

أسباب طلب الإخلاء القضائي للعين المؤجرة في القانون الكويتي

الدكتور/ سالم فالح العجمي
قسم الفقه وأصوله
كلية الشريعة والدراسات الإسلامية
جامعة الكويت

ملخص:

أردت أن أضيف إلى ما سطره الباحثون من قبلي في بيان القوانين المتعلقة بعقد الإجارة، وهو بحث وجيز يبحث أسباب طلب إخلاء العين المؤجرة قضائياً، وهو بحث مهم بحسب علمي؛ لأنه لم يُطرق من قبل الباحثين، ولعلاقته بالقضاء وفض المنازعات التي قد تحصل بين المتعاقدين، بالإضافة إلى أنَّ القانون الكويتي نص على أنه لا يحق للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة إلا لأسباب معينة، فأردت من خلال بحثي هذا زيادة التوضيح لهذه الأسباب وبيانها أتم بيان، مع ذكر استمداها الشرعي إن وجد.

والقانون الكويتي نص^(١) على أن أسباب طلب الإخلاء للعين المؤجرة أحد عشر سبباً، كما هو مبين في قانون إيجار العقارات.

والاتجاه القانوني لعقد الإجارة هو أنه بعد انتهائه يمتد لمدة أخرى، أو مدد مساوية للمدة، وأن أسباب الإخلاء القضائي المذكورة في القانون الكويتي بعضها يخرج على الأعدار الطارئة على عقد الإجارة التي تجيز فسخ عقد الإجارة؛ وبعضها يخرج على أن عقد الإجارة عقد جائز، وأسباب الإخلاء في قانون الإيجارات اتجهت إلى مراعاة حظ المالك في عقاره وانتفاعه به، ونجد أن القانون عوض المستأجر عن الضرر الذي يترتب على الإخلاء وذلك في حالات خاصة^(٢).

(١) كما في قانون الإيجارات المادة رقم (٢٠).

(٢) ينظر: المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١م، الجزء الثاني المجلد الثاني (ص ٣٨٠).

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين، وقيوم السموات والأرضين، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له القوي المتين، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله الأمين، صلى الله وسلم عليه في كل آن وحين، وعلى آله وصحبه وأتباعه إلى يوم الدين.
أمّا بعد:

فإن من أفضل العلوم بعد علم التوحيد، علم الفقه، فليس بعد حاجة الناس لتصحيح المعتقد حاجة أشد من تفصيل الأحكام، وذلك بمعرفة الحلال من الحرام؛ لأنه إن لم يكن عن علم وبينة صار محض افتراء، قال الله تعالى: ﴿وَلَا تَقُولُوا لِمَا تَصِفُ أَلْسِنَتُكُمُ الْكَذِبَ هَذَا حَلَالٌ وَهَذَا حَرَامٌ لِنَفْسِكُمْ إِنَّ الَّذِينَ يَفْتَرُونَ عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ لَا يُفْلِحُونَ﴾^(٣).

وقد استنبط فقهاؤنا جملة من القواعد الفقهية لضبط ما يستجد من الأحكام المتجددة، والنوازل المتتابعة، كأحكام المعاملات ونحوها، والتي كثير منها أخذت بها القوانين المدنية؛ لضبط العقود التي تكون بين الناس، ومن ذلك قانون إجار العقارات، الذي ينظم العلاقة بين المتعاقدين، وهو مستمد من الفقه الإسلامي على اختلاف فروعه ومذاهبه وقواعده من حيث الجملة^(٤).

وقد أحببت أن أضيف إلى ما سطره الباحثون من قبلي في بيان القوانين المتعلقة بعقد الإجارة، وهو بحث وجيز يبحث أسباب إخلاء العين المؤجرة قضائياً، وهو بحث مهم بحسب علمي؛ لأنه لم يُطرق من قبل الباحثين، ولعلاقته بالقضاء وفض المنازعات التي قد تحصل بين المتعاقدين، بالإضافة إلى أن القانون الكويتي نص على أنه لا يحق للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة إلا لأسباب معينة، فأردت من خلال بحثي هذا زيادة التوضيح لهذه الأسباب وبيانها أتم بيان، مع ذكر استمداها الشرعي إن وجد، وقد سميت: (أسباب طلب الإخلاء القضائي للعين المؤجرة في القانون الكويتي عرضاً ودراسة).

(٣) سورة النحل: آية (١١٦).

(٤) ينظر على سبيل المثال: أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، دار الكتب العلمية، ١٩٨٦م، (٢٠٦/٤)، يحيى بن شرف النووي، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، دار الفكر، الطبعة الأولى، ٢٠٠٥م، (ص ١٦٢)، أحمد بن محمد بن علي الأنصاري، كفاية النبيه شرح التنبيه، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، م ٢٠٠٩ (٢٥١/١١).

وقد تناولت الموضوع في هذا البحث على هذا النحو:

تمهيد وأربعة مباحث، وخاتمة وفهارس:

المبحث الأول: أسباب الإخلاء التي ترجع لإخلال المستأجر بالتزاماته، وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: تأخير المستأجر عن الوفاء بالأجرة.

المطلب الثاني: التنازل عن الإيجار أو الإجارة بالباطن دون إذن المؤجر.

المطلب الثالث: إساءة استعمال العين المؤجرة.

المطلب الرابع: عدم استخدام العين المؤجرة مدة تزيد على ستة أشهر.

المبحث الثاني: أسباب الإخلاء التي ترجع إلى حالة العين المؤجرة والمصلحة العامة، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: أيلولة العين المؤجرة للسقوط أو صدور قرار ملزم بإزالتها.

المطلب الثاني: رغبة المالك في هدم العين المؤجرة وإعادة بنائها من جديد.

المطلب الثالث: رغبة المؤجر في تعلية البناء.

المبحث الثالث: أسباب تعود إلى تفضيل المالك على غيره في الاستغلال، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: حاجة المالك للسكن في العقار المستأجر.

المطلب الثاني: رغبة المالك في استغلال العين إذا كانت واقعة ضمن سكنه الخاص.

المطلب الثالث: احتياج القاصر إلى العين المؤجرة بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة.

المبحث الرابع: إخلاء العين بسبب إبعاد المستأجر عن البلاد، وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الإبعاد في القانون.

المطلب الثاني: أنواع الإبعاد.

المطلب الثالث: شروط طلب الإخلاء.

المطلب الرابع: حكم الإخلاء.

التمهيد - مفهوم الإخلاء:

إخلاء العين المؤجرة يعني انقطاع العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ لقيام سبب ينهي هذه العلاقة ويوجب على المستأجر ترك العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر^(٥).

ويمكن تعريف الإخلاء القضائي بأنه:

الحكم الذي يصدر من القاضي بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمالك لسبب من الأسباب المعتبرة قانونياً للإخلاء.

والذي جعل واضعي القانون المدني والقوانين المتعلقة بالإيجارات يذكرون أسباب الإخلاء هو كون عقد الإجارة يمتد بعد انتهاء مدته امتداداً قانونياً إلى مدة معينة أو مدد متساوية؛ ومن ثم فللمؤجر ومالك العين المطالبة بالإخلاء ورفع دعوى عند المحكمة للنظر في سبب الإخلاء^(٦).

الخلاف الشرعي والقانوني في الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد انتهاء المدة:

ثمَّ خلاف في مسألة انتهاء عقد الإيجار فور انتهاء مدته، وسأذكر هنا الاتجاهين، الاتجاه الشرعي والفقه والاتجاه القانوني:

أما الاتجاه الشرعي: فإنه ينص على أنه إذا كانت الإجارة محددة بمدة معينة متفق عليها بين المتعاقدين، فإن الإجارة تنتهي بلا خلاف في ذلك، ونص جمهور الفقهاء على أنها لا تنتهي بموت أحد المتعاقدين بل تبقى إلى انتهاء المدة^(٧)، إلا أن بعض الفقهاء استثنى إذا كان في الأرض زرع فإنه يبقى حتى يحصد زرعه^(٨)، قالوا: لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية فتفسخ الإجارة بانتهاء المدة، وهذا الحكم محل اتفاق بين الفقهاء في الجملة^(٩).

(٥) د. آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني "العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"، ١٩٩٩م، (ص ٢٧٥).

(٦) ينظر: د. بدر اليعقوب، عقد الإيجار وفقاً للقانون المدني وقانون إيجار العقارات، الطبعة الأولى، دار القبس، ١٩٨١م، (ص ٢٢٢)، ود. فؤاد بن محمد الكبسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار النوار، ٢٠١٢م (ص ٤٥٢).

(٧) ينظر: محمد بن أحمد الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٩٩٤م، (٢/ ٤٥٧).

(٨) ينظر: محمد بن عبد الله الخرشني المالكي، شرح مختصر خليل، دار الفكر، (٧/ ٤٩).

(٩) ينظر: د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، (٤/ ٥٧٧).

وأما الاتجاه القانوني: فإن القوانين المدنية المعاصرة تكاد تتفق على أن عقد الإيجار ينتهي بمجرد انتهاء المدة، لكنه يمتد بعد ذلك إلى مدة، أو مدد تساوي المدة السابقة، ففي المادة رقم (١٩) من قانون الإيجارات الكويتي:

"ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد، فإذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعًا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر وبدون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، ولكن لمدة - أو مدد متتالية - تساوي المدة المعينة لدفع الأجرة، وتنتقل إلى الإيجار جميع التأمينات التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم عدا الكفالة شخصية كانت أو عينية، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل" (١٠).

وبعدها أشار القانون إلى الحالات التي يمكن فيها للمؤجر ومالك العين أن يطلب إخلاء العين كما في المادة رقم (٢٠) حيث تقول:

"استثناء من أحكام المادة (١٩) لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الإيجار - إخلاء العين المؤجرة فيما عدا الأراضي الفضاء - إلا لأحد الأسباب الآتية...".

وفي القانون المدني المصري تنص المادة رقم (٥٩٩) على:

"إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعًا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر وبدون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، لكن لمدة غير معينة وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة (٥٦٣)".

(١٠) ينظر: المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١م، الجزء الثاني المجلد الثاني (ص ٣٧٧).

