

2012

حمى التأجير



مكتب الأولى للمحافاة

حمى التأجير

بقلم المحامي / عادل عبدالمهدي

تضع القوانين عامة القواعد الأساسية للمعاملات بين الشعب والدولة أو بين الشعب والشعب نفسه أو بين الأفراد بعضهم ببعض، وأهم الأسس التي تقوم عليها تلك القوانين هو ما نص عليه الدستور من قواعد العدالة والمساواة في الحقوق والواجبات بين كافة أطراف المجتمع، وتختلف علاقات المعاملات بين أفراد المجتمع بعضهم ببعض وبينهم وبين الدولة في تصرفات متعددة قد تكون في صورة حقوق كحق التعليم وحق العلاج وحق العمل وغيرها وقد تكون في صورة بيع أو شراء كشراء الأراضي والعقارات من الدولة وقد يكون بيع العقار لصالح الدولة، أو أحد أجهزتها الرسمية سواء بالطريق الودي أو بطريق نزع الملكية للمنفعة العامة ثم تعويض أصحابها .

ومن هنا فإن كافة المعاملات التي قد تعترض سير حياة الشعب كأفراد قد تمارسها الدولة أيضاً كما سبق وأوضحنا . ويعد موضوعنا الحالي هو أحد التصرفات القانونية التي تنص عليها القوانين وتنظمها بموجب نصوص محددة وتفصيلية واضحة، ونخص فيها عقد الإيجار .

قد يبدو للقارئ لأول وهلة أن كلمة عقد الإيجار تعني إيجار المسكن ... وهذا في المعنى الضيق ... أما في المعنى العام الواسع فإن عقد الإيجار يشمل كل ما يحقق منفعة من إيجار شيء معين كإيجار السيارة أو اليخت أو الدراجة أو المصنع أو المتجر أو النادي أو المعهد أو حتى الأرض الفضاء وغير ذلك مما يدر منفعة حقيقية للمستأجر .

وقبل الخوض في غمار هذا الموضوع نوضح بعض التعريفات الرئيسية لعقد الإيجار على النحو التالي:

أولاً: تعريف عقد الإيجار :

هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر (مالك الشيء) أن يمكّن المستأجر (سواء كان فرداً أو شركة أو جماعة) من الانتفاع بشيء معين (مسكن - مصنع - متجر - أرض فضاء - ملعب - سيارة - دراجة ... وغيرها) لمدة محددة لقاء أجر معلوم (نقدي أو عيني أو عمل معين).

ومن هذا التعريف يتبين أن عقد الإيجار يتكون من أربعة عناصر أساسية هي:

1. التمكين من الانتفاع وهو أن يسلم مالك الشيء محل عقد الإيجار لو حكماً إلى المستأجر لينتفع به طبقاً لما ورد في عقد الإيجار على أن يكون الشيء المأجور صحيحاً سليماً يمكن المستأجر الانتفاع به بصورة جيدة .

2. الأجرة وهو المقابل الذي يحصل عليه مالك الشيء المأجور مقابل تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين وقد يكون هذا الأجر هو مبلغ نقدي يدفع بالشهر أو بالسنة أو بغيرها وقد يكون شيء عيني كتسليم سيارة أو دراجة أو أداء عمل معين كالعمل تحت أمره صاحب أو مالك الشيء المؤجر أو تعليم أولاده القراءة والكتابة أو أي عمل يقبله الطرفان عند تعاقدهما .

3. **المدة** وهي المدة التي يتم الاتفاق عليها بين طرفي العقد لاستخدام الشيء المؤجر في ما تم التأجير من أجله وقد تكون بالساعات كما هي الدراجات الهوائية والنارية وقد يكون بالشهر كما هو في السيارات أو الفنادق والشقق المفروشة ... وقد يكون بالشهر في كل ما ذكر أو في السكن العادي أو المصنع أو المتجر أو غيرهما.

4. **الشيء المؤجر** وهو ما يتم التأجير بشأنه للانتفاع به كالمصنع والمتجر والمسكن والدراجات والسيارات وغرف الفنادق وغيرها

ثانياً : مميزات عقد الإيجار :

(1) **هو عقد رضائي** : يعتمد في المقام الأول على رضا مالك الشيء كطرف والمستأجر الراغب في استئجار الشيء المؤجر للانتفاع به كطرف ثاني أي أنه يجوز لهم الاتفاق سويًا على كافة البنود رضائياً في ما بينهما ويجوز كذلك أن يكون شفهيًا أو مكتوباً.

(2) **هو عقد من عقود المعاوضة** : وذلك كون كل طرف فيه يتم تعويضه بمقابل فالمستأجر ينتفع بالشيء المأجور والمالك ينتفع بالمقابل المتفق عليه بينهما.

(3) **هو عقد ملزم للجانبين** : أي أنه على كل طرف فيه التزام قبل الآخر فمالك الشيء يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وتسليمه له في حالة صحيحة سليمة، ويلتزم المستأجر كذلك بسداد المقابل المتفق عليه في الموعد المحدد والمحافظة على الشيء المأجور وصيانته وتسليمه عند انتهاء مدة الإيجار صحيحاً سليماً.

(4) **هو عقد من عقود المدة** : أي أن شرط المدة فيه شرط ضروري وأساسي لصحته.

(5) **هو عقد من عقود المنفعة** : أي أن الأساس في إبرامه هو تحقيق منفعة لكل من طرفي الانتفاع مقابل الانتفاع بالمقابل المتعاقد عليه.

ثالثاً : الأصول والقواعد الأساسية المطلوبة لإبرام عقد الإيجار:

(1) **أهلية طرفي العقد** : اشترط القانون توافر الأهلية الكاملة في طرفي عقد إيجار الشيء كونه يرد على منفعة ومن ثم يجب مراعاة مصلحة طرفيه استناداً إلى قواعد المساواة والعدالة في المعاملات بين الأفراد والأهلية القانونية إلى أن يبلغ الفرد سن الرشد المقرر بـ (21) سنة إلا أنه قد تعرض حالات لمن هم أصغر من ذلك ويجبر القانون لولي القاصر أن يسمح له مثلاً بالتأجير باعتباره يحقق مصلحة مادية له بقبضه مقابل التأجير وهي أمور ترد على نطاق ضيق محدود.

(2) **عدم مخالفة المأجور للقانون والآداب والعادات والتقاليد المرعية** : فلا يجوز مثلاً إبرام عقد إيجار محل يدار للعمار أو للخمر أو للدعارة أو ما شابه ذلك.

(3) عدم مخالفة الطرفى الإيجار للنظم والقوانين المدعية فى الدولة : وهذا يعنى أن تتصرف نية المستأجرين إلى الغرض من الإيجار وهو استخدامه فى الانتفاع طبقاً للقوانين وليس لمخالفتها أى شىء من شؤون الحياة.

(4) توافر صفة فى المؤجر فقد يكون مالكاً للشيء محل التأجير وقد يكون مالكاً لحق الرقبة فقط ويجيز له القانون التأجير وقد يكون وكيلاً عن أى ممن ذكروا.

رابعاً : ظاهرة التأجير فى الوقت الحاضر فى المجتمع الكويتى :

بعد أن كانت الحاجة هى السبب الرئيسى للجوء الفرد إلى التأجير سواء كان للسكن أو السيارة أو الملعب أو مصنع أو متجر أو غيرها من الأشياء النافعة للإنسان والتي يحاول كل جهده للانتفاع بها على النحو المتعارف عليه وبالصورة والأسلوب المعدة لاستخدامها فيه. وعلى سبيل المثال فرب الأسرة يلجأ لاستئجار مسكن للانتفاع به هو وأسرته للسكن أو يكون للعمل فى مهنة ما كالطب أو المحاماة أو الهندسة أو المقاولات أو الاستشارات أو التدريب أو غيرها من المهن والحرف التي تتطلب توافر مكان معين بمواصفات خاصة أو بدون مواصفات ويكون الهدف من التأجير هو الانتفاع طبقاً للمقصود منه .

وقد يكون طالب الإيجار (المستأجر) ينوى البقاء لمدة محددة فيكون بالنسبة له مؤقتاً وعلى ذلك تسرى عليه كافة شروط عقد الإيجار القانونية وقد يكون طالب الإيجار (المستأجر) يرغب فى إيجار المكان بصورة معينة كأن يكون مجهزاً بتجهيزات خاصة مفروش فى السكن أو كما هى فى السيارات ذات الكماليات الإضافية الباهظة التكلفة أو الأندية الصحية الرياضية أو التدريبية وما تستلزمه من تجهيزات خاصة وغير ذلك .

إلا أنه فى الفترة الحالية فقد يرغب الكثير من الناس فى تقليد بعض المظاهر الخادعة كاستئجار المنازل الفارهة أو السيارات الغالية أو اليخوت بالبحر أو الدرجات النارية السريعة العالية القيمة ذات المظهر الجذاب والرقى الملفت للأنظار إلا أن الغالب من هؤلاء الذين يقومون بذلك لا يدركون عواقب مثل هذه التصرفات خاصة إذا كانت مصادر دخلهم لا تتناسب ومثل هذه التصرفات كما وأنها تختلف عن طبيعتهم الشخصية.

خامساً : صور بعض هذه الظاهرة :

من المسلم به أن كل تصرف يجريه الشخص العادي قد يكون له أثر إيجابي أو سلبى أو كليهما معاً . وينطبق ذلك على موضوع الإيجار بصفة عامة يتبين منه أنه تصرف يتضمن غرض سيء من التأجير يخفيه المستأجر عن المالك ويأخذ ذلك إحدى الصور التالية :

- (1) استئجار مسكن بغرض إدارته للدعارة بينما الغرض فى عقد الإيجار هو السكن العائلى.**
- (2) استئجار مسكن مفروش بغرض البقاء مدد بسيطة ويستغل ذلك فى ممارسة الفحشاء أو الإعداد لارتكاب جريمة (تصنيع الخمور – استقبال وتوزيع مخدرات – لعب قمار) أو ما شابه .**
- (3) استئجار سيارة (صالون أو نقل أو لوري) بهدف نقل مسروقات أو مخدرات بينما ما ذكره عقد الإيجار أنه بغرض نقل مواد بناء أو منقولات منزلية أو عقارات أو خلافه .**

4) استئجار سيارة أو دراجة نارية بغرض النزهة وارتكاب أفعال مخالفة لقواعد المرور بتعريض حياة الآخرين للخطر أو تدمير وإتلاف ممتلكات الآخرين أو الدولة جراء التصرفات الحمقاء في الطريق، وكذلك التحرش بالفتيات والسيدات في الطرق والشوارع وغير ذلك من الأمور .

ولما كانت تلك السلبيات قد فطن لها المشرع وأورد لها نصوص جزائية تناسب وكل فعل يتم ارتكابه أثناء سريان عقود الإيجار لتلك الأشياء إذ أن استخدامها بطريق يخرج عن المألوف والمعتاد يعرض مرتكبه لقانون الجزاء .

أما السلبيات الأخرى التي لا يعرفها الكثيرون فهي :

- 1- إتلاف الشيء المأجور وهلاكه سواء جزئياً أو كلياً وهو ما يعود بالخسائر على مالك الشيء إذ يتبرأ ويتهرب المستأجرون في الأغلب الأعم من المسؤولية.
- 2- عدم تسليم المأجور بنهاية مدته مما يتسبب في خسارة يومية أو شهرية لمالك المأجور حسب ظروف الحال.
- 3- عدم سداد القيمة المتفق عليها للمأجور يومياً أو شهرياً أو سنوياً وهو ما يعود بالخسارة الفادحة على مالك الشيء المأجور بتوقف انتفاعه بالمقابل رغم استمرار المستأجر في الانتفاع بالشيء المأجور .
- 4- ارتكاب مستأجر الشيء المذكور لمخالفات قانونية يتم تسجيلها على الشيء المأجور كاستهلاك الكهرباء أو الماء في السكن ومخالفات السيارات والدراجات النارية والمعدات والآلات الميكانيكية وكذا المديونيات التي تسجل على المصانع والمتاجر والمطابع والملاعب وغيرها وتكون كلها مرتبطة بالعين المؤجرة أو يتم التنفيذ على العين وما بها من منقولات لصالح الدائنين الحاصلين على أحكام ضد مستأجري العين.

