

**اثر جائحة كورونا على عقود الايجار بين
نظريتين الظروف الطارئة والقوة القاهرة**

**The impact of the Corona pandemic on
rental contracts between the two theories
of emergency conditions and force majeure**

م.م. علي عامر خليفة

ali.amer.khalifa@gmail.com



الملخص

تناول موضوع البحث عقود الايجار معرفاً بها ومتطرقاً لتعريف عقد الايجار فقهاً وقانوناً مبيناً اثر جائحة كورونا على عقود الايجار باعتبار ازمة كورونا ازمة عالمية تؤثر بها الجميع سواء اكنوا مؤجرين أم مستأجرين وبينت الدراسة التكييف القانوني للجائحة وما يترتب على هذا التكييف من أثر وخلصت الدراسة أن لتكييف القانوني لجائحة كورونا هي قوة قاهرة أكثر منها ظرف طارئ ذلك أن الوفاء بالالتزامات في حق بعض المستأجرين اصبح مستحيلاً، حيث نجد في جميع دول قوانين دول العالم ومنها العراق كان هنالك تصور مسبق الأوضاع الاستثنائية.

Abstract

The topic of the research dealt with the lease contracts, defining them and touching on the definition of the lease contract in jurisprudence and legally, indicating the impact of the Corona pandemic on lease contracts, considering that the Corona crisis is a global crisis that affected everyone, whether they were renters or tenants. Corona is a force majeure rather than an emergency circumstance, because fulfilling the obligations against some tenants has become impossible, as we find in all countries the laws of the countries of the world, including Iraq, there was a preconceived notion of exceptional situations.



اثر جائحة كورونا على عقود الايجار بين نظريتين الظروف الطارئة والقوة القاهرة



المقدمة

إن ما يعيشه العالم اليوم من إعلان حالات الطوارئ في الكثير من دول العالم نتيجةً لانتشار جائحة كورونا قد أثر على شتى مناحي الحياة، وأهمها الناحية القانونية التي تأثرت بسبب هذه الجائحة وإن ما تقوم به الدول من إصدار قوانين الدفاع تُنب على الكثير من التساؤلات في المضمون القانوني وخاصة موضوع الالتزامات التعاقدية بشكل عام وعلى عقود الإيجار بوجه خاص وجاءت دراستي هذه لمعالجة أبرز الإشكاليات وأهمها ما هو تأثير جائحة كورونا على عقود الإيجار وهل تعتبر هذه الجائحة قوة قاهرة أم ظرفاً طارئاً، لذلك سوف يذهب اهتمامنا في هذا البحث إلى الجانب القانوني من آثار فيروس كورونا، وبصفة خاصة فيما يتعلق بعقد الإيجار حيث يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود شيوعاً في أي مجتمع، على اعتبار أن أغلب السكان لا يملكون منازلهم، وأغلب التجار لا يملكون متاجرهم، والصناع و الحرفيون لا يملكون الأماكن التي يمارسون فيها نشاطهم، لذلك نجد أن عقد الإيجار من العقود المهمة لأغلب أفراد المجتمع . المشـرع العراقي قد اهتم بعقد الإيجار ونظـمة في القانون المدني، وفي قانون إيجار العقارات، بأن المشـرع يحاول دائماً عمل التوازن في العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، وافرد لها نصوصاً خاصة، وفي إطار استقرتر المعاملات، وأوجد المشـرع العراقي تدابير يمكن لأي طرف من العلاقة الإيجابية اللجوء إليها لحماية في ظل الظروف الاستثنائية والتي قد تجعل عاجزاً عن تنفيذ التزاماته التعاقدية ،بسبب استحالة تنفيذها أو صعوبة تنفيذها، بحيث تصبح الالتزامات مرهقة عليه عما كانت من قبل، ومن هذه التدابير، فكرة القوة القاهرة و نظرية الظروف الطارئة .



