

أَجْرَةُ الْمَثَلِ كَأَسَاسٍ لِتَحْدِيدِ وَتَعْدِيلِ أَجْرَةِ الْعَقَارَاتِ

د. جَمَالُ النَّكَاسِ
فَتَسَمُّ الْمَسَانُونِ الْخَاصِ
كَلِيَّةِ الْمَحْقُوقِ - جَامِعَةِ الْكُوَيْتِ

* تمهيد : أولاً : أهمية المنازعات الايجارية

ثانياً : معنى التحديد والتعديل

أولاً : أهمية المنازعات الايجارية :

كثيراً ما تثار الخلافات والمنازعات بين الأفراد في شأن العقود المختلفة التي يبرمونها، بل ويستفحل أمرها على نحو يجعل لجوءهم إلى القضاء أمراً لا مفر منه .

ولعل عقد ايجار العقارات من بين أكثر العقود إثارة للخلاف في الواقع العملي، لاسيما في الكويت، وليس أدل على ذلك غير المثات من القضايا التي ينظرها القضاء الكويتي سنوياً، والتي ترتبط بعقود الايجار بشكل خاص .^(١)

وفيما يتعلق بمسببات هذه الظاهرة التي لا يختص بها المجتمع الكويتي دون غيره من المجتمعات، فإن عوامل كثيرة إنما تقف وراء الخلافات التي تقوم

(١) تختص دائرة الايجارات في المحكمة الكلية بالنظر في الدعاوى المتعلقة بالايجار والتعويضات الناشئة عنه، علماً بأن جميع أحكامها مشمولة بالنفاذ المعجل، عدا تلك التي تصدر بالإخلاء (م ٢٤ من القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨).

بين طرفي عقد الايجار، ومن أهمها :

١ - كثرة الإلتزامات التي تتولد عن عقد الايجار على عاتق أطرافه، مما يزيد في احتمال الإخلال من قبل أحدهم راغباً أم مرغماً، هذا عدا عن ارتباط هذه الإلتزامات بعنصر الزمان، مما يتطلب مجهوداً مستمراً في التنفيذ من قبل المؤجر والمستأجر، فيزيد في احتمال وقوع تقصير من قبل أحدهما.

٢ - بل إن فكرة عنصر الزمان هذه تؤثر في العلاقة الايجارية من ناحية أخرى، حين يتعلق الأمر بالمعطيات الإقتصادية والمادية. إذ أن هذه المعطيات تتأثر وبلا شك بمرور الزمان، مما يؤدي إلى تغييرها على نحو يخدم مصلحة المؤجر أحياناً، كما لو ارتفعت الأسعار والإيجارات في المنطقة لسبب أو لآخر مع مرور الوقت، أو على نحو يخدم مصلحة المستأجر أحياناً أخرى، وهي حالات إنخفاض الأسعار. إضافة لذلك، فإن مرور الوقت وما يؤدي إليه من تلف في العقار أو إرتفاع في قيمته أو انخفاضها، بل والتطورات التي تحدث في منطقة العقار وفي حالة العقارات والخدمات المحيطة به مع مرور الوقت، إنما هي عوامل تؤثر في قيمة الأجرة سلباً أو إيجاباً.

٣ - وأخيراً، وليس آخراً، فإن التغيرات التي تطرأ على أوضاع أطراف العقد أنفسهم، قد تكون وراء الخلافات التي تشور في شأن العلاقة الايجارية. فقد تتغير الحالة الاجتماعية لأحد الأطراف (وفاة، ولادة أطفال، زواج أبناء... الخ...)، أو الحالة المالية لأي منهما (إفلاس، بطالة، توقف عن العمل... الخ...)، ومن ثم تنعكس هذه التغيرات على العلاقة الايجارية بشكل لا جدال فيه.^(١)

خلاصة القول أن أسباب النزاع تتنوع وتعدد، على نحو يؤدي بالمنازعات ذاتها الى التنوع والتزايد، وذلك على النحو الذي نشهده في الكويت

(١) إذا كانت وفاة المؤجر لا تعني نهاية العلاقة الايجارية (م ١٦ اجارات كويتي)، فإن وفاة المستأجر تبرر طلب إنهاء العقد من قبل خلفائه، لأسباب في الحالات التي يعجز فيها هؤلاء عن الوفاء بالتزامات المستأجر المتوفى.

حاليا، والمؤدي إلى إزدحام أروقة القضاء وإدارة الخبراء بقضايا الإيجارات ومنازعاتها.

ويهمنا في دراستنا هذه، أن نركز على نوع خاص من الخلافات الإيجارية، ألا وهو ذلك الخلاف الذي يثور حول تحديد أجرة العقارات وتعديلها.

ثانيا : المقصود بالتحديد والتعديل :

يقصد بتحديد الأجرة، ذلك المجهود الذي يبذله القضاء وأعوانه في سبيل الوصول إلى قيمة الأجرة التي يفترض أن المتعاقدين قد اعتمداها أساسا عند إبرام عقد الإيجار. ففي الكثير من الحالات إنما يعتمد المتعاقدان معاير غير واضحة لتحديد الأجرة بدلا من تسميتها بالأرقام والحروف، الأمر الذي يؤدي إلى الاختلاف حول قيمتها عند حلول أجلها أو بعد حين. ومما يزيد في صعوبة الأمر أن عقد الإيجار لا يزال عقدا رضائيا في القانون الكويتي، حيث يكفي لقيامه أن يتطابق قبول أحد العاقدين مع إيجاب العاقد الآخر دون حاجة لإبرام العقد كتابة^(١).

أما تعديل الأجرة، فإنما يقصد به التغيير في قيمة الأجرة السارية بين المتعاقدين، زيادة (لمصلحة المؤجر) أو تخفيضا (لمصلحة المستأجر)، سواء باتفاق الأطراف ذاتها أو بنص القانون أو من خلال حكم قضائي. فمن الواضح أن الأجرة التي حددت عند التعاقد لا يمكن أن تستمر إلى الأبد بالنظر إلى المتغيرات التي سبق طرحها، لاسيما إذا كانت مدة العقد طويلة.

وإذا كان مفهوم التجديد والتعديل لا يثير الكثير من الجدل، فإن تطبيقهما في الواقع العملي إنما يؤدي إلى الكثير من الخلافات والمنازعات القضائية. ومن الثابت أن القوانين المقارنة لم تتردد في البحث عن حلول لهذه

(١) أنظر المواد ٥٦١ مدني كويتي وما بعدها، كذلك المادة الرابعة من المرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات.

الخلافات، سعياً وراء الحفاظ على العقد لما فيه مصلحة أطرافه (لا سيما المستأجر)، وللحيلولة دون إبطال العقود في مثل هذه الحالة^(١). وقد تمخضت عن ذلك حلول عديدة ومتنوعة، لتتلاءم مع الظروف الاجتماعية والاقتصادية لكل مجتمع، ولتتحفظ التوازن في العلاقة القائمة بين المؤجرين من ناحية والمستأجرين من ناحية أخرى. ولقد كان معيار أجرة المثل ولا زال، من بين أهم المعايير التي أستخدمت منذ زمن بعيد لحسم الخلافات في خصوص الأجرة^(٢)، بيد أن ذلك لا يعني بأن هذا المعيار إنما هو الوحيد المعتمد لتحديد الأجرة، وإنما لجأت التشريعات المقارنة، كما سبق وأن ذكرنا، إلى العديد من الحلول التي تتناسب وأوضاع كل بلد وظروف المعيشة فيه.

ويهمنا في هذه الدراسة، أن نتعرض للحلول التي تبنتها بعض التشريعات المقارنة لمسألة تحديد وتعديل الأجرة، كما ويهمنا أن نتعرض لبعض صور المنازعات حول تحديد وتعديل الأجرة في الكويت، وموقف القضاء الكويتي منها. علماً بأننا نسعى إلى طرح بعض المقترحات التي من شأنها تسهيل مهمة ذوي الشأن في تحديد وتعديل أجرة العقارات في الكويت.

وعليه، فإننا سنقسم دراستنا هذه إلى ثلاثة مباحث، وذلك كالآتي :

* المبحث الأول : معايير تحديد الأجرة.

* المبحث الثاني : تعديل الأجرة بالزيادة.

* المبحث الثالث : تعديل الأجرة بالتخفيض.

(١) انظر : بدر يعقوب، عقد الإيجار وفقاً للقانون المدني وقانون إيجار العقارات المطبوعة الأولى - ١٩٨١ ص ٦٧.

(٢) كانت مجلة الأحكام العدلية العثمانية سباقة إلى تقرير هذا المبدأ حين نصت في (٤١٤م) على اللجوء إلى هذا المعيار لحسم الخلاف حول الأجرة من خلال أجر المثل وهو الأجرة التي قدرتها أهل الخبرة السالين عن الغرض. انظر درر الأحكام تأليف علي حيدر، تعريب فهمي الحسني، بيروت - بدون سنة ص ٣٧٦. ولقد تبنت هذا المعيار بعض التشريعات الحديثة وذلك في بعض الحالات الاستثنائية المتعلقة ببعض أنواع العقارات. انظر على سبيل المثال القانون الفرنسي الصادر في ٦ يوليو ١٩٨٩ في المواد ١٦ وما بعدها في :

Code Dalloz des loyers et de la copropriété, 8ème-édition, 1989, P.85 et s.

المبحث الأول معايير تحديد الأجرة

تمهيد : أهمية تحديد الأجرة :

لا يختلف إثنان حول أهمية الأجرة في عقد الإيجار، كونها تمثل لب التزام المستأجر ومحلّه، وسبب التزام المؤجر وهدفه. وقد اهتم المشرع الكويتي بتحديد الأجرة عند تعريف عقد الإيجار في إطار القانون المدني رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ (المواد ٥٦٥ مدني وما بعدها) والقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ (م ١١٤)، فحث المتعاقدين على تحديدها أو على الأقل وضع المعايير اللازمة لذلك. بل وأقر أجرة المثل أساساً للتحديد في الحالات التي يتعذر فيها ذلك بالاستناد إلى طرق الإثبات^(١) الأخرى. ومن الواضح أن غرض المشرع من وراء ذلك هو الحفاظ على العلاقة الإيجارية والحيلولة دون بطلانها لتعذر تحديد ركن أساسي منها، والمتمثل في الأجرة^(٢).

