

تنفيذ عقود الإيجار في ظل الإجراءات الاحترازية التي اتخذتها الحكومة

لمواجهة فيروس كورونا المستجد

الباحث/ عبد الرحمن المطيري

مقدمة:

يثير تنفيذ عقود الإيجار في ظل الإجراءات التي اتخذتها الحكومة لمواجهة فيروس كورونا المستجد العديد من الإشكاليات التي طرحت نفسها على الساحة الكويتية، ولا سيما في ظل الأضرار التي حدثت نتيجة تعطل الأعمال في القطاعين العام والخاص، والتي أصابت الأفراد والشركات على حد سواء؛ وهو ما ترتب عليه نشوب جدل بين كل من المستأجر والمالك حول الوفاء بالأجرة المستحقة، ولا سيما في ظل الآثار السلبية التي نتجت عن الإخلال بالتوازن الاقتصادي للعقود، بحيث أصبح الالتزام مرهقاً، ويهدد بخسارة فادحة لكل من طرفي العقد في ظل الظروف الاستثنائية الحالية.

وسوف نتصدى في هذا المقال بالعرض والبيان لتنفيذ عقود الإيجار على اختلافها في ظل وباء كورونا، سواءً على مستوى عقود الاستثمار للأماكن التي تم إغلاقها إغلاقاً جزئياً، أو تلك التي تم إغلاقها بشكل كلي في ظل القرارات التي اتخذتها الدولة، مروراً بعقود الأماكن السكنية، وصولاً لبيان الموقف التشريعي الحالي وضرورة إجراء تعديل عاجل على بعض مواده لمواجهة مثل هذا النوع من الأزمات.

أولاً - تنفيذ عقود الإيجار في ظل وباء كورونا: لا غرو فإن تنفيذ عقد الإيجار الذي يحدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر يمثل إشكالية في ظل الظروف الاستثنائية الخارجة عن إرادة الطرفين، والتي تشهدها البلاد الآن؛ وهو ما قصده المشرع الكويتي في نص المادة 198 من القانون المدني الكويتي، حيث ترك للقاضي حرية ردّ الالتزام المرهق إلى الحدّ المعقول سواء

بأن يضيّق مداه أو يزيد في مقابله، حيث ذهب إلى أنه: "إذا طرأت، بعد العقد وقبل تمام تنفيذه ظروفٌ استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها عند إبرامه، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام الناشئ عنه، وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين، بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين، أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول بأن يضيّق من مداه أو يزيد في مقابله. ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك".

كما نظمت المادة 581 من القانون المدني إمكانية المطالبة بفسخ العقد متى نقصت منفعة المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة؛ بقوله: "إذا ترتب على عمل صدر من السلطة العامة في حدود القانون نقص كبير في انتفاع المستأجر، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، ما لم يكن عمل السلطة لسبب يعزى إليه".

فالمستأجر على هذا النحو له في ظل تطبيق المادة 198 من القانون المدني أن يطالب بفسخ العقد، أو إنقاص قيمة الأجرة المستحقة عليه نظير استئجار العين؛ وهو ما حدا ببعض القانونيين إلى القوب بأن المادة 198 هي الأنسب للتطبيق في ظل ظرف الطارئ التي تعيشها البلاد. كما يمكن الاستناد كذلك إلى نص المادة 215، والتي أجازت وقف تنفيذ الالتزامات مؤقتاً إلى حين زوال الحادث الطارئ، وهو ما استقرت عليه أحكام محكمة التمييز - في الطعن رقم 523 لسنة 2001 تجاري جلسة 26/1/2003 - حيث يمكن للمستأجر إنهاء العقد مع تعويض المالك، استناداً لنص المادة 610 من القانون المدني، وفي جميع الأحوال فإن الأمر متروك للسلطة التقديرية للقاضي.

وينبغي هنا أن نفرّق بين عقود الأماكن التي تم إغلاقها إغلاقاً جزئياً أو تلك التي تم إغلاقها بشكل كلي:

1 - موقف عقود الإيجار للأماكن التي تم إغلاقها إغلاقاً كلياً:

أمام صدور العديد من القرارات من وزارات الدولة والتي تسببت في إغلاق العديد من الأماكن بشكل كلي على نحو حال بين المستأجر وبين الانتفاع بالعين المؤجرة له، فإن عقود الإيجار الخاصة بتلك الأماكن التي تم إغلاقها حتى إشعار آخر، تجد متكأ لها في نص المادة

(198) من القانون المدني الكويتي، حيث أجاز المشرع للقاضي - بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين - أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، بأن يضيق من مداه أو يزيد في مقابله، ولا يقتصر إعمال هذه النظرية على عقود معينة على اعتبار أن القانون المدني الكويتي هو الشريعة العامة لجميع العقود ما لم يتم استثنائها بنص خاص، وذلك بهدف إحداث نوع من التوازن الاقتصادي بين مصلحة الطرفين - وفق ما ذهبت إلى الدكتورة عنادل المطر¹.