مشكلة البحث :-

تجيب هذه الدراسة عن الكثير من الأسئلة المتعلقة بعقود الايجار في ظل جائحة كورونا وهل تكون هذه الجائحة قوة القاهرة يسقط من خلالها الالتزام المترتب على المدين لأنه يصبح تنفيذه مستحيلاً أم ظرف طارئ يمكن للمدين تنفيذ التزامه الا أن هذا التنفيذ يكون صعباً ومرهقاً إرهاباً شديداً للمدين ويهدده بخسارة غير متوقعة تتجاوز الحد المألوف كما تناولت هذه الدراسة تعريف عقد الايجار في التشريعات العربية وخصائص هذا العقد من خاصية الرضائية وخاصية الالتزام المترتب على طرفيه وعملت هذه الدراسة على توضيح القوة القاهرة والظروف الطارئة في كل من التشريعات العراقية والعربية وخاصة التشريع الاردني .

أهداف البحث :-

يهدف هذا البحث إلى الإجابة التي تثيرها الأسئلة المتعلقة بتأثير جائحة كورونا على عقد الإيجار التي تكون ملزمة لطرفي العقد وتجب على السؤال الأهم والذي يرتبط باعتبار جائحة كورونا ظرف طارئ يكون تنفيذ الالتزام في ظله صعباً ومرهقاً إرهاباً شديداً للمدين ويهدده بخسارة ليست متوقعة أو أن هذه الجائحة تعتبر قوة القاهرة يكون تنفيذ الالتزام في ظلها مستحيلاً يمنع المدين من الايفاء بالتزامه .

منهجية البحث :-

مازج الباحث بين المنهج الوصفي في عرضه لمادة البحث والمنهج التحليلي من خلال تحليل المواد القانونية وبيان المواد القانونية وبيان رأي الفقه فيها الدراسات السابقة :-

١- نظرية الظروف الطارئة :- وهي بحث منشور على الشبكة العنكبوتية من قبل محمد حاتم البيات وهي دراسة بينت مرحلة اختلال التوازن الذي يقع في حالة الظروف



خطة البحث :-

ولمزيد من الإيضاح سوف نقسم هذا البحث إلى مبحثين وكل مبحث إلى مطلبين :

المبحث الأول: عقد الإيجار .

المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار .

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار .

المبحث الثاني: التكييف القانوني لجائحة كورونا هل هي قوة القاهرة أم ظرف الطارئ.

المطلب الأول:: نظرية الظروف الطارئة.

المطلب الثاني: نظرية القوة القاهرة

المبحث الأول: عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من أبرز العقود المدنية المتداولة بين الأشخاص والتي تعمل على تمكين المالكين من استغلال أموالهم والإستفادة منها كما يُتيح هذا العقد للراغبين من الأفراد بالإنّتفاع من الأغراض والأشياء والأفراد كذلك لإشباع حاجاتهم أو رعاية مصالحهم^(١).

المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار :

الفرع الأول: التعريف القانوني لعقد الإيجار

ستتناول تعريف عقد الإيجار في بعض التشريعات العربية وفقاً لتعريفها القانوني لهذا العقد.

فقد عرّف المشرع الأردني عقد الإيجار بأنه: « تمليك المؤجر للمستأجر منفعة

(١) ويكيبيديا، الموسوعة الحرة، منشور على الشبكة، تاريخ الزيارة ٢٩ / ١٢ / ٢٠٢٠ م



اثر جائحة كورونا على عقود الإيجار بين نظريتين الظروف الطارئة والقوة القاهرة

وجاء في تعريف المشرع السوري لعقد الإيجار بأنه: « عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم »^(١).

ونجد أن هناك تشابه في تعريف المشرعين المصري والسوري لعقد الإيجار ويُلاحظ على هذا التعريف الذي وضعه كل منهما أنه تعريف مطلق يذهب إلى إيجار الأشياء بشكل عام سواء اكانت هذه الأشياء تتعلق بأمر العقارات وإيجارها أو إيجار المنازل والمنقولات أو بإيجار الأراضي الزراعية^(٢).

