

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

الفصل التشريعي الخامس عشر
دور الانعقاد العادي الرابع

التقرير رقم (٣٦)

قطاع اللجان

لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

التاريخ: ١٥ شوال ١٤٤١ هـ

الموافق: ٦ يونيو ٢٠٢٠ م

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة
تحية طيبة وبعد ،

يسرني أن أقدم لكم التقرير السادس والثلاثين للجنة الشؤون التشريعية والقانونية عن الاقتراحات بقوانين بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات وعددها (٤) .

برجاء عرضه على المجلس المقرر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس اللجنة

خالد حسين الشطي

يـ ر جـ يـ جـ وـ لـ أـ حـ مـ اـ لـ لـ جـ مـ اـ عـ اـ مـ



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

الفصل التشريعي الخامس عشر

دور الانعقاد العادي الرابع

التاريخ: ١٥ شوال 1441هـ

الموافق: ٦ يونيو 2020م

التقرير السادس والثلاثون

للجنة الشؤون التشريعية والقانونية

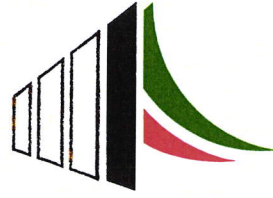
عن

1- الاقتراح بقانون بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات المقدم من السيد العضو / خالد حسين الشطي . (الحال بتاريخ 2020/5/5).

2- الاقتراح بقانون بتعديل القانون رقم (35) لسنة 1978، في شأن إيجار العقارات والقوانين المعدلة له المقدم من السادة الأعضاء / عبدالله احمد الكندري ، عبدالله فهاد العنزي ، عبدالوهاب محمد الباطين ، د. بدر حامد الملا ، يوسف صالح الفضالة. (الحال بتاريخ 2020/5/6).

3- الاقتراح بقانون بإضافة فقرة جديدة للبند رقم (1) من المادة (20) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978، في شأن إيجار العقارات المقدم من السيد العضو / د. عبدالكريم عبدالله الكندري. (الحال بتاريخ 2020/5/6).

4- الاقتراح بقانون بإضافة مادة جديدة برقم (26 مكرر د) للقانون رقم (35) لسنة 1978، في شأن إيجار العقارات المقدم من السيد العضو / الحميدي بدر السبيعي . (الحال بتاريخ 2020/5/7).



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

الإحالة :

أحال السيد رئيس مجلس الأمة إلى لجنة الشؤون التشريعية والقانونية الاقتراحات بقوانين المشار إليها حسب تواريخ الإحالة المبين قرين كل منها، وذلك لدراستها وتقديم تقرير بشأنها إلى المجلس.

اجتماع اللجنة :

عقدت اللجنة لهذا الغرض اجتماعاً بتاريخ 2020/6/4، حضر جانباً منها بدعوة من اللجنة كل من :

وزارة العدل :

- السيد / عمر خالد الشرقاوي
- السيد / أيمن عثمان المحارب
- وكيل وزارة العدل
- مدير إدارة مكتب وكيل وزارة العدل

أعضاء مجلس الأمة :

- السيد العضو/ عبدالله أحمد الكندري
- السيد العضو/ الحميدي بدر السبيعي

موضوع الاقتراحات بقوانين :

الاقتراح بقانون الأول:

نص على أن تنشأ بالمحكمة الكلية دائرة إجراءات تشكل من قاض واحد ، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة وتختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالإجراءات أيأ كانت قيمتها والتعويضات الناشئة عن تلك المنازعات .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

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

يهدف الاقتراح بقانون - حسبما جاء في مذكرته الإيضاحية - إلى حماية الحقوق وذلك

لأن قانون إيجار العقارات خلت نصوصه من وجود تنظيم يحفظ حقوق الأفراد حال حدوث الكوارث أو الأزمات أو الأوبئة أو أي مانع قهري مثل الحروب ، وحالات الطوارئ والكوارث الطبيعية ، والأزمات والاضطرابات ، بوقف المواعيد واستئنافها المتعلقة بسداد الأجرة أو إيداعها أو إجراءات التقاضي بعد إنتهاء تلك الأزمات أو الكوارث الطبيعية .

الاقتراح بقانون الثاني:

يقضي بأنه في الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها مصلحة البلاد، لا يقضى بإخلاء العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الأجرة المستحقة خلال فترة التعطيل أو وقف العمل ، ويجوز للمؤجر طلب الأجرة عن تلك الفترة باستصدار أمر أداء وفقاً لأحكام المادة 26 مكرر من هذا القانون .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

يهدف الاقتراح بقانون - حسبما جاء في مذكرته الإيضاحية - إلى حماية السلم والأمن العام وحماية المستأجر الذي حالت الظروف القاهرة دون سداد الأجرة المستحقة ، ودون الإخلال بحق المؤجر بتلك الأجرة كونها مقابلاً لانتفاع المستأجر بالعين .

الاقتراح بقانون الثالث:

يقضي بعدم جواز إخلاء العين المؤجرة في أي حال من الأحوال لتعذر المستأجر عن سداد الأجرة في الحالات التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد خلال فترات الحروب أو الكوارث الطبيعية أو نتيجة تفشي الأمراض أو الأوبئة أو الكوارث الطبيعية ، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدد التقسيط وفقاً للحالة المالية التي يقوم المستأجر بإثباتها أمام المحكمة .

يهدف الاقتراح بقانون - حسبما جاء في مذكرته الإيضاحية - إلى حماية المستأجر

من إجراءات الإخلاء التي يستطيع تحريكها المؤجر نتيجة عدم سداد قيمة الإيجار خلال مدة 20 يوماً التي نص عليها القانون وذلك بترجيح مصلحة حماية الأرواح والحق في المأوى في مثل هذه الظروف الصعبة على حق المؤجر بإخلاء العقار نتيجة عدم سداد الأجرة .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

الاقتراح بقانون الرابع:

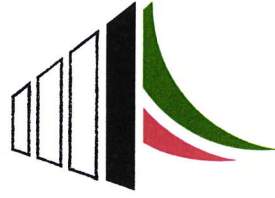
ينص على أنه في الأحوال تقوم فيها السلطة العامة بتعطيل العمل في مرافق الدولة العامة أو وقفها وذلك بسبب تفشي الأوبئة أو الأمراض أو الزلازل أو الكوارث الطبيعية أو بسبب الحرب أو لأي سبب آخر حماية للصحة العامة أو الأمن العام أو للمصلحة العليا للبلد ، وترتب على ذلك غلق أو انتقاص كبير في انتفاع المستأجر من العين المؤجرة ، يعفى المستأجر من دفع قيمة الأجرة طيلة فترة التعطيل بشرط ألا يكون المستأجر هو من تسبب في ذلك الغلق أو الانتقاص الكبير لانتفاعه من العين المؤجرة .

