

بحث بعنوان

الموقف القانوني والقضائي من الإشكاليات الإجارية الناجمة عن جائحة كورونا

إعداد

الأستاذ الدكتور

عبد الله محمد علي الزبيدي

Drzoubaidi@mutah.edu.jo

أستاذ دكتور في القانون المدني

قسم القانون الخاص – كلية الحقوق - جامعة مؤتة - الأردن

و

حمدان صالح زيدان العبادي

Abu_assel@yahoo.com

محام و مستشار قانوني

طالب دكتوراه في القانون الخاص - جامعة مؤتة - الأردن

الموقف القانوني والقضائي من الإشكاليات الإجارية الناجمة عن جائحة كورونا

*عبد الله محمد علي الزبيدي ١ ، حمدان صالح زيدان العبادي ٢

١- قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة مؤتة ، الأردن .

٢- محام و مستشار قانوني، طالب دكتوراه في القانون الخاص ،جامعة مؤتة ، الأردن.

*البريد الإلكتروني للباحث الرئيسي:Drzoubaidi@mutah.edu.jo

الملخص:

ألقت جائحة كورونا بظلال تأثيرها على العديد من القطاعات الاقتصادية وأصابتها بالشلل ما بين التام والجزئي وقد تعاضم تأثير الجائحة على العقود والاتفاقيات المبرمة ما بين المتعاقدين إذ أثرت الجائحة في مدى قدرة المتعاقدين على تنفيذ التزاماتهم لا سيما في العقود الزمنية والتي تتصف بأنها متراخية التنفيذ ويعد الزمن عنصراً جوهرياً فيها.

وقد حرصت الجهات الحكومية ومنذ بدء جائحة كورونا على تطبيق قانون الدفاع رقم (١٣) لسنة ١٩٩٢ والذي يمنح الحكومة اللجوء لإجراءات استثنائية واتخاذ التدابير والإجراءات الضرورية بما فيها وقف تنفيذ القوانين العادية بهدف مواجهة الجائحة دون اتباع الطرق المعتادة في تصريف الأعمال الحكومية حيث يجيز قانون الدفاع للحكومة تنظيم أية مسألة من خلال إصدار ما يسمى بأمر دفاع يعالج موضوعاً معيناً على خلاف ما هو بالقوانين النافذة.

استتبع العمل بقانون الدفاع المشار إليه أن الحكومة قد أصدرت العديد من أوامر الدفاع وصل عددها حتى لحظة إعداد هذه الدراسة إلى (٢١) أمر دفاع إلا أنه لم يصدر أمر دفاع يعالج أثر جائحة كورونا على عقود الإيجار بحيث ترك تنظيم المسألة إلى أحكام قانون الدفاع وباقي القوانين التي لا تتعارض مع أحكامه مما دفع الباحثين إلى القيام بهذه الدراسة المتخصصة في بيان تأثير الجائحة على عقود الإيجار وهل يؤدي تأثيرها إلى وقف تنفيذ العقد أم يطبق القضاء الأحكام القانونية لنظريتي القوة القاهرة والظروف الطارئة في القانون المدني الأردني.

الكلمات المفتاحية : الجائحة، وقف تنفيذ العقد، قانون الدفاع، عقد إيجار، القوة القاهرة ، الظروف الطارئة.

Legal and judicial opinion of rental contracts problems arising from Corona Pandemic

***Abdullah Muhammad Ali Al-Zubaidi^١ , Hamdan Saleh Zidan Al-Abadi^٢**

^١- Department of Private Law, Faculty of Law, Mutah University, Jordan.

^٢- Attorney and legal advisor, PhD student in private law, Mutah University - Jordan.

***Corresponding aouther Email:** Drzoubaidi@mutah.edu.jo

Abstract:

Corona Pandemic has greatly affected many economic sectors and has completely or partially stopped them. This pandemic has increasingly affected contracts and agreements concluded between contractors. It has affected the ability of contractors and their fulfillments related to their obligations especially in successive contracts in which time is considered as a core element.

From the arrival of Corona Pandemic, the governmental parties have taken care of application of Defence Act No. (١٣) of the year ١٩٩٢ which helps the government to take exceptional and necessary actions including stopping enforcement of usual laws in order to face this pandemic without following usual ways in doing government business .By the Defence Act No. (١٣) of the year ١٩٩٢, the government has the right to regulate any issue through enactment of what is called defence order which regulates certain subject in contrast with applicable laws.

After enactment of the Defence Act abovementioned, the government has issued many defence orders which reach to ٢١ at the time of preparation of this study. But the government has not issued any defence order that regulates the impact of

corona pandemic on rental contracts and it has left rental contracts to the Defence Act and the remaining laws which do not oppose its provisions. This made the scholars do this specialized study concerning the impacts of the Corona Pandemic on rental contracts and if its impacts may lead to non-implementation of rental contracts or to application of legal provisions of Force Majeure and unforeseen circumstances in Jordanian civil law.

Keywords: Pandemic, Non-implementation of the contract , Defence Act , Lease contract ,Force Majeure , Unforeseen circumstances.

المقدمة

ألقت جائحة كورونا بظلالها على العالم منذ شهر كانون الأول من العام ٢٠١٩ منذ ظهورها القوي والفتاك وغير المسبوق في مدينة ووهان الصينية حيث أخذت بالانتشار السريع وغير المتوقع إلى أن وصلت المملكة الأردنية الهاشمية حيث سجلت أول إصابة في شهر آذار من العام ٢٠٢٠ لتعلن بذلك بدء التعاطي الجدي مع فايروس كورونا كجائحة تتطلب التعامل معها وفق ما تمليه من تحديات صحية وقانونية جنباً إلى جنب، سيما وأن منظمة الصحة العالمية قد دقت ناقوس الخطر معلنة حالة الطوارئ لمواجهة الوباء، وأمام القلق غير المسبوق والاضغاطات التي شهدتها معظم الدول نتيجة اتخاذ التدابير الوقائية بدأت أزمة كورونا تتعاظم لتصبح أزمة صحية واقتصادية في آن معاً، ذلك أن التدابير التي اتخذتها الدول لمواجهة الوباء أخذت بتعطيل سير الحياة اليومي والمعتاد مما أعاق تدفق السلع والخدمات وشل كافة المظاهر الاقتصادية للعمل بما فيها إغلاق المحال والمتاجر الكبرى والصغرى كما أغلقت المكاتب والعيادات الطبية حيث تعطل تنفيذ العقود لاسيما العقود المتراخية التنفيذ والتي يدخل الزمن عنصراً فيها وفي تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتق الأطراف المتعاقدة.

وقد رأت السلطات الحكومية في الأردن أن تعلن العمل بقانون الدفاع رقم ١٣ لسنة ١٩٩٢ مما شكل تحولاً قانونياً كبيراً في التعامل مع الجائحة حيث أدى العمل بهذا القانون إلى تغيير كبير وملحوظ في المراكز القانونية للأشخاص على أرض المملكة، لاسيما في المراكز القانونية للمتعاقدين في العقود ممتدة التنفيذ كعقد الإيجار موضوع هذا البحث وعقد العمل وإن كانت الجهات الحكومية القائمة على إدارة أزمة جائحة كورونا قد أولت عقد العمل رعاية من نوع خاص تجسدت بإصدارها أمر الدفاع رقم (٦) وتعديلاته والذي حدد نطاق العلاقة ما بين العامل وصاحب العمل على وجه لا يدع مجالاً للمنازعة، بحيث حدد النصوص القانونية التي جرى تعطيل العمل بها من مجموع نصوص قانون العمل ثم تناول العمل عن بعد وتناول مسألة تخفيض الأجر وعالج أحكام عقد العمل محدد المدة^١، في حين بقي عقد الإيجار محلاً للاجتهاادات والأخذ والرد في أروقة المحاكم.

١ . ينص أمر الدفاع رقم (٦) الصادر بمقتضى أحكام قانون الدفاع رقم (١٣) لسنة ١٩٩٢ والمنشور على الصفحة (١٩٨١) من عدد الجريدة الرسمية رقم (٥٦٣١) تاريخ (٢٠٢٠/٤/٩) على ما يلي:
حيث إن الهدف الأساسي من حظر التجول هو حماية حياة الأردنيين وصحتهم، ولبئذ ما يمكن من جهود للقيام بالإجراءات اللازمة لتقليل الآثار الاقتصادية السلبية على المشغلين وشركات القطاع الخاص والعاملين فيها، ولغايات تمكين الاقتصاد من استعادة عافيته بعد انتهاء الأزمة الحالية مع دراسة إمكانية التدرج في فتح وتشغيل القطاعات الاقتصادية وفق ضوابط السلامة والصحة العامة والأولويات الوطنية، أقرر إصدار أمر الدفاع التالي :

أولاً:

أ / يستحق جميع العاملين في مؤسسات ومنشآت القطاع الخاص أو أي جهة أخرى خاضعة لقانون العمل أجورهم المعتادة عن الفترة من ٢٠٢٠ / ٣ / ١٨ ولغاية ٢٠٢٠ / ٣ / ٣١، على أن لا يستحق أي من العاملين في القطاعات المستثناة من قرار مجلس الوزراء بالتعطيل أجراً إضافياً عن عملهم خلال تلك الفترة، إلا إذا تم تكليفهم بعمل إضافي وفقاً لأحكام المادة (٥٩) من قانون العمل رقم (٨) لسنة ١٩٩٦

ب/ لغايات إعمال الفقرة (أ) من هذا البند، يوقف العمل بالفقرة (ب) من المادة (٥٩) من قانون العمل رقم (٨) لسنة ١٩٩٦ فيما يتعلق بالأحكام القانونية المتعلقة بالعمل أيام العطل الرسمية فقط.

