The Impact of the Corona Crisis On the Obligations of the Tenant

Muhammad Fawaz Sabah

Department of Law, Al-Maarif University College, Anbar, Iraq
mohammedalaloosy210@gmail.com

ABSTRACT:

The lease contract is one of the most common contracts among members of society, and the most important of which is all, and the reason for that is due to the importance this contract entails for its parties: For the lessor, the lease provides him with the opportunity to invest his money in a guaranteed manner that provides him with financial resources without losing the ownership of the leased, and for the lessee in particular Rent arranges a way to use the money at costs much lower than the price of buying it, so the rent makes the benefit of the rent within the reach of those who need it and cannot buy it, such as renting a home or a place of work or anything else that he needs and cannot buy it because he is unable to pay its price or because of his temporary need for the wages. The social structure of any society includes two sects, the lessor and the lessee, and these two sects are linked with each other in a direct legal relationship, which raises some disputes, and perhaps the most important problem facing both parties to the lease contract is the issue of determining the rent, so if the will of the two parties plays an important role in the issue of determining the rent, then this The will may stand helpless if emergency circumstances arise that impede the tenant without fulfilling his obligation to pay the rent and at the same time push the lessor to ensure that the rent is collected on the basis of which the contract is obligatory N parties. Because of the spread of the Corona epidemic, which was classified by the World Health Organization as a global epidemic, and as a result, a state of curfew was declared throughout Iraq, which led to the failure to enable the tenant to benefit from the wages, and in light of this the Committee considered Diwaniya No. (55) for the year / 2020 (The period of the Corona virus crisis is a force majeure for all projects and contracts, starting from 2/20/2020 until the Ministry of Health announces the end of the Corona epidemic). Based on these circumstances, there are questions that require a precise legal answer: Will the lease contracts expire by the rule of law if the tenant proves that paying the rent has become impossible? Is this spillage in the interest of the tenant under these circumstances? Can the judge interfere in restoring the contractual balance between the two parties? And does the judge's intervention contradict the obligation of the contract derived from the principle of the contract, the Shari'a of the contractors? What are the aspects that the judge must take into account before weighing the two parties? Therefore, we will try to answer all these questions through this research.

Keywords: Crisis; Effect; Tenant; Contract; Iraqi Civil Law.

أثر أزمة كورونا على التزامات المستأجر

د. محمد فواز صباح

قسم القانون، كلية المعارف الجامعة، الأنبار، العراق

mohammedalaloosy210@gmail.com

ملخص البحث

إن عقد الإيجار من أكثر العقود شيوعاً بين أفراد المجتمع، وأهمها قاطبة، وسبب ذلك يعود لما يترتب هذا العقد من أهمية لأطرافه: فبالنسبة للمؤجر، فإن الإيجار يهيئ له فرصة استثمار أمواله بأسلوب مضمون يوفر له موارد مالية دون فقدان ملكية المأجور، وبالنسبة للمستأجر بوجه خاص، يرتب الإيجار أسلوباً للانتفاع بالأموال بتكاليف أقل بكثير من ثمن شرائها، لذلك فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتين هما المؤجر والمستأجر، وهاتين الطائفتين يرتبطان مع بعضهما بعلاقة قانونية مباشرة مما يثير بعض المنازعات، ولعل أهم مشكلة تواجه طرفي عقد الإيجار هي مسألة تحديد الأجرة، فإذا كانت إرادة الطرفين تلعب دوراً هاماً في مسألة تحديد الأجرة فإن هذه الإرادة قد تقف عاجزة إذا ما حدثت ظروف طارئة من شأنها أن تعيق المستأجر دون تنفيذ التزامه بدفع الأجرة وبنفس الوقت تدفع المؤجر إلى الحرص على تحصيل الأجرة التي أساسها الزامية العقد ما بين الطرفين. وبسبب انتشار وباء كورونا، وعلى أثر ذلك تم إعلان حالة حظر التجوال في عموم العراق، وبضوء ذلك اعتبرت لجنة الأمر الديواني رقم (٥٥) لسنة ٢٠٢٠ (فترة أزمة فيروس كورونا قوة القاهرة لجميع المشاريع والعقود ابتداء من ٢٠٢٠ / ٢ / ٢٠ ولغاية إعلان وزارة الصحة انتهاء وباء كورونا). واستناداً إلى هذه الظروف هناك أسئلة تتطلب إجابة قانونية دقيقة: فهل تنفس عقود الإيجار بحكم القانون إذا أثبت المستأجر بان الوفاء بالأجرة صار مستحيلاً؟ وهل هذا الانفساخ من مصلحة المستأجر في ظل هذه الظروف؟ وهل للقاضي أن يتدخل في إعادة التوازن العقدي بين الطرفين؟ وهل تدخل القاضي يتعارض مع الزامية العقد المتأنية من مبدأ العقد شريعة المتعاقدين؟ وما هي الجوانب التي يجب على القاضي مراعاتها قبل اجراء الموازنة بين الطرفين؟ لذلك سنحاول الإجابة على جميع هذه الأسئلة من خلال هذا البحث.

الكلمات المفتاحية: أزمة، أثر، المستأجر، عقد، القانون المدني العراقي.