هذا، وقد ترك المشرع الكويتي الحرية الكاملة للمتعاقدین في الاتفاق على قيمة الأجرة ونوعها (٥٦٤ مدني)، ولم يضع أي حد على سلطة المؤجر فيما يتعلق بالأجرة التي يطالب بها عند التعاقد، وذلك على خلاف ما نصت عليه غالبية التشريعات المقارنة في هذا الشأن. وللزيادة في الايضاح فإن من الواجب أن نستعرض بشيء من التفصيل الأسس والقواعد التي تعتمد في تحديد الأجرة في بعض من التشريعات المقارنة وفي الكويت من خلال المطلب الأول، علماً بأننا سنخصص المطلب الثاني لدراسة موقف القضاء الكويتي من منازعات تحديد الأجرة ودور أجرة المثل في حسمها.

(١) وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل، ويراعي في تقدير أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والأجور السائدة في منطقتها وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها. (م ٤ / ف ٣ من القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨).

(٢) انظر : فهمي الخولي، شرح قواعد إيجار العقارات والأماكن وأحكام التقاضي فيها في دولة الكويت، الطبعة الأولى، ١٩٧٤ ص ٦٢.

المطلب الأول

أسس تحديد الأجرة في القانون المقارن

يمكن أن ترد أسس تحديد الأجرة في التشريعات المقارنة إلى ثلاثة رئيسية :

(١) الأول : مبدأ الحرية المطلقة :

سعيًا وراء تنشيط السوق الاقتصادية والعمرانية، واعتقاداً على قانون العرض والطلب، فإن بعض التشريعات المقارنة لم تتردد في تقرير حرية المؤجر والمستأجر في تحديد قيمة الأجرة. فلم تفرض أي قيد يذكر على هذه الحرية، وإنما فتحت المجال أمامهما ليتفاوضا بكل حرية حول قيمة الأجرة. ومن البديهي أن هذه الحرية إنما تكون في الغالب من الحالات لمصلحة المؤجر، فيقرر على هواه حسبما يناسبه قيمة الأجرة إلا في الحالات النادرة التي يقل فيها الطلب عن العرض، فيلجأ مرغماً إلى المطالبة بأجرة معقولة. ويتبع المشرع الكويتي هذا المبدأ كما سبق وأن أشرنا إليه وذلك إلى جانب بعض التشريعات المقارنة، كالفرنسي، حيث نصت المادة ١٥ من القانون الصادر في ١٩٨٦/١٢/٢٣^(١) على أن تخضع الأجرة في العقود الجديدة أو التي تجدد بعد صدور القانون إلى مبدأ المفاوضات الحرة بين المتعاقدين، من دون أي تحديد. وقد كان الغرض من وراء ذلك كما يتضح من عنوان القانون المذكور إنما هو دفع عجلة الاستثمار الإيجاري والعقاري وتسهيل مهمة المواطنين في التملك^(٢). كما ويعتمد هذا المبدأ بعض التشريعات العربية ومن بينها القطري (القانون رقم ٢ لسنة ١٩٧٥ الصادر في ١٩٧٥/٢/١١)^(٣)، حيث لم يتضمن

(١) انظر لهذا القانون : Dalloz, 1987, 50 Cahier, Législations, P. 26, Loi No. 86, 1290, du 23 décembre, 1986.

(٢) بيد أن المشرع الفرنسي أورد العديد من هذه الضوابط على هذه الحرية في إطار قانون ٦ يوليو ١٩٨٩، والذي سبق وأن أشرنا إليه ص ٤.

(٣) أنظر لهذا القانون : الموسوعة المقارنة للقوانين والتشريعات والأنظمة لدول : الكويت - البحرين - قطر - الإمارات - السعودية. إعداد أحمد سعيد عبد الخالق ومحمود حامد النقيب. دولة قطر. مجلد رقم ٥ ص ٤٤٠.

أي من نصوصه أية إشارة إلى قاعدة أو معيار ما في تحديد الأجرة، بل تركت هذه المهمة إلى المتعاقدين ولما تسفر عنه المفاوضات فيما بينها.

(٢) الثاني : ربط الأجرة بنسبة من قيمة العقار ذاته :

لجأت بعض التشريعات المقارنة إلى هذا المبدأ لتحقيق شيء من التوازن بين سعر العقار ذاته والمنفعة المتحصلة من استثماره، فضلا عن سعيها للحد من مبدأ الحرية المطلقة وما يمكن أن يقود اليه من ارتفاع كبير في قيمة الأجرة، مما يؤدي إلى ظهور الأزمات الإسكانية أو استفحالها. ولعل خير تطبيق على هذه الطريقة إنما يتمثل في نصوص القانون المصري رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، حيث حدد في مادته الأولى قيمة الأجرة بما لا يتجاوز ٧٪ من قيمة الأرض والمبنى، مع الأخذ بعين الاعتبار حجم المؤجر منهما. ولم يترك المشرع المصري قيمة المبنى للمؤجرين ليحدوها، بل نص على تشكيل لجنة من قبل المحافظ في كل منطقة للإضطلاع بذلك ومن خلال واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحي أو المنطقة، مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة، (م٣/ف١ من نفس القانون). بل إن هذا هو الاتجاه الذي انتهجه المشرع الكويتي في وقت سابق، لتحديد أجرة بعض العقارات في إطار القانون (الملغى) الصادر في ٢٧/٩/١٩٥٤، حيث نصت المادة الثانية منه على تحديد أجرة العقارات بما يعادل ٦٪ من العقارات الواقعة في المناطق الثانوية من المدينة أو فيما وراء خطوط الشوارع، وعلى أن لكل من الطرفين الحق بالإدعاء (بالغين) مرة كل ٣ سنوات متى لم يرتض أي منهم القيمة الإيجارية التي إتفق عليها المتعاقدان، طلبا لزيادة الأجرة أو إنقاصها.

(٣) الثالث : ربط قيمة الإيجار بالأسعار وبمستوى المعيشة :

إن معدل مستوى المعيشة وارتفاع الأسعار أو إنخفاضها لا يمكن إهمال تأثيره على مستوى الإيجارات في أي بلد كان، ومن ثم فقد إعتمدت بعض

التشريعات المقارنة على هذه العلاقة في تحديد الأجرة والحد من ارتفاعها. فلقد اعتمد المشرع السويسري معايير مرنة لتحديد الأجرة في ظل المرسوم الصادر في ١٩٧٢/٦/٣٠ حيث نصت المادة التاسعة منه على أن تتحد الإيجارات عن طريق ربطها بتكاليف الحياة وبالنسبة التي تصدر عن الهيئات المتخصصة بتقدير تكاليف الحياة، ولا يجوز أن تتعدى الإيجارات نسباً تحددها اللجان التي تنشأ في كل مقاطعة من خلال دراسة السوق الإستثمارية (م ٢٥)^(١). وتنطلق هذه اللجان في تحديدها لهذه النسب من خلال معيار واضح يقوم على مبدأ عدم زيادة الأجرة عما يعادل ٣/١ متوسط الدخل الفردي الشهري في تلك البلاد، مع الأخذ بعين الإعتبار مستوى المبنى ومساحة العين المؤجرة. كذلك اعتمد كل من المشرع الفرنسي والمصري وعلى فترات متقطعة على مستوى المعيشة كأساس في تحديد أجرة العقارات والحد من ارتفاعها، كما هو الحال بالنسبة للقانون الفرنسي رقم ٨١ - ١١٦١ الصادر في ١٩٨١/١٢/٣٠ (قانون الاعتدال في الإيجارات) والقوانين المصرية الصادرة في الأعوام ١٩٢١، ١٩٤٧، ١٩٥٢، ١٩٥٨، ١٩٦١، ١٩٦٥.

خلاصة المطلب الأول :

أهتمت التشريعات المقارنة بإعتماد المعايير المناسبة لكل مجتمع والوضع الاقتصادي السائد فيه، ولعل إعتماد المشرع الكويتي لمبدأ الحرية الكاملة في التحديد إنما هو في صالح المستأجر في الوقت الحالي حيث تقدر الاحصائيات الرسمية عدد الأعيان المعروضة للأجرة في البلاد بما يزيد عن ٢٠٠٠٠ وحدة. وليس هناك ما يحول دون تدخل المشرع الكويتي وعلى فترات متقطعة للحد من الزيادة المبالغ فيها والتي تؤثر على مستوى معيشة المستأجرين، بل إن هذا التدخل مطلوب في بعض الحالات في الوقت الحالي، نظراً للإرتفاع الكبير في قيمة الإيجارات في بعض مناطق البلاد.

(١) انظر في القانون السويسري :

Le Décret Fédéral du 30 juin 1972, et Le Décret - ordonnance du 10-7-1972.

في شأن الاجراءات والقواعد المنظمة لحماية المستأجرين في عقود إيجار العقارات .

المطلب الثاني

منازعات تحديد الأجرة في الكويت

متى أتم أطراف العقد تحديد الأجرة فيما بينهم بعد التفاوض على مقدارها وكيفية الوفاء بها، فإن احتمال قيام نزاع في شأن الأجرة يقل بشكل كبير. ولكن ترتبط المنازعات في شأن تحديد الأجرة بالحالات الاستثنائية التي يختلف فيها المتعاقدان على قيمة الأجرة التي تم الاتفاق عليها أساساً بسبب عدم دقة التحديد. ويرجع عدم الدقة في التحديد إلى عدة مسببات أهمها : عدم الإهتمام بتحديد محل العقد، لاسيما ما يرتبط بالأعيان المؤجرة ذاتها وبمنفعتيها، أو عدم الإهتمام بالتحديد الدقيق لتاريخ سريان العقد. بل إن أسباب الخلاف وإن تنوعت فإنها في الأصل إنما ترتبط بالصورتين السالف ذكرهما وذلك على النحو التالي :

(١) الصورة الأولى : الخلاف حول قيمة الأجرة المحددة في العقد :

لما كان عقد الإيجار عقداً رضائياً في القانون الكويتي لا يلزم لقيامه أن يكون مكتوباً، فكثيراً ما يتفق المتعاقدان شفاهة عليه، حتى وإن تعلق الأمر بأعيان مخصصة لممارسة التجارة. ولا يخفى على أحد أن ذلك يفتح الباب على مصراعيه أمام الخلافات التي تتصل بجميع أركان العقد وآثاره ولاسيما الأجرة. ويعكس الواقع العملي في الكويت أنواعاً عديدة من الخلافات المرتبطة بهذا الوضع، فمنها ما يرتبط بأجرة مجموعة أعيان تجارية تدفع أجرتها بشكل إجمالي من دون تحديد دقيق للأجرة ذاتها أو للأعيان المؤجرة^(١). ومنها ما يرتبط بتاريخ ابتداء العلاقة الإيجارية ومن ثم المدة التي تحتسب الأجرة على أساسها^(٢)، وإن كانت قيمة الأجرة محددة إلا أن مقدارها يظل غير دقيق

(١) انظر محكمة الاستئناف العليا. إيجارات. حكم رقم : ١٨٩، ١٩٨٧/١٩١، بتاريخ ٢٧ ربيع أول ١٤٠٨هـ، ١٩٨٧/١١/١٢. (غير منشور).

انظر كذلك. حكم رقم : ٢٣٩، ١٩٨٨/١١/٢٩، ١٤٠٩هـ، ١٩٨٨/١١/٢٩. (غير منشور).

(٢) محكمة الاستئناف العليا. إيجارات، حكم رقم : ٣٧٨، ١٩٨٧/٣٨١، بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٠٨هـ، ١٩٨٨/٤/٧. (غير منشور).

بسبب عدم تحديد الفترة التي تحتسب عنها. بل إن تحديد الأجرة ذاته قد لا يؤدي الغرض المطلوب منه في بعض الحالات التي لا يتمكن فيها المستأجر لسبب أو لآخر من الاستفادة من كل أو بعض العين المؤجرة، فيثور الخلاف حول قيمة الأجرة أو قيمة ما يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر. ويرتبط هذا النوع من النزاعات بتدخل الإدارة ممثلة بالبلدية، ومطالبتها بإزالة بعض المنشآت التي يقيمها المستأجر^(١) أو بعدم موافقتها على منحه ترخيصاً بمزاولة نشاط معين، مما يؤثر على انتفاعه بالعين على فترات زمنية معينة، فيمتنع عن وفاء الأجرة بسببها، وينازع بقيمة الأجرة كلها أو بعضها.

وقد جرى العمل في الكويت، على أن ينتدب خبير للبحث في مسألة تحديد الأجرة ومقدار ما يستحق منها وفقاً لأحكام المادتين ٤، ١١ من القانون رقم ٣٥ سنة ١٩٧٨ أى بالاستناد إلى ما يمكن أن يقدمه الخصوم من دلائل وإثباتات، وبالاسترشاد بأجرة المثل إن تعذرت طرق الإثبات السابقة.

(٢) الصورة الثانية : الخلاف حول قيمة الأجرة بعد الاتفاق على تعديلها :

لما كان قانون الإيجارات يترك الباب مفتوحاً أمام المتعاقدين لتعديل الأجرة وفقاً لما تسفر عنه المفاوضات الحرة بينهما (م ١١ من القانون رقم ٣٥ سنة ١٩٧٨) وذلك مرة كل ٥ سنوات، فإن هذا الاتفاق قد يكون سبباً في إثارة الخلاف حول قيمة الأجرة. ويرتبط الخلاف أولاً بإثبات التعديل ذاته، متى تم شفويًا بدون أن يثبت كتابة،^(٢) وبتاريخ سريانه^(٣). ومن الواضح إنه في كلتا

(١) محكمة الاستئناف العليا. إيجارات. حكم رقم : ١٩٨٨/٢٦٢، بتاريخ ١٩ جمادي الأول سنة ١٤٠٩ هـ، ١٩٨٨/١٢/٢٨ م. (غير منشور).

(٢) محكمة الاستئناف العليا - إيجارات. حكم رقم : ٨٩/١٢٤، بتاريخ ١٢ شوال سنة ١٤٠٩ هـ، ١٩٨٩/٥/١٧. كذلك محكمة الاستئناف العليا - إيجارات. حكم رقم : ٢٦٧ و ٢٨٨/٢٧٢ بتاريخ ٦ جمادي أول سنة ١٤٠٩ هـ، ١٩٨٨/١٢/١٣ (غير منشور).

(٣) محكمة الاستئناف العليا - إيجارات. حكم رقم : ٨٨/٢٧٥، بتاريخ ٦ جمادي أول سنة ١٤٠٩ هـ، ١٩٨٨/١٢/١٥. كذلك محكمة الاستئناف العليا - إيجارات حكم رقم : ٨٨/٤٢، بتاريخ ٢٥ شوال سنة ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨/٦/٩. كذلك محكمة الاستئناف العليا - إيجارات. حكم رقم : ٨٩/٤٣، بتاريخ ٢٣ شعبان سنة ١٤٠٩ هـ، ١٩٨٩/٣/٣٠. (غير منشور).

الحالتين أن قيمة الأجرة نفسها وما استحق منها عن فترة زمنية معينة غير واضحين، الأمر الذي يستلزم تدخل القضاء لتحديدهما. وكما هو الحال بالنسبة للصورة السابقة، فإن اللجوء الى معيار أجرة المثل التي يقدرها خبير تنتدبه المحكمة، يحسم النزاع في الحالات التي لا يتمكن فيها الخصوم من إثبات إدعاءاتهم بالإستناد الى وسائل الإثبات الأخرى. كما ينبغي أن نشير إلى أن القضاء الكويتي يعتمد تاريخ رفع الدعوى كأساس لحساب تاريخ سريان التعديل المتنازع عليه، وليس تاريخ الحكم في الدعوى أو أى تاريخ آخر غيره. (١)

خلاصة المطلب الثاني :

تبرز الخلافات حول تحديد الأجرة أو قيمتها بين الحين والآخر لأسباب متعددة، وهو أمر مستغرب بالنظر الى ضرورة ضبط أركان العقد والحرص المفترض في أطراف العقد عند قيامهم بتحديد الأجرة، بل وتحديد الأعيان التي يرد عليها الإيجار ومدة العقد وتاريخ ابتدائه وانتهائه وسريان التعديلات الواردة عليه. ومن المتوقع أن تستمر الخلافات بصدد هذه النقاط إن استمر المتعاملون وذوو الشأن على إبرام العقود بالصورة الحالية التي نراها، دون كتابة في كثير من الأحيان ودون بذل أي مجهود يذكر في ضبط العقود وآثارها.

خاتمة المبحث الأول

ضرورة التخلي عن الرضائية المطلقة في عقود الإيجار :

على الرغم مما تضيفه الرضائية في الإيجار من مرونة وسهولة في العلاقة التعاقدية، إلا أن هذه المرونة إنما هي مظهر زائف حين يتعلق الأمر بعقود الإيجار، فلا تلبث أن تتغير مع مرور الوقت لتصبح سبباً رئيسياً في نشوب

(١) محكمة الاستئناف العليا - إيجارات. حكم رقم : ٨٨/٢٦٣، بتاريخ ٤ جمادي الآخر سنة ١٤٠٩ هـ (١٩٨٩/١/١١). (غير منشور).

النزاعات وإستفحائها بين أطراف العلاقة. بل إن المتعاقدين أنفسهم إنما يندفعون إلى الخطأ تحت إغراءات هذه السهولة الزائفة في إبرام الايجار وتعديله، فيغفلون عن إتخاذ الحيلة والحذر اللازمين للتعاقد أو لتعديل العقود. ولما كان المشرع حريصا على إستمرار العلاقة الإيجارية في مثل هذه الأحوال، فلا مفر من اللجوء إلى القضاء لحسم هذه الخلافات، وهو أمر كان من الممكن تجنبه عن طريق حث المتعاقدين على بذل جهد أكبر حين إبرام العقود وتعديلها، وتدوين كل ما يتم في هذا الخصوص مما يسهل مهمة المتعاقدين في الإثبات. وإذا كان معيار أجره المثل يلعب دوراً حاسماً في فض هذه المنازعات وتحديد الأجره المختلف في شأنها، فإن ذلك إنما يتم على حساب وقت القضاء ومجهوده، وعلى حساب الجهد الذى يبذله موظفوا إدارة الخبرة، وهو جهد يمكن توفيره لبحث قضايا أهم وأكثر تأثيراً، لاسيما في ظل الأوضاع الحالية التى تشهد إزدحام أروقة القضاء ومكاتب إدارة الخبراء التابعة لوزارة العدل.

المبحث الثانى تعديل الأجره بالزيادة

تمهيد : مبررات زيادة الأجره :

من المتوقع والمقبول أن يطرأ تغيير على أجره العقار بعد مضي فترة من الزمن، يكون من شأنه، رفع قيمة الأجره. ومما لا يخفى على أحد أن أسباب هذا الارتفاع إنما ترتبط بالعديد من العوامل، أهمها ارتفاع الأسعار بالبلاد بشكل عام مما يتطلب زيادة الأجره، والتغيرات التى تطرأ على العقار المؤجر في الحالات التى يدخل فيها صاحب العقار خدمات اضافية فيه أو تحسينات في هيئته. وفي كل الأحوال فإن زيادة الأجره بعد مضي فترة من الزمن على العقد أمر مقبول مبدئياً وتقره غالبية التشريعات المقارنة وتنظمه. بيد أن ذلك لا يعنى أن الزيادة في الأجره تتبع أساساً أو قاعدة ثابتة في كل الدول، وإنما تختلف الدول فيما بينها فيما يتعلق بالمدد والأسس التى تقرر الزيادة بموجبها وتحدد.

من خلال استعراض هذه المدد والأسس في القوانين المقارنة في المطلب الأول فإننا نسعى إلى إبراز دور أجرة المثل في تحديد الزيادة ومكانتها مقارنة بغيرها من المعايير، علماً بأننا سنكرس المطلب الثاني لدراسة حالات من التطبيق القضائي في الكويت والمرتبطة بالنازعات حول الزيادة في الأجرة.

