The Impact of "COVID-19" Pandemic On Contracts Concluded Between Individuals Internally (Lease Contract as A Model)

Saman Ahmed Shehab*, Ammar Shaker Mahmoud Faisal

Department of Law, Al-Maarif University College, Anbar, Iraq

* kakasaman1984@gmail.com

ABSTRACT:

Corona virus that causes its pandemic as a copied-19 is an emergency circumstance for the whole world, including the parties to the contractual relationship (the lessor and the lessee) who had no hand in the occurrence of this pandemic or its effects that afflicted their contractual obligations, making them exhausting, not impossible to fulfill, and accordingly a legal adjustment must be made. For that pandemic, and it mostly pleases (an exceptional emergency circumstance that made the tenant's implementation of his obligation to pay the fare exhausting. The researcher aims through this to demonstrate the effect of this conditioning on the lease contract. The two researchers committed to the comparative descriptive approach in explaining the concept of the pandemic from a linguistic standpoint and explaining its effects on the commitment in general and contractual in particular and they reached the appropriate legal adaptation of the pandemic to which most countries of the world go, as well as the judiciary.

Keywords: Lease Contract; COVID-19 Pandemic; Tenant; Emergency Conditions.

أثر جائحة كورونا على العقود المبرمة بين الأفراد داخلياً (عقد الإيجار أنموذجاً)

سامان أحمد شهاب* ، عمار شاكر محمود فيصل

قسم القانون، كلية المعارف الجامعة، الأنبار، العراق

* kakasaman1984@gmail.com

ملخص البحث

إن فيروس كورونا المسبب لجائحه كوفيد - 19 هو ظرف طارئ على العالم اجمع ومنهم أطراف العلاقة العقدية (المؤجر والمستأجر) الذين لم يكن لهم يد في حدوث تلك الجائحة ولا أثارها التي أصابت التزاماتهم التعاقدية فجعلتها مرهقة لا مستحيلة الوفاء ، وعليه لا بد من بيان التكييف القانوني لتلك الجائحة وهو على الأغلب (ظرف طارئ استثنائي جعل تنفيذ المستأجر لالتزامه بدفع الأجرة مرهقاً. ويهدف الباحث من خلال ذلك إلى بيان أثر هذا التكييف على عقد الإيجار. إلزام الباحثان المنهج الوصفي المقارن في بيان مفهوم الجائحة من الناحية اللغوية وبيان آثارها على الالتزام عامة والعقدي خاصة، وتوصلا الى إضفاء التكييف القانوني السليم على الجائحة و الذي تذهب إليه أغلب دول العالم فضلا عن القضاء.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، جائحة كوفيد-19، المستأجر، الظروف الطارئة.

المقدمة

أن من واجب الحكومات في الدول أن تحافظ على حياة وسلامة شعوبها ومواطنيها والمقيمين والزائرين المتواجدين على أراضيها منذ اللحظة الأولى للإعلان عن ظهور فيروس والعمل على المحافظة على النظام العام في الدولة من خلال المحافظة على أركانه ومنها الصحة العامة ويتأكد هذا الدور في حالتي النوازل والمحن وانتشار الأوبئة والأمراض المعدية سريعة الانتشار كما هو الحال في هذه الفترة الزمنية التي يعيش فيها العالم أجمع تحت وطأة انتشار جائحة "COVID 19" الناشئ عن انتشار فيروس كورونا.

فمنذ ظهور الفيروس في مدينتي ووهان وإعلان الصين عنه رسمياً في ديسمبر 2019 شرعت الدول في العالم إلى الإسراع في اتخاذ التدابير الاحترازية والوقائية والصحية للحيلولة دون انتشار الفيروس بين المواطنين وابناء شعوبها والسيطرة على الوباء خصوصاً بعد إعلان منظمه الصحة العالمية في 2020 أن فيروس كورونا او جائحة "COVID 19" كجائحة عالمية تهدد صحه وسلامه العالم بأسره فأصدرت أغلب الدول قوانين ومراسيم وقرارات طارئة استثنائية لإدارة الأزمة في العراق اصدرت الحكومة أمرها الديواني المرقم (55) لسنة 2020 والقاضي بتشكيل اللجنة العليا للصحة والسلامة الوطنية والتي شرعت باتخاذ إجراءات كان أبرزها فرض حظر التجوال التام على المواطنين وإغلاق كافة المرافق مما أدى الى تعطيل مصالح أغلب المواطنين الأمر الذي يؤثر بشكل سلبي على قدره المواطنين على الوفاء بالتزاماتهم المادية والعقدية تجاه الغير.

مشكلة البحث:

أدت الإجراءات الاحترازية والوقائية الصحية المتخذة من قبل الحكومات عامه والحكومة العراقية خاصة متمثلة في لجنه الأمر الديواني (55) لسنة 2020 إلى احداث جملة من الآثار انعكس بعضاً منها على الالتزامات التعاقدية أي الالتزامات الناشئة في ذمه المدين نتيجة للعقد، ومن هذه الالتزامات التعاقدية (التزام المستأجر بدفع الأجرة استناداً إلى عقد الإيجار) الأمر الذي يدفعنا إلى إثارة التساؤل الآتي: ما هو الأثر الذي سببته جائحة "COVID 19" الناشئة عن فيروس كورونا على التزام المستأجر بدفع الإيجار؟ وهو التساؤل الذي سنبحثه في هذه الدراسة.

أسئلة البحث:

- أ. ما هو مفهوم عقد الإيجار في القانون المدني العراقي؟ ماهي التزامات المستأجر بموجب العقد؟
- ب. ما هو الأثر القانوني الذي خلفه انتشار فيروس كورونا على التزام المستأجر بدفع الأجرة؟

أهداف البحث:

يهدف الباحثان إلى تحقيق جملة من الأمور وهي:

- بيان وتحديد مفهوم عقد الإيجار في القانون المدني العراقي.
- استجلاء الآثار التي تركتها جائحة "COVID 19" على التزام المستأجر بدفع الأجرة.
- نهدف إلى بيان الأثر الذي تركته الجائحة على الالتزامات التعاقدية ،
- تسليط الضوء على المعالجة القانونية التي نص عليها المشرع في مثل هذه الظروف .

منهجية البحث:

حرص الباحثان على استعمال المنهج الوصفي المقارن عند بيان المقصود بالجائحة والتزام المستأجر بمقتضى عقد الإيجار ومدى معالجة المشرع لآثار الظروف الاستثنائية على الالتزام خاصة مستقرئين آراء الفقه القانوني في ذلك مستنبطين منه النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: فيروس كورونا ومفهوم عقد الإيجار:

منذ اللحظة الأولى للإعلان عن ظهور فيروس كورونا في الصين في ديسمبر 2019م والإعلان عنه رسمياً يثير الفيروس الهلع في النفوس وهو بذات القدر يثير التساؤل عن ماهيته المقصود به ومن أجل تعريفه والإحاطة بمدلوله اللغوي والاصطلاحي والقانوني، عليه سنقسم هذا المبحث الى المطالب الآتية:

المطلب الأول: جائحة "COVID 19" في اللغة والاصطلاح الطبي:

الجائحة في اللغة: أسم فاعل مؤنث مصدره الفعل جاحَ والحروف الثلاثة (الجيم والواو والحاء) من أصل واحد من الجذر (ج و ح) والجائحة قد يراد بها الشدة، فيقال: جاحتهم الجائحة واجتاحتهم، وجاح الله ماله

وَأَجَاحُهُ بِمَعْنَى، أَيْ أَهْلَكَهُ بِالْجَائِحَةِ، وَقَدْ يَرَادُ بِهَا التَّلَفُ: فَيُقَالُ: تَلَفَ الشَّيْءُ تَلَفًا إِذَا هَلَكَ فَهُوَ تَالَفٌ وَاتَّلَفَتْهُ، وَرَجُلٌ مُتَلَفٌ لِمَالِهِ وَمِتْلَفٌ لِلْمُبَالِغَةِ. فَالْجَائِحَةُ سَبَبٌ مِنْ أَسْبَابِ التَّلَفِ، ثُمَّ ذَكَرَ الْحَنْفِيَّةُ وَهُمْ الَّذِينَ يُعْبَرُونَ عَنِ الْجَائِحَةِ بِالْآفَةِ أَوْ التَّلَفِ أَوْ الْهَلَاكِ عَدَدًا مِنَ الصُّوَرِ مِنْهَا هَلَاكِ الْمَالِ، وَيُقَالُ: جَاحَ الرَّجُلُ يَجُوحُ جَوْحًا إِذَا أَهْلَكَ مَالَ أَقْرَبَائِهِ، وَالْجَوْحُ الْهَلَاكُ، وَالْجَائِحَةُ مَأْخُذَةٌ مِنْهُ، وَالْجَائِحَةُ نَوْعَانِ: جَائِحَةٌ لَا دَخَلَ لِأَدَمِيٍّ فِيهَا، وَجَائِحَةٌ مِنْ قِبَلِ الْأَدَمِيِّ كَفِعْلِ السُّلْطَانِ وَالْجَيْشِ، وَالسَّارِقِ، عَلَى قَوْلِ مَنْ جَعَلَ فِعْلَ الْأَدَمِيِّ جَائِحَةً، وَالنَّوْعَ الْأَوَّلَ فَلَا خِلَافَ بَيْنَ الْفُقَهَاءِ فِي كَوْنِهِ جَائِحَةً⁽¹⁾.

