

(٣٣)

٢٠٢٠/١١/١٦ م

١ - عقد الإيجار - مفهومه - أثر قرارات اللجنة العليا على العلاقة الإيجارية .  
عقد الإيجار هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء عوض معلوم - إن العقود عليه في الإيجار هو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسليم محلها - شروطها أن تكون مقدورا على استيفائها، وأن تكون معلومة علما كافيا - صدور تصرف من السلطات المختصة يمنع الانتفاع الكلي للشيء المؤجر وعدم استحقاق المؤجر للأجرة - أثره - انفساخ عقد الإيجار حكما وحرمان المؤجر من الأجرة وذلك في حال غياب المنفعة، وليس للمستأجر سبب فيها أما إذا أثر ذلك جزئيا في الانتفاع بالشيء المؤجر، فيجوز للمستأجر التوقف عن سداد الأجرة، وفسخ العقد بعد إعلام المؤجر بذلك - تطبيق .

٢ - عقد - العقد شريعة المتعاقدين - حالات استثنائه .

الأصل المستقر عليه أن العقد شريعة المتعاقدين، ويستلزم الوفاء به ما دام قد تم بأركانه وشروطه، وانتفت الموانع عنه، ويجب تنفيذه طبقا لما اشتمل عليه، إلا أن هذا الأصل ترد عليه بعض الاستثناءات كالحوادث الاستثنائية العامة، وهي حدث غير متوقع في أثناء التعاقد يترتب على حدوثه أن يكون تنفيذه ممكنا، ولكن يكون مرهقا، ومسببا لخسارة فادحة غير معتادة - مؤدى ذلك - إما أن يتفق الطرفان على تعديل العقد، وإما أن يلجأ المضرور إلى القضاء لرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، بحيث يوازن القضاء بين مصلحة طرفي العقد، ويقيم الضرر الحاصل، فيقضي بقدر الضرر الحال - تطبيق .

فبالإشارة إلى كتاب معاليكم رقم:.....، بتاريخ.....هـ،  
الموافق.....م، بشأن طلب إبداء الرأي القانوني حول مدى إعفاء المستأجر  
من سداد الأجرة في ضوء صدور قرارات اللجنة العليا المكلفة ببحث آلية التعامل  
مع التطورات الناتجة عن انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩) بإغلاق بعض  
المحلات التجارية، وتقليص بعض الأنشطة.

وتذكرون معاليكم أنه وفقا لقرارات اللجنة العليا المكلفة ببحث آلية التعامل  
مع التطورات الناتجة عن انتشار فيروس كورونا بإغلاق بعض المحلات التجارية،  
وتقليص بعض الأنشطة الأخرى، وجهت إليكم بعض الأسئلة خلال المؤتمر  
الصحفي المنعقد يوم الخميس الموافق.....م حول الموضوع المشار إليه، وتم  
الرد عليها ضمنا دون تفصيل، الأمر الذي أدى إلى تفسير بعضهم بجواز عدم  
دفع الإيجارات الخاصة بهذه المحلات، وذلك وفقا لنص المادة (٥٥٠) من قانون  
المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٣/٢٩.

وإزاء ذلك، فإنكم تستطلعون رأي وزارة العدل والشؤون القانونية حول  
الموضوع المشار إليه.

وردا على ذلك، يسرني أن أفيد معاليكم بأن المادة (١٥٥) من قانون المعاملات  
المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٣/٢٩ تنص على أنه: ".....، وعلى  
كل متعاقد الوفاء بما أوجبه العقد عليه من التزامات".

وتنص المادة (١٥٦) من القانون ذاته على أنه: "يجب تنفيذ العقد طبقا لما  
اشتمل عليه.....".

وتنص المادة (١٥٩) من القانون ذاته على أنه: "إذا طرأت حوادث استثنائية  
عامة لم يكن في الوسع توقعها وقت التعاقد، وترتب على حدوثها أن تنفيذ  
الالتزام التعاقدي، وإن لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده  
بخسارة فادحة - جاز للمحكمة تبعا للظروف، وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين  
أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك".

وتنص المادة (٥١٦) من القانون ذاته على أنه: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء عوض معلوم". وتنص المادة (٥١٩) من القانون ذاته على أنه: "المعقود عليه في الإيجار هو المنفعة، ويتحقق تسليمها بتسليم محلها". وتنص المادة (٥٢٠) من القانون ذاته على أنه: "يشترط في المنفعة المعقود عليها:

١ - أن تكون مقدورا على استيفائها.

٢ - أن تكون معلومة علما كافيا لحسم النزاع".

وتنص المادة (٥٢٣) من القانون ذاته على أنه: "تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة، أو بالقدرة على استيفائها".

وتنص المادة (٥٥٠) من القانون ذاته على أنه: "١ - إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة، وتسقط الأجرة من وقت المنع.

٢ - إذا كان المنع يخل بنفع الشيء المؤجر بصورة تؤثر جزئيا في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد، وتسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر".

