

حالات الإخلاء القضائي للعين المؤجرة في القانون الكويتي

حرص المشرع الكويتي على تنظيم العلاقة الإيجارية التي تربط بين المؤجر والمستأجر، وذلك نظراً لما تمثله تلك العلاقة من أهمية بالنسبة للجميع مؤجرين كانوا أم مستأجرين، ومن أهم وأخطر الأحكام التي تخص تلك العلاقة وينظمها القانون هي الأحكام الخاصة بمسألة الإخلاء القضائي للعين المؤجرة، حيث ان خطورة تلك المسألة تنبع من آثارها المتمثلة في انتهاء العلاقة الإيجارية قبل حلول الموعد المتفق عليه في عقد الإيجار، لذلك فسوف ينصب هذا المقال على توضيح ماهية الإخلاء القضائي بوجه عام، مع التركيز على توضيح الحالات والأسباب التي تبيح للمؤجر إخلاء المستأجر قضائياً من العين المؤجرة.

أولاً: ما هو المقصود بالإخلاء القضائي؟

الإخلاء القضائي كمصطلح قانوني يقصد به إنهاء العلاقة بين المؤجر والمستأجر قبل انتهاء مدتها المتفق عليها في عقد الإيجار عن طريق القضاء، وذلك بسبب تحقق حالة من الحالات التي نص عليها القانون، والتي يترتب على تحقق إحداها أحقية المؤجر في إخلاء المستأجر من العين واستلامها.



ولا يتحقق هذا الإخلاء إلا بموجب حكم قضائي نهائي يصدر من المحكمة المختصة، وفي حالة عدم تسليم المستأجر الشقة المؤجرة للمؤجر طواعية، فإن الحكم الصادر بالإخلاء يتم تنفيذه جبراً عن طريق دائرة التنفيذ.

ويعتبر الإخلاء القضائي هو استثناء على القاعدة العامة المقررة لانتهاء العلاقة الإيجارية، حيث قرر المشرع الكويتي قاعدة عامة بموجب نص المادة رقم (19) من المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978 بشأن إيجار العقارات وتعديلاته (والذي سنشير إليه في باقي المقال بمسمى المرسوم بقانون)، وهذه القاعدة قوامها أن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، إلا أن الإخلاء القضائي يعد استثناء عليها حيث يكون للمؤجر إخلاء المستأجر من العين قبل انتهاء المدة المتفق عليها.

وقد حدد القانون حالات محددة يحق فيها للمؤجر التمسك بهذا الاستثناء، بحيث يجوز له اللجوء إلى القضاء لإخلاء المستأجر من العين المؤجرة قبل انتهاء مدة الإيجار، وعلى الرغم من أن المشرع قد حدد تلك الحالات بشكل مجمل في نص المادة رقم (20) من المرسوم بقانون آنف الذكر، إلا أننا يمكننا أن نصنفها إلى ثلاث طوائف استناداً إلى السبب الذي تم الاستناد إليه في

تقرير كل حالة منها، الأولى هي الحالات التي يكون السبب فيها يرجع للمستأجر، والثانية هي الحالات التي يكون السبب فيها يرجع للمؤجر وحده، والثالثة هي الحالات التي يكون السبب فيها يرجع إلى حالة العين المؤجرة.

ثانياً: حالات إخلاء العين المؤجرة التي ترجع إلى المستأجر

هناك عدة حالات منح فيها القانون للمؤجر الحق في الإخلاء القضائي للعين المؤجرة بسبب يرجع إلى المستأجر، وهذا السبب مع اختلافه في كل حالة لا يخرج عن إطار الإخلال بشروط التعاقد المبرم بينه وبين المؤجر، وتتمثل هذه الحالات في:

(1) التأخر في سداد القيمة الإيجارية

جاء النص على تلك الحالة في الفقرة الأولى من المادة رقم (20) من المرسوم بقانون، حيث منح المستأجر الحق في إخلاء المستأجر من العين في حالة تأخره عن سداد القيمة الإيجارية التي تستحق عليه، وذلك خلال مهلة قانونية قدرها عشرون يوماً من تاريخ استحقاقها عليه، سواءً كان تحديد تاريخ الاستحقاق قد تم بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر أو بموجب نص قانوني، وهو سبب منطقي لا سيما وأن سداد القيمة الإيجارية هو الالتزام الأساسي والجوهري الذي يفرضه عقد الإيجار على المستأجر، وبالتالي في حالة تخلفه عن تنفيذ هذا الالتزام في المهلة التي منحه إياها القانون، فإن ذلك يُعد إخلالاً منه بالتزامه يكفي لمعاقبته بالإخلاء.

إلا أن القانون قد أجاز للمحكمة التي يُعرض عليها دعوى الإخلاء أن يقضي باعتبار الدعوى كأن لم تكن، وذلك في حالة تقدّم المستأجر إلى المحكمة بعذر قوي تُقدره المحكمة كمبرر لتأخره في سداد القيمة الإيجارية، إلا أن ذلك مشروط بقيام المستأجر بسداد كامل القيمة الإيجارية المستحقة عليه قبل انتهاء أولى الجلسات التي تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً لنظر دعوى الإخلاء. مع ملاحظة أنه في حالة تأخر المستأجر في سداد القيمة الإيجارية في موعد استحقاقها، وكان ذلك التأخير قد وقع أثناء فترة يتوقف أو يتعطل فيها العمل في جميع المرافق العامة بموجب قرار يصدره مجلس الوزراء، وذلك بغية حماية الأمن أو السلم العام أو الصحة العامة أو لأي اعتبارات تقتضيها مصلحة البلاد، فلا يجوز إصدار حكم بإخلائه من العين المؤجرة.

(2) التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن الغير مأذون به

حظر المشرع الكويتي على المستأجر أن يقوم ببعض التصرفات بشأن العين المؤجرة إلا بعد الحصول على موافقة صريحة ومكتوبة من المالك، وجعل من قيامه بتلك التصرفات دون إذن منه سبباً يجيز إخلائه من العين المؤجرة، وقد وردت تلك التصرفات بشكل حصري في نص الفقرة الثانية من المادة (20) من المرسوم بقانون، وتتمثل في:

- أن يقوم بتأجير كل أو جزء من العين المؤجرة إلى الغير.
- أن يقوم بتأجير كل أو جزء من العين المؤجرة إلى الغير.
- إخلاء العين المؤجرة لشخص خلاف مالكاها الفعلي أو نائبه، أي تسليمها لغير المالك أو نائبه.
- أن يسكن معه في العين المؤجرة شخص من الغير لم يكن طرفاً من أطراف عقد الإيجار، ومن الجدير بالذكر أن مجرد إقامة هذا الغير مع المستأجر بشكل عارض أو على سبيل الإقامة المؤقتة لا يعد من قبيل السكنى التي تجيز الإخلاء، فيكون وجود هذا الغير في العين المؤجرة بمثابة قرينة لصالح المؤجر تجيز له الإخلاء، إلا أنها قرينة بسيطة يمكن للمستأجر أن يثبت عكسها بأي طريقة من طرق الإثبات.

المجاهدي مسافر عايش
mesferlaw.com

(3) إساءة استخدام العين المؤجرة

وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة رقم (20) من المرسوم بقانون فقد منح المشرع للمؤجر الحق في إخلاء المستأجر من العين المؤجرة قضائياً، وذلك متى قام الأخير باستخدام العين المؤجرة – سواء بنفسه أو عن طريق السماح للغير بذلك - بصورة تتعارض مع الشروط المعتادة والمعقولة والمتعارف عليها لعقد الإيجار، أو تتنافى مع النظام العام والآداب العامة، أو تمثل ضرراً على مصلحة المؤجر أدبية كانت أو مادية.