نستخلص من ذلك أن المراد بالجائحة في اللغة هو أثر جميع النوازل والمحن مما لا يكون للإنسان يدٌ في حدوثه وغالبا ما يكون هذا الأثر هو المحق والإتلاف وزال الشيء.

الجائحة لدى أهل الاختصاص الطبي :

فيروس كورونا المسبب لجائحة "COVID - 19"، (Corona Virus Disease - 2019) فيروس تنفسي معدي أصاب جميع دول العالم منذ الإعلان عن ظهوره لأول مرة في سوق شعبية في الصين والذي لا زال لغاية أعداد هذه الدراسة يواصل انتشاره في العالم مخلفاً إصابات ووفيات عديدة نسأل الله أن يسلم الجميع منه أن شاء الله تعالى، والسؤال هنا ماهي الجائحة؟ ومتى يصنف المرض أو الفيروس على أنه جائحة؟

"الجائحة (Pandemic): فيروس يحتاج مساحة واسعة، ويتجاوز الحدود الدولية، ويصيب عدداً كبيراً من الناس"، ويراد بالفيروسات المعدية أو السارية (Infectious Diseases) تلك الأمراض التي تنتقل بين الأشخاص بواسطة وسائل متنوعة منها ملامسه المصاب بشكل مباشر أو التعرض للرداذ المتطاير الذي يخرج من جسم الشخص المصاب أو عن طريق الحشرات الناقلة وغير ذلك من الوسائل⁽²⁾ وهنا لا بد من التساؤل عن المقصود بجائحة "COVID - 19" أو فيروس كورونا وهو فيروس من سلالة فيروسات عائله كورونا التي تسبب المتلازمة التنفسية ويعد من أشدها أثراً فقد أدى إلى حدوث حالات وفاه في الصين وغيرها من الدول التي أنتشر فيها وما لبث أن ازدادت سرعه انتشاره في جميع الدول فتشر في قارتين فبادرت منظمه الصحة

العالمية في 11/ مارس/ 2020م إلى إعلان COVID 19 أو فيروس كورونا وباء عالمي حيث أنتشر في ثلاث قارات آسيا وأوروبا وأمريكا.

ويصنف الفيروس على أنه جائحة عالمية وفقا للدراسات المتخصصة في المجال الطبي فالدراسات والبحوث التي يجريها المختصون في علم الأوبئة والأمراض المعدية على الفيروس بشكل معمق ودقيق يصنفونه إلى عدة مستويات وفقاً لنسبة انتشاره من خلال إحصاء أعداد المصابين بذلك الفايروس وتحديد سرعة انتشاره (مرض متقطع، مرض عنقودي، مرض مفرط التوطن، وباء، جائحة)⁽³⁾.

"الجائحة:(Pandemic) : هي مرض أو فيروس معدي يحتاج دول ومناطق عدة في عدة قارات في العالم أي بمعنى يتجاوز الحدود الدولية، ويصيب عدداً كبيراً من الناس". وهو بذلك يختلف عن الوباء (Epidemic) الذي تنحصر الإصابة به في منطقة معينة في دولة معينة أو في دولة أو مجموعة دول في قارة واحدة.

المطلب الثاني: عقد الإيجار في اللغة العربية والفقه القانوني

العقد مصدر مهم من مصادر الالتزام في جميع الأنظمة القانونية على هذا الكوكب، وينشئ العقد منذ اللحظة لإبرامه التزامات في ذمة عاقيه مما يوجب الوفاء على المتعاقدين بما تم التعاقد عليه وفقاً لمبدأ حسن النية وعلى النحو الذي قصدوه عند التعاقد، وقد أمر الله في محكم تنزيله إذ قال: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ (المائدة: 1)، عليه يصبح الوفاء بالالتزام العقدي واجباً دينياً فضلاً عن كونه ضرورة أخلاقية، والسؤال هنا ما المقصود بالعقد عند أهل اللغة؟ فضلاً عن فقهاء القانون.

العقد لغة: يراد بالعقد في اللغة الجمع بين شيئين فيقال عقد الحبل إذا جمع بين طرفيه، كما يطلق على الإتصال من جانب واحد فيقال عقدت اليمين، ومعقد الشيء مجلسه أي محل عقده وجمعه عقود.

أما الإيجار في اللغة فهو أسم مصدر الفعل آجر، وجمعه إيجارات فيقال: إيجار البيت: أي إكراهه، أجره الشيء: مكّنه من الانتفاع منه مقابل أجره معينة، أكرهه إياه ب، ويقال: بيت مؤجر: أي: مكترى، أي تم استئجاره⁽⁴⁾.

وعليه فإن الإيجار لغة لا يخرج عن كونه تأجير الشيء للانتفاع به مقابل حصول مالك الشيء على أجر من المنتفع مقابل انتفاعه بالشيء.

عقد الإيجار قانوناً : العقد في اصطلاح فقهاء الفقه القانوني هو "تطابق ارادتين أو أكثر على ترتيب آثار قانونية سواء كانت هذه الآثار هي إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو أنهائه"⁽⁵⁾، أو هو "ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله"⁽⁶⁾. أما المقصود بالعقد قانوناً فبينته المادة (73) من القانون المدني العراقي بنصها "ارتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه"⁽⁷⁾ يتضح من ذلك أن العقد وفقاً للقانون العراقي هو تطابق إرادتين وليس إرادة واحدة، كما تتجلى في التعريف النزعة الموضوعية المأخوذة من الفقه الإسلامي . أما الإيجار في القانون فهو عوض معلوم نتيجة تمليك منفعة معلومة⁽⁸⁾. والذي في الأعم الأغلب يكون مبلغاً نقدياً.

المبحث الثاني

المطلب الأول: عقد الإيجار والتزاماته في القانون العراقي

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع يستطيع من خلاله أصحاب الأملاك استغلال املاكهم واستثمارها دون التخلي عن رقبته، ويتيح في نفس الوقت لغيرهم الانتفاع بها لا يملكونه. لذلك يعتبر من أكثر العقود تداولاً إذ لا يستغني عنه أحد من الناس.

ولم يكن عقد الإيجار معروفاً في العصور الأولى للإنسانية وقت أن كان النظام الاجتماعي يقضي بوجود طبقتين من الناس لا ثالث لهما. طبق الملاك وهؤلاء كانت لهم الأرض والبيوت والطبقة الثانية وهم العبيد الذين يعملون في الأرض ويخدمون في البيوت لحساب اسيادهم. فلم يكن هناك حاجة لعقد الإيجار. وبظهور طبقة ادنى من الطبقة المالكة للأراضي والبيوت نشأت الحاج إلى ظهور عقد الإيجار وذلك لتحديد العلاقة القانونية بين الطبقتين⁽⁹⁾.

والإيجار في الشريعة الإسلامية ثابت بالكتاب والسنة والاجماع، وهو عقد يفيد تمليك المنافع بعوض ويعرفونه بأنه عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة عن عين معلومة أو موصوفة في الذمة او عمل معلوم بعوض معلوم. ويأتي تقرير الشريعة الإسلامية بنظام الإيجار دفعاً للحرص والمشقة عن العباد وقد وردت

احكام الإيجار في المواد (404 - 611) من مجلة الأحكام العدلية و المواد (470 - 633) من مرشد الحيران⁽¹⁰⁾. وقد عني القانون المدني العراقي بعقد الإيجار وخصص له الفصل الأول من الباب الثاني في المواد من (722 - 846) ولكن قانون إيجار العقار النافذ رقم 87 لسنة 1979م المعدل مع العديد من قرارات مجلس قيادة الثورة الصادرة بعد نفاذ هذا القانون قد قيدت الكثير من أحكام القانون المدني العراقي.