المبحث الأول

أسباب الإخلاء التي ترجع لإخلال المستأجر بالتزاماته

وجدت من خلال التأمل في قانون الإيجارات أن هناك أسباباً إذا أخل بها المستأجر جاز للمالك طلب إخلاء العين المؤجرة^(١١)، وهذه الأسباب هي التي سأتناولها في هذا المبحث.

المطلب الأول

تأخير المستأجر عن الوفاء بالأجرة

نص القانون الكويتي المدني في الحالة الأولى من الحالات التي يجوز فيها طلب الإخلاء من المؤجر في المادة (٢٠) الفقرة (١): "إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديددها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة (١٠)^(١٢)..."

دلت هذه الفقرة من قانون الإجارة على أن لمالك العين المؤجرة طلب الإخلاء من المستأجر إذا لم يدفع قيمة الأجرة، في تاريخ الاستحقاق المحدد تحديداً اتفاقياً أو قانونياً، وأن المشرع حدد له مهلة قدرها عشرون يوماً من تاريخ الاستحقاق، ليقوم خلالها المستأجر بالوفاء بالأجرة، فإذا لم يوف المستأجر بالأجرة في تاريخ استحقاقها المقرر قانوناً، ومضت عشرون يوماً ولم يقم خلالها بالوفاء أو الإيداع، فإنه يكون قد أخل بأهم التزاماته الجوهرية إخلالاً يكفي لحرمانه من ميزة الامتداد القانوني، ومن أحقية المؤجر بطلب الإخلاء^(١٣).

(١١) ينظر: د توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، ١٩٨٤م، (ص ١١٣٠)، (ص ١١٣٢-١١٣٣).

(١٢) جاء فيها: "يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها كتابة، فإذا لم يوجد اتفاق كتابي وجب وفاء الأجرة في أول كل شهر إذا كان الإيجار مشاهرة في أول كل مدة معقود عليها الإيجار في الأحوال الأخرى..." قانون الإيجارات مادة (١٠).

(١٣) ينظر: د. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م، (ص ٣٨٠-٣٨١)، ود. فؤاد بن محمد الكبسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار النوادر، ٢٠١٢م (ص ٤٥٣)، و د. آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني "العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"، ١٩٩٩م، (ص ٢٧٣).

(١٤) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٦٩).

وأن هذا يعد أحد أسباب إخلاء العين المؤجرة في القانون الكويتي^(١٤)؛ لأن الأجرة محل التزام المستأجر لقاء انتفاعه بالمأجور، وبالتالي فإذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة لم يعد مستحقاً للانتفاع بالمأجور؛ لأن عقد الإجارة عقد معاوضة، وليس عقد تبرع^(١٥)، وكذلك أن الأجرة تجب على المستأجر بالعقد، ويجب تسليم الأجرة بعد مضي المدة^(١٦)، إلا إذا شرط أن تكون في بداية العقد^(١٧)، فإذا تأخر عن دفع الأجرة جاز للمؤجر طلب الإخلاء من المستأجر؛ لأنه وقع عليه الضرر في تأخير بدفع الأجرة، نفاذاً للقاعدة الفقهية التي تنص بالآتي: "الضرر يزال"^(١٨).

وجاء عن بعض الحنفية ما نصه: "إذا اشترط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر أن يمتنع عن تسليم العين المؤجرة للمستأجر حتى يستوفي الأجرة، وله أن يفسخ عقد الإجارة عند عدم الإيفاء من المستأجر"^(١٩).

(١٥) ينظر: د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، (٣٨٣٧/٥)، و د. آدم وهيب الندوي، شرح القانون المدني "العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"، ١٩٩٩م، (ص ٢٧٣)، ود فؤاد بن محمد الكبسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار النوادر، ٢٠١٢م (ص ٤٥٣).

(١٦) تجب الأجرة عند الشافعية والحنابلة بمجرد العقد، لأن الإجارة عقد معاوضة، والمعاوضة إذا كانت مطلقة عن الشرط تقتضي الملك في العوضين عقب العقد، كما يملك البائع الثمن بالبيع. وتجب الأجرة وتمتلك عند المالكية والحنفية بأحد أمور ثلاثة: أحدها: اشتراط تعجيلها في نفس العقد. ثانيها: بتعجيلها من غير شرط؛ لأن تأخير التزام المستأجر بالأجرة ثبت حقاً له، فيملك إبطاله بالتعجيل، كما لو كان عليه دين مؤجل فعجله. ثالثها: باستيفاء المعقود عليه وهو المنافع شيئاً فشيئاً، أو بالتمكين من الاستيفاء بتسليم العين المؤجرة، وتسليم المفتاح؛ لأن المستأجر يملك حينئذ المعوض، فيملك المؤجر العوض في مقابلته تحقيقاً للمعاوضة المطلقة وتسوية بين العاقدین في حكم العقد.

ينظر: د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، (٣٨٣٩-٣٨٣٨/٥)، ومجموعة باحثين، الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، (٣١/٧)، ومحمد بن إبراهيم بن عبد الله التوجيهي، مختصر الفقه الإسلامي في ضوء القرآن والسنة، دار أصداء المجتمع، الطبعة الحادية عشرة، ٢٠١٠م (ص ٧٥٤).

(١٧) ينظر: محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني، السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار، دار ابن حزم، الطبعة الأولى (ص ٥٨٠)، و د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، (٣٨٣٩/٥).

(١٨) ينظر: عبد الوهاب بن تقي الدين السبكي، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٩٩١م، (٤١/١)، وعلاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي، التعبير شرح التحرير في أصول الفقه، مكتبة الرشد، الطبعة الأولى، ٢٠٠٠م، (٣٨٤٥/٨).

(١٩) محمد قدری باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، الطبعة الثانية، ١٨٩١م. (ص ٧٦) مادة (٤٧٧)، وينظر أيضاً: د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، (٣٢١٢/٤).

وكذلك إذا لم يدفع المستأجر الأجرة، فإنه خالف مقتضى عقد الإجارة؛ لأن مقتضى عقد الإجارة أن ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة، وينتفع المؤجر بقيمة ما أجره^(٢٠).

وتطبيقاً للمادة (٢٠-١)، قد قضت محكمة الاستئناف الكويتية بها حيث جاء في حكمها:

"... وفقاً لنص المادة ٢٠-١ من المرسوم بقانون ٣٥ لسنة ١٩٧٨م بشأن إيجار العقارات أن المشرع قد أجاز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو الحكم الصادر بتجديدها خلال عشرين يوماً من استحقاقها وكان الثابت من الأوراق أن المستأنف ضده لم يقيم بالوفاء بالأجرة المستحقة عليه اعتباراً من ١/٥/٢٠٠٩م للمستأنفة مباشرة رغم إنذاره بتاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٩م بقبولها للأجرة، وقام بإيداعها بخزينة إدارة التنفيذ دون عرضها على المذكورة نفاذاً لهذا الإنذار الذي انتهت المحكمة فيما سلف إلى صحة إعلانه به، فإنه يكون قد أخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة بما يكفي لحرمانه من ميزة الامتداد القانوني للعقد، ويكون طلب الإخلاء قد جاء على سند صحيح من الواقع والقانون.." (٢١).

المطلب الثاني

التنازل عن الإيجار أو الإيجار بالباطن دون إذن المؤجر

نص القانون المدني الكويتي في المادة (٢٠) الفقرة (٢) على السبب الثاني من أسباب إخلاء العين المؤجرة وهو:

"إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين المؤجرة أو جزءاً منها، أو نزل عن عقد الإيجار للغير، أو أخلّى العين لغير مالكة، أو من ينوب عنه، أو أسكن معه في العين المعدة للسكن من لم يكن طرفاً في عقد الإيجار حقيقة^(٢٢) أو

(٢٠) ينظر: د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، (٥/٣٨٣٧)، ود. فؤاد بن محمد الكبسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار النوادر، ٢٠١٢م (ص٤٥٣).

(٢١) ينظر: طعن رقم ٢٢٣ لسنة ٢٠١٠ (إيجارات ٣).

(٢٢) الطرف الحقيقي هو: أفراد أسرة المستأجر.

ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٢)، و د. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٣٩٢).

حكماً^(٢٣)، وذلك كله إذا لم يأذن به المؤجر بإذن كتابي صريح، وفي تطبيق هذه الفقرة يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الإخلاء وللمستأجر أن يثبت عكس ذلك".

دلت هذه الفقرة من القانون على أن المستأجر ليس له أن يؤجر من الباطن العين المؤجرة سواء أكان الإيجار كلياً^(٢٤) أم جزئياً^(٢٥)، أو أن يتنازل عن العقد لغيره^(٢٦) أو أن يسكن معه غيره، ولكن بشرط ألا يأذن به المؤجر؛ لأن القاعدة الأصلية في هذا القانون أن التأجير من الباطن ومثله التنازل عن الإيجار للغير^(٢٧) ممنوع على المستأجر ما لم يأذن به المؤجر بإذن كتابي، فإذا خالف المستأجر ذلك، وأجر المكان من الباطن بدون إذن ثابت بالكتابة أو بالإقرار فإن هذه المخالفة تجيز للمالك طلب الإخلاء؛ لأنه جاء في المادة (١٤) من قانون إيجار العقارات الكويتي: "لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ولا التنازل عن الإيجار، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه إلا بإذن كتابي صريح من المؤجر"، فإذا خالف المستأجر ذلك، بدون إذن ثابت بالكتابة أو بالإقرار، جاز للمالك طلب الإخلاء^(٢٨)، ويعد هذا سبباً من

(٢٣) الطرف الحكمي هو: من يتكفل المستأجر بمسكنهم من غير أفراد أسرته، في نطاق ما يجري به العرف.

ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٢)، و د. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٣٩٢).

(٢٤) الإيجار الكلي: هو ترك المأجور لشخص آخر لينتفع به. ينظر: د. آدم وهيب الندوي، شرح القانون المدني "العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"، ١٩٩٩م، (ص ٢٧٥).

(٢٥) الإيجار الجزئي: هو إيجار جزء من العين المؤجرة. ينظر: د. آدم وهيب الندوي، شرح القانون المدني "العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"، ١٩٩٩م، (ص ٢٧٥).

(٢٦) التنازل عن العقد يعرف بأنه نقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيما يسمى التنازل له.

