة القيمة، والتي تستلزم فصلاً سريعاً، وتنفيذاً عاجلاً، في حين توجز أحكام القانون، ولا تظهر في الواقع العملي حلول ناجحة، في شأن موضوعات الصيانة والإصلاح، وليس أمام المشرع إلا التدخل، بتشريع عاجل، لتفصيل أحكام الصيانة والإصلاح، وغيرها من الموضوعات المتعلقة بعقد الإيجار.

١٣ - خاتمة البحث الأول:

يعكس الواقع العملي بالكويت، كثرة النزاعات المتعلقة بالصيانة والإصلاح في الأعيان المؤجرة، حيث رأينا تنوع وتعدد الأسباب التي تقف وراء هذه الظاهرة، وأهمها:-

- ١ - عدم التفصيل في الأحكام المنظمة للموضوع في القانون الكويتي.
- ٢ - عدم اهتمام أطراف العلاقة، أنفسهم، بضبط جوانب الموضوع.
- ٣ - غياب الدور القضائي والقواعد والمبادئ القضائية، التي تعين في إكمال النقص التشريعي والعملي، القائم.

- (١) لم يستقر الواقع العملي على تكيف للعديد من أعمال الصيانة والإصلاح، واعتبارها ضرورية أم كمالية، من بينها العناية بالحدائق الداخلية والخارجية، ومظلات مواقف السيارات، وأهمها أجهزة التكيف وتمديداتها، انظر، استئناف عليا - إيجارات، بجلسة ١٩٨٢/٢/٣٠، مركز تصنيف الأحكام رقم ٩٥/٢/٦/١٩٠.
- (٢) ولحكم تقرر فيه المحكمة اعتبار إصلاحات التكيف من أعمال الصيانة الضرورية على عاتق المؤجر، استئناف عليا - إيجارات، رقم ١٩٧٨/١٠٠٨، بجلسة ١٩٧٩/١/١٨، مركز تصنيف الأحكام رقم ٩٥/٢/٨/١٤. انظر كذلك لمجموعة من القرارات، لم يحسم من خلالها موضوع التكيف: استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٣/٥٥٥، بجلسة ١٩٨٣/١١/٢٤، مركز التصنيف رقم ٩٥/٢/٩/٧٣. استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٦/٢١٦، بجلسة ١٩٨٦/٥/٢٩، مركز التصنيف رقم ٩٥/٢/٥/١٩٩. استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٩/٨٥، بجلسة ١٩٨٩/٤/٢٦. استئناف عليا - إيجارات، رقم ٨٩/٢٦، بجلسة ١٩٨٩/٣/٢٨. سبقت الإشارة لجميع هذه الأحكام.

ومن ثم، فإن الأوان قد آن، لمعالجة الظاهرة بشكل جذري، وتدخل المشرع أولاً، واتجاه الواقع العملي، ثانياً، لضبط كل الجوانب المتعلقة بمسألة الصيانة والإصلاح في العين المؤجرة، إلى جانب نواحٍ أخرى عديدة في العلاقة الإيجارية. وإن في دراسة القوانين المقارنة، ما يعين بشكل كبير في أداء هذه المهمة، حيث سنكرس المبحث الثاني من هذه الدراسة، وكما أشرنا إليه في مقدمتها، لعرض سريع، لما هو عليه الحال، في بعض القوانين المقارنة.

المبحث الثاني الصيانة والإصلاحات في بعض القوانين المقارنة

تمهيد:

في حين يسند بعض التشريعات المقارنة وبشكل مبدئي، تنظيم مسألة الإصلاحات، إلى اتفاق أطراف العقد، فإن البعض الآخر، عني بإيراد تحديد دقيق لأنواع الإصلاحات، مع تحديد من يضطلع بها، المؤجر أم المستأجر بحسب الحالات. وقد رأينا، أن نبداً بعرض بعض تشريعات دول الخليج العربية، ثم التشريع المصري، ولنتفرغ فيما بعد، لعرض التنظيم الذي يعتمد عليه بعض التشريعات الأجنبية.

١٤ - الفرع الأول:

الصيانة والإصلاحات في تشريعات بعض الدول العربية:

أولاً: الصيانة والإصلاح في بعض التشريعات الخليجية:

لم يحظ موضوع الصيانة والإصلاحات المختلفة في العين المؤجرة، بتنظيم خاص، في بعض التشريعات الخليجية التي اطلعنا عليها. وإنما كانت الإشارة إلى هذا الموضوع، بشكل عمومي، من خلال تعداد التزامات المؤجر، أولاً، والمستأجر، ثانياً، ودون التعمق في التفاصيل، أو وضع ضوابط جزئية.

ولعل حال التشريع القطري، الصادر في ١١/٢/١٩٧٥^(١)، يعكس حقيقة المعالجة العمومية للموضوع، التي تكتنف معظم التشريعات الخليجية. فنجد نص المادة الخامسة منه، يلزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة، وملحقاتها، بحالة تصلح لما أعدت له من منفعة، وذلك، من دون أن يرد أي نص خاص، يتضمن تحميل المؤجر بأنواع معينة من الإصلاحات، خلال فترة العقد، وإبان تمكين

(١) للقانون القطري، انظر، الموسوعة المقارنة للقوانين والتشريعات والأنظمة، لدول: الكويت، البحرين، قطر، الإمارات والسعودية، إعداد أحمد سعيد عبد الخالق ومحمود حامد النقيب، مجلد رقم ٥، دولة قطر، ص ٤٤٠، كذلك للقانون البحريني، مجلد رقم ٤، ص ١٩٨.

المستأجر من منفعة العين. في حين نصت المواد ١٢ حتى ١٥، على مجمل التزامات المستأجر المتعلقة باستخدامه للعين، والمحافظة عليها، وصيانتها وتحسينها. وعلى الأخص، ما ورد في المادة ١٤، من التزام المستأجر بإجراء «الترميمات التأجيرية»، التي يقضي بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك. ومن الواضح أن نص المادة ١٤، يحيل إلى العرف ابتداءً، إن وجد، ومن ثم يحرص على الإشارة إلى تطبيق نصوص أي اتفاق يقوم بين المؤجر والمستأجر بخصوص الإصلاحات التأجيرية. وفي ذلك، لا يختلف موقف المشرع القطري، عن موقف المشرع الكويتي، بل جاءت نصوص القانون القطري، أكثر إيجازاً في هذا الشأن، ودون ذكر أمثلة على أنواع الإصلاحات، بل إن المشرع القطري ترك الأمر للعرف السائد، ولاتفاق أطراف العقد، في هذا الشأن.

من ناحية أخرى، فإن التشريع القطري، لا يتضمن أي بند خاص، يتعلق بالجزاء والإجراءات التي تطبق، في حالة تقاعس أي من الأطراف عن القيام بالإصلاحات التي يقرها العرف أو الاتفاق، ليكون اللجوء إلى القواعد العامة التي تنظم كيفية التعامل مع المدين الممتنع عن تنفيذ التزامه، ولا سيما في حالات الاستعجال. وبدوره، فإن المشرع الإماراتي، وإن اعتمد، حين تنظيم التزام المؤجر بالصيانة، تفرقة خاصة بين نوعين من الإصلاحات، ونعني بذلك إصلاح الخلل الجسيم وغير المستعجل من ناحية، وإصلاح الخلل البسيط والمستعجل من ناحية أخرى (المواد ٧٦٧ - ٧٦٩ من قانون المعاملات الإماراتي)، فإن هذه التفرقة لا تعدو أن تكون تسمية أخرى، للإصلاحات الضرورية والإصلاحات البسيطة، التي يعتمد عليها معظم التشريعات المقارنة^(١).

ففي حين يلزم المؤجر بالإصلاحات التي ترتبط بالخلل الجسيم، فإن هذا الخلل يشترط فيه عدة شروط، أهمها ألا يكون مستعجلاً، فإذا كان مستعجلاً، خول المستأجر القيام بالإصلاح مع الحق له باقتطاع ما تكبده من الأجرة، كل ذلك بفرض تراخي المؤجر في الإصلاح وبعد إذاره، وبعد الحصول على إذن القاضي، وبشرط ألا يؤدي الإصلاح إلى إرهاب المؤجر. علماً بأن المشرع الإماراتي يرخّص للمستأجر بأن يقوم بالإصلاحات التي تنصب على الخلل البسيط، وهو الخلل المستعجل، وطبقاً لأحكام القانون الإماراتي، فإن المستأجر، لا يحتاج حتى إلى ترخيص القاضي في سبيل إجرائه^(٢).

وإننا لنستاءل عن مدى جدوى هذه الحلول، فهي لا تعرض لمسألة التزام المستأجر بأعمال الصيانة البسيطة، التي تحتاجها العين المؤجرة من جراء الاستعمال العادي المألوف! فضلاً عن أن النص على حق المستأجر في الاستقطاع من الأجرة، تعويضاً عما أنفقه في أعمال الإصلاح، التي تقع على عاتق المؤجر أصلاً، لهو أمر يؤدي إلى الخلاف دون شك، ويدفع الأطراف إلى اللجوء إلى

(١) انظر، القانون الإماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥.

(٢) في تفصيل ذلك، محمد جبر الألفي، صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، سبقت الإشارة إليه، مجلة المحامي الكويتية، ص ١٨.

القضاء، في كثير من الحالات لحسم المسألة، ولا سيما أن التحديد الدقيق للخلل الجسيم، والخلل البسيط، لهو أمر - في رأينا - من الصعوبة بمكان، فلا يكون اتفاق الأطراف في شأنه ممكناً في العديد من الأحوال، وخاصة أن الجزاءات التي ترتبط بعدم تنفيذ أي طرف لما عليه من التزامات بالإصلاح، لا تعدو تطبيق القواعد العامة، التي نص عليها قانون المعاملات المدنية الإماراتي، فلا تنظيم خاص يفرض تنفيذ الالتزام بالصيانة وبالإصلاح، ويضمن لكل طرف حقوقه في هذا الشأن.