يهدف الاقتراح بقانون - حسبما جاء في مذكرته الإيضاحية - إلى حماية المستأجرين

بعد ظهور وباء جائحة كورونا وقيام السلطات العامة في البلد بتعطيل ووقف العمل في جميع مرافق الدولة وفرض حظر تجول جزئي ، وتضرر الكثير من المستأجرين والذين أغلقوا العين المؤجرة بناء على تعطيل مرافق الدولة وذلك لعدم انتفاعهم من تلك العين مما يترتب عليه إرهاب كبير على المستأجرين .

آراء الجهات المعنية:

استطلعت اللجنة رأي كل من وزارة العدل والمجلس الأعلى للقضاء حول الاقتراحات بقوانين وذلك بالكتب المؤرخة 2020/5/6 ، 2020/5/11 ، 2020/6/2 (المرفق صورها) ، وكانت استجابة الجهات في الموضوع المعروض على النحو الآتي:



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

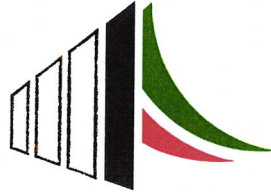
وزارة العدل

ترى الموافقة على ماورد في الاقتراح بقانون الأول مع إضافة فقرة جديدة إلى المادة الثانية من الاقتراح بقانون مضمونها (لا يجوز إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لتخلفة عن سداد الأجرة خلال تلك الفترة وتراعي المحكمة قدرته على سداد متأخر الأجرة). مرفق صورة من رأي الوزارة.

عرض عمل اللجنة :

بعد البحث والدراسة ، رأت اللجنة أهمية حماية المستأجرين الذين تضرروا جراء جائحة كورونا وذلك دون الإخلال بحقوق المؤجرين ، لذلك رأت اللجنة الأخذ بالاقتراحين بقانونين الأول والثالث بعد تعديل الصياغة للموازنة بين المصلحتين حيث جاءت التعديلات على النحو الآتي:

- تعديل تشكيل دائرة الإجراءات لتكون من قاضٍ واحد بدلاً من ثلاثة قضاة وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة وتختص دون غيرها بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات.
- عدم جواز الحكم بإخلاء العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر فيها مجلس الوزراء وقف العمل في مرافق الدولة حماية للأمن أو السلم أو الصحة العامة وتحدد المحكمة طريقة سداد الأجرة المتأخرة وفقاً لظروف الدعوى.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

■ وقف احتساب المواعيد المنصوص عليها في المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه في الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء وقف العمل في المرافق العامة حماية للأمن أو السلم أو الصحة العامة.

رأي اللجنة (التصويت) :

بعد المناقشة وتبادل الآراء انتهت اللجنة إلى الآتي :

- **الموافقة** بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها على الاقتراحين بقانونين الأول والثالث وفق النص الذي انتهت إليه اللجنة وكما هو موضح في الجدول المقارن وفق هذا التقرير .
- **عدم الموافقة** بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها على الاقتراحين بقانونين الثاني والرابع .

ولما كانت المادة الرابعة من مشروع القانون تنص على أن يعمل بالقانون اعتباراً من 2020/3/12، وهو ما يعني تطبيق القانون بأثر رجعي، فإن ذلك يقتضي ضرورة الموافقة عليه من قبل مجلس الأمة بأغلبية مجموعته من الأعضاء عملاً بالمادة (179) من الدستور .

State of Kuwait



دولة الكويت

واللجنة تقدم تقريرها إلى المجلس المؤقت لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده .

مقرر اللجنة

محمد حسين الدلال

*** المرفقات :**

صور ضوئية من :

- مرفق رقم (١) : مشروع القانون كما أعدته اللجنة ومذكرته الإيضاحية .
- مرفق رقم (٢) : جدول مقارنة .
- مرفق رقم (٣) : الاقتراحات بقوانين .
- مرفق رقم (٤) : كتاب برأي وزارة العدل .

مرفق رقم (1)

مشروع القانون كما أعدته اللجنة

ومذكرته الإيضاحية



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مشروع قانون رقم () لسنة ٢٠٢٠

بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات والقوانين المعدلة له،
- ووافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

(المادة الأولى)

تضاف فقرة جديدة إلى البند رقم (١) من المادة (٢٠) من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ المشار إليه نصها الآتي :

مادة (٢٠)

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

(المادة الثانية)

يستبدل بنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة (٢٤) من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ المشار إليه النص الآتي:



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

مادة (٢٤)

" تنشأ بالمحكمة الكلية دائرة إيجارات تشكل من قاض واحد ، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب حاجة تختص دون غيرها بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيأ كانت قيمتها والتعويضات لمرتبة على هذه المنازعات".

(المادة الثالثة)

تضاف مادة جديدة برقم (٢٦ مكرر د) إلى المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ المشار إليه
صها الآتي:

مادة ٢٦ مكرر (د)

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

(المادة الرابعة)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ، وينشر في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من ٢٠٢٠/٣/١٢ .

أمير الكويت

صباح الأحمد الصباح



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم () لسنة ٢٠٢٠

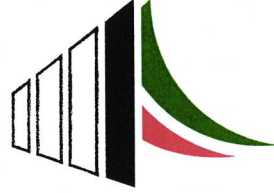
بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات

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

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

فقد جاء مشروع القانون بإضافة فقرة جديدة إلى البند رقم (١) من المادة (٢٠) من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات تقرر عدم جواز الحكم بإخلاء العين المؤجرة في حالة تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل خلالها في جميع المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة التي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، وتقوم المحكمة المختصة بتحديد طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدة التقسيط وقيمة كل قسط وفقاً للحالة المالية للمستأجر وظروف كل دعوى.

كما استبدل مشروع القانون بنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة (٢٤) من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ المشار إليه ، بأن تشكل دائرة إيجارات من قاض واحد بالمحكمة الكلية وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة وذلك للعمل على زيادة عدد الدوائر المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أياً كانت قيمتها والتعويضات المترتبة على هذه المنازعات .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

ولما كانت المدة الزمنية بتوقف الأعمال أو تعطيلها غير محددة فقد روي إضافة مادة جديدة برقم (٢٦ مكرر د) إلى المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ المشار إليه ، تقرر عدم احتساب مدة التعطيل أو الوقف التي يقررها مجلس الوزراء ضمن المواعيد المنصوص عليها في هذا القانون ، على أن يستأنف حسابها اعتباراً من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة إلى العمل .