ثانياً:

أ / تحدد القطاعات أو المؤسسات أو المنشآت المستثناة من القطاع الخاص أو من أي جهة أخرى خاضعة لقانون العمل من قرار التعطيل والتي سيصرح لها بالعمل بعد الحصول على موافقة من وزير الصناعة والتجارة والتموين ووزير العمل والصحة والوزير المختص مجتمعين.

ب/ لغايات إعمال الفقرة (أ) من هذا البند يفوض وزراء العمل والصناعة والتجارة والتموين والصحة بتحديد أسس وإجراءات وشروط الحصول على الموافقة بموجب تعليمات تصدر عنهم مجتمعين لهذه الغاية.

ثالثاً:

لتسهيل آليات العمل "عن بعد" بشكل كلي أو جزئي وتمكين القطاعات الاقتصادية في هذه الظروف من القيام بنشاطاتها الاقتصادية واستمرارها بالإنتاج أقرر ما يلي:-

أ - لمؤسسات ومنشآت القطاع الخاص وأي جهة أخرى خاضعة ممارسة أعمالها "عن بعد" بشكل كلي أو جزئي.

ب- يوقف العمل بأحكام المواد (٣) و(٥) و(٨) و(١٠) و(١٢) من نظام العمل المرن رقم (٢٢) لسنة ٢٠١٧ وذلك لغايات تنفيذ الفقرة (أ) من هذا البند.

ج - يفوض وزير العمل باتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة لتنظيم العمل المرن "عن بعد" بموجب تعليمات يصدرها لهذه الغاية.

رابعاً:

اعتباراً من تاريخ ١/ ٤ / ٢٠٢٠ تحدد أجور العاملين في مؤسسات ومنشآت القطاع الخاص وفي أي جهة أخرى خاضعة لقانون العمل كما يلي:

أ/ يستحق العاملون الذين يؤدون أعمالهم في مكان العمل أجورهم كاملة، على أنه يجوز الاتفاق بإرادة العامل الحرة على تخفيض أجره، على أن لا يتجاوز مقدار التخفيض ٣٠% من أجر العامل المعتاد، وأن لا يتم اللجوء لهذا الخيار إلا إذا كان التخفيض شاملاً لرواتب الإدارة العليا للمنشأة.

ب/ يستحق العاملون الذين يقومون بأداء أعمالهم "عن بعد" بشكل كلي في المؤسسات والمنشآت المصرح لها بالعمل أو تلك المشمولة بقرار التعطيل أو غير المصرح لها بالعمل كامل أجورهم، وكما يستحق العاملون "عن بعد" بشكل جزئي في المؤسسات والمنشآت المصرح لها أو تلك المشمولة بقرار التعطيل وغير المصرح لها بالعمل أجورهم حسب ساعات العمل الفعلية، وبما لا يقل عن الحد الأدنى المحدد لأجر الساعة الواحدة، أو وفق الأجر المنصوص عليه في الفقرة (هـ) من هذا البند أيهما أعلى.

ج/ يستحق العاملون المنصوص عليهم بالفقرتين (أ) و(ب) من هذا البند والذين يكلفون بعمل إضافي أجراً إضافياً وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة (٥٩) من قانون العمل رقم (٨) لسنة ١٩٩٦ فقط.

د/ لغايات إعمال الفقرتين (أ) و (ب) من هذا البند يوقف العمل بالفقرة (ب) من المادة (٥٩) من قانون العمل رقم (٨) لسنة ١٩٩٦ فيما يتعلق بالأحكام القانونية المتعلقة بالعمل أيام العطل الرسمية فقط.

هـ / لصاحب العمل في المؤسسات والمنشآت المصرح لها بالعمل بصورة جزئية بالنسبة للعاملين غير المكلفين بعمل أو تلك المشمولة بقرار التعطيل ولم يصرح لها بالعمل، التقدم بطلب لوزير العمل للسماح له بدفع ما لا يقل عن ٥٠% من قيمة الأجر المعتاد لهؤلاء العمال على أن لا يقل ما يتقاضاه العمال من الأجر عن الحد الأدنى للأجور.

و/ تحدد الأسس والشروط التي يتم بموجبها السماح لأصحاب العمل بدفع ما لا يقل عن ٥٠% من قيمة الأجر الأصلي بموجب تعليمات يصدرها وزير العمل لهذه الغاية.

ح / يوقف العمل بنص المادة (٥٠) من قانون العمل رقم (٨) لسنة ١٩٩٦ لغايات تنفيذ الفقرتين (هـ) و(و) من هذا البند.

خامساً:

لصاحب العمل غير القادر على دفع الأجور على النحو الوارد في البند "رابعاً" أعلاه في مؤسسات ومنشآت القطاع الخاص وأي جهة أخرى خاضعة لقانون العمل والمصرح لها بالعمل، أو من تلك المشمولة بقرار التعطيل وغير مصرح لها بالعمل، التقدم بطلب للجنة مشتركة يشكلها كل من وزير الصناعة والتجارة والتموين والعمل لإيقاف العمل في مؤسسته أو منشأته كلياً، ووقف عقود العمل لجميع العمال. وعلى صاحب العمل أن لا يتخذ أي إجراء بهذا الشأن إلا بعد الحصول على موافقة تلك اللجنة، وعلى أن يرفق بالطلب كشفاً يبين أسماء العمال وطبيعة وشكل عقد كل منهم ومدته وأوقات الدوام ومقدار أجره وفق ما هو مسجل في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي، ويترتب على صدور القرار بالموافقة على الإيقاف ما يلي:-

أ- لا يجوز لصاحب العمل الذي أوقف العمل بمنشأته بصورة كلية مزاوله أي عمل أو أي نشاط خلال فترة الإيقاف.

ب- ألا تنقطع العلاقة التعاقدية بين صاحب العمل والعامل خلال فترة الإيقاف، ولا يلزم صاحب العمل بدفع أجر العامل

خلال هذه الفترة.
ج- لا تحتسب فترة وقف العمل من مدة عقد العمل.
د- تبقى جميع الالتزامات المالية والتعاقدية المترتبة على صاحب العمل قائمة خلال فترة الإيقاف باستثناء أجور العاملين.
هـ- لا يستفيد صاحب العمل في مؤسسات ومنشآت القطاع الخاص وأي جهة خاضعة لقانون العمل من المصرح لها بالعمل من أي برامج للحماية الاقتصادية للقطاع الخاص من تاريخ الإيقاف .
و- يتم وضع إشارة منع التصرف على الأموال المنقولة وغير المنقولة العائدة للمنشأة خلال فترة الإيقاف بقرار من اللجنة.

سادساً:

أ/ مع مراعاة ما ورد بالفقرة (هـ) من البند خامساً أعلاه، يحق لصاحب العمل في مؤسسات ومنشآت القطاع الخاص وأي جهة خاضعة لقانون العمل والمشمولة بقرار التعطيل وغير المصرح لها بالعمل، الاستفادة من برامج الحماية الاقتصادية وفق الشروط المقررة لكل منها.
ب / تعمل الحكومة على منح حوافز تشجيعية لأصحاب العمل الملتزمين بدفع أجور العمال كاملة من بداية العمل بقانون الدفاع وحتى انتهاء العمل به بالإضافة لاستفادتهم من برامج الحماية الاقتصادية وفق الشروط المقررة لكل منها.

سابعاً:-

تسعى الحكومة وعلى ضوء إمكانياتها بتقديم الدعم اللازم لتأمين احتياجات الحياة الأساسية لعمال المياومة الأردنيين من غير المشتركين في الضمان الاجتماعي شريطة اشتراكهم بالضمان الاجتماعي وفق آلية يتم تحديدها لاحقاً.

ثامناً -

أ- لا يجوز لصاحب العمل ممارسة ضغوط على العامل لإجباره على الاستقالة أو القيام بإتهاء خدماته أو فصله عن العمل إلا وفقاً لأحكام الفقرتين (ج) و (د) من المادة (٢١) والفقرات (أ، ز، ح، ط) من المادة (٢٨) من قانون العمل رقم (٨) لسنة ١٩٩٦.

ب - لغايات تنفيذ الفقرة (أ) من هذا البند يوقف العمل بالمادة (٢٣) وينصوص الفقرات (ب، ج، د، هـ، و) من المادة (٢٨) من قانون العمل رقم (٨) لسنة ١٩٩٦ ويفوض وزير العمل باتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة لتطبيق الفقرة (هـ) منها.

ج- على كل صاحب عمل قام بإجبار أي عامل لديه على الاستقالة أو أنهى خدماته أو قام بفصله عن العمل في غير الحالات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذا البند وخلال الفترة الممتدة من تاريخ ١٨ / ٣ / ٢٠٢٠ حتى تاريخ صدور أمر الدفاع رقم (٦) لسنة ٢٠٢٠ بإعادتهم إلى العمل خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية.

