

## دعوة إلى البرلمان

### لإقامة التوازن بين المنفعة والأجرة في عقد الإيجار خلال جائحة كورونا

أ.د سامي عبدالله الدريعي

أعد أ.د. سامي عبدالله الدريعي من كلية الحقوق في جامعة الكويت دراسة مفادها دعوة مجلس الأمة لإقامة التوازن بين المنفعة والأجرة في عقد الإيجار. وجاء في دراسة الدريعي ما يلي:  
"يبدو لي أننا في حاجة إلى رؤية جديدة تحكم العلاقة الإيجارية، ولاسيما خلال جائحة "كورونا"، حيث من المتوقع أن تعج المحاكم بالقضايا المتعلقة بدفع الأجرة وإخلاء العين المؤجرة. وذلك بطبيعة الحال ينبئ بوجود حالات إخلاء قد يتعرض لها البعض، وهو ما سيترتب عليه مشاكل اجتماعية ونفسية نرجو أن نتفادها من خلال إقامة توازن بين حق المستأجر بمنفعة العين المؤجرة من جهة، وحق المؤجر باستيفاء الأجرة من جهة ثانية. وذلك ما دعانا إلى إعادة النظر ببعض نصوص المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1987 في شأن إيجار العقارات والقانون المدني، ومن ثم نقدم اقتراحاً عليه يكون نواة لأي تعديل قادم على هذين القانونين.

لقد عرفت المادة 4 من المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1987 في شأن إيجار العقارات عقد الإيجار بأنه "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم". يتضح من هذا التعريف أن عقد الإيجار ينصب على منفعة الأشياء، بحيث يجب على المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة. لذا فإن التزام المستأجر بدفع الأجرة من أهم آثار عقد الإيجار على اعتبار أنه يكون مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة. وقد بينت المذكرة الإيضاحية للقانون المدني أن "أما الأجرة فهي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالمأجور. والأصل أنها تستحق باستيفاء أو بإمكان استيفائها فإن زالت المنفعة أو اختلت، سقطت الأجرة أو أنقصت".

وقد ترتب على انتشار جائحة فيروس كورونا أن أصدر مجلس الوزراء قرارا يقضي بتعطيل العمل في القطاع العام والقطاع الخاص السؤال الذي يطرح هذا؛ هل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة خلال فترة التعطيل امثالاً لقرار مجلس الوزراء؟

في بادئ الأمر يجب التمييز بين عقد الإيجار المخصص للسكن من جهة، وعقد الإيجار المخصص لمباشرة نشاط تجاري أو اقتصادي أو مهني من جهة ثانية.

ففيما يتعلق بعقد الإيجار المخصص لغرض السكن، فإن تعطيل العمل في القطاع العام والقطاع الخاص لم يؤثر على انتفاع المستأجر من العين المؤجرة، ومن ثم فإنه يكون ملتزماً بدفع الأجرة كاملة على اعتبار أن الأجرة مقابل المنفعة. ولاسيما وأن الدولة ضمنت رواتب العاملين في القطاع العام وألزمت أرباب العمل في القطاع الخاص بدفع أجر العمال، ومن ثم فلا مبرر لعدم التزام دفع المستأجر الغرض السكن من دفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه. بل وإنه ليس من مصلحة المؤجر طلب إخلاء العين المأجورة على اعتبار أنه ستكون الفترة اللاحقة للقضاء على جائحة كورونا فترة كساد اقتصادي، ومن ثم فإن المؤجر إذا قرر إخلاء المأجور فلن يحصل على مستأجر جديد بسهولة.

أما فيما يتعلق بالإيجار المخصص لمباشرة نشاط تجاري أو اقتصادي أو مهني، فإنه ليس ثمة شك في أن إصدار قرار من مجلس الوزراء بتعطيل العمل في القطاع الخاص يحرم مستأجر المنشآت التي تمارس نشاطاً تجارياً أو مهنياً من ممارسة نشاطه، أي أنه يحرم من الحصول على منفعة العين المؤجرة لسبب لا يد له فيه، فمن المنطق ألا يتحمل تبعاته، لذلك نجد أن المشرع نص في المادة 581 من القانون المدني على أنه "إذا ترتب على عمل صدر من السلطة العامة في حدود القانون نقص كبير في انتفاع المستأجر، جاز له أن يطلب فسخ العقد، أو إنقاص الأجرة، ما لم يكن عمل السلطة لسبب يعزى إليه".