ومن خلال استعراضنا لتعريف عقد الإيجار في التشريعات العربية نجد أن هناك فرق بين تعريف المشرع العراقي والمشرع المصري حيث يتبين لنا من خلال تعريفهما لعقد الإيجار وجود جدل فقهي بينهما في موضوع طبيعة الإلتزام الذي يقوم به المؤجر هل هو إلتزام سلبي أم إلتزام إيجابي ؟ ويقول الدكتور عبد الرزاق السنهوري معلقاً على هذا الموضوع إن القانون المصري عمل على جعل إلتزام المؤجر إلتزاماً سلبياً، وذلك لأن هذا القانون قام بترتيب حالة ترك المستأجر من أن ينتفع بالعين المؤجرة على خلاف القانون العراقي الذي جعل هذا الإلتزام إلتزاماً إيجابياً، إذ يقوم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المأجورة أي أنه يعمل على نشاط محدد الهدف منه حتى تمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة وليس إلتزام سلبي يتمثل بالترك^(٣).

(١) المادة رقم (٥٢٦) من القانون المدني السوري لسنة ١٩٦٧ م

(٢) نزار عرابي، الإيجار (عقد)، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية، تاريخ الزيارة ٩ / ١ / ٢٠٢١

(٣) المحامية مروة أبو العلا، التوازن في عقد الإيجار حسب أحكام القانون العراقي، بحث منشور

على الشبكة العنكبوتية بتلريخ ١٠ / ديسمبر / ٢٠١٧، تاريخ الزيارة ٩ / ١ / ٢٠٢١

الفرع الثاني: التعريف الفقهي لعقد الإيجار

عرف بعض الفقه عقد الإيجار بأنه: المقابل الذي يلتزم المستأجر بأن يدفعه للمؤجر جراً انتفاعاً واستخداماً للعين المؤجرة^(١).

فيما عرّفه جانب آخر بأنه: العوض الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر إزاء إنتفاعه بالمأجور^(٢).

فيما نجد أن بعض الفقهاء القانونيين قد عرّفوه بأنه: العوض ذو الطابع المالي الذي يلتزم المستأجر أن يقوم بدفعه للمؤجر مقابل أن ينتفع بالعين المؤجرة^(٣).

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار :

أ- أنه عقد رضائي إذ يُعتبر هذا العقد من العقود التي تتمتع بالصفة الرضائية التي تنعقد وقت إرتباط الإيجاب بالقبول وتوافقهما فلا يشترط هذا العقد لسريانه أي إجراء شكلي، وإذا ورد هذا العقد على منقول أو عقار خاضع لإجراءات شكلية لتسجيله، وأياً كانت مدته وعليه يكون عقد الإيجار صحيحاً وإن كان شفهيّاً^(٤).

يتبين لنا أن الرضائية في عقد الإيجار ومعظم العقود تكون مقبولة وممكنة من الناحية العقلانية فهذه الخاصية ليست خالية من العيوب ويوجد بها مساوئ وأخطاء بالنسبة لطرفي هذا العقد فضرورة الإلتزام في إقتران الإجابة بالقبول أو تسليم الشيء أو العين المؤجرة يعمل على إثارة إنتباه طرفي العقد ويدعوها للتساؤل ومن ضمن هذه

(١) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد (العقود المسماة)، عقد الإيجار، المطبعة العالمية، مصر، ١٩٥٣، ج ٥، ص ٦١

(٢) د. أحمد فتحي زغلول، شرح القانون المدني، المطبعة الأميرية، القاهرة، ١٩١٣، ص ٢٧

(٣) د. عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الإنتفاع في الشيء والإيجار والعارية، مجلد ١، ج ٦، دار الشريعة العربية

(٤) المجلة الدورية لمكتب الناشيبي للمحاماة - دانا الناشيبي



اثر جائحة كورونا على عقود الايجار بين نظريتين الظروف الطارئة والقوة القاهرة

التساؤلات ما هو الشيء الذي قد لا يتحقق في حالة الإكتفاء عندما يرتبط الإيجاب بالقبول، ويكون ذلك أكثر وضوحاً في حالة الكتابة التي تعمل على المساعدة في معرفة التزامات الطرفين بدقة ووضوح أكثر^(١).

ب- أنه عقد ملزم لجانبين ويترتب على هذه الخاصية أنه إذا انتهى إلزام أحد طرفين يسقط الإلتزام المقابل وإذا لم ينفذ أحد الطرفين إلزامه جاز للطرف المقابل أن يقوم بالإمتناع عن تنفيذ إلزامه وكما يحق له أن يطالب بفسخ العقد إذا انقضى إلزام أحد الطرفين بإستحالة تنفيذه جراء قوة القاهرة فيسقط بإنقضاء هذا الإلتزام المقابل له عن المتعاقدين الآخر.