وتسري أحكام مشروع القانون باثر رجعي من تاريخ ٢٠٢٠/٣/١٢ .

مرفق رقم (2)

جدول مقارن

جدول مقارن عن

1- الاقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو / خالد حسين الشطي (الحال بتاريخ

2020/5/5

2- الاقتراح بقانون بتعديل القانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السادة الأعضاء / عبدالله أحمد الكندري ، عبدالله فهاد العززي ، عبدالوهاب محمد

البايطين ، د بدر حامد الملا ، يوسف صالح الفضالة (الحال بتاريخ 2020/5/6

3- الاقتراح بقانون بإضافة فقرة جديدة للبند رقم (1) من المادة (20) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو / د. عبدالكريم

عبدالله الكندري (الحال بتاريخ 2020/5/6

4- الاقتراح بقانون بإضافة مادة جديدة برقم (26 مكرر د) للقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو / الحميدي بدر السبيعي (الحال بتاريخ

2020/5/7

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص بالاقترح الرابع	النص بالاقترح الثالث	النص بالاقترح الثاني	النص بالاقترح الأول
التصويت: -الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة باجتماع الحاضرين من أعضائها.	مشروع قانون رقم () لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات	إضافة مادة جديدة برقم (26) مكرر د) إلى القانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات	إقتراح بقانون بإضافة فقرة جديدة للبند رقم (1) من المادة (20) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات	إقتراح بقانون بتعديل القانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات والقوانين المعدلة له	إقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات
	- بعد الاطلاع على الدستور، - وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، - والقوانين المعدلة له، وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:	- بعد الاطلاع على الدستور، - وعلى القانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، - والقوانين المعدلة له، وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.	- بعد الاطلاع على الدستور، - وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، - والقوانين المعدلة له، وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه:	- بعد الاطلاع على الدستور، - وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، - والقوانين المعدلة له، وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه:	- بعد الاطلاع على الدستور، - وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، - وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بالقانون رقم (38) لسنة 1980 والقوانين المعدلة له، وافق مجلس الأمة على القانون رقم (23) لسنة 1990 بشأن قانون تنظيم القضاء ولقواني المعدلة له . وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص بالاقترح الثالث	النص الأصلي
<p>التصويت:</p> <p>- الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بأجماع آراء الحاضرين من أعضائها.</p> <p>رأي اللجنة:</p> <p>- يوجد ارتباط مع الاقتراحين بقانونين الثاني والرابع المادة (26 مكر د) .</p>	<p>(المادة الأولى)</p> <p>تضاف فقرة جديدة إلى البند رقم (1) من المادة (20) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه نصها:</p> <p>المادة (20)</p> <p>" وفي جميع الأحوال لا يجوز الحكم بإخلاء العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في جميع المرافق العامة خلالها في جميع المرافق العامة للدولة لحماية الأمن والسلام العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد ، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدد التقسيط وفقاً للحالة المالية التي يقوم المستأجر بإثباتها أمام المحكمة.</p>	<p>(المادة الأولى)</p> <p>تضاف فقرة جديدة للبند رقم (1) من المادة (20) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه نصها:</p> <p>المادة (20)</p> <p>" ولا يجوز إخلاء العين المؤجرة في أي حال من الأحوال إذا تعذر المستأجر عن سداد الأجرة في الحالات التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة لحماية الأمن والسلام العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد ، خلال فترات الحروب أو الكوارث الطبيعية أو نتيجة تفشي الأمراض أو الأوبئة أو الكوارث البيئية ، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدد التقسيط وفقاً للحالة المالية التي يقوم المستأجر بإثباتها أمام المحكمة.</p>	<p>المادة 20</p> <p>استثناء من أحكام المادة 19 لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الإيجار - إخلاء العين المؤجرة فيما عدا الأراضي القضاء - إلا لحد الأسباب الآتية :</p> <p>1- إذا لم يدفع المستأجر الإجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديداتها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة (10) ، على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع الزام المستأجر بالمصروفات إذا أثبت المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة وأقرى حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها علناً صحيحاً بجميع الإجرة المستحقة.</p> <p>ويجوز تسليم الإجرة لكاتب الجلسة لإيداعها خزينة إدارة التنفيذ بدون إجراءات إذا رفض المؤجر استلامها ولا يعتبر السفر أو الغياب عن البلاد من قبل الإجراء المقبول في التأخير عن دفع الإجرة.</p> <p>2- إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين المؤجرة أو جزءاً منها أو نزل عن عقد الإيجار للمجر أو أخل العين لغير مالكها أو من ينوب عنه أو أسكن معه في العين المعدة للسكن من لم يكن طرفاً في عقد الإيجار حقيقة أو حكماً وذلك كله إذا لم يأتين به المؤجر بأن كتابي صريح وفي تطبيق هذه الفقرة يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الإخراء والمستأجر أن يثبت عكس ذلك.</p> <p>3- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة ، أو تضر بمصلحة المؤجر الأدبية أو العادية .</p> <p>4- إذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها فأفظها المستأجر بدون عذر تقبله المحكمة مدة تجاوز ستة أشهر حتى لو دفع الإجر .</p> <p>5- إذا ثبت أن العين المؤجرة أصبحت آيلة للسقوط ويخشى منها على سلامة السكان ، أو صدر قرار ملزم بالهدم من الجهة التنظيمية المختصة .</p> <p>6- إذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد في إحدى الحالات الآتية :</p> <p>أ- إذا مضى خمسة وعشرون سنة على الأقل من تاريخ انتهاء البناء الأصلي ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم.</p> <p>ب- إضافة البلدية لأرض التي العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة من مساحتها سواء كان ذلك بسبب وجود زوائد تنظيمية أو تعديل في حدود العقار .</p> <p>ج- إقامة مبان استشارية أو تجارية حديثة بدلاً من البيوت والمباني المتعارف على تسميتها بالبيوت العربية .</p> <p>وفي جميع هذه الحالات يجب أن يزيد حجم البناء الجديد على القديم بنسبة خمسين في المائة على الأقل ، ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم .</p> <p>سداً كانت نظم البناء لا تسمح بالزيادة ويجب اتباع أعلى نسبة تسمح بها هذه النظم .</p> <p>ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة .</p> <p>ويجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء وإن بدأ في البناء في مدة تحددها البلدية في الترخيص اللازمة .</p> <p>فإذا أخل المالك بأي من الميعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الأحوال - الحق في العودة إلى شغل العين أو التعويض إن كان له مقتضى .</p> <p>7- 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 .</p> <p>لا يحكم بالإخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة .</p> <p>على 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 مقتضى .</p> <p>إذا لم يرغب المؤجر في الإخلاء وترتب على أعمال التعلية إخلاء جزئي أو وقي بالاتفاق بالعين جاز للمستأجر فسخ العقد أو المطالبة بتقاص الإجرة بقدر ما نقص من الانتفاع .</p> <p>8- إذا قامت بالمالك حاجة للسكن في عقاره بنفسه أو باحدى زوجاته أو أحد أصوله أو فروعه أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكنه بنفسه . وللمالك أن يختار العين التي يرغب في سكنها .</p> <p>إذا لم يشغل المالك العين المؤجرة بغير عذر مقبول في ميعاد ستة أشهر من تاريخ الإخلاء جاز الحكم للمستأجر بالتعويض إن كان له مقتضى .</p> <p>9- إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص ورغب المالك في استغلالها أو شغلها بنفسه أو باحدى أصوله أو فروعه أو ممن يعولهم .</p> <p>10- إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين أو أكثر مملوكة أو مخصصة له . وإجراها الوصي بعد وفاته إلى المستأجر ، واحتاج القاصر إلى هذا المكان ، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد للممارسة للتجارة فيه ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر ، فإذا لم يشغل المكان بنفسه خلال سنة أشهر من تاريخ الإخلاء ، جاز للمستأجر العودة إلى المكان أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى .</p> <p>11- إذا كانت العين المؤجرة محلاً لمزاولة التجارة أو إحدى المهن ، وصدر حكم قضائي أو قرار إداري بإبعاد المستأجر .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص بالاقترح الأول	النص الأصلي
<p>التصويت:</p> <p>-الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بأجماع آراء الحاضرين من أعضائها.</p> <p>رأي اللجنة:</p> <p>- تعديل الخطأ المادي في رقم القانون ورقم المادة، والصحيح هو المادة (24) والقانون (35).</p>	<p>(المادة الثانية)</p> <p>يستبدل بنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة(24) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه النص الآتي:</p> <p>المادة (24)</p> <p>" تنشأ بالمحكمة الكلية دائرة إيجارات تشكل من قاض واحد ، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة تختص دون غيرها بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيضاً كانت قيمتها والتعويضات المترتبة على هذه المنازعات".</p>	<p>المادة الأولى</p> <p>يستبدل بنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة(34) من قانون إيجار العقارات رقم (30) لسنة 1978 النص التالي:</p> <p>" تنشأ بالمحكمة الكلية دائرة إيجارات تشكل من قاض واحد ، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة تختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيضاً كانت قيمتها والتعويضات الناشئة عن تلك المنازعات".</p>	<p>مادة 24</p> <p>تنشأ دائرة إيجارات لدى المحكمة الكلية تختص بالنظر في النزاعات المتعلقة بالإيجار والتعويضات الناشئة عنه وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة وتصدر أحكامها من ثلاثة قضاة.</p> <p>وفيما عدا الدعوى التي يطلب فيها الإخلاء لرئيس المحكمة الكلية أن يندب أحد أعضائها للفصل نهائياً في الدعوى التي لا تجاوز قيمتها ألف دينار كما يجوز له أن يحدد نطاق عمله بمحافظة معينة أو أكثر.</p> <p>وتكون جميع الأحكام مشمولة بالتفاد المعجل، فيما عدا الأحكام الصادرة بالإخلاء. وإذا رفعت الدعوى التي تختص بها دائرة الإيجارات أمام دائرة أخرى أحالتها من تلقاء نفسها إلى دائرة الإيجارات.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص بالاقترح الرابع	النص بالاقترح الثاني	النص بالاقترح الأول
<p>التصويت:</p> <p>- الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بأجماع آراء الحاضرين من أعضائها.</p> <p>رأي اللجنة:</p> <p>- الأخذ بنص الاقتراح بقانون الأول.</p> <p>- تم تنظيم ماورد بالاقتراحين بقانونين الثاني والرابع من أحكام في المادة (20) في النص كما انتهت إليه اللجنة.</p>	<p>(المادة الثالثة)</p> <p>تضاف مادة جديدة برقم (26 مكرر د) إلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه نصها الآتي:</p>	<p>(المادة الأولى)</p> <p>تضاف مادة جديدة برقم (26 مكرر د) إلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 نصها الآتي:</p>	<p>(المادة 1)</p> <p>تضاف إلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه مادتين جديدتين برقمي 26 مكرر (د) و 26 مكرر (هـ) :</p>	<p>(المادة الثانية)</p> <p>يضاف إلى قانون إيجار العقارات المشار إليه، مادة جديدة برقم (26 مكرر د) نصها الآتي:</p>
	<p>(المادة 26 مكرر د)</p> <p>" في الأحوال التي يقرر فيها الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة لحماية الأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، لا تحسب مدة التعطيل أو الوقف ضمن المواعيد المنصوص عليها في هذا القانون ، على أن يستأنف حسابها اعتباراً من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة إلى العمل "</p>	<p>(المادة 26 مكرر د):</p> <p>" إذا قامت السلطة العامة بتعطيل العمل في مرافق الدولة العامة أو وقفها وذلك بسبب تفشي الأوبئة أو الأمراض أو الزلازل أو الكوارث الطبيعية أو بسبب الحرب أو لأي سبب آخر حماية للصحة العامة أو الأمن العام أو للمصلحة العليا للبلاد، وترتب على ذلك غلق أو انتقاص كبير في انتفاع المستأجر من العين المؤجرة، يعفي المستأجر من دفع قيمة الأجرة طيلة فترة التعطيل بشرط ألا يكون المستأجر هو من تسبب في ذلك الغلق أو الانتقاص الكبير لانتفاعه من العين المؤجرة "</p>	<p>(المادة 26 مكرر د)</p> <p>" في الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، لا يقضي بإخلاء العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الأجرة المستحقة خلال فترة التعطيل أو وقف العمل، ويجوز للمؤجر طلب الأجرة عن تلك الفترة باستصدار أمر أداء وفقاً لأحكام المادة 26 مكرر من هذا القانون.</p>	<p>(المادة 26 مكرر د)</p> <p>" في الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة لحماية الأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، لا تحسب مدة التعطيل أو التوقف ضمن المواعيد الإلزامية أو الإجبارية المنصوص عليها في هذا القانون ، على أن يستأنف احتسابها اعتباراً من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة إلى العمل.</p>