هذا، ونلاحظ أخيراً، أن بعض الأنظمة والقوانين، الصادر في بعض الدول الخليجية، ينظم مسألة الإصلاحات في إطار أنواع محددة من عقود الإيجار، وبشكل تفصيلي، ومن ذلك ما ورد في النظام السعودي المنظم لتأجير العقارات المملوكة للدولة^(١)، بحيث لا تلتزم الدولة (المؤجر) بإجراء أية ترميمات، إلا الأساسية التي تمكن المستأجر من استيفاء المنفعة (م ١٥/٣)، وأن المستأجر حين يجري أية ترميمات فهي، على حسابه وتبرعاً منه (م ١٥/٢).

ونخلص من العرض الموجز السابق، إلى نتيجة مؤداها، التشابه الكبير بين التشريع الكويتي، والتشريعات السائدة في بقية دول مجلس التعاون، فيما يتعلق بتنظيم موضوع الإصلاحات، إذ يسود الإيجاز الشديد، ويكون الاعتماد على الأعراف السائدة، واتفاق أطراف العقد، وهي لا تكفي لسد الحاجة إلى تنظيم الموضوع، وضبط تفاصيله. سيما وأن عقد الإيجار الوارد على الأعيان، المخصصة للسكن ولممارسة النشاط التجاري، يحتل مرتبة مهمة بين العقود المختلفة التي تبرم في الواقع العملي، في دول مجلس التعاون.

١٥ - ثانياً: صيانة العين المؤجرة وإصلاحها في التشريع المصري:

أولاً: في القانون المدني:

تعكس أحكام القانون المدني السابق (القديم)، حقيقة عدم التزام المؤجر بالقيام بأي عمل يهدف إلى إصلاح العين المؤجرة، حيث كانت المادة ١/٣٧٠ تنص على أن «لا يكلف المؤجر بعمل أي مرمة كانت...»، في حين أن إلزامه بذلك ممكن متى اشترط في العقد. ويرد بعض الفقه، عدم إلزام المؤجر، في القانون المدني القديم، بالإصلاحات، إلى اعتماد المشرع المصري أحكام الشريعة الإسلامية، التي لا تلزم المالك المؤجر بذلك^(٢).

كما يرى الفقه أخذ المشرع المصري في القانون المدني القديم، بأحكام الشريعة الإسلامية، فيما يتعلق بالاتفاق الصريح على إلزام المالك المؤجر بالقيام بالإصلاحات، وفقاً للمواد ١/٣٧٠

(١) الموسوعة المقارنة للقوانين والتشريعات والأنظمة الخليجية، المرجع السابق، ص ٦٧.

(٢) السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، إيجار الأشياء، منشورات محمد الداية، بيروت، بدون سنة، ص ٢٥٣.

٤٥٣ من ذلك القانون^(١)، وعليه، فإن عبء الإصلاحات، أو على الأقل البسيطة منها والمعتادة، كان يقع بالضرورة على عاتق المستأجر، «لا بناء على نص خاص... بل بناء على العرف والعادة، وبناء على التزام المستأجر بالمحافظة على الشيء المؤجر كما لو كان ملكه...» من دون أن يكون سبب التزامه بالإصلاحات مرتبطاً بتقصير أو بإهمال من جانبه، أو حتى بافتراض أي شيء من ذلك^(٢).

أما الإيجارات التي أبرمت بعد صدور القانون المدني المصري الحالي (١٩٤٩)، فإن التزام المؤجر فيها بعدد مهم من الإصلاحات الإيجارية قد ورد بنص صريح في هذا القانون، حيث إن المادة ٥٦٧/٢ تنص على أن «عليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزع الآبار والمراحيض ومصارف المياه...» ومن الملاحظ أن هذه الإصلاحات، تنصب على الضروري من الأعمال، التي تهدف إلى تمكين المستأجر من منفعة العين المؤجرة، دون الاعتداد بالسبب الذي أدى إلى حاجة العين المؤجرة إليها، ما لم يكن التلف راجعاً لفعل المستأجر أو أحد أتباعه^(٣). في حين أن عبء الإصلاحات التأجيرية، وهي ما جرى الفقه على تسميته بالإصلاحات البسيطة، التي تنجم عن الاستعمال العادي، ومن أمثلتها «مفاتيح الأبواب، ومفاتيح الكهرباء وصنابير المياه، وزجاج النوافذ»، فيكون على عاتق المستأجر، وذلك في رأي الفقه، لأن، المفروض أن المستأجر وأتباعه هم السبب في حاجة العين إليها، فكان على المستأجر من دون المؤجر القيام بها^(٤)....

هذا، وإن أولت أحكام القانون المدني المصري الحالي أهمية خاصة لمسألة الإصلاحات، ولتحديد عبء الاضطلاع بها، فإن المعايير الواردة في نصوص المواد ٥٦٧ وما بعدها، لم تصمد أمام تطورات الواقع العملي، إذ أن النص في الفقرة الأولى من المادة المذكورة، على التزام المؤجر بصيانة العين لتبقى على الحالة التي سلمت بها، وعدم تحديد مدى التزام المستأجر بالإصلاحات الأخرى، قد أديا بالمشروع المصري إلى التدخل، ومن خلال تشريعات عديدة، لحسم مسألة الإصلاحات، وذلك من خلال إضافة العديد من الأحكام الآمرة، في إطار عدة تشريعات متعاقبة، وأهمها قانون ١٩٧٧ وقانون ١٩٨١.

(١) السنهوري، المرجع السابق، ص ٢٥٤، والهامش رقم ١ في أسفل الصفحة.

(٢) لعكس هذا الرأي، انظر، عبدالناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، المطبعة العربية الحديثة، الطبعة الثالثة، ١٩٩٠، ص ٥٥١.

(٣) أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية ١٩٨٣، ص ٤٩٨، في مسئولية المستأجر عن تلف في العين ناشيء عن استعمالها استعمالاً غير قانوني.

(٤) عبدالناصر العطار، المرجع السابق، ص ٤٨٩، كذلك، عبدالرزاق حسن فرج، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني، دراسة مقارنة، ١٩٧٩، ص ٧٥.

كذلك، أحمد هبة، موسوعة مبادئ النقض في الإيجار، في خمسة وعشرين عاماً، من يناير ١٩٦١ حتى ٣١/١٢/١٩٨٥، الكتاب الأول، الطبعة الأولى، ١٩٨٧، ص ١٠٩ رقم ٢٤٤.

ثانياً: قانونا ١٩٧٧ و ١٩٨١:

١ - القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

في إطار سياسة الدولة المصرية التي تهدف إلى ترميم المباني والمنشآت وصيانتها، حرص المشرع المصري على النص في قانون ١٩٧٧ (المواد ٥٥ حتى ٦٥) على إلزام الملاك بأنواع عديدة من الإصلاحات، ترتبط بشكل أساسي بالقيام بكل ما من شأنه حفظ سلامة المبنى، ووقايته مما يهدده، كتشقق الجدران أو الأسطح وتلف السلالم، وتلف التمديدات الخاصة بالمياه، وأرضيات المباني، والتمديدات الكهربائية العامة، والصرف الصحي، وأعمال البياض والدهان، مع افتراض كونها ضرورية للحفاظ على العين، وذلك طبقاً لما حددته أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ (م ٢٩). وقد أوكل المشرع المصري للجهات المختصة معاينة المباني وفحصها، وتقدير ما يلزم من إصلاحات للحفاظ عليها، وعلى سلامة قاطنيها، وعلى أن يكون للملاك والمستأجرين إمكانية الطعن بتقارير هذه اللجان أمام القضاء المختص. ومن الملاحظ أن أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية، قد عُنيت بالإصلاحات الضرورية بشكل أساسي، في حين ظلت الترميمات التأجيلية، التي يفترض اضطلاع المستأجر بها، خاضعة لأحكام القانون المدني (م ٥٨٢)، فيكون الرجوع إلى العرف بشكل أساسي لتحديد ما إذا كان المستأجر يلزم بالقيام بها عند الاختلاف في شأنها، علماً بأن الفقه في مصر، قد اختلف في شأن بعض أنواع الإصلاحات، وعلى سبيل المثال طلاء الغرف^(١).

٢ - القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أمام الخلاف الذي ظهر في الواقع العملي مرتبطاً ببعض أنواع أعمال الترميم والصيانة، نصت المادة ٥/٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمعمول به من ٣١/٧/١٩٨١، على أن يكون الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك أو الشاغلين فيما بينهم^(٢). في حين نصت الفقرة الأولى من المادة ذاتها، على أن يكون عبء الصيانة موزعاً بنسب مختلفة بين الملاك و شاغلي المبنى، بالتساوي، أو بنسبة الثلث للثلثين الخ...، وبحسب الأحوال وبلاستناد إلى تاريخ إنشاء المبنى. كل ذلك، مع الأخذ بعين الاعتبار، التفرقة بين المباني التي تحوي وحدات للسكنى فقط،

(١) لآراء الفقه، عبدالناصر العطار، المرجع السابق، ص ٥٤١، هامش رقم (١) في أسفل الصفحة، وينبه بعض شراح القانون المصري، إلى أن أحكام المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون ١٩٧٧، خلطت بين أعمال الصيانة، وأعمال الصيانة الدورية، وهو عيب تلافاه المشرع المصري في إطار قانون ١٩٨١، انظر، محمد علي عبدالواحد، زيادة الأجرة مقابل أعمال الترميم والصيانة، وفي الأحوال التي يجوز فيها زيادة أجرة الأماكن، (مجلة القضاء، نادي القضاء، السنة ٢٦، العدد الأول والثاني، يناير/ديسمبر ١٩٩٣ ص ٥٨).