سادساً : موقف المؤجرين ومالكي حق الرقبة :

- درج بعض مالكي الشيء المراد تأجيره على إلزام المستأجر بتوقيع عقود من النوع خاص تكون فيها البنود مملأة من المالك ولا يقبل للمستأجر فيها نقاش أو مساومة ومنها الالتزام بعدد معين من الكيلومترات في سرعة استخدام السيارات أو الدراجات النارية وكذا الإلزام بإجراء كافة الإصلاحات للأضرار التي تحدث أثناء سريان عقد الإيجار.
- كما أن المتعارف عليه أيضاً في عقود إيجار المساكن أن المستأجر ملزم بسداد استهلاكه من الماء والكهرباء والحفاظ على العين المؤجرة وإعادتها عند انتهاء الإيجار بنفس الحالة التي كانت عليها عند التعاقد وإصلاح أي تلفيات قد يرتكبها أحد ساكني العين مع المستأجر.
- وأيضاً سار الكثيرون من مالكي الأشياء المعروضة للإيجار على إلزام المستأجر بتوقيع كمبيالات أو إيصالات أمانة أو شيكات على بياض تحفظ مع نسخة عقد الإيجار بمحل المالك لاستخدامها في حال عدم سداد المقابل المتعاقد عليه أو رد المأجور في الموعد المحدد أو إتلافه أو هلاكه جزئياً أو كلياً. وعلى الرغم من تحذير وزارة الداخلية من عدم إجراء هذا التصرف إلا أنه الحل الوحيد للحفاظ على الشيء المأجور من الضياع أو الهلاك أو التلف أو إساءة استخدامه أو عدم رده بالكلية أو عدم سداد المقابل المتفق عليه في عقد التأجير.

الأسباب الحقيقية وراء إساءة استخدام الحق في التأجير :

كما سبق وذكرنا أن السبب الأول والرئيسي وراء إساءة استخدام الحق في التأجير هو حب المظاهر والتفاخر على الآخرين وهي آفة دخيلة على المجتمع الكويتي المعروف عنه تمسكه بالعادات والتقاليد والقيم الروحية والدينية .

إلا أن ما يبدو في الوقت الحالي هو انسياق عدد كبير من الناس على اختلاف أعمارهم وأجناسهم (النساء – الرجال – الشباب) إلى حب التفاخر بأي شيء والظهور بمظهر المالك له وبما يخالف طبيعته الثقافية أو المادية أو العملية مجرد تظاهر بالبغي وعلو المقام خلافاً للأصل الحقيقي له.

وبقول علماء النفس في هذا المقام أن هناك أسباب اجتماعية ونفسية ودينية وراء هذا المسلك الذي أصبح ظاهرة شبه يومية في كل مكان في الطرقات وفي العمل وحتى في المدارس بين الطلاب والطالبات ويرجعون ذلك إلى ما يلي :

أولاً : أسباب اجتماعية ونفسية :

- 1- التفكك الأسري وانصراف كل أفراد الأسرة كل إلى حاله الشخصي دون مراعاة أو رعاية أو عناية أو سؤال أو مشاركة بالرأي.
- 2- حالات الطلاق في السن الصغير والتي تخلق فجوة في نفس الطفل تظل معه إلى حال وصوله لسن الشباب والمراهقة ثم الرجولة لعدم وجود الموجّه الناصح الأمين.
- 3- الرفاهية الزائدة مع قلة الثقافة وتقليد الآخرين جرياً وراء المظاهر الخادعة في الإعلام المرئي خاصة في الملابس والمظهر والسيارات وغيرها.
- 4- الفقر وعدم القدرة على مواصلة الدراسة والتحصيل العلمي وهذا في دولة الكويت هو نسبة ضئيلة جداً نظراً لاهتمام الدولة بالعلم والعلماء والمتعلمين وتوفير فرص التعليم في كافة المراحل ومنح الطلاب والطالبات مكافأة شهرية أثناء دراستهم الجامعية.
- 5- قلة الوعي الثقافي وانصراف الكثير من الناس عن القراءة والإطلاع وتنقيف الذات والاستفادة من خبرات الآخرين ومن هم أكبر سناً وأكثر خبرة .
- 6- انتفاء دور الأجهزة المختصة ومنها المدرسة والجامعة وأجهزة الإعلام ووزارة الأوقاف وغيرها كوزارة الداخلية ووزارة العدل على الحث على إتباع القوانين وعدم مخالفتها ومراعاة الأصول والعادات والتقاليد وقواعد الذوق العام والنظام العام والآداب في الدولة ومخاطر المخالفات في حالات الاستهتار أو إساءة استخدام الشيء المأجور.
- 7- سهولة الحصول على المال من الأهل أو الأصدقاء أو من البنوك لتلبية الملذات والشهوات المختلفة بأي طريق بأي سبيل كان.
- 8- سهولة توقيع عقود إيجار لأي مستأجر دون التدقيق على الغرض من التأجير سواء كان مسكن أو سيارة أو دراجة أو رخصة أو مصنع ... إلخ.
- 9- وكذا سن المستأجر ودوافعه النفسية عند إبرام العقد سواء كان سكن أو سيارة أو دراجة نارية أو غيرها.

