



جهات متخصصة لـ «الأبناء»: التعديلات المقترحة على قانون الإيجارات ستربك المحاكم وتضر بملك العقارات

مقترح عقاري يلزم المستأجر بدفع الإيجار المتأخر على أقساط لمدة سنة

- التعديلات ستتمكن المستأجر «سبي النية» من التهرب من سداد الأجرة مع البقاء شاغلاً للعين المؤجرة
- من البدهي أن منع المالك من الأجرة بقانون سيوقع هذا القانون بشبهة عدم الدستورية
- ضمان حقوق الطرفين يمكن أن يتضمن القانون شروطاً بعدم الإخلاء وإلزام المستأجر بسداد الأجرة

المعضلة، رأت المصادر أن يتم تغيير نص المقترح ليصبح كالتالي: «في الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حماية للصحة العامة والتي تقتضيها مصلحة البلاد، لا يقضى بإخلاء العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الأجرة المستحقة خلال فترة التعطيل أو وقف العمل، بشرط أن يقوم المستأجر بسداد الأجرة المستحقة عن هذه الفترة بعد عودة العمل المعلن من مجلس الوزراء، ويجوز للمحكمة أن تلزم المستأجر بسداد الأجرة المتأخرة على أقساط لمدة لا تتجاوز السنة من تاريخ عودة العمل».

وقالت أنه بهذا النص يتم تحقيق الغاية التي تغياها المشرع بعدم إخلاء المستأجر، والتخفيف عنه بتقسيم المبلغ (أن كان يستحق التقسيط) بحسب نظر المحكمة، وضمن المالك حقه بالأجرة وإن كانت مفسدة، ولم نجح المحاكم من دورها الأصلي وقول كلمتها بخصوص استحقاق الأجرة أو أي جزء منها بحسب ظروف كل قضية، وتسبب القضايا بوضعها الطبيعي دون تجزئة وتشهيت وطعون في قانون يغير مجرى التقاضي العادي.

لأن القضاة سينتبهون لهذه الاحتمالات التي تحتاج للبحث وهو غير ممكن في أوامر الأداء وسوف يتعين على المالك التظلم من الرفض والعودة للمحاكم بقضايا جديدة، لذلك نرى أن القول بالجوء لأمر المستأجرين بانواعهم وتعدد مراكزهم القانونية، وقرر بعدم جواز طلب إخلائهم، وحجب المالك عن الجوء للقضاء إذا كان الطلب هو الإخلاء أثناء التعطيل، وإحلال القاضي الأمور الوقتية لطلب الأجرة والتي هي أساساً فيها تفصيل وتباين من مستأجر آخر كما أوضحنا بالنسبة للمحلات.

وأضافت: تم قرر المقترح ان على المؤجر للجوء لأمر الأداء في حال رغبته بطلب الأجرة، فإذا كان المالك (مثلاً) يطالب محلاً تجارياً بكامل الأجرة ويرى المستأجر أنه غير ملزم بها أو أنه ملزم ببعضها، وكيف تكون المطالبة عن طريق أمر الأداء الذي يجب ان يكون قانوناً فقط عن مبلغ حال الأداء ومعين المقدار؟ وكيف يسلب القانون حق القضاء في الفصل في هذه المسألة؟ (شبهة عدم الدستورية).

رفض الأوامر
وأكدت أن ما سيحدث فعليا ان أوامر الأداء أغلبها (ان لم يكن جميعها) سيتم رفضها

من فترة التعطيل. ويجب عليه سداد الأجرة كاملة، ومستأجرين للمحلات التجارية وهم نوعان: نوع لم يتمكن من فتح محله بسبب قرارات الدولة بالغلاق الإلزامي، ونوع لم يتمكن من فتح محله لأسباب تخصه بسبب الأزمة. فبالنسبة للمحلات التجارية يجب معرفة من اي الفتحتين يكون المحل، ويجب النظر للفترة التي امتنع عليه فتح محله، وسبب هذا الامتناع، ومسؤولية المالك عن الإغلاق، والمدة التي يكون مسؤولاً عنها، وقد تكون الفترة بالأيام وجزءاً

من عدمه مما يشغل المحاكم بأعمال مضاعفة.. وتابعت المصادر تقول: «من جانب آخر فإنه من البدهي ان منع المالك من الأجرة بقانون سيوقع هذا القانون بشبهة عدم الدستورية، إذ لا يجوز إصدار أي قانون يمنع المالك من المطالبة بالأجرة أو أي جزء منها لأنها اختصاص أصلي للمحاكم التي تقضي بهذا الاستحقاق».