وبناء على ذلك فإنه إذا تم إغلاق الشركات التجارية والمكاتب المهنية ونحوها بناء على قرار صادر من السلطة العامة وترتب على ذلك نقص كبير في انتفاع المستأجر من العين المؤجرة يكون لهذا الأخير الخيار بين أمرين:

أولاً: فسخ عقد الإيجار

ثانياً: إنقاص الأجرة

وإن محكمة التمييز مستقرة على ذلك، حيث قضت "أن مؤدى نص المادة 581 وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لذات القانون أن الأعمال الصادرة من السلطات العامة، ومثلها القرارات الصادرة من جهة الإدارة، والتي يترتب عليها حرمان المستأجر من انتفاعه بالمأجور أو الإخلال بالانتفاع به، تعتبر من قبيل القوة القاهرة التي لا يكون المؤجر ملتزماً بضمانها، ولكنه يتحمل تبعاتها، فيكون للمستأجر تبعاً لجسامة الإخلال بالانتفاع أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجر ولكن بشرط ألا يكون عمل السلطة ناجماً عن عمل يعزى إلى المستأجر وأن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع، وكل هذا ما لم يتم الاتفاق بين الطرفين على غيره" (الطعن رقم 141 / 1990 تجاري جلسة 1992/2/20).

ولا ريب في أن المشرع أراد من هذا النص أن يعالج مشكلة نقص المنفعة الكبير الذي يحصل للعين المؤجرة بسبب تدخل السلطة العامة. ولم يتطرق إلى الحالة التي تنعدم فيها المنفعة من العين المؤجرة بسبب أمر صادر من السلطة العامة. كما أن قانون إيجار العقارات قد خلا من نص يعالج تلك المسألة، ومن ثم وجب الرجوع فيها إلى القواعد العامة في القانون المدني. لا جرم أن قرار مجلس الوزراء القاضي بتعطيل العمل في القطاع الخاص يتحقق فيه الشروط اللازمة للقوة القاهرة وهي: واقعة خارجة عن إرادة المستأجر événement extérieur ولا يمكن توقعها imprévisible وعدم القدرة على دفعها irresistible ، إذ لا يمكن توقع تعطيل العمل في القطاع الخاص ولا يمكن دفعه، وهو ناتج عن سبب خارج عن إرادة المستأجر والمؤجر (بسبب السلطة العامة) 1 . لذلك فلم تتردد محكمة التمييز الكويتية من اعتبار قرارات السلطة العامة التي يترتب عليها حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور أو الإخلال بالانتفاع به بالقوة القاهرة كما أسلفنا.

فما أثر وجود القوة القاهرة على العقود وفقاً للقواعد العامة؟

من المسلم به أن القوة القاهرة تؤدي إلى انفساخ العقد، حيث نصت المادة 437 من القانون المدني على أن "ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه". وتجدر الإشارة إلى أن الاستحالة التي تؤدي إلى انقضاء الالتزام هي الاستحالة المطلقة والدائمة، كما لو صدر قرار بمنع مطلق ودائم لممارسة نشاط معين يمارسه المستأجر. ولكن ما الخطب إذا كانت الاستحالة مؤقتة؟

في الواقع ولسوء الحظ لم يشر المشرع عند تناوله لاستحالة التنفيذ في المادة 437 من القانون المدني إلا لفرضية الاستحالة الدائمة فلم يتعرض للاستحالة المؤقتة. وهو ما يدعونا إلى البحث عن الأثر الناتج عن وجود القوة القاهرة التي لا يترتب عليها استحالة دائمة، وإنما تؤدي إلى استحالة مؤقتة في الفقه والقانون المقارن.

يجمع الفقه على أنه إذا ترتب على وجود القوة القاهرة استحالة مؤقتة تحول دون تنفيذ العقد فإن العقد لا ينقضي، وإنما يوقف إنتاج آثاره إلى حين زوال سبب الاستحالة ما دام أن طبيعة العقد لا تتنافر مع ذلك. وقد أشارت الفقرة الأخيرة من المادة 1218 من القانون المدني الفرنسي إلى ذلك بكل وضوح بقولها " إذا كان المانع (القوة القاهرة) مؤقتا يقف تنفيذ العقد شريطة ألا يبرر التأخير في تنفيذ العقد إلى انقضائه. أما إذا كان المانع نهائيا فينقضي العقد بقوة القانون (Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue , à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit...).

و هذا ما هو مستقر عليه فيه القضاء الفرنسي. كما أن هذا هو موقف الفقه العربي قاطبة. ولا يماري أحد في أن المؤجر - كما جاء في حكم محكمة التمييز - وإن كان لا يضمن القوة القاهرة ولكن يتحمل تبعاتها. بل وإن ما ورد في المذكرة الإيضاحية يؤكد من أن الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالمأجور. والأصل أنها تستحق باستيفاء أو بإمكان استيفائها فإن زالت المنفعة أو اختلت، سقطت الأجرة أو أنقصت".

