الشروط الجوهرية غير المألوفة في عقد الإيجار في ظل قانون الايجار الكويتي

في ظل عدم توافر القدرة لدى الجميع لشراء العين التي يتخذها سواء كمسكن ومحل إقامة له أو كمقر لممارسة نشاطه التجاري أو المهني، فإن أهمية عقد الإيجار تظهر هنا وبجلاء، حيث تتيح للمستأجر أن يجد العين التي يتخذها كمسكن أو مقر لعمله دون أن يتكبد عناء ثمن شرائها، وينتفع بها نظير قيمة إيجارية يسددها للمؤجر.

وبناءاً على ما سبق فإن المستأجر يعد هو الطرف الأضعف في العلاقة الإيجارية، مما حدا بالمشرع الكويتي إلى العمل على محورين عند تنظيمه للعلاقة الإيجارية، المحور الأول هو خلق مناخ من التوازن والاستقرار بين حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر، والمحور الثاني هو منح مزيد من الحماية للمستأجر بشكل خاص في مواجهة المؤجر، ومن أهم أوجه حماية المستأجر ما قرره المشرع الكويتي في نص المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978 بشأن إيجار العقارات من استثناء، حيث استثنى عقد الإيجار الذي يتضمن شروط جوهرية غير مألوفة في عقد الإيجار العادي من نطاق أحكامه.

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

فما هو المقصود بالشروط الجوهرية غير المألوفة؟ ومن هي آثارها القانونية على العقد؟ ولماذا استثنى المشرع تطبيق أحكام قانون إيجار العقارات على تلك العقود؟ وكيف يكون استثنائها من سريان أحكامه عليها حماية للمستأجر؟ وما هو الأثر القانوني المترتب على وجود مثل هذا الشرط في عقد الإيجار؟ جميع هذه التساؤلات وغيرها من التساؤلات الأخرى ذات العلاقة سوف تكون محور حديثنا في هذا المقال.

أولاً: النص القانوني الخاص بالشروط الجوهرية غير المألوفة

قبل أن نخوض في غمار الحديث عن الشروط الجوهرية غير المألوفة، فإنه يلزم أن نستعرض النص القانوني الذي نص على استبعاد تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978 بشأن إيجار العقارات على عقود الإيجار التي تشتمل على مثل هذه الشروط، ويتمثل هذا النص فيما جاء بصلب المادة الأولى من المرسوم بقانون، والذي نصت فيه على أنه **"وإذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي** أو كان القصد منه مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي أو وقع العقد على عين وما تحتويه من أموال تفوق في أهميتها العين المؤجرة بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الإيجار، **فتسري أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الأحوال"**.

ثانياً: ما هو المقصود بالشروط الجوهرية غير المألوفة في عقد الإيجار؟

كيف يمكنك كمؤجر أو مستأجر أن تميز الشرط الجوهري غير المألوف متى ورد مثل هذا الشرط في عقد الإيجار عن غيره من الشروط الأخرى؟ للإجابة على هذا التساؤل يلزم علينا أن نوضح ماهية هذا النوع من الشروط.

ووفقاً لوصف المشرع في المرسوم بقانون لهذه الشروط نجد أنه قد تطلب توافر وصفين أساسيين فيها، الوصف الأول هو كونها شروط جوهرية، والوصف الثاني هو كونها شروط غير مألوفة، لذلك وجب علينا لبيان المقصود بتلك الشروط أن نتعرض لكل من هذين الوصفين.

(1) الشروط الجوهرية

الشرط الجوهري هو الشرط الذي يتم تضمينه في العقد من قبل المتعاقدين – المؤجر والمستأجر – بالاتفاق فيما بينهما، وذلك لما يمثله هذا الشرط من أهمية لطرف منهما أو للطرفين معاً، بحيث أنه بدونها لم يكن الطرف الذي اشترطها ليرتضي بإبرام العقد، وبالتالي لا يعد الشرط الجوهري من شروط الانعقاد أو شروط الصحة أو شروط النفاذ الخاصة بالعقد والتي نص عليها المشرع في الأحكام الخاصة بالعقود، بل هو شرط إضافي لا يبطل العقد بدونه، ولكنه شرط هام وجوهري لأحد طرفي عقد الإيجار أو لكليهما، مما يجعله شرطاً ذو معيار شخصي، لاسيما وأن الشرط الجوهري يرابط بشخص من طلب تضمينه في العقد، حيث يكون جوهرياً بالنسبة له ولكنه لا يعد جوهرياً لأي شخص آخر.