(٢) وعلى أن يكون ذلك باتفاق الجميع، ومتى كان الخلاف، فإن لقاضي الأمور المستعجلة أن يحدد توزيع أعباء الصيانة وتكاليفها (م/ ١/٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

أو لغير ذلك من الأغراض، إذ أن الحالة الثانية، وهي حالة المباني التي تحوي وحدات مؤجرة لغير أغراض السكنى، والتي أنشأت قبل ٩ سبتمبر ١٩٧٧، تخضع الأجرة فيها لزيادة دورية ثابتة، (٣٠٪ أو أقل حسب تاريخ تشييد المبنى)، بحيث يخصص نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة. بل إن السنوات العشر التالية لتسلم العين، يتولى المالك خلالها أعمال الترميم والصيانة على نفقته (م ٣/٩)، وهي المدة التي نصت عليها المادة ٦٥١ من القانون المدني المصري، حين تنظيمها للمسألة المتعلقة بالضمان الذي يقوم على عاتق المهندس والمقاول المعماري. بل إن بعض الفقه المصري، يرى أن هذا الالتزام، يمتد، ليشمل نوعاً آخر من أعمال الترميم والصيانة، ينصب على مساعد المباني، مستنداً إلى صراحة نص المادة ٩ التي تهما^(١).

بالنظر للأهمية الخاصة التي تنطوي عليها مسألة الترميم والصيانة في مصر، فإن المشرع المصري قد عالجها بشكل موسع، ومن خلال توحيد الأحكام التي تنصب على تنظيم عبء توزيع التكاليف، بين الملاك والشاغليين، أيّاً كانت صفة الأخيرين، ودون ربطها بكونهم مستأجرين، فكان تحميلهم بنسب من أعباء الصيانة. كل ذلك مع الأخذ بعين الاعتبار، ضرورة التفرقة بين الوحدات التي تشغل للسكنى، والوحدات التي تستخدم لغير أغراض السكنى، فكانت الزيادة الدورية في الأجرة بالنسبة للنوع الثاني، وكان تخصيص نصف الزيادة لأغراض الترميم والصيانة^(٢).

خلاصة القول، إن المشرع المصري يتصدى لمشكلة الإصلاحات بشكل جدي، يحول - وبشكل فعال - دون نشأة الخلاف في شأنها، وينظم كيفية حسم الخلافات في أحكامها أمام القضاء.

الفرع الثاني

صيانة العين المؤجرة وإصلاحها في بعض القوانين الأجنبية

١٦ - أولاً: في التشريع الفرنسي:

حظي موضوع الإصلاحات باهتمام المشرع الفرنسي بشكل مبكر، حيث تناولت أحكام القانون المدني الفرنسي (المادة ١٧١٩ وما بعدها)، وبتفصيل معقول، التزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية، في حين عهدت للمستأجر القيام بالإصلاحات الإيجارية (م ١٧٢٠). فكان أن انطلق الفقه الفرنسي، مستنداً إلى أحكام القضاء، لضبط مفهوم كل نوع من الإصلاحات وتحديد، وحيث اعتبرت

(١) لهذا الرأي، مصطفى مجدي هرجة، التزامات المؤجر والمستأجر، في ضوء قانون المساكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، في مجال القضاء المستعجل، دار الفكر والقانون، ١٩٩٥، ص ٣١، وكذلك القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في آخر المؤلف. كذلك، محمد علي عبدالواحد، المرجع السابق، ص ٦٠، في شأن اعتبار صيانة المصاعد، من أعمال الصيانة الدورية، طبقاً لنص المادة ٩ من قانون ١٩٨١.

(٢) في تمويل عمليات الترميم، انظر، برهام محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، ١٩٨٢، ص ٣٨٣ وما بعدها.

الإصلاحات الضرورية، التي يضطلع بها المؤجر، مرتبطة بشكل أساسي بقدّم المبنى، وأجزائه وأدواته الأساسية، حتى ولو اشتملت على بعض الأعمال التي يضطلع بها المستأجر، بحسب الأصل^(١). وظل الحال على ذلك، إلى أن صدر قانون ١٩٤٨ (١/٩/١٩٤٨)، فنظمت المواد من ١١ حتى ١٥ مسألة الإصلاحات، وعنيت بشكل خاص بتقسيم أعباء الإصلاحات بين المالك والمستأجر، كل ذلك مع الحرص على ألا تؤدي الإصلاحات إلى دفع المستأجر إلى إخلاء المبنى، مع إمكانية عقد اتفاق بين المالك والمستأجر، يتحمل الأخير من خلاله جزءاً من أعباء الإصلاحات والأعمال التي تقع على عاتق المالك وحده، حسب الأصل^(٢). ومن الضروري أن ننبه إلى أن أحكام القانون المذكور، قد انصبت بشكل خاص، على تنظيم الإيجار في نوع خاص من المساكن، أو ما يعرف «بالمساكن ذات الإيجارات المخفضة (H.L.M.)».

وقد أعقب هذا القانون، عدة تشريعات (أهمها القانون الصادر في ١٢/٧/١٩٦٧، والقانون الصادر في ٣١/١٢/١٩٧٥)، بيد أن مسألة الإصلاحات، قد تم تنظيمها بشكل موسع، في إطار القانون الصادر في ٢٢/٦/١٩٨٢ والمعروف باسم (كيوه Quillot)، واللائحة التنفيذية له، والصادرة في ٣٠/١٢/١٩٨٢ (Décret 82-1164)، ثم القانون الصادر في ١٩٨٦، والمعروف باسم (مهنيري Méhaignerie). ومن الواضح أن أهم ما يميز رغبة المشرع الفرنسي، التي تظهر من خلال التشريعات المتعاقبة التي أشرنا إليها أعلاه، هو التفصيل في تحديد الإعباء التي يضطلع بها كل من المالك والمستأجر.

هذا التفصيل الذي يظهر من خلال أمرين اثنين :

الأمر الأول: الحرص الواضح على تحديد مفهوم الإصلاحات الإيجارية، التي يضطلع بها المستأجر، وهي التي تنتج عن الحاجة المستمرة لصيانة العين المؤجرة، وتعبير أدق، أعمال الصيانة التي تنص عليها المادة ٤/٧ من قانون ١٩٨٢، والتي عنيت أحكام اللائحة التنفيذية لسنة ١٩٨٢ بذكر أنواعها، وعلى ألا تكون ناجمة عن قدم المبنى، أو عن عيب في التصنيع أو البناء، أو ناجمة عن فعل الغير أو الأشياء، أو قوة قاهرة^(٣). بل إن هذا الحرص قد تأكد من خلال، ما قام به المشرع الفرنسي، وفي إطار قانون ١٩٨٦ ولائحته التنفيذية، الصادرة عام ١٩٨٧، حيث إن أحكام هذه اللائحة، قد ذكرت العديد من أنواع الإصلاحات الإيجارية التي يضطلع بها المستأجر، على سبيل

(١) انظر: J - L. Aubert; Ph. Bihr; la location d'habitation, loi du 6.7, 1989; in immobilier, droit et gestion.

Sirey, 1990. p. 123. N° 157.

(٢) للتفاصيل G. Azéma; Baux d'habitation. Droit commun. loi de 1948. H.L.M. 2è édition Delmas 1994. Encyclopédie Dalmas pour la vie des affaires. Titre H. p. 7& et suiv.

(٣) يقع عبء الإثبات على عاتق المستأجر في مثل تلك الحالات، انظر، D. Caizergues; Droits des locataires et des propriétaires. la loi Mermaz du 6.7. 1989, Edition De Vecchi, Paris 1993 p. 20.

المثال، وتركت للأطراف حرية الاتفاق على أنواع أخرى من الإصلاحات ليضطلع بعبئها المستأجر^(١)، وعلى عكس ما نصت عليه لائحة ١٩٨٢، التي أثارت الكثير من الخلافات، وبسبب ما أظهره التطبيق العملي من عدم وضوح الإصلاحات التي تقع على عاتق المستأجر، لأنها وردت في لائحة ١٩٨٢ - على ما يبدو - على وجه التحديد، الأمر الذي لم يكن ليتفق مع اعتبارات الواقع العملي^(٢). ويمكن في هذا الإطار، أن نسوق بعض التفاصيل التي وردت في لائحة ١٩٨٢، متضمنة التزام المستأجر بالعديد من الإصلاحات، وعلى نحو ما يلي^(٣):

١ - بالنسبة للأجزاء الخارجية للعين المؤجرة، التي يستخدمها المستأجر منفرداً، ومنها الحدائق الخاصة به، وممراتها، والعناية بما فيها من أشجار وأعشاب، كذلك تنظيف الستائر والشرفات وتسليك مواسير مياه الأمطار الخارجية، فكل هذه الأعمال إنما يلتزم المستأجر، بعبء القيام بها. وكذلك الأجزاء الداخلية، والأبواب، وما يلزم لمفاصلها من تشحيم، وتصليح المقابض، واستبدال النوافذ، والزجاج... الخ.

٢ - واستبدال ما يلزم من أجزاء الستائر الخارجية والمظلات.

٣ - والأقفال والمفاتيح، تشحيمها واستبدال ما يتلف أو يفقد منها.

٤ - والحواجز الخارجية، فعليه تنظيفها وتشحيمها واستبدال أجزاء منها.

أما باقي الأجزاء الداخلية، فإن على المستأجر أن يضطلع بعبء ما يلي من الإصلاحات :

١ - تنظيف السقف والجدران، واستبدال ورق الجدران أو السيراميك.

٢ - الأرضية الخشبية، تشميعها واستبدال ما يتلف منها، واستبدال السجاد التالف.

