ضمن دراسة قانونية لمكتب «الغنيم والحميضي للمحاماة» حول آثار تداعيات «كورونا» تنشرها «الأنباء»

مستأجرو المحلات غير المغلقة وساكنو الشقق.. عليهم الدفع

لقطة أرشيفية لسوق المباركية حيث تشهد أغلب مطاعم الكويت ركودا كبيرا بعد انتشار فيروس كورونا المستجد وإغلاق المحلات

إعداد: مصطفى صالح

في ضوء التداعيات المتسارعة لانتشار فيروس كورونا المستجد، وانعكاساتها الاقتصادية السلبية على جميع شرائح المجتمع الكويتي، تنشر «الأنباء» دراسة قانونية خاصة أعدها مكتب «الغنيم والحميضي للمحاماة»، تتضمن الرأي القانوني بشأن آثار تداعيات انتشار الفيروس والقرارات الصادرة من الحكومة للحد من انتشاره، على استيفاء الإيجار من المستأجرين في الكويت.

وتأتي هذه الدراسة في ضوء ما قامت به الكويت من اتخاذ إجراءات احترازية سباقة على مستوى العالم، انطلاقا من الحرص على حماية صحة المواطنين والمقيمين، وضمان سلامة الصحة العامة بالمجتمع، حيث شملت تلك الإجراءات إغلاق بعض الأنشطة كالنوادي الصحية والصالونات وإغلاق الأسواق المركزية والمحلات التجارية، فيما عدا تلك التي تمارس نشاط البيع والتجارة في المواد الغذائية، بالاضافة الى القرارات الصحية وفرض حظر تجوال جزئي بالبلاد، والذي أثر على أعمال الشركات غير المشمولة بقرار الغلق.

وبالتأكيد ان لكل تلك الأنشطة والشركات علاقات تعاقدية تأثرت بالظروف الراهنة، ومن تلك العلاقات عقود المنفعة مثل عقود الإيجار، وهو الأمر الذي تسبب في إثارة بعض التساؤلات لدى قطاع كبير من المهتمين فيما يخص مدى استحقاق الأجرة خلال تلك الفترة، وهو الأمر الذي سنتناوله في هذه الدراسة:

أولا: المحلات غير المغلقة

مستأجرو المحلات والمكاتب غير المشمولة بقرار الغلق، كالتي تمارس نشاط البيع والتجارة في المواد الغذائية والمطاعم والصيدليات والبقالات وكذلك الأعين المستأجرة بغرض التخزين والمكاتب بغرض إدارة الشركات او لممارسة بعض المهن وغيرها، وكذلك مستأجرو الوحدات بغرض السكن، وإن كان البعض منهم قد تأثرت أعماله نتيجة تداعيات آثار انتشار فيروس كورونا المستجد والقرارات الرسمية الصادرة للحد من انتشاره، غير انه مادام المؤجر (المالك) قد وضع المأجور تحت تصرفهم في حالة صالحة لاستيفاء المنفعة المقصودة، ولم يصدر قرار من السلطة بالانتقاص من تلك المنفعة فإن الأجرة تكون واجبة لانتفاء الحائل بين المستأجرين وانتفاعهم بالعين المستأجرة.

أما بشأن ما يثيره البعض من أن ما تمر به البلاد بسبب انتشار ذلك الفيروس تعتبر ظرفا استثنائيا غير متوقع تسبب في التأثير على أعمال بعض تلك المحال آنفة الذكر وإصابتها بخسارة، وهو ما يجعل تنفيذ التزامهم بسدد الأجرة أمرا مرهقا على مستأجري تلك المحلات، فإن تلك المسألة وحسب أحكام القانون وما استقر عليه قضاء محكمة التمييز تدخل في نطاق سلطة القضاء، لذا فإنه لا يمكن افتراض انطباقها على كل عقود تلك الأعين المستأجرة آنفة الذكر. غير اننا نرى وإن كان الأصل انه اذا لم يف المستأجر بالأجرة في تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابة او تاريخ الاستحقاق المقرر قانونا ومضت 20 يوما ولم يقم في غضونها بالوفاء او الإيداع، فإنه يكون قد أخل بأهم التزاماته إخلالا يكفي لحرمانه من ميزة الامتداد القانوني، ويحق للمؤجر ان يطلب الحكم عليه بالإخلاء، إلا انه في ظل الظروف الراهنة فإنه في حال تخلف المستأجر عن السداد وتم اللجوء للقضاء من قبل المؤجر (المالك) بطلب الحكم بإخلائه، فللمستأجر في هذه الحالة إن استقام وضعه المالي ان يسدد الأجرة المتأخرة المستحقة قبل قفل باب المرافعة وحجز المحكمة الدعوى للحكم.