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

(2) الشروط غير المألوفة

وضع المشرع الكويتي معياراً لتحديد ما إذا كان الشرط غير مألوف أم لا، ويتمثل هذا المعيار في وهذا المعيار هو عقد الإيجار العادي الذي درج الكافة على تحريره، فإذا كان هذا الشرط من الشروط التي جرت العادة بين الناس على إدراجها ضمن بنود عقد الإيجار فهنا يعد الشرط مألوفاً، أما إذا كان شرطاً شاذاً لم يجر العمل والعادة على تضمين عقد الإيجار شرطاً مثله فهذا الشرط هو الشرط غير المألوف.

وهو ما نستخلص منه أن معيار تحديد ما إذا كان الشرط مألوفاً أو غير مألوف هو معيار موضوعي، حيث أن تحديد ذلك يتم الاستناد فيه إلى فحوى ومضمون الشرط، وما إذا كان الأمر معتاداً على تضمين عقود الإيجار مثل هذا الشرط من عدمه.

ثالثاً: أمثلة ونماذج الشروط الجوهرية غير المألوفة في عقد الإيجار

حتى نتبين وبشكل أكثر وضوحاً ماهية الشروط الجوهرية غير المألوفة في عقد الإيجار، فسوف نطرح بعض النماذج والأمثلة عليها، وذلك على النحو الآتي بيانه:

(1) قيام جمعية من الجمعيات التعاونية بتأجير إحدى الأماكن التابعة لها، مع اشتراط خضوع مستأجر هذا المكان خلال فترة الإيجار للرقابة والإشراف من قبل هذه الجمعية.

(2) احتفاظ المؤجر بحقه في تفتيش المكان المؤجر بشكل دوري، وذلك للاطمئنان إلى أن ما يقوم المستأجر بتخزينه فيه من بضائع تتوافق مع القوانين السارية.

(3) الاشتراط من قبل المؤجر على التزام المستأجر بمواعيد عمل محددة، يلتزم فيها الأخير بفتح وغلق العين المؤجرة.

(4) إلزام المستأجر بأن يقوم بالتأمين على العين المؤجرة بعد استلامها.

(5) الاتفاق على أن تكون القيمة الإيجارية هي نسبة من الربح الذي يحققه المستأجر من نشاطه الذي يمارسه بالعين المؤجرة.

(6) الاشتراط على عدم غلق المستأجر للعين المؤجرة أو التوقف عن ممارسة نشاطه فيها لمدة محددة.

رابعاً: أوجه النقد التي وجهها الفقه لمعيار الشروط الجوهرية غير المألوفة

المحامي مرفت عباس
mesferlaw.com

حينما لجأ المشرع إلى معيار الشروط الجوهرية غير المألوفة كان ذلك بغرض إخراج طائفة من العقود من نطاق تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم رقم 35 لسنة 1978 بشأن إيجار العقارات، استناداً إلى أن تلك الشروط تخرج العقد من طبيعته كعقد إيجار إلى طبيعة أخرى لا تمت للتأجير بصلة، إلا أن هناك بعض أسهم النقد التي وجهت لهذا المعيار من قبل جانب من الفقه القانوني، واستند أنصار هذا الجانب إلى بعض الأسانيد التي من أهمها وأبرزها أن هناك اختلاف بين جهات التقاضي المختلفة حول تطبيق معيار الشرط الجوهري غير المألوف، حيث أنه قد تتجه إحداها إلى تكييف الشرط الوارد بعقد الإيجار على أنه شرط جوهري غير مألوف، بينما ترى جهة قضائية أخرى سواء كانت من ذات درجة تلك المحكمة أو من الدرجة الأعلى أنه شرط مألوف يمكن أن يرد في عقود الإيجار.

