

**نطاق تطلب الترخيص القضائي
وفق نص المادة 1/8 من قانون إيجار العقارات
رقم 35 لسنة 1978 –
تعليق على الحكم رقم 212/2013 استئناف
إيجارات (1) – (غير منشور)**

د. يوسف الحريش (*)

(*) أستاذ مساعد القانون المدني – كلية القانون الكويتية العالمية – قاضي سابق

الملخص:

محور الدراسة هو مفهوم الترخيص القضائي وفق نص المادة 1/8 من قانون إيجار العقارات رقم 35 لسنة 1978 والمتعلق بحق المستأجر في أن يستأذن قضاء في أن يخضع من الأجرة قيمة ما أنفقه مقابل إجراء إصلاحات ضرورية في العين المؤجرة. وقد تناول الباحث هذا المفهوم من خلال التعليق على حكم محكمة الاستئناف رقم 212/2013 إيجارات باعتبار أن دوائر استئناف الإيجارات هي محاكم قانون (أشبه بدوائر التمييز) فيما يتعلق بأحكام الإيجارات.

ولاحظ الباحث أن الحكم محل الدراسة اعتبر أن الترخيص المشار إليه في المادة 1/8 من قانون إيجار العقارات شرط للرجوع اللاحق على المؤجر بقيمة الإصلاحات الضرورية.

وقد انتهى الباحث إلى أن ما استخلصه الحكم لا يتفق مع أحكام قانون الإيجارات ولا القواعد العامة، إذ أن الترخيص محل المادة 1/8 هو للخصم المسبق من الأجرة، أما إذا أدى المستأجر الأجرة كاملة دون خصم، فإن حقه يبقى قائماً في الرجوع وفق القواعد العامة على المؤجر بقيمة الإصلاحات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين، باعتبار أن إجراء ذلك النوع من الإصلاحات هو التزام أصيل يقع على عاتق المؤجر.

المقدمة:

أهمية الموضوع:

مما لا شك فيه أن عقد الإيجار هو من أكثر العقود القانونية شيوعاً باعتبار أن الحاجة للإيجار هي حاجة متكررة، بصرف النظر عن محل الإيجار أو الغاية منه، الأمر الذي دعا المشرع إلى تنظيم أحكام عقد الإيجار كأحد العقود المسماة في القانون المدني⁽¹⁾. ولما كان عقد الإيجار قد يرد على عقار أو منقول وكان إيجار العقارات هو الأكثر ممارسة في الواقع العملي، فقد ارتأى المشرع أن هناك حاجة لإصدار تشريع خاص ينظم أحكام إيجار العقارات بعد أن لاحظ أهمية وكثرة عقود إيجار العقارات، فكان أن أصدر المشرع الكويتي المرسوم بقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات⁽²⁾.

وإذا كان من المفترض أن يأتي إصدار قانون خاص بإيجار العقارات كفيلاً بحسم العديد من المسائل، التي لم تسعف أحكام القانون المدني في حسمها، فإن الملاحظ أن بعض نصوص القانون رقم (35) لسنة 1978 لم تنجح بدورها في وقف إثارة اللغط وحمل النون القانونية.

وقد اخترنا في هذه الدراسة التعليق على حكم قضائي كويتي تناول تطبيق نص المادة (8) من قانون الإيجارات، وهي المادة المنظمة للالتزامات المتعلقة بصيانة العين المؤجرة، إذ جاء الحكم مشوباً - كما سنري - بالخطأ في تطبيق القانون، وليكتشف عن الحاجة - في هذه الدراسة - إلى شرح نص المادة (8) من قانون الإيجارات، وبيان نطاق ومضمون ما تحمله من أحكام.

(1) انظر: المواد من (561 إلى 648) من المرسوم بقانون رقم (67) لسنة 1980 بشأن إصدار القانون المدني الكويتي، والتي نظمت أحكام عقد الإيجار بوجه عام باعتباره من العقود التي ترد على منفعة الأشياء.

(2) «يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود التي تنظم معاملات الناس.... ولقد حظي عقد الإيجار وخاصة إيجار العقارات باهتمام بالغ من المشرع الكويتي؛ نظراً لخطورة شأنه وكثرة تداوله وأثره البالغ على كثير من نواحي النشاط الاقتصادي والاجتماعي في الدولة».

المنكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات.

وهذا الحكم بنظرنا يشكل حالة قانونية مهمة تستحق العرض والتحليل القانوني، مع ملاحظة أن الحكم الصادر من محكمة الاستئناف الكويتية (دائرة الإجراءات) لا يجوز الطعن عليه بطريق التمييز، إذ أن دائرة الإجراءات في محكمة الاستئناف تؤدي دوراً قانونياً مشابهاً لدور محكمة التمييز فيما يخص الأحكام المتعلقة بقانون إيجار العقارات، حيث لا يجوز الطعن أمامها على الأحكام الصادرة من محكمة الإجراءات (أول درجة) إلا لأسباب محددة وهي الخطأ في تطبيق القانون أو تأويله، أو إذا وقع بطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر في الحكم⁽¹⁾. وهو ما يجعل الأحكام الصادرة من هذه الدائرة غاية في الأهمية من حيث استخلاص وترسيخ المبادئ القانونية، باعتبارها بمثابة محكمة تمييز بالنسبة للأحكام الصادرة في المنازعات المتعلقة بالإيجار والتعويضات الناشئة عنه.

(1) «... 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 أثر في الحكم...».
م (26) من قانون إيجار العقارات.

خطة ومنهج البحث:

سنتناول هذا الحكم بالنقد والتحليل وذلك في عدة مطالب، حيث سنعرض في المطلب الأول لوقائع الدعوى رقم (513/2011) إيجارات كلي (4)، ومدونات حكم أول درجة وأسبابه القانونية، وصولاً إلى حكم الاستئناف رقم (212/2013) إيجارات (1) الذي صدر مؤيداً لحكم أول درجة، وبالجمله سنتناول الأسباب القانونية التي بني عليها هذان الحكمان، وما توصلنا إليه من استخلاصات ونتائج قانونية.

ثم نعرض في المطلب الثاني لموقف المشرع الكويتي من ذات المسألة التي تعرض لها الحكم، وهي مسألة الالتزامات المتعلقة بصيانة العين المؤجرة، وذلك من خلال عرض أحكام المواد القانونية المنظمة لتلك المسألة، وما تضمنته من أحكام، سواء ما ورد منها في قانون إيجار العقارات رقم (35) لسنة 1978 باعتباره قانوناً خاصاً بإيجار العقارات، أو حتى بالرجوع إلى نصوص القانون المدني الكويتي رقم (67) لسنة 1980، باعتباره الشريعة العامة التي يلجأ إليها عند نقص التشريع الخاص.