وهنا أجاز القانون للقاضي الحكم باعتبار دعوى الإخلاء كأنها لم تكن، شريطة ان يثبت المستأجر ان تأخره في الوفاء كان راجعا الى عذر قوي تقبله المحكمة (والعذر هنا هو التداعيات التي ألمت بالبلاد نتيجة إجراءات الوقاية من انتشار فيروس كورونا)، ومن المهم بمكان ان نشير الى ان القانون لم يوجب في هذه الحالة على المحكمة ان تحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن بل أجازه قاصده وفق ما ذهبت إليه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات إطلاق حرية القاضي في تقدير الموقف، ومن مقتضى هذا انه يجوز الحكم بالإخلاء رغم الوفاء المتأخر إذا وجد القاضي مبررا لذلك كأن يتضح له ان المستأجر دأب قبل هذه المرة على التأخير في دفع الأجرة.

■ أصحاب المحلات غير المغلقة بقرار رسمي عليهم اللجوء للقضاء لتحديد تضررهم من الأزمة

■ مستأجرو المحلات المغلقة معفون من سداد الأجرة خلال الغلق.. حتى إذا وصل الأمر للقضاء

ثانيا: المحلات المغلقة بقرار رسمي

المقرر قانونا وفقها ان الأجرة تكون مقابل الانتفاع بالمأجور وتستحق باستيفاء المنفعة او بإمكان استيفائها، فإن زالت المنفعة او اختلت سقطت الأجرة او انقضت، ومن ثم فإنه وإن كان المؤجرون غير ملزمين بإصدار قرار بإعفاء مستأجري الأعين محل هذا البند من سداد قيمة الأجرة، إلا ان المرجح في حال عرض الأمر على القضاء ان يقضي بسقوط التزام هؤلاء المستأجرين من سداد الأجرة خلال فترة إغلاق تلك الأعين بناء على القرارات الصادرة من السلطة.

الصادرة من السلطات العامة ومثلها القرارات الصادرة من جهة الإدارة والتي يترتب عليها حرمان المستأجر من انتفاعه بالمأجور او الإخلال بالانتفاع به، تعتبر من قبيل القوة القاهرة التي لا يكون المؤجر ملتزما بضمانها، ولكنه يتحمل تبعتها فيكون المستأجر تبعا لجسامة الإخلال بالانتفاع ان يطلب فسخ عقد الإيجار او إنقاص الأجرة، ولكن بشرط ألا يكون عمل السلطة ناجما عن عمل يعزى الى المستأجر وأن يكون هناك نقص كبير بالانتفاع.

وبناء على ما سبق فإن القرارات التي أصدرها مجلس الوزراء بدءا من تاريخ 2020/3/12 بإغلاق مؤقت للمحلات التجارية ومراكز التسوق والأسواق العامة باستثناء منافذ البيع التموينية والغذائي، وكذلك بإغلاق بعض الأنشطة كالصالونات النسائية والرجالية والنوادي الصحية والرياضية ومراكز وصالات الترفيه والتسلية ولعب الأطفال، تعد قوة قاهرة تحرم هؤلاء المستأجرين من الانتفاع بالعين خلال فترة الغلق التي فرضتها الدولة.

ولما كانت الأجرة مستحقة مقابل الانتفاع بالمأجور وتستحق باستيفاء المنفعة او بإمكان استيفائها فإن زالت المنفعة او اختلت سقطت الأجرة او انقضت، ومن ثم فإنه وإن كان المؤجرون غير ملزمين بإصدار قرار بإعفاء مستأجري الأعين محل هذا البند من سداد قيمة الأجرة، إلا ان المرجح في حال عرض الأمر على القضاء ان يقضي بسقوط التزام هؤلاء المستأجرين من سداد الأجرة خلال فترة إغلاق تلك الأعين بناء على القرارات الصادرة من السلطة.