المطلب الأول

معايير الزيادة في الأجرة

لم تتردد التشريعات المقارنة في إقرار إمكانية الزيادة في الأجرة التي اتفق عليها عند التعاقد بعد مضي فترة زمنية معينة على تنفيذ العقد، بل وأكثر من مرة، ولكن تختلف هذه التشريعات في كيفية معالجتها للزيادة، سواء فيما يتعلق بشروط الزيادة أو بحدودها. ويمكن أن تقسم الأسس والمبادئ التي تعتمدها التشريعات المقارنة إلى ثلاث أساسية، وذلك كالآتي :

١ - ربط الزيادة بمضي الوقت :

تربط بعض التشريعات المقارنة، ومنها الكويتي حق المؤجر في زيادة الأجرة بعامل الوقت أساساً، فيكفي أن تمر فترة زمنية يحددها القانون فيكون للمؤجر الحق بالمطالبة في زيادة الأجرة. ولا يعني ذلك إطلاق حق المؤجر في المطالبة بأية زيادة كانت، وإنما تحدد نسب لا يجوز أن تتجاوزها الزيادة. فكذلك ينص القانون الكويتي رقم ٣٥ سنة ١٩٧٨ في (٤م، ١١م) منه على ألا تتجاوز الزيادة نسبة المائة في المائة من الأجرة السائدة بين الطرفين، حتى ولو كانت أجرة المثل التي يستند إليها تتجاوز ذلك، علماً بأن الزيادة لا يطالب بها إلا مرة واحدة كل ٥ سنوات. وكذلك ينص القانون القطري رقم ٢ لسنة ١٩٧٥ في (١٧م) منه على أحقية المالك في زيادة الأجرة مرة واحدة كل ٤ سنوات ولو تغير المستأجر، كما نصت الفقرات التالية من المادة المذكورة على نسب للزيادة تتراوح ما بين ٥٪ و ١٥٪ وذلك حسب قيمة الأجرة ذاتها.^(١)

(١) إذا كانت الأجرة أقل من ٥٠٠ ريال قطري شهرياً جازت الزيادة بما يعادل ١٥٪، وتجاوز بما يعادل ١٠٪ إذا كانت الأجرة أكثر من ٥٠٠ ريال وأقل من ٢٠٠٠ ريال، فإن زادت عن ٢٠٠٠ ريال جازت الزيادة في حدود ٥٪ فقط. (انظر نص المادة من القانون القطري رقم ٢ لسنة ١٩٧٥).

ومن الملاحظ أن كلا من القانونين الكويتي والقطري لا يرتبان أى أثر في الزيادة من حيث تقريرها أو مداها متى ما أدخل المالك تحسينات في العين المؤجرة.

٢ - مبدأ الزيادة الدورية السنوية :

تختصر بعض التشريعات فترة إعادة مناقشة مقدار الأجرة إلى فترة السنة الواحدة بحيث يتم مراجعة الأجرة سنوياً لإضافة مبالغ معينة على قيمة الأجرة. ويتبع كل من القانون الفرنسي لسنة ١٩٨٦، والقانون السويسري الصادر في ١٩٧٢/٦/٣ هذا المبدأ، فيقرر الأول في (م١٥) منه مراجعة حولية للأجرة لتقدير نسبة الزيادة وإضافة ما يعادل التحسينات التي قد يدخلها المؤجر على العين المؤجرة، على ألا تزيد نسبة الزيادة عن نسب التغيرات التي تطرأ على تكلفة البناء الصادرة «عن المعهد الوطني الفرنسي للإحصاء والدراسات الإقتصادية»^(١). بينما يحدد القانون السويسري إمكانية الزيادة التلقائية السنوية في العقود التي لا تزيد مدتها عن ثلاث سنوات وعلى أن تحدد الزيادة بالفرنك السويسري سلفاً وبالأرقام (م١٠). كما وحرّم القانون السويسري المؤجر من الحق في الزيادة بإرادته المنفردة (م١١)، ونص على إنشاء مجالس في كل مقاطعة لتحديد نسب الزيادة المسموح بها من خلال الدراسات الإقتصادية لتكلفة العقار والبناء. ولم يحرم المؤجر من الحق في المطالبة بزيادة الأجرة في الحالات التي يدخل فيها تحسينات على العين المؤجرة وفي حدود قيمة التحسينات ذاتها (م١٠ من القانون الصادر ١٩٧٢/٧/١٠)^(٢).

٣ - الزيادة المرتبطة بظروف إستثنائية :

أوردت بعض التشريعات المقارنة أحكاماً خاصة بزيادة الأجرة بالنسبة لبعض العقارات بسبب الظروف الإقتصادية أو الإجتماعية أو السياسية التي تمر

(١) وقد تضمن القانون الفرنسي الجديد الصادر في ٦ يوليو ١٩٨٩ نفس المبدأ انظر م ١٦ ف (٤) من هذا القانون.

(٢) كما أجاز المشرع الفرنسي زيادة الأجرة متى أدخل المؤجر تحسينات في العين المؤجرة :

أنظر : Décret No. 89 - 590 du 28-8-1989, J.O. 29-8-89, P. 10797

بها البلاد ومن ذلك ما نص عليه التشريع اللبناني رقم ٨٢/٢٠ في المواد، ٤ و ٢٣ من زيادات مباشرة في قيمة الإيجارات بنسب تتراوح ما بين ١٠٪ من القيمة السارية لتصل إلى ١٥٠٪ بالنظر إلى سنة إبرام العقد (وذلك للعقود التي أبرمت في الفترة ما بين ١٩٥٤ حتى ٣١ يناير ١٩٧٢)^(١). ومن الواضح أن هذه الزيادات إنما ترتبط بظروف الحرب الأهلية في القطر اللبناني الشقيق، فهي ترمي إلى تصحيح الأوضاع في بعض المساكن والأماكن المؤجرة. وكذلك نص القانون المصري رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، حين أقر في (المادة ٧)^(٢) منه الحق للملاك بزيادة الأجرة لمدة ٥ سنوات قادمة وبشكل سنوي وذلك عدا الأماكن المعدة للسكنى، ومع ربط هذه الزيادة بالضريبة العقارية التي يدفعها المالك المؤجر وبسنة إنشاء المبنى، وقد جاءت هذه الرخصة، لتعويض سنوات من تقييد حق المالك في الزيادة.^(٣)

خاتمة المطلب الأول :

إن اعتماد التشريعات المقارنة لفكرة الزيادة ليعكس نية صادقة في تحقيق التوازن بين مصالح أطراف العقد وربط قيمة الأجرة بالعوامل الاقتصادية وغيرها. ولا تثريب على المشرع الكويتي حين أقر الحق في زيادة الأجرة تبعاً لذلك، ولكن ماذا عن التطبيق العملي لزيادة الأجرة في الكويت؟

المطلب الثاني

منازعات زيادة الأجرة في الكويت

لا يحتاج المؤجر للمطالبة برفع الأجرة إلا إثبات مضي المدة الزمنية (٥ سنوات) على آخر تعديل للأجرة، ولكنه لا يتمتع بصلاحية تحديد الزيادة، بل

(١) انظر : توفيق حسن فرج - عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات - بيروت ١٩٨٤ ص ١٦٧ .

(٢) انظر : بهام محمد عطالله، إيجار الأماكن. ١٩٨٥، ص ٢٢٣ .

(٣) كذلك نص القانون الفرنسي الصادر في ٦ يوليو ١٩٨٩ (م ١٧ ف ٣) على إمكانية تصحيح الأوضاع

بالنسبة للمؤجر وذلك عن طريق زيادة الأجرة متى كانت منخفضة بشكل واضح : (manifestement sous-élevé)

يتم ذلك بمعرفة المحكمة وبناء على تقدير الخبير المنتدب من قبلها لهذه المهمة. وتتصل المنازعات بخصوص زيادة الأجرة في الكويت بهاتين العمليتين، ونقصد تقدير الزيادة في الأجرة، وتحديد الزيادة في الأجرة من قبل القضاء بناء على ذلك التقدير.

١ - تقدير الأجرة بواسطة الخبير :

تتمثل مهمة الخبير في التحقق من توافر شرط الزيادة الزمني أولاً، فإن تم ذلك فلا يفترض في المؤجر إثبات أحداث أية تعديلات، أو تحسينات في العين المؤجرة لتبرير المطالبة بالزيادة. ويقوم الخبير المنتدب من قبل المحكمة بالانتقال إلى عين النزاع والمبينة في صحيفة الدعوى ومعاينتها لتقدير أجرتها على ضوء مثيلاتها من الأعيان الواقعة في ذات المنطقة مع مراعاة حالتها ومساحتها والأجور السائدة في نفس المنطقة والأوصاف العامة والخاصة التي تؤثر في منفعتها وفقاً لما نصت عليه المادتان ٤ و ١١ من القانون رقم ٧٨/٣٥. ويعتد الخبير عادة وبشكل رئيسي بما يقدمه المؤجر والمستأجر من مستندات تبين الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجارات المماثلة، فتعتمد هذه الأجرة أساساً في الزيادة متى تماثلت الأعيان المذكورة مع العين محل النزاع وخاصة في الاستعمال (سكني أم تجارية أم ممارسة مهنة)^(١). فإذا اختلفت عين النزاع عن حالات المثل في الحجم أو الموقع، إعتمد الخبير معيار الأجرة المتوسطة للمتر المربع الواحد عن طريق تقسيم متوسط الأجرة السائدة على مساحة العين محل النزاع^(٢). وقد

(١) انظر تقرير الخبير رقم خ/٩٠٢/هـ-٨٩ بتاريخ ١٩٨٩/٦/٦٩ الصادر في الدعوى رقم ٨٩/٣١٤ إيجارات (محكمة حولي الجزئية)، حيث أن عين النزاع مستخدمة كمعهد خاص في حين أن أعيان المثل التي تقدم بها المستأجر ما هي إلا شقق في نفس المبنى تستخدم كسكن عائلي، مما حدا بالخبير إلى إستبعادها. (غير منشور).

