

# تعرض السلطة العامة للمستأجر وأحقته في طلب فسخ عقد الإيجار أو الإنقاص من الأجرة "وفق أحكام القانون المدني"

إعداد المستشار/ فهد فاضل الخليفة الفهد

عضو المكتب الفني بمعهد الكويت للدراسات القضائية والقانونية

تنص المادة 581 من القانون المدني الكويتي على أن:

- 1- إذا ترتب على عمل صدر من السلطة العامة في حدود القانون نقص كبير في انتفاع المستأجر جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ما لم يكن عمل السلطة لسبب يعزي إليه.
- 2- ولا يكون للمستأجر حق في التعويض قبل المؤجر إلا إذا كان عمل السلطة العامة قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه.
- 3- وكل ما سبق ما لم يقض الاتفاق بغيره.

والعمل الصادر عن السلطة العامة في هذا السياق وعلى ما جاء في المذكرة الإيضاحية:

" قد يكون قراراً من جهة الإدارة، كما هو الغالب، كقرار يصدر بنزع الملكية أو الاستيلاء المؤقت على العقار المأجور أو قرار بمنع عرض فيلم سينمائي استأجرته إحدى دور العرض. ولكنه يجوز أيضاً أن يكون عملاً صادرًا من الهيئة التشريعية أو الهيئة القضائية، كقانون بتحديد الانتفاع بالمأجور (تحديد زراعة معينة)، أو حكم من القضاء بعلق المأجور أو سحب ترخيصه أو مصادرته، هذه الأعمال تعتبر من قبيل القوة القاهرة التي لا يكون المؤجر ملتزمًا بضمانها، ولكنه يتحمل تبعاتها. فيكون للمستأجر تبعًا لجسامة الإخلال بالانتفاع أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة. والمحكمة هي التي تقدر هذه الجسامة، فلها أن تجيب المستأجر إلى طلب الفسخ أو تكتفي بإنقاص الأجرة، ولكن يشترط، في كل ذلك ألا يكون عمل السلطة ناجمًا عن عمل يعزي إلى المستأجر كما يشترط أن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع، يسوغ الفسخ أو الإنقاص. أما إذا كان النقص في الانتفاع يسيرًا فإنه لا يكون ثمة مبرر لا للفسخ ولا لإنقاص الأجرة."

على أنه إذا كان عمل السلطة العامة قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه فإن المؤجر يكون ملتزماً بالضمان، ويكون مسؤولاً ليس فحسب عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، بل أيضاً عن التعويض إن كان له مقتضى.

وكل هذا ما لم يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على غيره فيجوز أن يشترط المؤجر أن يكون مسؤولاً عن أي عمل يصدر من السلطات العامة، كما يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر عدم مسؤوليته عن هذه الأعمال أو التخفيف من مسؤوليته عنها.

وغني عن البيان أنه إذا كانت أعمال السلطة العامة قد صدرت مخالفة للقانون، ومن باب أولى إذا كانت من قبيل الأعمال المادية، فإنها تكون من قبيل التعرض المادي الذي لا يضمنه المؤجر، وتسري في شأنه أحكام المادة (578) من المشروع.

وعليه يكون التعرض الصادر من الجهة الحكومية في هذا الشأن وكما يراه الأستاذ الدكتور المستشار/ عبدالرزاق السنهوري: في مقام القوة القاهرة :

فلا يجب البحث فيما إذا كان تعرضاً بسبب قانوني أو مادي، بل يجب اعتباره في مقام القوة القاهرة التي تحرم المستأجر من الانتفاع بالعين أو تخل بانتفاعه بها.

كما أكدته المذكرة الإيضاحية فهي وإن عدت أعمال جهة الإدارة أعمال تعرض مادي صادر من الغير، إلا أنها في الوقت ذاته اعتبرت قوة القاهرة إذ تقول: "التعرض المادي من الغير" الذي يحول دون الانتفاع ويعتبر قوة القاهرة تعرض جهة الإدارة الصادرة في حدود القانون، كنزع ملكية العين المؤجرة أو الاستيلاء عليها.

وسواء اعتبرت أعمال الجهة الحكومية تعرضاً مادياً صادراً من الغير أو اعتبرت قوة القاهرة، ففي الحالتين لا يكون المؤجر ملتزماً بضمانها .

ولكن هذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر، بل ومن الرجوع على الجهة الحكومية في بعض الأحوال....

وأن النص يطبق هنا حكم التعرض المادي الصادر من الغير لسبب لا يد للمستأجر فيه ويكون من الجسامة بحيث يترتب عليه نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة. وهو في الوقت ذاته يطبق حكم هلاك العين المؤجرة، فقد قدمنا أن الهلاك قد يكون هلاكاً قانونياً كأن تنزع ملكية العين للمنفعة العامة أو يستولي عليها أو على بعض منها أو يصدر قرار إداري بإخلائها لأسباب صحية. ويطبق في الوقت ذاته أيضاً حكم القوة القاهرة إذا حرمت المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو أخلت بهذا الانتفاع. والواقع أن هذه الأمور الثلاثة –

التعرض المادي وهلاك العين والقوة القاهرة – سواء في الحكم. فكل منها يترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين حرماناً كلياً أو جزئياً، ومن ثم يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجر فسخ الإيجار إذا كان الحرمان من الانتفاع بالعين جسيماً بحيث ما كان المستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية، والمحكمة هي التي تقدر ذلك ولها أن تجيب المستأجر إلى طلب الفسخ أو تكتفي بإنقاص الأجرة. ويجوز للمستأجر أيضاً، إذا لم يكن الحرمان من الانتفاع على هذا القدر من الجسامة، أن يطلب إنقاص الأجرة، ولكن يشترط في ذلك أن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة. أما إذا كان النقص في الانتفاع يسيراً، فإنه لا يكون هناك مبرر لا لفسخ الإيجار ولا لإنقاص الأجرة. والمحكمة هي التي تقدر ما إذا كان النقص في الانتفاع كبيراً أو يسيراً.