الطاقة التكريرية للمصفاة ستبلغ 346 ألف برميل يومياً

«البترول الوطنية»: الانتهاء من «الوقود البيئي» بمصفاة الأحمدي

هاشم هاشم ووليد البدر خلال الزيارة لمصفاة ميناء الأحمدي

هاشم والبدر وعبدالله العجمي وفهد الديحاني خلال الزيارة

أعلن الرئيس التنفيذي لشركة البترول الوطنية الكويتية وليد البدر انتهاء جميع الأعمال التابعة لمشروع الوقود البيئي بمصفاة ميناء الأحمدي، وذلك بعد نجاح تشغيل آخر وحدتين إنتاجيتين ضمن المشروع، مشيرا إلى ان آخر وحدتين هما وحدة إنتاج الفحم ووحدة معالجة النافثا بطاقة إنتاجية بلغت 37 ألف برميل يوميا للأولى و8,4 آلاف برميل يوميا للثانية.

وأوضح أن الشركة تكون بذلك أنجزت إحدى ثلاث حزم يتكون منها هذا المشروع الضخم في حين يستمر العمل بوتيرة متسارعة لإنجاز ما تبقى من وحدات المشروع في مصفاة ميناء عبدالله.

ووصف هذا الحدث بـ «التاريخي» بالنسبة لشركة البترول الوطنية وللقطاع النفطي الكويتي عموما، مشيرا إلى مساهمة المشروع في تعزيز مكانة الكويت على مستوى صناعة النفط العالمية.

وأكد ان المشروع يدعم حضور الكويت دولة مؤثرة ومنافسة قادرة على تلبية المتطلبات والاشتراطات الصارمة التي يفرضها السوق العالمي من تخفيض لنسبة الكبريت وبقية الشوائب وإنتاج مشتقات نفطية صديقة للبيئة.

وأعرب البدر عن فخره بإنجاز هذه المرحلة المهمة من مشروع الوقود البيئي، لاسيما في ظل الظروف الطارئة وتداعياتها إثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد ـ 19) عالميا.

من جانبه، قال نائب الرئيس التنفيذي للمشاريع الناطق الرسمي للشركة عبدالله العجمي إن الطاقة التكريرية لمصفاة ميناء الأحمدي سوف تصل بعد تشغيل كامل وحداتها الإنتاجية البالغ عددها 31 وحدة إلى 346 ألف برميل يوميا مما يشكل قرابة نصف الكمية الإجمالية التي سينتجها مشروع الوقود البيئي بعد اكتمال أعماله في مصفاة ميناء عبدالله والبالغة 800 ألف برميل يوميا.

وأشار العجمي إلى ضخامة مشروع الوقود البيئي التي بلغت تكلفة إنشائه حوالي 4,6 مليارات دينار، وتم تنفيذه عبر 3 حزم رئيسية ضم كل منها تحالفا مكونا من 3 شركات عالمية كبرى.

هاشم: جهود العاملين أسفرت عن تشغيل ناجح وآمن لوحدات المشروع

قال الرئيس التنفيذي لمؤسسة البترول الكويتية هاشم هاشم، إن الجهود الجبارة للعاملين في مشروع الوقود البيئي أسفرت عن تشغيل ناجح وآمن لوحدات المشروع في مصفاة الأحمدي. وأوضح هاشم لـ «كونا» عقب زيارته لوحدات المشروع بمصفاة الأحمدي، أن شركة البترول الوطنية الكويتية قطعت شوطا كبيرا وأساسيا نحو التشغيل الكامل لهذا المشروع الإستراتيجي المهم بالنسبة للدولة بانتظار الانتهاء من إنجاز بقية وحداته الإنتاجية بمصفاة ميناء عبدالله. وأعرب عن اعتزازه بالعاملين في مصفاة الأحمدي وعملهم الدؤوب والمخلص، مشيرا إلى أنهم خاضوا تحديا صعبا في ظروف استثنائية نجمت عن تداعيات تفشي فيروس كورونا المستجد محليا وعلى مستوى العالم بأكمله.

«نقابة نفط الكويت»: شركات مقاولات نقلت عمالتها من المهبولة للأحمدي دون فحص «كورونا»

حذرت نقابة العاملين بشركة نفط الكويت من كارثة حقيقية، حيث قام عدد من شركات المقاولات بنقل عمالتها من سكنهم الرئيسي بمنطقة المهبولة الى منطقة الأحمدي والحقول النفطية، استباقا للقرارات التي اتخذتها وزارتي الداخلية والصحة بمحاصرة المناطق الموبوءة بفيروس كورونا وفرض حظر كلي عليها.