(٢) تقرير الخبير رقم ١٨٨/خ هـ ١٩٨٧/١ الصادر في ١٩٨٧/٤/٣٠ في الدعوى رقم ٨٦/٣١٠٢ إيجارات - محكمة حولي الجزئية، حيث أن عين المثل المسترشد بها اختلفت عن العين محل النزاع من حيث الطابق والحجم وقد إعتمد الخبير الطريقة التالية في سبيل تحديد أجرة المثل :

$$\text{أجرة عين المثل} = \frac{250}{172 \times 100} = \text{متوسط إيجار المتر المربع}.$$

ومن ثم يتم تقدير أجرة عين النزاع عن طريق ضرب متوسط إيجار المتر المربع بمساحة عين النزاع.

يلجأ الخبير إلى زيادة نسب معينة ك ٥٪ مثلاً أو إلى خصم هذه النسب بالنظر إلى اختلاف المواقع بين العين موضع النزاع والأعيان المماثلة أو للاختلاف في غير ذلك من المواصفات^(١). أما الحالات التي لا يتقدم فيها أي من المتعاقدين بعين مماثلة، ولا يتوصل فيها الخبير إلى الوقوف على أجرة عين مماثلة لعدم وجودها مثلاً، فإنه إنما يكتفي بتقدير قيمة ايجار العين محل النزاع بالإعتداد على مساحتها ومواصفاتها وبالنظر إلى الأجور السائدة في المنطقة بشكل عام والأجرة السارية بين الطرفين^(٢).

٢ - تحديد الزيادة في الأجرة قضائياً :

لما كانت التقارير الواردة من إدارة الخبراء في خصوص المطالبات المرتبطة بزيادة الأجرة تستند إلى دراسة وتدقيق كبيرين لمجمل العوامل التي تؤثر في تحديد القيمة الإيجارية، فإن الغالب من الدعاوي إنما يعكس التزام القضاء بأراء الخبراء وبالنسب التي يقررونها. فكلما ثبت أن رأى الخبير «قائم على أسباب واقعية فنية سليمة وقد نفذ الخبير المأمورية التي أنيطت به ملتزماً الأسس التي أقرها الحكم القضائي بنده»^(٣) أخذت به المحكمة، علماً بأن «من المقرر أن تقرير الخبير لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصر الإثبات لمحكمة الموضوع أن تأخذ به (أو أن تطرحه) متى إقتنعت بكفاية الأبحاث وسلامة الأسس التي بنى عليها، بغير معقب عليها في ذلك»^(٤). وعليه فإن المحكمة قد ترد تقرير الخبير وتقضي بإعادة معاينة عين النزاع ومثيلاتها متى لم تطمئن إلى بعض ما جاء

(١) قام الخبير في تقريره في الدعوى رقم ٨٦/٣١٠٢ السابق ذكرها بإحتساب تخفيض قدره ١٠٪ من القيمة الإيجارية لعين النزاع، وذلك لكون حالة المثل تمتاز عن عين النزاع بموقعها بالطابق الأول حيث تقع عين النزاع بالطابق الأرضي.

(٢) تقرير الخبير رقم ١٠٠١/خ هـ ١٩٨٦/٢ بتاريخ ١٩٨٦/٧/٣١ في الدعوى رقم ٨٥/٤٠٠ إيجارات. المحكمة الكلية، حيث قدر الخبراء أجرة الأعيان محل النزاع بالاعتداد على مواصفاتها ومواقعها إذ لم يتقدم أي من الخصوم بأعيان مماثلة تقدر على أساسها أجرة المثل لأعيان النزاع. (غير منشور).

(٣) إيجارات كل عاصمة - رقم ١٩٨٤/٧٣٩ بتاريخ ١٩٨٥/٦/١٧ (غير منشور).

(٤) ظعن بالتمييز رقم ١٩٨١/١١٩ - تجاري بتاريخ ١٩٨٢/١/٢٧. مجلة القضاء والقانون - السنة العاشرة. العدد الثالث. ص ١٣٠.

في تقرير الخبير أو لبعض ما أتخذه من إجراءات. (١)

من جانب آخر فإنه يتبين من استقراء الكثير من الأحكام الصادرة في شأن تعديل الأجرة بالزيادة أن القضاء الكويتي يعتمد زيادات كبيرة تصل إلى الحد الأعلى للزيادة (١٠٠٪) من الأجرة السارية متى كانت عين النزاع مخصصة لممارسة التجارة أو لغرض استثماري، اعتماداً على الزيادة المضطردة لأجرة أعيان المثل (٢). بينما يقل قدر الزيادة عن ذلك الحد حين يتعلق الأمر بأعيان تستخدم للسكن العائلي بحيث لا تتجاوز في الغالب من الحالات الـ ٥٠٪ من الأجرة السارية (٣). ولا تخلو الأحكام المرتبطة بالزيادة من التناقض في بعض الأحيان، حيث تزداد الأجرة لأعيان واقعة في ذات المبنى ومن ذات الحجم بنسب متفاوتة،

(١) تكاد هذه الحالات تنحصر في إغفال الخبير لمطالب أحد الخصوم بمعاينة عين مثل يسترشد بها - أنظر على سبيل المثال - دائرة الاستئناف العليا - دائرة الإيجارات. رقم ١٩٨٧/١٥ (الإيجارات). بتاريخ ٢٧ ربيع أول سنة ١٤٠٨ هـ الموافق ١٩/١١/١٩٨٧، حيث قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف فيه وإعادة الدعوى إلى الخبير لعدم رد الحكم (أول درجة) على عين المثل المقدمة من المستأجر ولعدم تناولها من قبل الخبير. (غير منشور).

(٢) أنظر على سبيل المثال: محكمة الاستئناف العليا - دائرة الإيجارات رقم ١٩٨٩/٦٧، بتاريخ ٢١ رمضان ١٤٠٩ هـ الموافق ٢٦/٤/٨٩، حيث زيدت أجرة دكان من مائة إلى ٢٠٠ دينار أي بنسبة مائة في المائة. ورقم ٨٩، ١٩٨٩/٩١، بتاريخ ١٤ رمضان ١٤٠٩ هـ الموافق ١٩/٤/٨٩، حيث زيدت أجرة دكانين من ٢٥٠ إلى ٥٠٠ د.ك.

ورقم ١٩٨٧/١٧٣، بتاريخ ٦ جمادي الأولى ١٤٠٩ هـ الموافق ١٥/١٢/٨٨، حيث زيدت أجرة مدرسة بنسبة تعادل ١٠٠٪ من الأجرة السنوية السارية (من ٤٨٠٠٠ إلى ٩٦٠٠٠ د.ك.).
علماً بأن الخبير استند في جميع الحالات السابقة في تقرير الزيادة إلى أجرة أعيان المثل التي استرشد بها أحد الخصوم. (الأحكام غير منشورة).

(٣) أنظر على سبيل المثال: محكمة الاستئناف العليا - دائرة الإيجارات رقم ١٩٨٩/٦٤، بتاريخ ١٤ رمضان ١٤٠٩ هـ الموافق ١٩/٤/١٩٨٩، المؤجر يطالب بزيادة أجرة عين تستخدم للسكن بنسبة مائة في المائة (من ٨٢ إلى ١٦٤ د.ك.) والقاضي يحدها بـ ١٢٦ د.ك. بناء على تقرير الخبير. رقم ١٩٨٨/٣٠٠، بتاريخ ٤ جمادي الآخر ١٤٠٩ هـ الموافق ١١/١/١٩٨٩، المؤجر يطالب بزيادة مائة في المائة والقاضي يقرر زيادتها من ٧١ إلى ١٠٣ د.ك. فقط بناء على تقرير الخبير (عين تستخدم للسكن).
رقم ١٩٨٨/١٣٤، بتاريخ ٢٤ جمادي الآخر ١٤٠٩ هـ الموافق ٣١/١/١٩٨٩، المؤجر يطالب بزيادة الأجرة بنسبة ١٠٠٪ لأجرة الشقة محل النزاع، القاضي يقرر الزيادة من ٧١ إلى ١٠٣ د.ك. فقط. (الأحكام غير منشورة).

مما يثير اعتراضات المستأجرين^(١).

خاتمة المبحث الثاني :

من الواضح أن معيار أجره المثل الذي يعتمد عليه في زيادة أجره العقارات إنما يحتاج إلى تدخل القضاء وأعوانه من الخبراء المختصين، فلا يمكن لأطراف العقد أنفسهم تطبيقه بالسهولة التي تصورها المشرع. كما أن من الواضح أن هناك تفرقة في مقدار الزيادة بين الأعيان المستخدمة في التجارة وتلك التي تخصص لغرض السكن. واننا لنتساءل حول السبب في تمسك المشرع الكويتي بهذا المعيار الذي يفتقد للمرونة ولسهولة التطبيق، بدلا من الاعتماد وبشكل مباشر على نسب محددة للزيادة، تقرها جهات متخصصة في كل منطقة، كما هو الحال في غالبية القوانين المقارنة؟ ان الوضع الحالي يدفع بالمؤجرين الى القضاء كلما مضت خمس سنوات على ابرام العقد أو آخر تعديل للأجره، الأمر الذي يؤدي إلى ازدهام القضاء الكويتي وإدارة الخبراء بدعاوى كان من الممكن تلافيها عن طريق اعتماد نسب محددة للزيادة، تقاس من خلال الأجره السارية وآخر تعديل فيها بالاضافة إلى التغير في حالة العين المؤجرة.

المبحث الثالث

تعديل الأجره بالتخفيض

تمهيد : أسباب التخفيض وحالاته :

إذا كانت فكرة الزيادة في الأجره مقبولة ومطبقة من قبل الغالب من التشريعات المقارنة، فإن فكرة التخفيض في الأجره لا تظهر إلا في بعض

(١) أنظر : محكمة الاستئناف العليا - دائرة الإيجارات، رقم ٨٩/٣٢، بتاريخ ٢٣ شعبان ١٤٠٩ هـ الموافق ١٩٨٩/٣/٣٠، حيث يطلب المستأجر (المستأنف) إعادة تقدير الزيادة في أجره عين النزاع التي قررتها محكمة الموضوع (دعوى رقم ٨٧/٢٥١٠ إيجارات كلي) على أساس أنه وفي نفس الحكم المذكور قد تحددت قيمة الزيادة لعين مماثلة لعين النزاع لتصبح الأجره ٩٠ د.ك، بينما زيدت الأجره بالنسبة له لتصل إلى ١٣٠ د.ك. ، على الرغم من التطابق بين العيتين المؤجرتين والتقارب في الأجره السارية. (الأحكام غير منشورة).