(٢٧) جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١م، الجزء الثاني المجلد الثاني (ص ٣٧٤) ما نصه: "لم تعرض المجلة أو الفقه الحنفي للتنازل عن الإيجار، ولكنهم عرضوا للتأجير من الباطن..".

وينظر: د توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ١٩٨٤م (ص ٣٩٢-٣٩٤).

(٢٨) ينظر: د. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٣٩١-٣٩٢)، و د. آدم وهيب الندوي، شرح القانون =

أسباب الإخلاء في القانون الكويتي، ولا تعد حالة الإيواء العارض أو الاستفاضة المؤقتة من قبيل المساكنة أو المشاركة السكنية، وهذه الأمور وما يكون على شاكلتها تقدر على حسب ظروفها الملائمة بمعيار الانتفاع المألوف^(٢٩).

تبين من ذلك أن هناك شرطين يتطلبهما القانون حتى يجوز للمالك طلب الإخلاء، وهما:

أولاً: أن يقوم المستأجر بتأجير المكان المؤجر من باطنه.

ثانياً: أن يكون التأجير من الباطن بغير إذن من المالك^(٣٠).

وهذا السبب لا يتحقق، ولا يجوز طلب التخلية فيه إن كان المالك قد وافق خطياً على ذلك سواء عند عقد الإيجار ابتداءً، أو وافق على ذلك لاحقاً، باعتبار أن الموافقة الخطية تمنع منعاً باتاً طلب الإخلاء في هذه الحالة.

وقد أجمع الفقه والقضاء على وجوب الإخلاء إذا ثبت وقوع المخالفة المبررة للإخلاء، ولا أثر لعدول المستأجر عن المخالفة التي ارتكبها في توقيع هذا الجزاء، مما يدل على أن ثبوت وقوع المخالفة المبررة للإخلاء على وجه اليقين هو المناط في توقيع الجزاء بالإخلاء وفسخ عقد الإيجار^(٣١).

وجاء في المادة رقم (٦٠٠) من القانون المدني الكويتي ما نصه: "منع المستأجر من التنازل عن الإيجار يقتضي منعه من التأجير من الباطن، وكذلك العكس"^(٣٢).

= المدني "العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"، ١٩٩٩م (ص ٢٧٥-٢٧٧)، و د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي الجزء السادس المجلد الثاني (ص ١٠٨٠ وما بعدها).

(٢٩) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٢)، والمذكرة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١م، الجزء الثاني المجلد الثاني (ص ٣٧٥).

(٣٠) ينظر: د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي الجزء السادس المجلد الثاني (ص ١٠٨٤).

(٣١) ينظر: د. طارق عبدالرؤف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٣٩٢).

(٣٢) التشريعات الكويتية (٤) القانون المدني، إصدار جمعية المحامين الكويتية، (ص ١٦٤)، وينظر أيضاً: المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١م، الجزء الثاني المجلد الثاني (ص ٣٧٥).

وهذه المادة تدل على أن المالك لو منع المستأجر من التنازل فإنه يقتضي ذلك منعه من التأجير بالباطن كما نصت المادة، وكذلك لو أن المالك منع المستأجر من التأجير بالباطن اقتضى ذلك منعه من التنازل عن الإيجار.

أقام القانون قرينة لمصلحة المؤجر مؤداها أن شغل المكان بغير المستأجر يدل على قيام سبب الإخلاء، ولكن يجوز للمستأجر دحض هذه القرينة وإثبات عكسها بكافة طرق الإثبات، والسبب في ذلك هو تخفيف عبء الإثبات عن المؤجر بالنسبة لوقائع وعلاقات تمت بعيداً عنه، والمفروض أن المستأجر أدرك بحقيقتها منه^(٣٣).

ومن أمثلة التأجير من الباطن أن يشرك المستأجر معه في العين المؤجرة من لم يكن طرفاً في عين الإيجار حقيقة أو حكماً، ولا تعتبر حالة الإيواء العارضة المؤقتة من قبل المشاركة أو المساكنة^(٣٤).

وهذه الفقرة من القانون الكويتي لها أصل عند الفقهاء، وهو المسمى بمسألة: إجارة العين المؤجرة^(٣٥)، وذهب جماهير أهل العلم على أنه يجوز للمستأجر إجارة العين المؤجرة لمن يقوم مقامه إن كان مثله أو أقل منه ضرراً، إلا إذا اشترط المالك في العقد عدم التأجير؛ لأن المسلمين على شروطهم^(٣٦).

قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله: "ويجوز للمستأجر إجارة العين المؤجرة لمن يقوم مقامه بمثل الأجرة وزيادة، وهو ظاهر مذهب أحمد والشافعي، فإن شرط المؤجر على المستأجر أن لا يستوفي المنفعة إلا بنفسه أو أن لا يؤجرها إلا لعدل أو لا يؤجرها من زيد، فقياس المذهب فيما أراه أنه شروط صحيحة..."^(٣٧).

(٣٣) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٣).

(٣٤) ينظر: د. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٣٩٢).

(٣٥) راجع في ذلك على سبيل المثال: علي بن سليمان المرادوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، دار إحياء التراث العربي، الطبعة الثانية، (٤٣/٦)، ومنصور بن يونس البهوتي، كشف الإقناع عن متن الإقناع، الطبعة التاسعة، دار الكتب العلمية، ١٩٨٦م، (٣/٥٦٦)، ومصطفى بن سعد الرحيباني، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، الطبعة الثانية، ١٩٩٤م، (٦١٧/٣).

(٣٦) ينظر: أ. د. عبدالله بن محمد الطيار وآخرون، الفقه الميسر، مدار الوطن، الطبعة الثانية، ٢٠١٢م، (١٨٢/٦).

(٣٧) أحمد بن عبدالحليم بن عبد السلام ابن تيمية، الفتاوى الكبرى، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، ١٩٨٧م. (٤٠٨/٥).

المطلب الثالث

إساءة استعمال العين المؤجرة

نص القانون المدني الكويتي في المادة (٢٠) الفقرة (٣) على السبب الثالث من أسباب إخلاء العين المؤجرة وهو:

"إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة، أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة^(٣٨)، أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضر بمصلحة المؤجر الأدبية أو المادية".

هذه الفقرة من قانون الإجارة تراعي المصلحة العامة من مخالفة النظام العام أو الآداب العامة أو تضر بمصلحة صاحب العقار، فإذا خالف المستأجر ذلك كان سبباً في مطالبة المستأجر إخلاء العين المؤجرة، ويعد هذا سبباً من أسباب الإخلاء القضائي في القانون الكويتي^(٣٩).

فيجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة في الأغراض التي عدت لها، والمتفق عليها في عقد الإيجار، وأن يبذل المستأجر في استعمالها ما يبذله الشخص المعتاد، ولا يلحق في كيانها تغييراً يسبب ضرراً للمؤجر، أو يسيء استخدام العين المؤجرة^(٤٠)، أو أن يستعمل العين المؤجرة فيما يتعارض مع الآداب العامة أو النظام؛ لأنه جاء في قانون الإيجارات الكويتي في المادة رقم (١٢): "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له....". فإذا خالف المستأجر ذلك فإنه يحق للمؤجر طلب الإخلاء^(٤١).

(٣٨) لابد أن تكون شروطاً معقولة غير تعسفية تتعلق بالاستعمال.

ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٤).

(٣٩) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٣)، ود. فؤاد بن محمد الكبيسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار النوادر، ٢٠١٢ م (ص ٤٦٣).

(٤٠) ينظر: د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ١٩٨٤ م، (ص ١١٣٣) ..

(٤١) ينظر: د. آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني "العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"، ١٩٩٩ م، (ص ٢٨٤)، ود. طارق عبدالرؤف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠ م (ص ٣٩٣)، ود. فؤاد بن محمد الكبيسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار النوادر، ٢٠١٢ م (ص ٤٦٣).

- ومن أمثلة هذه الصورة المذكورة في هذه الفقرة ما يلي:
- ١ - أن يستأجر العين للسكن العائلي، فيحولها إلى صالة إنترنت وبللياردو^(٤٢).
 - ٢ - أن يحدث المستأجر اعتداءً بدنياً أو أذى متكرراً على سكان العقار الذي به العين المؤجرة^(٤٣).
 - ٣ - أن يستأجر شقة ويحدث فيها أضراراً أو المرافق المشتركة، ويتمثل ذلك بالدرج المشترك أو المصعد المشترك، أو وسائل التدفئة أو التبريد المشتركة^(٤٤).
 - ٤ - أن يستأجر محلاً لبيع البقالة، فيحولها إلى مقهى^(٤٥).
 - ٥ - أن يستأجر محلاً في عمارة لاستعماله مقهى ويشترط عليه المؤجر عدم وضع مقاعد خارج المحل منعاً لمضايقة سكن العمارة، فيخالف هذا الشرط ويسمح لرواد مقهاه الجلوس في الطريق العام بصورة تنافي بعض الأذواق^(٤٦).
- ونجد أن الفقهاء - رحمهم الله - نصوا على أن من أجر داراً للسكنى، فإنه ليس له أن يسكن حداداً، ولا قصاراً، ولا صباغاً، ولا أن يجعلها إسطبلاً؛ لما يحدثه القصار من الدق، والإزعاج، وتأثير الدق في المبنى والإزعاج للجار^(٤٧).
- إن الإجارة للانتفاع، والدور ونحوها معدة للانتفاع بها بالسكنى، والغالب في واقع الحياة العملية عدم وجود تفاوت في السكنى^(٤٨)، فكانت أوجه الانتفاع معلومة من غير تسمية أو تعيين، وإنما لم يصح إسكان الحداد ونحوه؛ لأن مطلق العقد
-
- (٤٢) ينظر: د. طارق عبدالرؤوف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٣٩٣).
- (٤٣) ينظر: د. طارق عبدالرؤوف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م، (ص٣٩٣).
- (٤٤) ينظر: د. آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني "العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"، ١٩٩٩م، (ص٢٨٤)، ود. عبدالرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي الجزء السادس المجلد الثاني (ص ١١٠ وما بعدها).
- (٤٥) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٤).
- (٤٦) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٤).
- (٤٧) ينظر: محمد بن أحمد السمرقندي، تحفة الفقهاء، الطبعة الثانية، دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م، (٢/٢٤٩)، ويحيى بن شرف النووي، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، الطبعة الأولى، دار الفكر، ٢٠٠٥م، (ص١٦٢)، وأحمد بن محمد بن علي الأنصاري، كفاية النبيه شرح التتبيه، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، م ٢٠٠٩، (١١/٢٥١).
- (٤٨) ينظر: المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١م، الجزء الثاني المجلد الثاني (ص ٣٧٤).