وعلى سبيل المثال لذلك استخدام المستأجر للعين في ممارسة أعمال منافية للآداب أو لممارسة ألعاب القمار، ففي تلك الحالة يعد المستأجر مرتكباً لفعل يناهز النظام والآداب العامة، ويضر بمصلحة المؤجر الأدبية – نظراً لما ستحملة العين فيما بعد من سوء سمعة – والمادية نظراً لما يترتب عليه من غلق للعين، كما أن ممارسة تلك الأعمال تعد منافية للشروط المعتادة التي استقر عليها العمل في عقود الإيجار.

والهدف من تقرير هذه الحالة هو الحفاظ على كل من الصالح العام والمصلحة الخاصة بالمؤجر، وذلك من مغبة الأخطار التي قد تترتب على مخالفة المستأجر للنظام العام أو الآداب العامة، وأيضاً الحرص على التزام المستأجر بأن يستخدم العين المؤجرة على الوجه الذي يتفق مع القوانين السارية، ويتفق أيضاً من الغرض الذي تم تأجير العين من أجله.

(4) غلق العين المؤجرة لمباشرة التجارة لمدة تتجاوز الستة أشهر

تخص هذه الحالة العين المؤجرة بغرض ممارسة نشاط تجاري بها، حيث قرر المشرع بنص الفقرة الرابعة من المادة رقم (20) من القانون أن هذه العين متى تم إغلاقها لمدة تزيد عن ستة أشهر، وذلك دون مبرر سائق تقبله المحكمة التي تنظر دعوى الإخلاء، يتم الحكم بإخلائه منها حتى لو كان المستأجر قد سدد الأجرة المستحقة على العين عن تلك الفترة، فالعبرة في تلك الحالة ليس بسداد الأجرة ولكن مناط الإخلاء هنا هو الغلق المستمر لمدة ستة أشهر بدون مبرر مقبول.

(5) الإخلاء بسبب إبعاد المستأجر عن البلاد

تخص تلك الحالة التي قررها المشرع في نص الفقرة الحادية عشر من المادة (20) العين المؤجرة بغرض ممارسة نشاط تجاري أو مهني، والتي يصدر بشأن مستأجرها حكماً قضائياً أو أمراً إدارياً بإبعاده خارج الدولة، وهي حالة تخص المستأجر الأجنبي الذي لا يحمل الجنسية الكويتية، لاسيما وأن الإبعاد يمثل إما عقوبة تكميلية يوقعها القضاء على الأجنبي بعد إنهاء مدة عقوبته الأصلية، أو قرار إداري يتم إصداره من قبل الدولة بإبعاد الأجنبي الذي يقيم على أراضيها بشكل غير قانوني وفقاً للقوانين المنظمة للإقامة.

ثانياً: حالات إخلاء العين المؤجرة التي ترجع إلى المؤجر

على صعيد آخر توجد بعض الحالات الأخرى التي منح فيها القانون للمؤجر الحق في الإخلاء القضائي للعين المؤجرة بسبب يرجع إلى المؤجر نفسه، وتتمثل هذه الحالات في:

(1) رغبة المؤجر في هدم العين المؤجرة وإعادة بنائها

تضمنت الفقرة السادسة من المادة رقم (20) من المرسوم بقانون أحكام تلك الحالة، وأجازت للمؤجر باعتباره مالك العين المؤجرة إخلاء المستأجر من العين قضائياً لهدمها وإعادة بنائها، إلا أنها اشترطت في ذلك بعض الشروط بحيث لا يثبت للمؤجر هذا الحق إلا بتحقيق أحد تلك الشروط، وتتمثل هذه الشروط في:

- ألا يكون قد مر على تاريخ الانتهاء من بناء العقار الكائن به العين المؤجرة أقل من خمس وعشرون سنة.
- أن يتم إضافة أرض إلى العقار الكائن به العين المؤجرة، شريطة ألا تقل مساحة تلك الأرض المضافة عن نسبة قدرها (10%) من مساحة العقار.
- أن يكون الهدف هو إقامة مباني استثمارية أو تجارية حديثة لتحل محل البيوت التقليدية. (مع ملاحظة أن الحالات الثلاث السابقة يستلزم معها أن يكون حجم البناء الجديد أكبر من حجم البناء السابق الذي سيتم هدمه بنسبة لا تقل عن (50%))
- أن تحظر أنظمة البناء السارية الزيادة إلى تلك النسبة، وعندئذ يلزم اتباع الحد الأقصى للنسبة التي تقرها تلك الأنظمة.