٣ - الدواليب، طلائها بالشمع واستبدال ما يتلف من أجزائها الخشبية والأقفال.

كذلك غنيت أحكام اللائحة بتحديد ما يضطلع به المستأجر، وبشكل دقيق، من الإصلاحات المتعلقة بالتجهيزات الكهربائية وغيرها مما يرتبط بالأجهزة والأدوات الكهربائية (ثلاجة، غسالة ملابس... الخ)، إضافة للعديد من الأجهزة الأخرى، وبأعمال الصيانة الصحية، المرتبطة بتمديدات المياه، والأدوات الصحية الموجودة في العين المؤجرة، وتمديدات التدفئة، وغاز المطبخ. هذا، وقد أدخلت بعض التعديلات على هذه الأحكام في إطار لائحة ١٩٨٧ بما يتضمن المزيد من الانضباط، والتفصيل، وعلى نحو يحول دون الخلاف في شأن نفقاتها.

(١) انظر في خصوص هذا الخلاف: J. Lafond et F. Lafond; Les baux d'habitation du secteur privé d'après la loi Méhaignerie, litec 1987, p. 125. N° 179 et s.

(٢) للانتقادات التي وجهت للائحة ١٩٨٢: Ph. de Belot; J.M. Legrand; M.F. Cornillé et Ph. Legrand; Le statut du droit de l'habitat. Dalloz 1985, P. 86. N° 144 et suiv.

(٣) لتفاصيل لائحة ١٩٨٢، وللائحة ١٩٨٧، انظر: J.O. du 31.12.1982; J. L. Aubert et Ph. Bihr; op, cit. p. 138.

الأمر الثاني: إن التزام المالك المؤجر، بالإصلاحات الكبيرة، أصبح محدداً من خلال ما سبق عرضه من تفصيل للإصلاحات التي يلتزم بها المستأجر، بحيث إن كل ما يلزم إصلاحه من أجزاء المبنى أو تجهيزاته، ولم ينص على أن يكون عبء إصلاحه على عاتق المستأجر، إنما يكون عبء إصلاحه على عاتق المالك المؤجر^(١). فضلاً عما تنص عليه أحكام الملحق السادس من لائحة ١٩٨٧ من إمكانية الاتفاق بين المالك المؤجر، والمستأجر، على أن يقوم المستأجر بالاضطلاع بأعباء العديد من الإصلاحات التي هي على عاتق المالك أصلاً، وإمكانية خصم نفقاتها من الإيجار. وننبه إلى أن طبيعة التزام المالك المؤجر بالإصلاحات الكبيرة، ببعض الإصلاحات الإيجارية التي لا يلزم المستأجر بأعبائها، قد بدأت تأخذ منحى مختلفاً في العقدين الأخيرين، فلم تعد مرتبطة بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فقط، وإنما تشمل كل ما يلزم لضمان أن «تلبى العين المؤجرة، حاجة المستأجر للسكن، في ظل ما تنص عليه لائحة ١٩٨٧، من معايير تمثل الحد المعقول من رفاهية السكن والاستقرار فيه»^(٢)، وهو المعيار الذي أشرنا إلى غيابه، عند دراستنا للقانون الكويتي.

يبقى تساؤل آخر، يرتبط بالحالات التي يمتنع فيها، المالك أو المستأجر، عن القيام بعبء ما يضطلع به من إصلاحات، وبالأجزاء الذي يترتب على ذلك. وفي هذا الخصوص، فإن القواعد العامة في القانون الفرنسي، تعطي الحق للمستأجر، حال امتناع المالك عن القيام بالإصلاحات، بأن يطلب الحكم بإجبار المالك على القيام بها، أو أن يقوم بها على نفقته، مع الحق بالتعويض إن كان له مقتضى، أو أن يطلب إنهاء عقد الإيجار^(٣). وللمالك المؤجر أن يلجأ للخطوات ذاتها، مع إمكانية طلب إنهاء العقد، في الحالات التي يمتنع فيها المستأجر عن القيام بما عليه من أعباء، ترتبط بالإصلاحات الإيجارية^(٤).

ما سبق تفصيله، يبين أن المشرع الفرنسي يولي عناية كبيرة لموضوع الإصلاحات، هذه العناية التي تظهر من خلال التفاصيل الدقيقة لأنواع الإصلاحات الممكنة، والتحديد الدقيق لعبء الاضطلاع بها. بل إن موضوع الإصلاحات، من حيث مداها، يبدو أكثر انضباطاً، بسبب ما يفرضه المشرع الفرنسي، من ضرورة تدوين «حالة العين المؤجرة» قبل تسليمها للمستأجر، وبعد إخلائها من قبله، بحيث يمكن تحديد عبء ما يضطلع به، كل من المالك والمستأجر، قبل تنفيذ العقد، وبعد انتهائه، فلا يتسنى لأي طرف، أن ينسب للآخر عبء بعض الإصلاحات، إلا في حدود ما ينص عليه القانون، وعلى الأخص عند انتهاء العقد، حيث إن العيوب التي تكون في العين المؤجرة، قبل تمكين المستأجر منها، يتم تدوينها من قبل الشروع في تنفيذ العقد، وهي حماية أكيدة له، ضد مطالبات

(١) في تفصيل هذه الإصلاحات، J. Lafond et F. Lofond; op. cit. p. 112.

(٢) D. Caizergues; op. cit. p. 17.

(٣) J - L. Aubert et Ph. Bihr, op. cit. p. 127. N° 162.

(٤) J - L. Aubert et Ph. Bihr, op. cit. p. 127. N° 183.

المالك غير المعقولة أو غير المؤسسة. كما أن كتابة حالة العين المستأجرة قبل تمكين المستأجر منها، يوفر حماية للمالك، بطبيعة الحال، من سوء الاستعمال أو الإهمال في الصيانة من قبل المؤجر^(١).

١٧ - ثانياً: الصيانة في القانون البلجيكي:

تفرض نصوص القانون المدني البلجيكي المواد ١٧٢٨، ١٧٣٠ و ١٧٣١، على عاتق المستأجر العديد من الالتزامات، وعلى رأسها الالتزام باستخدام العين المؤجرة بحيث لا تتأثر حالتها بأي شكل من الأشكال، وذلك من خلال العناية بها عناية الرجل الحريص على أمواله الخاصة. وعلى الرغم من تأثر المشرع البلجيكي، وبشكل واضح، بالمشرع الفرنسي، فإن الأول لم ينص، وبشكل صريح ومحدد، على مجمل التزامات المستأجر بالإصلاحات، وإنما ترك المجال واسعاً للفقه والقضاء والمختصين، لتحديد فحوى هذا الالتزام ومداه. وفي هذا الشأن، يتحدد التزام المستأجر بالإصلاحات، من خلال اتفاق الأطراف أولاً، وبالاستناد إلى معيار، هو على قدر من الفعالية، حرص الفقه على ترسيخه، يتمثل في مسؤولية المستأجر عن أعمال الإصلاحات، التي تنجم عن خطئه أو إهماله (أو من يسكن معه)، والإصلاحات التي يفرضها الاستعمال العادي للعين المؤجرة، وللتجهيزات الموجودة فيها^(٢).

ومن الواضح أن ما سبق ذكره، لا يغني عن ضرورة التفصيل في تحديد مدى التزام المستأجر بالإصلاحات المذكورة أعلاه، وهو السبب في قيام الخلافات بين المالك والمستأجر، لذلك حرص الفقه والمختصون على تدوين أحكام القضاء وقراراته، التي تحدد مدى التزام المستأجر بالإصلاحات، وإصدارها على شكل لوائح نموذجية، بحيث يكفي اطلاع أطراف النزاعات على هذه اللوائح للوقوف على الحلول، دون أن تكون الحاجة في كل الحالات للجوء إلى القضاء، في سبيل حسم النزاع^(٣). وهي خطوة موفقة، حيث إن التفاصيل الدقيقة التي تتضمنها هذه اللوائح، لكل الأجزاء الداخلية والخارجية، والأضرار التي تسببها، والصيانة التي تحتاجها، تقدم خدمة أكيدة لأطراف العقد، وتخفف العبء عن عاتق المشرع، فلا حاجة به للتدخل في التفاصيل الدقيقة، وإن ظلت مشكلة الالتزام بهذه اللوائح قائمة، كونها لا تمثل قواعد قانونية وتشريعية، تنطوي على القوة الملزمة، لتفرض على أطراف العقد بشكل تلقائي!

(١) انظر في أهمية تدوين حالة العين المؤجرة قبل تمكين المستأجر منها، وتقرير حالتها بعد خروجه منها، ولأهمية التأمين الذي يدفعه المستأجر، قبل تمكينه من العين المؤجرة.

M.H. De la haye et S. Porri; la loi Quilliot et les nouveaux rapports propriétaires- locataires. Collection actualité juridique; éd Moniteur 1984. P. 85.

(٢) في القانون البلجيكي، Manuel، Pauwels et P. Raes, avec la collaboration de Pol A. Massart; Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux, Bruxelles, Edition Excelsior, S. P.R.L. 1987. p. 67/2 (2ème trimestre 1995).

(٣) في تفاصيل هذه اللوائح التي أظهرها التطبيق العملي، ولوقوف القضاء منها.