المقدمة

يُعد عقد الإيجار من أهم العقود المسماة وأكثرها تداولاً بين الأشخاص لما يقوم به من دور كبير في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على مر الزمان، لذلك أولته التشريعات المختلفة أهمية خاصة لخطورة ما يترتب عليه من آثار تتعلق بالأمن الاجتماعي على المجتمع بأسره. فكل فرد في المجتمع يمكن أن يكون طرفاً في علاقة إيجارية أو أكثر سواء كان مؤجر أو مستأجر، لذلك فهو من أكثر العقود التي تكثر فيها المنازعات أمام المحاكم المدنية.

وعقد الإيجار من الناحية الاقتصادية وسيلة لاستثمار المؤجر ما لا يحتاجه من أملاكه للحصول منها على منفعة معينة، ومن الناحية الاجتماعية هو الإطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين أحدهما تمثل رأس المال (الملاك)، والأخرى تمثل الطبقة الوسطى من أبناء المجتمع، فهو يحقق التضامن الاجتماعي بين الطائفتين من خلال تبادل المنافع وتوازن الالتزامات، لكن قد تحدث حوادث أو ظروف استثنائية تعيق استمرار ذلك التضامن بسبب اختلال الموازنة العقدية ما بين الطرفين (المؤجر والمستأجر). وفي مثل هكذا ظروف يجب الاستعانة بقواعد العدالة التي تخفف من حدة مبدأ الزامية العقد، سيما إذا علمنا بتقلبات الأوضاع الاقتصادية التي يمر بها العالم أجمع، وذلك يتطلب تفعيل وسائل تعيد للعقد اتزانه بعد ما تأثر بتلك التقلبات، ومن أهم هذه الوسائل أعمال نظرية الظروف الطارئة والقوة القاهرة على التزامات طرفي العقد بغية إعادة التوازن الاقتصادي وتحقيقاً للتضامن الاجتماعي.

إشكالية البحث:

تكمن إشكالية البحث في استحقاق المؤجر للأجرة طالما قام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، لكن المستأجر مع هذا التمكين يتعذر عليه الانتفاع بالمأجور في ظل الظروف الطارئة التي حلت بالمجتمع بسبب انتشار الوباء سيما إذا تطور الظرف الطارئ الى ظرف قاهر يستحيل معه على المستأجر الإيفاء بالتزامه بدفع الأجرة، وكذلك الالتزامات الأخرى كالمحافظة على المأجور.

أهمية البحث:

للبحث أهمية كبيرة في ربط فكرة عقود الايجار بالنصوص القانونية إضافة الى الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي تحيط دائرة التعاقد سيما ان هذه النصوص جاءت صريحة وواضحة في تحديد التزامات طرفي عقد الايجار، وتأثر هذه الالتزامات بالظروف الطارئة التي تحدث خلال مدة التعاقد، ولتوفير السبل الكفيلة لحماية الطرف الضعيف في التعاقد وبما ينسجم مع غايات التشريع.

أهداف البحث:

يهدف البحث الى إيجاد موازنة عادلة في الالتزامات العقدية ما بين المؤجر والمستأجر في ظل الظروف الطارئة التي حلت بالمجتمع بسبب انتشار وباء كورونا، ومنع المؤجر من التسلط على المستأجر بفرض التزامات ترهق كاهله أو تجعل أداء التزامه مستحيلاً.

منهج البحث:

سوف يقوم الباحث باستخدام المنهج الوصفي التحليلي من خلال استقراء الآراء الفقهية والنصوص القانونية الواردة في القانون المدني العراقي، ومحللاً ما تؤول اليه الظروف الطارئة من مساس بحقوق المستأجر في حال عدم تحقيق موازنة عادلة في الالتزامات ما بين طرفي التعاقد.

المبحث الأول: التزامات المستأجر في ظل القانون المدني العراقي

حدد القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة/ 1951 التزامات المستأجر في المواد (760 - 774) وهي: المحافظة على المأجور واستعماله وفق الغرض الذي أُعد له، ثم دفع الأجرة التي تقابل منفعة الانتفاع بالمأجور والتي تحدد بناء على اتفاق الطرفين، ومن ثم رد المأجور بعد انتهاء مدة العقد وهذا الالتزام ينسجم مع طبيعة عقد الايجار المؤقتة التي لا بد لها ان تنتهي يوماً ما. وستعرض لأحكام هذه الالتزامات بشكل موجز بينما سنقوم بتفصيل التزام المستأجر بدفع الأجرة كونه الالتزام الأهم في العقد ولتعلقه في موضوع البحث.

المطلب الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة والمحافظة على المأجور

سنقوم بتقسيم هذا المطلب الى فرعين نتعرض في الأول الى التزام المستأجر بدفع الأجرة، وفي الثاني الى التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور وكما يلي:

الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة

تعتبر الأجرة من أهم أركان عقد الإيجار وهي التي تضفي عليه صفة عقد الإيجار وبدونها لا يعتبر العقد عقد إيجار، وإنما يتصف بأوصاف أخرى، وتعرف الأجرة بأنها المال الذي يلتزم المستأجر تقديمه الى المؤجر مقابل تمكنه من منفعة العين المأجورة، والأجرة هي محل الالتزام بالنسبة للمستأجر ويشترط فيها ما يشترط بالمحل من ان تكون موجودة ومعينة او قابلة للتعيين ومشروعة.