كما أن عقد الإيجار يعد من العقود الملزمة لكلا الطرفين فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة وكذلك المؤجر مدين للمستأجر في ذات الوقت، وذلك بأن يُمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، ولذلك إلزام أحد الأطراف يعد سبباً للإلتزام الذي يترتب على الطرف الآخر وبُطلانه وإنقضائه يعتبر كذلك سبباً في بطلان وإنقضائه الإلتزام عن الطرف الآخر^(٢).

ج- عقد وارد على المنفعة أي أن المستأجر ينتفع بالشيء أو بالعين لقاء مبلغ

معلوم يدفعه للمؤجر ثم يقوم برده وفي هذا يختلف الإيجار عن البيع.

د- عقد معاوضة؛ لأن كل طرف في هذا العقد يأخذ عوضاً ما وفي المقابل يعطي وفي

(١) إيثار موسى، شرح مفصل وأمثلة على العقد الرضائي والعيني والشكلي، بحث منشور على

الشبكة العنكبوتية بتاريخ ٢٦ / يناير / ٢٠١٧، تاريخ الزيارة ٩ / ١ / ٢٠٢١

(٢) مكتب المحامية موضي الموسى، إلتزامات المستأجر والمؤجر، بحث منشور على الشبكة

العنكبوتية، تاريخ الزيارة ٩ / ١ / ٢٠٢١

م. م. علي عامر خليفة

هذا يختلف عقد الإيجار عن عقد العارية

هـ - عقد زمني مستمر، وذلك أن المدة الزمنية التي يتم الإتفاق عليها بين المؤجر والمستأجر للإستفادة من العناصر الجوهرية في العقد ويعني أنه يجب على المؤجر أن يُمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ابتداءً من المدة المتفق عليها إلى نهاية هذه المدة^(١).

المبحث الثاني: التكييف القانوني لجائحة كورونا هل هي

قوة قاهرة أم ظرف طارئ:

المطلب الأول: التكييف القانوني للجائحة والتعريف بها

الفرع الأول: التكييف القانوني لجائحة كورونا

التكييف القانوني: هو إحدى الإجراءات الأولية التي تقوم بتحليل واقعة ما عن الجهة القانونية وإخضاعها للحكم التي يجب أن تخضع له أو إدراجها في طائفة محددة تخضع لأحكام معينة أو إنزال حكم جديد بهذه الحادثة، وذلك وفقاً لتطبيقاتها الواقعة في الحياة التي نعيشها^(٢).

الفرع الثاني: التعريف بالجائحة

الجائحة لغة: المصيبة التي تحل بالرجل في ماله فتجتاحه كله^(٣).

وعرفها ابن منظور في لسان العرب بأنها: الجمع منها جائحات وجوائح وهي مصيبة

(١) عقد الإيجار، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية، تاريخ الزيارة ٢٨ / ١٢ / ٢٠٢٠

(٢) د. سمير عبد السيد تناغو، د. نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للإلتزام، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٤ م

(٣) المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة - مصر، الطبعة الأولى، ١٩٦٠



اثر جائحة كورونا على عقود الايجار بين نظريتين الظروف الطارئة والقوة القاهرة

تحل بالرجل في ماله فتجتاحه كله، فيقال: أصابته جائحة هذا العام^(١).

الجائحة هي المفرد من كلمة جوائح وهي العضلة أو المصيبة أو الحدث الجلل الذي يحل بالإنسان إما في ماله فتجتاحه كله وتتلفه إتلافاً ظاهراً، مثل: الحريق والسيول أو هي الآفة التي تجتاح المال من سنة أو فتنة وجاء في الأثر اجتاحتهم السنة أي استأصلت أموالهم وقيل سنة جائحة أي جذباء^(٢).

الجائحة اصطلاحاً: هي ظهور حالات لأمرض ذات عدوى في أغلب بلدان العالم ويصعب السيطرة على هذه الحالات المرضية على المستوى العالمي مما يعمل على تهديد صحة الناس ويتطلب إجراء التدابير الصحية والخطط المستعجلة لإنقاذ البشرية من هذه الجائحة^(٣).