ينصرف إلى المتعارف بين الناس، ونزو الحرف يؤثرون على البناء بآلاتهم، مما قد يؤدي إلى إتلاف العين المؤجرة، والإجارة بيع المنفعة لا بيع العين، وبما أن المستأجر ملك المنفعة فله أن ينتفع بها غير أنه لا يستعمل البناء بما يضره ويوهنه^(٤٩).

وهذا يدل على أن الفقهاء راعوا مصلحة العين المؤجرة في ذلك، فليس للمستأجر أن يفعل فعلاً يضر في العين المؤجرة.

ولا خلاف بين الفقهاء على أن يد المستأجر على العين المؤجرة يد أمانة^(٥٠)، فإذا تعدى في استعمال العين المؤجرة أو فرط في المحافظة عليها، فإنه يكون ضامناً لما يلحقها من تلف أو نقصان.

وتطبيقاً للمادة (٢٠-٣)، قد قضت محكمة الاستئناف الكويتية بها حيث جاء في حكمها: " ... إذ إنه من المقرر وفق المادة ٢٠-٣ من المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م في شأن إيجار العقارات أنها قد أجازت للمؤجر إخلاء العين المؤجرة إذا استعملها المستأجر أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة، أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضر بمصلحة المؤجر الأدبية أو المادية بما مفاده أن يتقيد المستأجر.... وعليه يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إذا استعملها أو سمح باستعمالها على نحو مخالف لما اتفق عليه، أو بحسب ما أعدت له أو بطريقة تنافي شروط الإيجار، كأن يكون الغرض من العين المؤجرة هو السكن العائلي ويسكن بها عزاب... ولما كان المستأنف ضده أقام دعواه بطلب إخلاء المستأنف من العين المؤجرة بسبب مخالفته لبنود عقد الإيجار.... حيث تبين أنه يسكن بها كعازب، وقام بتقسيم الشقة إلى عدة غرف دون الرجوع إليه وأخذ موافقته الخطية، ولما كان الثابت من عقد الإيجار أن القصد من التأجير هو سكن عائلي، وثبت من إقرار المستأنف أن زوجته وأبنائه يحضرون فقط أثناء الإجازة المدرسية الصيفية وهي فقط ثلاثة أشهر وباقي المدة يعيش وحده.... وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أقيم على أسس سليمة وصحيحة وكافية لحمل ما قضى به، وقد أعمل صحيح القانون على واقع التداعي..."^(٥١).

(٤٩) ينظر: أبو بكر بن مسعود الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، دار الكتب العلمية، ١٩٨٦م، (٢٠٦/٤)، و د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، (٣٨١٢/٥).

(٥٠) ينظر: أحمد بن إدريس القرافي، النخيرة، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٤م، (٥/٥٠٢)، ويحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، الطبعة الثالثة، المكتب الإسلامي، ١٩٩١م، (٢٢٦/٥).

(٥١) ينظر: طعن رقم (٢٩٧) لسنة ٢٠١٩م (إيجارات ٣).

المطلب الرابع

عدم استخدام العين المؤجرة مدة تزيد على ستة أشهر

نص القانون المدني الكويتي في المادة (٢٠) الفقرة (٤) على السبب الرابع من أسباب إخلاء العين المؤجرة وهو:

"إذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها فأغلقها المستأجر بدون عذر تقبله المحكمة مدة تتجاوز ستة أشهر حتى لو دفع الأجرة".

دلت هذه الفقرة من القانون على أن المستأجر إذا استأجر عيناً لممارسة التجارة فيها، فأغلقها ولم يستعملها، مدة تزيد على ستة أشهر، جاز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة من المستأجر حتى لو دفع المستأجر الأجرة، ويعد هذا سبباً من أسباب إخلاء العين المؤجرة في القانون الكويتي^(٥٢).

فتبين من هذه الفقرة أنه لا يجوز للمستأجر إغلاق العين المؤجرة إذا كانت مشغلة لممارسة التجارة، وعدم استعمالها بدون عذر مدة تتجاوز ستة أشهر حتى ولو دفع الأجرة؛ وذلك منعاً للإضرار بالمؤجر^(٥٣)؛ بانصراف العملاء والزبائن إلى محال تجارية أخرى للتعاقد معها، وأما إذا حال دون فتح العين المؤجرة قوة قاهرة أو حالة الضرورة الملحة واقتضت عدم إمكانية استعمال العين المؤجرة، فإن ذلك لا يكون مبرراً لطلب الإخلاء مهما طال مدته، ومثال ذلك كون المحل آيلاً للسقوط، أو استيلاء الجهات الإدارية على المحل استيلاءً مؤقتاً^(٥٤).

وقد رأى القانون أنه إن أمكن التجاوز عن ترك الأماكن السكنية بدون أن تستعمل فترة من الزمن فإنه يصعب التجاوز عن ذلك بالنسبة للحوانيت والمحال المؤجرة لممارسة التجارة فيها؛ لأن الضرر يكون أبلغ^(٥٥)؛ ولهذا أجاز القانون للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر، لاستخدامه للتجارة فيه إذا أغلقه المستأجر مدة تتجاوز ستة أشهر بدون عذر مقبول، على أساس أن هذه المدة تكفي لإغلاق يمكن التسامح فيه نظراً

(٥٢) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٤-٧٥).

(٥٣) ينظر: د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ١٩٨٤م، (ص ١١٣٣).

(٥٤) ينظر: د. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٣٩٤)، و د. آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني "العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"، ١٩٩٩م، (ص ٢٨٠).

(٥٥) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٥).

لظروف قد تقتضيه، مثل إجراء الجرد عن فترة ما، وتهيئة المتجر لأعمال فترة تالية، فإذا زادت مدة الإغلاق عن ستة أشهر، بدون عذر تقبله المحكمة، قام سبب الإخلاء الذي يجب الحكم به، ولو قام المستأجر بدفع الأجرة؛ إذ المقصود توقي الضرر، ومن أمثلة ذلك: أن يستأجر شخص محلاً يجاور متجره ثم يغلقه قاصداً ألا يستأجره شخص آخر يزاحمه في تجارته، فمثل هذا العمل يفيد المستأجر تجارياً، ولكنه ينافي مصلحة المؤجر، فإذا بقي المحل مقفلاً لمدة تزيد عن ستة أشهر جاز أن يطلب التخلية ولو كانت مدة العقد لم تنته وكان المستأجر قد دفع جميع الأجرة المستحقة عليه^(٥٦).

وكما ذكرنا سابقاً أن الشريعة راعت مصلحة صاحب العين المؤجرة في ملكه، وأن إغلاقها مدة طويلة، وعدم استعمالها فإنه يوقع الضرر على مالکها؛ لأن العين المؤجرة قد تتضرر من عدم استعمالها مدة طويلة، نتيجة الترك والإهمال؛ وكذلك يقع الضرر على صاحب العين إذا أراد تأجيرها بعد ذلك؛ لأن إغلاق المحل التجاري مدة طويلة بلا عمل يصرف نظر الناس عنه^(٥٧).

وكل هذا يدخل في قوله صلى الله عليه وسلم: ((لا ضرر ولا ضار))^(٥٨)، فراعى المشرع ذلك من خلال جعله سبباً من أسباب الإخلاء القضائي.

وتقديراً من القانون لوضع المستأجر حيث لا يرجع الإخلاء إلى خطأ منه أو تقصير نصت المادة (٢١) من هذا القانون على أنه يجوز للقاضي عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن يمهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر، ويكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الإخلاء بدون مقابل.

وإذا قلت مهلة الإخلاء المشار إليها عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكمل أجرة هذه المدة^(٥٩).

فدلت هذه المادة على أن المشرع أمر بتعويض المستأجر من الضرر الذي لحق به من جراء طلب إخلاء العين المؤجرة.

(٥٦) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإجراءات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٥-٧٦).

(٥٧) ينظر: د. فؤاد بن محمد الكبسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار النوادر، ٢٠١٢م (ص ٤٦٥).

(٥٨) أخرجه النسائي في سننه (٤٣٢/٣) برقم (٢٣٤٢)، وصححه الألباني - رحمه الله - كما في الإرواء (٤٠٨/٣).

(٥٩) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإجراءات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨١-٨٢).

المبحث الثاني أسباب الإخلاء التي ترجع إلى حالة العين المؤجرة والمصلحة العامة

وفيه ثلاثة مطالب:

هناك حالات يحق للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة، وهي ترجع إلى صلاحية العقار ومدى ملاءمته للسكن، والقانون بما أنه ينظم العلاقة بين المتعاقدين فإنه يراعي المصلحة العامة في ذلك.

المطلب الأول

آلية العين المؤجرة للسقوط، أو صدور قرار ملزم بإزالتها

نص القانون الكويتي للإجراءات في المادة (٢٠) الفقرة (٥) على السبب الخامس من أسباب طلب إخلاء العين المؤجرة وهو:

"إذا ثبت أن العين المؤجرة أصبحت آيلة للسقوط، ويخشى منها على سلامة السكان، أو صدر قرار ملزم بالهدم من الجهة التنظيمية المختصة".

دلت هذه الفقرة من القانون على أن العين المؤجرة إذا كانت آيلة للسقوط، ويخشى على سلامة السكان منها، أو صدر قرار من الجهة المختصة ملزم بالهدم، جاز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة، ويعد هذا أحد أسباب طلب الإخلاء في القانون الكويتي^(٦٠).

ويتبين من هذه الفقرة أن للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان، حتى أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية.

فإذا ثبت أن المكان أصبح آيلاً للسقوط بحيث يخشى منه على سلامة المقيمين فيه وعلى سلامة المارة، وإذا ثبت أن المكان آيل للسقوط، ولا يقبل الترميم بل لابد من هدمه، كان المكان - وإن لم يهلك فعلاً - هالكاً حكماً.

ويثبت ذلك بأي دليل مقنع، وغالباً ما يكون الإثبات بتقرير من البلدية، وللمؤجر

(٦٠) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإجراءات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٦)، والمذكورة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١م، الجزء الثاني المجلد الثاني (ص ٣٥٩)، و د. طارق عبدالرؤف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٣٩٦).

في هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان المؤجر حتى يدرأ مسؤوليته فيما لو سقط المكان على المقيمين فيه أو على المارة^(٦١).

وكذلك أن يطلب الفسخ؛ لعدم تمكنه من الانتفاع بعد أن أصبح المكان في هذه الحالة، فجاء القانون بهذه الفقرة حتى يكون المستأجر في مأمّن وسلامة من خطورة سقوط المبنى عليهم^(٦٢).

فإذا حكم بالإخلاء لهذا السبب اعتبر عقد الإيجار منتهياً، ولا يملك المستأجر العودة إلى المكان إلا بعقد جديد^(٦٣).

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية^(٦٤) أن المشرع فرق بين الهلاك الكلي والهلاك الجزئي للمأجور، ففي حالة الهلاك الكلي يفسخ العقد من تلقاء نفسه إذا كان الهلاك راجعاً لسبب أجنبي لا يد لأحد المتعاقدين فيه.

ولا شك أن من مقاصد الشريعة حفظ النفس^(٦٥)، ومن تمام حفظ النفس أن يطلب المؤجر من المستأجر إخلاء العين المؤجرة إذا كانت آيلة للسقوط؛ حتى يضمن سلامة السكان من سقوط الدار عليهم^(٦٦).

ونص بعض الفقهاء^(٦٧) أن الدار المستأجرة إذا احتاجت لعمارة ضرورية لصيانتها فلا يمنع المستأجر المؤجر من إجرائها^(٦٨).

(٦١) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٦)، و د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي الجزء السادس المجلد الثاني (ص ١١١٠)، و د. طارق عبدالرؤف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠ م (ص ٣٩٦).

(٦٢) ينظر: د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي الجزء السادس المجلد الثاني (ص ١١١٠)، و د. طارق عبدالرؤف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠ م (ص ٣٩٦).

(٦٣) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٦).

(٦٤) ينظر: المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١ م، الجزء الثاني المجلد الثاني (ص ٣٥٩).

(٦٥) ينظر: إبراهيم بن موسى الشاطبي، الموافقات، الطبعة الأولى، دار ابن عفان، ١٩٩٧ م، (٤/٣٤٧).

(٦٦) ينظر: د. فؤاد بن محمد الكبسي، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار النوادر، ٢٠١٢ م، (ص ٤٧٨).

(٦٧) ينظر: محمد بن أحمد الشربيني، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، دار الفكر، (٢/٣٥٣)، وإبراهيم بن محمد ابن مفلح، المبدع شرح المقنع، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، ١٩٩٧ م، (٤/٤٣٧)، ومنصور بن يونس البهوتي، كشف الإقناع عن متن الإقناع، الطبعة التاسعة، دار الكتب العلمية، ١٩٨٦ م، (٤/٢١).

(٦٨) ينظر: محمد قذري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، الطبعة الثانية، ١٨٩١ م. (ص ٨٧) مادة: (٥٣٨).

المطلب الثاني

رغبة المالك في هدم العين المؤجرة، وإعادة بنائها من جديد

نص القانون المدني الكويتي في المادة (٢٠) الفقرة (٦) على السبب السادس من أسباب إخلاء العين المؤجرة وهو:

"إذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد في إحدى الحالات الآتية: أ- إذا كان قد مضى خمس وعشرون سنة على الأقل من تاريخ انتهاء البناء الأصلي، ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم. ب- إضافة البلدية أراضٍ إلى العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة من مساحته، سواء أكان ذلك بسبب وجود زوائد تنظيمية أم تعديل في حدود العقار. ج- إقامة مبان استثمارية أو تجارية حديثة بدلاً من البيوت والمباني المتعارف على تسميتها بالبيوت العربية، وفي جميع هذه الحالات يجب أن يزيد حجم البناء الجديد على القديم بنسبة خمسين في المائة على الأقل. ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم، فإذا كانت نظم البناء لا تسمح بالزيادة إلى هذه النسبة يجب اتباع أعلى نسبة تسمح بها هذه النظم، ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة، ويجب على المالك أن يشرع في الهدم اللازم خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، وأن يبدأ في البناء في مدة تحددها البلدية في التراخيص اللازمة، فإذا أخل المالك بأي من الميعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الأحوال - الحق في العودة إلى شغل العين أو التعويض إن كان له مقتضى".

دلت هذه الفقرة من القانون على ألا يقف المستأجر حجر عثرة في سبيل النهضة العمرانية، فأجاز للمالك أن يطلب الإخلاء من المستأجر متى ما كان الهدم لإعادة البناء، وذلك في إحدى الحالات المذكورة في الفقرة، وهي مذكورة على سبيل الحصر، والحالات هي:

- ١ - إذا كان قد مضى خمس وعشرون سنة على الأقل من تاريخ انتهاء البناء الأصلي.
 - ٢ - إضافة البلدية أراضٍ إلى العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة من مساحته، سواء أكان ذلك بسبب وجود زوائد تنظيمية، أم تعديل في حدود العقار.
 - ٣ - إقامة مبان استثمارية أو تجارية حديثة بدلاً من البيوت والمباني المتعارف على تسميتها بالبيوت العربية.
- وضمامناً لجدية مشروع الهدم وإعادة البناء لابد في الحالات السابقة من

الحصول على تراخيص الهدم والبناء من الجهة المختصة، كشرط للحكم بالإخلاء، وليس كشرط رفع الدعوى^(٦٩).

وكذلك يجب أن يزيد حجم البناء الجديد على القديم بنسبة خمسين في المائة على الأقل، أو في حدود أعلى نسبة تسمح بها النظم.

ويجب على المالك أن يشرع في الهدم اللازم خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، وأن يبدأ البناء في مدة تحددها البلدية في التراخيص اللازمة.

فإذا أخل المالك بأي من الميعادين المذكورين، كان للمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين أو طلب تعويض إن كان له مقتض^(٧٠).

فإذا توفرت إحدى الحالات السابقة وتوفرت الشروط المذكورة لذلك جاز للمالك أن يطلب إخلاء العين المؤجرة من المستأجر، ويعد هذا سبباً من أسباب الإخلاء في القانون الكويتي^(٧١).

فهذه الفقرة من قانون الإيجارات راعت مصلحة المؤجر في إخلاء العين؛ للانتفاع في بنائها مرة أخرى؛ لمصلحة يراها، فهذه الفقرة تخرج - والله تعالى أعلم - على أن عقد الإجارة عقد جائز، وهو قول القاضي شريح^(٧٢) - رحمه الله - فجاز للمالك طلب الإخلال متى ما أراد ذلك، لمصلحة يراها.

ووجه كون عقد الإجارة عقداً جائزاً: لكون المعقود عليه معدوماً في الحال فهو كالعارية^(٧٣)، وكذلك تشبيهه عقد الإجارة بعقد الجعالة، والجعالة في معنى الإجارة، وليست عقداً لازماً^(٧٤).

وتقديراً من القانون لوضع المستأجر حيث لا يرجع الإخلاء إلى خطأ منه أو

(٦٩) ينظر: د. طارق عبدالرؤوف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٣٩٧).

(٧٠) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٧-٧٨).

(٧١) ينظر: د. آدم وهيب الندوي، شرح القانون المدني "العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"، ١٩٩٩م (ص٢٨٩)، ود. طارق عبدالرؤوف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٣٩٧)، و د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي الجزء السادس المجلد الثاني (ص ١١١٤).

(٧٢) ينظر: محمد بن عبدالواحد ابن الهمام، فتح القدير، دار الفكر، (٦/١٦٥).

(٧٣) المصدر السابق.

(٧٤) ينظر: محمد بن أحمد ابن رشد، بداية المجتهد، دار الحديث، ٢٠٠٤م، (٤/١٤).

تقصير نصت المادة (٢١) من هذا القانون على أنه يجوز للقاضي عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها يجب الحكم بتعويض المستأجر بالآتي:

- ١ - ما يكمل أجرة ستة أشهر إن قلت مهلة الإخلاء عن ستة أشهر.
 - ٢ - إذا زادت مدة الانتفاع بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له، بالإضافة إلى التعويض المنصوص عليه في رقم (١)، بما يعادل أجرة شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يجاوز أجرة ستة أشهر.
- فدلت هذه المادة على أن المشرع أمر بتعويض المستأجر من الضرر الذي لحق به من جراء طلب إخلاء العين المؤجرة^(٧٥).
- وتطبيقاً للمادة (٢٠-٦-أ)، قد قضت محكمة الاستئناف الكويتية في طعون أرقام ٩٣، ٩٥، ٩٧، ٩٩، ١٠٩، لسنة ١٩٩٩م، (إيجارات ١).

المطلب الثالث رغبة المالك في تعلية البناء

نص القانون المدني الكويتي في المادة (٢٠) الفقرة (٧) على السبب السابع من أسباب إخلاء العين المؤجرة وهو:

"إذا رغب المؤجر في تعلية المبنى، ولم يكن ثمة اتفاق يمنعه من ذلك بشرط ألا يكون من الممكن إجراء التعلية مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، ولا يحكم بالإخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة، وعلى المؤجر أن يشرع في التعلية قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، فإذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين المؤجرة، أو التعويض إن كان له مقتض، وإذا لم يرغب المؤجر في الإخلاء وترتب على أعمال التعلية إخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر فسخ العقد، أو المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع".

دلت هذه الفقرة من القانون على أن المالك إذا أراد تعلية بنائه بإضافة طوابق وأدوار جديدة، فإن له حالتين:

الحالة الأولى: يريد تعلية البناء ويرغب بإخلاء العين المؤجرة.

(٧٥) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨١-٨٢)، ود. طارق عبدالرؤف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٤١٢-٤١٣).

- في هذه الحالة يجوز له طلب الإخلاء من المستأجر ولكن بشروط، وهي:
- ١ - عدم وجود اتفاق يمنع المالك من البناء فوق العقار المستأجر، فالأصل هو الجواز، أما إذا وجد اتفاق بالمنع فلا يجوز البناء في هذه الحالة.
 - ٢ - أن هذه التعلية لا يمكن إجراؤها إلا بإخلاء العين المؤجرة.
 - ٣ - أن يكون لدى المؤجر ترخيص صادر من الجهات المختصة بالتعلية قبل الحكم بالإخلاء.
 - ٤ - أن يبدأ المؤجر في أعمال التعلية قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الإخلاء الفعلي، فإذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر أن يعود إلى شغل العين المؤجرة وطلب التعويض^(٧٦).