وفي ضوء احكام القانون المدني⁽¹⁾ تكون الأجرة غالبا من النقود تدفع مرة واحدة او على شكل أقساط خلال مدد متساوية، ولا يشترط بالأجرة في عقد الإيجار ان تكون مبلغاً من النقود وان كان هذا هو الغالب، فيجوز ان تكون الأجرة أموال غير نقدية، فتكون أي مال اخر كان تكون جزء من محصول او قيام بعمل معين او بناء او تحسينات وغير ذلك وهذا ما بيته المادة (736) من القانون المدني العراقي والتي نصت على: (يصح ان تكون الأجرة نقودا كما تصح ان تكون أي مال اخر).

أما عن تحديد الأجرة فإنها في الأصل تخضع لإرادة الطرفين عملا بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وان كل طرف حر بالتصرف بما يملك من حق له على أمواله سواء كان المؤجر أو المستأجر، او ان يتفقا على الأسس التي يتم بضوئها تحديد الأجرة⁽²⁾، فقد تكون الأجرة نسبة من الربح اليومي او الدخل الشهري، كما يجوز ان يترك الطرفان تحديد الأجرة لشخص ثالث.

إلا انه لا يوجد ما يمنع من ترك تحديد الأجرة للعرف السائد، أما إذا لا يوجد مثل هذا العرف ولم يحددها المتعاقدان يتم اللجوء إلى تقدير اجر المثل ولا بد من الانتباه إلى أن عدم ذكر الأجرة لا يعني انصراف نية الطرفين إلى عدم تحديد الأجرة أو إهمالها بمعنى عدم استيفائها، لان ذلك سيغير من وصف العقد. وفي حالة عدم اتفاق المتعاقدين على قيمة الأجرة واختلافهم في ذلك فيعد العقد باطلا لتخلف ركن من اركانه.

الفرع الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور

يتضمن هذا الالتزام أكثر من جانب، حيث يشتمل على نواحي تتعلق باستعمال الشيء المأجور استعمالاً صحيحاً وكذلك المحافظة على العين من كل ما يهدد سلامتها ويمتد الى ردها خالية من أي عيب بعد انتهاء مدة الاجارة لذلك سنتعرض لهذا الالتزام من خلال النقاط التالية:

أولاً: الالتزام بالعناية بالشيء المأجور: نصت المادة (764) من القانون المدني العراقي على أن: (المأجور أمانة في يد المستأجر)، وبموجب هذا الالتزام يقع على عاتق المستأجر حفظ العين المؤجرة وعدم اهمالها وأن يبذل في سبيل ذلك عناية الرجل المعتاد ، فاذا بذل هذه العناية يكون قد أوفى بالتزامه في المحافظة على المأجور، وبمفهوم المخالفة فاذا لم يبذل العناية اللازمة في المحافظة على الشيء المأجور يكون قد أخل بهذا الالتزام، كما على المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر عن كل ما يصيب المأجور من خطر يهدد سلامته فاذا لم يقوم بذلك ولحق ضرر بالعين المؤجرة فللمؤجر أن يطالب بفسخ العقد مع التعويض أو يطالب المستأجر بإصلاح الضرر (التنفيذ العيني) إذا كان ذلك ممكناً.

ثانياً: استعمال المأجور: وفق الغرض الذي أعد له: يجب على المستأجر أن يستعمل المأجور حسب الغرض الذي أعد له أو بحسب الاتفاق المذكور في العقد، فاذا لم يكن هناك اتفاق فيكون الاستعمال بمقتضى العرف، وهذا ما بينته المادة (762) من القانون المدني العراقي حيث نصت على: (أيّاً كان المأجور يجب على المستأجر أن يستعمله على النحو المبين في عقد الايجار، فان سكت العقد وجب عليه ان يستعمله بحسب ما أعد له ووفقاً لما يقتضيه العرف). والحكمة من ذلك هو ابعاد الضرر عن المأجور فاذا انتفى الضرر انتفت معه حكمة التقييد. فاذا خالف المستأجر هذا الالتزام فان القواعد العامة تقضي بأن للمؤجر الحق في طلب التنفيذ العيني مع التعويض أو يطالب بفسخ العقد مع التعويض.

ثالثاً: رد المأجور: يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد دون تأخير والاّ اعتبر مخالفاً بالتزامه وتترتب عليه المسؤولية حيث يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني وإقامة دعوى قضائية وعلى المحكمة أن تراعي أجر المثل وما أصاب المؤجر من أضرار نتيجة تأخير التسليم⁽³⁾. كما يجب أن يرد العين كاملة دون أي نقص أو

تغيير حيث يجب تسليمها بالحالة التي استلمها في بداية عقد الايجار. أما إذا ردها المستأجر ولكن كانت ناقصة أو تالفة فإنه يلتزم بتعويض المؤجر بالنفقات اللازمة لإعادة العين لحالتها الأولى والتعويض عن المدة التي يحرم خلالها الانتفاع بالعين واستغلالها ما لم يقدم المستأجر دليلاً بأن الهلاك يعود لسبب أجنبي لا يد له فيه⁽⁴⁾.