وفي تعريف آخر للجائحة في الاصطلاح: هي وباء يتفشى على نطاق ذات توسع كبير يتجاوز الحدود الدولية مؤثراً على عدد كبير من الناس^(٤).

المطلب الثاني: نظرية الظروف الطارئة والقوة القاهرة:

الفرع الأول: نظرية الظروف الطارئة

ونظم المشرع الأردني نظرية الظروف الطارئة في القانون المدني حيث جاء في المادة (٢٠٥) من هذا القانون: «إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وتترتب على حدوثها أن تنفيذ الإلتزام التعاقدي، وإن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً

(١) لسان العرب، ابن منظور، دار صادر للنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، ١٩٦٨

(٢) الشنيان، سلمان بن إبراهيم، الجوائح وأحكامها، دار عالم الكتب، الرياض، ط ١، ١٩٩٢ م

(٣) مفهومان مختلفان ... ما الفرق بين الوباء والجائحة ؟، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية بتاريخ ١٥ / ٣ / ٢٠٢٠، تاريخ الزيارة ٩ / ١ / ٢٠٢١

(٤) A dictionary of epidemiology (٤) الطبعة 5th ed.). Oxford: Oxford University Press.

2008. ISBN 9780199338931. OCLC 610974909. مؤرشف من الأصل في ٠٣ مارس ٢٠٢



ليست بالحسبان تتجاوز الحد المعقول^(١).

وتكون هذه النظرية في حال عقد ما لم يصبح واجب تنفيذه عند انعقاد هذا العقد ويراخى تنفيذ العقد إلى أجل حيث يكون هذا العقد في مرحلة اختلال التوازن وتختلف الظروف عند تنفيذه ما لم تكن عليه عند انعقاده، وذلك بسبب حادث لم يكن بالحسبان توقعه ففي عقد التوريد على سبيل المثال أنه لو ارتفعت الأسعار نتيجةً لظرف كالحرب يصبح السعر الذي يُمكن المدين في الإلتزام على السلعة الواجب عليه توريدها أكبر بكثير من السعر الذي يبيع به تبعاً لهذا العقد بحيث يكون تنفيذ المدين لإلتزاماته في عقد التوريد بشكل له خسارة فادحة تتجاوز الحد المعروف في الأعراف التجارية وهنا يصبح واجباً تنفيذ أحكام نظرية الظروف الطارئة فوراً^(٢).

ومن شروط هذه النظرية:

- أ- أن تمضي مدة من الوقت بين إنعقاد العقد وتنفيذه
- ب- يجب أن يكون هناك حالة خاصة أو حدث استثنائي عام
- ج- يشترط في الحدث الإستثنائي أن يكون غير متوقع وليس في الحسبان
- د- أن يكون هذا الحدث من الأحداث التي لا يمكن تفاديها
- هـ- أن يعمل هذا على جعل تنفيذ الإلتزام الحاصل بين الدائن والمدين مرهقاً^(٣).

(١) قباني، نظرية الظروف الطارئة، ص ٩٢، عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون

المدني، بيروت، دار إحياء التراث، ج ١، ص ٦٣١

(٢) محمد حاتم البيات، نظرية الظروف الطارئة، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية، تاريخ

الزيارة ٦ / ١ / ٢٠٢١ م

(٣) مصطفى الزريقات، أثر كورونا وتفعيل قانون الدفاع، مرجع سابق

الفرع الثاني: نظرية القوة القاهرة

وقد قام المشرع الأردني بتنظيم نظرية القوة القاهرة في مادته رقم (٢٤٧) من القانون المدني الأردني حيث نصت هذه المادة: « في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة القاهرة تجعل تنفيذ الإلتزام مستحيلاً انقضى معه الإلتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه فإذا كانت الإستحالة جزئية انقضى ما يقابل الجزء المستحيل ومثل الإستحالة الجزئية الإستحالة الوقتية في العقود المستمرة وفي كليهما يجوز للدائن فسخ العقد بشرط علم المدين»^(١).