A. Pauwels et p. Raes; op cit. p. 68.

أما المؤجر، فإن نصوص القانون المدني البلجيكي (م ١٧١٩ وم ١٧٢٠)، تفرض عليه القيام بكل الأعمال اللازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبحسب الغرض الذي خصصت له، طوال فترة العقد، شأنها في ذلك شأن نصوص غالبية القوانين المقارنة. وفي ذلك الخصوص، فإن المؤجر يلتزم بإصلاح كل ما يتلف نتيجة للقدم أو الاستعمال العادي المألوف، أو بفعل الغير لا بفعل المستأجر أو من يسأل الأخير عنهم^(١). بل إن بعض الفقه في بلجيكا، وبعد أن يورد بعض الأمثلة على أنواع الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر، يحرص على بيان أن هذه الصور، جاءت على سبيل المثال لا الحصر، وهو أمر منطقي، من دون أن يعني ذلك إلزام المؤجر بها في كل الحالات، إذ يمكن أن يتفق على إعفاء المؤجر من عبء بعض هذه الإصلاحات، أو كلها، وهو أمر جرى عليه العمل في الواقع العملي البلجيكي^(٢). ولا يعني ذلك، بأن المستأجر، يلتزم بكل الإصلاحات، حتى الضخم منها، فهي تظل على عاتق المؤجر المالك، بموجب نص المادة ٦٠٦ من القانون المدني البلجيكي، وعلى الأخص أعمال إعادة بناء ما تهدم. وإنما يكون الاتفاق على أن يتحمل المستأجر بأعمال الصيانة العادية، التي يحمل المؤجر بعبئها بحسب الأصل، من دون أن يلزم المستأجر بأعمال الصيانة «التي من شأنها تجديد حالة العين المؤجرة»^(٣).

من ناحية أخرى، فإن التشريع البلجيكي، ينظم بقانون حديث، واحدة من صور الإيجار المهمة، تتمثل في عقود الإيجار التي تنصب بشكل أساسي، على التزام المستأجر بترميم العين المؤجرة، قبل تمكينه منها، وذلك لقاء إعفائه من الأجرة فترة زمنية معينة، أو التخفيض في قدرها، وذلك بهدف تنشيط حركة صيانة المباني وإعادة التعمير^(٤).

ومن الملاحظ أن جل أحكام هذا النوع من الإيجارات إنما ينصب على مسألة الإصلاحات التي يلتزم بها المستأجر، وبشكل أساسي، كما ينصب من ناحية أخرى على ميكانيكية العلاقة بين المالك والمستأجر، بحيث يلزم الأول بأن يتنازل عن حقه بإنهاء عقد الإيجار، واسترداد العين المؤجرة بغرض استعمالها شخصياً، مما يعني التضحية بحقوق المستأجر، وهذا استثناء من القواعد العامة في عقد الإيجار، كما ينظمها القانون المدني البلجيكي، الذي يبطل هذا النوع من التنازلات^(٥).

يبقى تساؤل أخير، يرتبط بالحالات التي لا يضطلع بها أي من الطرفين بعبء الإصلاحات

(١) في مجموعة من الإصلاحات، كيفت على أنها ضرورية وألزم المؤجر بالقيام بها، على الرغم من عدم توافر الاستعجال في إجراءاتها.

Merchiers yvette; le bail en général, Répertoire notarial; Bruxelles 1989, p. 192.

y. Merchiers. op. cit. p. 145. (٢)

y. Merchiers. op. cit. p. 146. (٣)

(٤) لهذا النوع من العقود، الذي يهتم بمسألة الصيانة والإصلاحات، بشكل أساسي، انظر: Louveaux Bernard; le droit du bail de résidence principale, éd. De Boeck- Université. Droit actuel. 1995. p. 105 et suiv.

B. Louveaux; op. cit, p, 105. (٥)

التي تكون على عاتقه، وفي هذا الشأن، فإن القواعد العامة في القانون البلجيكي تقضي بأن يعذر الطرف المقصر (م ١٤٤ مدني)، ويمكن بعد استئذان القاضي، أن يتم تنفيذ الإصلاحات من قبل الطرف الذي يطالب بها، مع حقه بالرجوع بالنفقات على الطرف الآخر. ويكون الحق بالتعويض، بالنسبة للمستأجر عن عدم انتفاعه الكامل بالعين المؤجرة، بل بالحق بحبس الأجرة، بعد الحصول على تصريح قضائي بذلك، ويرتبط كل ذلك، بإثبات حقيقة التقصير، وهو أمر يعترف الفقه البلجيكي بصعوبته، وبالحاجة لتدخل خبير يعين القضاء في شأن التحقق منه، وعلى ألا يهمل الطرف المطالب القيام بما عليه من إصلاحات، متمسكاً بعدم تنفيذ الطرف الآخر لما يقع عليه من إصلاحات^(١).

١٨ - ثالثاً: الصيانة في القانون السويسري:

يعالج التشريع السويسري مسألة الإصلاحات انطلاقاً من فكرة «عيوب العين المؤجرة»، حيث إن هذه العيوب ينبغي أن يتم إصلاحها من قبل المؤجر والمستأجر، وبحسب الأحوال.

حيث يلزم المؤجر بتلافي العيوب عند إبرام العقد، بما يعني اضطراره بأعباء الإصلاح السابقة على تمكين المستأجر من العين المؤجرة، كما يتحمل تكاليف تجهيزها وتنظيفها، وإعدادها على نحو يؤدي لانفعال المستأجر بها على النحو الكامل، وفقاً لما تم الاتفاق عليه بالعقد (م ٣/٢٥٨ مدني). كما يضطلع المؤجر بأعباء الإصلاحات الكبيرة، التي لا تنجم عن خطأ المستأجر أو من يسأل عنهم، والتي ترجع إلى الاستعمال العادي المألوف، أو تنجم عن قدم العين المؤجرة وتجهيزاتها (م ٢٥٩ مدني). ومن الواضح أن التشريع المدني السويسري يتفق في ذلك مع التوجه العام للتشريعات الحديثة التي تنظم مسألة الإصلاحات. بيد أن القواعد السابق عرضها، والتي تضمنها القانون المدني السويسري، لم تكن كافية لتطبيق التطورات التي حلت بالواقع العملي، فكان الخلاف في شأن مسألة الإصلاحات وبما يرتبط بها من تكلفة، أمراً متكرراً في الواقع العملي. سيما وأن تشريعات المقاطعات السويسرية، وأعرافها المحلية، تختلف، الأمر الذي دفع القضاء إلى البحث عن معايير ثابتة لضبط مسألة الإصلاحات. فكانت أحكام القضاء، وتحليلات الفقه التي انصبت عليها، أساساً لحسم الخلافات، لنجد الفقه السويسري يورد قوائم، تتضمن أمثلة عديدة لأحكام قضائية في شأن شتى أنواع الإصلاحات، وتحديد عبء الاضطرار بها^(٢). وبذلك ظهرت مبادئ أساسية في حسم مسألة عبء الإصلاحات، بالاستناد إلى قواعد التشريع، ومبادئ القضاء. وبدوره، فإن المشرع السويسري، قد أدخل العديد من التعديلات اللاحقة على القواعد التي تنظم هذا الموضوع، فنظم مسألة التحمل بأعباء الضرائب والمساهمات العقارية التي ترتبط بالعين المؤجرة، فحمل المستأجر ببعض أعبائها وحمل المؤجر بالبعض الآخر (م ٢٥٧/أ و ب مدني، بموجب التعديل الصادر في ١٥/١٢/١٩٨٩). كذلك،

y. Merchiers; op. cit. p. 147.

(١)

(٢) في بعض أحكام القضاء التي تسعى إلى وضع ضوابط الأعمال الصيانة والإصلاح

Lachat David et Micheli Jacques; lenouveau droit du bail. Association suisse des locataires.

Lausanne 1990. p. 102 et suiv.

أورد المشرع السويسري، العديد من الأحكام الجديدة، بموجب التعديل الصادر في ١٥/١٢/١٩٨٩، حيث عدلت أحكام القانون المدني السويسري، على نحو يضمن للمؤجر تنفيذ المستأجر ما عليه، من إصلاحات بسيطة، وعلى نحو يضمن - في الوقت ذاته - هذا الحق في مواجهة المؤجر (م ٢٥٧/ف، م ٢٥٩ / أ معدلة). بل إن للمستأجر، بعد إغذار المؤجر وامتناع الأخير عن القيام بالإصلاحات، حبس الأجرة (م ٢٥٩ فقرة أخيرة)، من خلال إيداعها لدى الجهات المختصة، كما أن موضوع الإخلال، يحسم من خلال العديد من الإجراءات والأحكام، التي حرص المشرع السويسري على ذكرها بالتفصيل، حسماً لكل نزاع في هذا الشأن^(١).

علماً بأن كل اتفاق يخالف أحكام القانون السويسري المنظمة للموضوع، كذلك الذي يحمل المستأجر عبء إصلاحات كبيرة، يضطلع بها المؤجر أصلاً، إنما هو باطل بطلاناً مطلقاً^(٢).

١٩ - رابعاً: الصيانة في التشريع الإنجليزي:

كان التشريع الإنجليزي التقليدي، يتبنى موقفاً أساسياً، يتمثل في عدم إلزام المالك المؤجر، بالقيام بأي نوع من الإصلاحات التي تلزم للعين المؤجرة، انطلاقاً من «قدسية الملكية وتكريساً لحرية المالك»، بيد أن هذه النظرة التقليدية، وفي الآونة الأخيرة، قد تبدلت، ومن خلال تدخل القضاء في بداية الأمر، والمشرع من بعده، على نحو يضمن للمستأجر، قيام المالك المؤجر بالعديد من الإصلاحات^(٣). وقد كان الأساس، الذي ألزم من خلاله المالك المؤجر، يتمثل في ضرورة محافظة المؤجر على العين المؤجرة، طوال فترة الإيجار، صالحة «للسكن الآدمي»، إن جاز التعبير^(٤). ويعني ذلك، أن يضمن المؤجر، طوال فترة الإيجار، القيام بالإصلاحات اللازمة للسكن والاستعمال العادي، من دون أن يكون المستأجر أو من يسأل عنهم سبباً في الحاجة لها بطبيعة الحال، وأن يضمن متانة المبنى، وحرية المرور والتحرك فيه، والتجهيزات اللازمة داخله، والإضاءة المعقولة، والتهوية، والماء والكهرباء والمجاري الصحية وكل ما يلزم للمعيشة^(٥).