وقالت النقابة في بيان صحافي، إن عددا من شركات المقاولات العاملة في شركة نفط الكويت باشرت عملها بالشركة دون أي فحص لفيروس «كورونا» على عمالتها، واكتفت شركة نفط الكويت بالفحص الحراري، ما يعرض حياة مئات العاملين من أبناء الكويت من موظفي شركة نفط الكويت لمخاطر شديدة.

ولفتت النقابة الى أنها طالبت الرئيس التنفيذي بفحص هذه العمالة الوافدة أو إخضاعهم للحجر المنزلي 14 يوما، إلا أن إدارة الشركة لم تستجب وسمحت لهذه العمالة بمباشرة العمل.

وأعلنت النقابة أن إدارة الشركة تعاملت بسلبية شديدة في مواجهة هذا الخطر، ما ظهر معه اكتشاف إحدى الحالات المصابة بهذا الفيروس في أحد مباني الشركة والتي من المحتمل أن تنقل العدوى لزملاء آخرين، مشددة على أنه كان من الأوجب على إدارة الشركة التنسيق مع كل من وزارتي الصحة والداخلية قبل القيام بقرار النقل.

وشددت النقابة على أن شركة نفط الكويت يجب أن تتخذ كل الاحتياطات والفحص الكامل لجميع العمال حفاظا على أمن وسلامة الشركة وجميع العاملين بها، خاصة انه مصدر دخل الكويت الأول والمصدر الرئيسي لتوريد الطاقة لمحطات الكهرباء والماء ومختلف المناطق الاستراتيجية بدولتنا الحبيبة.

ودعت النقابة وزارتي الداخلية والصحة لإعادة عمال تلك الشركات الى المهبولة من جديد وإخضاعهم جميعا للحظر المنزلي 14 يوما، وختمت بالتأكيد على أنها لن تتساهل في الحفاظ على أمن وسلامة جميع موظفي شركة نفط الكويت في مختلف مواقع العمل سواء مواقع الآبار أو المصافي أو موانئ التصدير.

الكويت تؤجل أسعار شحنات نفط مايو بسبب اجتماع «أوبيك+»

رويترز: أخطرت مؤسسة البترول الكويتية المشترين الآسيويين أنها سترجئ إعلان أسعار البيع الرسمية لشحنات نفط مايو «بضعة أيام» لما بعد العاشر من ابريل.

وقالت المصادر، نقلا عن إخطار من المؤسسة، إن تأجيل الأسعار الرسمية، التي تعلن عادة في العاشر من كل شهر، إنما «يرجع إلى التبعات غير الواضحة بعد لاجتماع أوبيك+ على سوق النفط».

1,1 مليار دينار نصيب القطاع الخاص من «الوقود البيئي».. تشكل 34٪ من العقود التنفيذية

أحمد مغربي

كشفت شركة البترول الوطنية في تصريحات خاصة ان إجمالي ما تم صرفه من قبل مقاولي مشروع الوقود البيئي في السوق المحلي 725 مليون دينار، على ان تصل قيمة المصروفات تقديريا لما نسبته 34٪ من قيمة العقود التنفيذية، وهو ما يعادل نحو مليار و195 مليون دينار.

وذكرت ان النصيب الأكبر من هذه العقود كان لقطاع المقاولات الإنشائية، كما التزم المقاولون العالميون المتعاقدون مع الشركة من جانبهم بترسية عقود بالباطن على شركات كويتية زادت قيمتها عن 643 مليون دينار، كما ان قطاع شركات الخدمات الكويتية حظي بعقود بلغت قيمتها نحو 166 مليون دينار، تركزت في خدمات التفتيش والخدمات الأمنية والطبية والبنكية والنقل.

وأشارت إلى أن ضخامة أعمال المشروع تتجسد في كمية اعمال التصنيع الخاصة بمعداته، حيث شارك في تصنيع هذه المعدات حوالي 199 شركة عالمية ومصنع يمثلون 23 دولة حول العالم، وذلك من خلال صدور 526 أمر شراء.