ولا شك في أنه فيما يتعلق بالمنشآت التي صدر قرار بإغلاقها إغلاقاً كاملاً خلال المدة التي حددها مجلس الوزراء، فإن المستأجر خلال تلك المدة خرم من الحصول على منفعة العين المؤجرة حرماناً كاملاً، ومن ثم فإنني أرى أن التزام المستأجر بدفع الأجرة لهذا العقار يقف تنفيذه إلى حين أن يقرر مجلس الوزراء إعادة فتح تلك المنشآت بعد زوال جائحة كورونا. وإن الوقف المؤقت لالتزام المستأجر بدفع الأجرة عن تلك المدة يكون بقوة القانون.

ومن جهة أخرى تنص المادة 10 من المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات على أنه يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها.. الخ. وقد بينت الفقرة الأخيرة من المادة سالف الذكر أنه "وإذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها فإن ذلك لا يعفي المستأجر من 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".

ولا خلاف في أن المشرع يرغب من خلال هذا النص حفظ حق المؤجر في الأجرة، وحتى لا يماطل المستأجر في دفع الأجرة عند ميعاد الاستحقاق من خلال الادعاء بوجود نزاع بينه وبين المؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها. لذلك فإنه ألزم المستأجر بدفع الأجرة في ميعاد الاستحقاق كاملة، وإلا غدى مخالفاً بتنفيذ التزامه بدفع الأجرة.

ويبدو إلى أن تمسك المستأجر بوقف آثار عقد الإيجار (التزام بدفع الأجرة) خلال مدة إغلاق المنشآت بقرار من السلطة العامة يستند إلى القوة القاهرة، وبالتالي يكون بقوة القانون ولا يكون من قبيل النزاعات حول الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها المنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم بقانون إيجار العقارات.

أضف إلى ذلك أن إلزام المستأجر الذي حرم من ممارسة نشاطه بسبب قرار صادر من السلطة العامة بدفع الأجرة كاملة إلى حين صدور حكم نهائي أو اتفاق مكتوب من شأنه أن يزيد من إعساره وقد يؤدي به إلى الإفلاس. لذلك فإنه ينبغي أن تتمكن من المنازعة في الأجرة بما يتناسب مع مدى انتفاعه من العين المؤجرة دون أن يخشى شبح الإخلاء المنصوص عليه في

المادة 20 من المرسوم بقانون إيجار العقارات. ولا يتحقق ذلك إلا إذا تدخل المشرع وأحدث تعديلا على المادة 10 والمادة 20 من القانون سالف الذكر والمادة 581 من القانون المدني وذلك على النحو التالي:

أولا: إضافة فقرة جديد في آخر المادة رقم 10 من المرسوم بقانون إيجار العقارات، بحيث تكون الصياغة على النحو التالي:

"وإذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها فإن ذلك لا يعني المستأجر من 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 متخلفا عن أداء الأجرة. ومع ذلك فلا يعتبر عدم دفع المستأجر الأجرة كاملة وقت الاستحقاق تخلفا عن أداء الأجرة إذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الأجرة أو إنقاصها أو الخصم منها وكان ذلك ناتج عن عمل صادر من السلطة العامة في حدود القانون أدى إلى انعدام أو نقص كبير في انتفاع المستأجر من العين المؤجرة".

ثانيا: تعدل صياغة البند 1- من المادة 20 من المرسوم بقانون إيجار العقارات، بحيث تكون الصياغة على النحو التالي:

"إذا تخلف المستأجر عن أداء الأجرة المستحقة عليه وفقا للمادة 10 ووفقا لشروط العقد أو وفقا للحكم الصادر بتحديدتها خلال عشرين يوما من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة 10....." إلى آخر المادة.

ثالثا: يجب أن يطبق هذا التعديل بأثر رجعي، أي من تاريخ إصدار قرار مجلس الوزراء بتعطيل العمل بالقطاع الخاص.

رابعا: إلغاء البند رقم 3 من المادة 581 من القانون المدني، بحيث يكون هذا النص نصا آمرا ولا يجوز الاتفاق على خلافه.

وفي النهاية يترتب على هذا التعديل أن المؤجر لا يملك طلب إخلاء المستأجر الذي ينازعه في دفع الأجرة أو تخفيضها أو إنقاصها بسبب إغلاق المنشأة محل عقد الإيجار من قبل السلطة

العامّة. وفي المقابل لا يمنع المؤجر من المطالبة بالأجرة قضاءً. كما أن هذا التعديل لا يصادر سلطة القضاء في تحديد مدى التزام المستأجر بدفع كامل الأجرة أو تحفيظها أو إعفائه منها بسبب إغلاق المنشأة محل عقد الإيجار بقرار من السلطات العامّة. وبذلك نحقق العدالة في العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقائمة على أن الأجرة مقابل المنفعة.

