المدد والمواعيد القانونية في قانون الايجار الكويتي

قانون إيجار العقارات في الكويت يمثل جزءًا حيويًا من النظام القانوني الذي يحكم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، حيث يتضمن هذا القانون مجموعة من الأحكام التي تحدد حقوق والتزامات الأطراف المعنية، ومن أحد أهم الجوانب التي يغطيها هذا القانون هي المدد والمواعيد التي تنظم عملية الإيجار، لا سيما وأن المدد والمواعيد في قانون الإيجار الكويتي تُشكل عنصراً أساسياً يحدد إطار العلاقة التعاقدية بين الطرفين، وتؤثر بشكل مباشر على استقرار الالتزامات ومرونة المعاملات بين المؤجر والمستأجر، بخلاف ما تحققه من ضمانة هامة لحماية حقوق كل طرف من طرفيه، وفي هذا المقال سوف نتناول بالتفصيل مختلف المدد والمواعيد المحددة في قانون إيجار العقارات الكويتي الصادر بالمرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978 وتعديلاته، موضحين في سياق ذلك تأثير ما يترتب عليها من أحكام على أطراف العلاقة الإيجارية.

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

أولاً: المدة الخاصة بعقد الإيجار

من أهم الأحكام التي قررها قانون إيجار العقارات الكويتي هي مدة عقد الإيجار، ونظراً لأهمية هذه المدة فقد ذكرها في تعريفه لعقد الإيجار بالمادة الرابعة منه، حيث اعتبر أن عقد الإيجار يتم إبرامه على العين المؤجرة لمدة محددة، وبالتالي فإن العقد ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، والمنصوص عليها ببنود العقد.

إلا أن التساؤل يثور في حالة عدم الاتفاق في عقد الإيجار على مدة سريانه، فهل يبطل العقد أو لا؟ وكيف يتم تحديد مدته؟

الإجابة على هذا التساؤل هو عدم بطلان عقد الإيجار في حالة خلوه من ذكر مدته، حيث أن المشرع قد راعى تلك الحالة وغيرها من الحالات المشابهة التي تكون فيها مدة عقد الإيجار غامضة وغير واضحة ولا يمكن تحديدها بشكل دقيق، ووضع لها تنظيماً خاصاً يمكن من خلاله تحديد تلك المدة، وذلك في سياق نص المادة الرابعة منه، حيث اعتبر أن مثل تلك الحالات يتم تحديد مدة العقد فيها بالمدة المعينة لدفع الأجرة.

وعلى سبيل المثال لذلك إذا كان المتفق عليه في عقد الإيجار أن الأجرة تسدد من المستأجر إلى المؤجر بشكل شهري فإن مدة العقد تكون شهر واحد، وإذا كانت تسدد بشكل نصف سنوي –

كل ستة أشهر – فتكون مدة العقد ستة أشهر، وإذا كانت تسدد بشكل سنوي فإن مدة العقد تكون سنة واحدة وهكذا دواليك على ذات المنوال.

ثانياً: موعد الوفاء بالأجرة

تعد الأجرة هي الدافع الأساسي والباعث الرئيسي للمؤجر على إبرام عقد الإيجار مع المستأجر، لذلك كان المشرع حريصاً على أن يكفل للمؤجر من الضمانات ما يضمن له الحصول على القيمة الإيجارية، وليس ذلك فقط بل وأن يحصل عليها أيضاً في الموعد المحدد للوفاء بها، فما هو موعد وفاء المستأجر بالأجرة؟

تقرر القاعدة الأصلية بشأن الموعد المحدد للوفاء بالأجرة أنه الموعد المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر، والثابت بشكل مكتوب سواء في عقد الإيجار المبرم بينهما أو في أي اتفاق خارج عقد الإيجار مادام هذا الاتفاق محرر في شكل مكتوب، وهو أمر لا خلاف عليه ولا يثير أي تساؤلات، إلا أن التساؤل يثور بشأن موعد الوفاء بالأجرة في حالة خلو عقد الإيجار من بيان الموعد المحدد للوفاء بالأجرة، فكيف يتم تعيين ذلك الموعد في تلك الحالة؟

المحامي مسفر علي
mesferlaw.com

لم يغفل المشرع الكويتي هذه الحالة بل قرر لها حكماً خاصاً في المادة رقم (10) من المرسوم بقانون بشأن إيجار العقارات، حيث جعل تحديد موعد الوفاء بالأجرة مرتبطاً بمدة العقد وذلك على النحو التالي:

<u>في حالة الإيجار المشاهرة:</u> يكون موعد الوفاء بالأجرة في اليوم الأول من كل شهر.