ثانياً : أسباب دينية :

تتمثل هذه الأسباب في انعدام الوازع الديني لدى الكثير من الناس وعدم وجود رادع نفسي شرعي من داخل الإنسان ذاته للبعد عن المحرمات واجتناب النواهي وإتباع الطريق المستقيم للوصول إلى الغاية وهي السعادة في الدارين ... كما وأن الاستهتار بكل القيم الدينية والأعراف السائدة تعد أهم أسباب تفشي ظاهرة التفاخر والمظاهر الخادعة وحب التميز على الآخرين بالمنصب أو بالمال أو بكليهما.

سابعاً : المشاكل المتعارف على حدوثها جراء عمليات التأجير :

- 1- ارتكاب المحرمات (الزنا وشرب الخمر – الدعارة – لعب القمار – وغيرها) داخل المأجور سواء كان سيارة أو مسكن أو متجر أو مصنع أو ملعب أو نادي صحي أو معهد تدريب أو مقهى أو مطعم أو حتى دراجة نارية أو يخت أو جت سكي .
- 2- عمليات القتل العمدي أو الخطأ أو التعذيب أو الاغتصاب أو هتك العرض وذلك في الأماكن التي تستأجر مفروشة أو إيجار عادي بواسطة شاب أو مجموعة شباب لقضاء اللذة والشهوة في أوقات المتعة الحرام وسواء كان المأجور سيارة أو دراجة نارية أو يخت أو ملعب أو نادي صحي أو حتى صالون نسائي .
- 3- التحريض على الفسق والفجور والهروب من الأهل أو من الدراسة خاصة فيما بين المراهقين والمراهقات وكذا التشجيع على ارتكاب المحرمات والوقوع في برائن الإدمان بأنواعه المختلفة.
- 4- وقوع عدد كبير من مستأجري الأشياء تحت طائلة القانون في حال عدم سداد مقابل الشيء المأجور والمتفق عليه أو قيمة إصلاح ما أتلفه أو أهلكه سواء كان الهلاك جزئياً أو كلياً.
- 5- إزعاج الآخرين بما يحدث من ضوضاء سواء في السكن أو في السيارة أو غيرها من الأشياء التي تستأجر.
- 6- إثارة الفزع والرعب وعدم الأمان في المجتمع .. بما ينعكس سلباً على الحالة النفسية للمواطنين والمقيمين بصفة عامة ... وعلى حركة التجارة والاقتصاد في المجتمع بصفة خاصة .
- 7- الإساءة إلى سمعة الكويت في المحافل الدولية وذلك باعتبار أن الكرة الأرضية أصبحت قرية صغيرة بفعل تكنولوجيا الاتصالات الحديثة والتي لا تترك صغيرة ولا كبيرة إلا تناقلتها وكالات الأنباء وكافة أجهزة الإعلام المرئي والمسموع والمقروء .
- 8- إشغال أجهزة الشرطة والعدل بالعديد من هذه المشاكل التي لا طائل منها سوى إضاعة الوقت والجهد في ما لا يفيد ... وهذا أيضاً يكبد الدولة الكثير من الأموال دون فائدة تذكر تعود على المجتمع.
- 9- نشر الرذيلة والإدمان بمختلف أنواعه ونقل الأمراض الخطيرة لطالبي المتعة الحرام غير مباليين بالنتائج المترتبة على ذلك مستقبلاً.