وفي حال تحقق أحد تلك الشروط يكون صدور الحكم بالإخلاء مرهوناً بحصول المؤجر على التراخيص اللازمة للهدم من قبل الجهة التي تختص بإصدارها، بالإضافة إلى أن المؤجر في تلك الحالة يلتزم المؤجر بالبداية في هدم العقار في مدة أقصاها ستة أشهر يبدأ احتسابها من من التاريخ الذي يتم فيه إخلاء العين، وأن يقوم بالبداية في بناء العقار الجديد خلال المدة التي يتم تحديدها له من قبل البلدية.

المحامي مسفر عايض

وفي حال مخالفة المؤجر لأياً من مواعيد الهدم أو البناء المستأجر يحق له الخيار بين طلب العودة لشغل العين أو الحصول على التعويض، وبالطبع هذا الخيار يكون في حالة مخالفة مدة الهدم، حيث أنه متى تم هدم العقار وكانت المخالفة تتعلق بمدة البناء، فإنه لا مجال لإعمال خيار إعادة شغل العين بعد أن تم هدمها، ويكون السبيل الوحيد أمام المستأجر هو الحصول على التعويض.

(2) الحالة التي يرغب فيها المؤجر في تعليية العقار الكائن به العين المؤجرة

وهذه الحالة تم ذكرها في نص الفقرة السابعة من المادة رقم (20) من المرسوم بقانون، وحقواها أن المشرع قد أعطى الحق للمؤجر في إخلاء العين المؤجرة قضائياً متى أراد أن يقوم بتعليية المبنى الكائن به العين المؤجرة، إلا أن المشرع قد نظم حالتين في هذا الشأن:

- الحالة الأولى: الرغبة في التعليية مع إخلاء المستأجر من العين: وفي تلك الحالة وضع المشرع شرطين يلزم توافرها ليستطيع المؤجر استخدام حقه في الإخلاء، وهذين الشرطين هما:

أ- ألا يكون هناك اتفاقاً يحول دن قيام المؤجر بإتمام مثل تلك التعليية في العقار.

ب- أن يكون القيام بتلك التعلية في ظل شغل المستأجر للعين المؤجرة غير ممكن. ويشترط لكي يتمكن المؤجر من الحصول على حكم بالإخلاء أن يقدم للمحكمة ما يفيد قيامه بالحصول على التراخيص التي تلزمها عملية التعلية، وأن يبدأ في تعلية العقار في مدة أقصاها ستة أشهر يبدأ احتسابها من من التاريخ الذي يتم فيه إخلاء العين، وحال تخلفه عن ذلك الموعد يحق للمستأجر الذي تم إخلائه من العين المطالبة بالعودة إليها وشغاهل مرة أخرى أو طلب التعويض.

● الحالة الثانية: الرغبة في التعلية مع بقاء المستأجر في العين: قد لا يرغب المؤجر في إخلاء العين، والقيام بالتعلية مع بقاء المستأجر فيها، وفي تلك الحالة إذا تسببت أعمال التعليل في أن يُضطر المستأجر إلى جزء من العين مع بقائه في باقيها، أو أن يخلي العين بأكملها لمدة ما، فيحق للمستأجر في تلك الحالة الخيار بين فسخ عقد الإيجار أو المطالبة بتخفيض القيمة الإيجارية بالقدر الذي يتناسب مع نقص انتفاعه بالعين بشكل كامل.