أهمية عقد الإيجار :-

لنظام الإيجار أهمية بالغة تتجسد في الآتي:-

- أ. من الناحية الاجتماعية يعد الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة والطبقات الضعيفة اقتصاديا في المجتمع من الحصول على مسكن.
- ب. يعد الإيجار وسيلة يتمكن بها أفراد المجتمع من الانتفاع ببعض المنقولات التي لا يستطيعون شراءها او حيازتها.

ت. يعتبر عقد الإيجار هو الدستور المنظم لعلاقة المؤجر والمستأجر في ما بينهم.

ث. تبرز أهمية عقد الإيجار في تأثيره على توزيع الدخل بين أفراد المجتمع⁽¹¹⁾.

تعريف عقد الإيجار :-

وفقا لنص المادة (722) من القانون المدني العراقي⁽¹²⁾. يتضح اننا في عقد الإيجار نكون بصدد طرفين مؤجر ومستأجر، يلتزم الأول بجعل الآخر ينتفع بشيء معين ولمدة معينة في مقابل ثمن معلوم لهذه المنفعة يسمى بالأجرة، ويتضح من ذلك ان عناصر عقد الإيجار هي التمكين من الانتفاع والمدة والأجرة. ومن هذا التعريف يتبين لنا ان التزام المستأجر إيجابي لا سلبي، فهو ملزم ان يمكن المستأجر من الانتفاع لا بأن يقتصر على تركة ينتفع بالعين المؤجرة. ويتضح أيضا من التعريف ان اركان عقد الإيجار غير الرضا هي العين المؤجرة والأجرة والمدة، ويلاحظ ان الركنين الأخيرين متقابلان، ويترتب على ذلك ان الإيجار عقد مستمر والأجرة فيه تقابل مدة الانتفاع.

خصائص عقد الايجار :-

يستخلص من نص المادة (722) من القانون المدني العراقي ان لعقد الايجار خصائص أهمها:-

1- انه عقد رضائي⁽¹³⁾: لأنه يتم بمجرد التراضي ودون حاجة الى شكل معين ومن المعروف ان رضائية

العقد ليست من النظام العام فيجوز الخروج عليها باتفاق صريح قاطع في هذا المعنى.

2- ان عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين فهو يولد على عاتق المؤجر التزامات معينة تقابلها التزامات

أخرى تنشأ منه في جانب المستأجر، ولهذا اذا انقضى التزام احد الطرفين سقط الالتزام المقابل له، واذا لم

يقم احدهما بتنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر ان يمتنع عن تنفيذ التزامه ويطلب فسخ العقد ليتحلل

منه⁽¹⁴⁾.

3- ان عقد الايجار من عقود المعاوضة⁽¹⁵⁾. فكل من طرفيه يأخذ مقابل ما يعطي للطرف الآخر، وهذا ما

يميز الايجار عن العارية⁽¹⁶⁾. التي هي عقد يلتزم به شخص بأن يسلم شخص آخر شيئاً غير قابلاً

للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة او لغرض معين على ان يردّه بعد الاستعمال. ويترتب على

اعتبار الايجار معاوضة انه يعتبر من الاعمال الدائرة بين النفع والضرر، فيكون الصبي المميز ناقص

الاهلية بالنسبة اليه⁽¹⁷⁾. الا انه لا يجوز ان ننسى ان الايجار يعتبر في نفس الوقت من اعمال الإدارة،

فيجوز ان يباشر من كان اهلاً للإدارة وان لم يكن اهلاً للتصرف.

4- عقد الايجار من العقود التي ترد على منفعة - وهذا ما يميزه عن العقود التي ترد على الملكية كعقد

البيع، ولما كان الايجار يرد على منفعة فإنه لا يكون الا على الأشياء التي تقبل الاستعمال المتكرر، فلا يرد

على الأشياء التي تستهلك لأول مرة عند استعمالها⁽¹⁸⁾.

5- عقد الايجار من اعمال الإدارة⁽¹⁹⁾. - ويترتب على ذلك انه يكفي لمباشرته ان يكون المتعاقد قد توافرت

فيه أهلية الإدارة متى كان يباشر التصرف لحسابه، او تكون له ولاية او سلطة الإدارة اذا كان يباشرها

عن الغير.

6- عقد الايجار من العقود المستمرة او الزمنية⁽²⁰⁾. - لأن الالتزامات الرئيسية الناشئة منه ولو انها تنشأ من العقد إلا ان تنفيذها لا يتم الا خلال مدة مستطيلة من الزمن حتى ينقضي الايجار لسبب من الأسباب، فالزمن عنصر جوهري في تحديد التزامات كل من الطرفين اذ هو المقياس الذي يقدر به محل العقد، ويترتب على ذلك ان فسخ الايجار بسبب عدم تنفيذ احد الطرفين التزامه لا ينسحب الى الماضي كما ان فوات الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب غير راجع الى المستأجر يبرئ المستأجر من دفع الاجر في المستقبل⁽²¹⁾.

التزامات المستأجر: -

عاجلت المواد (760 - 774) من القانون المدني العراقي التزامات المستأجر الرئيسية التي تتفق مع طبيعة عقد الايجار الذي ينص على الانتفاع بالمأجور، مما يتطلب استعماله وفقا لما اعد له وهو ما يمثل الالتزام الأول، ثم الوفاء بالأجرة التي تقابل الانتفاع بالمأجور، ولا بد ان يكون هذا الوفاء وفقا لما حدده الطرفان اذا كان العقار خاضعا لأحكام القانون المدني او وفقا لأحكام قانون ايجار العقار حينما يخضع العقار لأحكامه، وهو ما يعد من النظام العام الذي لا يمكن الاتفاق على مخالفته. ويعتبر الوفاء بالأجرة الالتزام الثاني للمستأجر، ويعتبر رد المأجور بعد انتهاء مدة الايجار في ظل احكام القانون المدني العراقي وقانون ايجار العقار الالتزام الثالث الذي يقع على عاتق المستأجر.

بالإضافة الى ذلك يضيف قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 م بعض الالتزامات الأخرى التي لا بد من الإشارة اليها كالتزام بضرورة استعمال المأجور بشكل لا يلحق ضرارا بالمأجور ولا يسيئ الى سمعة المؤجر، وان لا يؤجر العقار من الباطن كلا او جزءا او يتنازل عنه وان لا يسكن فيه غير ما ذكروا في العقد الا بموافقة المؤجر التحريرية او وجود نص قانوني او حكم قضائي⁽²²⁾.

ويترتب على مخالفة المستأجر لالتزاماته الكثير من النتائج القانونية، كفرض العقوبات الجزائية التي نص عليها قانون ايجار العقار السالف الذكر، او الحكم عليه بالتخلية في حالات معينة، فستتطرق على التزامات المستأجر بدفع الأجرة والذي يهم بحثنا هذا على النحو التالي:-

أولاً: - الالتزام بوفاء الأجرة:- تعتبر الأجرة ركن من أركان عقد الإيجار، والتي تعتبر من أهم التزامات المستأجر في هذا العقد وفي ظل جائحة كورونا، فيقوم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها في العقد إذا كان المأجور يخضع لأحكام القانون المدني، أو دفع الأجرة وفقاً للنسب المحددة قانوناً إذا كان العقار يخضع لأحكام قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 م المعدل.

ووفقاً لنص المادة (765) من القانون المدني العراقي ان المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشترطة، ويغلب ان ينص عقد الإيجار على مواعيد دفع الأجرة فيلتزم هذه المواعيد، ويصح ان ينص العقد على تعجيل الأجرة بأكملها، أو على تأجيلها أو على تقسيطها الى أقساط تؤدي في أوقات معينة، وهذا هو الغالب، فإذا اشترط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر ان يحبس العين المؤجرة حتى يستوفي الأجرة، وإذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها لم تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها الا عند حلول الاجل⁽²³⁾. والغالب في إيجار المكان ان ينص العقد على تقسيط الأجرة وتعجيل دفع الأقساط.

وإذا لم ينص عقد الإيجار على مواعيد دفع الأجرة ، اتبع العرف في تعيين المواعيد، وقد جرى العرف على ان الأجرة في كثير من الأراضي الزراعية تدفع على قسطين، قسط عند الزراعة الشتوية وآخر عند الزراعة الصيفية. ويعجل دفع كل من القسطين ويغلب في المدن الكبرى كالقاهرة والإسكندرية، ان يجري العرف بدفع اجرة الأمكنة مقدماً كل شهر فإذا لم يكن هناك اتفاق على مواعيد دفع الأجرة ولم يوجد عرف لتعيينها تدفع الأجرة مؤخراً لا مقدماً، وتدفع عن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها، وإذا سميت مبلغاً اجمالياً لا اقساطاً فإنها أيضاً تدفع مؤخراً عند انتهاء الإيجار⁽²⁴⁾.