ملاحظات	النص كما انتمت إليه اللجنة	النص بالاقترح الثاني
<p><u>التصويت:</u> - عدم الموافقة على الاقتراح بقانون باجماع آراء الحاضرين من أعضائها.</p> <p><u>رأي اللجنة:</u> - عدم الموافقة، تم تنظيم حكمها في المادة الرابعة في النص كما انتهت إليه اللجنة.</p>	<p>عدم الموافقة</p>	<p>المادة 26 مكرر (هـ): تسري أحكام هذا القانون على الدعوى التي ترفع بعد صدوره ونشره بالجريدة الرسمية.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص بالاقترح الرابع	النص بالاقترح الثالث	النص بالاقترح الثاني	النص بالاقترح الأول
<p>التصويت: -الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بأجماع آراء الحاضرين من أعضائها.</p> <p>رأي اللجنة: -الأخذ بنص الاقتراح بقانون الأول، ذلك أنه يحقق الغاية من القانون ويشمل الفترة السابقة ، وتطبيقه بأثر رجعي ، الأمر الذي يتطلب معه موافقة أغلبية أعضاء مجلس الأمة طبقاً لنص المادة (179) من الدستور.</p>	<p><u>المادة الرابعة</u>) على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ، وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من 2020/3/12.</p>	<p><u>المادة الثانية</u> على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون.</p>	<p><u>المادة الثانية</u> على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .</p>	<p><u>المادة الثالثة</u> على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ، وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من 2020/3/12.</p>	<p>أمير دولة الكويت صباح الأحمد الجابر الصباح</p>
	<p>أمير الكويت صباح الأحمد الصباح</p>	<p>أمير دولة الكويت صباح الأحمد الصباح</p>	<p>أمير دولة الكويت صباح الأحمد الصباح</p>		

مرفق رقم (3)

الإقتراحات بقوانين

Khalid Hussain Alshatti
Member of National Assembly
State of Kuwait



بإذن
خالد حسين الشطي
عضو مجلس الأمة
دولة الكويت

**اقترح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 35 لسنة 1978
في شأن إيجار العقارات**

- بعد الاطلاع على الدستور.
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات.
- وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بالقانون رقم (38) لسنة 1980 والقوانين المعدلة له.
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (23) لسنة 1990 بشأن قانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له.
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه

٢٣

Khalid Hussain Alshatti
Member of National Assembly
State of Kuwait



بإله خالدين الشطي
عضو مجلس الأمة
دولة الكويت

الأولى المادة

يستبدل بنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة (34) من قانون إيجار العقارات رقم (30) السنة 1978 النص التالي:

تنشأ بالمحكمة الكلية دائرة إيجارات تشكل من قاض واحد، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة تختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيا كانت قيمتها والتعويضات الناشئة عن تلك المنازعات.

الثانية المادة

يضاف الى قانون اجار العقارات المشار اليه، مادة جديدة برقم (26 مكرراً د) نصها الآتي:

"في الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، لا تحتسب مدة التعطيل أو التوقف ضمن المواعيد الإلزامية أو الإجرائية المنصوص عليها في هذا القانون، على أن يستأنف إحتسابها إعتباراً من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة إلى العمل."

المادة الثالثة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، وينشر في الجريدة الرسمية، ويُعمل به إعتباراً من 2020/3/12

أمير الكويت
صباح الأحمد الجابر الصباح

٢٤

Khalid Hussain Alshatti

Member of National Assembly

State of Kuwait



خالد حسين الشطي

عضو مجلس الأمة

دولة الكويت

المذكرة الإيضاحية

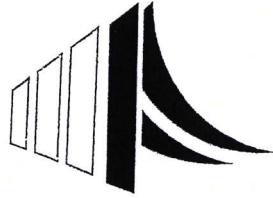
للاقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 35 لسنة 1978

في شأن إيجار العقارات

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود التي تنظم المعاملات بين أطرافها وقد أهتمت به سائر التشريعات منذ القدم، ونظرا لتزايد العقارات وكثرة أعداد المتعاقدين فقد نشأ عن ذلك زيادة عدد المنازعات التي تخص عقود الإيجار، الأمر الذي يترتب عليه وجوب مسانيرة التشريع للأحداث والتطورات المستجدة وأن يبادر المشرع إلى التعديل فيه وفقا لما تقتضيه الظروف والأوضاع المزمنة حتى يظل التشريع مؤدية لرسالته الأساسية وكفالة العدالة بين الناس، الأمر الذي تطلب معه إعادة النظر في المادة (26) من قانون إيجار العقارات، وذلك بأن تشكل دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية من قاض واحد يختص بنظر المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيا كانت قيمتها والتعويضات الناشئة عنها ودعاوى الإخلاء وذلك لزيادة عدد الدوائر لسرعة الفصل في تلك المنازعات على وجه الاستعجال، ويطعن على الأحكام الصادرة من هذه الدائرة أمام محكمة الاستئناف. ولما كان قد اجتاح العالم فيروس كورونا المستجد، الذي مازال يتفشى في مختلف أنحاء العالم وإزاء تلك الكارثة والإجراءات التي جنحت إليها معظم دول العالم أصدر مجلس الوزراء عدة قرارات حول تعطيل العمل في جميع الدوائر الحكومية والمطارات ووقف حركة الملاحة خشية تفشي وإستفحال الوباء في الدولة، ونظرا لأن القواعد العامة للمواعيد القانونية المنصوص عليها في قانون إيجار العقارات فقد خلت من وجود تنظيم يحفظ حقوق الأفراد حال حدوث الكوارث أو الأزمات أو الأوبئة أو أي مانع قهري مثل الحروب، حالات الطوارئ، الكوارث الطبيعية، الأزمات والاضطرابات، بوقف المواعيد واستئنافها المتعلقة بسداد الأجرة أو إيداعها أو إجراءات التقاضي بعد إنتهاء تلك الأزمات أو الكوارث الطبيعية، وعليه أتى هذا التعديل بالمواعيد المذكورة في القانون المشار إليه بإضافة المادة 26 مكررة وسريانه بأثر رجعي من تاريخ 2020/3/12 .