المطلب الثاني: أحكام الالتزام بدفع الأجرة

وجزاء الإخلال بهذا الالتزام ذكرنا في الفرع الأول من المطلب الأول بأن الأجرة هي المال الذي يدفعه المستأجر للمؤجر، وفي هذا المطلب سنتعرض إلى أحكام دفع الأجرة وجزاء الإخلال بدفعها، وسنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتعرض في الأول إلى أحكام دفع الأجرة، وفي الثاني إلى جزاء الإخلال بدفع الأجرة وكما يلي:

الفرع الأول: أحكام دفع الأجرة

الأجرة ركن في عقد الإيجار وهي أول وأهم ما يلتزم به المستأجر تجاه المؤجر، والأصل أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة وموعد دفعها، فإذا اتفق المتعاقدان على قيمة الأجرة يلتزم المستأجر بدفع هذه القيمة بدون زيادة أو نقصان⁽⁵⁾، لكن إذا غفل المتعاقدان تحديد الأجرة أو تعذر اثباتها فيلتزم المستأجر بأجر المثل وهذه ما بينته المادة (738) من القانون المدني العراقي. ويستحق المؤجر الأجرة طالما قام بتسليم المأجور للمستأجر حتى لو كان الأخير لم ينتفع بالعين انتفاعاً كلياً أو جزئياً، وهذا ما نصت عليه المادة (770) من القانون المدني العراقي.

وعلى المستأجر الالتزام بدفع الأجرة كاملة في مواعيد استحقاقها، ويجوز تعجيلها أو تأجيلها أو تقسيطها وبهذا الصدد نصت المادة (765) من القانون المدني العراقي على: (يصح اشتراط تعجيل الأجرة وتأجيلها وتقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة). وفي حالة قيام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الأجرة يجب على المستأجر الاستمرار بدفع الأجرة إلى أن يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي أو يحسم باتفاق الطرفين، وإلا اعتبر المستأجر متخلفاً عن أداء التزامه.

وإذا اشترط تقسيط الأجرة أو تأخيرها فلا يلتزم بأدائها إلا في موعدها، وهذا ما أكدته المادة (767) من القانون المدني العراقي بنصها على: (إذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها، فلا تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل ويلزم المؤجر أن يسلم المأجور للمستأجر ما دام قد استوفى الحال من الأجرة). وقد يحصل ألا يوجد اتفاق بين المؤجر والمستأجر على موعد دفع الأجرة⁽⁶⁾، ففي هذه الحالة يطبق المبدأ بأن الأجرة لا تدفع إلا بمقابل المنفعة لذا وجب دفعها مؤخراً أي في نهاية الشهر، فلا تستحق إلا إذا انتفع المستأجر بالمأجور، وهذا ما بيته المادة (768) من القانون المدني العراقي حيث نصت على: (إذا لم يشترط التعجيل أو التأجيل، فتلزم الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالتمكن من استيفائها ولو لم تستوف).

الفرع الثاني: جزاء اخلال المستأجر بدفع الأجرة

في حالة اخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة، في هذه الحالة ينهض حق المؤجر بحبس العين المؤجرة لحين الوفاء بالأجرة، كما يحق له طلب فسخ العقد، وهذا ما بيته المادة (766) من القانون المدني العراقي حيث نصت على: (إذا اشترط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر ان يمتنع عن تسليم المأجور للمستأجر حتى يستوفي الأجرة وله أن يطلب فسخ الايجار عند عدم الايفاء من المستأجر). كما يحق للمؤجر حبس المنقولات الخاصة بالمستأجر بما يتناسب مع قيمة الأجرة التي لم يوفها، فالمؤجر له حق الامتياز على المنقولات الموجودة في المأجور⁽⁷⁾ وحتى ان خرجت هذه المنقولات من المأجور دون علم المؤجر أو بعلمه مع اعتراضه على خروجها، تبقى هذه المنقولات مثقلة بحق الامتياز (المادة/ 1374) من القانون المدني العراقي.

المبحث الثاني: أزمة وباء كورونا ونظرية الظروف الطارئة

تُعرف الظروف الاستثنائية التي تشكل قوة قاهرة هي عبارة عن وقائع مادية صرفه تكون لها آثار سلبية واضحة يمكن رصد ملامحها على المجتمع بشتى معاملاته وعلى العلاقات القانونية بوجه عام والعلاقات التعاقدية بوجه الخصوص، حيث تصاب هذه العلاقات ببعض القصور أو العجز إثر هذه الظروف التي حلت

بالمجتمع، ما قد يجعل من المستحيل أو على الأقل من الصعب تنفيذ بعض الالتزامات أو يؤخر تنفيذها. فهل تُعد أزمة كورونا قوة قاهرة في ظل الظروف الاستثنائية التي يعيشها العالم ومن ثم يعفى المستأجر من التزامه بدفع الايجار⁽⁸⁾ في الموعد المحدد سيما إذا تمسك بالسبب الأجنبي الذي يدفع المسؤولية عن صاحبه لأنه خارج عن ارادته. ولغرض تسليط الضوء على هذا الأمر سنقوم بتقسيم هذا المبحث الى المطلبين التاليين:

- المطلب الأول: مفهوم نظرية الظروف الطارئة وشروطها
- المطلب الثاني: أثر نظرية الظروف الطارئة على التزام المستأجر

المطلب الأول: مفهوم نظرية الظروف الطارئة وشروطها

لقد ظهرت نظرية الظروف الطارئة في العصر الحديث نتيجة لانتشار الأفكار الاشتراكية التي دفعت المشرع الى التدخل بالتنظيم في الكثير من العقود حماية للمصلحة العامة أو الطرف الضعيف في العقد، كرد فعل على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، الذي يعد من نتاج مبدأ سلطان الارادة وقد أخذ به المشرع العراقي في المادة 2 / 146 التي نصت على: (إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدي وان لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعاً للظروف بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان تنقص الالتزام المرهق الى الحد المعقول ويقع باطلا كل اتفاق خلاف ذلك)، وقد أشار المشرع المصري⁽⁹⁾ لنفس النص في المادة 2 / 147 من القانون المدني المصري. وستعرض الى شروط هذه النظرية في الفروع التالية:

الفرع الأول: وقوع حادث استثنائي عام

ويراد بالحدث الاستثنائي أن يكون مما لا يتفق مع السير الطبيعي العادي للأمر، أي يكون بعيدا عما افه الناس ويعد الحادث استثنائيا إذا ندر وقوعه، وهناك من الحوادث الطارئة ما يعد استثنائيا بمجرد وقوعه، وذلك لندرة وقوعه، كالحرب أو الزلازل أو الوباء، ومنها ما يكثر وقوعه فلا يكون استثنائيا بحيث يؤدي الى انطباق نظرية الظروف الطارئة⁽¹⁰⁾، الا اذا بلغ حداً يجاوز المألوف كفيضان عال الى درجة كبيرة وفي هذا

الصدد فقد عدت محكمة التمييز العراقية ، فيضان سنة / ١٩٥٤ الذي كان فيضان غير مألوف، وعُدَّ ظرفاً طارئاً، وكذلك الحوادث التي رافقت الاعتداء الاسرائيلي سنة ١٩٦٧ .

الفرع الثاني: عدم إمكانية توقع الحادث

ومعيار عدم التوقع معيار موضوعي وهو معيار الشخص المعتاد، ويتطلب أن يكون عدم التوقع مطلقاً، فلا يكفي فيه أن يكون غير ممكن التوقع من جانب المدين، وإنما أيضاً يجب أن يكون غير ممكن التوقع من جانب أكثر الناس حيطة وحذراً. ويترتب على ذلك أنه إذا كان الحادث متوقعاً، فإنه لا يعفي من المسؤولية، ومثال ذلك سقوط الثلوج في فصل الشتاء في مدينة معروف عنها حدوث ذلك كل موسم هو أمر متوقع ومن ثم لا يُعد قوة قاهرة.

الفرع الثالث: أن يكون حادثاً عاماً يستحيل دفعه

أن يكون الحادث عاماً: بمعنى هذا ان الحادث لا يخص المدين وحده انها يشمل عامة المجتمع، فاذا كانت الظروف أو الحوادث تخص المدين وحده أو أفراد عائلته، كمرضه أو افلاسه أو وفاته فلا يُعفى من المسؤولية . واستحالة دفع الحادث: بمعنى أن الحادث يجب أن يؤدي إلى استحالة تنفيذ الالتزام مطلقة، فإذا استطاع المدين دفع الحادث أو يتفاداه ولم يفعل، فلا يعفي هذا الحادث المدين من المسؤولية حتى لو كان غير ممكن التوقع.

الفرع الرابع: أن يكون الالتزام التعاقدي مرهقاً للمدين

أن يصبح الالتزام التعاقدي مرهقاً للمدين، و يعد ارهاق المدين من أهم الشروط التي يجب الاعتماد عليها للحكم بأن هناك اختلالاً في التوازن الاقتصادي في العقد، ومن ثم تطبيق احكام نظرية الظروف الطارئة على الواقعة فالإرهاق هو الذي ينقل نظرية الظروف الطارئة من الميدان النظري الى ميدان التطبيق العملي⁽¹¹⁾، وهو أول ما يهتم القاضي بدراسته والتحقق من توفره، وتبرز أهمية شرط الارهاق في انه مهما تكن درجة الحوادث الاستثنائية من الخطورة وعدم توقع حدوثها، فإنها تكون عديمة الأثر على العقد ما لم ينتج عن حدوثها ارهاق في تنفيذ احد الالتزامات الناشئة عن العقد.

وهذه الشروط يجب أن تتحقق مجتمعة لا يكفي تحقق بعضها، فإذا تحققت جميعها انطبق وصف الحوادث الطارئة على الملتزم وبالتالي تنتفي عنه المسؤولية القانونية، لأن مسؤولية الشخص العقدية يجب أن تتوافر ثلاثة أركان وهي (الخطأ والضرر والرابطة السببية بينهما)، فانهدام رابطة السببية بين الخطأ والضرر عندما يكون ناشئاً عن تدخل سبب أجنبي كالقوة القاهرة يمنع توقيع الجزاء التعاقدي على هذا الطرف الذي عجز عن تنفيذ التزامه لهذا الطرف.