تاسعاً:

يعتبر كل تعهد أو اتفاق أو وثيقة يتنازل فيها العامل عن أي من حقوقه أو تؤدي إلى الانتقاص من تلك الحقوق منذ تاريخ ١٨ / ٣ / ٢٠٢٠ باطلة، ولا يعتد بها قانوناً، وعلى صاحب العمل اتخاذ الإجراءات اللازمة لإلغائها خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية.

عاشراً:

أ- تتم إعادة النظر بما ورد في أمر الدفاع هذا والتعليمات الصادرة بمقتضاه بشكل شهري أو كلما اقتضت المصلحة ذلك بمقتضى بلاغات يصدرها رئيس الوزراء لهذه الغاية.

ب- تحدد أسس وشروط استفادة صاحب العمل من كل برنامج من برامج الحماية الاقتصادية من الجهة الرسمية المختصة بموجب تعليمات تصدرها لهذه الغاية.

ج- يصدر رئيس الوزراء البلاغات والأوامر اللازمة لتنفيذ ما جاء بأمر الدفاع هذا.

حادي عشر:

أ- يعاقب كل من يخالف أيّاً من إجراءات الحصول على الموافقة المشار إليها في البند(ثانياً) من أمر الدفاع هذا بإغلاق المنشأة المخالفة لمدة ستين يوماً.

ب- يعاقب من يخالف أي حكم آخر من أحكام أمر الدفاع هذا والبلاغات الصادرة عن رئيس الوزراء أو الوزراء المكلفين بمقتضاه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات، وبالغرامة ثلاثة آلاف دينار.

ج- لا تحول العقوبات المنصوص عليها في أمر الدفاع هذا دون حق العامل بالمطالبة بحقوقه العمالية وفقاً لأحكام قانون العمل رقم (٨) لسنة ١٩٩٦.

وبالنظر إلى أن الالتزامات التعاقدية لا تقع تحت حصر ومردّها نشاط الأشخاص التجاري والاقتصادي والخدمي وهو متنوع ومتسارع في التطور فإن أثر الجائحة على العقود يختلف من عقد إلى آخر ومن التزام إلى آخر حتى ضمن الحزمة التعاقدية الواحدة ففي عقود الإيجار يختلف أثر الجائحة في العقود التجارية عنها في عقد الإيجار لغايات السكن مما دفعنا لاختيار هذه الدراسة المتخصصة في تأثير جائحة كورونا على عقود الإيجار باعتبارها عقود متراخية التنفيذ، ويلعب الزمن دوراً أساسياً في تحديد التزامات المتعاقدين^١.

وقد شكلت الإجراءات القانونية المتخذة بسبب جائحة كورونا ظرفاً خاصاً واستثنائياً حال دون تنفيذ الأطراف المتعاقدة لالتزاماتهم بسبب الاغلاقات تارة وبسبب القوانين التي صدرت على شكل أو أمر دفاع يعمل بها بشكل فوري تحت طائلة العقوبة تارة أخرى مما دفعنا إلى التساؤل حول طبيعة الظرف الذي خلفته جائحة كورونا وهل يعد بمنزلة القوة القاهرة التي تعفي المتعاقدين من تنفيذ التزاماته أم ظرفاً طارئاً يجعل من الالتزام التزاماً مرهقاً يمكن رده بقرار المحكمة إلى الحد المعقول؟ وهل تقسيم وتنفيذ العقود ما بين عقود نافذة مستمرة وعقود يطالها وقف التنفيذ أو الفسخ مردّه تكبيف الجائحة كقوة القاهرة أم ظروف طارئة؟ وهل يعالج قانون الدفاع مسألة العقود تحديداً؟ وما أثر أحكام هذا القانون على تنفيذ العقود ووصفها القانوني؟ هذه التساؤلات وغيرها مما قد يثار في هذا البحث ستكون محور دراستنا مستقبلاً علنا نجد إجابات شافية لها تفيد المهتمين في هذا الجانب.

أهمية الدراسة

تبرز أهمية هذه الدراسة من سعيها لتسليط الضوء على الموقف القانوني من عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا حيث لم يتم معالجة عقود الإيجار بأمر دفاع واضح وتصيلي على نحو ما تم معالجته في عقود العمل بموجب أمر الدفاع رقم ٦ وتعديلاته، وتتعاظم أهمية البحث في ظل عدم وجود اجتهادات مستقرة لمحكمة التمييز تعالج المركز القانوني لطرفي علاقة عقد الإيجار، لذلك تأتي هذه الدراسة كبحت علمي مبسط يقدم تصوراً قانونياً لمصير عقد الإيجار وآثاره في ظل الجائحة والإجراءات الحكومية المتخذة بسببها .

اشكالية الدراسة

تكمن اشكالية هذه الدراسة في أن الجهات الحكومية التي اضطلعت بمواجهة جائحة كورونا لم تصدر أمر دفاع يوضح الوضع القانوني لعقود الإيجار في ظل الجائحة على غرار أمر الدفاع رقم (٦) وتعديلاته حيث عالج علاقة العمل بشكل يقطع المنازعة في حين بقيت العلاقة ما بين المالكين والمستأجرين محل اجتهاد فيما إذا شكلت الجائحة قوة القاهرة ينقضي معها التزام المستأجر بدفع الأجرة خلال الاغلاقات الكلية أو الجزئية أم تشكل ظرفاً استثنائياً يسمح برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول أم أن عقود الإيجار

١ . عباس العبودي: شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني - البيع و الإيجار ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمّان ، ٢٠١٨، صفحة (٢٣٥).

طالها الوقف المقصود في المادة (١١) من قانون الدفاع باعتبار قانون الدفاع يدخل في عداد الإجراءات الحكومية المتخذة لمواجهة الجائحة الذي ألقى بظلاله على العلاقة ما بين المالكين والمستأجرين .

خطة الدراسة

تأسيساً على ما تقدم سنقسم هذا البحث إلى مبحثين، نخصص الأول للتعريف بجائحة كورونا والطبيعة القانونية لها أما الثاني فسنتناول فيه أثر الجائحة على عقود الإيجار والإجراءات الحكومية المتخذة بشأنها.

المبحث الأول

تعريف جائحة كورونا والطبيعة القانونية للجائحة

سوف نتناول في هذا المبحث التعريف بجائحة كورونا من الناحية القانونية بحيث نوضح المقصود بالجائحة من الناحية القانونية وليس من الناحية الطبية فقط في المطلب الأول ثم نتناول الطبيعة القانونية للجائحة أي تكييف الجائحة كحالة قانونية وما إذا كانت تشكل قوة قاهرة أم ظرفاً استثنائياً وذلك في المطلب الثاني.

المطلب الأول

التعريف بجائحة كورونا

إن ظهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) أوجد حالة الجائحة والتي تتأسس على طارئ صحي غير مسبوق يهدد حياة الناس ويمتاز بسرعة الانتشار وعدم وجود لقاح متاح للكافة يواجه انتشاره لغاية الآن وأن الحديث عن أي لقاح غير مقرون بما يفيد بنجاعته حتى الآن مما أدى إلى اجماع دولي على اعتبارها جائحة ومن هنا فما المقصود بكلمة جائحة؟ يقصد بالجائحة الوباء الذي ينتشر بين البشر في مساحة كبيرة مثل قارة أو تتسع لتضم كافة بقاع العالم وجمعها جوائح وهي تعبير خاص بالأمراض التي تنتشر بين البشر بخلاف تعبير جارفة والذي يطلق على الأمراض التي تنتشر بين الحيوانات^١، في حين أن المرض المستوطن المستقر لا يعتبر جائحة وقد اعتبرت أمراض الجدري والسل عبر التاريخ في السابق جوائح، وعليه وحتى يعتبر مرض ما جائحة يتوجب توافر الشروط التالية:

- ١- أن لا يكون المرض مستوطن في بقعة محددة بل منتشر أو قابل للانتشار.
- ٢- أن يتعلق بمرض ينتقل إلى البشر.
- ٣- أن يكون متفشي أو ممتد أو قابل للامتداد على بقعة واسعة من العالم كقارة مثلاً.

ومما لا شك فيه أن انتشار الأمراض على النحو المذكور أعلاه يترك أثراً في التزامات المتعاقدين، ولما كان الأصل في العقود صحتها ونفاذها بحيث لا يجوز فسخ العقود إلا بالتراضي أو بالتقاضي أي لزوم توافر المبرر القانوني للفسخ أو التعديل فإن الخروج على هذا المبدأ الأصيل في التعاقد يستوجب البحث فيما إذا كانت الجائحة تبرر فسخ العقود أو تعديلها أو وقف الآثار المترتبة عليها، من هنا فإننا كباحثين نعود إلى الأصل التاريخي للقانون المدني وهو الفقه الإسلامي للاطلاع على موقفه من الجوائح حيث نجد

^١ . من ويكيبيديا - الموسوعة الحرة
<https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%AC%D8%A7%D8%A6%D8%AD%D8%A9#>

. cite note-1

أن الفقه الإسلامي وفي حديثه عن العقود قد تناول قاعدة وضع الجوائح وهي قاعدة شرعية تقوم على تعديل الثمن بالحط منه كله أو بعضه بمقدار ما تعرض المتعاقد للخسارة بفعل الجائحة، والجوائح وفق الفقه الإسلامي جمع جائحة والجائحة هي الآفة التي تصيب الزروع والثمار فتهلكها دون أن يكون للأدمي صنع فيها كالقحط والبرد والعطش^١، وقد عرف شيخ الإسلام ابن تيمية الجائحة بأنها (الآفة السماوية التي لا يمكن معها تضمين أحد، مثل الريح والبرد والحر والجليد والصاعقة وغيرها)^٢. وتكاد تجمع المذاهب الفقهية الإسلامية الأربعة على أن الجائحة هي كل آفة لا صنع للأدمي فيها وقد ربط الفقهاء المسلمين ما بين الآفة وعدم الاستطاعة على دفعها أي عدم المقدره على تقادي النتائج الناجمة عنها ومنهم من وصف الجائحة بأنها آفة تصيب المبيع فتهلكه كله أو بعضه^٣، ويستخلص من استطلاع موقف الفقه الإسلامي ما يلي:

- ١- أن الفقهاء المسلمين قد تعرضوا للجائحة من حيث الوصف والتعريف.
- ٢- سرد الفقهاء المسلمين بعض الأمثلة على ما يشكل جائحة في زمانهم وهي على سبيل المثال لا الحصر.
- ٣- أن الفقه الإسلامي قد بين أثر الجوائح على العقود وفرق ما بين تأثير الجائحة الذي يؤدي إلى استحالة التنفيذ وما بين تأثير الجائحة الذي يرهق المدين.