٢٥

١٨٤ / ١٤٤٤ هـ



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق قانون المرفق بتعديل القانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن إيجارات العقارات والقوانين المعدلة له، مشفوعاً بمذكرته الايضاحية برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر.
مع خالص التحية ،،،

مقدمو الاقتراح

2- عبدالله فهاد العنزي

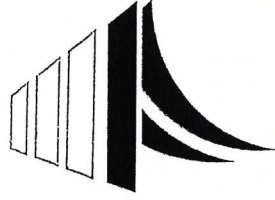
1- عبدالله أحمد الكندري

4- د. عبد الله العنزي

3- عبد الوهاب محمد الباطين

5- يوسف صالح الفصحة

عالمه المراجعة الشؤون التشريعية والقانونية
ويوزع على الاعضاء



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

اقتراح بقانون بتعديل القانون رقم 35 لسنة 1978

في شأن إجراءات العقارات والقوانين المعدلة له

- بعد الاطلاع على الدستور
- وعلى المرسوم بالقانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات والقوانين المعدلة له.
- وعلى المرسوم بالقانون رقم 32 لسنة 1990 بشأن قانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له.
- وعلى المرسوم بقانون رقم 38 لسنة 1980 في إصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له
- وبناء على موافقة مجلس الأمة.

المادة (1)

تضاف إلى المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن إجراءات العقارات المشار إليه مادتين جديدتين برقمي 26 مكرر (د) و 26 مكرر (هـ)

المادة 26 مكرر (د) :

في الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها مصلحة البلاد، لا يقضي بإخلاء العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الأجرة المستحقة خلال فترة التعطيل أو وقف العمل، ويجوز للمؤجر طلب الأجرة عن تلك الفترة باستصدار أمر أداء وفقاً لأحكام المادة 26 مكرر من هذا القانون.

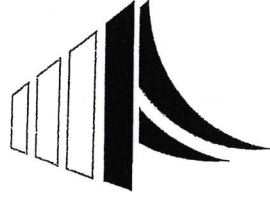
المادة 26 مكرر (هـ)

تسري أحكام هذا القانون على الدعوى التي ترفع بعد صدوره ونشره بالجريدة الرسمية .

المادة (2)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

٢٧



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

المذكرة الإيضاحية

لاقتراح بقانون بتعديل القانون رقم 35 لسنة 1978

في شأن إيجارات العقارات والقوانين المعدلة له

صدر المرسوم بالقانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات والتعديل اللاحق له بالمرسوم بالقانون رقم 9 لسنة 1994 ومنذ صدوره وحتى الآن طرأت بعض المتغيرات في أزمة الصحة التي تمر بها البلاد من تؤثر على المستأجرين والمؤجرين اقتصادياً واجتماعياً مما ينعكس آثارها على العلاقة الإيجارية، مما دعا إلى إدخال بعض التعديلات على أحكام المرسوم بالقانون المشار إليه لمواجهة الأوضاع التي استجبت خلال هذه الفترة.

وإن مما لا شك فيه أن تعطيل أو وقف العمل في مرافق الدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها مصلحة البلاد يؤدي في غالب الأحيان إلى توقف مصدر دخل الأفراد أو الأشخاص الاعتبارية مما يحول دون التمكن من سداد الأجرة المستحقة بسبب ذلك الظرف الطارئ وغير الاعتيادي، وأن الحكم بإخلاء كل من لم يسدد الأجرة في تلك الظروف ينذر بكارثة اجتماعية وأمنية تصيب الدولة بمزيد من الصعوبات التي تواجهها بسبب اتخاذ قرار التعطيل أو الوقف، وعليه أي هذا التعديل لحماية السلم والأمن العام وحماية للمستأجر الذي حالت الظروف القاهرة دون سداد الأجرة المستحقة، و دون الإخلال بحق المؤجر بتلك الأجرة كونها مقابلاً لانتفاع المستأجر بالعين.

CA

State of Kuwait



٨٨٧ / ٢٢
دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة
تحية طيبة وبعد ،،

اقترح بقانون بإضافة فقرة جديدة للبند رقم (١) من المادة (٢٠) من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر.

مع خالص التحية ،،،

مقدم الاقتراح
د. عبد الكريم عبد الله الكندري

د / عبد الكريم الكندري

يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة
ويحال إليه الشؤون التشريعية والقانونية

اقتراح بقانون

بإضافة فقرة جديدة للبند رقم (١) من المادة (٢٠)
من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات

- بعد الاطلاع على الدستور ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات والقوانين المعدلة له،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

(المادة الأولى)

تضاف فقرة جديدة للبند رقم (١) من المادة (٢٠) من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ المشار إليه نصها كالآتي:

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

State of Kuwait



دولة الكويت

(المادة الثانية)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء _ كل فيما يخصه _ تنفيذ هذا القانون.

أمير دولة الكويت
صباح الأحمد الصباح

١٢

المذكرة الإيضاحية
للاقتراح بالقانون

بإضافة فقرة جديدة للبند رقم (١) من المادة (٢٠)
من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات

جاء هذا التعديل على المادة (٢٠) من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات بعد أن أثبت الواقع العملي بأن الحق في المأوى والسكن يكون أسى من العلاقة التعاقدية والمصلحة الخاصة في الفترات التي قد يشهد فيها العالم أو الدولة تدابير وإجراءات تطال الجميع نتيجة الحروب أو الكوارث الطبيعية أو بسبب تفشي الأوبئة وبسبب الكوارث البيئية.

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

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

لذلك جاء هذا التدخل التشريعي ليحمي المستأجر من إجراءات الاخلاء التي يستطيع تحريكها المؤجر نتيجة عدم سداد قيمة الايجار خلال مدة ٢٠ يوماً التي نص عليها القانون بترجيح مصلحة حماية الأرواح والحق في المأوى في مثل هذه الظروف الصعبة على حق المؤجر بإخلاء العقار نتيجة عدم سداد الأجرة.

ورغم أن المشرع قد أعطى السلطة التقديرية للمحكمة بقبول عذر المستأجر عن تأخره في سداد الأجرة لعذر قوي تقبله المحكمة إلا أن هذا مشروط بأن يوفي المستأجر حتى نهاية أول

جلسة تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً بجميع الأجرة المستحقة الأمر الذي لا يتحقق في مثل هذه الأحوال وما قد يتسبب به من ارهاق للمستأجر الذي لن يستطيع الاستفادة من هذه الفسحة التشريعية لعدم تمكنه من سداد الأجرة أثناء رفع دعوى الإخلاء أو حتى موعد أول جلسه أعلنت إعلاناً صحيحاً لظرف لا يعود لخطأ ارتكبه بل بسبب الحالة العامة للدولة على أن تقوم المحكمة بتحديد طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدد التقسيط وفقاً للحالة المالية التي يثبتها المستأجر أمام المحكمة.

