

النظرة الى مقترح تعديل قانون الاجارات

بقلم د. مسلط القويعان – 2020/5/1

رأيي بالإقتراح بقانون المقدم لمجلس الأمة بشأن إضافة مادتين جديدتين لقانون الإيجارات رقم 35 لسنة 1978 لمواجهة آثار جائحة كورونا وما ترتب عليها من إغلاق من قبل السلطات العامة للمرافق العامة بالدولة.

وقد دار هذا المقترح حول مسألتين:

الأولى - عدم القضاء بالإخلاء إذا تخلف المستأجر عن السداد خلال فترة التعطيل أو وقف العمل
الثانية - جواز المطالبة بالأجرة عن تلك الفترة بإستصدار أمر أداء .

وهذا المقترح يعتريه عدة ملاحظات من حيث الهدف ، والموضوع ، وتعارضه مع النظريات القائمة .

أولاً : من حيث الهدف .. قدم هذا المقترح بهدف مواجهة آثار كورونا وما ترتب عليها من إغلاق للمرافق العامة بالدولة ، ومعلوم أن الأعيان المؤجرة ليست كلها متساوية من حيث أثر الإغلاق ، ولذا يمكن أن تقسم الأعيان المؤجرة إلى قسمين ، القسم من حيث درجة الإنتفاع ، فهناك أعيان لازال الإنتفاع بها كاملاً رغم إغلاق المرافق العامة ، وهناك أعيان أخرى إنتقص فيها الإنتفاع لقدر كبير ، القسم الثاني ، من حيث الغرض من الإنتفاع ، فعقد الإيجار الذي يكون الغرض منه " السكن " فالإنتفاع به كاملاً خلال هذه الفترة ، وعقد الإيجار الذي هدفه " محل تجاري " درجة الإنتفاع به متفاوتة .
ولذلك لا أرى أنه من المناسب أن تأخذ كل هذه الأعيان - على إختلاف أنواعها - حكماً واحداً ، وأن نقرر أنه لا يقضى بإخلائها رغم أنه كان منتفعاً بهذه العين .

ثانياً : هذا المقترح - رغم نبل غايته - سيدفع عموم المستأجرين - القادر منهم وغير القادر - بالإمتناع عن سداد الأجرة ، بغض النظر عن وجود مبرر قوي لهذا الإمتناع من عدمه ، وسيؤدي لنتائج غير منطقية ، بتخلف الجميع عن السداد بغض النظر عن درجة الإنتفاع بالعين المؤجرة .

ثالثاً من حيث الموضوع : يدور المقترح حول " عدم القضاء بالإخلاء " اذا كان إمتناع المستأجر عن السداد بسبب ظروف إغلاق المرافق العامة بالدولة ، إلا أنه أغفل نص المادة 20 التي تلزم المستأجر ، في حال رفع دعوى إخلاء ضده من المؤجر لعدم سداد الأجرة ، وتجاوزه لمهلة العشرين يوماً ، لإعتبار الدعوى كأن لم تكن ، وتكون لصالح المستأجر ، أن يتوافر شرطان ، الأول أن يقوم المستأجر بدفع الأجرة قبل قفل باب المرافعة - وقد يكون ذلك متعذراً بالوقت الراهن وهو ما ينبغي معالجته - الثاني ، أن يقدم للقاضي سبباً قوياً تقبله المحكمة ، وإذا كان الشرط الأخير سهل الإثبات بوجود هذه الجائحة ، فإن الشرط الأول صعب التحقيق ، خاصة ممن توقف نشاطهم التجاري أو تعذر حصولهم على أجورهم خلال هذه الفترة .

رابعاً : الفقرة الثانية من المقترح ، تجيز للمؤجر طلب الأجرة عن تلك الفترة بإستصدار أمر الأداء ، وهذا النص - بهذه الصياغة - يعني أن للمؤجر الحق بالمطالبة بالقيمة الإيجارية عن تلك الفترة بغض النظر عن درجة الإنتفاع ، وسيؤول بنا الحال إلى عدم أعمال نظرية وقف عقد الإيجار أو تحمل تبعات التعرض الصادر من السلطة العامة، خلال فترة الغلق الكلي للعين المستأجرة ، وهذا بالتأكيد لم يدر في خلد واضع النص المقترح .

ولذلك فإنني أقترح أن يتم التعديل على نص المادة 20 من قانون الإيجارات ، بإعفاء المستأجر من إبداء الأجرة المدعاة أثناء نظر الدعوى في حال كان الغلق من السلطات العامة - في حال تجاوز المدة القانونية لإستحقاق الأجرة - وأن يكتفى بشرط واحد فقط لإعتبار الدعوى كأن لم تكن ، إذا قدم المستأجر " سبباً قوياً تقبله المحكمة " وتبقى تلك المبالغ عن فترة عدم السداد يتناضل بها الطرفان أمام القضاء بحسب درجة الإنتفاع بالعين .