وعلى الرغم من المحاولات التشريعية المختلفة لضبط موضوع الإصلاحات (وأهمها قوانين ١٩٨٥ و ١٩٨٧)، فإن الواقع العملي في إنجلترا، يلجأ في سبيل حسم مسألة الإصلاحات، إلى

(١) للمزيد من التفصيل حول التعديلات الأخيرة المرتبطة بالصيانة وبالإصلاح في القانون السويسري: Zihlmann Peter, Le droit du bail en pratique, Manuel, 7è mise à jour, avril 1994, Tome 3, partie 6B.

(٢) Zihlmann; op. cit. Tome I. chapitre I, page 7.

(٣) لهذا التطور، P.F. Smith, Evans and Smith; The law of landlord and tenant. Forth edition, Butterworths, London, 1993. p. 144.

(٤) في ذلك، P.F. Smith; op. cit. p. 146.

(٥) لمجمل هذه الالتزامات 4th Butterworths editorial staff, Butterworths landlord and tenant Hand book. 4th edition, London 1992. p. 388.

تشجيع الاتفاق بين أطراف العلاقة ذاتهم، فانصبت كتابات الفقه، على تفسير هذه الاتفاقيات، وذلك في سبيل تحديد إرادة المتعاقدين، وبيان الحدود التي تفصل بين التزام كل طرف بنوع، أو بأنواع، من الإصلاحات. ومن ذلك، نجد أن الفقه الإنجليزي متجه إلى تحديد التزام المستأجر بالإصلاح، ومن خلال تفسير النصوص، وإن جاء ذلك في النهاية، غير مطابق لما نص عليه العقد المبرم بينه والمالك، وبحيث لا يكون التزامه بإدخال أية تحسينات جديدة على العين المؤجرة، وإنما يكون ذلك «ضمن حدود ترتبط، بالإبقاء على العين المؤجرة في نفس حالتها التي كانت عليها عند بدء العقد»^(١).

وعلى ما يبدو، فإن الحلول التي يقدمها التشريع الإنجليزي، بما فيه من تعدد للأنظمة القانونية، يظل صعب الفهم للمتخصصين في القوانين المدنية، إلا أن تطوراً كبيراً قد أصاب التشريع الإنجليزي خلال العقود الثلاثة الأخيرة، في اتجاه ضبط مسألة الإصلاحات، وبما يخدم مصلحة المستأجر على الأخص. ونكتفي بالإشارة في هذا الصدد، للعديد من الضمانات التي أوردها تشريع ١٩٨٧، وبما يكفل للمستأجر، صيانة دورية للعين المؤجرة، من خلال تسهيل وتنظيم نوع خاص من الإدارة الجماعية، وفرض تأمين خاص، يخفف الأعباء عن عاتق المستأجرين^(٢).

ولا يعني ما سبق، وبطبيعة الحال، عدم التزام المستأجر بأي نوع من الإصلاحات، فمن الواضح أنه يلتزم بإصلاح كل ما يتلفه هو أو من يسأل عنهم، وبالعديد من أنواع الإصلاحات البسيطة التي تنجم عن الاستعمال العادي المألوف، ويكون للمالك الحق، وبعد الحصول على ترخيص قضائي بإجراء هذه الإصلاحات، عند تقصير المستأجر، وعلى نفقة الأخير. كما تحدد تشريعات الإيجار الإنجليزية، العديد من الإجراءات والجزاءات المرتبطة، بتقصير أي من المالك والمستأجر، وعلى نحو يضمن تنفيذ الإصلاحات، والتعويض إن كان له مقتضى^(٣)، من جراء التأخير في تنفيذها.

٢٠ - خلاصة المبحث الثاني

من الطبيعي أن يحظى موضوع أعباء الصيانة والإصلاحات في إطار عقد الإيجار، باهتمام المشرع والمختصين، في التشريعات التي عرضنا لها في هذا المبحث. فلقد رأينا بأن التطور المعاصر في التشريع المصري والتشريعات الغربية، يتجه إلى ضبط المسألة بنصوص تفصيلية، وبأحكام

(١) يحرص الفقه على عدم التوسعة في التزام المستأجر بالصيانة، انظر.

David yates and A.J. Hawkins; Landlord and tenant law, 2nd edition, Sweet & Maxwell, London. 1986, p. 220.

(٢) في إطار جهود حماية المستهلكين، ولاعتبار المستأجر مستهلكاً، انظر.

Christopher p. Rodgers; Private sector housing law Butterworths, London 1995, p. 383.

“The landlord and tenant act 1987”.

(٣) تقترب هذه الإجراءات، من الإجراءات السائدة في دول القانون المدني، انظر.

P.F. Smith; op. cit. p. 149, 162.

محددة، وإلى حد الإغراق، في أبسط التفاصيل في بعض التشريعات، منعاً للخلاف في شأنها. بل إن المختصين، من فقهاء وفنيين، يذهبون في بعض الدول إلى وضع ضوابط، وفي غياب التشريعات الخاصة، لأنواع الإصلاحات، وإلى تحديد عبء الاضطلاع بها، ليكون هذا العبء على عاتق المؤجر أو المستأجر، وبحسب الأحوال، وذلك، من خلال الاستهداء، بأحكام القضاء، والثوابت القضائية.

ولقد وضح من خلال المبحثين السابقين، أن تنظيم موضوع الإصلاحات، يرتبط بحالة العمران وبالخطط العمرانية والإسكانية للدول، فلا يكون علاج موضوع الإصلاحات، من خلال نطاق ضيق يرتبط بالعلاقة الثنائية، بين المالك المؤجر من ناحية والمستأجر من ناحية أخرى، وإنما تراعى التطلعات والأهداف العمرانية العامة للمجتمع، عند تنظيم مسألة الإصلاحات والترميمات.

ونستخلص من دراستنا للتشريعات المقارنة السابقة، العديد من الحلول التشريعية والعملية، وأهمها :

- ١ - الحرص على تدوين عقد الإيجار والتزامات أطرافه، وتضمينه مسألة الإصلاحات بشكل دقيق، وعلى نحو يحول دون الخلاف في شأنها خلال تنفيذ العقد.
- ٢ - تدوين حالة العقار، أو العين، محل عقد الإيجار، وذكر محتوياته ومشمولاته وحالة كل منها، عند إبرام العقد، وقبل تمكين المستأجر من العين محل الإيجار، بل، تدوين حالة العين المؤجرة، بعد انتهاء العقد، وتفصيل حالة ما تشتمل عليه من منافع وأدوات، كل ذلك، للوصول إلى التحديد الدقيق، لتاريخ الحاجة للإصلاح، وتحديد من يضطلع أو كان يضطلع بعبء القيام به، مع إمكانية إلزام المستأجر بإيداع تأمين، يضمن حسن استخدامه لكل ما سبق.
- ٣ - الحرص على أن تتضمن النصوص التشريعية، تحديداً مفصلاً لأجزاء العين المؤجرة، وأدواتها، وأنواع الإصلاحات التي تفرضها، ومدى الحاجة لاستبدالها، بافتراض عمرها الاستهلاكي، مع تحديد ما إذا كان أياً من المؤجر، أو المستأجر، يتحمل نفقة الإصلاح، ولا يعني ذلك بالضرورة، أن يكون التحديد جامعاً مانعاً، وإنما يتسع ليشمل كل ما يمكن تصوره، وبلاستهداء بالواقع العملي، من أنواع الإصلاحات ومن دون أن يحول ذلك، دون الاتفاق، على تحميل المؤجر أو المستأجر، بعبء ما لا يضطلع بإصلاحه، بحسب الأصل.
- ٤ - تشجيع الحلول التشريعية والعملية، التي تهدف إلى تنظيم عملية الإصلاح، من خلال تكاتف مجموع المستأجرين مع المؤجر، أو الملاك فيما بينهم، فيما يخص التكاليف الكبيرة على الأقل، وذلك من خلال مساهمة الملاك والمستأجرين في صندوق خاص، يخصص ما يحويه للإصلاحات، مع تشجيع إنشاء شركات الصيانة والإصلاح، وتسهيل مهمتها، بالنظر إلى الدور الحيوي الذي يمكن أن تلعبه في حسم مسألة الصيانة والإصلاح.
- ٥ - إيجاد معيار اجتماعي وقانوني، يبين مفهوم الحد الأدنى للسكن الصالح للآدمي، ومنع استغلال المساكن القديمة الآيلة للسقوط، أو الخالية من المنافع الضرورية لحياة الإنسان في عصرنا الذي نعيشه.

إن ما سبق عرضه من حلول، يمكن - في رأينا - أن يكون محل اعتبار من المشرع الكويتي، وأساساً لأي تنظيم مستقبلي لموضوع الصيانة والإصلاح.