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

اقتراح بقانون

إضافة مادة جديدة برقم (٢٦ مكرر د) إلى القانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨

في شأن إيجار العقارات

- بعد الاطلاع على الدستور .
- وعلى القانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات والقوانين المعدلة له .
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه .

(المادة الأولى)

تضاف مادة جديدة برقم (٢٦ مكرر د) إلى المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ نصها الآتي:

" إذا قامت السلطة العامة بتعطيل العمل في مرافق الدولة العامة أو وقفها وذلك بسبب تفشي الأوبئة أو الأمراض أو الزلازل أو الكوارث الطبيعية أو بسبب الحرب أو لأي سبب آخر حماية للصحة العامة أو الأمن العام أو للمصلحة العليا للبلد، وترتب على ذلك غلق أو انقراض كبير في انتفاع المستأجر من العين المؤجرة، يعني المستأجر من دفع قيمة الأجرة طيلة فترة التعطيل بشرط ألا يكون المستأجر هو من تسبب في ذلك الغلق أو الانقراض الكبير لانقاعه من العين المؤجرة "

(المادة الثانية)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون.

أمير دولة الكويت
صباح الأحمد الصباح

٣٥

المذكرة الايضاحية
للاقتراح بقانون

بإضافة مادة جديدة برقم (٢٦ مكرر) إلى القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨
في شأن إيجار العقارات

صدر المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات والقوانين المعدلة له لينظم العلاقة بين المستأجر والمؤجر. إلا أنه بعد ظهور وباء جائحة كورونا وقيام السلطات العامة في البلد بتعطيل ووقف العمل في جميع مرافق الدولة وفرض حظر تجول جزئي، وتضرر الكثير من المستأجرين والذين أغلقوا العين المؤجرة بناء على تعطيل مرافق الدولة وذلك لعدم انتفاعهم من تلك العين مما يترتب عليه إرهاب كبير على المستأجرين، وحيث أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا كان غلق العين المؤجرة أو الانتقاص الكبير من الانتفاع بها مرتبطاً بذلك بسبب قيام السلطة العامة بتعطيل مرافق الدولة ولا يد للمستأجر به فعليه أن يعفى المستأجر من دفع الأجرة طيلة قرار التعطيل وغنى عن البيان بأن المستأجر الذي لم يغلق العين المؤجرة أو لم يحدث انتقاص كبير بانتفاعه بتلك العين لا يعفى من دفع الأجرة المستحقة عليه وتسري عليه باقي نصوص هذا القانون.

مرفق رقم (4)
كتاب برأي وزارة العدل



التاريخ: _____
الإشارة: _____

مذكرة

بشأن الاقتراح بقانون بتعديل بعض أحكام المرسوم

بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات

المقدم من السيد عضو مجلس الأمة/ خالد حسين الشطي

حيث ورد للوزارة الاقتراح بقانون المشار إليه والذي نص في مادته الأولى على أن يستبدل بنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة (٣٤) من قانون إيجار العقارات رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ النص التالي:

"تنشأ بالمحكمة الكلية دائرة إيجارات تشكل من قاضٍ واحد، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة تختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيًا كانت قيمتها والتعويضات الناشئة عن تلك المنازعات".

كما نص الإقتراح في مادته الثانية على إضافة مادة جديدة برقم (٢٦ مكرراً د) ونصها كالآتي:

"في الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، لا تحتسب مدة التعطيل أو التوقف ضمن المواعيد الإلزامية أو الإجرائية المنصوص عليها في هذا القانون، على أن يستأنف إحتسابها إعتباراً من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة إلى العمل".

٣٨





التاريخ:

الإشارة:

الرأي

أولاً: توافق الوزارة على ما ورد في المادة الأولى من الإقتراح.

ثانياً: بالنسبة لما ورد في المادة الثانية توافق الوزارة على ما ورد بها مع إضافة فقرة جديدة يكون نصها كالتالي:

"ولا يجوز إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لتخلفه عن سداد الأجرة خلال تلك الفترة وتراعي المحكمة قدرته على سداد متأخر الأجرة".

وزارة العدل

ع.ق.ع.

وكيل وزارة العدل
عبدالله السرقاوي

٣٩



التاريخ: ١٣ / رمضان ١٤٤١ هـ
الموافق: ٦ مايو ٢٠٢٠ م

الأخ المستشار / رئيس المجلس الأعلى للقضاء المحترم
تحية طيبة وبعد ،

أنهي إليكم أن لجنة الشؤون التشريعية والقانونية في مجلس الأمة ترغب في دعوتكم أو من تنيبونه عنكم لحضور اجتماعها المزمع عقده يوم الخميس ١٤ رمضان ١٤٤١ الموافق ٧ مايو ٢٠٢٠ في تمام الساعة ١٢:٣٠ ظهراً للاستماع إلى وجهة نظركم حول لاقتراحين بقانونين ،

١- الاقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو / خالد حسين الشطي .

٢- الاقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السادة الأعضاء / عبدالله أحمد الكندري ، عبدالله فهاد العنزي ، عبدالوهاب محمد البابطين ، د. بدر حامد الملا ، ، صالح يوسف الفضالة .

مع التأكيد على تزويد اللجنة بالرأي مكتوباً حتى يتسنى لها تقديم تقريرها إلى المجلس في شأنها .

مع خالص التحية

مرزوق علي الغانم
رئيس مجلس الأمة



٤٠

المرفقات :

- نسخة الاقترحين بقانونين

التاريخ : ١٣ رمضان ١٤٤١ هـ
الموافق : ٦ مايو ٢٠٢٠ م

**السيد / وزير العدل ووزير الأوقاف والشؤون الإسلامية
المحترم**
تحية طيبة وبعد ،

أنهي إليكم أن لجنة الشؤون التشريعية والقانونية في مجلس الأمة ترغب في دعوتكم
أو من تنيبونه عنكم لحضور اجتماعها المزمع عقده يوم الخميس ١٤ رمضان ١٤٤١ الموافق ٧
مايو ٢٠٢٠ في تمام الساعة ١٢:٣٠ ظهراً للاستماع إلى وجهة نظركم حول لاقتراحين
بقانونين ،

١- الاقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ قي
شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو / خالد حسين الشطي .

٢- الاقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ قي
شأن إيجار العقارات ، المقدم من السادة الأعضاء / عبدالله أحمد الكندري ، عبدالله فهاد
العنزي ، عبدالوهاب محمد البابطين ، د. بدر حامد الملا ، ، صالح يوسف الفضالة .

مع التأكيد على تزويد اللجنة بالرأي مكتوباً حتى يتسنى لها تقديم تقريرها إلى المجلس في شأنها .