وفي الحقيقة ما ذهب إليه الفقه الإسلامي في بيان الجوائح يتعلق بالآفات التي تصيب الأموال وليس الإنسان، في حين يعد فايروس كورونا مرضاً يفتك بالإنسان ولا علاقة له بالأموال والأشياء وكأن الفقه الإسلامي قد دمج ما بين الجوارف والجوائح من حيث الأحكام.

وبالرجوع لأحكام القانون المدني الأردني واستعراض أحكامه نجد بأنه لم يضع أحكاماً خاصة بالجوائح إلا أنه قد تناول أحكام القوة القاهرة والظروف الطارئة والتي تنطوي الجوائح تحت أحكامهما على نحو ما سنرى في القادم من هذه الدراسة، وهنا فإننا نستخلص تعريف لمفهوم الجائحة بأنها حدث عارض غير متوقع الحدوث خلال تنفيذ التزام تعاقدي لا يد للمتعاقدين به ولا يمكن الاحتراز منه أو دفعه ويكون عاماً ليس من صنع الإنسان أو المتعاقدين يؤدي إلى جعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً أو مرهقاً حسب نطاق تأثير الحدث.

^١ . محمد بن جزي الغرناطي : القوانين الفقهية ، المكتبة العصرية ، بيروت ، صفحة (١٧٣).
^٢ . أسامة الصرايرة: قاعدة وضع الجوائح في الفقه الإسلامي – دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير ، جامعة مؤتة ، ٢٠٠٨ ، الصفحة (١١).
^٣ . ابن تيمية : مجموع الفتاوي ، الجزء (٣٠) ، هجر للطباعة والنشر ، ١٩٩٧ ، صفحة (١٥١).

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لجائحة كورونا

تناولنا في البند السابق توضيح مفهوم الجائحة وباستعراض هذا المفهوم ومحاولة وضعه ضمن طبيعة قانونية محددة نجد بأن الجائحة إما أن تشكل قوة قاهرة تحول دون تنفيذ الالتزام وإما ظرفاً استثنائياً يجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً، وهنا فإننا سوف نتناول في عجلة وبما يفي بمتطلبات هذا المطلب توضيح القوة القاهرة والظروف الطارئة ومحاولة إدراج الجائحة تحت حكم إحداهما، وذلك في فرعين متتاليين.

الفرع الأول : القوة القاهرة

عالج المشرع الأردني في القانون المدني موضوع القوة القاهرة في المادة ٢٤٧ منه والتي نصت على: (في العقود الملزمة للجانبين اذا طرأت قوة قاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا انقضى معه الالتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه فإذا كانت الاستحالة جزئية انقضى ما يقابل الجزء المستحيل مثل الاستحالة الجزئية الاستحالة الوقتية في العقود المستمرة وفي كليهما يجوز للدائن فسخ العقد بشرط علم المدين)، وهنا نجد أن المشرع قد ربط ما بين الحدث وجسامته بمقدار ما يجعل من الالتزام مستحيلًا سواء أكانت الاستحالة كلية أم جزئية أم وقتية وفي هذه المادة نجد بأن المشرع الأردني قد حدد شروط القوة القاهرة وعلى النحو التالي:

١. حدوث ظرف لا يمكن توقعه أي أن إمكانية توقع حدث ما عند التعاقد تخل بتوافر شروط القوة القاهرة ذلك أن إمكانية التوقع توجب على المتعاقدين أخذ التدابير اللازمة للحيلولة ما بين الظرف المتوقع والآثار التي تنجم عنه^١.

٢. أن يكون الظرف لا يمكن دفعه بحيث لا يمكن بأي حال تفادي الظرف وتجنب الآثار المترتبة عليه أي أن الأمر لا قبل للمتعاقدين به أو بمواجهته^٢.

وقد قضت محكمة التمييز في قرارها رقم (٩٦٤) لسنة (٢٠١٩) تاريخ (٢٠١٩/٣/١٣) بأنه "إذا طرأت قوة قاهرة في العقود الملزمة للجانبين تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا انقضى معه الالتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه ويجب إعادة كل طرف إلى حاله قبل التعاقد، وتتحقق القوة القاهرة بتوافر شرطها أن لا يمكن توقع الحادث واستحالة دفعه، وفقاً لأحكام المادة (٢٤٧) من القانون المدني".

لذلك وعند توافر هذه الشروط وهي مسائل واقعية يقدر قاضي الموضوع قيام الدليل على توافرها من عدمه، فإن الالتزام ينفسخ من تلقاء نفسه مع مراعاة الاستحالة الجزئية والاستحالة الكلية ولنا في الاستحالة الوقتية وقفة تفصيلية في القادم من هذا البحث. ومما

١ . د. عبد الله الزبيدي : محاضرات ملقاة على طلبة دكتوراه في القانون الخاص / جامعة مؤتة - عام (٢٠١٩).

٢ . الزبيدي : مرجع سابق.

تجدر الإشارة إليه أن المشرع الأردني تناول القوة القاهرة كأحد عناصر السبب الأجنبي التي تعفي من المسؤولية المدنية في أكثر من موقع ومن أبرزها النص الوارد في المادة (٢٦١) من القانون المدني والذي جاء فيه:

" إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كافة سماوية أو حادث فجائي أو قوة قاهرة أو فعل الغير أو فعل المتضرر كان غير ملزم بالضمان ما لم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك".

الفرع الثاني : الظروف الطارئة

نظم المشرع الأردني الظروف الطارئة في المادة ٢٠٥ من القانون المدني والتي نصت على أنه : (إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الواسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدية وإن لم يصبح مستحيلًا صار مرهقًا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك).

وبذلك فقد جعل المشرع من الظروف الطارئة واحدة من أبرز الحالات التي سمح المشرع بها للمحكمة أن تتدخل في العقد وتعديل ما ورد به من التزامات على خلاف الأصل العام القاضي بأن العقد شريعة المتعاقدين^١، ويستخلص من المادة المذكورة أعلاه أبرز شروط نظرية الظروف الطارئة وعلى النحو التالي :

١- أن يكون العقد من العقود متراخية التنفيذ أي يدخل الزمن كعنصر مهم من عناصر العقد بحيث يستمر تنفيذ العقد مدة من الزمن كما في عقود المقاولات وعقود التوريدات وعقود الإيجار محل هذا البحث، إذ يلعب الزمن دوراً في هذه العقود بخلاف العقود الفورية غير المؤجلة والتي يتم تنفيذها فور انعقادها وبطبيعة الحال يتوجب أن تكون العقود التي تخضع لهذه النظرية من العقود المحددة وليست من العقود الاحتمالية ذلك أن عنصر الاحتمال الكامن في العقود الاحتمالية يعرض الطرفين إلى احتمال الريح أو الخسارة مما يخرج هذه العقود من طائفة العقود الخاضعة لنظرية الظروف الطارئة^٢.

٢- أن يحدث بعد إبرام العقد وخلال تنفيذه حوادث استثنائية توصف بأنها عامة، والحادث الاستثنائي هو ما يخرج عن حدود المألوف ويندر حدوثه في المجرى العادي للأمر كما في الزلازل والبراكين والفيضانات والحروب أو الإضراب المفاجئ أو الحجر الصحي بسبب انتشار الوباء^٣، ويجب أن يكون الحادث الاستثنائي عاماً لا يقتصر على المدين وحده بل يشمل طائفة من الناس إذ لا يقبل من المدين التضرع بأحواله الخاصة

^١ . عدنان سرحان و نوري خاطر: شرح القانون المدني - مصادر الحقوق الشخصية ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمّان، ٢٠٠٨، صفحة (٢٥٤).

^٢ . أنور سلطان: مصادر الالتزام في القانون المدني ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمّان ، ٢٠١٩ ، صفحة (٢٢٨).

^٣ . عدنان سرحان و نوري خاطر: مرجع سابق ، صفحة (٢٥٨).

كالمرض والإفلاس أو اضطراب عماله وأحوال تجارته فهذه الأحوال الخاصة لا تطبق بشأنها نظرية الظروف الطارئة قولاً واحداً^١.