ويخلص من ذلك ... مبدأ هام في عقد الإيجار: فحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو يختل انتفاعه بها لسبب لا يد فيه لا للمؤجر ولا للمستأجر، كأن يرجع ذلك إلى قوة القاهرة أو إلى هلاك العين أو إلى تعرض مادي صادر من الغير، فإن تبعه ذلك تقع على المؤجر فيتحمّل إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة. ويقوم هذا المبدأ، كما سبق القول، على مبدأ آخر جوهرى، هو أن الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا امتنع الانتفاع أو اختل فسخ العقد أنقصت الأجرة. وقد سبق أن قررنا أن تحمل التبعة غير الضمان، ففي تحمل التبعة لا يكون المؤجر مسئولاً إلا عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، أما في الضمان فيكون مسئولاً أيضاً عن التعويض.

(الوسيط للمستشار الدكتور/ عبدالرزاق أحمد السنهوري – ج6 مج 1 الفقرة 303 ص551)

وأنه إذا كان من أثر الجوائح والحرب أو الثورات حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فله أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مدة حرمانه من الانتفاع بالعين. وإذا اضطر المستأجر إلى ترك العين المؤجرة بسبب تجنيده في الحرب، فقد يكون هذا مسوغاً لأن يطلب الفسخ أو إنقاص، وإن كان في مثل هذه الظروف يصدر في الغالب تشريع مؤقت ينظم علاقات المؤجرين بالمستأجرين...

(ذات المرجع ص 524 الفقرة 279)

#### \*ملحوظة

وعليه يراعى عند الفصل في المنازعات الإيجارية تطبيق قواعد الاختصاص وما أفرده المشرع من تشريعات خاصة صادرة في هذا الصدد ومنها القانون رقم المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978 واستثنائية مثل التعديل الوارد عليه بالقانون رقم 15 لسنة 2020

• هذا ومن المستقر عليه في قضاء محكمة التمييز

من المقرر في قضاء محكمة التمييز – أن النص في المادة 581 من القانون المدني على أنه "إذا ترتب على عمل صدر من السلطة العامة في حدود القانون نقص كبير في انتفاع المستأجر حاز له أن يطلب فسخ

العقد أو إنقاص الأجرة ما لم يكن عمل السلطة لسبب يعزى إليه، كما أن النص في الفقرة الثالثة من ذات المادة أن كل ذلك ما لم يقض الاتفاق بغيره" مؤداه على ما أفصحت المذكرة الإيضاحية لذات القانون أن الأعمال الصادرة من السلطات العامة ومنها القرارات الصادرة من جهة الإدارة والتي يترتب عليها حرمان المستأجر من انتفاعه بالمأجور أو الإخلال بالانتفاع به تعتبر من قبيل القوة القاهرة التي لا يكون المؤجر ملتزماً بضمانها ولكنه يتحمل تبعتهما فيكون للمستأجر تبعاً لجسامة الإخلال بالانتفاع أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ولكن بشرط ألا يكون عمل السلطة ناجماً عن عمل يعزى إلى المستأجر أو أن يكون عدم انتفاع المستأجر بالعين راجعاً إلى خطئه أو إلى سبب يتعلق بشخصه أو نتيجة استعماله العين بالمخالفة لشروط عقد الإيجار وكل ذلك ما لم يتم الاتفاق بين الطرفين على غيره وأنه من المقرر أيضاً أن الأجرة تكون مقابل الانتفاع بالمأجور وتستحق باستيفاء المنفعة أو بإمكان استيفائها فإن ما زالت المنفعة أو اختلت سقطت الأجرة أو انقضت، وأن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور بحالة صالحة للانتفاع به كل الانتفاع المقصود من الإيجار مقابل الانتفاع، وأن الدفاع الذي تلتزم به محكمة الموضوع بالرد عليه هو الدفاع الجوهري الذي من شأنه – لو صح- لتغيير به وجه الرأي في الدعوى والذي يكون مدعيه قد أقام الدليل عليه أمام المحكمة أو طلب منهما تمكينه، وأن الدفع بعدم التنفيذ نظام مؤداه أنه في العقود الملزمة للجانبين يسوغ لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن الوفاء بالالتزامات التي يفرضها العقد عليه، ولو كانت حالة الأداء إلى أن يقوم المتعاقد الآخر بأداء التزاماته المتقابلة أو يعرض في الأصل أداءها مادامت هذه الالتزامات الأخيرة حالة الأداء بدورها ويلزم على المتعاقد في اعتصامه بالدفع بعدم التنفيذ ألا يتجافى مع مقتضيات حسن النية ونزاهة التعامل.

(الطعن 1101 لسنة 2017 مدني/1 جلسة 27/5/2019)

(الطعن 749 لسنة 2014 تجاري/1 جلسة 19/4/2017)

(الطعن 1072 لسنة 2014 تجاري/4 جلسة 21/4/2016)