مع خالص التحية

مرزوق علي الغانم

رئيس مجلس الأمة



٤١



State of Kuwait

دولة الكويت

التاريخ: ٢٨ رمضان ١٤٤١هـ
الوافق: ١١ مايو ٢٠٢٠م

السيد / وزير العدل ووزير الأوقاف والشؤون الإسلامية
المحترم ،
حياة طيبة وبعد ،

أنهي إليكم أن لجنة الشؤون التشريعية والقانونية في مجلس الأمة ترغب في استطلاع
جهة نظركم حول الاقتراح بقانون بإضافة فقرة جديدة للبند رقم (١) من المادة (٢٠) من
لمرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو /
عبدالكريم عبدالله الكندري .

أملين أن يصلنا الرد خلال أسبوعين من تاريخه حتى يتسنى للجنة دراسته ، وتقديم تقريرها
للمجلس في شأنه .

مع خالص التحية

مرزوق علي الغانم
رئيس مجلس الأمة

المرفقات : نسخة من الاقتراح بقانون

ت / اللجنة مباشر: ٢٢٠٠٣١٥٢ - ٢٢٠٠٢٩٠٥ فاكس: ٢٢٤٥٤٢٠٥ نقال: ٦٧٧٧٥٧٦٥

State of Kuwait



دولة الكويت

التاريخ: ١٨ رمضان ١٤٤١هـ

الوافق: ١٩ مايو ٢٠٢٠م

الأخ المستشار / رئيس المجلس الأعلى للقضاء المحترم
حياة طيبة وبعد ،

أنهي إليكم أن لجنة الشؤون التشريعية والقانونية في مجلس الأمة ترغب في استطلاع
وجهة نظركم حول الاقتراح بقانون بإضافة فقرة جديدة للبند رقم (١) من المادة (٢٠) من
لمرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو /
د. عبدالكريم عبدالله الكندري .

آملين أن يصلنا الرد خلال أسبوعين من تاريخه حتى يتسنى للجنة دراسته ، وتقديم تقريرها
للمجلس في شأنه .

مع خالص التحية

مرزوق علي الغانم
رئيس مجلس الأمة

٤٣

المرفقات : نسخة من الاقتراح بقانون

ت / اللجنة مباشر: ٢٢٠٠٣١٥٢ - ٢٢٠٠٢٩٠٥ فاكس: ٢٢٤٥٤٢٠٥ نفا: ٦٧٧٧٥٧٦٥

لتاريخ : ١٠ شوال ١٤٤١هـ
لموافق : ٢ يونيو ٢٠٢٠م

الأخ المستشار / رئيس المجلس الأعلى للقضاء المحترم
تحية طيبة وبعد ،

أنهي إليكم أن لجنة الشؤون التشريعية والقانونية في مجلس الأمة ترغب في دعوتكم و من تتيبونه عنكم لحضور اجتماعها المزمع عقده يوم الخميس ١٢ شوال ١٤٤١ الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٠ في تمام الساعة ١٢:٣٠ ظهراً للاستماع إلى وجهة نظركم حول:

- ١- الاقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو / خالد حسين الشطي .
- ٢- الاقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السادة الأعضاء / عبدالله أحمد الكندري ، عبدالله فهاد العنزي ، عبدالوهاب محمد الباطين ، د. بدر حامد الملا ، ، صالح يوسف الفضالة .
- ٣- الاقتراح بقانون بإضافة فقرة جديدة للبند رقم (١) من المادة (٢٠) من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو/ د.عبدالكريم عبدالله الكندري .
- ٤- الاقتراح بقانون بإضافة مادة جديدة برقم (٢٦ مكرر د) للقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو/ الحميدي بدر السبيعي.

مع التأكيد على تزويد اللجنة بالرأي مكتوباً حتى يتسنى لها تقديم تقريرها إلى المجلس في شأنها .

مع خالص التحية

مرزوق علي الغانم

رئيس مجلس الأمة



المرفقات :

- نسخة من الاقتراحات بقوانين

ت / اللجنة مباشر: ٢٢٠٠٣١٥٢ - ٢٢٠٠٢٩٠٥ فاكس: ٢٢٤٥٤٢٠٥ نقال: ٦٧٧٧٥٧٦٥

مجلس الأمة - ص.ب: ٧١٦ الصفاة ، الرمز البريدي: ١٣٠٠٨ الكويت - هاتف: ٢٢٤٥٤٢٠٢ ، فاكس: ٢٢٤٤٧٠٣٩

National Assembly - P.O.Box : 716 Safat, Postal Code : 13008 Kuwait - Tel.: 22454202 - Fax : 22447039

البريد الإلكتروني : speaker@majlesalommah.net

التاريخ: ١٠ شوال ١٤٤١هـ
الوافق: ٢ يونيو ٢٠٢٠م

**السيد / وزير العدل ووزير الأوقاف والشؤون الإسلامية
المحترم
تحية طيبة وبعد ،**

أنهي إليكم أن لجنة الشؤون التشريعية والقانونية في مجلس الأمة ترغب في دعوتكم
من تنبؤونه عنكم لحضور اجتماعها المزمع عقده يوم الخميس ١٢ شوال ١٤٤١ الموافق ٤
يونيو ٢٠٢٠ في تمام الساعة ١٢:٣٠ ظهراً للاستماع إلى وجهة نظركم حول:

- ١- الاقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو / خالد حسين الشطي .
- ٢- الاقتراح بقانون بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السادة الأعضاء / عبدالله أحمد الكندري ، عبدالله فهاد العنزي ، عبدالوهاب محمد الباطين ، د. بدر حامد الملا ، ، صالح يوسف الفضالة .
- ٣- الاقتراح بقانون بإضافة فقرة جديدة للبند رقم (١) من المادة (٢٠) من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو/ د.عبدالكريم عبدالله الكندري.
- ٤- الاقتراح بقانون بإضافة مادة جديدة برقم (٢٦ مكرر د) للقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات ، المقدم من السيد العضو/ الحميدي بدر السبيعي.

مع التأكيد على تزويد اللجنة بالرأي مكتوباً حتى يتسنى لها تقديم تقريرها إلى المجلس في شأنها .

مع خالص التحية

مرزوق علي الغانم

رئيس مجلس الأمة



٢٥

المرفقات :

- نسخة من الاقتراحات بقوانين

ت / اللجنة مباشر: ٢٢٠٠٣١٥٢ - ٢٢٠٠٢٩٠٥ فاكس: ٢٢٤٥٤٢٠٥ نقال: ٦٧٧٧٥٧٦٥