الظروف الاستثنائية وتطبيق القانون رقم 15 لسنة 2020 بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن العقارات

بتاريخ 10 يناير 2021 أصدرت محكمة الاستئناف دائرة الإيجارات برئاسة المستشار/ نهار رماح أبا الخيل وكيل المحكمة حكماً قضائياً تضمن وفق منطوقه تعديل حكم أول درجة في شأن القيمة الإيجارية وتخفيضها لتصبح 1800د.ك بدلاً من 2400 د.ك بداية من 1 إبريل 2020 وحتى انتهاء الظروف الطارئة.

وجاءت حيثيات الحكم توضح أن وقائع الدعوى تخلص في أن المدعي أقام دعواه طالبا إخلاء العين المؤجرة مع التسليم وإلزام المدعى عليه قيمة متأخر الأجرة عن الفترة من 1 إبريل 2020 وحتى 31 يوليو 2020 وما يستجد على سند من القول أن المدعي عليه امتنع عن السداد للقيمة الإيجارية المحددة في العقد بمبلغ 2400 د.ك شهريا للعين المؤجرة.

ونظرت الدعوى أمام محكمة أول درجة وقضت بمبلغ متأخر الأجرة المحدد بالعقد مع تقسيط المبلغ على عشرة أشهر ثم أقام المدعي والمدعي عليه طعناً بالاستئناف على الحكم سالف البيان وطالب المستأنف الأول (المدعي) القضاء بالإخلاء مع التسليم وما يستجد من أجرة كما طالب المستأنف الثاني (المدعي عليه) برفض الدعوى واحتياطياً تخفيض الأجرة عن العين المؤجرة موضوع الدعوى لعدم الانتفاع بها بسبب جائحة كرونا استناداً على نص المادة 581 من القانون المدني والمادة 198 من ذات القانون.

وذكرت المحكمة وفق حيثيات حكمها أنه وفقاً للقانون 2020/15 بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن إيجارات العقارات الذي نص في مادته الأولى على أن يضاف فقرة جديدة إلى البند رقم 1 من المادة 20 من المرسوم المشار إليه "أنه لا يجوز الحكم بالإخلاء للعين 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 العام أو الصحة العامة وتحدد المحكمة طريقة سداد المستأجر الأجرة المتأخرة".

وأضافت المحكمة أن المادة 198 من القانون المدني نصت على أنه إذا طرأت بعد العقد وقبل تمام تنفيذه ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها عند إبرامه وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام الناشئ عنه وإن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخساره فادحة جاز للقاضي بعد الموازنة بين

مصلحة الطرفين أن يرد المرهق إلى الحد المعقول بأن يضيق من مداه أو يزيد في مقابله ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف.

وانتهت المحكمة تعزيزاً لحكمها سالف البيان في الدعوى أن مجلس الوزراء قد أوقف العمل عن جميع المرافق والأنشطة الأهلية وتزامن هذا الإعلان مع إيقاف سداد الالتزام من المستأجر للعين المؤجرة.

والجدير بالذكر أن معهد الكويت للدراسات القضائية والقانونية قد نظم بتاريخ 18 فبراير 2021 حلقة نقاشية عبر تقنية الاتصال المرئي لبحث ومناقشة التعديلات وما قد يعتريها من معضلات أثناء التطبيق وشارك في الحلقة السادة قضاة المحكمة الكلية ومستشاري محكمة الاستئناف. وقد نشرت فعالياتها في عدد شهر مارس بنشرة معهد الكويت للدراسات القضائية وموقعه الإلكتروني.