المطلب الثاني: أثر نظرية الظروف الطارئة على التزام المستأجر

ان التزام المستأجر بدفع الأجرة ناشئاً عن العقد، أي ان هذا الالتزام يستند على قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" المعروفة على مبدأ أساسه أن ليس لأحد أطراف العقد أن يستقل بإلغاء أو تعديل العقد أو أن يتحلل من التزاماته بطريقة منفردة، وان الالتزامات التي تقررت بمقتضى العقد الذي أبرمه بإرادته الحرة مع الطرف الآخر تكون لها قوة كقوة القانون⁽¹²⁾، كما أنه ليس للقاضي التدخل في تعديل العقد أو الغائه من غير رضا المتعاقدين، إلا أنه إذا حال أمر جعل هذا الالتزام صعب التحقيق لسبب خارج عن إرادة الملتزم به ولا يستطيع توقعه أو دفعه عنه أيّاً كان هذا الطرف الطارئ يشكل قوة القاهرة تمنعه من الوفاء بالتزامه جاز للقاضي تطبيق أحكام نظرية الظروف الطارئة على العقد بعد التحقق من الشروط التي يتطلبها القانون ليتولى إعادة التوازن الاقتصادي للعقد عن طريق توزيع العبء الطارئ على عاتق المتعاقدين أو اعفائه من مما التزم به وامهاله الوقت الكافي لتدارك هذا الالتزام بعد زوال هذا الطرف الاستثنائي⁽¹³⁾. ومن اجل تطبيق النظرية على أزمة وباء كورونا ستعرض لذلك من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: التزام المستأجر يقابل المنفعة

ان عقد الايجار من عقود المنفعة، حيث تنص المادة (٧٢٢) من القانون المدني العراقي على: (الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالمأجور)⁽¹⁴⁾، فالمؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وإن الأجرة تقابل المنفعة، فلا تستحق الأجرة إلا اذا استوفى المستأجر تلك المنفعة، وبسبب انتشار وباء كورونا الذي تم تصنيفه من قبل منظمة الصحة العالمية بانه وباء

عالمي وعلى أثر ذلك تم إعلان حظر التجوال في عموم العراق مما أدى الى عدم تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، وبذلك انتفت المنفعة بسبب الظروف آنفاً.

الفرع الثاني: اعتبار ازمة وباء كورونا ظرفاً طارئاً

اعتبرت لجنة الأمر الديواني رقم (٥٥) لسنة / ٢٠٢٠ في اجتماعها المنعقد في ٢١ / ٣ / ٢٠٢٠ (الفقرة ١٢) فترة أزمة فيروس كورونا قوة القاهرة لجميع المشاريع والعقود ابتداء من ٢٠ / ٢ / ٢٠٢٠ ولغاية اعلان وزارة الصحة انتهاء وباء كورونا). واستنادا الى الأمر الديواني أعلاه فان جميع عقود الايجار تنفسخ وبحكم القانون إذا أثبت المستأجر بأن الوفاء بالأجرة أصبح مستحيلاً استناداً للمادة (425) من القانون المدني العراقي التي نصت على: (ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين ان الوفاء به أصبح مستحيلاً لسبب أجنبي لا يد له فيه)، اذ اعتبر المشرع العراقي القوة القاهرة صورة من صور السبب الأجنبي (المادة ٢١١) مدني عراقي.

لكن يجب التمييز بين الاستحالة المطلقة وغير المطلقة، ففي حالة الاستحالة المطلقة ينفسخ العقد بقوة القانون (المادة / 425) مدني عراقي، أما إذا كانت الاستحالة غير مطلقة (نسبية) ففي هذه الحالة لا ينفسخ العقد لكن ينهض دور القضاء لإعادة التوازن العقدي ما بين الطرفين.

وفي تقديرنا ان اعتبار هذا الوباء قوة القاهرة بصورة مطلقة لجميع عقود الإيجار غير صحيح، إذ ان انفساخ العقد لاستحالة دفع الأجرة بسبب هذا الوباء يتطلب أن تكون الاستحالة مطلقة والتي لا يستطيع معها المستأجر تسديد الأجرة مطلقاً، لكن طالما يستطيع المستأجر الانتفاع بالمأجور ولو بشكل غير تام، فالاستحالة اذاً ليست مطلقة، هذا من جانب. ومن جانب آخر نرى بأنه ليس من مصلحة المستأجر اعتبار عقد الايجار منفسخاً بحكم القانون. لذلك سوف يلجأ المستأجر الى المطالبة بإعادة التوازن الاقتصادي لعقد الايجار استناداً للمادة (١٤٦ / ٢) من القانون المدني العراقي.

