

تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا

د. نور العبد الرزاق

أستاذ القانون المدني المساعد

كلية القانون الكويتية العالمية

الملخص

منذ ظهور فيروس كورونا (كوفيد - 19) في بداية عام 2020، والعالم يعيش أحداثاً عصيبة بسبب ارتفاع حصيلة الخسائر البشرية والاقتصادية، الأمر الذي جعل منظمة الصحة العالمية تصدر تصريحاً باعتباره جائحة عالمية. وأمام ذلك، سعت العديد من الدول إلى اتخاذ تدابير احترازية لمواجهة هذا الوباء، كحظر التجول الجزئي وإيقاف حركة الطيران وتعطيل العمل في مؤسسات الدولة وإصدار قرارات بغلاق مراكز التسوق والأندية الرياضية والصالونات وصالات السينما واستمرار الأنشطة الأخرى بعمل جزئي. وقد أدت تلك القرارات إلى إلحاق ضرر كبير بأصحاب الأنشطة التجارية، كما تأثرت العديد من العلاقات التعاقدية بالظروف الراهنة، كالعلاقات الإيجارية حيث لحق العديد من المستأجرين إرهاب في تنفيذ التزامهم بسداد الأجرة، الأمر الذي تسبب في إثارة التساؤل حول مدى استحقاق الأجرة في تلك الفترة، ومدى اعتبار أزمة جائحة كورونا من قبيل الظروف الطارئة التي تسمح للقاضي بالتدخل لإعادة التوازن الاقتصادي للعقد.

تعتمد هذه الدراسة على المنهج التحليلي لبحث آلية مواجهة تلك الجائحة، ومدى إمكانية تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار.

وتختم الدراسة بتوصيات عديدة: منها ضرورة تدخل المشرع لتعديل نصوص القوانين الخاصة بالإيجار تمنع المؤجر من فسخ العقد، ومنح القضاء سلطات واسعة في التدخل لإعادة التوازن، وحث الدول والحكومات على تقديم المساعدات والمنح لتحقيق التضامن المنصوص عليه في غالبية الدساتير.

كلمات دالة: العلاقات التعاقدية، التزامات الأطراف، العقد، التوازن الاقتصادي للعقد، سداد الإيجار.

المقدمة

منذ أن أعلنت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا (كوفيد - 19) جائحة عالمية عابرة للحدود، أخذت الدول تبعاً للعديد من الإجراءات الاحترازية كفرض حالة الطوارئ وحظر التجول الجزئي وإيقاف العمل في بعض المؤسسات وغلق بعض الأنشطة التجارية واستمرار الأنشطة الأخرى بعمل جزئي. ومن تلك القرارات القرار رقم 398 لعام 2020 والصادر من مجلس الوزراء الكويتي والذي نص على: «إغلاق المجمعات التجارية ومراكز التسوق باستثناء منافذ التسوق الخاصة بالمواد التموينية والغذائية»⁽¹⁾. ولا شك أن تلك القرارات كان لها أثر على العديد من العلاقات التعاقدية كالعلاقات الإيجارية التي ترتب عليها حرمان المستأجر من انتفاعه بالمأجور، أو أدى إلى الإخلال بالانتفاع به.

ويقصد بالجائحة لغةً: «الهلاك وهي سبب مذهب متلف للمال والنفس أو غيره»⁽²⁾. أما اصطلاحاً، فقد عرفها فقهاء المالكية بأنها: «كل ما أصاب الثمرة بأي وجه كان فهو جائحة، سارقاً كان أو غيره»، كما عرفوها بأنها: «كل ما يجيح الإنسان وينقصه»⁽³⁾. وقد عرفها شراح القانون بأنها: «الآفة البعيدة عن صنع الإنسان أو التي ليس له يد فيها، كالبرد، أو الرياح العاتية، والجراد»⁽⁴⁾. أما فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19) فهو مجموعة من الفيروسات التي تصيب الحيوان والإنسان وتسبب عدوى للجهاز التنفسي لدى البشر تتراوح حدتها بين نزلات البرد الشائعة وأغراض أخرى تصل إلى الفشل التنفسي⁽⁵⁾.

ويقصد بعقد الإيجار كما جاء تعريفه في القانون المدني الكويتي بأنه: «عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة مقابل عوض مادي»⁽⁶⁾. كما عرفه المشرع المصري في المادة (558) من القانون المدني بأنه: «عقد يلتزم المؤجر

(1) القرار رقم 398 لعام 2020 الصادر من مجلس الوزراء الكويتي بتاريخ 2020/3/14، وكالة الأنباء الكويتية (كونا) 2020/3/15
انظر: www.kuna.net.kw

(2) ابن منظور محمد بن مكرم الأفريقي المصري، لسان العرب، ط 1، ج 7، المجلة الثانية، دار صادر، بيروت، 1956، ص 320.

(3) الباجي أبو الوليد سلمان بن خلف (ت: 233 هـ)، المنتقى شرح الموطأ، ج 4، القاهرة، مطبعة السعادة، دون سنة نشر، ص 232.

(4) نزار أحمد عيسى عويضات، أثر العذر والجائحة في عقدي البيع والإجارة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2003، ص 53.

(5) شبكة العين الإخبارية، تعريف فيروس كورونا، 2020/1/21.
انظر: <https://al-ain.com/article/virus-ski-pneumonia.chaina>

(6) المادة (4) من المرسوم بقانون رقم 35 لعام 1978 في شأن إيجار العقارات، الكويت اليوم، العدد 1202، السنة الرابعة والعشرون، ص 17.

بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم»⁽⁷⁾.