ودلل أنصار هذا الرأي على صحة توجههم بما أصدره القضاء من أحكام، ومها على سبيل المثال الحكم الذي أصدرته محكمة الاستئناف، والذي تضمن إلغاء حكم محكمة الدرجة الأولى فيما قضى به من أن الشرط المتضمن حق المستأجر في القيام بتعديلات داخلية داخل العين المؤجرة لتتناسب مع النشاط الذي يمارسه دون الحصول على إذن من المؤجر بإجراء تلك التعديلات هو شرط جوهري مألوف، حيث أن عقود الإيجار العادية قد جرت العادة على تضمينها شرط الحصول على إذن من المؤجر في حال أن رغب المستأجر في القيان بأي

تعديلات في العين المؤجرة، سواء كان هذا الإذن سابق على إجراء التعديلات أو لاحق عليها (محكمة التمييز – الدائرة المدنية – تمييز رقم 1195 لسنة 2013 – جلسة 2014/4/13).

لذا فقد رأى أنصار هذا الرأي أن معيار الشرط الجوهري غير المألوف يعد معياراً يتسم بعدم الانضباط، باعتباره يُخضع تحديد هذا الشرط للسلطة التقديرية للمحكمة، وبالتالي يكون حدوث اختلاف حول التكييف الصحيح للشرط محل خلاف بحيث قد تفسر محكمة الشرط على أنه جوهري غير مألوف، بينما تقوم محكمة أخرى بتكييفه على أنه شرط جوهري مألوف، مما قد بترتب عليه اختلاف وتضارب بين الأحكام التي تصدر في موضوعات متماثلة.

خامساً: لماذا يعد تقرير المشرع للشروط الجوهرية غير المألوفة حماية للمستأجر؟

كما سبق وأن أوضحنا آنفاً في مقدمة هذا المقال أن المستأجر يعد هو الطرف الأضعف في عقد الإيجار، لاسيما وأن غالبية عقود الإيجار التي يتم إبرامها تكون معدة ومصاغة من قبل المؤجر، وبالتالي فإن المؤجر في معظم الحالات يكون هو صاحب الشرط الجوهري غير المألوف، والذي قد يُضطر المستأجر إلى قبوله لحاجته إلى استئجار العين، كما قد يكون المستأجر على غير علم بوجود مثل هذا الشرط ولا يلاحظه عند التوقيع على العقد، لذلك فقد أخرج المشرع عقود الإيجار المتضمنة لمثل هذا الشرط من نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات ووضعه تحت طائلة تطبيق القانون الذي يتفق مع تكييفه، بحيث تتسق الأحكام التي تطبق عليه مع طبيعة العقد ذاته، خاصة وأن الشرط الجوهري غير المألوف يخرج بعقد الإيجار عن طبيعته كعقد إيجار، ويمنحه طبيعة أخرى تخرجه من طائفة العقود التي يسري عليه قانون الإيجار.

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

سادساً: ما هو الأثر القانوني المترتب على وجود شرط جوهري غير مألوف في عقد الإيجار؟

بمجرد ثبوت أن عقد الإيجار قد تضمن شرطاً جوهرياً غير مألوفاً، فيصبح هذا العقد خارج نطاق تطبيق المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978 بشأن إيجار العقارات، ويتم تحديد القانون واجب التطبيق عليه بناء على تكييفه الجديد في ظل وجود هذا الشرط، وتتولى المحكمة تحديد هذا القانون، ويختلف القانون واجب التطبيق باختلاف الطبيعة التي يضفيها الشرط الجوهري غير المألوف على جوهر العقد، وإن كان الاتجاه السائد بشكل كبير في أحكام القضاء في هذا الشأن هو تكييف عقد الإيجار الذي يشتمل على شرط جوهري غير مألوف باعتباره عقد من عقود الاستثمار، ويُخضعه لتطبيق الأحكام الواردة بقانون التجارة، وفي بعض الحالات يتم تكييفه باعتباره عقد يخضع لأحكام القانون المدني.