(3) الإخلاء لإقامة المؤجر في العين المؤجرة

نظمت الفقرة الثامنة من المادة رقم (20) تلك الحالة، وتتعلق برغبة المؤجر في إخلاء العين قضائياً ليقوم فيها متى قامت لديه الحاجة إلى ذلك، ويشمل ذلك إقامته فيها لنفسه أو أن تقيم فيها زوجة له أو فرع من فروع أو أصل من أصوله، وأيضاً متى لم يكن له سكن آخر يمكنه أن يقيم فيه بنفسه، فيحق له في تلك الحالة إخلاء العين المؤجرة، شريطة أن يقيم فيها خلال مهلة أقصاها ستة أشهر يبدأ احتسابها من من التاريخ الذي يتم فيه إخلاء العين، فإن لم يفعل فقد أجاز القانون للمستأجر طلب التعويض، ما لم يكن لدى المؤجر مبرر مقنعاً وسائغاً يسوغ له ذلك التأخير.

(4) الإخلاء لوقوع العين المؤجرة ضمن السكن الخاص للمؤجر

في إطار الفقرة التاسعة من المادة (20) منح المشرع للمؤجر الحق في إخلاء العين المؤجرة متى كانت تلك العين تقع ضمن سكنه الخاص، وظهرت لديه بعد ذلك حاجة لشغلها سواء بنفسه أو عن طريق أحد أصوله أو فروع أو أي شخص ممن يعولهم المؤجر، ولم يفرض القانون أي شروط تتعلق بنوع الاستعمال أو مدى الحاجة إليه.

(5) الإخلاء لحاجة القاصر للعين التي قام والده بتأجيرها للمستأجر

آخر حالات الحق في الإخلاء والتي تعود إلى سبب يرجع للمؤجر نفسه هي الحالة التي نظمتها الفقرة العاشرة من المادة رقم (2)، والتي تخص القاصر الذي كان والده يشغل العين - سواء عن طريق التمليك أو التخصيص - ويمارس أعماله التجارية بها، وبعد وفاته قام الوصي على القاصر بتأجيرها إلى المستأجر، فقد أجاز القانون للقاصر الحق في طلب إخلاء العين قضائياً، إلا أن ذلك مرهون بتحقق بعض الشروط وهي:

- أن يكون القاصر قد بلغ سن الرشد، فلا يجوز له المطالبة بالإخلاء طالما لم يبلغ سن الرشد.
- أن يكون في احتياج لتلك العيم لممارسة التجارة.
- ألا يكون لديه محل تجاري آخر يمكنه مزاوله النشاط التجاري فيه.
- أن يقوم بالمطالبة بإخلاء العين خلال مدة قدرها سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد.

وفي حالة تحقق تلك الشروط يحق له طلب إخلاء العين، فإذا تم إخلائها فيجب عليه أن يمارس نشاطه التجاري فيها خلال ستة أشهر يتم احتسابها من تاريخ الإخلاء، وإن مضت تلك المهلة دون أن يباشر نشاطه التجاري في العين فعندئذ يحق للمستأجر الخيار بين المطالبة بالعودة لشغل العين أو التعويض إن كان له مقتضى.

المحامي مسفر عايض

mesferlaw.com



ثالثاً: حالات إخلاء العين المؤجرة التي ترجع إلى حالة العين المؤجرة

وأخيراً أحقية المؤجر في إخلاء المستأجر من العين المؤجرة قضائياً بسبب يرجع إلى حالة العين المؤجرة، وهي حالة وحيدة ذكرها المرسوم بقانون في مادته رقم (20) بالفقرة الخامسة منها، وتتعلق بالعين المؤجرة التي تتحول حالتها فتصبح آيلة للسقوط، وتمثل خطراً على حياة شاغليها وعلى سلامة المارة، ويجب حتى يحق للمالك اللجوء إلى تلك الحالة من حالات الإخلاء أن يثبت حالة العين وأنها أصبحت تمثل خطراً على شاغليها، ويكون ذلك غالباً من خلال الحصول على تقرير ذلك من الإدارة المختصة بالبلدية.

وقد يسهل على المؤجر التمسك بتلك الحالة متى صدر قراراً من البلدية بهدم العقار الكائن به العيم المؤجرة، ففي تلك الحالة يكون هذا القرار سنده في إخلاء المستأجر قضائياً.