وهذا الحكم متفرع عن المبدأ الذي سبق تقريره من ان الأجرة تقابل المنفعة فلا تستحق الا اذا استوفى المستأجر الانتفاع بالعين، وإذا حل يوم دفع الأجرة للمستأجر ان يدفعها في أية ساعة من هذا اليوم، واليوم يبدأ من اول الساعة الواحدة صباحاً وينتهي في اخر الساعة الثانية عشر مساءً ولا يجوز للمؤجر اتخاذ إجراءات ضد المستأجر لتأخره عن الدفع الا في اليوم التالي ليوم الحلول وللمؤجر اتخاذ الإجراءات متى كانت الأجرة

مشتراطاً دفعها مقدماً، ولو لم يستوفي المستأجر منفعة مقابل الأجرة التي يطالبه بها المؤجر، لأن اشتراط دفع الأجرة مقدماً ولو لم يستوفي المستأجر المنفعة،

ويستفاد من نص المادة (396) من القانون المدني العراقي⁽²⁵⁾. ويلخص من نص المادة السابقة الفقرة الثانية ان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر لأنه هو المدين بها وليس هذا الا تطبيقاً للقواعد العامة والمفروض في ذلك ان تكون الأجرة نقوداً، او أشياء غير معينة الا بنوعها كما اذا كانت الأجرة جزءاً من المحصول، اما اذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات وهو أمر نادر التحقق كما اذا كانت الأجرة للانتفاع بعقار معين فمكان الدفع هو المكان الذي يوجد فيه العقار المعين وقت الإيجار طبقاً للقواعد العامة⁽²⁶⁾.

واذا كان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر، وغير موطنه بعد ابرام عقد الإيجار فمكان الدفع هو موطنه وقت دفع الأجرة لا الموطن السابق الذي كان له وقت انعقاد الإيجار، كل هذا اذا لم يشترط في عقد الإيجار ان مكان الدفع يكون في غير موطن المستأجر كموطن المؤجر مثلاً، ففي هذه الحالة يعمل بالشرط ويكون الدفع في موطن المؤجر، واذا غير المؤجر موطنه لم يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في الموطن الجديد خلافاً للمسألة السابقة، وذلك لان اشتراط الدفع في موطن المؤجر استثناء من القواعد العامة والاستثناء لا يتوسع فيه، واذا أراد المتعاقدان ان يكون الدفع في موطن المؤجر ولو تغير، فعليهما ان ينصا على ذلك، واذا كان دفع الأجرة مشروطاً في موطن المؤجر جاز تعديل هذا الشرط صراحةً او ضمناً، كما اذا اعتاد المؤجر بالرغم من الشرط الموجود في عقد الإيجار ان يذهب الى موطن المستأجر ليتقاضى منه الأجرة، او كان للمؤجر بواب اعتاد ان يتقاضى الأجرة من المستأجرين في الأمكنة المؤجرة التي يسكنون فيها. ففي هذه الحالة اذا ثبت ان هذه العادة لم تنشأ من مجرد تسامح المؤجر بل يراد بها تعديل الشرط الموجود في عقد الإيجار وجعل مكان دفع الأجرة في موطن المستأجر لا في موطن المؤجر جاز ذلك⁽²⁷⁾. فاذا لم يوجد شرط في عقد الإيجار يعين مكان دفع الأجرة وجب قبل تطبيق القواعد العامة النظر فيما اذا كان هناك عرف فيتبع، فإذا لم يوجد عرف وجب عند ذلك تطبيق القواعد العامة، وجعل مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر، كما تقدم القول، واذا تعين مكان دفع الأجرة لم يجز للمستأجر الدفع في مكان آخر، إلا اذا اقتضى الأمر ذلك كأن حجز مثلاً دائن للمؤجر على

الأجرة تحت يد المستأجر، فيجوز للمستأجر في هذه الحالة ان يودع الأجرة لدى خزانة المحكمة، ولكن إذا لم يكن هناك سبب يدعوا لإيداع الأجرة في خزانة المحكمة، وجب على المستأجر ان يدفعها في المكان الذي يجب الدفع فيه، وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية ان إيداع الأجرة المستحقة لا يكون مبرراً للذمة الا اذا اثبت المودع ان هناك سبباً ألجأه إلى ذلك⁽²⁸⁾.

وتدفع الأجرة بالطريقة المتفق عليها في العقد ويجب دفع نوع الأجرة المشترط اذا اشترط نوع معين كما اذا اتفق المتعاقدان على ان تكون الأجرة كلها او بعضها من غير النقود فلا يجوز للمستأجر في هذه الحالة ان يدفع للمؤجر نقداً ما يجب دفعه عيناً إلا اذا رضي المؤجر. ويترتب على ذلك انه اذا اشترط المؤجر ان يدفع المستأجر جزءاً من الأجرة محصولات معينة تنتجها العين المؤجرة ولم تنتج العين هذه محصولات أعفي المستأجر من التزامه، وقد يدفع المستأجر الأجرة بحوالة بريدية، وهذا الدفع يكون صحيحاً ما لم يوجد في العقد شرط بخلاف ذلك، واذا وقع نزاع في صحة الدفع بهذه الطريقة لم يكن هذا النزاع من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة لأنه يمس الموضوع اما دفع الأجرة بشيك او بسند اذني او بكمبيالة فلا يصح إلا اذا رضي المؤجر، فإذا ما رضي المؤجر وحرر الشيك او السند الاذني او الكمبيالة لم يعتبر هذا في الأصل تجديداً للأجرة، بل يكون ضرباً من التوثيق لها، ويبقى امتياز المؤجر وسائر الضمانات قائمة حتى بعد كتابة الشيك او السند الاذني او الكمبيالة وهذا ما لم يتفق على غيره⁽²⁹⁾.

المطلب الثاني: أثر COVID-19 على التزامات المستأجر بدفع الأجرة:

عرف العالم منذ أواخر شهر ديسمبر من سنة 2019 م حدثاً صحياً غير مسبوق تمثل في ظهور فيروس كورونا "كوفيد 19" في مدينة ووهان الصينية، لينتشر بعدها في كل بقاع العالم مخلفاً أكثر من مليونين ونصف مليون إصابة ووفات مئات الآلاف من الأشخاص. والعراق كغيره من هذه الدول لم ينجو من هذه الجائحة التي تسببت في إصابة الآلاف من العراقيين ووفات المئات منهم. فمنذ ظهور فيروس كورونا والعالم يعيش أحداثاً عصيبة بسبب ارتفاع حصيلة الخسائر البشرية والاقتصادية، الامر الذي جعل منظمة الصحة العالمية تصدر تصريحاً باعتباره وباء عالمياً.

وامام ذلك سعت العديد من الدول الى اتخاذ تدابير احترازية، ومنها العراق بإجراءاتها السبّاقة والمتفوقة عالميا في مواجهة هذا الوباء، ومن ضمن تلك الإجراءات والتدابير اغلاق المحلات والمطاعم والنوادي الصحية والمقاهي، مما ترتب عليه خسائر مادية لأصحاب تلك الأماكن ومن يعملون فيها. وهنا يثور التساؤل حول تلك القرارات على عقود الايجار ذلك ان المستأجر يقوم بسداد الأجرة دون انتفاعه بالعين.

قانون الايجار العراقي لم يتطرق الى مثل هذه الظروف، لذا يبقى امام اعيان القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، والذي أشار الى نظرية الظروف الطارئة في المادة (146) من القانون المدني العراقي⁽³⁰⁾. إذن نظرية الظروف الطارئة هي التي يمكن تطبيقها على الأوضاع الحالية لذا يتوجب علينا البحث في نظرية الظروف الطارئة وكالاتي: -

أولاً: - مدى انطباق نظرية الظروف الطارئة على العقود التي تأثرت بجائحة كورونا.

تعتبر نظرية الظروف الطارئة من النظريات الهامة التي ساهم القضاء بدور كبير في ارساء دعائمها ومقتضاها انه اذا جددت في الفترة ما بين انعقاد العقد وتنفيذه حوادث استثنائية عامة غير متوقعة وترتب عليها ان اصبح تنفيذ الالتزامات المتولدة عن العقد مرهقا للمدين جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصالح الطرفين ان يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول⁽³¹⁾.