وفي السياق ذاته، فقد أكدت الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز الكويتية أنه لتطبيق هذه النظرية على عقود الإيجار يُشترط أن يكون من شأن الوباء أو الظروف الطارئة الإخلال باقتصادات العقد إخلالاً جسيماً بما هو أقرب من الاستحالة ولكنه ليس مستحيلاً، ولا شك أنه إذا صار الالتزام مستحيلاً تطبق عندئذ نظرية القوة القاهرة التي تؤدي إلى انقضاء الالتزام.

2 - عقود إيجار العقارات السكنية:

غني عن البيان أن مستأجري العقارات السكنية قد تأثروا بالفعل نتيجة تعطل أعمال الشركات الخاصة التزاماً بتعليمات الحكومة، وبالتالي تعثرت الشركات في دفع رواتبهم، حتى أن البعض منهم تم إنهاء خدماته أو تخفيض رواتبه، والأمر نفسه قد واجهه ملاك العقارات الذين تعنت بعضهم مع هؤلاء المستأجرين بإجبارهم على تحصيل قيمة الأجرة كاملة دون أي مراعاة لظروف توقف أعمالهم التي يعملون بها، ورفضهم تخفيض أو إعفاء المستأجرين من أية إيجارات، مستندين في ذلك إلى أن المستأجرين قد استنفعوا بالعين المستأجرة انتفاعاً كاملاً، ومن ثم فلا يحق لهم - بحال من الأحوال - المطالبة بالتخفيض أو الإعفاء من الأجرة، بل على العكس من ذلك كان انتفاعهم بالعين المستأجرة أكثر من أي وقت مضى نتيجة المكوث في البيت أثناء الحظرين الكلي والجزئي اللذين طبقتهما البلاد، كما أن البعض منهم تحجج بأن العقارات مرهونة من البنوك، وأن سداد أقساطها واجب؛ وعلى هذا النحو لم يكن لمالك العقار أن يتنازل عن الأجرة أو أن يقوم بتخفيضها، ويكون في الوقت نفسه ملتزماً بسداد قسطه للبنك.

¹- دكتورة عنادل المطر - "كورونا - المؤجر أم المستأجر" - مقال منشور في الجريدة - ٧ أبريل ٢٠٢٠.

وفي ظل ما ترتبت على تلك الأزمة الطاحنة من مطالبة مستأجري العقارات السكنية بإسقاط الأجرة عنهم بسبب الخوف من استمرار الأزمة، فإن الإشكالية نبعت نتيجة استيائهم أنفسهم للمنفعة التي من أجلها تم استئجار العين، حيث تحققت المنفعة بشكل كامل، وهو ما يجعل المستأجر ملزماً بسداد الأجرة كاملة وغير منقوصة، وذلك لما تنص عليه القوانين والتشريعات، خاصة القانون رقم 1978/35، والذي قرر استحقاق المؤجر للأجرة مادام المستأجر منتفعا بالعين.

ثانياً. مواعيد سداد الإيجار في ظل الظروف الحالية: أما بشأن مواعيد سداد الأجرة فقد عالجها نص المادة (20) من المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن إيجارات العقارات، والتي تقرر حق المستأجر في إثبات أن تأخره في الوفاء كان راجعاً إلى عذر قوي تقبله المحكمة، وذلك إذا أوفى المستأجر بعد رفع الدعوى، وقبل إقفال باب المرافعة، بجميع الأجرة المستحقة عليه، وتقدير العذر القوي من المسائل التي تختصّ بها محكمة الموضوع، ولها الحرية في تقدير الموقف والحكم إما باعتبار الدعوى كأن لم تكن أو بالإخلاء.

ثالثاً. الموقف التشريعي في ظل تعطيل الأعمال على عقود الإيجار: في ظل عدم استفادة الكثيرين من مستأجري العقارات الاستثمارية خاصة من العين المؤجرة لهم نتيجة تلك الإجراءات الاستثنائية التي فرضتها الحكومة في مواجهة تفشي وباء كورونا، فإننا نفاجاً بأن قانون الإيجارات الكويتي لم يتطرق إلى مثل هذه الظروف، لذا كان المتاح هو القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، والذي أشار إلى نظرية الظروف الطارئة في المادة 198، التي تنص على أنه "إذا طرأت بعد العقد، وقبل تمام تنفيذه، ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها، جاز للقاضي بعد الموازنة أن يرد الالتزام إلى الحد المعقول".