وحيث إن المرسوم السلطاني رقم ٨٩ / ٦ في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها قد خلت نصوصه من أي نص يعالج الحوادث الاستثنائية كجائحة كورونا (كوفيد ١٩)، ومن ثم، فإنه يتعين الرجوع إلى أحكام قانون المعاملات المدنية باعتباره الشريعة العامة في تنظيم العقود بصفة عامة، وعقد الإيجار بصفة خاصة، ولما كان الأصل المستقر عليه أن العقد شريعة المتعاقدين، ويستلزم

الوفاء به ما دام قد تم بأركانه وشروطه، وانتفت الموانع عنه، ويجب تنفيذه طبقا لما اشتمل عليه، إلا أن هذا الأصل ترد عليه بعض الاستثناءات كالحوادث الاستثنائية العامة، وهي حدث غير متوقع في أثناء التعاقد يترتب على حدوثه أن يكون تنفيذه ممكنا، ولكن يكون مرهقا، ومسببا لخسارة فادحة غير معتادة، ففي هذه الحالة إما أن يتفق الطرفان على تعديل العقد، وإما أن يلجأ المضرور إلى القضاء لرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، بحيث يوازن القضاء بين مصلحة طرفي العقد، ويقيم الضرر الحاصل، فيقضي بقدر الضرر الحال.

وحيث إن عقد الإيجار ما هو إلا عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء عوض معلوم، وأن المعقود عليه في الإيجار هو المنفعة، ويتحقق تسليمها بتسليم محلها، ولها شرطان، وهما: أن تكون مقدورا على استيفائها، وأن تكون معلومة علما كافيا، كما ارتبط استحقاق الأجرة باستيفاء المنفعة، أو بالقدرة على استيفائها، كما قضى المشرع بحرمان المؤجر من الأجرة في حالة فسخ العقد حكما، وذلك في حال غياب المنفعة، وليس للمستأجر سبب فيها، كصدور تصرف من السلطات المختصة يمنع الانتفاع الكلي للشيء المؤجر، وأن عدم استحقاق المؤجر للأجرة يقابله انفساخ عقد الإيجار حكما، أما إذا أثر ذلك جزئيا في الانتفاع بالشيء المؤجر، فيجوز للمستأجر التوقف عن سداد الأجرة، وفسخ العقد بعد إعلام المؤجر بذلك.

وحيث إن الأجرة تستحق باستيفاء المنفعة، أو بالقدرة على استيفائها، بحيث تتوافر لدى المستأجر القدرة على جني ثمار المنفعة من العين المؤجرة، فإذا لم يستوف المستأجر المنفعة، ولم يكن قادرا على استيفائها، لسبب لا دخل له، ولا للمؤجر فيه كالإجراءات الاحترازية المتخذة لمواجهة فيروس كورونا، هنا تدخل المشرع في المادة (٥٥٠) المشار إليها، حيث فرق بين حالتين، أولهما: إذا كان الأمر الصادر عن السلطات يمنع الانتفاع الكلي بالمحل المؤجر، فإن عقد

الإيجار يفسخ بقوة القانون، وتسقط الأجرة من وقت المنع، أي من تاريخ تطبيق الإجراء الاحترازي الذي أدى إلى منع المنفعة كلياً، وثانيهما: إذا كان المنع يخل بنفع الشيء المؤجر جزئياً، ويؤدي إلى نقصان منفعة العين المؤجرة مع بقائها في حيازة المستأجر، واقتصار منفعته بها جزئياً كوضع معداته وأثاثه وأدواته ومستلزمات نشاطه وغيرها في العين المؤجرة، ففي هذه الحالة أجاز المشرع للمستأجر فسخ عقد الإيجار، بحيث تسقط الأجرة عن المستأجر من تاريخ قيامه بإخطار المؤجر بذلك، وإذا رأى المستأجر عدم السير في إجراءات فسخ عقد الإيجار، وقرر الاستمرار في العين المؤجرة، وبقائه فيها إلى حين انتهاء الإجراءات المتخذة لمواجهة فيروس كورونا، جاز له أن يتوافق مع المؤجر على إعفائه من القيمة الإيجارية أو تخفيضها خلال مدة الإجراءات الاحترازية، وذلك بالتراضي بين الطرفين، فإذا لم يتوصل المستأجر والمؤجر إلى اتفاق فيما بينهما، جاز للمستأجر اللجوء إلى المحكمة المختصة للموازنة بين مصلحة المؤجر، والمستأجر كخفض الأجرة المرهقة له إلى الحد المعقول الذي تقتضيه العدالة، عملاً بالمادة (١٥٩) المشار إليها، على اعتبار أنها ظروف لم يتسبب فيها طرفاً عقد الإيجار في فوات منفعة المحل المؤجر، بحيث يتوجب على المحكمة بحث كل حالة على حدة في ضوء الوقائع المعروضة عليها عند تقديرها الضرر الذي حل على المستأجر، وبما يحفظ حقوق المؤجر.

لذلك، انتهى الرأي إلى عدم إعفاء المستأجر من سداد الأجرة، في ضوء صدور قرارات اللجنة العليا المكلفة ببحث آلية التعامل مع التطورات الناتجة عن انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩) بإغلاق بعض المحلات التجارية، وتقليص بعض الأنشطة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

فتوى رقم (٢٠٢٣٥١٥٠) بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢٠م