



State of Kuwait

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 بمتكرته الإيضاحية برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر.

مع خالص التحية ،،،

مقدم الاقتراح

د. عبد الكريم عبد الله الكندري

د / عبد الكريم الكندري

يدرج من جدول أعمال اللجنة القانونية
مجال إلى لجنة 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 لحماية 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

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 أسمي 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 جانحة 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.