<u>في أي حالة أخرى خلاف المشاهرة:</u> كما لو كان الإيجار سنوي أو نصف سنوي، فإن موعد الوفاء بالأجرة يكون هو اليوم الأول من كل مدة معقود عليها الإيجار.

وبوجه عام فإن الأجرة تُستحق على المستأجر في بداية كل فترة معقود عليها الإيجار، وذلك بغض النظر عن تلك المدة.

ثالثاً: مدة إيداع الأجرة

في حالة امتناع المؤجر عن استلام الأجرة من المستأجر في موعد استحقاقها دون مبرر ثانوني يسوغ له ذلك الامتناع، فإن المشرع قد منح المستأجر سبيلاً لإبراء ذمته من تلك الأجرة، وذلك عن طريق عرضها عرضاً قانونياً على المؤجر، فإن امتنع عن استلامها فيقوم المستأجر بإيداعها في خزانة إدارة التنفيذ بالمحكمة المختصة، وحتى يكون هذا الإيداع بمثابة وفاء

بالأجرة في الموعد المحدد لها، فقد استلزم المشرع أن يتم هذا الإيداع في موعد أقصاه عشرين يوماً، ويبدأ احتسابها من التاريخ الذي استحقت فيه الأجرة التي يتم إيداعها.

كما أوجب المشرع على إدارة التنفيذ التي تم إيداع الأجرة لديها أن تقوم بإخطار المؤجر بذلك الإيداع، وذلك خلال مدة زمنية لا تتجاوز الخمسة أيام، ويتم احتساب تلك المدة من التاريخ الذي تم فيه إيداع الأجرة في خزانة إدارة التنفيذ من قبل المستأجر.

رابعاً: المدد المتعلقة بانتهاء الإيجار

نظم المشرع الأحكام الخاصة بالمدد المتعلقة بانتهاء الإيجار في إطار نص المادة رقم (19) من المرسوم بقانون، ويمكننا أن نوجز تلك المدد في النقاط الآتي بيانها:

- قرر المشرع – كما سبق وأن أشرنا سلفاً – أن الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد.
- عالج المشرع الحالة التي يحل فيها موعد انتهاء الإيجار المتفق عليه في العقد، ويظل المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة ومنتفعاً بها دون أن يقوم بإخلائها وتسليمها للمؤجر، وذلك بعلم المؤجر الذي لا يعترض على بقائه في العين، ففي تلك الحالة يكون عقد الإيجار قد تجدد لمدة – أو لمدد – أخرى، وتكون مدة العقد المجدد هي المدة المحددة لدفع الأجرة، فعلى سبيل المثال إذا كانت الأجرة تسدد بشكل شهري فتعتبر المدة المجددة للعقد هي شهر واحد، ويمكن أن يتجدد لمدد أخرى مماثلة طالما ظل المستأجر شاغلاً للعين ودون اعتراض من المؤجر.
- إذا ما رغب أحد الطرفين – المؤجر أو المستأجر – في إنهاء عقد الإيجار سواء في المدة الأصلية له أو أي مدة مجددة، فيجب على هذا الطرف بأن يخطر الطرف الآخر برغبته في إخلاء العين وإنهاء العقد، وتختلف مهلة الإخطار باختلاف مدة العقد وذلك على النحو التالي:

1- في العقود التي تكون مدة الإيجار فيها لا تزيد على ثلاثة أشهر، فيجب أن يتم الإخطار قبل انتهاء مدة الإيجار بخمسة عشر يوماً.
2- في العقود التي تكون مدة الإيجار فيها لا تزيد على ستة أشهر، فيجب أن يتم الإحطار قبل انتهاء مدة الإيجار بشهر.
3- في العقود التي تكون مدة الإيجار فيها تزيد على ستة أشهر، فيجب أن يتم الإخطار قبل انتهاء مدة الإيجار بشهرين.

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

مع ملاحظة أن تلك المواعيد تنظم الحالات التي لا يشتمل فيها عقد الإيجار على مدة متفق عليها للإخطار، أنا عقود الإيجار التي تتضمن اتفاقاً على مدة محددة للإخطار فيجب الالتزام بها ومراعاتها.