ثم نأتي في المطلب الثالث لنضع الحكم محل هذه الدراسة في ميزان النصوص القانونية لنرى مدى توافقه مع صحيح القانون، وما هي أوجه العوار التي أصابت الحكم، وصولاً إلى ما يمكن استخلاصه من نتائج قانونية بشأن أحكام الإيجار التي تعرض إليها الحكم وكانت محلاً للبحث، وأخيراً ما إذا كانت هناك ثمة توصيات يمكن اقتراحها بشأن خلاصة هذه الدراسة.

المطلب الأول

وقائع النزاع ومدونات وأسباب الحكم

رقم (212/2013) استئناف إيجارات (1)

الفرع الأول

وقائع النزاع موضوع الحكم

تتلخص وقائع النزاع في أن المدعية (إحدى الشركات) عقدت الخصومة مع المدعى عليها (شركة أخرى) بصحيفة دعوى طلبت في ختامها الحكم بندب خبير لبيان أعمال الصيانة والترميمات الضرورية التي قامت بها في العين المؤجرة، وبيان قيمتها، تمهيداً لإلزام المدعي عليها بما يسفر عنه تقرير الخبرة. وذلك على سند من القول حاصله أن المدعية قد استأجرت من المدعي عليها مجمعاً سكنياً مكوناً من مبانٍ عديدة طبقاً لاتفاق الطرفين، ووفقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم (35) لسنة 1978، وذلك بغرض توفير السكن لعمال الشركة المدعية، وحيث إنه بعد فترة من استمرار العلاقة الإيجارية، فقد لحقت بالعين المؤجرة وملحقاتها بعض الأعطال والأضرار، بحيث أصبحت بحاجة ماسة للصيانة والترميمات الضرورية لحفظها من الهلاك، وإمكان الانتفاع بها على الوجه الذي أجرت من أجله، لذلك فقد قامت الشركة المدعية بالتنبيه على الشركة المدعى عليها بضرورة القيام بأعمال الصيانة والترميمات الضرورية، إلا أن الأخيرة امتنعت عن ذلك، فقامت الشركة المدعية بإجراء تلك الإصلاحات الضرورية على نفقتها الخاصة، ثم أقامت دعواها لإلزام المدعي عليها (المؤجرة) بقيمة تلك الإصلاحات.

وإذ أحالت المحكمة الدعوى إلى إدارة الخبراء لندب خبير مختص، فباشر الأخير المأمورية الواردة بحكم الإحالة وانتهى إلى نتيجة مؤداها، أن قيمة أعمال التحسينات والصيانة الداخلية وترميمات البلوكات (المباني) التي تستأجرها المدعية وفقاً لما تم

الإرشاد عليه ومطابقة الكشوف المقدمة من المدعية هي مبلغ (153688.00) د.ك (مائة وثلاثة وخمسون ألف وستمائة وثمانية وثمانون دينار كويتي) وأن قيمة الترميمات الضرورية منها هي مبلغ (40164.00) د.ك (أربعون ألف ومائة وأربعة وستون دينار كويتي)».

وحيث ورد إلى المحكمة تقرير الخبير المنتدب في الدعوى، فأصدرت حكمها برفض إلزام المدعى عليها بقيمة الإصلاحات الضرورية التي قامت بها المدعية، وحيث لم ترتض المدعية ذلك الحكم، فقد طعنت عليه بطريق الاستئناف⁽¹⁾.

وإذ نظرت محكمة الاستئناف طعن الشركة المدعية ثم أصدرت حكمها موضوع هذه الدراسة بتأييد حكم أول درجة ورفض الاستئناف.

الفرع الثاني

أسباب الحكم الاستئنافي رقم (212/2013) بإيجارات / 1

من المهم أن نشير إلى أن الحكم الاستئنافي قد أشار إلى تبنيه أسباب حكم أول درجة على نحو تكون معه أسباب حكم أول درجة جزءاً من أسباب الحكم الاستئنافي. وقد أوردت محكمة أول درجة سبباً قانونياً هاماً لحكمها - وهو محور التعليق في هذه الدراسة- يتمثل في «أن الأوراق قد خلت مما يفيد أن المدعية قد حصلت على ترخيص من القضاء في إجراء صيانة وترميمات ضرورية للعين المؤجرة، الأمر الذي يكون معه طلب المدعية إلزام المدعى عليها بقيمة أعمال الترميمات الضرورية سألقة البيان قد ورد على غير سند صحيح من الواقع والقانون جدير بالرفض».

(1) وهنا ننوه إلى ما سبق وأن أشرنا إليه وهو أن الطعن بالاستئناف على أحكام أول درجة الصادرة من دائرة الإجراءات الكلية وهو طريق طعن غير عادي، بمعنى أنه لا يقبل الطعن إلا إذا بني على مخالفة حكم أول درجة للقانون أو الخطأ في تفسيره وتطبيقه باعتبار أن محكمة استئناف الإجراءات هي محكمة قانون لا محكمة موضوع.

وإذ ذهبت محكمة الاستئناف إلى تأييد ذلك الفهم القانوني لنص المادة (8) من قانون الإيجارات بقولها أن: «الحكم المستأنف قد جاء وفق صحيح القانون»، وأن «المستأنفة لم تقدم ما يفيد حصولها على ترخيص من القضاء قبل إجراء الصيانة». وبذلك تكون محكمة الاستئناف قد انتهت في حكمها إلى نتيجة قانونية هي أنه لا يجوز للمستأجر بوجه عام أن يطالب بقيمة الإصلاحات والترميمات الضرورية التي أجراها في العين المؤجرة واللازمة للانتفاع بها إلا إذا كان قد حصل على إذن من القضاء قبل القيام بتلك الإصلاحات حتى لو كانت ضرورية⁽¹⁾.

(1) وهي نتيجة كما سنبين لاحقاً لا تمثل استخلاصاً سائغاً، إذ لا تتفق مع القواعد القانونية العامة ولا نصوص قانون الإيجارات.

المطلب الثاني أحكام الالتزام بصيانة العين المؤجرة وفقاً للقانون الكويتي

الفرع الأول

الأساس القانوني لالتزام المؤجر بأعمال الصيانة الضرورية

لما كان عقد الإيجار هو «عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة في مقابل عوض مالي»⁽¹⁾، فإن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة من الإيجار⁽²⁾.

