

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم (15) لسنة 2020

بتتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978
في شأن إيجار العقارات

نظراً لما تمر به البلاد حالياً من أزمة انتشار وباء كورونا وما ترتب عليه من صدور قرار مجلس الوزراء بتعليق المراقب العامة في الدولة حماية للأمن والسلم العام والصحة العامة.

وقد ترتب على ذلك تعطيل بعض الأنشطة التجارية مما رؤي معه حماية المستأجرين المضررين من هذه الحالة من الحكم عليهم بأخلاص العقارات المؤجرة.

فقد جاء مشروع القانون بإضافة فقرة جديدة إلى البند رقم (1) من المادة (20) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات تقرر عدم جواز الحكم بأخلاص العين المؤجرة في حالة تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل خلالها في جميع المراقب العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقضي بها المصلحة العليا للبلاد، وتقوم المحكمة المختصة بتحديد طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدة التقسيط وقيمة كل قسط وفقاً للحالة المالية للمستأجر وظروف كل دعوى.

كما استبدل مشروع القانون بنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة (24) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه، بأن تشكل دائرة إيجارات من قاضٍ واحد بالمحكمة الكلية وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة وذلك للعمل على زيادة عدد الدوائر المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيًّا كانت قيمتها والتعويضات المرتبة على هذه المنازعات.

وما كانت المدة الزمنية بتوقف الأعمال أو تعطيلها غير محددة فقد رؤي إضافة مادة جديدة برقم (26 مكرر د) إلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه، تقرر عدم احتساب مدة التعطيل أو الوقف التي يقررها مجلس الوزراء ضمن المواعيد المنصوص عليها في هذا القانون، على أن يستأنف حسابها اعتباراً من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة إلى العمل.

وتسرى أحكام مشروع القانون بأثر رجعي من تاريخ 12/3/2020.

قانون رقم (15) لسنة 2020

بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (35)

لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات والقوانين المعديل له،
وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرنا :

(المادة الأولى)

تضاف فقرة جديدة إلى البند رقم (1) من المادة (20) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه نصها الآتي :

مادة (20)
”وفي جميع الأحوال لا يجوز الحكم بأخلاص العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل خلالها في جميع المراقب العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقضي بها المصلحة العليا للبلاد ، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد المستأجر الأجرة المتأخرة وفقاً لظروف الدعوى.”

(المادة الثانية)

يستبدل بنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة (24) من المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه النص الآتي :

مادة (24)
”تنشأ بالمحكمة الكلية دائرة إيجارات تشكل من قاضٍ واحد ، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة تختص دون غيرها بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيًّا كانت قيمتها والتعويضات المرتبة على هذه المنازعات.”

(المادة الثالثة)

تضاف مادة جديدة برقم (26 مكرر د) إلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 المشار إليه نصها الآتي :

مادة 26 مكرر (د)
”في الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المراقب العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقضي بها المصلحة العليا للبلاد، لا تحسب مدة التعطيل أو الوقف ضمن المواعيد المنصوص عليها في هذا القانون ، على أن يستأنف حسابها اعتباراً من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة إلى العمل.”

(المادة الرابعة)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء – كل فيما يخصه – تنفيذ هذا القانون ، ونشر في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من 12/3/2020.

نائب أمير الكويت

نوف الأحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في : 12 محرم 1442 هـ
الموافق : 31 أغسطس 2020 م