

عدم دفع الأجرة للمحال المغلقة
بين نظرية الوقف .. وضمان عدم التعرض .

أصدر مجلس الوزراء العديد من القرارات الإدارية ، لمواجهة تداعيات انتشار فيروس كورونا ، ومنها إغلاق المجمعات التجارية ، وبعض الأنشطة التجارية الأخرى ، كالصالونات النسائية والرجالية ، والمقاهي ، وصلالات الرياضة ، وغيرها .

ويمكن تقسيم المحال التجارية المختلفة ، بالوقت الراهن ، من حيث مدى إنتفاعها بالعين المؤجرة ، إلى ثلاثة أقسام ، القسم الأول ، وهي المحال التي لا زالت تمارس نشاطها بشكل طبيعي ، كمحال بيع المواد الغذائية ، وهذا النوع ، لا يثير أية إشكالية ، فهو لا زال منتفعاً بالعين المؤجرة ، ويلتزم ، تبعاً لذلك ، بدفع الأجرة كاملة ، وفي موعد استحقاقها المتفق عليه .

القسم الثاني ، من هذه المحال ، فهي المحال التي طالها " نقص كبير " بالإنتفاع بالعين المؤجرة ، كتلك التي تم تحديد عدد زبائن معين داخل المحل ، أو التي تقرر إستمرار نشاطها عن طريق الأونلاين ، أو تلك التي تقرر عدد ساعات العمل فيها ، وتتشترك كل الحالات السابقة ، في مسألة واحدة ، وهي عدم الحرمان الكلي من الإنتفاع ، ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يتمسك بإنقاص الأجرة ، تطبيقاً لنص المادة ٨١ ٥ مدني كويتي ، ويشترط لإنطباق هذا النص ، أن يكون هناك قرار من السلطة العامة ، يترتب عليه " نقص كبير " في الإنتفاع ، أما إذا كان النقص في هذا الإنتفاع يسيراً ، فإنه لا يكون هناك مبرر لا لفسخ العقد ، ولا لإنقاص الأجرة (١) ، وقد قررت محكمة النقض المصرية (٢) أن " تقدير النقص في الإنتفاع بالعين المؤجرة ، الذي يحتسب على أساسه إنقاص الإجرة من سلطة محكمة الموضوع "

(١)-د.بدر اليعقوب، عقد الإيجار، بدون دار نشر الطبعة الثالثة ٢٠١١ ص ٢٥٠
(٢)-طعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٨ .

ويجوز ايداعها خزانة التنفيذ ، فإن حصل خلاف بينهما على مقدار هذا الإنقاص في الأجرة ، كان لمحكمة الموضوع سلطة الفصل في هذا الخلاف ، دون أن يكون المستأجر - بهذه الحالة - مخلاً بالتزامه بدفع الأجرة ، وليس للمؤجر التمسك بالإخلاء ، أما النوع الاخير من المحال المغلقة ، وهو الذي يثير الإشكالية ، والخلاف في الرأي ، - فيما اطلعت عليه - هي المحال التي أغلقت بالكامل ، وإنعدم . الإنتفاع بها ، تبعاً لذلك الإغلاق ،

وحيث أن عقد الإيجار (١) "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة بمقابل عوض" فهو من العقود التي ترد على منفعة الأشياء ، فمنفعة العين هي جوهر التزامات طرفي العقد ، وقد قررت محكمته النقض المصرية (٢) "إن الأجرة مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة" كما قضت (٢) بأن "المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهو التزام مستمر يقابله الالتزام بدفع الأجرة" كما قضت محكمة التمييز الكويتية (٣) بأن "الشرع أوجب على المستأجر الوفاء بالأجرة في مواعيدها ما دام منتفعاً بالعين المستأجرة" كما قضت كذلك (٤) بأن "المشرع إحتاط بحالة معينة لم يعتد فيها بالعدر ، وهي حالة عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور إنتفاعاً كاملاً إذا كان ذلك راجعاً إلى خطئه أو إلى سبب يتعلق بشخصه ففي هذه الحالة يبقى مغرمًا بالإيجار و بما فرضه عليه العقد من التزامات" ولا شك أن الحالة التي أشار إليها الحكم الاخير ، غير متوافرة ، بالحالة المعروضة ، حيث عدم الإنتفاع الكامل ، مرده وسببه ، عمل السلفة العامة ، ولا وجود لأي خطأ من جانب المستأجر .

١- طعن رقم ٢١١ ، ٣٤، جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ مدني .

٢- طعن رقم ١٥٣٩٢ ، ٨٠ ، جلسة ٢٠١٨/٣/١٣ إيجارات .

٣- طعن رقم ٩٨/٣٤٢ تجاري جلسة ١٩٩٩/٥/١٠ .

٤- الطعن رقم ٧ ، ٢٠٠١/١٠ ، إداري جلسة ٢٠٠١/١١/١٩ .

وتأسيساً على ما تقدم ، فإنني أعتقد يقيناً ، أن مستأجري المحلات المغلقة بالكامل ، وحرّم من الانتفاع بها بالكلية ، لعمل من السلطة العامة ، يجوز لمستأجريها الإمتناع عن سداد الأجرة ، خلال هذه الفترة و ذلك إعتماًداً على أساسين قانونين ، وذلك على التفصيل التالي :-

أولاً : الأساس الأول : نظرية وقف عقد الإيجار .