ولفتت إلى أن الواقع العملي فيما حدث بهذه الأزمة يشير إلى ان هناك فئات عدة للمستأجرين، مستأجر

التعطيل لعدم سداد الأجرة، ويتمتع على القاضي الحك بالأجرة المتأخرة أثناء التعطيل ويكون الاختصاص لقاضي أمر أداء، ويجب على قاضي الموضوع ان يحكم بالأجرة المتأخرة عن الفترة ما بعد التعطيل، وهذا يحدث إرباكا في عملية التقاضي ويشغل المحاكم بعدد مضاعف من القضايا ورفعها والدفع بعدم الاختصاص لتبثت المحاكم في المد المطالب بها واختصاصه

لتعديل المادة 581 من مرسوم رقم 67 لسنة 1980 الخاص بالإيجارات، وذلك بإضافة فقرة جديدة على رقم 1، والتي تنص على أنه لا يجوز للمؤجر فسح العقد في حال تعذر سداد المستأجر للأجرة في الحالات التي تقرر فيها السلطة العامة تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حماية للأمن والسلم العامة، والتي تقتضيها المصلحة العامة الكوارث أو الأوبئة، على أن تصدر المحكمة طريفة سداد الأجرة المتأخرة لمصلحة المؤجر ومدد التقسيط وفقاً للحالة المادية للمستأجر.

وتابعت قائلة: «لتوضيح ذلك، لنفترض ان العطلة انتهت واستمر المستأجر منتفعا بالعين ولم يسدد الأجرة أثناء العطلة وبعدها، فإن أقم من جهة أخرى، في إجراءات متشعبة ومتعددة، كما أنها ستتمكن المستأجر (سبي النية) من التهرب من سداد الأجرة مع البقاء شاغلاً للعين المؤجرة دون سداد الأجرة، مشيرة إلى ان هناك جهات عقارية تنوي تقديم مقترحا بديلا يلزم المستأجر بسداد الأجرة المتأخرة على أقساط لمدة لا تتجاوز السنة من تاريخ عودة العمل.

وكان عدد من أعضاء مجلس الأمة تقدموا بمقترح

تعدّل المقترح سيسلب القضاء اختصاصه الأصلي لشموله جميع المستأجرين بأنواعهم لضمان حقوق الطرفين يمكن أن يتضمن القانون شروطاً بعدم الإخلاء وإلزام المستأجر بسداد الأجرة

تعدّل المقترح سيسلب القضاء اختصاصه الأصلي لشموله جميع المستأجرين بأنواعهم لضمان حقوق الطرفين يمكن أن يتضمن القانون شروطاً بعدم الإخلاء وإلزام المستأجر بسداد الأجرة

تعدّل المقترح سيسلب القضاء اختصاصه الأصلي لشموله جميع المستأجرين بأنواعهم لضمان حقوق الطرفين يمكن أن يتضمن القانون شروطاً بعدم الإخلاء وإلزام المستأجر بسداد الأجرة

تعدّل المقترح سيسلب القضاء اختصاصه الأصلي لشموله جميع المستأجرين بأنواعهم لضمان حقوق الطرفين يمكن أن يتضمن القانون شروطاً بعدم الإخلاء وإلزام المستأجر بسداد الأجرة

إنشاء لجنة تحكيم لتسوية المنازعات الإيجارية عن فترة الأزمة

اقترحت مصادر عقارية فكرة إنشاء لجنة تحكيم لتسوية المنازعات الإيجارية عن فترة الأزمة، وذلك على غرار اللجنة التي تم إنشاؤها بعد أزمة سوق المناخ التي شهدتها الكويت عام 1983.

وقالت المصادر ان الكويت مرت في العام 1983 بتجربة إنشاء لجنة خاصة بعد أزمة سوق المناخ في ذلك الوقت، حيث تم إنشاء لجنة تسوية معاملات الأسهم التي تمت بالأجل. وأضافت أنه وعلى غرار اللجنة، يمكن إنشاء لجنة تسوية المنازعات الإيجارية التي تمت في فترة هذه الأزمة (مع تحديد الفترة

المقصودة)، على أن يرأس اللجنة قاض لتكون بمنزلة هيئة قضائية، وينص على الخط العام لعمل اللجنة التي يمكنها تسوية المنازعات بين المالك والمستأجرين.

ورأت المصادر أن الواقع العملي لهذه اللجنة يقوم على تسوية النزاعات بالفصل بين المتخاصمين أو بالحكم بما تراه مناسباً وفقاً لما يعرضه الخصوم عليها، مشيرة إلى أننا بإنشاء هذه اللجنة سنضمن عدم إفراق المحاكم بالآلاف القضايا، كما أننا سنضمن سرعة البت في النزاعات لعدم الحاجة لاتباع إجراءات التقاضي العادية.

الوكالة تثبت تصنيفات الودائع والائتمان الأساسي لكلا المصرفين.. مع نظرة مستقبلية مستقرة

«موديز»: «الخليج» و«وربة» يتمتعان بسيولة عالية وتمويل مستقر

قائمة تصنيفات بنك الخليج

- تقييم الائتمان الأساسي المعدل «ba1».
- تثبيت تقييم الائتمان الأساسي «ba1».
- تثبيت تقييم مخاطر الطرف المقابل على المدى الطويل «A2».
- تثبيت تقييم مخاطر الطرف المقابل على المدى القصير «1-P».
- تصنيف مخاطر الطرف المقابل على المدى الطويل «A2».
- تصنيف مخاطر الطرف المقابل على المدى القصير «1-P».
- تثبيت تصنيف الودائع المصرفية قصيرة الأجل «2-P».
- تثبيت تصنيف الودائع المصرفية طويلة الأجل «A3».
- تغيير النظرة المستقبلية من إيجابية الى مستقرة.

قائمة تصنيفات بنك وربة

- تثبيت تقييم الائتمان الأساسي المعدل «ba3».
- تثبيت تقييم الائتمان الأساسي «ba3».
- تثبيت تقييم مخاطر الطرف المقابل على المدى الطويل «Baa1».
- تثبيت تقييم مخاطر الطرف المقابل على المدى القصير «2-P».
- تثبيت تصنيف الودائع المصرفية قصيرة الأجل «2-P».
- تثبيت تصنيف الودائع المصرفية طويلة الأجل «Baa2».
- تغيير النظرة المستقبلية من إيجابية الى مستقرة.

على الدعم الحكومي بالسجل التاريخي للحكومة أيضا. ويعكس تثبيت تصنيف الائتمان الأساسي من فئة «ba3» موارد البنك التي تتمتع بسيولة عالية، حيث تمثل الأصول السائلة 21٪ من الأصول المصرفية الملموسة كما في ديسمبر 2019، ويعكس تصنيف «BCA» الرسملة الكافية للبنك والسيولة الكافية، فضلا عن مؤشر الأسهم العامة الملموسة مقابل الأصول المرجحة بالمخاطر بواقع 12,4٪ كما في ديسمبر 2019 (إجمالي رأس المال بنسبة 18,5٪).

تغيير النظرة المستقبلية

وحول سبب تغيير النظرة المستقبلية لكلا البنكين من إيجابية إلى مستقرة، أوضحت «موديز» أنها تعكس توقعاتها بشأن الضغط على البيئة التشغيلية في الكويت على خلفية الضمة المزروجة لفيروس كورونا واستمرار انخفاض أسعار النفط وتقسي فيروس كورونا.

وتجسد النظرة المستقرة لتصنيفات ودايع بنك وربة وجهة نظر موديز بأن سيولة البنك القوية ورأس المال الكافي والدعم الحكومي تعمل على توازن تحديات مخاطر الهبوط التي سطرأ على قاعدة التمويل المرحة وعلى جودة الأصول المرتبطة المتعلقة بالضربة المزروجة لانتشار الفيروس وانخفاض أسعار النفط.



المحلي واستمرار انخفاض السلبية الرئيسية.

ميررات تصنيفات وربة

وفيما يخص ميررات تصنيفات وربة، «موديز» أن تثبيت تصنيفات الودائع طويلة الأجل لبنك وربة عند «Baa2»، يأتي تأكيدا للتقييم الائتماني الأساسي للبنك، وإبقاء تصنيف احتمالات الدعم الحكومي من أربع درجات المخاطر، بينما تبقى الضغوط السياسية والأثار الناجمة عن تفشي الفيروس على الاقتصاد

وأشارت الوكالة الى ان استمرار تصنيف البنك المستقل فيما يتعلق بالائتمان، يأتي مستمدا الدعم من وضع سيولة مريح وتمويل مستقر، على الرغم من تركيز التمويل، وهو أمر نموذجي بالنسبة للبنوك الكويتية.

وتتم موازنة نقاط القوة هذه بمخاطر ائتمانية مرتفعة في محافظة قروض البنك من التركزات إلى المقترضين المنقردين والقطاعات عالية المخاطر، بينما تبقى الضغوط السياسية والأثار الناجمة عن تفشي الفيروس على الاقتصاد

الأساسي من فئة «ba1» لبنك الخليج، إلى قدرته العالية على توليد الإيرادات الأساسية، على الرغم من أن ربحيته النهائية لاتزال عرضة للضغوط، وامتلاكه رسملة كافية، فضلا عن مؤشر الأسهم العامة الملموسة مقابل الأصول المرجحة بالمخاطر بواقع 13,3٪ كما في ديسمبر 2019.

كما يأخذ تصنيف BCA في الاعتبار القروض نسبة القروض المتعثره إلى إجمالي القروض والتي وضعت لها مخصصات عالية بنسبة تبلغ 1,2٪ كما في ديسمبر 2019.

ميررات تصنيفات الخليج

وأوضحت «موديز» أن تصنيفات الودائع طويلة الأجل لبنك الخليج من فئة «A3»، تعكس تثبيت تصنيف الائتمان الأساسي للبنك وإبقاء تصنيف احتمالات الدعم الحكومي من أربع درجات رفيع بدون تغيير، وهو ما يدعم توقعات وكالة التصنيف بشأن احتمال كبير للغاية بالحصول على الدعم الحكومي، بالنظر إلى السجل التاريخي للحكومة الكويتية المصنفة بدرجة «Aa2»، فيما يتعلق بتقديم الدعم للبنوك في أوقات الحاجة. ويشير تصنيف الائتمان