التشريعات، حيث ترتبط بظروف إقتصادية أو إجتماعية خاصة ببعض البلدان. بل إن المالك المؤجر قد يلجأ في بعض الأحيان إلى التخفيض في الأجرة سعياً وراء الإبقاء على العلاقة الإيجارية وللحفاظ على المستأجرين. وقد شهدت الأسواق التجارية في الكويت مثل ذلك في الفترة التي أعقبت أزمة سوق الأوراق المالية. ولكن، لماذا يجبر المشرع في بعض الحالات ملاك العقارات على تخفيض الأجرة، وما هي شروط وحدود ذلك التخفيض؟ وما هي الاشكالات التي ترتبط بتخفيض الأجرة في الكويت؟ للإجابة على هذين السؤالين فإننا سنقسم هذا المبحث الى مطلبين :

المطلب الأول

حالات التخفيض وشروطه في القانون المقارن

لا تشير بعض التشريعات المقارنة الى تخفيض الأجرة ولا تخصص له أي نص قانوني معتمدة على وجود معايير واضحة لتحديد الأجرة أساساً ولتعديلها بالزيادة وعلى نحو يحول دون المغالاة فيها. ولا تظهر فكرة التخفيض إلا في بعض القوانين وعلى فترات زمنية محددة بالنسبة للبعض الآخر. وفي كل الأحوال فإن التخفيض في الأجرة الذي يتم بموجب نصوص قانونية إنما يرد إلى صورتين أساسيتين :

١ - الأولى : ربط التخفيض بأجرة المثل :

تسعى بعض التشريعات المقارنة إلى إعادة التوازن في العلاقة الإيجارية عن طريق تمكين المستأجر من المطالبة بتخفيض الأجرة مع بعض ربط هذه الإمكانية بضرورة اثبات ارتفاع الأجرة السارية عن مستوى الأجرة التي تمارس في نفس المنطقة. ومن الواضح أن هذه الطريقة في التخفيض إنما ترمي إلى انقاص الأجرة السارية بين الطرفين للتقليل من الفرق بين قيمتها وقيمة أجرة المثل. هذا، وترك للقضاء مهمة تحديد أجرة المثل وقيمة التخفيض في الأجرة السارية. وخير مثال على هذا الاتجاه يتمثل في التشريع الكويتي (م ١١ من

القانون رقم ٣٥ سنة ١٩٧٨) والقانون اللبناني (م ٥ من القانون رقم ٨٢/٢٠). بيد أن المشرع اللبناني إنما يعتمد هذا المعيار بشكل استثنائي وبالنسبة للعقود التي أبرمت منذ ١٩٧٥/٧/١ وحتى تاريخ نشر القانون المذكور في ١٩٨٣/٨/٢٦^(١)، بينما يطلق المشرع الكويتي إمكانية التخفيض بالنسبة لكل العقود متى مضى على إبرامها ٥ سنوات أو مرت هذه الفترة على آخر تعديل للأجرة (بالزيادة أو التخفيض)، وعلى ألا تتجاوز نسبة التخفيض في كل الأحوال ما يعادل ٥٠٪ من الأجرة السارية.

٢ - الثانية : التخفيض وفقاً لنسب محددة قانوناً :

قد يتدخل المشرع، ولأسباب اقتصادية واجتماعية، بشكل مباشر وعلى فترات متقطعة في عقود الايجارات ليفرض تخفيض الأجرة السارية بين أطرافها. ولا يعني ذلك أن هذا التخفيض إنما يتم بشكل جزافي ودون أي اعتبار، بل من الواضح أنه يعتمد على دراسات اقتصادية وإجتماعية، حيث يهدف إلى دعم مستوى المعيشة لبعض الفئات الاجتماعية ومنع إزدياد الايجارات للحد الذي يتجاوز مقدرات هذه الفئات. ففي مصر، فإن المشرع لم يكتف بتقييد سلطة المؤجرين في زيادة الايجارات في إطار تشريعات ١٩٢١، ١٩٤٧، ١٩٥٢، ١٩٥٨، ١٩٦١، ١٩٦٥، وإنما أضاف نصوصاً قانونية مباشرة تتضمن تخفيضات كبيرة للإيجارات السارية يصل بعضها الى ٥٠٪ من نسبة هذه الايجارات.^(٢) وقد ذهب المشرع اللبناني مذهبا مماثلاً في إطار القانون رقم ٨٢/٢٠، حين نصت المادة رقم ٥ من هذا القانون على تخفيض الايجارات في العقود التي أبرمت في الفترة ما بين ١٩٧٥/٧/١ حتى تاريخ نشر القانون عام ١٩٨٣^(٣). بل إن التخفيض في الأجرة قد يتم لبعض أنواع

(١) لا تخفض الأجرة في هذه العقود متى لم تتجاوز الأجرة المحددة في عام ١٩٧٤ أو أجرة المثل لهذه السنة. (م ٥ ف ٥)، ولا يجوز أن يتعدى التخفيض الزيادة عن هذه النسب.

(٢) انظر : تقرير اللجنة المشتركة لمجلس الشعب المصري . قانون الايجارات الجديد رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . الطبعة الثالثة . ١٩٨٤ ، دار الفكر الحديث . ص ١٩ .

(٣) شهدت هذه الفترة اندلاع الحرب اللبنانية وازدياداً كبيراً في أجرة بعض العقارات، علماً بأن التخفيض المذكور يتراوح ما بين ١٥٪ إلى ٣٠٪ من الأجرة.

الإيجارات بموجب قرارات إدارية، كما هو الحال بالنسبة للتخفيض الذي تم بقرار من وزير المالية الكويتي بموجب الاتفاق الذي تم بتاريخ ١٣/٣/١٩٩٠ بين الوزير المذكور ووفد يمثل اتحاد الجمعيات التعاونية في الكويت. وقد كان من شأن هذا القرار تخفيض الزيادة في إيجار الفروع التعاونية التي تستغلها الجمعيات من ٢٥٪ إلى ١٥٪ وبأثر رجعي يمتد إلى الأول من يوليو ١٩٨٩ مع رد الفروق التي دفعتها الجمعيات التعاونية عن المدة السابقة. وقد جاء هذا القرار للحد من الآثار السلبية التي سببها قرار الزيادة في الإيجارات التي تدفعها الجمعيات التعاونية للدولة على أداء هذه الجمعيات^(١).

المطلب الثاني

منازعات تخفيض الأجرة في الكويت

كما هو الحال بالنسبة لزيادة الأجرة فإن تخفيضها إنما ينبغي أن يستند إلى مبررات ومعايير تبرره وتحده. إذ تبين أحكام القضاء الكويتي أن مطالبات التخفيض إنما تستند بشكل عام إلى توفر معيار وحيد ألا وهو أجرة المثل إذ يكتفي المستأجرون بإثبات إنخفاض أجرة المثل عن الأجرة السارية للمطالبة بتخفيض الأخيرة (مع توافر الشرط الزمني بطبيعة الحالة، ألا وهو مضي ٥ سنوات على العقد أو آخر تعديل للأجرة)، ومن غير أن يستند هؤلاء المستأجرون إلى أي سبب آخر للمطالبة بالتخفيض^(٢). فيكفي أن يثبت هؤلاء

(١) كذلك لجأت بعض التشريعات في بعض الفترات ولأسباب إقتصادية مختلفة إلى تخفيض الأجرة، بشكل مباشر وبنسب محددة، ومن هذه التشريعات ما هو قديم نسبياً، كالقانون البحري لسنة ١٩٥٥ والمعروف بقانون تحديد إيجارات العقارات للمحلات التجارية حيث نصت (م ١٥) منه على خصم يعادل ١٥٪ من جميع الإيجارات القائمة بعد انتهاء مددها، مما يدل على وجود الحاجة للتخفيض والاعتراف بها من قبل المشرع منذ عهد طويل.

(٢) وحتى في الحالات التي لا يستطيع فيها المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة في الغرض المقصود من الإيجار، إذ رفضت محكمة الاستئناف العليا - دائرة الإيجارات بحكمها الصادر في تاريخ ٣ جمادى الأولى ١٤٠٨ - ١٩٨٧/١٢/٢٤ في القضية رقم : ١٩٨٧/٢٠٤ إيجارات «غير منشور» تخفيض الأجرة لصالح المستأجر «لتلف سقف العين المؤجرة ورشح المياه وتساقطها على الأثاث مما أتلفه»، والزمته بدفع الأجرة كاملة عن كامل مدة العقد!!

أن الأجرة السارية لا تتناسب والأجرة الممارسة في الحي أو المنطقة بالنسبة لمثلثات العين المؤجرة من الأعيان الأخرى، كي تتدخل المحكمة لتقرر تخفيض الأجرة السارية لكي تتساوى مع أجرة المثل أو تتناسب معها على الأقل^(١).

من ناحية أخرى فإن استجابة القضاء الكويتي لطلبات التخفيض إنما هي في حدود نسب بسيطة، فلا تصل إلى الحد الأعلى وهو نسبة ٥٠٪ إلا في أضيق الحدود، بل إنها تقل عن ذلك بكثير في الأعم من الحالات^(٢). ومن الواضح أن السبب في ذلك إنما يرجع إلى أن فكرة التخفيض ذاتها لا مبرر لها من الناحية الاقتصادية إلا في حالات استثنائية، وهي حالات انخفاض الأجرة التي تمارس في المنطقة أو الحي بشكل عام، وهو أمر يصعب تكرره.