وقد ذكره المشرع العراقي في مادته (١٦٨) من القانون المدني العراقي والتي جاء فيها: « إذا استحال على الملتزم بالعقد أن ينفذ الإلتزام عيناً حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه ما لم يثبت إستحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبي لا يد له فيه كذلك يكون الحكم إذا تأخر الملتزم في تنفيذ إلتزامه»^(٢).

وعُرفت القوة القاهرة فقهاً بأنها: مصطلح قانوني يعبر عن واحد من البنود التي تكون غالباً ظاهرة في العقود الإقتصادية أو العقود التجارية وفحواه أنه إذا كان إلتزام أحد الطرفين مستحيلاً لسبب خارج عن إرادته ينقضي هذا الإلتزام وينفسخ، ولكي تكون هناك قوة تعمل على فسخ العقد وإسقاط إلتزام أحد الأطراف ينبغي توافر ثلاثة شروط وهي:

١ - عدم توقع الظرف القاهر أثناء التعاقد وقبله كالزلازل والفيضانات والجوائح .

٢ - إستحالة تنفيذ العقد .

(١) المادة رقم (٢٤٧) من قانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ م

(٢) المادة رقم (١٦٨) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ م



٣- عدم وجود إهمال أو خطأ من المتعاقد المتمسك في القوة القاهرة ^(١).

أن نظرية القوة القاهرة في القانون والإقتصاد تعد إحدى بنود العقد وتقوم بإعفاء كلا الطرفين الدائن والمدين من إلتزاماتها عند حدوث ظروف ليست بالحسبان خارجة عن إرادتهما كالحرب والثورة وإضراب العمال أو مثل الكوارث الطبيعية كالزلازل والبراكين، وكذلك الجوائح وتعمل هذه الأحداث على منع طرف أو طرفين من المتعاقدين من الإيفاء بإلتزاماته تجاه الطرف الآخر وكذلك ننوّه أن حالة الإهمال (ارتكاب فعل ضار) لا تعد قوة قاهرة ^(٢).

وبالعودة إلى ١٦٨ من القانون المدني العراقي نجد هناك أن عبارة غامضة وهي عبارة سبب أجنبي والذي يكون من شأنه عدم تنفيذ الإلتزام التعاقدي فتوضح لهذه العبارة اعتبر السبب الأجنبي هو القوة القاهرة وفقاً للمادة (٢١١) من ذات القانون حيث نصت هذه المادة: « إذا أثبت الشخص أن الضرر نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كافة سماوية أو حادث فجائي أو قوة قاهرة أو فعل الغير أو أخطاء المتضرر كان غير ملزم بالضمان ما لم يوجد نص أو إتفاق على غير ذلك ^(٣)

وسنبيّن في هذا المبحث تطبيقات القوة القاهرة في القضاء الأردني:

أ- جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية: « أن أحداث أيلول لسنة (١٩٧٠) تعتبر قوة قاهرة تمنع العامل من القيام بعمله ^(٤)، وفي قرار آخر بنفس هذا الشأن لم تعتبره قوة قاهرة وهو إغلاق الحدود بين الأردن وسوريا حيث جاء في قرار لها: « أن مجرد إغلاق

(١) المفاهيم الإدارية، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية، تاريخ الزيارة ٩ / ١ / ٢٠٢١

(٢) ويكيبيديا، الموسوعة الحرة، تاريخ الزيارة ٦ / ١ / ٢٠٢١ م

(٣) المادة رقم (٢١١) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ م

(٤) قرار رقم ٣٩٦ / ١٩٧٢، تمييز / حقوق



اثر جائحة كورونا على عقود الايجار بين نظريتين الظروف الطارئة والقوة القاهرة

خارجي عن الشيء الذي ليس بالحسبان ولا يمكن دفعه مطلقاً يؤدي إلى ظهور قوة القاهرة إما من فعل الطبيعة كالزلازل والصواعق والبراكين أو عن فعل الإنسان يعمل على جعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً^(١).