الفرع الثالث: دعوى المستأجر بتطبيق نظرية الظروف الطارئة

للمستأجر حق المطالبة بتطبيق نظرية الظروف الطارئة وذلك بانقاص الأجرة خلال فترة الأزمة الى الحد المعقول أو تأخير تنفيذ الالتزام الى ما بعد زوال الظرف الطارئ، لأن تنفيذ المستأجر التزامه بالوفاء بالأجرة

ليس بالاستحالة المطلقة وإنما التنفيذ أصبح مرهقا بحيث يهدده بخسارة فادحة، وللمحكمة سلطة تقديرية في ذلك استناداً لمبادئ العدالة التي تقضي بإعادة التوازن الاقتصادي لعقد الأيجار من خلال توزيع أعباء الالتزام على طرفي العقد⁽¹⁵⁾ وهم كل من المؤجر والمستأجر، وعدم ترك المستأجر وحده يتحمل تبعه الالتزام المرهق في ظل هذه الظروف الطارئة، وهذا ما يوافق قواعد العدالة الاجتماعية ويتطابق مع المفهوم الحديث للملكية.

الفرع الرابع: المفهوم الحديث لحق الملكية

أن من خصائص حق الملكية باعتباره حقاً عينياً هو (حق مطلق)⁽¹⁶⁾، على أنه لا يقصد بذلك أن الملكية حق لا تحده حدود، فصفة الإطلاق بهذا المعنى لم تعد تنسجم مع التطورات الفقهية والاجتماعية الحديثة، فما يراد بالأطلاق هنا هو أن حق الملكية، باعتباره حقاً عينياً، سلطة مباشرة يقررها القانون لشخص معين على شيء معين، وهذه السلطة يمارسها صاحبها دون حاجة إلى تدخل أحد، فحق الملكية على هذا الأساس حق يمكن الاحتجاج به قبل الكافة.

فالملكية لم تعد حق مطلق، وإنما صارت وظيفة اجتماعية تُمارس على نحو يحقق التضامن الاجتماعي وتخضع للحماية القانونية مادامت تؤدي وظيفتها الاجتماعية فإذا أخلت بوظيفتها تدخل القانون ونزع الحماية عنها، وهذا المفهوم يتفق أيضاً مع المنظار الإسلامي للملكية الذي يؤكد على وجوب توظيف المال في التعاون والتكافل الاجتماعي، ويتعين على المالك الالتزام التام والكامل بالقيود الشرعية لاستعمال المال وتوظيفه واستثماره وتنميته والتصرف فيه بما يفيد وينفع الناس جميعاً وبما يحقق صالح المالك نفسه وصالح الجماعة التي يعيش فيها.

وقد أفرزت أزمة وباء كورونا تكافلاً اجتماعياً كبيراً ما بين فئات المجتمع المختلفة وعلى مختلف مجالات الحياة، والعلاقة ما بين المؤجر والمستأجر ليست بمنأى عن ممارسات التكافل الاجتماعي المنشود ما بين المؤجر والمستأجر.

الخاتمة :

من خلال ما تقدم توصل الباحث الى النتائج والتوصيات التالية:

النتائج

- 1- يحظى عقد الايجار بأهمية كبيرة في المجتمع لكثرة تداوله ما بين افراده ولما يحققه من أهمية اقتصادية واجتماعية على نطاق واسع.
- 2- تفشي وباء كورونا وما أعقبه من آثار انعكست بشكل كبير على العلاقات التعاقدية ما بين المؤجر والمستأجر التي باتت تختل في حالة عدم النظر بها في ظل انتشار هذا الوباء.
- 3- تتزاحم في التطبيق نظريتين في ظل انتشار وباء كورونا، الأولى نظرية الظروف الطارئة والثانية القوة القاهرة بسبب تطابق أحكامهما، الا انهما يختلفان في أمرين، الأمر الأول: ان الطرف الطارئ لا يعجز المدين عن الوفاء بالتزامه كلياً ولكن يكون مرهقاً له، والأمر الثاني: في الظروف الطارئة لا يترتب انفساخ العقد ولكن المحكمة تتدخل لإنقاص الالتزام المرهق الى الحد المعقول لإعادة الموازنة العقدية بين الطرفين.
- 4- ان نظرية الظروف الطارئة والقوة القاهرة لها الدور البارز في الواقع العملي لأنها تمثل خروجاً ضرورياً تقتضيه قواعد العدالة للحد من القوة الملزمة للعقد.
- 5- ان مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، لا يقف حائلاً أمام نظرية الظروف الطارئة التي باتت أهم استثناء يرد عليه لغرض إعادة التوازن الاقتصادي ما بين طرفي العقد عن طريق القضاء.
- 6- ان سلطة القاضي (التقديرية) في تعديل الالتزامات ما بين الطرفين تتمثل بمبدأ إنقاص أو تأخير تنفيذ الالتزام الى الحد الممكن، أو وقف أو فسخ العقد.