وقد استلهمت العديد من التشريعات الحديثة هذه النظرية من القضاء الإداري خصوصاً بعد الظروف التي مرت بها فرنسا في الحرب العالمية الأولى، حيث تم ترسيخ قواعد هذه النظرية رغبة في استمرار سير المرافق العامة، ومع ذلك فانها ليست فرنسية المنشأ فقد اخذ بها الفقهاء المسلمون ووضحوا احكامها في مبدأ الاعذار التي تجيز فسخ عقد الايجار عند الحنفية بالإضافة لقاعدة الجوائح⁽³²⁾.

وذهب الأستاذ الدكتور السنهاوري رحمه الله الى ان هذه النظرية تفترض الوضع الآتي: - "عقد يترأخى وقت تنفيذه الى اجل او الى آجال، كعقد التوريد ويحل اجل التنفيذ فإذا بالظروف الاقتصادية التي كان توازن العقد يقوم عليها وقت تكوينه قد تغيرت تغيراً فجائياً لحادث لم يكن في الحسبان، فيختل التوازن الاقتصادي للعقد

اختلالاً خطيراً، وليكن الحادث خروج السلعة التي تعهد المدين بتوريدها من التسعيرة فيرتفع سعرها ارتفاعاً فاحشاً بحيث يصبح تنفيذ المدين لعقد التوريد يهدده بخسارة فادحة تخرج عن الحد المألوف في خسائر التجارة⁽³³⁾.

وقد نظم المشرع العراقي نظرية الظروف الطارئة في المادة (146) من القانون المدني العراقي النافذ رقم 40 لسنة 1951م المعدل حيث نص على ما يلي: - " 1 - اذا نفذ العقد كان لازماً ولا يجوز لاحد التعاقدين الرجوع عنه ولا تعديله الا بمقتضى نص في القانون او بالتراضي. 2 - على انه اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدي وان لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان تنقص الالتزام المرهق الى الحد المعقول ان اقتضت العدالة ذلك، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك".

وبناءً على ذلك فإن نظرية الظروف الطارئة تعتبر استثناءً من القاعدة العامة " العقد شريعة المتعاقدين ". كما لا يجوز لاحد المتعاقدين ان يستقل بنقض العقد او تعديله ولا يجوز ذلك حتى للقاضي الذي يقتصر دوره على تطبيق احكام العقد او تفسيره، دون تعديله او الغاءه والذي يفهم من ذلك هو ان المتعاقد لا يمكن ان يتحلل من التزامه إلا إذا قام اتفاق على ذلك بينه وبين المتعاقد الآخر، او لسبب من الأسباب التي يقررها القانون، اما خلاف ذلك فليس امامه سوى تنفيذ هذا الالتزام، اما بطوعه او جبراً عنه⁽³⁴⁾. وما من شك في ان المتعاقد يعفى من المسؤولية عن عدم القيام بما التزم به اذا كان ذلك مستحيلاً استحالة مطلقة بفعل قوة قاهرة او حادث فجائي كزلازل او فيضان او صاعقة.

ولكن ماذا لو لم يصل الأمر الى حد الاستحالة المطلقة؟. هل يبقى المتعاقد ملتزماً بتنفيذ التزاماته العقدية مهما كان هذا الأمر مرهقاً او صعباً او كثير التكاليف نتيجة لتغير الظروف بين ابرام العقد وتنفيذه؟. وجائحة كوفيد 19 هي خير مثال للوضع الذي نمر به حالياً في العراق او على المستوى العالمي.

لا ريب في ان الاعتداد بأي تغير في ظروف العقد حتى وان يكن ذلك التغير ضئيلاً او طفيفاً سيؤدي حتماً إلى زعزعة الثبات النسبي في المعاملات وتهديد الاستقرار فيها، ذلك ان الظروف المحيطة ليست ثابتة بل هي في

حالة تغير دائم مستمر، فالقاعدة هو ان لا شيء يبقى ثابتاً، لا في مادته ولا في قيمته ولا في علاقاته بغيره من الأشياء. ولهذا كان لابد من التغاضي عن التغيرات السطحية او التافهة، والتي من الممكن ان تحدث من وقت لآخر، والاخذ فقط بالتغيرات الجوهرية، التي يترتب عليها اختلال التوازن بين التزامات المتعاقدين بصورة كبيرة او فاحشة⁽³⁵⁾.

وعلى هذا الأساس قامت نظرية الظروف الطارئة لتبلي مطلباً اساسياً وعادلاً وهو ملائمة الالتزام العقدي وفقاً للظروف المتغيرة، والربط بين القوة الملزمة للعقد وثبات المراكز الاقتصادية لكل من المتعاقدين. وفحوى هذه النظرية ان الالتزام العقدي سواء "اذا كان من العقود المستمرة التنفيذ او الفورية التنفيذ وكان تنفيذه مؤجلاً" لا ينقضي لأن الحادث الطارئ ليس قوة قاهرة، ولا يبقى كما هو لأنه مرهق للمدين نتيجة لهذا الحادث، ولكن يرد القاضي الى الحد المعقول حتى يطبق المدين تنفيذه، بمشقة ولكن بغير ارهاق. والنظرية على هذا النحو تعالج اختلال التوازن عند تنفيذ العقد، فهي تؤدي وظيفة تقابل الوظيفة التي تقوم بها نظريتا الاستغلال والاذعان عند تكوين العقد، غير ان هاتين الأخيرتين تواجهان استغلالاً من طرف قوي لطرف ضعيف، ولهذا كان الجزاء فيها ان يرفع عن الطرف الضعيف كل ما لحقه من غبن، اما نظرية الظروف الطارئة فتعالج عاقبة حادث لا يد فيه لأي من المتعاقدين ولهذا كان اثرها هو توزيع تبعه هذا الحادث على عاتق الطرفين⁽³⁶⁾.

ثانياً: - شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة:

بالاطلاع على نص المادة (146) من القانون المدني العراقي⁽³⁷⁾. يمكن استنباط شروط الظروف الطارئة وهي وفق الآتي :-

- 1- ان يكون العقد من العقود المستمرة التنفيذ او الفورية التنفيذ وكان تنفيذه مؤجلاً كبيع الثمار على اشجارها بشرط بقائها حتى نضوجها، ففي هذين النوعين من العقود طبقاً للقانون المدني العراقي يمكن ان تطرأ ظروف او حوادث لم يكن في الوسع توقعها عند ابرام العقد⁽³⁸⁾.

2- ان يكون العقد متراخيا في تنفيذه. ونقصد ان حادثاً وقع بد ابرام العقد وقبل تنفيذه وان هذا الحادث قد أدى الى اختلال التوازن الاقتصادي الذي كان موجوداً وقت الانعقاد أي ان تكون هناك فترة زمنية تفصل بين انعقاد العقد وتنفيذه وعليه ان العقود التي تنطبق عليها هذه النظرية يجب ان تكون متراخية التنفيذ، فهي تطبق على العقود ذات التنفيذ المستمر كالإيجار والعمل، وكذلك العقود ذات التنفيذ الدوري كعقد التوريد، وهي تنطبق أيضاً على العقود الفورية المؤجلة التنفيذ كالبيع بثمن مؤجل او مقسط، وهكذا يتسع مجال تطبيق النظرية لكل العقود التي يوجد فيها فاصل زمني بين ابرامها وتنفيذها⁽³⁹⁾. بشرط ان لا يكون تراخي التنفيذ بخطأ المدين وحده، اذ لا يجوز له ان يستفيد من تقصيره، ولكن هذه النظرية لا تنطبق على العقود الاحتمالية لأنها بطبيعتها تعرض المتعاقد لاحتمال كسب كبير او خسارة فادحة⁽⁴⁰⁾.

3- ان تطرأ بعد ابرام العقد حوادث استثنائية عامة غير ممكن توقعها ولا يمكن دفعها. والحوادث الاستثنائية قد يكون حوادث طبيعية او مادية مثل الزلازل والبراكين والفيضانات وعلى سبيل المثال كوفيد 19 والسيول ونزول المطر واصابة المحاصيل بالآفات الزراعية، وقد يكون فعلاً إنسانياً مثل الحروب والثورات والاضطرابات وصدور قوانين بزيادة الأسعار او فرض الضرائب الجديد الخ. وما يجب توافره في الحادث لكي نستطيع تطبيق نظرية الظروف الطارئة هو :-

أ. يجب ان يكون الحادث استثنائياً.

ب. يجب ان يكون الحادث عاماً.

ت. يجب ان يكون الحادث غير متوقع.

ث. يجب ان يكون الحادث غير ممكن الدفع.