٣- أن تكون الحوادث الاستثنائية العامة غير متوقعة عند إبرام العقد أي من المستبعد حدوثها ولم يتبادر إلى ذهن المتعاقدين حدوثها لعدم تصور ذلك، إذ أن توقع حدوث أمر يوجب على المتعاقدين أخذه في حسابهم مما يخرجهم من نطاق أعمال نظرية الظروف الطارئة، وبالإضافة إلى ما سبق فإن الظرف الاستثنائي يتوجب أن لا يكون بالإمكان دفعه وهنا تلتقي الظروف الطارئة مع القوة القاهرة على النحو الذي تعرضنا له فيما سبق^٢.

٤- أن يترتب على هذه الحوادث الاستثنائية العامة وغير المتوقعة أن يصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين بحيث يهدد بخسارة فادحة، والالتزام المرهق هو التزام ممكن وليس مستحيل بطبيعة الحال لأنه لو أصبح الالتزام مستحياً لانقضى العقد بقوة القانون فالالتزام المرهق يعني ببساطة أن إمكانية تنفيذ الالتزام قائمة وليست مستحيلة. وبالرجوع إلى نص المادة ٢٠٥ من القانون المدني نجد أن المشرع قد وصف الخسارة بالفادحة وبالرجوع إلى معنى هذه الكلمة نجد أنها تعني الثقيلة والفادحة هي المصيبة أو النازلة وجميعها معاني تدل على الخطب والأمر العظيم، وأن مدى توافر ذلك أي الخسارة تكون فادحة أم غير فادحة يدخل ضمن مسائل الموضوع ضمن معيار موضوعي يتم النظر به إلى طبيعة الالتزام وليس الملتمزم ذاته^٣.

وقد قضت محكمة التمييز في قرارها رقم (٢٠٠٧/١٦٧١) تاريخ (٢٠٠٨/١/٢٠) بأن " المادة ٢٠٥ من القانون المدني حددت ضوابط الظروف الطارئة بما يلي :

١. أن يكون الحادث استثنائياً عاماً.
٢. ألا يكون في الوسع توقع هذا الحادث.
٣. أن يترتب على هذا الظرف إرهاب المدين وإن لم يصبح التنفيذ مستحياً.
٤. أن يكون العقد متراجحاً في التنفيذ".

ولا ترى محكمة التمييز في " ظروف الانتفاضة التي مرت بها الضفة الغربية ما ينبئ في اعتبارها ظروف طارئة ذلك أن هذه الظروف متوقعة ولا يرد القول عدم إمكانية توقعها كما ذهب إليه الطاعن لظالما أن ظروف الضفة الغربية تتصل بأسباب قديمة يعلم بها الطاعن وحيث نجد أن محكمة الاستئناف قد توصلت لذات النتيجة واعتبرت ظروف الضفة الغربية لا ينطبق عليها وصف الظروف الطارئة وبأنه لم ترد أية بيئة تنبئ بتأثر تنفيذ التزام المدعى عليه بأحداث أيلول في أمريكا الأمر الذي يجعل من استخلاص

١- الزبيدي : مرجع سابق.

٢- الزبيدي : مرجع سابق .

٣- أنور سلطان: مرجع سابق ، صفحة (٢٢٩).

محكمة الاستئناف حول عدم قيام الدفع سالف الذكر استخلاصاً سائغاً ومقبولاً وبأن قرارها حول ذلك واقعاً في محله ويتفق مع القانون^١ .

إن توافر الشروط المذكورة أعلاه يوجب العمل بالنتائج التي تترتب على نظرية الظروف الطارئة حيث أن المحكمة وبعد أن توازن ما بين ظروف ومصالح الطرفين وفق ما بين يديها من بيانات تقوم برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ضمن هاجس تحقيق العدالة المكلف به القاضي دون قيد عليه في ذلك؛ إذ له تقيص الالتزام أو تعديله أو توزيع الخسارة بين الفريقين إلى غير ذلك من الصور مما تراه المحكمة يحقق العدالة والتوازن في العلاقة ما بين فرقاء العقد ومما لا شك فيه أن زوال الظرف الطارئ يستدعي عودة الالتزامات إلى سابق عهدها قبل تدخل المحكمة بإجراء التعديل ومما لا شك فيه أن المشرع في القانون المدني قد حسم أمر الاتفاق على استبعاد تطبيق أحكام الظروف الطارئة على العقود بحيث اعتبر أي اتفاق على ذلك بين الفرقاء باطل بحيث يبقى العقد صحيحاً ويبطل الشرط^٢ .

وعوداً على بدء فإن الجائحة كجائحة تعد قوة قاهرة أو ظرفاً استثنائياً بمقدار ما تحدثه من أثر في قدرة المدين على تنفيذ التزاماته ؛ فقد تجعل التزامه مستحيلاً وقد تجعل التزامه مرهقاً والعبرة بالأثار التي سوف نتناولها في القادم من هذا البحث.

^١ قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (٢٠٢٠/٣٥٣٤) تاريخ (٢٠٠٦/٣/٩) ، منشورات قسطاس

^٢ . عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - نظرية الالتزام بوجه عام ، المجلد الثاني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٢٠٠٠ ، صفحة (٨٢١).

المبحث الثاني

آثار الجائحة على عقود الإيجار والإجراءات الحكومية المتخذة بشأنها

بعد أن بيّنا في المبحث الأول مفهوم الجائحة وطبيعتها القانونية، فإننا سنتناول في هذا المبحث الآثار التي تترتب على الجائحة في نوعي العقود الإيجار ، و الإجراءات التي اتخذتها الحكومة بشأنها بخصوص عقود الإيجار وذلك من خلال مطلبين متتاليين على النحو التالي:

المطلب الأول مدى تأثير الإجراءات الحكومية المتخذة في ظل الجائحة على عقود الإيجار
أما المطلب الثاني فنتناول فيه الأثر القانوني للجائحة على عقود الإيجار والتزامات أطرافها.

المطلب الأول

مدى تأثير الإجراءات الحكومية المتخذة في ظل الجائحة على عقود الإيجار

من المسلم به أن عقود الإيجار إما ان تكون لغايات السكن وهي العقود التي بقي المستأجرين مالكين للمنفعة المقصودة من العقد بالرغم من الجائحة وعقود لغايات تجارية كعقود المحال التجارية والمكاتب والعيادات وهي التي تعرضت لإغلاقات بفعل الإجراءات الحكومية المتخذة في ظل الجائحة حيث جرى المساس بشكل جوهري بمقدار المنفعة وكيفية استغلال المأجور وهذا بغطاء قانوني بموجب أحكام قانون الدفاع رقم ١٣ لسنة ١٩٩٢ ، وبالتالي فإن عقود الإيجار المعدة للسكن لا يطالها تأثير يستدعي البحث، فهي عقود مستمرة ويتوجب على المستأجر الوفاء بالتزاماته كما يتوجب على المؤجر الوفاء بالتزاماته وإلا يكون المستأجر قد أثرى على حساب المؤجر، ويتبقى عقود الإيجار التجارية التي أثرت الجائحة بها حيث وقفت الإجراءات التي اتخذتها الحكومة ما بين المستأجرين وما بين الانتفاع بالمأجور مما يتيح لهم الدفع في مواجهة المؤجرين بعدم انتفاعهم بالمأجور كلياً ضمن فترة الإغلاق الكلي وجزئياً ما بعد ذلك في حين أن المؤجرين يتمسكون بوضعهم العقار تحت تصرف المستأجرين وأن لا يد لهم في الإخلال في امتلاك المنفعة من التأجير، وهنا تتضارب المصالح لدرجة تستدعي التوقف عند الإجراءات الحكومية التي اتخذت في ظل الجائحة والمتمثلة بالعمل بقانون الدفاع المشار إليه مما يستوجب استعراض أحكام هذا القانون والتي تتصل بالعقود ، حيث نصت المادة (١١) من قانون الدفاع على أنه " إذا تعذر تنفيذ اي عقد أو التزام بسبب مراعاة أحكام هذا القانون أو أي أمر أو تكليف أو تعليمات صادرة بمقتضاه أو بسبب الامتثال لهذه الأحكام فلا يعتبر الشخص المرتبط بهذا العقد مخالفا لشروطه بل يعتبر العقد موقوفا إلى المدى الذي يكون فيه تنفيذ العقد متعذرا ويعتبر ذلك دفاعا في أي دعوى اقيمت أو تقام على ذلك الشخص أو أي إجراءات تتخذ ضده من جراء عدم تنفيذه للعقد أو الالتزام " .