وإذا كانت الأجرة كعوض مالي يؤديه المستأجر للمؤجر طوال مدة عقد الإيجار مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، باعتبار عقد الإيجار من العقود الزمنية، الأمر الذي يجعل التزام المؤجر بإبقاء العين صالحة لتحقيق المنفعة المقصودة هو أيضاً التزام مستمر طوال مدة العقد، وهي نتيجة منطقية تتوافق مع القواعد القانونية المتعلقة بالالتزامات المتقابلة في العقود الملزمة للجانبين⁽³⁾.

وهكذا فإن التزام المؤجر بإبقاء العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها لا يتوقف عند تسليم العين للمستأجر، وإنما يستمر كما رأينا طوال مدة العقد، وهو ما يعني أن المؤجر يقع على عاتقه الالتزام بصيانة العين المؤجرة، أي القيام بكل الترميمات الضرورية واللازمة لإبقاء العين صالحة لتحقيق المنفعة المقصودة من الإيجار⁽⁴⁾.

(1) مادة (561) من القانون المدني الكويتي.

(2) مادة (569) من القانون المدني الكويتي.

(3) انظر: نص المادة (219) من القانون المدني الكويتي في تقابل الالتزامات المستحقة وجواز الدفع بعدم التنفيذ إذا لم يقم المتعاقد الآخر بالوفاء بما التزم به.

(4) انظر في هذا المعنى:

– عبدالرزاق حسن فرج، صيانة العين المؤجرة، دار الاتحاد العربي للطباعة والنشر، 1977.

– بدر جاسم يعقوب، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات، الطبعة الثالثة، ص 195.

وقد أشارت المادة (572) من القانون المدني الكويتي إلى هذا الالتزام، إذ نصت على أنه: «يلتزم المؤجر أن يتعهد المأجور بأن يقوم في أثناء مدة الإيجار بجميع الإصلاحات الضرورية طبقاً لما يقضي به العرف ما لم يتم الاتفاق على غيره».

ولا يختلف الحكم القانوني وفقاً لقانون إيجار العقارات، إذ ألزمت المادة (7) من قانون الإيجارات المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها «في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق كتابياً أو لطبيعة العين».

وبما أن هذا الالتزام مستمر - كما رأينا - فقد نصت المادة (8) من ذات القانون على أنه: «يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويقوم أثناء الإجارة بالترميمات الضرورية»⁽¹⁾.

ومن ثم فإن التزام المؤجر بالقيام بأعمال الصيانة الضرورية هو التزام يجد سنده القانوني في القواعد القانونية العامة في القانون المدني، كما تفرضه كذلك قواعد قانون إيجار العقارات.

الفرع الثاني

معيار تمييز أعمال الترميمات الضرورية عن الترميمات الإيجارية

بالنظر إلى نصوص قانون الإيجارات وخصوصاً المواد (7، 8، 13)، نجد أن الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر لا تخرج عن كونها أحد نوعين عن الترميمات، الأولى هي تلك الأعمال اللازمة للحفاظ على العين المؤجرة من التلف الجسيم أو الهلاك، أو هي الأعمال اللازمة لإبقاء العين صالحة للانتفاع بها وفقاً لطبيعتها أو الغرض المتفق عليه⁽²⁾. وقد أشارت المادة (8) من قانون الإيجارات إلى أمثلة

(1) باعتبار أن الأجرة مقابل الانتفاع، والأخير لا يكون إلا بإجراء الترميمات الضرورية اللازمة، وانظر في هذا المعنى: الطعن بالتمييز رقم (112/2004) مدني والصادر بجلسة 2005/1/10 من محكمة التمييز الكويتية، وفي ذات الاتجاه يذهب القضاء الإماراتي، انظر: الحكم الصادر في الطعن رقمي (638، 662) لسنة 21ق، منشور كلا الحكيمين في أنظمة صلاح الجاسم، تحت عنوان «إيجار».

(2) أحمد الزقرد وفايز الكندري، عقد الإيجار وفقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم (35) لسنة 1978 وتعديلاته، الطبعة الثانية، 2002، ص129.

لأعمال الصيانة الضرورية بإصلاح الدرج، أو المصاعد، أو الأسطح، أو أنابيب المياه والصرف الصحي⁽¹⁾.

أما عدا ذلك فتعد من الترميمات التأجيرية، وهي الترميمات البسيطة التي ترجع إلى الاستعمال العادي للعين المؤجرة وفقاً للمتعارف عليه كإصلاح المفاتيح والأقفال، وما انكسر من رخام، أو إضاءة أو بلاط، أو غير ذلك وما يتلف بالاستعمال العادي⁽²⁾. وهي ما أسمته المادة (13) من قانون الإيجارات «بالإصلاحات التأجيرية التي ترجع إلى الاستعمال العادي المألوف...»⁽³⁾.

ولا تختلف عنها التحسينات الكمالية التي يجريها المستأجر وفقاً لرغبته لتجميل العين المؤجرة وزيادة منفعتها عن القدر المتفق عليه⁽⁴⁾.

(1) إذ تنص المادة (1/8) من قانون الإيجارات على أنه:

«يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويقوم أثناء الإجارة بالترميمات الضرورية وعلى الأخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الأسطح وأنابيب المياه ونزح المجاري الصحية...»
وهذه الإصلاحات الضرورية وردت على سبيل المثال، ولذلك يمكن إدراج أية أعمال صيانة ضرورية أخرى، كأعمال التكييف في بلد تبلغ به درجة حرارة الجو درجة عالية لمدة طويلة من السنة (مجموعة الفتاوى الصادرة من إدارة الفتوى والتشريع بدولة الكويت، الفتوى رقم (2/3117)، بتاريخ 12/20/1978).

(2) انظر في ذلك:

- برهام عطاالله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، مصر، ص 376.
- بدر البيعوب - مرجع سابق - ص 198-197.

(3) انظر: المادة (13) من قانون الإيجارات التي تنص على أنه: «على المستأجر أن يبذل من العناية في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ما يبذله الشخص المعتاد، وعليه إجراء الإصلاحات التأجيرية التي ترجع إلى الاستعمال العادي المألوف كالإصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية أو الأدوات الصحية أو الأبواب والنوافذ والصيغ ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك» وتأتي في نفس السياق المادة (594) من القانون المدني التي تنص على أن «الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها استعمال المأجور استعمالاً مألوفاً تكون على عاتق المستأجر».

(4) انظر في هذا المعنى: تعليق المذكرة الإيضاحية لقانون الإيجارات على نص المادة (1/8).