الحالة الثانية: يريد تعلية البناء ولم يرغب بإخلاء العين المؤجرة.

في هذه الحالة أراد المالك تعلية البناء ولم يرغب بإخلاء العين المؤجرة، فإذا ترتب على أعمال التعلية إخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين، جاز للمستأجر فسخ العقد أو المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع^(٧٧).

فقد استقر الفقه والقضاء على شروط معينة لفسخ العقد من بينها: أن يكون التلف تماماً بحيث لا يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة، أما إذا تلف بعضها مع إمكان الانتفاع بما بقي منها كما إذا انهدم بعض الدار، وبقي منها شيء صالح للسكنى؛ فإن الإجارة لا تنفسخ بذلك ويكون للمستأجر الخيار في هذه الحالة بين الفسخ أو عدم الفسخ^(٧٨).

وتقديراً من القانون لوضع المستأجر حيث لا يرجع الإخلاء إلى خطأ منه أو تقصير نصت المادة (٢١) من هذا القانون على أنه يجوز للقاضي عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها يجب الحكم بتعويض المستأجر بالآتي:

(٧٦) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٨)، ود. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٤٠٤-٤٠٥).

(٧٧) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٨)، ود. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٤٠٥-٤٠٤).

(٧٨) ينظر: منصور بن يونس البهوتي، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، الطبعة الأولى، عالم الكتب، ١٩٩٣م، (٢/٢٦٦)، وسليمان بن محمد البجيرمي، تحفة الحبيب على شرح الخطيب، دار الفكر، ١٩٩٥م، (٣/٢١٩).

- ١ - ما يكمل أجرة ستة أشهر إن قلت مهلة الإخلاء عن ستة أشهر.
 - ٢ - إذا زادت مدة الانتفاع بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له، بالإضافة إلى التعويض المنصوص عليه في رقم (١)، بما يعادل أجرة شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يجاوز أجرة ستة أشهر.
- فدلت هذه المادة على أن المشرع خول للمستأجر الحق في طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء طلب إخلاء العين المؤجرة^(٧٩).

(٧٩) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨١-٨٢)، ود. طارق عبدالرؤف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٤١٢-٤١٣).

المبحث الثالث

أسباب الإخلاء التي ترجع إلى تفضيل المالك على غيره في الاستغلال

وفيه ثلاثة مطالب:

نظر المشرع لقانون الإجراءات إلى اعتبارات أخرى يحق للمؤجر أن يطلب فيها من المستأجر إخلاء العين المؤجرة، وهذه الأسباب ترجع في مجملها إلى أن المالك يرغب بالانتفاع من العقار بوجه من وجوه الانتفاع باعتبار كونه هو المالك لهذه العين.

المطلب الأول

حاجة المالك للسكن في العقار المستأجر

نص القانون المدني الكويتي في المادة (٢٠) الفقرة (٨) على السبب الثامن من أسباب إخلاء العين المؤجرة وهو:

"إذا قامت بالمالك حاجة للسكن في عقاره بنفسه أو بإحدى زوجاته أو بأحد أصوله أو فروعه، أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه، وللمالك أن يختار العين التي يرغب في سكناها، فإذا لم يشغل المالك العين المؤجرة بغير عذر مقبول في ميعاد ستة أشهر من تاريخ الإخلاء جاز الحكم للمستأجر بالتعويض إن كان له مقتض".

دلت هذه الفقرة من القانون على أن المالك إذا أراد العين المؤجرة للسكن^(٨٠)، سواء لنفسه أو لإحدى زوجاته أو لأحد أصوله أو فروعه، ولكن إذا تم الإخلاء، ولم يشغل المالك العين المؤجرة خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء بغير عذر مقبول جاز الحكم للمستأجر بالتعويض إذا كان له مقتض، وتعد حاجة المالك لسكن العين المؤجرة سبباً من أسباب الإخلاء في القانون الكويتي.

لقد أجاز المشرع للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة إذا قامت به حاجة للسكن في العين المؤجرة بنفسه أو بإحدى زوجاته أو بأحد أصوله أو فروعه، ولا سيما إذا كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه، ولا يشترط

(٨٠) ينظر: د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإجراءات، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ١٩٨٤م، (ص ١١٣٤).

ضرورة ملحة بل يكتفى بوجود الحاجة للسكن، وهذه الحاجة تختلف حسب الظروف، بشرط أن تكون حاجة فعلية وليست وهمية^(٨١).

والقانون لا يشترط وجود حالة ضرورة ملحة، ولكن يكتفي بوجود حاجة للسكن، وهذه الحاجة ليس لها معيار دائم تحسب على مقتضاه، لكن تتفاوت من حالة إلى أخرى بسبب الظروف التي ينبغي المرونة في تقديرها، شريطة أن تكون حاجة فعلية، ويجب على المؤجر إذا أراد استعمال هذا الحق أن يثبت أن به حاجة ماسة إلى العين وقت طلب الإخلاء، ولا يكفي أن يحتج بحاجته إلى العين في المستقبل أو على سبيل الاحتمال، وقاضي الموضوع هو الذي يفصل في مدى توافر هذا الشرط^(٨٢)، والقانون عندما أجاز الإخلاء لهذا السبب فقد أناطه بالمالك فهو صاحب الصفة في إبداء هذا الطلب، دون ما عداه^(٨٣).

فالفقرة راعت مصلحة المالك في حاجته لسكن عقاره، وكذلك مصلحة المستأجر في طلبه للتعويض إذا أخل المالك في شرط الإخلاء.

وتقديراً من القانون لوضع المستأجر حيث لا يرجع الإخلاء إلى خطأ منه أو تقصير، نصت المادة (٢١) من هذا القانون على أنه يجوز للقاضي عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن يمهّل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر، ويكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الإخلاء بدون مقابل.

وإذا قلت مهلة الإخلاء المشار إليها عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكمل أجرة هذه المدة^(٨٤).

فدلت هذه المادة على أن المشرع أمر بتعويض المستأجر من الضرر الذي لحق به من جراء طلب إخلاء العين المؤجرة.

(٨١) ينظر: د. طارق عبدالرؤوف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٤٠٦).

(٨٢) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٩).

(٨٣) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٧٩).

(٨٤) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨١).

(٨٢) د. طارق عبدالرؤوف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٤١٢-٤١٣).

المطلب الثاني

رغبة المالك في استغلال العين إذا كانت واقعة ضمن سكنه الخاص

نص القانون المدني الكويتي في المادة (٢٠) الفقرة (٩) على السبب التاسع من أسباب إخلاء العين المؤجرة وهو:

"إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص، ورغب المالك في استغلالها أو شغلها بنفسه أو بأحد أصوله أو فروع أو ممن يعولهم".

دلت هذه الفقرة من القانون على أن مالك العقار إذا أجرة عيناً واقعة ضمن سكنه الخاص، فله طلب إخلائها من المستأجر إذا احتاج إليها هو أو أحد من أصوله أو فروع أو ممن يعولهم، ويعد هذا سبباً من أسباب الإخلاء في القانون الكويتي.

فقد أجازت هذه الفقرة من القانون للمالك أن يطلب إخلاءها إذا رغب في استلامها، أو استعمالها لنفسه أو لأحد أصوله أو زوجته، أو ممن يعولهم، ويكفي في ذلك مجرد الرغبة في استعمال المكان، أو استغلاله دون حاجة إلى البحث عن نوع هذا الاستعمال، أو الاستغلال أو مدى الحاجة إليه^(٨٥).

ولقبول طلب الإخلاء في هذه الحالة يشترط أن تكون مدة الإيجار الأصلي التي حددها الطرفان باختيارهما قد انقضت، ذلك أن هذا السبب للإخلاء لا يسري إلا بانتهاء امتداد الإيجار بقوة القانون، فإذا انقضت مدة الإيجار الأصلية وامتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك طلب الإخلاء وفقاً لهذه الفقرة من القانون.

والسبب في ذلك هو أن للمؤجر حقاً بموجب القواعد العامة في إخلاء العين إذا كانت واقعة ضمن سكنه الخاص، ويرغب في استغلالها، وشغلها بنفسه أو بأحد أصوله أو زوجته، أو ممن يعولهم أثناء مدة الإيجار الأصلية؛ لأنه ارتبط بموجب عقد إيجار لمدة معينة، فيجب عليه أن ينفذ ما ارتضاه التزاماً في ذمته، وأن يترتب إلى نهاية هذه المدة، ثم يطلب الإخلاء بعد ذلك^(٨٦).

والمقصود هنا بالمدة الأصلية للإيجار، هي المدة التي حددها الطرفان في العقد،

(٨٥) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨٠)، ود. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ١٩٨٤م، (ص ١١٣٤).

(٨٦) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨٠)، ود. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٤٠٧-٤٠٨).

والمدة التي يتفقان على امتداد الإيجار إليها بعد انتهاء المدة الأولى إذا لم يحصل تنبيه في الميعاد الذي يحدده، أو في الميعاد الذي نصت عليه المادة (١٩) من قانون إيجار العقارات^(٨٧).

وتقديراً من القانون لوضع المستأجر حيث لا يرجع الإخلاء إلى خطأ منه أو تقصير، نصت المادة (٢١) من هذا القانون على أنه يجوز للقاضي عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن يمهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر، ويكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الإخلاء بدون مقابل.

وإذا قلت مهلة الإخلاء المشار إليها عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكمل أجرة هذه المدة^(٨٨).

فدلت هذه المادة على أن المشرع خول للمستأجر الحق في طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء طلب إخلاء العين المؤجرة.

المطلب الثالث

احتياج القاصر إلى العين المؤجرة بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة

نص القانون المدني الكويتي في المادة (٢٠) الفقرة (١٠) على السبب العاشر من أسباب إخلاء العين المؤجرة وهو:

"إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين، أو أكثر مملوكة أو مخصصة له، وأجرها الوصي بعد وفاته إلى المستأجر، واحتاج القاصر إلى هذا المكان، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيه، ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر، فإذا لم يشغل المكان بنفسه خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، جاز للمستأجر العودة إلى المكان أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى".