4- ان يصبح تنفيذ الالتزام بحدوث إحدى تلك الحوادث ومنها كوفيد 19 مرهقاً لا مستحيلاً. وفي هذا يختلف الظرف الطارئ عن القوة القاهرة، فهما يشتركان في ان كل منهما لا يمكن توقعه ولا يستطيع

دفعه، ولكنها يختلفان في ان القوة القاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً فينقضي بذلك التزام المدين، أما الحادث الطارئ أو ظرف الطارئ فيجعل التنفيذ مرهقاً فقط فيبقى التزام المدين⁽⁴¹⁾.

ثالثاً: - تأثير كوفيد 19 على المدين وارهاقه بتنفيذ الالتزام.

تكلمنا فيما سلف ذكره كيف انه اذا طرأت ظروف طارئة على العقد تجعل من تنفيذ التزام المدين مرهقاً، مما تؤدي الى تحمل المدين خسارة كبيرة، فيخرج من طائلة القوة القاهرة التي تجعل من تنفيذ الالتزام بالنسبة للمدين مستحيلاً، وفي موضوع بحثنا هذا (عقد الايجار) قد لا يصل تنفيذ الالتزام من جانب المدين الى درجة الإستحالة، حيث ان تنفيذ المؤجر لالتزامه بتمكين المستأجر من منفعة العقار يخرج عن حكم القوة القاهرة، ويخضع لنظرية الظروف الطارئة. لعدم واقعية وقف تنفيذ العقد لكونه من العقود المستمرة، كما انه لا يخرج العقد الى حد الاستحالة بالتنفيذ حيث ان التزام المؤجر تم تنفيذه فعلياً بحكم الأمر الواقع، وان المستأجر يستفيد من المأجور فعلاً بحفظ بضاعته او اعماله او سكنه، والقول باستحالة تنفيذ العقد هو قول مردود لمخالفته واقع الحال، بل ان القول بذلك يخضع عقد الإيجار الى القوة القاهرة مما يكن مبرراً لانفساخ عقود الإيجار بحكم القانون، مع عدم مراعاة انه لا يزال للمستأجرين مصلحة في استمرارها، وقد يصبح ذلك مدخلاً لانحلال الكثير من العقود التي يستفيد المستأجرين فيها من مكنة الاستمرار القانوني لعقود الإيجار سنداً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين.

وعلى الرغم من كل ما تقدم فإنه وفي حال ان طريقة الانتفاع بالمأجور وان لم تكن مستحيلة إلا أنه اعترافاً بنقص جوهرى إلى الحد الذي صار فيه الالتزام مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة فما المانع عندئذ من اللجوء إلى نظرية الظروف الطارئة لإعادة التوازن بين المتعاقدين؟.

فلا يمكن لاحد ان ينكر ان اغلب عقود الإيجار قد تأثرت بفعل كوفيد 19 حيث أغلقت المحلات التجارية والمعامل والمصانع بشكل كامل فأصاب المنفعة انتقاص جوهرى جنح عن الحدود.

ومع الإقرار التام بعدم قابلية الالتزام للوقف وعدم استحالة الالتزام للتنفيذ وفقاً لشروط القوة القاهرة، الا اننا من جانبنا نرى ان الالتزام وفقاً لهذه الصيغة وصل الى حدود الإرهاق الذي يصيب المدين بخسارة كبيرة مما

يستوجب معه وحسب نص المادة (146) من القانون المدني العراقي النافذ إعادة التوازن للعقد ورد الالتزام الى الحد المعقول الذي يساوي المنفعة المتحصلة فعلياً ووفقاً لمقتضيات العدالة مع الاخذ بعين الاعتبار حجم النقص الجوهرى من استيفاء المنفعة تطبيقاً لنظرية الظروف الطارئة.

رابعاً:- اثر الظروف الطارئة :

بناءً على ما تقدم فقد اصبح من المتصور ان معالجة اثار كوفيد 19 على الالتزامات وبالأخص على الأجرة فيما يتعلق بعقد الايجار تحتكم الى نظرية الظروف الطارئة، وبالرجوع الى نص المادة (146-2) من القانون المدني العراقي النافذ فإذا ما توافرت الشروط السالفة الذكر جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول⁽⁴²⁾. ولعل الحكمة من ذلك تكمن في رغبة المشرع من اتاحة المجال لإنقاذ العقود ما امكن ذلك وتحقيقاً للعدالة بإعادة التوازن للعقد الذي اختلت احكامه بسبب كوفيد 19.

والسؤال هو كيف يتم رد الالتزام المرهق الى الحد المعقول؟. وفي الإجابة على هذا السؤال يجمع الفقه على ان القاضي يقوم بتوزيع العبء الطارئ على عاتق المتعاقدين عن طريق تعديل شروط العقد، فليس من سلطة القاضي ان ينقل عبء الحادث الطارئ مقللاً كاملاً من عاتق المدين الى عاتق الدائن، كما لا يجوز له تحميل المدين وحده تبعه هذا الحادث، وانما عليه ان يوزع الخسارة الناجمة عنه بين الطرفين.

وللقاضي الحرية في اختيار الطريقة التي بها يجد من الإرهاق في تنفيذ الالتزام، تبعاً للظروف المحيطة في القضية مع اجراء موازنة دقيقة بين المصالح المتعارضة للطرفين المتعاقدين، ويكون امام القاضي واحد من ثلاث طرق يلجأ اليها في إعادة التوازن للعقد وهي :

1 - ان ينقص الالتزام المرهق ويتم ذلك اما من ناحية الكم او الكيف.

2 - ان يزيد الالتزام المقابل للالتزام المرهق.

3 - ان يوقف تنفيذ العقد لفترة محدودة من الوقت⁽⁴³⁾.

ولكن هل يجوز للقاضي ان يرد الإرهاق في التزام المدين المستأجر بدفع الأجرة في ظل كوفيد 19 عن طريق فسخ العقد او انهاء مطلقاً؟.

فالجواب بالنفي وذلك لأن الفسخ لا يعتبر ناتجاً عن تطبيق نظرية الظروف الطارئة، فلا يستطيع القاضي ان يحكم به، ولا بد ان يتفق الطرفان عليه. كما انه لا يجوز الاتفاق على استبعاد تطبيق حكم نظرية الظروف الطارئة والمقصود هو منع الاتفاق السابق على وقوع الحادث الطارئ منعاً لتحكم الطرف القوي في الطرف الضعيف، وبذلك تختلف القوة القاهرة عن الظروف الطارئة.

النتائج:

1- يلحظ ومن خلال التعاريف التي أوردها المختصون في المجال الطبي أن المقصود بالجائحة هي الأمراض أو الفيروسات المعدية شديدة الانتشار بين البشر على مستوى دوله أو أكثر سواء في قارة واحدة أم عدة قارات ، وهي بالتالي تختلف عن الوباء الذي ينتشر في منطقة من دولة أو عدة دول في قارة واحدة من العالم.

2- عقد الايجار من اهم العقود المسماة يستطيع من خلاله أصحاب الأملاك استغلال املاكهم دون التخلي عن رقبتهما ، ويتيح في نفس الوقت لغيرهم الانتفاع بما لا يملكونه ويراد بعقد الايجار في التشريع والفقه بأنه عقد يفيد تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة.

3- نظرية الظروف الطارئة مقتضاها انه اذا جدت في الفترة ما بين انعقاد العقد وتنفيذه حوادث استثنائية عامة غير متوقعة وترتب عليها ان اصبح تنفيذ الالتزامات المتولدة عن العقد مرهقا للمدين جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصالح الطرفين ان يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول.

4- أن القول باستحالة تنفيذ المستأجر لالتزامه بدفع الأجرة هو قول مردود لمخالفته واقع الحال، بل ان القول بذلك يخضع عقد الإيجار الى القوة القاهرة مما يكون مبرراً لانفساخ عقود الايجار بحكم القانون، مع عدم مراعاة انه لا يزال للمستأجرين مصلحة في استمرارها، وقد يصبح ذلك مدخلاً لانحلال

الكثير من العقود التي يستفيد المستأجرين فيها من مكنة الاستمرار القانوني لعقود الإيجار سنداً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين.

5- يرى الباحثان أن التزام المستأجر بدفع الأجرة في ضل جائحة كوفيد 19 فيما يتعلق بعقد الإيجار تختم الى نظرية الظروف الطارئة خصوصاً وأن الإلتزام هنا وصل الى حدود الإرهاق الذي يصيب المدين بخسارة كبيرة مما يستوجب معه وحسب نص المادة (146) من القانون المدني العراقي النافذ إعادة التوازن للعقد ورد الإلتزام الى الحد المعقول الذي يساوي المنفعة المتحصلة فعلياً ووفقاً لمقتضيات العدالة مع الأخذ بعين الاعتبار حجم النقص الجوهرى من استيفاء المنفعة تطبيقاً لنظرية الظروف الطارئة.

التوصيات:

- 1- يدعوا الباحثان كلا من المستأجرين والمؤجرين الى التوافق على صيغة مؤقتة تحدد الأجرة التي يلتزم بها المؤجر في ضل جائحة كورونا وما خلفته من آثار على كلا الطرفين وكيفية الوفاء بها.
- 2- يدعوا الباحثان القضاء والجهات المختصة الحكومية في الدول العربية الى تحديد التكييف القانوني لآثار الجائحة على عقود الإيجار بالظروف الطارئة وتطبيق ما ينتج على ذلك من نتائج بما يعيد التوازن العقدي ويمنع قيام المنازعات بين المتعاقدين جراء آثار الجائحة فيجد القضاء نفسه أمام سيل من الدعاوى القضائية جراء تلك الآثار.

قائمة المصادر:

أولاً:- المعاجم:

1. معجم المعاني الجامع . 2020 ، معجم الكتروني منشور على الموقع الالكتروني التالي:

<https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar>

ثانياً:- الكتب:

2. أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، ط9، مجلد1، دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان، لسنة 2016م.
3. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسماة، دار القافة للنشر والتوزيع، عمان، 2017.
4. جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام، ط1، مجلد1، دار النهضة العربية - القاهرة، لسنة 1998م.
5. الحكيم، عبد المجيد وآخرون، القانون المدني ومصادر الالتزام، دار السنهوري، بيروت، 2015.
6. رمضان أبو السعود، دروس في العقود المسماة - عقد الإيجار في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية لسنة 1986م.
7. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة - عقد الإيجار - ط3 مطبع العاني - بغداد لسنة 1974.
8. سعيد مبارك، ود. طه الملا حويش، ود. صاحب عبید الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة البيع - الإيجار - المقاوله المكتبة القانونية - بغداد لسنة 2018م.
9. سليمان مرقس، موجز أصول الالتزامات، مطبعة لجنة البيان العربي، لسنة 1961م.
10. شمس الدين الوكيل، دروس في الالتزامات، ط1، منشأة المعارف - الإسكندرية، لسنة 1960م.
11. عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام، مكتبة عبدالله وهبه - القاهرة، بدون سنة نشر.
12. عبد المجيد الحكيم، ود. عبد الباقي البكري، ود. محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، المكتبة القانونية - بغداد، بدون سنة نشر.
13. عبد المنعم البدر اوي، دروس القانون المدني العقود المسماة البيع والإيجار، دار الكتاب العربي - مصر، بدون سنة نشر.
14. محمد علي عمران، مبادئ العلوم القانونية - القانون - الحق - مصادر الالتزام، مطبعة القاهرة الجديدة - مصر، بدون سنة نشر.
15. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح احكام الايجار، دار النهضة العربية - القاهرة، لسنة 1965م.
16. محمود عبد الرحمن محمد، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام، ج1، دار النهضة العربية - القاهرة، لسنة 2011م.
17. محمود عبد الرحمن محمد، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار النهضة العربية - القاهرة، لسنة 2012م.

- 18 . مصطفى الزرقا ، الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد ، مطبعة جامعة دمشق ، دمشق ، 1989 .
- ثالثاً: - الموسوعات:
- 19 . أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، المجلد الرابع، ط5، دار العدالة - القاهرة، لسنة 2013 م.
- 20 . أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، ط5، المجلد الأول، دار العدالة - القاهرة، لسنة 2013 م.
- 21 . عبد الرزاق احمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعارية، دار احياء التراث العربي - بيروت، لسنة 1963 م.
- 22 . عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام - العقد، ط3، المجلد 1، دار النهضة العربية - القاهرة، لسنة 1981 م.
- 23 . عبد الرزاق احمد السنهوري، عقد الايجار - شرح القانون المدني في العقود ط1، المجلد 1، دار احياء التراث العربي - القاهرة، لسنة 1985 م.
- 24 . عبد الرزاق احمد السنهوري، نظرية العقد، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت، لسنة 1998 م.
- 25 . موسوعة الفقه الكويتية ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ، بالكويت ، لسنة 1984 م ، منشورة على الموقع الإلكتروني الآتي : <http://site.islam.gov.kw/default.aspx> .
- 26 . رابعاً: - الأبحاث والمقالات: -
- 27 . جائحة فيروس كورونا كوفيد 19 ، صفحة متخصصة علمياً منشورة على الموقع الإلكتروني لمنظمة الصحة العالمية ، وعلى الرابط الآتي : <https://www.who.int/ar> .
- 28 . خالد مصطفى ، دروس الفيروس ، بحث منشور في مجلة الارشيف العربي العلمي : (عدد خاص بجائحة كورونا) ، القاهرة ، لسنة 2020 .
- 29 . ما الفرق بين الجائحة والوباء ، مقالة علمية منشورة على الموقع الإلكتروني لجامعة الفلاح ، وعلى الرابط الآتي : <https://afu.ac.ae/ar/posts> .

الهوامش:

- (1) موسوعة الفقه الكويتية ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ، الكويت ، لسنة 1984م ، منشورة على الموقع الإلكتروني الآتي : <http://site.islam.gov.kw/default.aspx> ، آخر زيارة للموقع بتاريخ 2020/7/23.
- (2) د. خالد مصطفى ، دروس الفيروس ، بحث منشور في مجلة الارشيف العربي العلمي: (عدد خاص بجائحة كورونا) ، القاهرة ، لسنة 2020 ، ص 1-6 ، جائحة فيروس كورونا كوفيد 19 ، صفحة متخصصة علمياً منشورة على الموقع الإلكتروني لمنظمة الصحة العالمية ، وعلى الرابط الآتي: <https://www.who.int/ar> ، آخر زيارة للموقع بتاريخ 2020/7/22.
- (2) ما الفرق بين الجائحة والوباء ، مقالة علمية منشورة على الموقع الإلكتروني لجامعة الفلاح ، وعلى الرابط الآتي: <https://afu.ac.ae/ar/posts/ما-الفرق-بين-الجائحة-والوباء> ، آخر زيارة للموقع بتاريخ 2020/7/22.
- (2) (معجم المعاني الجامع . 2020) ، معجم الكتروني منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar> ، آخر زيارة للموقع بتاريخ 2020/6/22.
- (5) د. الحكيم، عبد المجيد وآخرون، القانون المدني ومصادر الالتزام ، دار السنهوري ، بيروت ، 2015، ص20.
- (4) د. مصطفى الزرقا ، الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد ، مطبعة جامعة دمشق ، دمشق ، 1989 ، ص 275.
- (5) القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951م ، دار السنهوري ، بيروت ، 2015.
- (6) د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المسماة ، دار القافة للنشر والتوزيع ، عمان، 2017، ص 209.
- (9) د. سعيد مبارك، ود. طه الملا حويش، ود. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة البيع - الإيجار - المقاوله، المكتبة القانونية - بغداد، لسنة 2018م، ص 187.
- (10) د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة - عقد الإيجار -، ط3، مطبع العاني - بغداد، لسنة 1974م، ص199.
- (11) د. رمضان أبو السعود، دروس في العقود المسماة - عقد الإيجار في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، لسنة 1986م، ص 1 وما بعدها.
- (12) نصت المادة (722) من القانون المدني العراقي على انه " الايجار تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور". وهذا النص يقابله المادة (558) من القانون المدني المصري، والمادة (557) من القانون المدني الليبي، والمادة (451) من القانون المدني السوداني، والمادة (533) من قانون الموجبات والعقود اللبناني، والمادة (727) من القانون المدني التونسي.
- (13) حكم محكمة النقض المصرية حيث جاء فيه " عقد الايجار وفقا لنص المادة 558 من القانون المدني هو عقد رضائي يلزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء ايجار معلوم وهو ما يتطلب تسليم الشيء مصدر المنفعة وملحقاتها في حالة تصلح معها لان تفي بما اعدت له من المنفعة وفي الميعاد المتفق عليه عملاً بنص المادة 564 من القانون المدني، فاذا احل المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها كان للمستأجر ان يطلب التنفيذ العيني اذا كان ممكناً كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 13 من القانون رقم 49 لسنة 1977م على التزام المالك بتسليم العين المؤجرة، كما نصت المادة (23-2) من

