

العيوب الخفية في عقد الإيجار الكويتي

من أحد أهم الأهداف الرئيسية التي يستهدف عقد الإيجار تحقيقها هو منح المستأجر القدرة على الانتفاع بالعين محل العقد على الوجه الذي تم تأجيرها من أجله، وهو ما يحتم خلو العين من ثمة عوائق قد تؤثر على حق المستأجر في ذلك، ومن أبرز هذه العوائق ما يعرف بالعيوب الخفية، فما هي العيوب الخفية؟ وما هو تأثيرها على عقد الإيجار؟ وكيف يمكن الوقاية منها؟ وغيرها من التساؤلات الهامة الأخرى التي سوف نتعرض إليها في هذا المقال.

أولاً: ما هو المقصود بالعيوب الخفية؟

لم يتعرض المشرع الكويتي للعيوب الخفية في عقد الإيجار بالتعريف الصريح، وإن كان قد وضع له بعض الأوصاف التي تميزه ويمكن من خلالها رسم صورة عامة له، وتتمثل هذه الأوصاف في:

- أن يكون من شأن هذا العيب أن يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المأجورة للغرض الذي تم تأجيرها من أجله، أو أن ينقص من هذا الانتفاع بشكل كبير.
- أن يكون عيباً غير ظاهر، أي لا يمكن للمستأجر أن ينتبه إلى وجوده بالمعاينة الطبيعية، أو تعتمد المؤجر إخفائه عنه أثناء المعاينة.
- ألا يكون من طائفة العيوب التي جرى العرف في عقود الإيجار على التسامح فيها (المادة رقم 582 من القانون المدني).
mesferlaw.com

وبالتالي يخرج من إطار تلك العيوب الشقوق الظاهرة في الأسقف والحوائط متى لم يعتمد المؤجر إخفائها، وتآكل طلاء الحوائط باعتباره عيب جرى التسامح فيه، وغيرها من العيوب الأخرى الظاهرة التي يمكن للمستأجر أن يفتن إليها بسهولة، وأيضاً العيوب البسيطة التي جرى العرف على التسامح فيها باعتبارها لا تمس بقدرة المستأجر على الانتفاع بالعين بشكل كامل.

ثانياً: ما هي أنواع العيوب الخفية في عقد الإيجار؟

لا تقتصر العيوب الخفية على نوع واحد من العيوب، بل تنقسم إلى العديد من الطوائف التي يمكن تقسيم العيوب الخفية عليها، ويمكننا أن نحصر تلك الأنواع في الطوائف الرئيسية التالية:

الطائفة الأولى: العيوب الإنشائية

ويقصد بها العيوب التي تصيب العين المأجورة في الأساس الإنشائي لها، والتي منها على سبيل المثال التشققات التي تصيب أساس العقار الكائن به العين المأجورة وتهدد سلامته، والتسريب الداخلي للمياه في حوائط العقار.

الطائفة الثانية: عيوب المرافق الأساسية

ويقصد بها العيوب التي تصيب المرافق الداخلية للعقار، كتلف مواسير المياه الداخلية، والصرف الصحي، وتمديدات الكهرباء، وغيرها من المرافق غير الظاهرة.

الطائفة الثالثة: العيوب القانونية

أما هذه العيوب فتتمثل في عيوب تحول دون الانتفاع بالعين قانوناً دون إعلام المستأجر بها قبل تحرير عقد الإيجار، كما هو الحال في صدور قرار بإزالة العقار الكائن به العين المأجورة، أو نزع ملكيته للمنفعة العامة، وإخفاء المؤجر هذا الأمر عن المستأجر عند التعاقد.

ثالثاً: هل يُشترط في العيب الخفي أن يكون موجوداً عند إبرام عقد الإيجار؟

لا يُشترط ذلك في ضمان العيب الخفي في عقود الإيجار، حيث يغطي ضمان المؤجر للعيوب الخفية العيوب التي تتعاصر في وجودها مع إبرام عقد الإيجار، أي العيوب الخفية التي تكون موجودة بالفعل عند تأجير العين، كما يشمل أيضاً العيوب التي تظهر أو تتحقق أثناء سريان عقد الإيجار، وهذا الضمان يتناسب مع طبيعة عقد الإيجار باعتباره عقد زمني مستمر، وبالتالي يظل ضمان المؤجر للعيوب الخفية قائماً طالما ظل عقد الإيجار سارياً (المذكورة الإيضاحية للقانون المدني).

المحامي مسفر عايض

رابعاً: كيف يمكن الوقاية من العيوب الخفية في عقد الإيجار؟

على الرغم من أن القانون قد نظم أحكاماً ليضمن من خلالها حماية المستأجر من العيوب الخفية، إلا أن ذلك لا يمنع من قيام المستأجر ببعض الإجراءات الوقائية التي تعضد من حمايته من مثل تلك العيوب، وهذه الإجراءات الوقائية يتم القيام بها قبل إبرام عقد الإيجار، ومن أهم تلك الإجراءات:

- اللجوء إلى محامي متخصص في صياغة عقود الإيجار، وذلك لتضمين العقد بند لحماية المستأجر من العيوب الخفية بالعين، وهذا البند يقرر صراحة إقرار المؤجر بخلو العين من ثمة عيوب خفية أياً كان نوعها، وأنها صالحة تماماً للانتفاع بها في الغرض الذي تم استئجارها من أجله، وضمن المؤجر لأي عيوب خفية قد تظهر في العين مستقبلاً بعد إبرام العقد، والنص على أحقية المستأجر في فسخ العقد أو إنقاص الأجرة عند ظهور أي عيب خفي، بجانب أحقيته في المطالبة بالتعويض.
- الاستعلام في البلدية التابع لها منطقة العين المأجورة عن وجود أي قرارات هدم أو إخلاء أو نزع ملكية للعقار الكائن به العين من عدمه.
- المعاينة الدقيقة للعين المأجورة قبل إبرام العقد، وفحص الحوائط والأسقف وكافة المرافق الخاصة بالعين، على أن تكون تلك المعاينة نهائياً حتى يمكن تبيين العيوب قدر المستطاع، وأن يكون في صحبة المستأجر محام متخصص في العقارات لما له من خبرة في معاينة العقارات.