دلت هذه الفقرة على أن القاصر إذا احتاج العين المؤجرة التي كان والده يمارس

(٨٧) ينظر: د. طارق عبدالرؤوف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٤٠٧-٤٠٨).

(٨٨) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨١-٨٢)، ود. طارق عبدالرؤوف صالح ، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٤١٢-٤١٣).

فيها التجارة، سواء أكانت العين مملوكة أم مخصصة له، وقد أجرها الوصي بعد وفاة والده، فيجوز للقاصر طلب إخلاء العين المؤجرة بشرط أن يكون طلب الإخلاء خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد، وذلك لممارسة التجارة فيها، وبشرط ألا يكون لديه أي محل تجاري آخر، وذلك تقديراً لحاجته ورعاية لمصلحته، وأن يشغل المحل بنفسه^(٨٩).

وبينت الفقرة أن المستأجر له حق العودة إلى العين المؤجرة إذا لم يشغل الوصي العين المؤجرة بنفسه خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، ويجوز للمستأجر أن يطلب التعويض إن كان له مقتض.

وتقديراً من القانون لوضع المستأجر حيث لا يرجع الإخلاء إلى خطأ منه أو تقصير، نصت المادة (٢١) من هذا القانون على أنه يجوز للقاضي عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن يمهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر، ويكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الإخلاء بدون مقابل^(٩٠).

وإذا قلت مهلة الإخلاء المشار إليها عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكمل أجرة هذه المدة، فدلّت هذه المادة على أن المشرع أمر بتعويض المستأجر من الضرر الذي لحق به من جراء طلب إخلاء العين المؤجرة^(٩١).

(٨٩) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإجراءات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨٠).

(٩٠) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإجراءات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨١-٨٢)، ود. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٤١٢-٤١٣).

(٩١) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإجراءات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨١-٨٢)، ود. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص٤١٢-٤١٣).

المبحث الرابع إخلاء العين بسبب إبعاد المستأجر عن البلاد

وفيه أربعة مطالب:

قد يطرأ على المستأجر سبب يترتب عليه إبعاده من البلاد، مما يتسبب في تضرر المؤجر، فنجد أن القانون راعى هذا الجانب وذكر في أسباب طلب الإخلاء إلى هذه الحالة التي سيأتي شرحها والتعليق عليها.

المطلب الأول تعريف الإبعاد في القانون

الإبعاد يُعرف في القانون عند بعض المختصين بأنه: أمر يوجه للأجنبي فرداً كان أو جماعة للخروج من إقليم الدولة رغماً عن إرادته، خلال مهلة معينة بدون إبداء الأسباب^(٩٢). ويرى آخرون: أنه عمل بمقتضاه تنذر الدولة فرداً أو عدة أفراد يقيمون فيها بالخروج منها في أقرب وقت، وإكراههم على ذلك عند اللزوم^(٩٣).

المطلب الثاني أنواع الإبعاد

إن عقوبة الإبعاد، كإجراء متخذ ضد الأجانب، تنقسم إلى نوعين مستقلين، وهما:

النوع الأول - الإبعاد القضائي أو الجزائي:

هي عملية لإبعاد الأجانب بنص جزائي يتضمن جوازاً إبعاد الأجنبي كعقوبة تكميلية، بحيث تكون هذه العقوبة تحت المظلة القانونية في الدولة، وجاء في قوانين كثير من الدول النص على الإبعاد كإجراء قضائي تكميلي يتخذه القاضي بعد إنهاء الأجنبي مدة عقوبته^{(٩٤)(٩٥)}.

(٩٢) ينظر: عبد الله بن ملا حسين التركيت، المبادئ القانونية في جرائم إقامة الأجانب في القانون الكويتي، (ص ٣٦٢).

(٩٣) ينظر: د. جابر جاد عبد الرحمن، إبعاد الأجانب، جامعة فؤاد الأول، ١٩٤٧م، (ص ٢٦).

(٩٤) ينظر: المبادئ القانونية في جرائم إقامة الأجانب في القانون الكويتي، لعبد الله ملا حسن التركيت (ص ٣٨٨).

(٩٥) جاء في المادة رقم (٦٦) من قانون الجزاء الكويتي رقم ١٦ لسنة ١٩٦٠م: "العقوبات التبعية والتكميلية المقررة في هذا القانون هي..... إبعاد الأجنبي عن البلاد...!" وجاء في المادة رقم (٧٩) من ذات القانون: "كل حكم بالحبس على أجنبي يجيز للقاضي أن يأمر بإبعاده عن =

النوع الثاني - الإبعاد الإداري:

يستند الإبعاد الإداري على اعتبار أن من سلطة الدولة المطلقة على إقليمها إبعاد أي أجنبي غير مرغوب فيه، ويصدر قرار الإبعاد الإداري من الأجهزة المختصة بإقامة الأجانب حيث تتخذ هذا الإجراء في الأشخاص الذين لم يحصلوا على إقامة صالحة في الدولة أو انتهت مدة إقامتهم^(٩٦).

المطلب الثالث

شرط طلب الإخلاء

نص القانون المدني الكويتي في المادة (٢٠) الفقرة (١١) على السبب الحادي عشر من أسباب إخلاء العين المؤجرة وهو: "إذا كانت العين المؤجرة محلاً لمزاولة التجارة أو إحدى المهن، وصدر حكم قضائي أو قرار إداري بإبعاد المستأجر".

دلت هذه الفقرة من القانون على أن المستأجر إذا صدر بحقه حكم قضائي أو قرار إداري بإبعاده من البلاد، جاز للمالك طلب الإخلاء، ويعد هذا سبباً من أسباب الإخلاء في القانون الكويتي.

ويشترط في هذه الفقرة لطلب الإخلاء أن يصدر حكم قضائي أو قرار إداري بإبعاد المستأجر، فما عدا ذلك، فليس للمالك أن يطلب إخلاء العين المؤجرة من المستأجر^(٩٧).

لقد نظم المشرع إقامة الأجانب بموجب المرسوم رقم ١٧ لسنة ١٩٥٩، ومن ثم فإن مخالفة قانون الإقامة من جانب المقيم قد يترتب عليه صدور قرار ضده بالإبعاد الإداري، وأيضاً إذا صدر حكم قضائي ضد المستأجر فإن ذلك يكون مبرراً لطلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة، والمقصود بالحكم القضائي في هذا السياق الحكم الجزائي، سواء جنائية أو جنحة من الجرائم التي أشار إليها قانون الجزاء الكويتي رقم ١٦ لسنة ١٩٦٠ وتعديلاته اللاحقة.

= الكويت بعد الانتهاء من تنفيذ عقوبته، وذلك دون إخلاء بحق السلطة الإدارية في إبعاد كل أجنبي وفقاً للقانون".

(٩٦) ينظر: عبد الله ملا حسين التركيت، المبادئ القانونية في جرائم إقامة الأجانب في القانون الكويتي، (ص٣٨٨).

(٩٧) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإجراءات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨٠).

فإذا صدر حكم جزائي على شخص مقيم بالحبس أو السجن فإنه يقتدر دائماً بالإبعاد بعد تنفيذ العقوبة^(٩٨).

المطلب الرابع حكم الإخلاء

دلت هذه الفقرة من القانون على أنه يجوز للمالك أن يطلب إخلاء العين المؤجرة في هذه الحالة، وهي إن كانت العين المؤجرة محلاً لمزاولة التجارة أو أية مهنة أو حرفة أخرى، وصدر حكم قضائي أو قرار بإبعاد المستأجر، ويعد إبعاد المستأجر عن البلاد سبباً من أسباب الإخلاء في القانون الكويتي^(٩٩).

فقد ذهب الحنفية إلى أن الإجارة تنفسخ بالأعذار^(١٠٠)، إذا استلزمت ضرراً ليس من مقتضى عقد الإجارة، إذ لا يجوز تحميل أحد العاقدين ضرراً لا يقتضيه العقد، فإذا كان باستيفاء المعقود عليه ضرر بالنفس أو المال، تنفسخ الإجارة؛ لأن المنافع - وهي المعقود عليها - غير مقبوضة، فصار العذر في الإجارة كالعيب قبل القبض في

(٩٨) ينظر: د. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٤٠٩).

(٩٩) ينظر: التشريعات الكويتية (٦) قانون الإيجارات، إصدار جمعية المحامين الكويتية (ص ٨٠)، د. طارق عبدالرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٠م (ص ٤٠٩).

(١٠٠) والعذر: هو كل ما يكون أمراً عارضاً، يتضرر به العاقد في نفسه أو ماله مع بقاء العقد، ولا يندفع بدون الفسخ.

والأعذار ثلاثة أنواع:

الأول: عذر من جانب المستأجر: كإفلاسه أو انتقاله من حرفة إلى أخرى؛ لأن المفلس أو المتنقل من عمل لا ينتفع به إلا بضرر، فلا يجبر على البقاء في الحرفة الأولى مثلاً.

الثاني: عذر من جانب المؤجر: كأن يلحقه دين فادح لا يجد طريقاً لوفائه إلا ببيع الشيء المأجور وأدائه من ثمنه، بشرط أن يثبت الدين بالبينة أو الإقرار.

الثالث: عذر راجع للعين المؤجرة أو الشيء المأجور: كأن يستأجر شخص حماماً في قرية ليستغله مدة معلومة، ثم يهاجر أهل القرية، فلا يجب عليه الأجر للمؤجر، ومثل استئجار مريض لإرضاع طفل، ثم يأبى الصبي لبنها، أو إمساك الثدي، أو تمرض هي، أو يريد أهل الصبي السفر، فامتنعت، كان هذا عذراً في فسخ الإجارة.

ينظر: أحمد بن محمد الشلبي، حاشية الشلبي على تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، الطبعة الأولى، المطبعة الكبرى الأميرية بولاق، ١٣١٣هـ، (٥/٢٨٢)، و د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، (٤/٢٢٢٣-٢٢٢٤)، ومجموعة باحثين، الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، (١/٢٧٢).