وفي تقسيم الأشخاص المتعاقدين فهناك قسمان قسم تأثر بجائحة كورونا والآخر لم يتأثر بالجائحة أما القسم الأول فهي القطاعات التي لم تتأثر بالجائحة ؛ لأن أوامر الدفاع سمحت لها بالعمل من أجل إستمرارية وديمومة الحياة، مثل قطاع التموين من بقاتل وسوبر ماركت في مختلف الأحياء، وكذلك محلات بيع الخضار والفواكه ومحل تعبئة المياه والصيولات وأهمها المخازن، فإن هذه القطاعات تكون ملزمة بأن تدفع الأجور المترتبة عليها بإعتبارها أن الجائحة لم تشكل قوة القاهرة عليها، وأما القسم الثاني فهي القطاعات التي تأثرت بفعل الجائحة وقانون الدفاع وأوامره كقطاع الملابس والحرف المهنية والصناعية كالحديد والنجار، وغيرهم من القطاعات كالمحامين والمهندسين فهذه القطاعات تخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها أحكام القوة القاهرة^(٢).

ومن خلال هذا البحث يتضح لنا الفرق بين القوة القاهرة والظروف الطارئة وهو أنه في حالة الظروف الطارئة لا يكون تنفيذ الالتزام مستحيلاً بل مرهقاً وصعباً ويعمل على تهديد المركز المالي للمدين، بينما في حالة القوة القاهرة فتؤدي هذه الحالة إلى أن يكون تنفيذ الالتزام مستحيلاً^(٣).

-
- (١) د. عصام حسن العقبواوي، كورونا بين القوة القاهرة والظروف الطارئة في الالتزامات التعاقدية، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية، تاريخ الزيارة ٢٨ / ١٢ / ٢٠٢٠ م
 (٢) د. حازم علي النصور، المالكين والمستأجرين في ظل قانون الدفاع، مقال منشور بجريدة الرأي، تاريخ النشر ١١ / ٤ / ٢٠٢٠ م
 (٣) المفاهيم الإدارية، مرجع سابق .

وهنا بعد التبيين والتوضيح يكون السؤال هل كورونا ظرف طارئ أم قوة قاهرة ؟ من خلال بحثنا في كلتا النظريتان يتبين لنا أن هاتان النظريتان تشتركان في أغلب الشروط إلا أن نظرية الظروف الطارئة تشترط أن يؤدي الحدث إلى أن يكون تنفيذ الالتزام التعاقدي مرهقاً، أما القوة القاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً ووفقاً لما ذكرنا سابقاً فتبين لنا أن التكييف القانوني لجائحة كورونا يندرج تحت موضوع القوة القاهرة^(١).

الخاتمة

أن تداعيات فيروس كورونا فيما اتخذ من قرارات بإغلاق المحلات التجارية، مما ترتب عليه أن المستأجر للعين المؤجرة بغرض السكن أصبح مقعداً عن العمل، ولا يكسب رزقه من عمله، فأصبح عاجزاً عن سداد الأجرة وغير قادر على تنفيذ ما التزم به، وكذلك المؤجر أيضاً ملتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا كان إغلاق المجمعات التجارية بقرار من السلطة العامة وملاك المحلات غير قادرين على تمكين المستأجرين لها من الانتفاع بها، فصبح المؤجر عاجزاً عن تنفيذ التزامه، لذلك تسبب تداعيات فيروس كورونا في الكثير من الإشكالات، وأصبح لزاماً وضع الحلول لها، وفي نظرنا لا يمكن الحزم بأي إحدى النظريتين اخذ فيها المشرع العراقي في مجابهة جائحة كورونا بل يتعين النظر في كل حالة على حدة والنظر فيما إذا كان انتشار فيروس كورونا أدى إلى استحالة في التنفيذ الالتزام، ومن ثم يكون العقد قابلاً للفسخ، أم أنه جعل الالتزام مرهقاً على المدين، فيكتفي برد القاضي الالتزام إلى حده المعقول.

(١) مصطفى الزريقات، أثر كورونا وتفعيل قانون الدفاع، مرجع سابق



اثر جائحة كورونا على عقود الايجار بين نظريتين الظروف الطارئة والقوة القاهرة

وأخيراً ففي كل الأحوال، فإن التكيف القانوني لكل واقعة يخضع للسلطة التقديرية للقاضي، فإذا رأى القاضي أن هنالك استحالة في التنفيذ في ظل الإجراءات الاحترازية التي اتخذتها العراق وفي ظل سريان ونفاذ قانون، ففي هذه الحالة قد يكون الأثر القانوني هو انفساخ هذه العقود، أما إذا رأى القاضي أنه ليس هنالك استحالة في تنفيذ هذه العقود، لكن هناك إرهاق في تنفيذها نتيجة لإجراءات الاحترازية التي اخذت، وفي التدابير الوقائية المتمثلة في قانون ففي هذا الحالة من الممكن أن يرد القاضي الالتزامات المرهقة إلى حد غير مرهق أي الحد المعقول.