خامساً: المدد المتعلقة بدعوى الإخلاء

نظمت المادة (25) من المرسوم بقانون المدد الخاصة بالإجراءات الخاصة بدعوى الإخلاء، حيث قررت تلك المادة أنه:

1- على قلم كتاب المحكمة التي يتم إيداع الدعوى لديها عليه أن يبادر **بتحديد جلسة لنظر الدعوى خلال أسبوع من تاريخ إيداعها**، كما يلتزم قلم الكتاب بإرسال أصل صحيفة الدعوى وصورها لقسم الإعلانات ليتولى إرسالها إلى المدعى عليه، **وذلك في نفس يوم إيداع الدعوى أو في اليوم التالي على الأكثر**..

2- يجب على قسم الإعلانات أن يقوم بإعلان المدعى عليه في دعوى الإخلاء عن طريق إرسال صحيفة الدعوى إليه، **وذلك شريطة أن يتم هذا الإعلان قبل الموعد المحدد لأولى جلسات نظر الدعوى بيومين على الأقل**.

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

3- يعد إعلان المدعى عليه بصحيفة دعوى الإخلاء منتجاً لآثاره القانونية في حقه:

- من تاريخ تسليمه صورة الصحيفة في العين المؤجرة، أو تاريخ تسليمها – حال غيابه - إلى من يتواجد في العين ويقر بأنه وكيلاً عنه أو عاملاً لديه أو أحد من يسكنون معه.
- من تاريخ لصق صورة الصحيفة على باب أو مدخل العين المؤجرة في حالة امتناع أياً من المتواجدين بالعين المؤجرة عن استلامها، أو عدم وجود أي شخص يصح تسليمها له في العين المؤجرة، أو كانت العين المؤجرة مغلقة ولا يتواجد فيها أحد عند الإعلان.

سادساً: موعد الطعن بطريق الاستئناف على الحكم الصادر في دعوى الإخلاء

متى أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها في دعوى الإخلاء، فإنه يحق للمحكوم ضده أن يطعن عليه بطريق الاستئناف، ويكون الطعن بالاستئناف في مهلة زمنية قدرها (15) يوم من تاريخ صدور الحكم المطعون عليه.

سابعاً: موعد التظلم من أمر الأداء

أجاز المشرع للمؤجر اللجوء إلى استصدار أمر أداء بالأجرة المستحقة على المستأجر، وذلك في حالة أن تكون طلبات المؤجر مقتصر فقط على طلب هذه الأجرة، وفي حالة صدور أمر أداء ضد المستأجر في هذا الشأن فقد أجاز له المشرع بموجب نص (26) مكرر من المرسوم بقانون أن يتظلم من هذا الأمر خلال مهلة زمنية قدرها 10 أيام، يتم احتسابها ابتداء من التاريخ الذي تم إعلانه فيه بأمر الأداء.

ثامناً: إنهاء المؤجر لعقد الإيجار

منح المشرع الكويتي للمؤجر الحق في إنهاء عقد الإيجار المحرر عن عين مؤجرة بغرض السكنى من جانبه، وذلك بعد مرور مدة قدرها خمس سنوات من تاريخ إبرام عقد الإيجار، وأجاز للمؤجر والمستأجر على أن يتفقا على مدة مغايرة لاستخدام المؤجر لهذا الحق، شريطة ألا تقل عن خمس سنوات، أي أن الخمس سنوات التي أقرها القانون هي الحد الأدنى للمدة التي يجوز للمؤجر بعدها إنهاء عقد الإيجار.

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

وحتى يتمكن المؤجر من استخدامه لهذا الحق فقد قيده القانون بقيد الإخطار، حيث تضمن نص المادة رقم (26) مكرر (ب) من المرسوم بقانون إلزام للمؤجر متى أراد إخلاء العين المؤجرة بعد مضي خمس سنوات أن ينبه على المستأجر بذلك في خلال مهلة زمنية لا تقل عن ثلاثة أشهر على الأقل تسبق انتهاء آخر سنة من السنوات الخمس، فعلى سبيل المثال لو كانت الخمس سنوات تنتهي في نهاية شهر نوفمبر، فيجب أن يتم التنبيه على المستأجر بالرغبة في إنهاء عقد الإيجار قبل حلول اليوم الأول من شهر سبتمبر من ذات العام، فإذا ما تأخر المؤجر في هذا التنبيه وأصبحت المدة الباقية على انتهاء السنة الخامسة أقل من ثلاثة أشهر، فإن العقد يمتد لمدة أخرى قدرها خمس سنوات بذات الشروط الواردة في عقد الإيجار.