وباستعراض المادة المذكورة أعلاه نجد بأن المشرع قد سبب عدم تنفيذ العقد بسبب الإجراءات المتخذة وفق أحكام قانون الدفاع أي أن تعذر التنفيذ يقف وراءه قانون الدفاع وليس بتأثير الجائحة باعتبارها قوة قاهرة أم ظرفاً طارئاً حيث تسعف هذه المادة المدعي عليه في مواجهة أي ادعاء ضده ويعفي هذا الطرف من مسألة إثبات حدوث الجائحة فعلياً كقوة قاهرة أو ظرف طارئ إذ من الممكن أن يمر الطرف المتعلق بجائحة كورونا دون تفشي الوباء بصورة تعيق تنفيذ الالتزام، من هنا فإن الوقوف على تأثير الجائحة على عقود الإيجار يستدعي بحث تأثير هذا النص على العقود بصورة مجردة عن حدوث الوباء من عدمه وهذا ما يراه الباحثان ، فالمسألة ليست بحاجة إلى إثبات تفشي الوباء وحدث الجائحة على النحو الذي وصفناه سابقاً بقدر ما يتوجب البحث في نص المادة (١١) من قانون الدفاع والوقوف على معنى الوقف القانوني للعقود حيث جاء النص بعبارة أن يكون العقد موقوفاً فما معنى أن يكون العقد موقوفاً وفق مقصد المشرع في قانون الدفاع؟؟

بداية فإن الوقف الذي عناه المشرع هنا قد ربطه بتنفيذ العقد بدلالة ما ورد في النص (إذا تعذر تنفيذ العقد ...) وعلى ذلك فلا يقصد بالعقد الموقوف هنا العقد الموقوف المنصوص عليه في المادة ١٧١ من القانون المدني^١ أي العقد الموقوف على الإجازة فإن لحقته الإجازة نفذ، إذ أن الوقف هنا جاء وقف تنفيذ عقد صحيح وهو مجرد رخصة لمصلحة أحد الأطراف المتعاقدة بأن يستعمل هذا العذر كدفع في دعوى تقام في مواجهته حيث أن فساد العقد أو بطلانه يبقى على حاله إن وجد ولا تعدل المادة (١١) المذكورة من مرتبة انعقاد العقد.

ولما كان الوقف الذي نظمته المادة المشار إليها أعلاه منحصراً في تنفيذ العقد فلا يمكن بأي حال من الأحوال المناداة بالفسخ فالفسخ للعقود يستدعي وجود حالة من الحالات التي تبرر الفسخ ، وهنا فإن المشرع قد حسم أمره تجاه العقود الصحيحة النافذة المستمرة زمنياً بأنها تخضع لرخصة الوقف القانوني وليس الفسخ أو انقضاء الالتزامات وينسجم هذا مع الأصل في العقود ذلك أن الأصل في العقود ان تكون لازمة بحيث يتوجب احترام العقد وتنفيذ ما تضمنه من شروط وأحكام كلما كان ذلك موافقاً للقانون ومقتضى العقد وكل ما كان تنفيذه ممكناً بحيث لا يستقل أحد المتعاقدين بفسخ العقد أو تعديله دون رضي المتعاقد الآخر^٢ ، وهذا ما يشكل المبدأ العام في العقود من حيث لزوم تنفيذها بحسن نية^٣.

يستخلص مما سبق أن الوقف القانوني المقصود من حكم المادة (١١) من قانون الدفاع المشار إليها ينحصر العمل به ضمن المحددات التالية :

١- أن يكون تعذر تنفيذ العقد بسبب قانون الدفاع أي أن قانون الدفاع لم يستثنى العقد أو الالتزام من نطاق تطبيقه، فالعقود التي بقيت مستمرة ونافذة بالرغم من العمل

^١ نصت المادة ١٧١ من القانون المدني على (يكون التصرف موقوفاً على الإجازة إذا صدر من فضولي في مال غيره أو من مالك في مال له تعلق به حق للغير أو من ناقص أهلية في ماله وكان تصرفه دائراً بين النفع والضرر أو من مكره أو إذا نص القانون على غير ذلك) .

^٢ . أنور سلطان : مرجع سابق ، صفحة (٢١٢).

^٣ . المادة (١/٢٠٢) من القانون المدني.

بقانون الدفاع لا يطالها الوقف كما في عقود الماء والكهرباء والاتصالات، ومن البديهي القول أن تعذر التنفيذ العائد لظروف أحد المتعاقدين الشخصية لا ينطبق عليه حكم المادة (١١) من قانون الدفاع ذلك أن الأساس في بحث مسألة تعذر التنفيذ يجب أن يرد إلى أثر قانون الدفاع على وجه التحديد ليتم تطبيق حكم المادة (١١) المشار إليها.

٢- أن لا يكون قانون الدفاع والأوامر الصادرة تبعاً له قد أخرجت العقد من نطاق سريان القانون كما في عقود توريد المستلزمات الطبية، ذلك أن الظرف الذي أوجب إعمال قانون الدفاع يتصل بطارئ صحي غير مسبق يستوجب الاستعداد لمواجهة لذلك كان من الحتمي أن لا يطال الوقف كافة العقود التي تدعم الاستعدادات الطبية لمواجهة الجائحة فليس من المعقول أن يوقف قانون الدفاع عقد توريد أدوية أو مستلزمات طبية أخرى كالكمامات.

٣- أن يكون الالتزام موضوع العقد قابلاً للوقف ذلك أن بعض العقود كعقد التأمين بحكم طبيعتها أبرمت لتستمر في ظل مختلف الظروف كأصل عام وكذلك عقد إيجار السكن الذي لم يوقفه قانون الدفاع ولم يحل دون استفادة المستأجر من المنفعة بل إن أوامر الدفاع التي حظرت التجول زادت من أهمية المأوى وبيت السكن^١.

وعليه فإن العقود التي لائمت طبيعتها حكم المادة (١١) من قانون الدفاع يطالها الوقف القانوني بالمعنى المشار إليه وفقاً لاجتهادنا أما العقود الأخرى والتي أثرت فيها الجائحة فلا بد أن يعود أطرافها إلى حكم القواعد الواردة في القانون المدني الناضجة للقوة القاهرة والظروف الطارئة مع إلقاء عبئ إثبات استحالة التنفيذ أو أن الالتزام صار مرهقاً على المدين بالالتزام، أما عقد الإيجار المخصص لأغراض تجارية فإنه من العقود التي تخضع لحكم المادة (١١) من قانون الدفاع وفقاً لاجتهادنا بالرغم من أن وقف عقد الإيجار المخصص لغرض التجارة يتجاذبه موقفان متناقضان:

الموقف الأول: إن بقاء المأجور في يد المستأجر قرينة على انتفاعه به ذلك أن المستأجر يحتفظ بمفاتيح المأجور ويستعمله لتخزين بضاعته ذلك أن حفظ ممتلكات المستأجر داخل المأجور يكفي لامتلاكه المنفعة والتزامه بالأجرة، بحيث لا يكون المؤجر مسؤولاً عن الأعمال الصادرة عن الجهات الحكومية إذا كانت الأعمال لم تقع على العين المؤجرة ولا على طريقة الانتفاع بها وإنما أثرت في الانتفاع بحيث جعلته أقل كما يقول بعض الشراح^٢.

الموقف الثاني: أن العقد قد لحقه الوقف بفعل سريان قانون الدفاع بحيث لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور مما يستدعي عدم إلزامه بالأجرة المستحقة عن فترة

^١ . استبرق حمزة و عمار غركان : الآثار القانونية المترتبة نتيجة فيروس كورونا على الالتزامات العقدية ، بحث منشور في مجلة كلية القانون / جامعة الكفيل ، العدد الخاص ، ٢٠٢٠ ، صفحة (٤٨١).
^٢ السنهوري : مرجع سابق ، صفحة (٣٠٠).

الوقف وإسقاط هذه المدة من مدة عقد الإيجار ذلك أن طريقة الانتفاع بالمأجور قد شابها تغيير جوهري أخل في ميزان العقد مما يجعله عقداً متوقفاً إلى حين زوال سبب الوقف وفق حكم المادة (١١) من قانون الدفاع وليس بفعل القوة القاهرة التي شكلتها الجائحة أو الظرف الطارئ ذلك أن العقد المتوقع يعزى سبب توقفه إلى أسباب خارجة عن إرادة أطرافه في حين أن العقد الموقوف يكون بحسب طبيعته بالرغم من أن المشرع في قانون الدفاع قد استعمل تعبير "موقفاً" وهو تعبير غير دقيق. فالجائحة أي كان تكييفها دفعت الدولة إلى اتخاذ إجراءات احترازية واستباقية وإلى أعمال قانون الدفاع الذي رتب هذا الأثر بفعل أحكامه وليس بفعل وجود جائحة ملموسة على أرض الواقع في المملكة، وتماشياً مع هذا الموقف نجد أن محكمة الاستئناف قد ذهبت في قرار لها إلى أن " انتهاء عقد الإيجار في ٢٠٢٠/٣/٢٠ خلال فترة الحظر المعمول به بموجب قانون الدفاع يجعل من المدة الواقعة ما بين ٢٠٢٠/٣/١٨ إلى ٢٠٢٠/٥/٣١ مدة موقوفة من مدة العقد مما يجعل من الإنذار العدلي الموجه في ٢٠٢٠ /٧/١٣ موجه بعد انتهاء مدة العقد بحوالي شهر ونصف".^١

وكذلك جاء في قرار لمحكمة الاستئناف أن " المدة الواقعة ما بين ٢٠٢٠/٣/١٨ و ٢٠٢٠/٥/٣١ لا تحسب من ضمن المدة العقدية".^٢

وبالموازنة ما بين الموقفين السابقين فإننا نميل إلى الموقف الثاني للأسباب الآتية :

- ١- إن الوقف القانوني للعقد ينسجم مع قانون الدفاع وأحكامه.
- ٢- إن الوقف القانوني للمدد تم ترسيخه بموجب أوامر الدفاع ومنها مدد الطعون أمام المحاكم.
- ٣- إن عقد الإيجار بطبيعته يرد على المنفعة^٣ وقد عرفته المادة (٦٥٨) من القانون المدني بأنه "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم"، وإن امتلاك المنفعة في الأغراض التجارية يأتي بالمعنى الواسع وهو مزاولة التجارة وليس مجرد وضع البضاعة وحفظها أو إشغال المكان.
- ٤- إن مناط الوقف هو مقدار ما يؤثر قانون الدفاع بالعقد وبالتالي فالوقف يقدم حلاً عادلاً يطرح من خلاله جانباً العقود التي لم تتأثر بقانون الدفاع ويؤخذ به في العقود التي تأثرت به.