الفرع الثالث

عدم جواز امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة

عند تقاعس المؤجر عن إجراء الترميمات الضرورية إلا بإذن من القضاء

سنعرض هنا لمسألة التقابل بين التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة والتزام المؤجر القيام بأعمال الصيانة الضرورية، وذلك بالقدر المرتبط بالحكم القضائي محل هذه الدراسة. وإذا نظرنا إلى القواعد العامة فيما يتعلق بالالتزامات المتقابلة، فإننا نجد أنه عندما تكون الالتزامات المتقابلة مستحقة الأداء، فإنه يجوز لأي من المتعاقدين أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه⁽¹⁾.

ولذلك، وفيما يرى البعض أن للمستأجر الحق في الامتناع عن الوفاء بالأجرة، إذا امتنع المؤجر عن الوفاء بالتزامه المتمثل في القيام بأعمال الصيانة الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين⁽²⁾، فإن البعض الآخر يرى أن الاعتراف للمستأجر بالحق في حبس الأجرة بحجة حاجة العين إلى إصلاحات ضرورية، قد يستعمل من قبل المستأجر كذريعة للتقاعس عن الوفاء بالأجرة⁽³⁾.

وقد حسم المشرع الكويتي هذه المسألة بنص خاص، إذ قيد قانون الإيجارات حق المستأجر في الامتناع عن الوفاء بالأجرة عند تقاعس المؤجر عن إجراء الترميمات الضرورية، إذ لم يجز للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة أو خصم قيمة الإصلاحات التي قام بها إلا بإذن من القضاء، وذلك على خلاف ما تقضي به القواعد العامة من جواز الدفع بعدم تنفيذ الالتزام إذا لم يتم المتعاقد الآخر بتنفيذ التزامه المقابل⁽⁴⁾، حيث نصت الفقرة الأخيرة من المادة (10) من قانون إيجار العقارات على أنه: «وإذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها، فإن ذلك لا يعفي المستأجر من

(1) مادة (219) من القانون المدني الكويتي.

(2) عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، بواسطة مصطفى الفقيهي، القاهرة، مصر 1988، ص 267، هـ 11.

(3) انظر في هذا المعنى: سليمان مرقص، العقود المسماة في المجلد الثاني، عقد الإيجار، مؤسسة روز اليوسف، الطبعة الرابعة، القاهرة، مصر 1985، ص 267.

(4) مادة (219) من القانون المدني الكويتي

التزامه بدفع الأجرة كاملة في مواعيد استحقاقها، وذلك إلى أن يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي نهائي، أو يحسم باتفاق مكتوب بين الطرفين، وإلا اعتبر متخلفاً عن أداء الأجرة». ولذلك لا يجوز للمستأجر الامتناع عن الوفاء بالأجرة حتى إذا تقاعس المؤجر عن القيام بالترميمات الضرورية، ما دام المؤجر قد تمسك بأحققيته بالأجرة.

وهنا فإن قاعدة الدفع بعدم تنفيذ الالتزام المرتبطة بالالتزامات المتقابلة مستحقة الأداء تبدو معطلة مؤقتاً مادامت متعلقة بالتزام الوفاء بالأجرة، فلا يستطيع المستأجر التذرع بها للامتناع عن الوفاء بها إلا بعد حصوله على موافقة مسبقة من القضاء، إذ أوجب قانون الإيجارات الحصول على ترخيص من القضاء قبل الخصم من الأجرة، إذ تلزم المادة (8/1) من القانون المؤجر القيام بأعمال الصيانة الضرورية «فإذا تأخر بعد إعداره في القيام بذلك جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجرائها واستيفاء تكاليفها من الأجرة»⁽¹⁾.

ومما سبق نخلص إلى أن المشرع الكويتي أورد نصاً خاصاً يجعل للأجرة أولوية عند حدوث أي نزاع بشأنها، وأنه - وهو ما يهمننا هنا- إذا تأخر المؤجر في إجراء الإصلاحات الضرورية للانتفاع بالعين، فإن المستأجر لا يستطيع أن يتوقف عن دفع الأجرة من تلقاء نفسه، وإلا اعتبر متخلفاً عن الوفاء بالتزامه بشأن الوفاء بالأجرة وجاز للمؤجر طلب إخلائه منه لتقاعسه عن الوفاء بالأجرة، وأنه إذا أراد المستأجر أن يجري تلك الإصلاحات الضرورية خصماً من الأجرة، فإن عليه أن يقوم بإعذار المؤجر بذلك، فإن تقاعس الأخير جاز له أن يتقدم بطلب إلى القضاء ليحصل على ترخيص بإجراء تلك الإصلاحات الضرورية وخصمها من الأجرة.

والقضاء هنا عند نظره لموضوع الترخيص يبسط رقابته بشأن مدى ضرورة تلك الإصلاحات للانتفاع بالعين، فإذا تبين له ذلك رخص للمستأجر بإجرائها على نفقة المؤجر خصماً من الأجرة⁽²⁾.

(1) مادة (8) من قانون إيجار العقارات.

(2) انظر قريباً من هذا المعنى:

- جمال النكاس، الصيانة والإصلاحات في العين المؤجرة (دراسة في القانون الكويتي وبعض القوانين المقارنة)، مجلة الحقوق بالسنة الثانية والعشرون - العدد الثاني، جامعة الكويت، 1998، ص 253.

- أحمد الزرد وفاييز الكندري، مرجع سابق، ص 139.

المطلب الثالث

الملاحظات القانونية على الحكم الاستثنائي

محل هذه الدراسة: أوجه عوار الحكم

تناولنا في المطلبين السابقين وقائع الدعوى موضوع الحكم باعتبارها تدور حول تبة أعمال الصيانة الضرورية، وموقف القانون الكويتي من هذه المسألة. ونأتي الآن لنضع الأسباب القانونية للحكم في ميزان القانون على ضوء ما استقر من أحكام القضاء.

وننوه في البداية إلى ما سبق وأن أشرنا إليه من أن أسباب حكم أول درجة هي جزء مكمل لأسباب الحكم الاستثنائي، باعتبار أن الأخير أشار إلى تبييه تلك الأسباب القانونية، منتهياً إلى أن «الحكم المستأنف قد جاء وفق صحيح القانون».

ولذلك سنحاول في هذا المطلب بيان مدى توافق الاستخلاصات القانونية التي تضمنها الحكم مع مضمون ودلالات نصوص القانون.