وننبه إلى أن قضايا المطالبة بتخفيض الأجرة قد تشهد ازدياداً في المستقبل القريب لسببين، أولهما إزدياد العرض التجاري عن الطلب على الايجار نظراً لإزدياد الاستثمار العقاري والايجاري في البلاد في الآونة الأخيرة، وثانيهما، أن

(١) أنظر على سبيل المثال. محكمة الاستئناف العليا - دائرة الايجارات - رقم ٨٩/٦٦ / ايجارات، بتاريخ ١٤ رمضان سنة ١٤٠٦ هـ الموافق ١٩٨٩/٤/١٩ حيث حددت المحكمة قيمة أجرة عين النزاع ب ١٠٠ د.ك وهو مبلغ يقل عن أجرة عين المثل المسترشد بها من قبل المستأجر للمطالبة بالتخفيض (الأجرة السارية ١٠٥ د، ك.ك) علماً بأن عين المثل، تماثل تماماً عين النزاع بنفس الوحدات والسطح - إلا أنها تمتاز عنها لوقوعها في الطابق الثاني بينما تقع عين النزاع في الطابق الأخير، ولذلك ارتأى الخبير تخفيض أجرتها من ١٠٥ د.ك إلى ١٠٠ دينار. (غير منشور).

(٢) أنظر : محكمة الاستئناف العليا. دائرة الايجارات رقم ١٩٨٨/٣٠٦، بتاريخ ٤ جمادى الآخر سنة ١٤٠٩ هـ الموافق ١٩٨٩/١/١١، حيث تم تخفيض الأجرة بناء على طلب المستأجر وبالاكتفاء على عين المثل التي استرشد بها بنسبة تعادل ٢٠٪ تقريباً (من ١٥٠ د.ك إلى ١١٨ دينار).

أنظر كذلك. رقم ١٩٨٧/٢٤٥، بتاريخ ٦ ربيع الأول سنة ١٤٠٨ هـ الموافق ١٩٨٧/١/٢٩، حيث تم تخفيض الأجرة بما يعادل ١/٢ في المائة (من ٢٠٠ د.ك إلى ١٩٩ دينار!!). (غير منشور). من ناحية أخرى، فقد يتم رفض طلب التخفيض لأن أجرة المثل لا تزيد عن الأجرة السارية، أنظر مثلاً محكمة الإستئناف العليا دائرة الايجارات، رقم ١٩٨٧/٢٤١، حيث أبقت المحكمة الأجرة السارية على ما هي عليه (١٥٠ دينار) بناء على تقرير الخبير (غير منشور).

وقد يؤدي طلب التخفيض إلى زيادة الأجرة على عكس ما يطالب به المستأجر!! أنظر على سبيل المثال - محكمة الاستئناف العليا - دائرة الايجارات رقم ١٩٨٧/٢٦٠، وتعلق الدعوى بأجرة محل طلب المستأجر تخفيضها من ٣٠٠ دينار إلى ما يعادل أجرة المثل، فجاء تقرير الخبير بزيادتها على أساس أن أجرة المثل لعين النزاع تساوي ٢٩٢ ديناراً، وهو ما أقرته المحكمة!! (غير منشور).

الايجارات قد بلغت حدا كبيرا في الارتفاع على مدى السنوات الماضية، لاسيما التي سبقت أزمة البورصة، فلا يتصور أن تستمر في الارتفاع بالنسبة لبعض المساكن المعروضة للايجار.

خاتمة الدراسة

يبرز معيار أجره المثل كأساس حاسم في فض المنازعات الاجارية المرتبطة بالأجره في الكويت، فهو يؤدي دوراً فعالاً على المستويات الثلاثة من صور النزاعات الاجارية المرتبطة بتحديد الأجره وزيادة الأجره وانقاصها. بل ان القضاء الكويتي يطبق هذا المعيار بشكل تلقائي ملتزماً في ذلك بنصوص المادتين ٤ و ١١ من القانون رقم ١٩٧٨/٣٥، وذلك بالاستناد الى تقارير ادارة الخبراء التي غالباً ما تكون الأساس في حسم النزاعات.

ولكن الدور الذي يلعبه معيار أجره المثل وان كان حاسماً وفعالاً في حسم النزاعات حول الأجره، الا أنه لا يحول دون قيامها، وذلك لأنه معيار يفرضه القانون في حالة الخلاف ويطبقه القاضي على النزاعات بعد قيامها. فكأنما ينبغي أن يقوم النزاع في شأن الأجره، لكي يتدخل القضاء فيعمل معيار أجره المثل على هذا النزاع لحسمه. ولعل أهم سبب يكمن وراء عدم اعتماد أطراف النزاع لهذا المعيار بشكل تلقائي انما يكمن في صعوبة تحديد أجره المثل لكل حالة وعدم اتفاقهم على عين المثل التي يسترشد بها. فكل من المؤجر والمستأجر انما يرمي الى تحقيق مصلحته قبل أن يهتم بالبحث عن المعايير الدقيقة والسليمة والعادلة. بل ان الوقوف على هذه المعايير ايضا انما يتطلب تأهيلا علميا وفنيا وخبرة عملية لا تتوافر لأطراف العقد في الغالب من حالات النزاع، ولا غنى عن الخبير المتخصص للوقوف على هذه المعايير وضبطها.

إن صعوبة تطبيق معيار أجره المثل من قبل المتعاقدين تدفعنا إلى التنبيه إلى ضرورة ايجاد معيار أو معايير أخرى أسهل أعمالاً وأكثر انضباطاً. إذ أن القانون المقارن يعكس حلولاً عديدة بهذا الخصوص، أهمها وأسهلها هو ذلك

المعيار الذي يعتمد على نسب واضحة ومحددة ومعايير منضبطة لتحديد الأجرة من خلال الاعتماد أساساً على مساحة العين وموقعها ومنافعها وخدماتها، والذي يعتمد نسباً مثنوية محددة في الزيادة الدورية للأجرة، فلا يجوز تجاوز هذه الحدود إلا في حالة تحسين العين المؤجرة من قبل المؤجر. فإن تم اعتماد هذه الطريقة في التحديد والزيادة فلا مجال لتخفيض الأجرة. إضافة لذلك فإن كتابة عقد الإيجار وكل تعديل يدخله المتعاقدان على محتوياته، لاسيما ما يتعلق منها بالأجرة، ينبغي أن تكون الزامية، فذلك أمر لا غنى عنه بالنظر إلى صعوبة الإثبات وعدم دقة التحديد اللذان يكتنفان الغالب من المنازعات الايجارية في الكويت.

إن الكم الهائل من المنازعات الايجارية الذي يعرض على القضاء الكويتي يدفعنا الى البحث عن بدائل لمعيار أجرة المثل، واننا لنهدف من وراء ذلك وبشكل أساسي إلى التخفيف من العبء الكبير الملقى على عاتق القضاء وأعوانه.

والله ولي التوفيق

قائمة مراجع البحث

أولا : باللغة العربية :

- (١) درر الأحكام (شرح مجلة الأحكام العدلية العثمانية). تأليف علي حيدر. تعريب فهمي الحسيني، بيروت. بدون سنة.
- (٢) عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني - القاهرة - ١٩٦٣، العنوان الثاني (الايجار - العارية).
- (٣) محمود جمال الدين زكي : عقد الايجار في القانون المدني الكويتي، شرح قواعد الكتاب الثاني من المجلة وأحكام القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ في شأن ايجار العقارات والأماكن. الكويت ١٩٧١ - ١٩٧٢.
- (٤) فهمي الخولي : شرح قواعد ايجار العقارات والأماكن وأحكام التقاضي فيها في دولة الكويت. الطبعة الأولى ١٩٧٤.
- (٥) بدر اليعقوب : عقد الايجار وفقا للقانون المدني وقانون ايجار العقارات. الطبعة الأولى ١٩٨١.
- (٦) مصطفى مجدي هرجة : إلزامات المؤجر والمستأجر في ضوء قانوني المساكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و ١٣٦ سنة ١٩٨١ في مجال القضاء المستعجل. ص ٢٦ وما بعدها. القاهرة. ١٩٨٢.
- (٧) توفيق حسن فرج : عقد الايجار، دراسة لأحكام قوانين الايجارات. بيروت، ١٩٨٤.
- (٨) برهام محمد عطا الله : ايجار الأماكن. ١٩٨٥.
- (٩) أنور طلبة : عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض - ص ١٦٨ وما بعدها - الإسكندرية. ١٩٨٥.
- (١٠) سليمان مرقس : شرح القانون المدني الجزء الثالث. العقود المسماة - المجلد الثاني - عقد الإيجار. ص ١٥٧ وما بعدها، ١٩٨٥ - الطبعة الرابعة.
- (١١) عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجزء

السادس - العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء . الإيجار والعارية - المجلد الأول تقديم وإضافة المستشار محمد الفقي . ص ٢١٨ وما بعدها - القاهرة . ١٩٨٨ .
(١٢) مصطفى الجمال : الوسيط في أحكام الإيجار . ص ٢٠٣ وما بعدها . الإسكندرية . ١٩٩١ .

ثانياً : اللغة الفرنسية :

1. Jean Derruppé, Locations et Loyers, Paris, 1984.
2. Philippe de Belot, J.M. Legrand, M-F. Cornille et Ph. Legrand, Le Statut du droit à l'habitat, Paris, 1985.
3. Georges Brière de l'isle et Jean Derruppé, Les loyers civil et Commerciaux, Rev. Droit. Immob. No. 11, (3) juillet-sept. 1989, P. 400 ets.
4. Michel de Juglart, Benjamin Ippolito: Traité de droit Commercial, Tome Premier, 4^e édition par. E. du Pontavice et J. Dupichort. Paris, 1988. Le prix du loyer commercial, P. 762 et s.
5. Baux d'habitation et mixtes: Rapport sur l'évolution des loyers, Actual. Jur. 1989, 224.
6. Antoine Hirfray: Les Commissions de conciliation dans la loi No. 86-1290 du 23-12-86 dite la loi Méhaignerie. Gaz. Pal. 1988-2 - Doctr. P. 425.
7. Jean - Pierre Blatter: La loi du 6 juillet 1989 et le droit au logement., Actual. jur. immo. 1989, 605.