في العقود الملزمة للجانبين ، كحال عقد الإيجار ، إذا إنقضى إلتزام بسبب استحالة تنفيذه ، انقضت معه الإلتزامات المتقابلة ، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ، وهذا تطبيق لنظرية السبب ، في العقد الملزم لجانبين ، إذا انقضى أحد الإلتزامين ، انقضى الإلتزام المقابل له ، لزوال سببه ، ويشترط لبراءة ذمة المدين ، بهذه الحالة ، أن تكون الاستحالة "مطلقة" أي لا يستطيع المدين أن يتغلب عليها ، مهما بذل من جهد ، وأن تكون الاستحالة موضوعية وأجنبية عن المدين . (١)

أما إذا كانت الاستحالة مؤقتة ، كما هو في الحال المغلقة بالكامل الآن ، فلا يفسخ العقد ، بل يوقف ، إذا لم يكن ميعاد التنفيذ جوهرياً ، لا يترتب على فواته أن يصير التنفيذ المستأجر غير مفيد للدائن ، وقد قضت محكمة التمييز الكويتية (٢) ان "إذا كانت الاستحالة مؤقتة ليس من شأنها إنقضاء الإلتزام بل هي تقتصر على وقفه ، إلى أن يصبح قابلاً للتنفيذ ، فينفذ"

(١) د.عبدالحى حجازي ، النظرية العامة للإلتزام ، مطبوعات جامعة الكويت ١٩٨٢ ص ١٠٩١

(٢) - طعن ٣٣٠ - ٣٣٤ / ١٩٩٥ تجاري جلسة ١٩٩٧/٧/٣ .

إن القوة القاهرة التي تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا ، هي الاستحالة المطلقة ، بالنسبة للكافة ، وليست للبعض دون البعض الآخر ، أما إذا كانت الاستحالة مؤقتة ، فإن الالتزام لا ينقضي معها ، بل تأثيرها يسري على وقف الإلتزام فقط ، ويصبح الإلتزام قابلاً للتنفيذ بزوال هذا الطارئ ، فالاستحالة المؤقتة التي لا تؤدي إلى إنفساخ العقد مقيده بقيدهام وهو "زوال هذه الاستحالة المؤقتة في وقت يكون فيه تنفيذ هذا الإلتزام غير متعارض مع الذي من أجله وجد هذا الإلتزام". ولذلك فإن إغلاق المحلات التجارية من قبل السلطة العامة ، وعدم الإنتفاع بها بالكامل ، هو استحالة مؤقتة وليست مطلقة ، لأنها مقيده بمدة زمنية محددة بالقرار الوزاري ، كما أن زوال هذه الاستحالة المؤقتة لا يتعارض مع تنفيذ عقد الإيجار بوقت لاحق .

وتأسيساً على ما سبق ، يجوز لمستأجري المحلات التجارية - النوع الثالث- والتي أغلقت بالكامل من السلطة العامة ، الاعتماد على نظرية ، " وقف العقد " وإعتبار عقد الإيجار - بهذه الحاله - موقوفاً ، وغير منتج لآثاره ، خلال فتره الوقف ، -الاستحالة المؤقتة - ويحق لهم ، تبعاً لذلك ، الإمتناع عن سداد الأجرة ، ولا يعتبر ذلك إخلالاً من قبلهم ، بإلتزامهم بالوفاء بالأجرة المتفق عليها سلفاً .

ثانياً : الأساس الثاني ... ضمان عدم التعرض .

يتعهد المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه ، أن يحول دون انتفاع المستأجر ، بالمأجور وملحقاته ، ولم يتضمن قانون أي العقارات بالكويت ، قواعد شامله لتنظيم إلتزام المؤجر بضمان الإنتفاع ، سوى تقريره بالمادة التاسعة للمبدأ العام ، والتي جرى نصها كما يلي " على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، أو بحسب ماأعد له "

ولهذا فإنه لا مناص ، والحال كذلك من اللجوء لما جاء بالقانون المدني ، فيما يتعلق بهذا الضمان ، لسد النقص الموجود في قانون إيجار العقارات الكويتي ، وإن كان الأصل ، أن المؤجر يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير ، أما التعرض المادي الذي لا يستند فيه المتعرض إلى حق يده ، فلا يضمنه ، طبقاً للمادة ٥٧٩ كويتي ويقابلها ٥٧٥ مصري ، إلا أن محكمة النقض المصرية ، اعتبرت أن هذا التعرض المادي من الغير ، كالسلفة العامة ، من قبيل القوة القاهرة ، ويعمل عملها ، بحرمان المستأجر من الانتفاع بالعين ، ويحق تبعاً لذلك الامتناع عن الوفاء بالأجرة للمؤجر ، فقضت بحتم حديث (١) أن نص المادة ٥٧٥ يدل على أن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهو إلتزام مستمر يقابله الإلتزام بدفع الأجرة ، فإذا حرم المستأجر من الانتفاع بالعين من جراء تعرض مادي من اجنبي عنه وعن المؤجر ، وبذل كل ما في وسعه لدفع ذلك التعرض فلم يتمكن ، حق للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بالأجر للمؤجر" كما قضت (٢) بأن "الوقف المادي الصادر من الغير يكون في هذه الحالة ، بمثابة القوة القاهرة ، ويعمل عملها ، فكلاهما حرم المستأجر من الانتفاع من العين ، ولا يد لطرفي الإيجار فيه ، و عدم استحقاق الإجرة نتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن الأجرة تقابل المنفعة" وتأسيساً على ذلك ، جاز برأيي ، امتناع المستأجر ، في حالة المحال المغلقة بالكامل ، والحرمان كلياً من الإنتفاع بها ، الامتناع عن الوفاء بالأجرة ، ولا يعتبر امتناعه في هذه الحالة ، إخلالاً من جانبه بالوفاء بالأجرة ولا موجباً للأخلاء تبعاً لذلك ، فالمؤجر وأن كان لا يضمن التعرض المادي من الغير الا انه يتحمل تبعاته .

(١) - طعن رقم ١٤١٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٦ إيجارات.

(٢) - طعن رقم ٨٩٧٦ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠١٤/١٢/٢٨