وأمام حزمة الإجراءات الوقائية التي اتخذتها الدولة لمواجهة جائحة كورونا، والتي بدأت بتعطيل المرافق العامة والعمل في القطاعات العامة والخاصة وصولاً إلى حظر التجول الجزئي ووقف بعض الأنشطة، والتي تسببت في حدوث خسائر جسيمة لشاغلي الأماكن الخاصة بتلك

الأنشطة، كما تسببت في دخول عدد كبير من الأفراد والمؤسسات في حالة من الإعسار. وبتطبيق النصوص الحالية الخاصة بعقود الإيجار نجد أن المادة 20 من المرسوم بقانون إيجارات العقارات الكويتي رقم 35 لسنة 1978 قد نصت على أنه: "إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديداتها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها... يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع إلزام المستأجر بالمصروفات إذا أثبت المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة وأوفى حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً بجميع الأجرة المستحقة عليه".

وبالتالي ووفقاً للنص السابق فإنه يجوز للقاضي قبول عذر المستأجر بتأخره بالسداد بشرط أن يكون هذا العذر قوياً، وأن يوفي المستأجر بكامل الأجرة في نهاية أول جلسة تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً، الأمر الذي سيلحق بالمستأجر إرهاباً شديداً في ظل الظروف الراهنة؛ مما يعجز معه عن سداد تلك الأجرة في أول جلسة.

وتفادياً لذلك فقد تقدّم عدد من نواب مجلس الأمة الكويتي باقتراح لتعديل تلك المادة بإضافة بند يمنع المؤجر من إخلاء المستأجر إذا تعثر في سداد الأجرة المستحقة عليه، وذلك في حالات تعطيل أو وقف العمل الصادر بناء على قرارات الدولة نتيجة الكوارث أو الحروب أو تفشي الأوبئة، ولكن ذلك بقي مشروطاً بأن تحدد المحكمة طريقة السداد للأجرة المتأخرة ومدد التقسيط، وفقاً للحالة المالية للمستأجر، وبالتالي تضمن الحماية للمؤجر أيضاً. كما تم تقديم اقتراح آخر بتعديل المادة 581 من المرسوم بقانون رقم 67 لسنة 1980 بشأن إصدار القانون المدني، والتي لا تجيز للمؤجر فسخ العقد في حالة تعذر المستأجر عن سداد الأجرة في الحالات التي تقرر فيها السلطة العامة تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة خلال فترات الحروب والكوارث الطبيعية، أو نتيجة تفشي الأمراض والأوبئة أو الكوارث البيئية؛ على أن تُحدد المحكمة طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدد التقسيط وفقاً لظروف المستأجر.

ونرى أنه مع كثرة وتعدد الآراء القانونية والفقهية حول هذه المسألة، فإن الحاجة أصبحت ملحة وعاجلة إلى أن يتدخل المشرع الكويتي بإضافة مادة جديدة إلى قانون إيجار الأماكن السكنية رقم (٣٥) لسنة (١٩٧٨) تتضمن إعفاء المستأجر من بعض أو نسبة معينة من الأجرة المستحقة عليه في حال تعرض البلاد لظروف استثنائية لا يمكن توقعها كالظروف الراهنة وما تلاها من قيام الدولة باتخاذ العديد من القرارات والإجراءات الاحترازية حفاظاً على صحة وحياة المواطنين والمقيمين، والتي أثرت بالتبعية على وضعهم المادي؛ وذلك مراعاة من الدولة الكويتية للجانب الإنساني في مثل هذه الظروف الاستثنائية، وحفاظاً على السلم والأمن الاجتماعي².

الخاتمة:

لقد ظهرت آراء مؤيدة ومعارضة لخفض أو إعفاء الإيجارات، وبخاصة في ظل عدم تسليط القانون الحالي الضوء على الحالات الطارئة مثل الكوارث والأوبئة، تسليطاً يكشف الريب، ويزيد اليقين بخصوص عقود الإيجار وما يترتب عليها من حقوق والتزامات؛ وهو ما يجعل الحاجة ملحة إلى تدخل السادة أعضاء مجلس الأمة لإيجاد تشريع قانوني ينظم القواعد الإيجارية أثناء هذا النوع من الأزمات المستحدثة على المجتمع، ويضمن حق المؤجر والمستأجر على حد سواء، ويبين ما لهما وما عليهما من واجبات والتزامات، وذلك على نحو من الاستعجال في إقرار تلك التعديلات، وذلك لحماية المستأجرين من فقدان مساكنهم وأنشطتهم وبالتالي ضمان حماية السلام والأمن العام، وحتى لا يتم إنهاك المحاكم الكويتية بألاف القضايا بعد انتهاء الأزمة في القريب العاجل بمشيئة الله تعالى.

²- ضمن دراسة قانونية مقدمة من مكتب المحامي عمر حمد العيسى حول تداعيات جائحة كورونا المستجد أثارها السلبية على العلاقات القانونية والالتزامات العقدية.