تنبيه :

أجريت هذه الدراسة قبل الاحتلال العراقي الهمجي لدولة الكويت الحبيبة، حيث كان من المقرر نشرها قبل أن تدنس قوات النظام العراقي أرضنا الطاهرة. . ولكن شاءت ارادة الله أن يؤجل ظهورها إلى ما بعد التحرير. وعليه، فإن من واجبنا أن نبه إلى التغيرات المؤقتة التي طرأت على الاستثمار العقاري بالتأجير في الكويت وأثر هذه التغيرات على ميكانيكة زيادة الأجرة وانقاصها. فلقد كان للاحتلال العراقي أثر سلبي كبير على الطلب على الايجار، حيث نزح عدد كبير من غير الكويتين خارج الكويت كنتيجة للتعسف وسوء المعاملة التي لقيها هؤلاء المستأجرين من غير الكويتيين على يد قوات النظام العراقي، مما حدا بالمشرع الكويتي الى التدخل واصدار المرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩١ بشأن اخلاء العقارات المؤجرة، التي غادر مستأجروها الكويت. وهو قانون مؤقت يعالج مرحلة مؤقتة، ويفترض أن تعود الأوضاع الى ما كانت عليه قبل الاحتلال، بما في ذلك الأوضاع والقواعد المتعلقة بزيادة وتخفيض الأجرة، حيث نكتفي بارفاق المرسوم المذكور والمذكرة الإيضاحية له بهذه الدراسة ولنا عودة للموضوع في المستقبل القريب ان شاء الله .

والله ولي التوفيق

مرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩١ بشأن اخلاء العقارات المؤجرة

بعد الاطلاع على الدستور،
وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ ٢٧ من شوال سنة ١٤٠٦ هـ الموافق
٣ من يوليو سنة ١٩٨٦ م.
وعلى المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات .
وعلى المرسوم بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٨٠ باصدار قانون المرافعات
المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له،
وعلى المرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ باصدار القانون المدني،
وبناء على عرض وزير العدل والشئون القانونية،
وبعد موافقة مجلس الوزراء،
اصدرنا القانون الآتي نصه :

مادة (١)

استثناء من احكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار
العقارات، يجوز لمؤجر العقار الذي خلا من شاغله بسبب ظروف الاحتلال
العراقي أن يستصدر أمرا على عريضة من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة
المختصة باخلاء العين المؤجرة وتسليمها له، وذلك طبقا للاجراءات والأحكام
المنصوص عليها في المادة ١٦٣ من قانون المرافعات المدنية والتجارية .

مادة (٢)

استثناء من حكم الفقرة الاولى من المادة ٢٠٤ من قانون المرافعات
المدنية والتجارية، يكون إعلان الأمر أو الحكم الصادر في التظلم باللصق على
باب العين المؤجرة أو على الحائط من مكان ظاهر بمدخله، ويتم الاعلان

بواسطة من صدر له الأمر وبحضور ضابط مخفر الشرطة الذي يقع في دائرته العقار أو من يندبه لذلك ويحرر محضرا بذلك .

مادة (٣)

للتطالب اذا صدر الامر برفض طلبه ولمن صدر عليه الأمر الحق في التظلم الى المحكمة المختصة أو القاضي الأمر وذلك خلال اسبوعين من تاريخ رفض الطلب أو اعلان الأمر لمن صدر ضده ويترتب على التظلم وقف تنفيذ الأمر الى حين الفصل فيه .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في التظلم .

ويسري فيما عدا ذلك حكم المادة ١٦٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية .

مادة (٤)

يعين القائم بالتنفيذ المؤجر حارسا بلا أجر على الاشياء الموجودة بالعين المؤجرة ويسلمها إليه في مكانها بعد التوقيع منه على محضر الجرد وتسليمه صورة منه، ولا يعفي المؤجر من الحراسة الا اذا قدم شخصا آخر يقبله، فإذا وجدت بالعين مصوغات أو سبائك ذهبية أو فضية أو من معدن نفيس آخر أو مجوهرات أو أحجار كريمة أو أشياء فنية أو نفيسة أخرى وجب وزنها وبيان أوصافها بدقة بالمحضر وتقويمها بمعرفة خبير يعينه مدير ادارة التنفيذ، وتودع مع النقود التي قد توجد في العين بعد بيان أوصافها ومقدارها لحساب المستأجر في خزانة ادارة التنفيذ .

مادة (٥)

اذا لم يحضر المستأجر لاستلام المنقولات خلال تسعين يوما من تاريخ تسليمها للحارس، جاز للمؤجر أن يقدم طلبا ببيعها الى مدير ادارة التنفيذ،

ويصدر مدير ادارة التنفيذ أمرا باجراء البيع في المكان الذي يراه، ويجرى البيع طبقا للاجراءات المنصوص عليها في المادتين ٢٥٣ ، ٢٥٥ من قانون المرافعات المدنية والتجارية ويودع الثمن خزانة ادارة التنفيذ لحساب المستأجر.

مادة (٦)

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ويعمل به من أول سبتمبر ١٩٩١ وينشر في الجريدة الرسمية، ويسري لمدة ستة شهور من تاريخ العمل به.

أمير الكويت
جابر الاحمد الصباح

رئيس مجلس الوزراء
سعد العبدالله السالم الصباح

وزير العدل والشئون القانونية
غازي عبيد السمار
صدر بتاريخ : ١١ محرم ١٤١٢ هـ
الموافق : ٢٣ يوليو ١٩٩١ م

المذكرة الايضاحية للمرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩١ بشأن اخلاء العقارات المؤجرة

كان من نتيجة العدوان الغاشم على الكويت في ١١ محرم ١٤١١هـ الموافق ٢ أغسطس سنة ١٩٩٠ ان غادر كثير من المستأجرين البلاد، وعلى الرغم من مضي وقت كاف بعد عودة السلطة الشرعية فقد ظلت معظم العقارات المؤجرة مغلقة أو شاغرة أو خالية من مستأجريها أو محطمة دون أن يتمكن مالكوها من اصلاحها او الانتفاع بها واستغلالها واستثمارها، مما أصبح يهدد الثروة القومية العقارية، ويعيق استغلالها، ويحد من حركتها ونموها، ورغبة في اعادة تنشيط الثروة العقارية لتقوم بدورها الطبيعي في النشاط الاقتصادي للبلاد فقد رُئي تيسير اجراءات اخلاء هذه الأماكن المؤجرة دون اضرار بحقوق المستأجر.

وغنى عن البيان ان هذا المشروع يتعلق فقط بحالة اخلاء العقارات التي خلت من شاغلها بسبب ظروف العدوان العراقي وذلك باجراءات تتناسب مع الظروف الاستثنائية القائمة ولمدة محدودة، وهو يتناول فقط هذه الاجراءات ولا يؤثر في حقوق والتزامات الطرفين في الأمور الاخرى مثل الأجرة أو ما اقامه المستأجر من ديكور أو انشاءات أو غير ذلك كما لا يتعرض لحالات الاخلاء الاخرى التي نص عليها قانون الايجارات اذ ان كل ذلك يظل محكوما بالقواعد العامة الواردة في هذا القانون من حيث الاجراءات أو الموضوع.

وعلى ضوء ما تقدم فقد أجازت المادة (١) من المشروع للمستأجر أن يستصدر أمرا من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة باخلاء العقار المؤجر الذي خلا من شاغله بسبب ظروف الاحتلال العراقي وذلك طبقا لاجراءات المنصوص عليها في المادة ١٦٣ من قانون المرافعات المدنية والتجارية. وبناء على هذا يتعين للأمر بالاخلاء ان تتحقق واقعة ترك المستأجر للمسكن خلال فترة الاحتلال العراقي الذي بدأ بالعدوان في ١١ محرم

١٤١١هـ الموافق ٢ أغسطس سنة ١٩٩٠ وانتهى بتحرير الكويت وعودة السلطة الشرعية في ١٢ شعبان ١٤١١هـ الموافق ٢٦ فبراير سنة ١٩٩٠ والا يكون المستأجر قد عاد الى العين المؤجرة حتى استصدار أمر الاخلاء.

كما بينت المادة (٢) كيفية اعلان الأمر الصادر بالاخلاء أو الحكم الصادر في التظلم بأن يكون بواسطة اللصق على باب المكان المؤجر أو على الحائط في مكان ظاهر من مدخله وهو اجراء من شأنه ان يحقق اعلان المستأجر المقيم بالمحل بالأمر الصادر ضده بالاخلاء دون ارهاق المؤجر بموجب اعلانه لشخص المستأجر أو في موطنه أو في محل عمله على نحو ما نصت عليه المادة ٢٠٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

واجازت المادة (٣) من المشروع التظلم للطالب الذي رفض طلبه ولمن صدر عليه الأمر وحددت لذلك ميعاد أسبوعين من تاريخ رفض الطلب بالنسبة للطالب واعلان الأمر بالنسبة لمن صدر ضده، ونصت على انه لا يجوز الطعن في الحكم الصادر في التظلم وحفاظا على ما قد يكون للمستأجر من منقولات فقد نصت المادة (٤) من المشروع على تعيين المؤجر أو من يقدمه حارسا بلا أجر على الاشياء الموجودة بالعين المؤجرة وأوجبت ايداع ما قد يوجد بالعين من ذهب أو فضة أو معادن نفيسة أو أحجار كريمة أو نقود خزانة ادارة التنفيذ لحساب المستأجر.

ومنحت المادة (٥) من المشروع للمستأجر أجلا لاستلام منقولاته هو تسعون يوما من تاريخ تسليمها للمؤجر، فإن انقضى هذا الأجل جاز بيعها بناء على طلب المؤجر وايداع ثمنها خزانة ادارة التنفيذ وذلك طبقا للاجراءات المنصوص عليها في المادتين ٢٥٣ و ٢٥٥ من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

ولما كان هذا المشروع ذا صفة استثنائية، أعد لمعالجة أوضاع العقارات المؤجرة التي هجرها شاغلوها بسبب العدوان، فقد كان لزاما ان يقتصر سريانه على فترة محددة كافية لمعالجة تلك الأوضاع وهي ستة شهور من تاريخ العمل به.