التوصيات

- 1- يوصي الباحث أنه لتطبيق نظريتي الظروف الطارئة والقوة القاهرة يتعين النظر في كل حالة على حدة فيما إذا كان انتشار فيروس كورونا قد أدى الى استحالة تنفيذ الالتزام ومن ثم يكون مصير العقد الفسخ، أم انه جعل الالتزام مرهقاً على المستأجر ويكفي بهذه الحالة بإنقاص القاضي الالتزام الى الحد المعقول.
- 2- يتعين على المدين (المستأجر) الاثبات أمام المحكمة بأن الاستحالة مطلقة أم نسبية، ففي الحالة الأولى يفسخ العقد بحكم القانون، وفي الحالة الثانية من الممكن إنقاص أو تأخير تنفيذ الالتزام.
- 3- يمكن للمدين أن ينفي عن نفسه المسؤولية المدنية التي يستند عليها الطرف الآخر، وعليه يقع عبء الاثبات بأن الضرر لا ينسب اليه ولا دخل له في وقوعه وان العلاقة السببية تنتفي بين الضرر والنتيجة بسبب السبب الأجنبي.
- 4- ان أثر الظروف الطارئة لا يعني المستأجر من تنفيذ التزامه بشكل مطلق بل يوقف تنفيذه حتى يزول السبب الأجنبي أو يخفف من أعبائه، فيكون الالتزام موقوفاً على زوال سبب الوقف.
- 5- على القاضي ممارسة سلطته التقديرية بضوء المامه بالظروف المحيطة بانتشار وباء كورونا من إجراءات حكومية وتحديد المناطق الموبوءة الأكثر ضرراً وكذلك تقدير حالة المستأجر من خلال معرفة جميع الظروف التي ألت به قبل الشروع في الحكم من أجل تحقيق موازنة عادلة ما بين الطرفين.

المراجع:

1. د. أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام، الطبعة الاولى، بغداد، ٢٠٠٧.
2. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، ط4، دار العاتك، القاهرة، 2009.
3. د. حنفي محمد غالي، نظرية الظروف الطارئة وعمل الأمير ومدى انطباقها على عقود بيع أملاك الحكومة، مجلة ادارة قضايا الحكومة، العدد الثالث، السنة الثانية، ١٩٥٨.
4. د. حسين عامر، القوة الملزمة للعقد، القاهرة، ١٩٤٩.
5. توفيق حسن فرج، عقد الايجار، الدار الجامعية، بيروت، 1984.

6. رمضان أبو السعود، دروس في العقود المسماة، عقد الايجار في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، 1986.
7. د. سعيد مبارك و د. طه الملا حويش، و د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، المكتبة القانونية، بغداد، 2018.
8. د. عبد الرزاق احمد السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي - دراسة مقارنة بالفقه الغربي، الجزء السادس (الطبعة الثانية الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998).
9. د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني - مصادر الالتزامات، الجزء الأول، مطبعة العاني، بغداد، 1974.
10. محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، مطبعة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بدون سنة نشر.
11. د. محمد لبيب أبو شنب، مصادر الالتزام، القاهرة، 1976-1977.
12. د. منذر الفضل، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني - مصادر الالتزام، الجزء الأول، الطبعة الاولى، دار الكتب والوثائق، بغداد، 1991.
13. د. عصمت عبد المجيد بكر، نظرية العقد في القوانين المدنية العربية، دار الكتب العلمية، بيروت، 1971.
14. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.

الهوامش:

- (1) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، ط4، دار العاتك، القاهرة، 2009، ص255.
- (2) د. سعيد مبارك و د. طه الملا حويش، و د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، المكتبة القانونية، بغداد، 2018، ص236.
- (3) د. سعيد مبارك وآخرون، الموجز في العقود المسماة، المرجع السابق، ص238.
- (4) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، مرجع سابق، ص260.
- (5) توفيق حسن فرج، عقد الايجار، الدار الجامعية، بيروت، 1984، ص220.
- (6) رمضان أبو السعود، دروس في العقود المسماة، عقد الايجار في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، 1986، ص183.
- (7) د. سعيد مبارك و د. طه ملا حويش و د. صاحب الفتلاوي، العقود المسماة، مرجع سابق، ص245.
- (8) د. منذر الفضل، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني - مصادر الالتزام، الجزء الأول، الطبعة الاولى، دار الكتب والوثائق، بغداد، 1991، ص247.

- (9) د. أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام، الطبعة الاولى، بغداد، ٢٠٠٧، ص ١.
- (10) د. حنفي محمد غالي، نظرية الظروف الطارئة وعمل الأمير ومدى انطباقها على عقود بيع أملاك الحكومة، مجلة ادارة قضايا الحكومة، العدد الثالث، السنة الثانية، ١٩٥٨، ص ١٢٨.
- (11) د. محمد لبيب أبو شنب، مصادر الالتزام، القاهرة، ١٩٧٦-1977، ص 258.
- (12) د. حسين عامر، القوة الملزمة للعقد، القاهرة، ١٩٤٩، ص ٨٠. أشار إليه د. عصمت عبد المجيد بكر مرجع سابق، ص ٣.
- (13) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي - دراسة مقارنة بالفقه الغربي، الجزء السادس (الطبعة الثانية الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ١٩٩٨، ص ٩.
- (14) المادة (277)، القانون المدني العراقي.
- (15) د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني - مصادر الالتزامات، الجزء الأول، مطبعة العاني، بغداد، 1974، ص 400.
- (16) محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، مطبعة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بدون سنة نشر، ص 43.