البيع،^(١٠١) تنفسخ به؛ إذ المعنى يجمعهما، وهو عجز العاقد عن المضي في موجهه إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق به، وتغيير محل الإقامة من الأعذار التي تسوغ إنهاء عقد الإيجار^(١٠٢)، والمبعد قد تغير محل إقامته بعد صدور قرار الإبعاد، إذاً إبعاد المستأجر يعتبر عذراً يجيز طلب فسخ عقد الإيجار؛ لأنه إذا مات المستأجر فانفسخت الإجارة بموته قبل انقضاء المدة^(١٠٣)، وهو مذهب الحنفية^(١٠٤)، كذلك الذي صدر عليه حكم بإبعاده من البلاد سواء أكان حكماً قضائياً أم قراراً إدارياً، فإنه يأخذ نفس حكم المتوفى، بجامع انتهاء مدة استغلال العين المؤجرة وانقضاء أجله سواء.

الخاتمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على خير المرسلين، نبينا محمد وعلى آله وصحبه والتابعين، وعلى من تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أمّا بعد:

ففي نهاية هذا البحث ظهر لي جملة من النتائج والتوصيات.

أولاً - النتائج:

وتتمثل فيما يلي:

- ١ - الاتجاه القانوني لعقد الإجارة أنه بعد انتهائه يمتد لمدة أخرى أو مدد مساوية للمدة.
- ٢ - أن أسباب الإخلاء القضائي المذكورة في القانون الكويتي المدني بعضها يخرج على الأعذار الطارئة على عقد الإجارة التي تجيز فسخ عقد الإجارة، وبعضها يخرج على أن عقد الإجارة عقد جائز.

(١٠١) ينظر: المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١م، الجزء الثاني المجلد الثاني (ص ٣٨٠).

(١٠٢) ينظر: يحيى بن أبي الخير العمراني، البيان في مذهب الإمام الشافعي، الطبعة الأولى، دار المنهاج، ٢٠٠٠م، (٣٣٨/٧)، ومحمد بن عبد الله الريمي، المعاني البديعة في معرفة اختلاف أهل الشريعة، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، ١٩٩٩م، (٨٥/٢)، و د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، (٣١٩٦/٤)، والمذكرة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١م، الجزء الثاني المجلد الثاني (ص ٣٨٣).

(١٠٣) ينظر: محمد قدرى باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، الطبعة الثانية، ١٨٩١م. (ص ٩٣)، مادة: (٥٧٠).

(١٠٤) ينظر: محمد بن محمد البابرتي، العناية شرح الهداية، دار الفكر، (١٤٥/٩)، وأبو بكر بن علي الزبيدي، الجوهرة النيرة، الطبعة الأولى، المطبعة الخيرية، ١٣٢٢هـ، (٢٧٣/١).

- ٣ - أسباب الإخلاء في القانون المدني اتجهت إلى مراعاة حظ المالك في عقاره وانتفاعه به.
- ٤ - نجد أن القانون عوض المستأجر عن الضرر الذي يترتب على الإخلاء، وذلك في حالات خاصة كما هو مذكور في المادة (٢١).

ثانياً - التوصيات:

وتتمثل فيما يلي:

- ١ - قانون عقد الإيجارات فيه مواد أخرى تصلح للدراسة والتحليل.
- ٢ - دراسة أثر العيب على عقد الإجارة من خلال طلب الإخلاء وعدمه من قبل المتعاقدين.
- ٣ - دراسة الضرر في عقود الإيجارات التي يترتب عليها الفسخ من عدمه.
- ٤ - دراسة تداخل المنافع بين المؤجر والمستأجر وأثره على عقد الإجارة.

المراجع

أولاً - المراجع الفقهية:

- ابن الهمام، محمد بن عبد الواحد السيواسي (ت: ٨٦١هـ)، فتح القدير، دار الفكر للنشر.
- ابن تيمية، أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام (ت: ٧٢٨هـ)، الفتاوى الكبرى، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية للنشر، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٧م.
- ابن جزي، محمد بن أحمد بن محمد (ت: ٧٤١هـ)، القوانين الفقهية، الطبعة الأولى، وزارة الأوقاف الكويتية.
- ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي (ت: ٥٩٥هـ)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، الناشر: دار الحديث، القاهرة، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.
- ابن رفة، أحمد بن محمد بن علي الأنصاري (ت: ٧١٠هـ)، كفاية النبيه في شرح التنبيه، تحقيق: مجدي محمد سرور باسلوم، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية للنشر، ٢٠٠٩م.
- ابن عابدين، محمد أمين بن عمر الدمشقي الحنفي (ت: ١٢٥٢هـ)، رد المحتار على الدر المختار، الطبعة الثانية، دار الفكر للنشر، بيروت، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.
- الألباني، محمد ناصر الدين (ت: ١٤٢٠هـ)، إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، إشراف: زهير الشاويش، الطبعة الثانية، الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م.
- البابرتي، محمد بن محمد بن محمود (ت: ٧٨٦هـ)، العناية شرح الهداية، دار الفكر للنشر.
- باشا، محمد قدری (ت: ١٣٠٦هـ)، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، الطبعة الثانية، المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، ١٣٠٨هـ - ١٨٩١م.
- البجيرمي، سليمان بن محمد بن عمر البُجَيْرِمِيّ المصري الشافعي (ت: ١٢٢١هـ)، تحفة الحبيب على شرح الخطيب المعروف بحاشية البجيرمي على الخطيب، الناشر: دار الفكر، ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م.
- البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين (ت: ١٠٥١هـ)، كشف القناع عن متن الإقناع، الطبعة التاسعة، دار الكتب العلمية للنشر، بيروت، ١٩٨٦م.
- البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين الحنبلي (ت: ١٠٥١هـ)، دقائق أولي

- النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، الطبعة الأولى، عالم الكتب للنشر، ١٩٩٣م.
- التوجيهي، محمد بن إبراهيم، مختصر الفقه الإسلامي في ضوء القرآن والسنة، الطبعة الحادية عشرة، دار أصداء المجتمع للنشر، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٠م.
- الخرشي، محمد بن عبدالله المالكي (ت: ١١٠١هـ)، شرح مختصر خليل، دار الفكر للنشر، بيروت.
- الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (ت: ١٢٣٠هـ)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر للنشر.
- الريمي، محمد بن عبدالله بن أبي بكر (ت: ٧٩٢هـ)، المعاني البديعة في معرفة اختلاف أهل الشريعة، تحقيق: سيد محمد، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية للنشر، بيروت، ١٩٩٩م.
- الرُبَيْدِيُّ أبو بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي الحنفي (ت: ٨٠٠هـ)، الجوهرة النيرة، الطبعة الأولى، المطبعة الخيرية للنشر، ١٣٢٢هـ.
- الرُّخَيْلِيُّ وَهْبَةُ بن مصطفى، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر للنشر، دمشق.
- السبكي، تاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين (ت: ٧٧١هـ)، الأشباه والنظائر، الطبعة الأولى، الناشر: دار الكتب العلمية، ١٤١١هـ - ١٩٩١م.
- السمرقندي، محمد بن أحمد بن أبي أحمد (ت: ٥٤٠هـ)، تحفة الفقهاء، الطبعة الثانية، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
- الشاطبي، إبراهيم بن موسى اللخمي (٧٩٠هـ)، الموافقات، تحقيق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، الطبعة الأولى، دار ابن عفان للنشر، ١٤١٧هـ/ ١٩٩٧م.
- الشربيني، محمد بن أحمد (ت: ٩٧٧هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية للنشر، بيروت، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
- الشَّالِبِيُّ، شهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس (ت: ١٠٢١هـ)، حاشية على تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق، الطبعة الأولى، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق، القاهرة، ١٣١٣هـ.

- الشوكاني، محمد بن علي بن محمد (ت: ١٢٥٠هـ)، السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار، الطبعة الأولى، دار ابن حزم للنشر.
- الطيار، عبدالله بن محمد، المطلق، عبدالله بن محمد، الموسى، محمد بن إبراهيم، الفقه الميسر، الطبعة الثانية، مدار الوطن للنشر، الرياض، ٢٠١٢م.
- العمراني، يحيى بن أبي الخير بن سالم (ت: ٥٥٨هـ)، البيان في مذهب الإمام الشافعي، تحقيق: قاسم محمد النوري، الطبعة الأولى، الناشر: دار المنهاج، جدة، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.
- الكاساني، أبوبكر بن مسعود بن أحمد (٥٨٧هـ)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، الناشر: دار الكتب العلمية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.
- مجموعة باحثين، الموسوعة الفقهية الكويتية، صادرة عن: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية - الكويت.
- المرادوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان (ت: ٨٨٥هـ)، التخبير شرح التحرير في أصول الفقه، تحقيق: د. عبد الرحمن الجبرين، د. عوض القرني، د. أحمد السراح، الطبعة الأولى، الناشر: مكتبة الرشد، الرياض، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.
- النسائي، أحمد بن شعيب بن علي (ت: ٣٠٣هـ)، السنن الصغرى، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، الطبعة الثانية، مكتب المطبوعات الإسلامية للنشر، حلب، ١٩٨٦م.
- النووي، محي الدين يحيى بن شرف (ت: ٦٧٦هـ)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، الطبعة الثالثة، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي للنشر، بيروت، ١٩٩١م.
- النووي، محي الدين يحيى بن شرف (ت: ٦٧٦هـ)، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، تحقيق: عوض قاسم أحمد عوض، الطبعة الأولى، دار الفكر للنشر، ١٤٢٥هـ/ ٢٠٠٥م.

ثانياً - المراجع القانونية:

- التركيت، عبد الله ملا حسين، المبادئ القانونية في جرائم إقامة الأجانب في القانون الكويتي.
- التشريعات الكويتية - قانون الإيجارات. سلسلة تصدرها جمعية المحامين الكويتية.

- رزق، طارق عبد الرؤوف صالح، التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للنشر، ٢٠١٠م.
- السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي.
- عبدالرحمن، د. جابر جاد عبد الرحمن، إبعاد الأجانب، جامعة فؤاد الأول، ١٩٤٧م.
- فرج، توفيق حسن، عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ١٩٨٤م.
- الكبيسي، فؤاد محمد، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، الناشر: دار النوادر، دمشق، ٢٠١٢م.
- المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، الطبعة الأولى، وزارة العدل، فبراير ٢٠١١م، الجزء الثاني المجلد الثاني.
- النداوي، آدم وهيب، العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، ١٩٩٩م.