^١ . قرار محكمة بداية اربد بصفتها الاستئنافية رقم (٢٠٢٠/٦٥٤٥) تاريخ (٢٠٢٠/٩/٣٠) ، منشورات قسطاس.

^٢ . قرار محكمة بداية اربد بصفتها الاستئنافية رقم (٢٠٢٠/٦٥٣٣) تاريخ (٢٠٢٠/٩/٢٧) ، منشورات قسطاس.

^٣ . علي هادي العبيدي: العقود المسماة - البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، ٢٠٢٠، صفحة (٢٠٩).

نستخلص مما سبق ان نص المادة (١١) من قانون الدفاع قد نظم أحكام الوقف بفعل الإجراءات الحكومية وهو وقف خاص بخلاف ما ورد في نص المادة ٦٩٨ من القانون المدني والتي تناولت حكم فسخ عقد الإيجار لعدة ما تقرره السلطات الحكومية ومناطق حكم النص أن الجهات الحكومية قد تغير صفة الاستعمال في منطقة ما مما يستوجب فسخ عقود الإيجار التي لا تتفق مع التنظيم الجديد بخلاف حكم المادة (١١) من قانون الدفاع^١.

و تشير هنا إلى أن المشرع الأردني قد تناول تطبيقات للتوقف في قانون المالكين والمستأجرين في معالجتها لعقود الإيجار التي يجري إيقافها لسبب الهدم والتعمير أو الترميم حيث يتم إيقاف العقد لحين إعادة البناء مع إعطاء المستأجر استعمال خيار التعويض أو العودة إلى المأجور بعد إعادة التعمير^٢، وذلك وفقاً لأحكام المادة رقم (٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة (١٩٩٤) وتعديلاته التي تنص على ما يلي:

" أ- يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في إجراء تغيير أو تعمير وهدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، إذا توفرت الشروط التالية مجتمعة :

١. إن يكون قد مضى على إنشاء البناء أربعين عاماً.
٢. إن يكون قد مضى على عقد الإجارة اثنا عشر عاماً.
٣. إن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق إلى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم.
٤. إن يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء.
٥. إن يكون المالك قد اخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر، على أنه إذا كان في العقار أو الجزء من العقار المراد هدمه أكثر من مستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الأحكام التي تصدر بالإخلاء بمقتضى هذه المادة إلا بعد صدور أحكام مماثلة بحق المستأجرين الآخرين أو الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ.

ب- يتضمن الإخطار العدلي المشار إليه في البند -٥- من الفقرة السابقة، الطلب الى المستأجر أن يقوم بأعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما اذا كان يختار التعويض الذي يستحقه أو العودة إلى المأجور بعد إعادة بنائه بأجر المثل وذلك خلال شهرين من تاريخ

^١ . تنص المادة (٦٩٨) من القانون المدني على ما يلي: " ١. إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر تفسخ الإجارة وتسقط الإجارة من وقت المنع ٢. إذا كان المنع يخل بنفع بعض المأجور بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الأجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر".

٢ . وليد الزواهره : شرح قانون المالكين والمستأجرين ، بدون دار نشر ، عمان ، ٢٠٢٠ ، صفحة (١٢٥).

تبليغه الإخطار ويكون الحق في العودة مقيدا بنفس كيفية الانتفاع أو بغاية مماثلة لا تتعارض مع مقتضيات التنظيم. وفي حالة عدم إجابة المستأجر على الإخطار الموجه إليه خلال المدة المعينة يعتبر بأنه قد اختار التعويض.

ج- إذا اختار المستأجر التعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الإخلاء ولم يتم الاتفاق بينه وبين المالك على مقدار التعويض يحق لأي منهما إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتقديره.

د- إذا اختار المستأجر العودة إلى العقار في البناء الجديد الذي تم الترخيص بإنشائه وتعذر عليه ذلك بسبب عدم قيام المالك بهذا الإنشاء خلال ثلاث سنوات من تاريخ سريان الرخصة بصورة تمكن المستأجر من إشغاله أو لرفض المالك إعادة المستأجر إلى العقار رغم إتمام إنشائه أو تغيير طبيعة أو صفة استعماله فالمستأجر الحق في إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الإخلاء .

هـ- على المالك إخطار المستأجر بوساطة الكاتب العدل بأنه قد أتم إنشاء البناء الجديد وان على المستأجر إبداء رغبته في العودة إلى العقار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الإخطار وذلك بمقتضى جواب بوساطة الكاتب العدل .

و- إذا ابدى المستأجر رغبته في العودة إلى العقار خلال المدة المبينة في الفقرة (هـ) من هذه المادة ينظم المالك والمستأجر عقد إيجار جديداً بالشروط التي يتفقان عليها وفي حال عدم اتفاقهما يحق لأي منهما إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتحديد بدل اجر مثل سنوي للعقار بتاريخ إقامة الدعوى .

ز- إذا نكل المستأجر عن العودة إلى العقار أو عن دفع بدل اجر المثل المقدر من المحكمة فيسقط حقه في المطالبة بأي تعويض ويحق للمالك مطالبته ببديل العطل والضرر الذي لحق به" .

ويكون بذلك المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين قد نظم حالة من حالات وقف العقود¹.

ولا يعد وقف العقد بالمفهوم الذي جاء به قانون الدفاع في المادة (١١) منه مفهوماً غريباً عن المشرع الأردني ذلك أن وقف العقد يعد أحد خيارات القاضي تجاه العقود التي حالت الظروف الطارئة دون تنفيذها لاسيما عندما يكون أثر الظرف الطارئ على العقد مؤقتاً وفقاً لما يراه القاضي، عندها فلا بأس من اللجوء لوقف العقد وتجنب فسخه طالما

¹ . للمزيد حول إخلاء المأجور للتغيير أو الهدم والتعمير انظر نبيل شطناوي : مدى كفاية القواعد التشريعية في حماية المستأجر عند إخلاء العين المأجورة للتغيير أو التعمير أو الهدم في ضوء أحكام قانون المالكين و المستأجرين الأردني رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ و تعديلاته ، بحث منشور في المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية- جامعة مؤتة، عدد (١) ، المجلد (٣) ، ٢٠١٠ ، صفحة (٥٣) - (٨١).

بالإمكان العودة إلى تنفيذه بعد زوال الظرف الطارئ^١ ، وجميع ما ذكر في هذا الشأن يدخل في ما للقاضي من سلطة تقديرية لا معقب عليه في التوصل إليها طالما أنه قد استخلصها من وقائع الدعوى المعروضة أمامه.

المطلب الثاني

الأثر القانوني للجائحة على عقود الإيجار والتزامات أطرافها

تناولنا فيما سبق بيان مفهوم القوة القاهرة وشروطها وكذلك بيان نظرية الظروف الطارئة وخلصنا إلى أن كلاهما يشتركان في عدم إمكانية التوقع وعدم إمكانية الدفع ، إلا أنهما يختلفان في مدى تأثير كل منهما في التزامات المدين في العقد فإذا ما استحال التنفيذ بسبب لا يد للمدين به أصبحنا أمام قوة القاهرة وإذا ما أصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين بسبب لا يد له به أصبحنا أمام ظرف طارئ. ويختلف الحكم القانوني باختلاف الحالتين إذ ينقضي الالتزام في حال استحالة التنفيذ في حين تملك المحكمة رد الالتزام إلى الحد المعقول في حال أصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين بسبب ظرف لا يد له به.

ولتوضيح هذه القواعد القانونية لا بد أولاً من شرح معنى الاستحالة. فالمستحيل هو ما لا يمكن وقوعه والمحال هو المتعذر وغير الممكن. ومن خلال هذا المعنى نجد أن إطلاق لفظ مستحيل على تنفيذ الالتزام يعني أن تنفيذ الالتزام قد استحال على المدين وعلى غيره لورود صفة الإطلاق التي تلازم تحقق الاستحالة. وهنا لا بد أن يكون الحدث أو الأمر غير المتوقع الحدوث وغير الممكن الدفع قد ترتب عليه كأثر أن استحال على المدين وعلى غيره تنفيذ الالتزام وهنا ينقضي الالتزام وهذا عدل^٢.

أما الإرهاق في تنفيذ الالتزام فيعني أن تنفيذ الالتزام أصبح ثقيلاً ومكلفاً للمدين وهنا من العدل أن تتدخل المحكمة بالعقد بناء على طلب المدين لترد الالتزام إلى الحد المعقول ولكن كيف يكون للمحكمة أن تطبق إحدى الحالتين وهل طبيعة الظرف أم أثر الظرف في الالتزام هو المعيار وكيف يتم إثبات هذه الواقعة أمام المحكمة؟

إن مسلك القاضي في تقدير الظرف الطارئ أو مدى توافر القوة القاهرة لا يعتمد على المعيار الذاتي أو الشخصي بل هو مسلك مقيد بقيد موضوعي يتمثل بوجود اقتضاء العدالة أي أن تحقيق العدالة هو ما استوجب أن تقضي المحكمة بتعديل الاتفاق انطلاقاً من أثر الظرف أو الحالة على التزام المدين^٣.