خامساً: ما هو الأساس القانوني لضمان المؤجر للعيوب الخفية في عقد الإيجار؟

قرر المشرع الكويتي التزام المؤجر بضمان العيب الخفي في العين المأجورة بشكل صريح، وذلك بموجب نص المادة رقم (582) من القانون المدني، والتي تضمنت أنه "يضمن المؤجر للمستأجر براءة المأجور من العيوب التي تحول دون الانتفاع به، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً...".

سادساً: متى يُعفى المؤجر من ضمان العيوب الخفية في عقد الإيجار؟

يُعفى المؤجر من ضمان العيب الخفي متى كان العيب قابلاً للاكتشاف من قبل المستأجر لو قام بفحص العين المأجورة أثناء معاينتها (مادة رقم 582 مدني)، والمقصود هنا بقبال للاكتشاف أن يكون في مقدور المستأجر اكتشافه والانتباه لوجوده لو بذل العناية اللازمة - عناية الشخص المعتاد - في فحص العين خلال معاينتها، فلا يكون العيب خفياً متى كان يمكن للمستأجر اكتشافه إلا أنه لم يفعل لإهماله في فحص العين بالشكل المناسب.

سابعاً: هل يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان لعيوب الخفية في عقد الإيجار؟

حظر القانون مثل هذا الاتفاق الذي يتضمن إعفاء المؤجر أو الحد من مسؤوليته عن ضمان الخفي في العين المأجورة، وقرر أن الاتفاق على ذلك في عقد الإيجار يعد باطلاً مع بقاء عقد الإيجار ذاته صحيحاً، ولكنه رهن بطلان هذا الاتفاق بشرط أصحائي وهو أن يكون المؤجر سيء النية بإخفاء العيب المتسبب في الضمان (مادة 584 مدني)، وبالتالي يجوز الاتفاق على تخفيف أو تشديد مسؤولية المؤجر أو تخفيفها أو الإعفاء منها بشأن ضمان العيب الخفي، شريطة ألا يكون المؤجر قد تعمد إخفاء هذا العيب بغش منه (المذكرة الإيضاحية للقانون المدني).

ثامناً: ما هو الإجراء الواجب اتباعه من قبل المستأجر حال اكتشاف العيب الخفي بعد إبرام التعاقد؟

يجب على المستأجر فور اكتشافه للعيب الخفي في العين المأجورة أن يبادر بتحميل المؤجر بمسؤوليته في ضمان هذا العيب، وذلك من خلال توجيه إخطار رسمي للمؤجر يخطر فيه بظهور عيب خفي في العين المأجورة، وذلك للحفاظ على حقه في الضمان.

تاسعاً: ما هي حقوق المستأجر في حالة ظهور العيب الخفي؟

في حالة ظهور عيب خفي في العين المأجورة، فإن مسؤولية المؤجر عن ضمان هذا العيب تتحقق، وقد قرر المشرع الكويتي حقوقاً للمستأجر في تلك الحالة يمكنه الخيار بين أيأ منها وذلك على النحو التالي:

1- متى كان العيب الخفي قابلاً للإصلاح واستمرار المستأجر في الانتفاع بالعين بعد إصلاحه، وكان ذلك الإصلاح يسيراً لا يرهق المستأجر وامتنع المؤجر عن إصلاحه بعد إخطاره به من قبل المستأجر، فقد أجاز المشرع عندئذ للمستأجر أن يقوم بإصلاح هذا العيب والاستمرار في شغل العين، وذلك بنفقات تقع على عاتق المؤجر، ويجوز للمستأجر استرداد طرق النفقات عن طريق الخصم من القيمة الإيجارية التي يسدها للمؤجر.

2- أما إذا لم يكن في الإمكان إصلاح هذا العيب أو كان ذلك الإصلاح مرهقاً للمستأجر وامتنع المؤجر عن إصلاحه بعد إخطاره بذلك، فقد منح المشرع للمستأجر الحق في اتخاذ أحد طريقتين:

- الطريق الأول: في حالة إمكانية استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين، فإنه يحق له أن يطالب المستأجر بإنقاص الأجرة المتفق عليها، وذلك بالقدر الذي يتناسب مع نقص منفعة المستأجر بالعين نتيجة لهذا العيب.
- الطريق الثاني: منح المشرع للمستأجر أيضاً الحق في طلب فسخ عقد الإيجار، حتى وإن كان يمكنه الانتفاع بالعين المأجورة، حيث أن إنقاص الأجرة بقدر النقص في المنفعة هو أمر جوازي للمستأجر له أمل الحق في التمسك به أو اللجوء مباشرة إلى الفسخ.

وفي كل الأحوال يحق للمستأجر أن يعود على المؤجر بالتعويض متى كان هناك أضرار قد أصابته من جراء ظهور هذا العيب، وحرمانه من الانتفاع بالمأجور على الوجه المنشود (مادة 583 مدني).

المحامي مسفر عايض

mesferlaw.com