خلص البحث إلى النتائج الأولية:

١- أن الأطراف قد تعاقدوا في ظروف معينة وفي حدود المتغيرات المتوقعة، فإذا حدث حادث مفاجئ وبشكل استثنائي، وغير متوقع، وأحدث تغيراً في هذه الظروف الاقتصادية بشكل كبير، بحيث لو طلب من المدينتين تنفيذ ما التزم به في العقد لتكبد خسارة فادحة ومرهقة، لذلك يتدخل المشرع دفعاً لأي خلاف أو نقاش لينظم التوازن الاقتصادي

٢- أن القواعد المنظمة للقوة القاهرة المتمثلة بتدخل السلطة العامة، ليست من النظام العام وبالتالي يستطيع المؤجر أن يشترط إعفاء من تحمل تبعة ذلك، أما ما يتعلق بالظروف الطارئة فإنها من النظام العام، ولا يجوز الاتفاق على خلاف أحكامها أو حرمان القاضي من السلطة الممنوحة له وفقاً لها

٣- أن النصوص التشريعية قد وضعت حلولاً تشريعية بالنسبة للأجرة أو عقد الإيجار، وقد تنهي المشكلة، ولكنها تخلق وراءها عدة مشاكل قانونية، فهذه الحلول وإن سعت إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات إلا أنها لم تحقق العدالة المنشودة، هنالك ظروف إنسانية يجب مراعاتها، وهنالك أضرار خلفتها تداعيات فيروس كورونا



المراجع

اولاً: القرآن الكريم

ثانياً: الكتب

- ١- أحمد فتحي زغلول، شرح القانون المدني، المطبعة الأميرية، القاهرة، ١٩١٣،
- ٢- المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مكتبة الشرق الدولية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، ١٩٦٠
- ٣- الثنيان، سلمان بن إبراهيم، الجوائح وأحكامها، دار عالم الكتب، الرياض، ط ١، ١٩٩٢
- ٤- سمير عبد السيد تناغو، نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للإلتزام، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٤
- ٥- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الإنتفاع في الشيء والإيجار والعارية، مجلد ١، ج ٦، دار الشريعة العربية
- ٦- قباني، نظرية الظروف الطارئة، عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، بيروت، دار إحياء التراث، ج ١
- ٧- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد (العقود المسماة)، عقد الإيجار، المطبعة العالمية، مصر، ١٩٥٣، ج ٥
- ثالثاً: الرسائل الجامعية
- ١- أنيس منصور المنصور، خالد رضوان السامعة، أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار دراسة تحليلية تطبيقية في القانون الأردني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد رقم ٤٢، العدد ١، ٢٠١٥





اثر جائحة كورونا على عقود الايجار بين نظريتين الظروف الطارئة والقوة القاهرة

سابعاً: المواقع على الأنترنت

- ١- إيثار موسى، شرح مفصل وأمثلة على العقد الرضائي والعيني والشكلي، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية
- ٢- حازم علي النصور، المالكين والمستأجرين في ظل قانون الدفاع، مقال منشور بجريدة الرأي
- ٣- مصطفى أحمد الزريقات، أثر كورونا وتفعيل قانون الدفاع على عقود الإيجار، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية
- ٤- مروة أبو العلا، التوازن في عقد الإيجار حسب أحكام القانون العراقي، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية
- ٥- مكتب المحامية موزي الموسى، إلتزامات المستأجر والمؤجر، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية
- ٦- نزار عرابي، الإيجار (عقد)، بحث منشور على الشبكة العنكبوتية

ثامناً: المواقع الأجنبية

A dictionary of epidemiology (5th ed.). Oxford: Oxford University Press. 2008. ISBN 9780199338931. OCLC 610974909