ثامناً : بعض الجرائم التي عرضت على مكتبنا خلال السنوات القليلة الماضية:

- 1- لدى مكتبنا العديد من شركات تأجير السيارات ولديها دعاوى متعددة ضد أشخاص استأجروا منها سيارات وصدرت منهم إحدى المخالفات التالية :
 - أ- عدم سداد المستحقات عن القيمة الإيجارية طوال فترة الاستئجار .
ونذكر هنا دعوى إلزام مستأجر سيارة رفض سداد القيمة الإيجارية المستحق عليه وأنكر ذلك أمام القضاء بما حدا إلى طلب إحالة موضوع الدعوى لإدارة الخبراء لبحث عناصرها وأمام إدارة الخبراء تقدمنا بمستنداتنا وهي عقد الإيجار الموقع من المستأجر وإقراره فيه برد السيارة عند انتهاء المدة والالتزام بقيمة التأجير اليومية المقيدة في العقد ولم يستطيع الرد على هذه المستندات وصدر الحكم بإلزامه بمبلغ التأجير ومبلغ التعويض من التأخير أيضاً في تسليم السيارة فترة انتهاء المدة المقررة في العقد .
 - ب- ارتكاب عدة مخالفات مرورية أو حوادث نتج عنها أضرار للآخرين وصدور أحكام بالتعويضات وهي دعاوى متعددة تم رفعها أمام القضاء وصدرت فيها الأحكام لسداد كافة ما تكبدته الشركة المالكة من مخالفات تكاليف إصلاح وغيرها .

ج- عدم إعادة السيارة المستأجرة بعد انتهاء فترة التأجير بنية التملك أو التصرف فيها أو بنية التمتع بها فترة أخرى دون سداد المقابل المتفق عليه .

د- هلاك السيارة كلياً أو جزئياً خلال فترة سريان العقد أو تركها مهملة في أماكن خالية دون تسليمها أو إخطار الشركات بمكانها. وقد أقيمت هذه الدعوى ضد شاب لم يتجاوز عمره (25) عاماً ومع توجيه الإعلان له للحضور والمثول أمام القضاء إلا أنه رفض وقد صدر حكم قضائي طعن عليه بالاستئناف إلا أنه رفض وتم التنفيذ عليه بمبلغ (3560 د.ك). وهناك دعوى أخرى أقيمت ضد أحد المواطنين حاز السيارة حتى هلكت وصدر ضده حكم بإلزامه بقيمة السيارة المقدرة بواسطة إدارة الخبراء وصلت قيمتها (5400 د.ك) تم تحويلها منه بطريق الحجز والمنع من السفر.

2- لدى المكتب العديد من دعاوى الإخلاء من السكن للأسباب التالية :
أ- عدم سداد المقابل المتفق عليه .

ونذكر هنا دعوى رفض المستأجر سداد القيمة الإيجارية المتفق عليها دون مرور بل استمر في الانتفاع بالعين وأقيمت هذه الدعوى وصدر حكم بإلزامه بالإخلاء وبسداد المستأجر المتأخر من الأجرة وقد بلغ (2900 د.ك) مع إلزامه بمقابل الانتفاع حتى تاريخ الإخلاء والتنفيذ الفعلي.

ب- تغيير النشاط دون موافقة المالك .

ج- ارتكاب الفواحش والمحرمات بها أو إزعاج السكان بالحفلات الصاخبة الماجنة.

د- إجراء أي هدم كلي أو جزئي داخل المسكن وإتلاف المأجور بالتصادم أو سوء الاستخدام.

3- لدى المكتب كذلك عدد من دعاوى التعويض ضد مرتكبي حوادث السيارات أو الدراجات النارية لإساءة استخدامها في الطرقات لإضرار الآخرين وتبين فيما بعد أنها مستأجرة بغرض التفاخر والمظاهر خلال عطلات نهاية الأسبوع فقط.

4- عرض أيضاً على المكتب جريمة خطف قاصر من الطريق والذهاب إلى أحد الشقق المفروشة أو المستأجرة لوقت محدد وهتك عرضها أو اغتصابها فيها من أكثر من شخص وقد تم القبض على المتهمين وأقر منهما أحد وأنكر الآخر. عاقبتهم المحكمة بالسجن المؤبد والتعويض.

