

## مرسوم بقانون رقم 95 لسنة 2024

بتعديل بعض أحكام المرسوم

بقانون رقم (35) لسنة 1978

في شأن ايجار العقارات

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ 2 ذو القعدة 1445 هـ الموافق 10 مايو 2024م،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن ايجار العقارات والقوانين المعدلة له،
- وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بالقانون رقم (38) لسنة 1980 والقوانين المعدلة له
- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق،
- وبناء على عرض وزير العدل،
- وبعد موافقة مجلس الوزراء،
- أصدرنا المرسوم بقانون الآتي نصه:

### المحامي ميسر عايض

بموجب المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه  
mesferlaw.com  
النصان التاليان:

#### المادة (11) مكرراً

للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تصديق عقد الايجار وجعله في قوة السند التنفيذي لاقتضاء الأجرة المتأخرة بعد إعدار المستأجر وتقديم شهادة تفيد بعدم إيداع الأجرة، ويشترط لذلك:

- 1- أن يكون عقد الإيجار مكتوباً وموقعاً عليه من المؤجر والمستأجر.
- 2- أن تكون الأجرة الواردة في عقد الايجار معينة المقدار حالة الأداء في تاريخ معين.
- 3- أن يكون عقد الإيجار موثقاً وفقاً للقانون رقم (10) لسنة 2020 المشار إليه ومذلياً بالصيغة التنفيذية.

#### المادة (26) فقرة جديدة

ويكون استئناف الأحكام الصادرة من دوائر الإيجارات أمام المحكمة الكلية بهيئة استئنافية.

مادة ثانية

تحال جميع الدعاوي المنظورة أمام محكمة الاستئناف بجميع دوائرها للمحكمة الكلية - عدا الدعاوى - المخجوزة للحكم على أن يفصل فيها خلال شهر من صدور هذا المرسوم بقانون.

مادة ثالثة

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا المرسوم بقانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير الكويت

مشعل الأحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء

أحمد عبد الله الأحمد الصباح

وزير العدل

د. محمد إبراهيم محمد الوسمي

صدر بقصر السيف في: 7 ربيع الأول 1446 هـ

الموافق: 15 سبتمبر 2024 م

المداوي مسفر عايش  
المذكورة الإيضاحية

المرسوم بقانون رقم 95 لسنة 2024  
mesferlaw.com

بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (35)

لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات

بالنظر إلى طبيعة المنازعة الإيجارية والأحكام المنظمة لها الواردة بالمرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات والتي تدور حول تبسيط إجراءات نظر المنازعات والفصل فيها على وجه الاستعجال تفادياً لإطالة أمد التقاضي ورفعاً للعبء الذي يلقيه عدد كبير من ملاك العقارات لخطورة عقد الإيجار وكثرة تداوله وتأثير ذلك على كثير من نواحي النشاط الاقتصادي والاجتماعي في الدولة.

فقد رؤي إضافة مادة جديدة برقم (11 مكرراً) إلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات تجيز اتفاق المؤجر والمستأجر على تذييل عقد الإيجار بالصيغة التنفيذية وجعله في قوة السند التنفيذي في شأن الوفاء بالأجرة فقط دون باقي الحقوق والالتزامات الأخرى المنصوص عليها فيه، ولازم ذلك أن يكون هناك عقد إيجار مكتوب موقع عليه من الطرفين وأن تكون الأجرة الواردة

فيه معينة المقدار حالة الأداء في تاريخ معين وأن يتم توثيق عقد الإيجار وتذييله بالصيغة التنفيذية طبقاً لأحكام القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق ولائحته التنفيذية، وغني عن البيان أن النص المضاف يسري على عقود الإيجار القائمة وقت العمل به وتلك التي تستجد بعد ذلك.

ولما كان المشرع بموجب القانون رقم (15) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات عدل حكم الفئرتين الأولى والثانية من المادة (24) على نحو تضمن تشكيل دائرة لنظر منازعات الإيجارات من قاضٍ واحد بالمحكمة الكلية وذلك للعمل على زيادة عدد الدوائر المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيا كانت قيمتها والتعويضات المترتبة عليها، وهو ما يستوجب إضافة فقرة جديدة للمادة (26) من القانون المشار إليه يعدل بمقتضاها بالمحكمة التي يستأنف أمامها الأحكام الصادرة وفقاً للتعديل سالف البيان لتصبح الدائرة الاستئنافية بالمحكمة الكلية، وتمشيا مع ذلك اتجه المرسوم بقانون في المادة الثانية إلى تنظيم الفصل في الاستئنافات المنظورة وقت نفاذ القانون أمام محكمة الاستئناف وضمها حكماً يقتضي إحالتها إلى الدائرة الاستئنافية بالمحكمة الكلية