

صدرت في ١١ ديسمبر ١٩٥٤ م

الكويت

اليوم

الجريدة الرسمية لحكومة الكويت
تصدرها وزارة الإعلام

ملحق العدد

١٥٣

السنة الأربعون

الأحد

٢٠ ذو القعدة ١٤١٤ هـ

١ مايو (أيار) ١٩٩٤ م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤
بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون
رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار
العقارات المعدل بالمرسوم بالقانون رقم (٢) لسنة ١٩٨٨ م.
وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٠ باصدار قانون
المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له.
وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه
وأصدرناه

المحامي مسفر عايش



مادة أولي
mesferlaw.com

يستبدل بنصوص البنود ١، ٦، ١٠، ١٠ من المادة (٢٠)، والفقرة
٣ من المادة ٢٥ والفقرة ٤ من المادة (٢٦) من المرسوم بالقانون رقم
(٣٥) لسنة ١٩٧٨ م النصوص الآتية:

مادة (٢٠) بند (١)

إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو
وفق الحكم الصادر بتحديداتها خلال عشرين يوماً من تاريخ
استحقاقها المتسدر في المادة (١٠)، على أنه يجوز للقاضي أن يحكم
باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع إنزاع المستأجر بالمصروفات إذا ثبت
المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة وأوفى حتى نهاية
أول جلسة تم اعلانه بها اعلاناً صحيحاً بجميع الأجرة المستحقة.
ويجوز تسليم الأجرة لكاتب الجلسة لايداعها خزينة إدارة التنفيذ
بدون اجراءات إذا رفض المؤجر استلامها ولا يعتبر السفر أو الغياب
عن البلاد من قبيل الأعذار المقبولة في التأخير عن دفع الأجرة.

مادة (٢٠) بند ١/٦

إذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد، في
إحدى الحالات الآتية:

١ - إذا مضى خمس وعشرون سنة على الأقل من تاريخ انتهاء
البناء الأصلي ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم.

مادة (٢٠) بند ١٠

إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين أو أكثر مملوكة أو مخصصة له، وأجرها الوصي بعد وفاته إلى المستأجر، واحتاج القاصر إلى هذا المكان، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيه ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر، فإذا لم يشغل المكان بنفسه خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، جاز للمستأجر العودة إلى شغل المكان أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى.

مادة (٢٥) فقرة (٣)

وترسل إدارة الكتاب في ذات اليوم أو في اليوم التالي على الأكثر أصل الصحيفة وصورها، إلى قسم الإعلانات، ليقوم بإعلانها للمدعى عليه قبل الجلسة بيومين على الأقل، طبقاً للقواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية، واستثناء من تلك القواعد، يجوز اتباع الاجراءات الآتية لإعلان المستأجر عدا ما تعلق منها بالدولة أو بأحد الأشخاص العامة:

١ - تسلم صورة الإعلان إلى المستأجر في العين المؤجرة، وفي حالة عدم وجوده، تسلم الصورة إلى من يقرر أنه وكيله أو يعمل معه أو في خدمته أو من الساكنين معه.

-- يتم الإعلان بطريق اللصق على باب العين المؤجرة أو على حائط في مكان ظاهر عند مدخلها وذلك في الأحوال الآتية:

أ - إذا لم يجد القائم بالإعلان من يصح تسليمه صورة الإعلان وفقاً لحكم البند السابق.

ب - إذا امتنع من وجد من هؤلاء المذكورين في العين من غير المستأجر نفسه عن التوقيع على أصل الإعلان بالتسليم.

ج - إذا كان العين المؤجرة مغلقة.

وفي جميع الأحوال يجب على القائم بالإعلان تحرير محضر بذلك، وعليه أن يبين في أصل الإعلان وصورته، جميع الإجراءات التي اتخذها لإتمام الإعلان، ويصدر وزير العدل قراراً بشكل الملصق والبيانات الواجب إثباتها فيه.

ويعتبر الإعلان منتجاً لآثاره من وقت تسليم الصورة إلى من سلمت إليه قانوناً أو من وقت امتناع المستأجر نفسه عن تسليمها أو من وقت إجراء اللصق.

ويكون الإعلان في منازعات الإيجار لمرة واحدة.

مادة (٢٦) بند (٤)

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف إلا بسبب الخطأ في تطبيق القانون أو في تأويله أو إذا وقع بطلان في الحكم، أو في الإجراءات أثير في الحكم، ويجب على المستأنف أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرون ديناراً وأن يودع كذلك الأجرة المحكوم بها خزانة إدارة التنفيذ عند تقديم صحيفة الاستئناف، ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بها يثبت إيداع الكفالة ودليل إيداع الأجرة المحكوم بها، وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا حكم بعدم قبول الاستئناف أو برفضه أو بعدم جوازه أو بسقوطه. ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم إلا إذا أمرت المحكمة الاستئنافية بذلك.

مادة ثانية

يضاف إلى المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ مواد جديدة بأرقام ٢٦ مكررا، ٢٦ مكررا (أ)، ٢٦ مكررا (ب)، ٢٦ مكررا (ج) نصوصها كالآتي :-

مادة (٢٦) مكررا

إذا كانت الأجرة المستحقة هي كل ما يطالب به المؤجر، يجوز له أن يستصدر بها أمرا بالأداء طبقا للقواعد والإجراءات المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية ويرفق بالعريضة عقد الإيجار، وما يثبت حصول التكليف بوفاء الأجرة وشهادة من إدارة التنفيذ بعدم إيداع المستأجر للأجرة المطالب بها في خزانتها.

ويجوز للطالب إعلان المدين بالعريضة والأمر الصادر ضده بالأداء بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٥ فقرة ثالثة.

ويجوز للمدين التظلم من الأمر خلال عشرة أيام من تاريخ إعلانه إليه، ويجب عليه أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها خمسون دينارا عند تقديم صحيفة التظلم ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بها يثبت إيداع الكفالة وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا خسر المتظلم تظلمه، ويكون الحكم في التظلم نهائيا.

مادة (٢٦) مكررا (أ)

استثناء من أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية، لا يجوز رفع اشكال في تنفيذ الأحكام الصادرة في مسائل الإيجار العقارات إلا من غير المحكوم عليه ويجب على المستشكل أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها مائة دينار عند تقديم صحيفة الاشكال، ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بها يثبت الإيداع، وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا خسر المستشكل إشكاله.

مادة (٢٦) مكررا (ب)

يجوز للمؤجر في العقارات المؤجرة لغرض السكن إنهاء عقد الإيجار بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على مدة أطول من ذلك، ويمتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة أو لمدد مماثلة، ولكن بالشروط التي يتفق عليها الطرفان، ما لم ينه المؤجر المستأجر برغبته في إخلاء العين قبل انقضاء ثلاثة أشهر على الأقل من السنة الأخيرة، ويكون التنبيه بالإخلاء بواسطة مندوب الإعلان كل ذلك مع عدم الإخلال بحق المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة للأسباب المنصوص عليها في المادة (٢٠) من هذا القانون فإذا لم يتفق الطرفان على شروط جديدة وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه امتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة خمس سنوات أخرى بذات شروطه ولا يحول ذلك دون أعمال ما تنص عليه المادة (١١) من هذا القانون.

مادة (٢٦) مكررا (ج)

يسرى حكم المادة السابقة على العقارات المؤجرة لغرض السكنى وقت العمل بهذا القانون ما لم تكن المدة المتبقية أقل من سنة فيمتد العقد لمدة سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون .

مادة ثالثة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

أمير الكويت
جابر الأحمد الصباح