- القانون رقم 136 لسنة 1981م على معاقبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد بعقوبة جريمة النصب". { الطعن رقم 593- لسنة 69ق- تاريخ الجلسة 2/6/2010م }.
- (14) نص المادة (17- هـ) من قانون ايجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979م المعدل. وذهبت محكمة النقض المصرية الى انه "عقد الايجار ماهيته التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء لقاء اجر معلوم م558 مدني عدم اشتراط ان يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة مؤداه ليس للمستأجر التنصل من اثاره طالما ممكنه المؤجر من الانتفاع بها ولم يدع تعرض المالك له فيها" { الطعن 4791 لسنة 63ق جلسة 1997/3/27م س 48 ص551 }.
- (15) جاء في حكم محكمة النقض المصرية " عقد الايجار ماهيته التزام المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم يدفعه اليه المستأجر" { الطعن 4279 لسنة 63ق جلسة 2001/4/8م لم ينشر بعد }.
- (16) نصت المادة (635) من القانون المدني العراقي على " العارية عقد يلتزم به المعير أن يُسَلِّم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال"
- (17) د. محمود عبد الرحمن محمد، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام، ج1، دار النهضة العربية - القاهرة، لسنة 2011م، ص 113.
- (18) د. محمد ليبب شنب ، الوجيز في شرح احكام الايجار، دار النهضة العربية - القاهرة، لسنة 1965م، ص14.
- (19) جاء في حكم محكمة النقض المصرية ما يلي " عقد الايجار من اعمال الإدارة ابرامه صحيحا شرطه ان لا يخالف قوانين ايجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام" { الطعن 630 لسنة 59ق جلسة 1993/10/18م س44 ص392 }.
- (20) ذهبت محكمة النقض المصرية الى انه " العقود المستمرة كالإيجار القضاء بفسخها بعد البدء في تنفيذها ليس له اثر رجعي اعتبارها مفسوخة من وقت الحكم النهائي بالفسخ لا قبله عدم تنفيذ المؤجر لعقد الايجار وتقاعسه عن تسليم العين المؤجرة اثره وجوب فسخ العقد بمجرد طلب المستأجر حق الأخير في استرداد ما دفعه لحساب الأجرة". { الطعن 1929 لسنة 54ق جلسة 1991/4/11م س42 ص886 }.
- (21) د. عبد النعم البدرابي، دروس القانون المدني العقود المسماة البيع والايجار، دار الكتاب العربي - مصر، بدون سنة نشر، ص453.
- (22) د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، ود. صاحب عبد الفتلاوي، المرجع السابق، لسنة 2018م، ص 293.
- (23) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ الايجار والعارية، دار احياء التراث العربي - بيروت، لسنة 1963م، بند 343، ص468.
- (24) د. أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، المجلد الرابع، ط5، دار العدالة - القاهرة، لسنة 2013م، ص436.
- (25) نصت المادة (396) من القانون المدني العراقي على انه " 1- اذا كان الشئ الملتزم بتسليمه مما له حمل ومؤونة كالمكليات والموزونات والعروض ونحوها وكان العقد مطلقا لم يعين فيه مكان التسليم يسلم الشئ في المكان الذي كان موجودا فيه وقت العقد. 2- وفي الالتزامات الأخرى يكون الوفاء في موطن المدين وقت وجوب الوفاء او في المكان الذي يوجد فيه محل اعماله اذا كان الالتزام متعلقا بهذه الاعمال ما لم يتفق على غير ذلك". وهذا النص يقابل نص المادة (586) من القانون المدني المصري.

- (26) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، بند 344، ص473. وانظر أيضا: د. أنور العمروسي، المرجع السابق، ص436.
- (27) ذهبت محكمة النقض المصرية الى " مؤدى نص المادتين (347-2) و (586-2) من القانون المدني يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على انه يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الأجرة ان يسعى الى موطن المستأجر ليطالبه بالوفاء بها ما لم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك فإذا لم يتحقق السعي من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء في موطنه فلم يحمل دينه الى المؤجر كان المستأجر غير محل بالتزامه بالوفاء بالأجرة - رغم بقائه مدينا بها - وليس في قوانين ايجار الأماكن نص يتضمن الخروج على هذا الأصل ولم يسمح المشرع بإخلاء المستأجر إلا إذا ثبت انه اخل بالتزامه بالوفاء في الموطن المحدد لذلك. وكان النص في المادة 18- ب من القانون رقم 136 لسنة 1981م على ان "..... اذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء او الطرد حسب الاحوال " يدل على انه يشترط للحكم بالإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة ثبوت أن العودة للتخلف عن الوفاء كانت لغير مبررات مقبولة، مما مؤداه انه متى تمسك المستأجر بمبررات تخلفه وجب على محكمة الموضوع ان تطلع عليها وتبحثها وتخضعها لتقديرها وان تبين في حكمها ما يسوغ رفضها او قبولها، لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضدها دأبت على تغيير محل اقامتها وعدم استطاعته الانتقال شهرياً من محل اقامته بالمنوفية الى حيث تقيم بالإسكندرية لسداد الأجرة، وكان هذا الدفاع- ان صح - يعد دليلاً كافياً على انتفاء قصد التسويق والمماطلة، إلا ان الحكم المطعون فيه - رغم انتفاء ما يفيد سعي المطعون ضدها لطلب الأجرة او وجود اتفاق يعفيها من هذا السعي - لم يلتفت الى دلالة دفاع الطاعن واقام قضاءه على انه تكرر منه التخلف عن سداد الأجرة مما يعيب الحكم ويوجب نقضه". { الطعن رقم 214- لسنة 67ق- تاريخ الجلسة 2008/5/21م }.
- (28) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، عقد الايجار - شرح القانون المدني في العقود، ط1، المجلد 1، دار احياء التراث العربي - القاهرة، لسنة 1985م، بند 318، ص389.
- (29) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، لسنة 1963م، بند 344، ص473 وما بعدها.
- (30) نصت المادة (146) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951م المعدل على انه " 1- اذا نفذ العقد كان لازماً ولا يجوز لاحد العاقلين الرجوع عنه ولا تعديله الا بمقتضى نص في القانون او بالتراضي. 2- على انه اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدي وان لم يصبح مستحيلًا صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان تنقض الالتزام المرهق الى الحد المعقول ان اقتضت العدالة ذلك، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك".
- (31) د. محمد علي عمران، مبادئ العلوم القانونية - القانون - الحق - مصادر الالتزام، مطبعة القاهرة الجديدة - مصر، بدون سنة نشر، ص354.
- (32) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام - العقد، ط3، المجلد 1، دار النهضة العربية - القاهرة، لسنة 1981م، بند 414، ص851.
- (33) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، نظرية العقد، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت، لسنة 1998م، ص515.

- (34) د. أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، ط5، المجلد الأول، دار العدالة - القاهرة، لسنة 2013م، ص457.
- (35) د. محمود عبدالرحمن محمد، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار النهضة العربية - القاهرة، لسنة 2012م، ص274. وكذلك د. أنور العمروسي، المرجع السابق، لسنة 2013م، ص459.
- (36) د. محمد علي عمران، المرجع السابق، ص 355. ود. عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق لسنة 1981م، بند 419، ص865. ود. محمود عبد الرحمن محمد، المرجع السابق، لسنة 2011م، ص275.
- (37) والتي تقابلها نص المادة (147) من القانون المدني المصري، والمادة (174) من القانون الليبي، والمادة (141) من القانون السوري، والمادة (137) من القانون السوداني.
- (38) د. عبد المجيد الحكيم، ود. عبد الباقي البكري، ود. محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، المكتبة القانونية - بغداد، بدون سنة نشر، بند 87، ص162.
- (39) د. سليمان مرقس، موجز أصول الالتزامات، مطبعة لجنة البيان العربي، لسنة 1961م، بند 48، ص255. وكذلك د. جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام، ط1، مجلد 1، دار النهضة العربية - القاهرة، لسنة 1998م، بند 60، ص215.
- (40) وهو رأي غالبية الفقه والقضاء. انظر د. شمس الدين الوكيل، دروس في الالتزامات، ط1، منشأة المعارف - الإسكندرية، لسنة 1960م، ص149. وانظر أيضاً د. أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، ط9، مجلد1، دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان، لسنة 2016م، ص290. عكس ذلك د. عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام، مكتبة عبدالله وهبه - القاهرة، بدون سنة نشر، ص578.
- (41) د. محمد علي عمران، المرجع السابق، ص356.
- (42) د. محمود عبدالرحمن محمد، المرجع السابق، لسنة 2012م، ص 295.
- (43) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، لسنة 1981م، بند 421، ص878.