5- عرض على المكتب أيضاً دعاوى إخلاء وتعويض عن إساءة استعمال المأجور بجعله مخزناً لمواد مضرّة بالصحة العامة وكذا مخالفة للنظام العام والآداب. وهذه دعوى صدر فيها حكم لصالح المالك بإلزام المستأجر بتعويضه بمبلغ (10000 د.ك) عن الأضرار التي أحدثها بالمبنى نتيجة سوء الاستخدام.

تاسعاً : بالنسبة للعقود والإيصالات التي يبرمها أصحاب الشركات والمكاتب:

فإن هذا هو السبيل الوحيد الحالي لحفظ حقوق مالكي المأجور سواء كانوا سكاناً أو مستأجري سيارات أو دراجات نارية أو غيرها وإن كان توقيع الإيصال أو الكمبيالة على بياض هو أمر مخالف للقانون، وذلك نظراً لوقوع العديد من الحوادث التي يبرأ منها مرتكبها سواء بخطأ في الإجراءات أو لهروبه وتواريه عن الأنظار .

ونعتقد بأن المشرّع لابد وأن ينظر إلى حق المالك في حفظ حقوقه في المحافظة على أملاكه العقارية والمنقولة بالطريق الذي يراه بما يعود عليه بالنفع من التملك وبما يدرأ عنه الأضرار قدر الإمكان .

ولما كانت وزارة الداخلية قد أصدرت تحذيراً للمستأجرين ولمالكي المأجور عدم تحرير إيصالات أو كمبيالات على بياض لمخالفته للقانون، إلا أنها لم توجد البديل للحفاظ على ملكية العقار أو المنقول المؤجر الآخرين. وهذا الأمر يحتاج إلى تشريع خاص يحفظ الحقوق ويصونها من الأضرار أو الهدر أو الضياع.

عاشراً : المسؤولية :

لما كان المجتمع يتكون من الأسر بمقولة أن الأسرة هي اللبنة الأولى في المجتمع فإن تعامل الأسر في ما بينها وبين بعضها تحكمه قوانين، فعلاقة الأسر بأجهزة الدولة تحكمه قوانين متنوعة. ومن ثم فإن مسؤولية الإيجار ومخاطره تقع على عاتق كل من الأفراد ثم المدرسة أو الكلية ثم أجهزة الدولة المختلفة (وزارة الإعلام – وزارة التربية والتعليم العالي – وزارة الأوقاف – وزارة الداخلية – وزارة العدل).

1- الأفراد :

يجب على الفرد سواء كان رب أسرة أو مسؤول في جهة عمل أو منطقة معينة أن يتحلّى بالوازع الديني الذي يمنعه من ارتكاب المحرمات أو الخوض فيها أو التحريض عليها أو حتى الاقتراب منها وأن يعيش حياته الطبيعية دون تكلف أو تفاخر والابتعاد عن الشبهات والمظاهر وتقليد الآخرين ...

2- الأسر :

وهو التزام على رب الأسرة مراعاة أبنائه ومراقبتهم وصحبتهم دائماً وعدم الانشغال عنهم خاصة إفي أوقات الفراغ (الإجازات الدراسية)، أجازات الأعياد وغيرها، ومحاولة إشغال فراغهم بما هو مفيد وبث الوازع الديني فيهم وذلك بممارسة القراءة الحرة أو الرياضة بأنواعها أو السفر بصحبة الأهل للتعرف على الدول والشعوب الأخرى وشرح وتبسيط قواعد المعيشة السليمة والبعد عن تقليد الآخرين أو التشبه بهم.

3- الجهة التعليمية (المدرسة أو الكلية):

وعليها يقع واجب التوجيه والنصح والإرشاد وبث روح التطلع والطموح في الطلاب والطالبات والتنبيه إلى إشغال أوقات الفراغ بما هو مفيد كالصلاة والصوم والزكاة واحترام الوالدين والجيران والزملاء وأداء الواجبات العامة والمحافظة على النظافة والآداب العامة والانصراف عن كل ما يعكر صفو الأسرة أو المجتمع إضافة إلى إتباع القوانين المختلفة.