الفرع الأول

موقف الحكم - محل الدراسة - من مفهوم أعمال

الصيانة الضرورية (معياري الترميمات الضرورية)

أشار الحكم المستأنف إلى أن هناك فرق بين الترميمات التأجيرية التي يتحملها المستأجر، والترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر، إلا أن الحكم وهو في معرض بيان المعيار النصي الذي يمكن اللجوء إليه للفرقة بين هذين النوعين من الترميمات، اعتبر أن المعيار الذي يميز الأعمال الضرورية عن غيرها هو «ما يلزم للحفاظ على العين من الهلاك والتلف». وقد أورد حكم أول درجة هذه الفكرة كمعيار للترميمات

الضرورية عدة مرات⁽¹⁾. ومن ثم فإن الحكم أخرج بعض الأعمال الأخرى-
الضرورية- عن نطاق ما يلتزم به المؤجر.

ولما كان من المقرر قانوناً - كما سبق ورأينا- أن ما يلزم للحفاظ على العين
المؤجرة من الهلاك الكلي أو الهلاك الجسيم وإن كان بطبيعة الحال من الترميمات
الضرورية، إلا أن هناك ثمة أعمال أدنى من ذلك إلا أنها ضرورية كذلك، وهي الأعمال
أو الترميمات اللازمة لإبقاء العين صالحة للانتفاع بها وفق الغرض من استئجارها.
فالتكييف على سبيل المثال هو ضرورة لأي عين مخصصة للسكن نظراً للأجواء
الحارة في دولة الكويت، كما أن التكييف ضرورة للانتفاع بأي عين إذا كان الغرض
من الاستئجار هو تخزين مواد غذائية تتلف بالحرارة. ولذلك فالتكييف - على سبيل
المثال فقط- رغم أنه غير ضروري للمحافظة على العين إلا أنه ضروري للانتفاع بها
كمسكن أو لتخزين مواد غذائية.

وهكذا فإن معيار الترميمات الضرورية لا يقتصر فقط على الأعمال اللازمة
للمحافظة على العين، وإنما يمتد ليشمل كل الأعمال اللازمة لإبقاء العين صالحة
لانتفاع بها وفقاً للغرض المبين في عقد الإيجار. وبذلك يكون الحكم القضائي محل
هذه الدراسة قد ضيق من مفهوم الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر على
نحو لا يتفق مع صحيح القانون، وبالمخالفة للقواعد المقررة وفقاً للمواد (569)
(572) من القانون المدني، والتي - كما سبق وأن عرضنا- تلزم المؤجر بتسليم العين
المؤجرة صالحة للانتفاع بها وفقاً للغرض الذي أعدت واتفق عليه، وأن يتعهد بأعمال
الصيانة والترميمات اللازمة للمحافظة على صلاحيتها للانتفاع بها.

وهو كذلك نفس الالتزام الذي نصت عليه المواد (7) و (8) من قانون إيجار
العقارات التي ألزمت المؤجر القيام بالترميمات الضرورية لإبقاء العين المؤجرة
صالحة للانتفاع بها وفقاً للغرض من الاستئجار، وعلى هذا فإن معيار الترميمات
الضرورية قد يضيق وقد يتسع وفقاً لغرض الانتفاع المتفق عليه بين المؤجر المستأجر
وفقاً لطبيعة العين المؤجرة، وهي مسائل تختلف من عقد إلى آخر.

(1) ورد هذا المعيار عدة مرات في حكم أول درجة الذي تأيد استثنائياً.

لذلك يمكن القول أن معيار الأعمال اللازمة للمحافظة على العين من الهلاك ليس هو المعيار الوحيد لتمييز الأعمال الضرورية التي يلتزم بها المؤجرة - كما أشار الحكم محل الدراسة إلى ذلك -، وإنما هو معيار أساسي يقف إلى جانبه معيار أساسي آخر، وهو معيار الأعمال اللازمة لإبقاء العين صالحة للانتفاع بها وفقاً لطبيعتها وما اتفق عليه في العقد⁽¹⁾.

وينبغي ملاحظة أنه إذا كان للمحكمة سلطة تقديرية في تحديد ما إذا كانت أعمال الترميمات محل النزاع هي من قبيل الأعمال الضرورية أم لا، فإن تقديرها لتلك المسألة يجب أن يبنى على استخلاص سائغ له أصله الثابت بالأوراق، ويجب - وهو الأهم هنا - أن يأتي هذا الاستخلاص تطبيقاً لقاعدة قانونية صحيحة.

وإذا عدنا إلى النزاع محل الحكم - موضوع الدراسة - لوجدنا أن الخبير المنتدب في الدعوى قد انتهى إلى أن هناك ثمة أعمال ترميمات وصفها «بالضرورية» للانتفاع بالعين، وأهمها أعمال إصلاح أجهزة التكييف المركزي في الأعيان المؤجرة، وهنا يتعين الانتباه إلى أن ضرورة الترميمات وأهميتها للانتفاع بالعين، وإن كانت تبدو مسألة قانونية، لكنها في الحقيقة مسألة ذات طابع فني، وبحاجة في كثير من الأحيان للاستعانة بذوي الخبرة في المجال المعماري والاقتصادي، بل أنه كثيراً ما تندب المحكمة في قضايا الإيجارات خبيراً من إدارة الخبراء بوزارة العدل، وتجزئ له أن يندب بدوره أحد خبراء الدراية⁽²⁾ ليعينه في بحث المأمورية التي كلفته بها المحكمة، ورغم أهمية أجهزة تكييف الهواء باعتبارها ضرورية للانتفاع بالأعيان المؤجرة كسكن في

(1) وقد جاءت عبارات المذكرة الإيضاحية لقانون إيجار العقارات - كتفسير تشريعي - صريحة وواضحة في هذا الشأن إذ ورد فيها «وليتزم المؤجر بأن يتعهد العين بالصيانة لحفظها من الهلاك والتلف (كمعيار أول) وبأن يقوم في أثناء الإجارة بالترميمات الضرورية حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع على الوجه المقصود (كمعيار ثاني)».

(2) خبراء الدراية هم فئة من أهل الخبرة المتخصصة أو ذوي الدراية بأحوال الكويت، والأعراف المتبعة بها، وعلى إطلاع بحكم الممارسة بأعراف الدولة ونظمها التي تؤثر في الحقوق وتسهل الفصل في الدعاوى، وهو من خارج إدارة الخبراء - ليسوا خبراء قضائيين - وتستعين بهم الإدارة على سبيل النذب لمعاونتها في بعض المأموريات. انظر م (29) من القانون رقم (40) لسنة 1980 بشأن تنظيم الخبرة، وقرار وزير العدل رقم (95) لسنة 1980 بشأن خبراء الدراية.

والحقيقة أنه كثيراً ما تجيز المحاكم في أحكامها التمهيدية المتعلقة بنذب خبير قضائي من إدارة الخبراء أن يستعين هذا الأخير بخبير دراية متخصص بالمسائل العقارية وأجرة المثل.