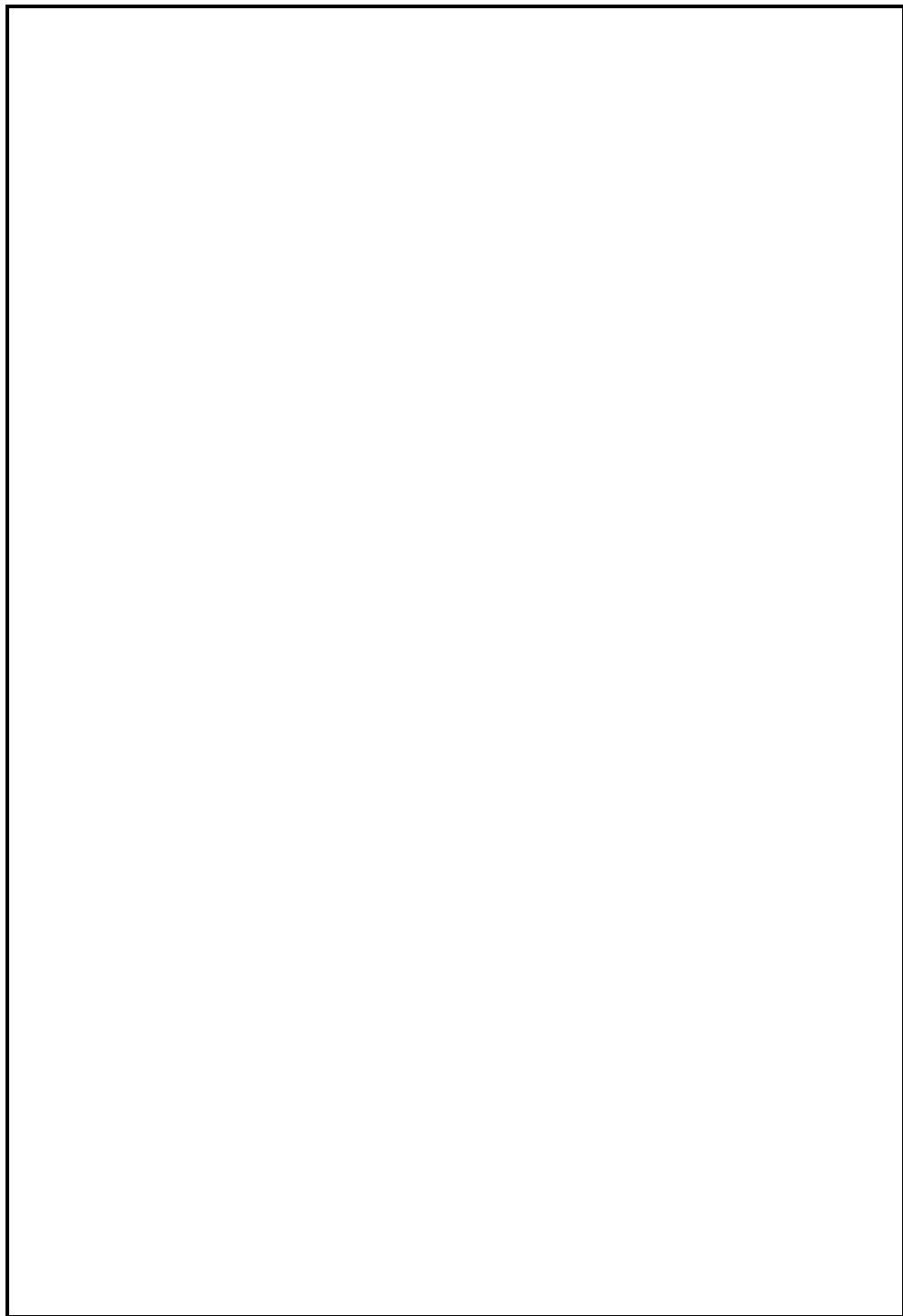
خاتمة الدراسة

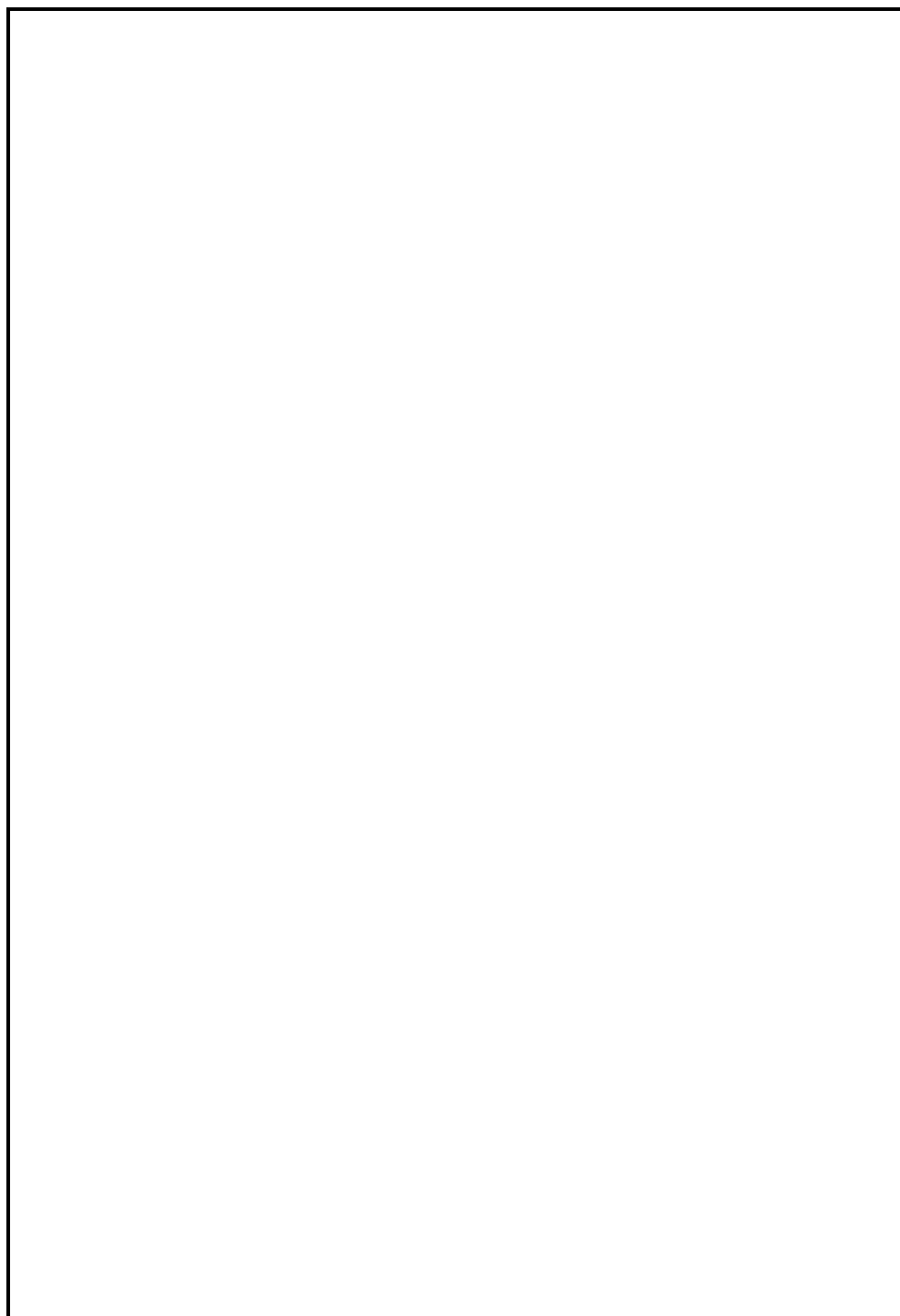
نظراً للقصور الواضح الذي يكتنف التشريع الكويتي، بخصوص مسألة الصيانة والإصلاحات في الأعيان المؤجرة، والغياب المؤثر للحلول العملية، فإن الحاجة كبيرة لتدخل تشريعي سريع، ينظم المسألة بشكل كامل وتفصيلي، مع تحديد لكل أنواع الصيانة والإصلاح الممكنة، وتقرير عبئها على المؤجر، أو المستأجر، بجميع الأحوال. وللحق، فإن الحلول التي توصل إليها القضاء الكويتي، وعلى الرغم مما يبذله من جهود طيبة، لا تكفي لتكون أساساً يعتمد عليه في هذا الشأن، الأمر الذي يدفعنا إلى دعوة المشرع الكويتي، للاهتمام بالحلول التي عرضناها في التشريع المقارن، وعلى الأخص، تدوين حالة العين المؤجرة، عند بدء تنفيذ العقد، وعند نهايته، وتدوين ما يلزم كل طرف بإصلاحه وبالعناية به، من أجزاء المبنى، بل تشجيع الأنظمة الجماعية للصيانة، بحيث يشترك الملاك والمستأجرون، وبمساهمات مالية، في تحمل أعباء الصيانة المختلفة التي تحتاجها أجزاء العين المؤجرة، الخارجية والداخلية. كما ينبغي أن تراعى، عند أي تنظيم للمسألة، حالة العمران في البلاد، والتطلعات والأهداف العمرانية العامة، والمعايير التي نحن بحاجة إليها أصلاً، لضمان المحافظة على المباني والمساكن، ولتحسين نوعية الحياة فيها. ولا شك، بأن كل ذلك ممكن، من خلال تعاون عدة جهات مختصة بالتعمير والإسكان، إضافة إلى المختصين بالقانون، وفي سبيل الخروج بصيغة تفصيلية ومتكاملة، تحسم كل خلاف ممكن في شأن الإصلاحات.