^١ . عبد الحميد الشواربي: المشكلات العملية في تنفيذ العقد ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، ١٩٨٨ ، صفحة (١٠٣).

^٢ . عبد الله الشمري و علي حسن الحلو : كورونا وأثارها المادية في التعاقد ، بحث منشور في مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، العدد (٣) ، ٢٠٢٠ ، صفحة (٢١٥).

^٣ - انور سلطان ، مرجع سابق ، صفحة(٢٣٠) .

ومن هنا فإن الحالة الناجمة عن كورونا قد تشكل بالنسبة لبعض المدنيين في التزام قوة القاهرة تستدعي انقضاء الالتزام وقد تشكل ظرفاً طارئاً يجعل من التزام المدين التزاماً مرهقاً، وللوصول إلى ذلك يتوجب تدقيق البحث في المسائل الآتية :

١ - طبيعة الالتزام الملقى على عاتق المدين.

٢ - مدى إمكانية تنفيذ الالتزام من المدين أو من غيره.

فإذا كانت طبيعة الالتزام لم يعد من الممكن القيام بها من المدين أم من غيره أصبحنا أمام حالة قوة القاهرة تؤدي إلى انقضاء الالتزام أما إذا كانت طبيعة الالتزام تسمح بالقيام به من المدين أو من غيره ولكن بصورة مرهقة للمدين أصبحنا أمام قوة القاهرة ونقول هنا أن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من العين المؤجرة بقي على حالة بسبب جائحة كورونا ولم تؤثر به الجائحة ولم تؤثر به الإجراءات الحكومية فلنا بصدد قوة القاهرة أو ظرف استثنائي أمام المؤجر إما التزام المستأجر فنرى أن ما أثر به هو الإجراءات الحكومية المتخذة وليس الجائحة بصورة مجردة بل دواعي مواجهة جائحة مفترضة، لذلك لا يمكن للمدين المستأجر التضرع بالقوة القاهرة أو بالظروف الطارئة ما دام أن المشرع قد أورد نص حمائي خاص في قانون الدفاع على نحو ما أوردناه تفصيلاً في السابق مما شكل لدينا مفهوم جديد لوقف العقود وهو الوقف القانوني الخاص بتنفيذ العقود.

وفي الحقيقة إن الموازنة بين القوة القاهرة والظرف الاستثنائي وفقاً للآثار التي أحدثتها الجائحة ذاتها يقودنا من الناحية القانونية إلى القول بأن ذات الجائحة لا تشكل قوة القاهرة لانقضاء أثرها المباشر على التزامات الطرفين (التزام المدين تحديداً) ، لأن كل ما نجم من آثار عملية عنها لا تصل إلى درجة استحالة التنفيذ ، بل بقي التنفيذ ممكناً ولكنه مرهق في ذات الوقت الأمر الذي يدعونا للقول بأن الجائحة كوباء عالمي يترتب عليها فقط آثار مالية مرهقة للملتزمين بذلك ، وتجسدت فيها شروط نظرية الظروف الطارئة، فلولا تدخل الدولة بموجب قانون الدفاع لوقف بعض العقود لأمكن لكل ملتزم (مدين) أن يلجأ للقضاء مطالباً إياه بتطبيق هذه النظرية لتخفيف الإرهاق الذي ولدته الجائحة، ولكن وبنفس الوقت كان تدخل الدولة بموجب قانون الدفاع تدخل إيجابياً من جهة التخفيف على كاهل القضاء ، فلولا ذلك لعجت المحاكم بقضايا وإشكاليات لا طاقة لها بها و تزيد من الأعباء المترتبة عليها أصلاً.

لذلك وعطفاً على كل ما سبق فإن الأحكام القانونية لنظرية الظروف الطارئة مطروحة ويقوة للتطبيق على عقود الإيجار التي لعبت جائحة كورونا دوراً في إحداث تغييرات وتعديلات في المراكز القانونية لأطرافها كما في عقود إيجار صالات الأفراح ومراكز اللياقة البدنية وأندية السباحة والتي تعطل بها استيفاء المنفعة بشكل كلي كونها من القطاعات المغلقة وفقاً لتصنيف مركز إدارة الأزمات/الحكومة، وينسجم ذلك ولا يتعارض مع حكم المادة (١١) من قانون الدفاع الذي عالج وقف العقود سيما وأن الوقف يعد واحداً من خيارات المحكمة عند تطبيق نظرية الظروف الطارئة.

الخاتمة

بعد أن استعرضنا جائحة كورونا وأثرها على عقود الإيجار والإجراءات التي اتخذتها الحكومة بصدد ذلك وفقاً لقانون الدفاع رقم (١٣) لسنة (١٩٩٣) فقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات على النحو التالي:

- أ. أن الجائحة تتطلب وجود حالة انتشار وتفتشي لوباء بين البشر على رقعة واسعة من الأرض كقارة كاملة أو العالم بأسره .
- ب. إن الإجراءات الحكومية الاحترازية لمواجهة جائحة كورونا قد أثرت في المراكز القانونية للمتعاقدین في العقود متراخية التنفيذ ومنها عقود الإيجار للعقارات المعدة لمزاولة الأنشطة التجارية.
- ج. إن العمل بقانون الدفاع قد أكد على حالة قانونية كانت نادرة التطبيق في العقود وهي وقف تنفيذ العقد.
- د. إن القوة القاهرة وأحكامها قد تصلح لتكثيف الجائحة إن وصل تأثير الجائحة إلى مرحلة أن يستحيل تنفيذ الالتزام على المدين وعلى غيره.
- هـ. إن نظرية الظروف الطارئة قد تصلح لتكثيف الجائحة إن وصل تأثير الجائحة إلى مرحلة جعل تنفيذ الالتزام مرهقاً على المدين، وهو التكثيف الأقرب للأثار الواقعية التي تترتب على هذه الجائحة.
- و. إن طبيعة الالتزام ووضع المدين والبيانات المقدمة هي من تلعب الدور الأكبر في تكثيف أثر الجائحة.
- ز. إن المحكمة هي التي تملك سلطة تكثيف أثر الجائحة على التزامات المدين.
- ح. إن وقف تنفيذ العقد وفق أحكام المادة (١١) من قانون الدفاع يغني من يدفع بذلك أمام المحكمة عن إثبات أثر الجائحة كقوة قاهرة أو كظرف طارئ .

ومن خلال دراستنا فإننا نوصي بما يلي :

- أ. قيام الجهات الحكومية بإصدار أمر دفاع مفصل يعالج عقود الإيجار على غرار أمر الدفاع رقم (٦) المتعلق بعقود العمل.
- ب. قيام الديوان الخاص بتفسير القوانين بتفسير مفهوم الوقف القانوني المنصوص عليه في المادة (١١) من قانون الدفاع .
- ج. لزوم التفريق ما بين الإجراءات المتخذة لمواجهة الجائحة كأمر محتمل الحدوث وما بين الجائحة كأمر موجود فعلياً على أرض الواقع .

تم بحمد الله

المراجع :

١. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - نظرية الالتزام بوجه عام ، المجلد الثاني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٢٠٠٠.
٢. عدنان سرحان و نوري خاطر: شرح القانون المدني - مصادر الحقوق الشخصية ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمّان ، ٢٠٠٨.
٣. أنور سلطان: مصادر الالتزام في القانون المدني ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمّان، ٢٠١٩.
٤. علي هادي العبيدي: العقود المسماة البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمّان ، ٢٠٢٠.
٥. عباس العبودي : شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني - البيع و الإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمّان ، ٢٠١٩.
٦. وليد الزواهرة : شرح قانون المالكين والمستأجرين ، بدون دار نشر ، عمّان ، ٢٠٢٠.
٧. عبد الحميد الشواربي: المشكلات العملية في تنفيذ العقد ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، ١٩٨٨.
٨. محمد بن جزي الغرناطي : القوانين الفقهية ، المكتبة العصرية ، بيروت .
٩. ابن تيميه : مجموع الفتاوي ، الجزء (٣٠) ، هجر للطباعة والنشر، الجيزة ، ١٩٩٧.
١٠. أسامة الصرايرة : قاعدة وضع الجوائح في الفقه الإسلامي - دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير، جامعة مؤتة ، ٢٠٠٨.
١١. عبد الله الشمري و علي حسن الحلو : كورونا وأثارها المادية في التعاقد ، بحث منشور في مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، العدد (٣) ، ٢٠٢٠.
١٢. استبرق حمزة و عمار غركان : الآثار القانونية المترتبة نتيجة فايروس كورونا على الالتزامات العقدية ، بحث منشور في مجلة كلية القانون / جامعة الكفيل ، العدد الخاص ، ٢٠٢٠ ، صفحة (٢١٥).
١٣. القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة (١٩٧٦).
١٤. قانون الدفاع رقم (١٣) لسنة (١٩٩٣).
١٥. قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة (١٩٩٤) وتعديلاته.

الأحكام القضائية :

منشورات مركز قسطاس.