4- وزارة الإعلام :

وهي التي يقع عليها العبء الأكبر سواء كانت مرئية أو مسموعة أو مقروءة وذلك بإعداد البرامج الثقافية المفيدة وتوجيه النصح الدائم لاحترام القوانين والالتزام بالعادات والتقاليد وعدم الخروج عليها، وكذا بيان مخاطر مخالفة القوانين والقرارات المنظمة لموضوع التأجير بصفة عامة وعقوبات تلك المخالفات بصفة خاصة والتحذير منها بصفة دائمة وإظهار مساوئ التقليد والتفاخر والمظاهر الخادعة وما يؤدي إلى ذلك من عواقب.

5- وزارة التربية والتعليم العالي :

وهو نفس الدور الذي تضطلع به المدرسة أو التعليم بإعداد نشرات توعية وتثقيف للطلاب من مخاطر مخالفة النظم واللوائح والقرارات وبيان العقوبات التي يمكن أن توجه لمرتكبيها وخاصة ما يتعلق بتأجير السيارات والدراجات النارية والشقق المشبوهة خلال عطلة نهاية الأسبوع وما يترتب على ذلك من جرائم.

6- وزارة الأوقاف :

ودورها أساسي في عقد الندوات والبرامج الدينية والتي تتبنى التوعية والتوجيه والنصح والإرشاد وضرورة الالتزام بالتعاليم الدينية وعدم مخالفتها إضافة إلى إتباع النظم والقوانين السائدة في المجتمع والتحلي بالصبر والبعد عن التقليد الأعمى وبيان أضرار ومساعي التأجير ومخاطرها وآثارها على النفس والمجتمع.

7- وزارة الداخلية :

وواجباتها تنحصر في :

- أ- تشكيل لجان فحص ومراقبة المساكن المفروشة أو التي يتم تأجيرها للشباب من العزاب وغيرهم.
- ب- تشكيل لجان فحص ومتابعة ومراقبة الشقق الفندقية بعد ازدياد نسبة الجرائم التي ترتكب فيها.
- ج- إعداد احصائيات شاملة عن مرتكبي جرائم التأجير سواء في السكن أو السيارات أو اليخوت أو الطرادات أو الأندية الصحية أو التدريبية وغيرها ونشر هذه الاحصائيات بصفة دورية في الصحف اليومية وبيان مخاطرها وعقوباتها .
- د- إعداد نشرات توعية وعقد ندوات بالمدارس والكلبات لشرح مخاطر ومخالفات التأجير وعقوباتها وشرح عدد من الجرائم التي ارتكبت نتيجة إساءة استخدام حق التأجير.
- هـ- عدم التساهل مع مرتكبي جرائم التأجير سواء السكني أو النفعي وتقديمهم للجهات المختصة فور ضبطهم مع الأدلة القانونية.
- و- تنفيذ الأحكام التي تصدرها المحاكم في مثل هذه الجرائم ونشرها بالصحف فوراً دون تباطؤ أو تخاذل.

8- وزارة العدل :

وهي المكلفة بتطبيق القانون على المخالفين وهي التي يناط بها حفظ الأمن في المجتمع بنشر العدل بين الناس وبتوقيع العقوبات المناسبة على كافة الجرائم ومنها جرائم مخالفة شروط التأجير أو إساءة استخدام المأجور . ويتطلب الأمر من القضاء في هذا المقام سرعة الفصل في مثل هذه الجرائم لتكون عبرة وزجر وردع لمن تسول له نفسه ارتكاب مثل هذه الجرائم.

والله الموفق ،،،،



للتواصل معنا...

يرجى التواصل معنا عبر:

الكويت- حولي- مجمع بلازا-
الطريق الدائري الثالث- شارع العثمان
الطابق الثالث مكتب 11 و 12
ص.ب. 16107 القادسية

الهاتف: 22 650 630; 22 650 640 (00965)

الفاكس: 22 650 610 (00965)

الموقع الإلكتروني: www.aloulalaw.com

البريد الإلكتروني: info@aloulalaw.com

صفحتنا على موقع الفايسبوك: Al Oula Law

صفحتنا على موقع تويتر: @AlOulaLaw

يوتيوب: Al Oula Channel