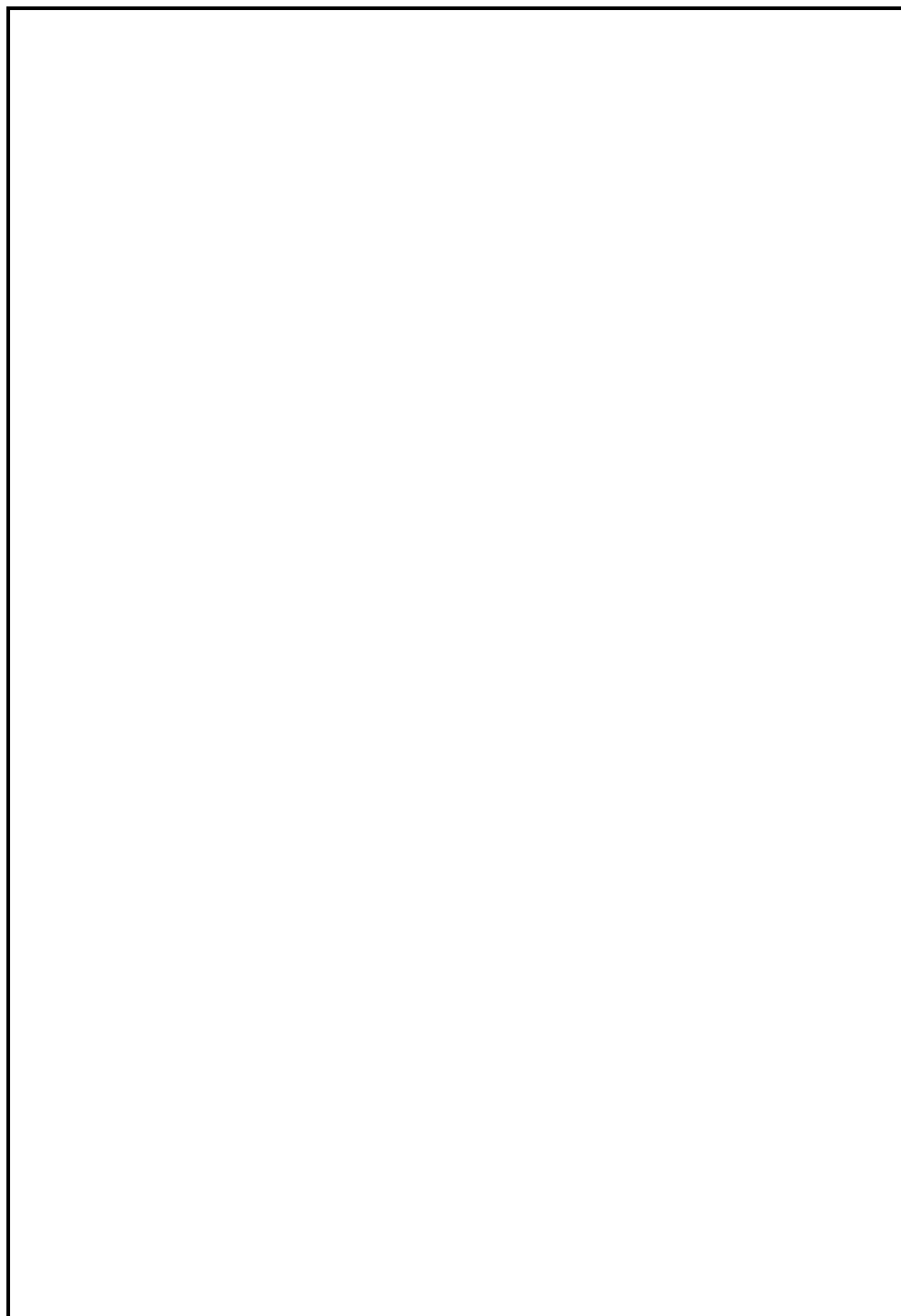
يبقى أن نشير إلى ضرورة استحداث نظام إجرائي خاص، يكفل الاستعجال في إجراء الإصلاحات، وجبر المتقاعس عنها، سواء أكان المؤجر أم المستأجر، واستحداث قاعدة من الضمانات التي تكفل لكل الأطراف تنفيذها بشكل سريع، والتعويض عن الأضرار التي تحدث من جراء التأخير في تنفيذها، إذ لا يكفي - في رأينا - الاستناد إلى القواعد العامة، والقواعد الخاصة التي تضمنها قانون الإيجارات لسنة ١٩٧٨، لمعالجة هذا الموضوع. ولا نرى، ما يحول دون قيام جهات إدارية، على مستوى المحافظات لتعنى بمتابعة هذا الموضوع بشكل دائم، وعلى نحو معجل، فلا يكون التعقيد أو البطء في الإجراءات أو بتطبيقها، سبباً لتفاقم المشكلات والنزاعات، الناجمة عن الاختلاف حول الصيانة والإصلاحات.

ولا ننسى في خاتمة هذه الدراسة، أن نشير إلى ضرورة الاستعجال في سن التشريعات، التي تعالج الإيجارات، من خلال الفصل بين الصور المختلفة للإيجار، وعلى الأخص، الإيجار للسكن من ناحية، والإيجار المخصص للاستثمار أو لممارسة نشاط تجاري أو مهني أو زراعي، من ناحية أخرى، فمن الواضح أن هناك حاجة ملحة لهذا الفصل، للحفاظ على خصوصية كل صورة من صور الإيجار، وتنظيم تفاصيلها بالشكل المناسب، ولا تنحصر هذه الضرورة، بطبيعة الحال في مسألة الصيانة فقط، وإنما يشمل ذلك كل الموضوعات المتعلقة بعقد الإيجار والعلاقة الإيجارية.

والله ولي التوفيق







قائمة مراجع الدراسة

أولاً: باللغة العربية:

- ١ - أحمد أبو الوفاء، التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الاسكندرية ١٩٨٧.
 - ٢ - أحمد السيد صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، القاهرة، ١٩٩٠.
 - ٣ - أحمد سعيد عبد الخالق ومحمود حامد النقيب، الموسوعة المقارنة للقوانين والتشريعات والأنظمة لدول: الكويت - البحرين - قطر - الإمارات - السعودية.
 - ٤ - أحمد هبة، موسوعة مبادئ النقض في الإيجار، في خمسة وعشرين عاماً، من يناير ١٩٦١ حتى ٣١ ديسمبر ١٩٨٥، الكتاب الأول، الطبعة الأولى، ١٩٨٧.
 - ٥ - السيد محمد السيد عمران، عقد الإيجار في القانون الكويتي، مؤسسة دار الكتب، الكويت، ١٩٩٥.
 - ٦ - بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار وفقاً للقانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات، الطبعة الأولى، ١٩٨١.
 - ٧ - برهام محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٢.
 - ٨ - توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، بيروت، ١٩٨٤.
 - ٩ - سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن، الجزء الثاني، الطبعة التاسعة، الاسكندرية ١٩٩٢.
 - ١٠ - عبدالرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني، عقد الإيجار، إيجار الأشياء، منشورات محمد الداية، بيروت، من دون سنة نشر.
 - ١١ - عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء ٦، الإيجار والعارية، القاهرة ١٩٦٣.
 - ١٢ - عبدالرزاق حسن فرج، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني، دراسة مقارنة، ١٩٧٩.
 - ١٣ - عبدالناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، المطبعة العربية الحديثة، الطبعة الثالثة، ١٩٩٠.
 - ١٤ - محمد علي عبدالواحد، زيادة الأجرة مقابل أعباء الترميم والصيانة، وفي الأحوال التي تجوز فيها زيادة أجرة الأماكن.
- مجلة القضاة، نادي القضاة، السنة ٢٦، العدد الأول والثاني، يناير/ ديسمبر ١٩٩٣.

- ١٥ - محمد جبر الألفي، صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة المحامي، جمعية المحامين الكويتية، السنة ٢١، عدد يناير، فبراير، مارس، ١٩٩٧.
- ١٦ - مصطفى الجمال، الوسيط في أحكام الإيجار، الاسكندرية، الطبعة الأولى، ١٩٩٠.
- ١٧ - مصطفى مجدي هرجة، التزامات المؤجر والمستأجر، في ضوء قانون المساكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، في مجال القضاء المستعجل، دار الفكر والقانون، ١٩٩٥.
- ١٨ - وجدي، راغب وسيد أحمد محمود، ملحق ببعض التعديلات لصدور بعض التشريعات الحديثة بعد طباعة كتاب قانون المرافعات الكويتي، مؤسسة دار الكتب، الكويت ١٩٩٦.

Français

1. J.L. Aubert, Ph. Bihl, La location d'habitation loi du 6.7. 1989. in immobilier droit et gestion. Sirey 1990.
2. G. Azéma, Baux d'habitation, Droit commun; loi de 1948 H.L.M. 2^e éd. Delmas 1994; Encyclopédie Delmas pour la vie des affaires. Titre H.
3. Caizergues Dominique; Droits des locataires et des propriétaires, la loi Mermaz du 6.7. 1989; éd. Devecchi, Paris 1993.
4. M.H. De la haye et S.Porri; la loi Quilliot et les nouveaux rapports propriétaires- locataires; Collection actualité juridique; éd. Moniteur; 1983.
5. Ph, de Belot, J.M. Legrand, M.F. Cornille et Ph. Legrand; le statut du droit de l'habitat. Dalloz. 1985.
6. Giverdon Claude; Nouveau rapport de location, Supplément loi méhaigniérie N°86-1290 du 23.12.1986.
7. Lachat David et Micheli Jacques; Le nouveau droit du bail. Association Suisse des locataires; lausanne 1990.
8. J. Lafond et F.Lafond; les baux d'habitation du secteur privé après la loi Mehaigniérie; Litec. 1987.
9. Louveaux Bernard; Le droit du bail de résidence principale; De Boeck Université, Droit actuel, 1995.
10. Merchiers Yvette; le bail en général, Répertoire notarial; Bruxelles, 1099. p. 65.
11. A. Pauwels et P. Raes; avec la collaboration de Pol A. Massart; Manuel permanent des baux à Loyer et commerciaux, Bruxelles; éd. Excelsior; S.P.R.L. 1987.
12. Zihlmann Peter; le droit du bail en pratique; Manuel, 7^e mise à jour, avril 1994, Tome 3, partie 6 B.

English

1. Butterworths editorial staff, Butterworths landlord and tenant Handbook, 4th edition, london 1992.
2. P.F. Smith, Evans and Smith; The law of landlord and tenant; Forth edition, Butterworths, London 1993.
3. Christopher P. Rodgers; Private sector housing law; Butterworths, London, 1995.
4. David yates and A.J. Hawkins; Landlord and tenant law. 2nd adition, Sweet and Maxwel, London 1986.