الكويت، باعتبار أن الكويت بلد ذو طبيعة مناخية حارة جداً في فترة الصيف⁽¹⁾، إلا أن حكم أول درجة، المؤيد استثنائياً، والذي انطلق من مبدأ قانوني واحد فقط، كرره أكثر من مرة وهو مبدأ «مدى أهمية الترميمات للمحافظة على العين»، وانتهى إلى عدم أحقية المدعية في استرجاع قيمة ما أدته من مبالغ لإصلاح التكييف المركزي، رغم إشارة الخبير المنتدب في الدعوى لضرورة تلك الأعمال للانتفاع بالعين.

وبذلك يكون الحكم - محل الدراسة- قد خالف ما استقر عليه موقف المشرع الكويتي والفقهاء من أن هناك ثمة معيار آخر يجب مراعاته لتحديد الأعمال الضرورية التي يلتزم بها المؤجر ويتحمل تكلفتها، وهي الترميمات اللازمة لإبقاء العين صالحة للانتفاع بها⁽²⁾، بل أن الحكم خالف صراحة ما أورده المذكرة الإيضاحية لقانون الإيجارات - كمصدر تفسيري تشريعي مهم - من أن هناك أكثر من معيار لتمييز الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر إذ «يلتزم المؤجر بأن يتعهد العين بالصيانة لحفظها من الهلاك والتلف، وبأن يقوم في أثناء الإجارة بالترميمات الضرورية حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع على الوجه المقصود»، وهو الأمر الذي رسخته محكمة التمييز الكويتية باعتبار أن تسليم العين بحالة تصلح معها للانتفاع بالعين المؤجرة هو التزام أصيل ومستمر يقع على عاتق المؤجر⁽³⁾، وأن التزام المستأجر بالأجرة يقابله التزام المؤجر بتمكينه من الانتفاع بها⁽⁴⁾.

وبذلك يكون الحكم - محل الدراسة- قد انتهى إلى نتيجة لا تتفق مع القواعد القانونية لأحكام عقد الإيجار، سواء القواعد العامة المقررة في القانون المدني، أو القواعد القانونية الخاصة التي تضمنها قانون إيجار العقارات، أو حتى ما أرسته

(1) وقد اعتبرت محكمة الاستئناف العليا (الكويتية) دائرة الإيجارات، أن إصلاح التكييف المركزي من الأعمال الضرورية التي يتعين أن يقوم بها المؤجر.

انظر: استئناف عليا - إيجارات جلسة 2015/5/29 منشور في مركز تصنيف الأحكام التابع لكلية الحقوق في جامعة الكويت (رقم 1995/2/199).

(2) انظر في ذات المعنى: عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس (المجلد الأول) - الإيجارات-، دار إحياء التراث العربي، 1985، ص259.

(3) طعن بالتمييز رقم (121/2004) مدني جلسة 2005/1/10 مجلة القضاء والقانون، السنة الثالثة والثلاثون الجزء الأول، صادر، محكمة التمييز الكويتية، المكتب الفني، ص225.

(4) طعن بالتمييز رقم (342/98) تجاري جلسة 1999/5/10، مجلة القضاء والقانون، مرجع سابق، السنة السابعة والعشرون، الجزء الأول- ص247.

دائرة الإيجارات في محكمة الاستئناف العليا الكويتية من أن مفهوم الأعمال الضرورية التي يلتزم بها المؤجر لا يقتصر على الأعمال اللازمة للحفاظ على العين المؤجرة من الهلاك - كما انتهى إليه الحكم - وإنما يمتد ليشمل كل الترميمات اللازمة لإبقاء المأجور صالحاً للانتفاع المقصود⁽¹⁾.

الفرع الثاني

موقف الحكم - محل الدراسة - من تكيف الإذن القضائي

المتعلق بأعمال الترميمات الضرورية

ورد في أسباب الحكم أن مطالبة المدعية بقيمة الإصلاحات الضرورية مقامة على سند غير صحيح من القانون، وذلك على اعتبار أن المدعية لم تحصل على إذن من القضاء قبل قيامها بتلك الإصلاحات، ومن ثم فلا أحقية لها بالرجوع على المدعي عليها (المؤجر) بقيمة تلك الإصلاحات، بصرف النظر عن كون تلك الإصلاحات ضرورية أم تأجيرية.

والحقيقة أنه بالنظر إلى نص المادة (1/8) من قانون إيجار العقارات التي تنص على أنه: «يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة والقيام أثناء الإجارة بالترميمات الضرورية... فإذا تأخر بعد إعداره في القيام بذلك جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجرائها واستيفاء تكاليفها من الأجرة».

(1) إذ أن نتيجة الحكم - محل الدراسة - انتهت إلى إعفاء المؤجر من قيمة الإصلاحات الضرورية المتمثلة في إصلاح أجهزة التكييف المركزي انطلاقاً من عدة أسباب أهمها وفقاً للحكم أنه ليست من الأعمال اللازمة للمحافظة على العين من الهلاك بصرف النظر عن أهمية أجهزة التكييف لانتفاع بالأعيان المؤجرة للسكن، وهو حكم يخالف أكثر من حكم صادر من محكمة الاستئناف العليا فيما يتعلق بضرورة إصلاح التكييف كالتزام يقع على عاتق المؤجر حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

انظر: حكم محكمة الاستئناف العليا - دائرة الإيجارات - جلسة 1983/11/24 مركز تصنيف الأحكام (مرجع سابق) رقم 73/9/2/1995.

وكذلك الحكم الآخر الصادر بجلاسة 1986/5/29 في نفس المعنى (سبق الإشارة إليه).

نستخلص أن الحكم تعتريه ملاحظات قانونية من جوانب عدة:

أولاً: الحكم خالف صراحة نص المادة (1/8) من قانون الإيجارات، ذلك أن المادة (1/8) أتت بحكم خاص يحظر على المستأجر أن يخضم من الأجرة قيمة ما أنفقه مقابل إصلاحات- يعتقد بأنها ضرورية- إلا بعد أن يحصل على ترخيص من القضاء يجيز له إجراء تلك الإصلاحات وخضم قيمتها من الأجرة.

والحقيقة أن هذا النص إذا نظرنا إليه وفق القواعد العامة وبالمقابلة مع نص المادة (10/1) من قانون الإيجارات التي لا تجيز للمستأجر أن يتذرع بأية نزاع حول استحقاق الأجرة ليخضم منها، فإن نص المادة (1/8) من ذات القانون يكون واضح الدلالة، بأن الخضم من الأجرة لا يكون إلا بإذن سابق من المحكمة، وهو لا يكون كذلك إلا إذا تعلق بقيمة إصلاحات تأكدت المحكمة أنها ضرورية لانتفاع المستأجر بالعين.

وهنا ننوه إلى أن الخضم من الأجرة - المقصود هنا- يختلف عن إنقاص الأجرة، فالإنقاص يعني تخفيض الأجرة كالتزام، أو بمعنى آخر هو تعديل للعقد، إما اتفاقاً أو قضاءً، وفق المادتين (8/3) و(11/2) من قانون الإيجارات⁽¹⁾، أما الخضم من الأجرة وفق نص المادة (1/8) المرتبط بموضوع هذه الدراسة، فهو خضم قيمة ما تكبده المستأجر من مبالغ لإصلاحات ضرورية في العين كان يتعين أن يقوم بها المؤجر، وبعد حصول المستأجر على إذن من القضاء في إجرائها و(استيفاء تكاليفها من الأجرة) على حد وصف المادة (1/8) من قانون الإيجارات.

إذن محل الترخيص المطلوب الحصول عليه من القضاء وفق المادة (1/8) يتعلق بمسألتين مرتبطين ببعضهما البعض، وهما الاستئذان من القضاء في إجراء ثمة إصلاحات ضرورية واستيفاء تكاليفها من الأجرة.

ولتلخيص الملاحظة الأساسية على الحكم، نقول أن الأصل قانوناً أن على المؤجر القيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين، وعلى المستأجر- كالتزام مقابل- أن يدفع الأجرة كاملة. فإذا تقاعس المؤجر عن إجراء الإصلاحات الضرورية غير

(1) أنظر: حكم محكمة التمييز الكويتية في نفس المعنى والصادر في جلسة 2009/1/6، تجاري /3: أنظمة صلاح الجاسم، مرجع سابق.

المرهقة، فإن نص المادة (1/8) وضع الحل لهذا التقاعس، إذ يجب على المستأجر أن يقوم بإعذاره ليقوم بالترميمات الضرورية، فإذا استمر تقاعسه اعتبر مخالفاً بالتزامه بإجرائها، وهنا يجوز للمستأجر أن يطلب الإذن من القضاء بإجراء تلك الإصلاحات وخصم قيمتها من الأجرة، أو قد يجريها المؤجر على نفقته ويؤدي الأجرة كاملة دون خصم ويرجع لدعوى لاحقة على المؤجر بقيمة تلك الإصلاحات الضرورية، وهو ما حدث في الدعوى محل الحكم موضوع الدراسة.

ولما كان الحكم قد اعتبر أن الإذن القضائي هو شرط للرجوع على المؤجر بقيمة الإصلاحات الضرورية، فإنه يكون قد خالف بذلك نص المادة (1/8) من قانون الإجراءات، إذ أن الإذن المطلوب من القضاء هو لخصم قيمة الإصلاحات من الأجرة، ولذلك أسماه المشرع الكويتي في المادة (1/8) (ترخيص) من القضاء في إجراءات واستيفاء تكاليفها من الأجرة، ومن المعروف قانوناً ومنطقاً أن (الترخيص) بوجه عام هو إجراء قانوني سابق على العمل موضوع الترخيص. أما إذا كان المستأجر لا يرغب في استعمال حقه في طلب الحصول على ترخيص بالخصم من الأجرة، فإن الأصل العام يبقى كما هو، ويحق له لاحقاً الرجوع قضاءً على المؤجر بقيمة تلك الإصلاحات، وهو ذات المعنى الذي أكده القضاء المصري بشكل واضح، إذ اعتبر أنه وإن أجاز المشرع للمستأجر اللجوء للقضاء المستعجل للحصول على إذن بإجراء ترميمات، إلا أنه لم يشترط الحصول على هذا الإذن لإمكان استيفاء المستأجر حقه فيما أنفقه عليها وفقاً للقواعد العامة⁽¹⁾.

ثانياً: عدم انسجام الحكم مع القواعد القانونية العامة:

أ- سبق أن أشرنا إلى أن أحكام عقد الإيجار في القانون المدني - باعتباره الشريعة العامة - ترتب التزاماً على المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين، أما وقد أعفى الحكم - المؤجر - من قيمة تلك الترميمات الضرورية على سند من أن المستأجر لم يحصل على ترخيص من القضاء بإجرائها، فإن الحكم يكون بذلك قد خالف أحكام الإيجار الواردة في القانون المدني، والتي تنسجم أصلاً مع الالتزامات

(1) طعن رقم (573) لسنة 1966 ق، أنظمة صلاح الجاسم (مرجع سابق) تحت عنوان «إيجار».

التي تفرضها طبيعة عقد الإيجار باعتبار أن الأجرة مقابل الانتفاع بالمأجور، ولا انتفاع دون ترميمات ضرورية.

ب- إعفاء الحكم للمؤجر من قيمة الترميمات الضرورية يتعارض مع القواعد القانونية المتعلقة بالحياسة، إذ أن المادة (931) من القانون المدني الكويتي توجب على المالك «أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية». ولذلك فإن الترخيص القضائي وفقاً لنص المادة (1/8) من قانون الإيجارات يبدو شرطاً منطقياً وطبيعياً لخصم قيمة الترميمات من الأجرة، وهو بمثابة عذر قضائي يتوقى به المستأجر وصفه بالمخل في أداء الأجرة كاملة. ولا يمكن أن يفهم طلب ذلك الترخيص شرطاً في نشوء التزام المؤجر بالترميمات الضرورية، وهو ما ينسجم كما رأينا مع حق الحائز في الرجوع على المالك بقيمة ما أنفقه من مصروفات ضرورية. والمستأجر يعد حائزاً للعين المؤجرة ويحق له الرجوع على المؤجر بقيمة المصروفات الضرورية.

ثالثاً: فإن الحكم بافتراضه أن الحصول على إذن من القضاء لإجراء الترميمات الضرورية هو شرط لازم لنشوء حق المستأجر بالرجوع عليه بقيمتها قد خالف النظرية العامة في أن الحقوق والالتزامات تجد سندها في القواعد القانونية والعقود، وما اللجوء إلى القضاء إلا لاقتضاء تلك الحقوق وليس لإنشائها من عدم. والأصل أن مهمة القضاء «هي الرقابة» على تطبيق القانون وهي في المجمل رقابة لاحقة، على نحو لا يصح معه ما ذهب إليه الحكم من أن عدم حصول المستأجر على ترخيص من القضاء في إجراء الترميمات الضرورية يحرمه من الحق في الرجوع على المؤجر بقيمتها.

الخاتمة:

نعود هنا لنوجز ما سبق أن تناولناه في هذه الدراسة، إذ عرضنا أحد الأحكام الصادرة من دائرة الإيجارات في محكمة الاستئناف، وهي آخر درجات التقاضي القانوني فيما يتعلق بأحكام الإيجارات باعتبارها محكمة قانون لا واقع. ورأينا كيف أن الحكم اعتبر أن الحصول على ترخيص مسبق من القضاء شرط لرجوع المستأجر على المؤجر بقيمة ما أنفقه مقابل الإصلاحات الضرورية في العين المؤجرة. وتناولنا بالشرح المفصل أن ما انتهى إليه الحكم لا يتوافق مع صحيح القانون، إذ يتعارض استخلاص الحكم مع الأحكام العامة لعقد الإيجار وفقاً لنصوص القانون المدني والقواعد العامة الأخرى، كما يتعارض ما انتهى إليه الحكم مع نصوص قانون إيجار العقارات رقم (35) لسنة 1978، خصوصاً نص المادة (1/8)، والتي تنص على أن عبء إجراء الترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين يقع على عاتق المؤجر، وأنه إذا تقاعس بعد إعداره عن إجرائها جاز للمستأجر أن يتقدم للقضاء بطلب الترخيص بإجرائها خصماً من الأجرة. ومن ثم فإن الترخيص هنا يتعلق بمراقبة المحكمة مراقبة مسبقة لمدى ضرورة الترميمات المطلوبة، وبإعطاء الحق للمستأجر بخضم قيمتها من الأجرة، فإذا لم يستعمل المستأجر حقه في طلب التقدم بهذا الترخيص، فإن من حقه الرجوع اللاحق على المؤجر بقيمة تلك الترميمات الضرورية.

من جهة أخرى فإننا نوصي بمراجعة شاملة لقانون إيجار العقارات رقم (35) لسنة 1978، إذ لم تعد التعديلات الجزئية المبتسرة كافية لجعل هذا القانون مواكباً للتطور، والتفاصيل التي بدأت تظهر في عقود الإيجار وما ارتبط بها من خدمات. وعلى وجه الخصوص يتعين مراجعة المسائل التي تعد من الترميمات الضرورية التي يتحملها المؤجر، وحسمها بأمثلة صريحة فضلاً عن معايير أخرى تميزها عن التحسينات الكمالية التي لا شأن للمؤجر بكلفتها.

كما أن نص المادة (1/8) الذي أثار المشكلة الرئيسية - موضوع الحكم محل الدراسة - بحاجة إلى إعادة صياغة، إذ أن الواقع العملي في التطبيقات القضائية كشف عن حدوث لبس في فهم دلالة النص. ولذلك نرى ضرورة إعادة صياغة هذه المادة بشكل واضح يزيل أية سوء فهم لمدلول عبارات النص.

المراجع العامة والمتخصصة

- 1 - أحمد الزقرد وفايز الكندري، عقد الإيجار وفقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم (35) لسنة 1978 وتعديلاته، الكويت، الطبعة الثانية 2002.
- 2 - بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات، الكويت، الطبعة الثالثة 2011-2010.
- 3 - برهام عطالله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، مصر 1982
- 4 - جمال النكاس، الصيانة والإصلاحات في العين المؤجرة (دراسة في القانون الكويتي وبعض القوانين المقارنة)، مجلة الحقوق، السنة الثانية والعشرون - العدد الثاني، جامعة الكويت، 1998.
- 5 - سليمان مرقص، العقود المسماة (عقد الإيجار)، مؤسسة روز اليوسف، الطبعة الرابعة، القاهرة، مصر 1985.
- 6 - عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس - المجلد الأول - (الإيجار)، دار التراث العربي، القاهرة، مصر 1985، بواسطة مصطفى الفقي، 1988.
- 7 - عبدالرزاق حسن فرج، صيانة العين المؤجرة، دار الاتحاد العربي للطباعة والنشر، القاهرة، مصر 1977.

المجلات والدوريات العلمية

8 - مجلة القضاء والقانون، السنة الثالثة والثلاثون، الجزء الأول، الصادرة عن محكمة التمييز الكويتية، المكتب الفني.

9 - مجلة القضاء والقانون، السنة السابعة والعشرون، الجزء الأول، الصادرة عن محكمة التمييز الكويتية، المكتب الفني.

الأنظمة الآلية والمواقع الإلكترونية:

1 - أنظمة صلاح الجاسم للتشريعات الكويتية وأحكام التمييز في دولة الكويت والدول العربية. (www.saljas.com)

2 - مركز تصنيف وبرمجة الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الكويت.

[/http://ccda.kuniv.edu.kw](http://ccda.kuniv.edu.kw)

الصفحة	الموضوع
237	الملخص
239	مقدمة
239	أهمية الموضوع
241	خطة ومنهج البحث
242	المطلب الأول - وقائع النزاع ومدونات وأسباب الحكم رقم (2013 / 212) استئناف إيجارات (1)
242	الفرع الأول: وقائع النزاع موضوع الحكم
243	الفرع الثاني: أسباب الحكم الاستئنائي رقم (2013 / 212) إيجارات 1
245	المطلب الثاني - أحكام الالتزام بصيانة العين المؤجرة وفقاً للقانون الكويتي
245	الفرع الأول: الأساس القانوني لالتزام المؤجر بأعمال الصيانة الضرورية
246	الفرع الثاني: معيار تمييز أعمال الترميمات الضرورية عن الترميمات الإيجارية
248	الفرع الثالث: عدم جواز امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة عند تقاعس المؤجر عن إجراء الترميمات الضرورية إلا بإذن من القضاء
250	المطلب الثالث - الملاحظات القانونية على الحكم الاستئنائي محل هذه الدراسة: أوجه عوار الحكم
250	الفرع الأول: موقف الحكم - محل الدراسة - من مفهوم أعمال الصيانة الضرورية (معيار الترميمات الضرورية)
254	الفرع الثاني: موقف الحكم - محل الدراسة - من تكييف الإذن القضائي المتعلق بأعمال الترميمات الضرورية
255	أولاً: الحكم خالف صراحة نص المادة (8 / 1) من قانون الإيجارات

الصفحة	الموضوع
256	ثانياً: عدم انسجام الحكم مع القواعد القانونية العامة
257	ثالثاً: الحكم خالف النظرية العامة بشأن الحقوق والالتزامات
258	الخاتمة
259	المراجع العامة والمتخصصة