ولعقد الإيجار العديد من الخصائص نعرض لها كالآتي:

1- عقد الإيجار مسمى يرد على المنفعة

فهو من العقود المسماة التي نظمها المشرع ويقع على الانتفاع بالشيء المؤجر ولا يخول المستأجر أي حق على الشيء نفسه يمكنه من التصرف فيه⁽⁸⁾.

2- عقد الإيجار عقد رضائي

أي أن عقد الإيجار ينعقد بمجرد تراضى الطرفين عليه أيًا كانت الطريقة التي اختارها المتعاقدان للتعبير عن إرادتهما ولا يشترط القانون أي شكل خاص فقد ينعقد شفاهه أو كتابته⁽⁹⁾.

3- عقد الإيجار عقد معاوضة

إذ إن كلاً من المؤجر والمستأجر يأخذ مقابلًا لما يعطي، فالمؤجر يأخذ الأجرة مقابل تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين، والمستأجر يدفع الأجرة في مقابل هذا الانتفاع⁽¹⁰⁾.

4- عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين

عقد الإيجار ينشئ التزامات متبادلة بين الطرفين، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، يقابله التزام هذا الأخير بدفع الأجرة المتفق عليها. فالتزام كل منهما سبب التزام الآخر⁽¹¹⁾.

5- عقد الإيجار من عقود المدة

حيث يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً ويرتبط بكل من المنفعة والأجرة، فالتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة والتزام المستأجر بالوفاء بالأجرة لا يمكن تحديد كل منهما إلا مقيساً بالزمن والأجرة تحسب نظير المنفعة التي تتحقق في

(7) المادة (558) من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948، نشر بالوقائع المصرية بتاريخ 1948/7/29، العدد 108، مكرر (1).

(8) علاء رضوان، مقالة بعنوان تعريف عقد الإيجار وخصائصه في القانون المدني المصري، جريدة صوت الأمة الإلكترونية، www.soutalomma.com، منشور بتاريخ: 2018/8/26.

(9) د. بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي، ط2، دون ناشر، 2008-2009، ص 11.

(10) المرجع السابق، ص 14.

(11) د. أحمد السعيد ود. فايز الكندري، عقد الإيجار وفقاً لأحكام المرسوم بقانون 1978/35 وتعديلاته، ط3، دون ناشر، ص 12.

مدة معينة⁽¹²⁾. ويلاحظ مما سبق ذكره أن عقد الإيجار من العقود التبادلية التي ترتب التزامات متبادلة بين المؤجر والمستأجر، حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع مقابل التزام الأخير بالأجرة.

ولما كان المقرر قانوناً وفقهاً أن الأجرة تكون مقابل الانتفاع بالمأجور وتستحق باستيفاء المنفعة، فإن زالت المنفعة أو اختلت سقطت الأجرة أو انقضت⁽¹³⁾. وفيما يتعلق بعقود الإيجار هناك قاعدة أساسية تتمثل في أن العقد شريعة المتعاقدين؛ بمعنى أن ما اتفق عليه الأطراف في العقد هو الذي يجب أن يلتزموا به، ولا يجوز لأي طرف أن يخل به أو يطلب تعديله⁽¹⁴⁾.

وبالتالي فإن الأصل في العقود التزام الأطراف بتنفيذ ما ورد بها من بنود، فلا يستطيع أي طرف في العقد الرجوع عنه بإرادته المنفردة ولا نقضه ولا تعديله. وإذا كان الأصل في العقود هو التزام الأطراف بها، فإن ذلك يتطلب أيضاً أن يكون هناك توازن بين التزامات الأطراف من الناحية الاقتصادية سواء في مرحلة تكوين العقد أو خلال تنفيذه. وبالتالي إذا حدث إخلال في التوازن العقدي بعد إبرام العقد بسبب ظروف استثنائية أو قوة قاهرة؛ فإن إزالة هذا الإخلال يتم بواسطة اللجوء إلى القضاء.

ولما كانت القرارات التي اتخذتها معظم الدول لمواجهة جائحة كورونا بغلق بعض الأنشطة والإبقاء على غيرها بعمل جزئي قد أثرت على التوازن العقدي، وألحقت بالمتعاقدين ضرراً بالغاً من جراء تنفيذها، الأمر الذي يستوجب تدخل القضاء لإعادة التوازن من خلال تطبيق نظرية الظروف الطارئة والتي ستكون محل دراستنا في هذا البحث.

أهمية البحث

يهدف البحث إلى بيان مدى اعتبار جائحة فيروس كورونا ظرفاً طارئاً وكذلك مدى انطباق ذلك على عقود الإيجار.

الإشكالية

بسبب جائحة كورونا والقرارات الصادرة على إثرها بإيقاف العمل ببعض الأنشطة وإغلاق المحال إغلاقاً كلياً أو جزئياً وفرض حظر التجوال الجزئي، كان له أثر كبير في إصابة أصحاب تلك الأنشطة بضرر جسيم من جراء عدم قدرتهم على ممارسة أنشطتهم

(12) علاء رضوان، مرجع سابق.

(13) المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم 67 لعام 1980، بإصدار القانون المدني الكويتي.

(14) نص المشرع المصري على هذه القاعدة في المادة (147) من القانون رقم 131 لعام 1948 ونشر بالوقائع المصرية بتاريخ 1948/7/29، العدد 108، مكرر (أ).

بشكل مباشر، وبالتالي عدم قدرتهم على الوفاء بالأجرة المستحقة عليهم من جراء الإرهاق الذي لحقهم مما يستوجب تدخل القضاء لإعادة التوازن الاقتصادي للعقد.

خطة البحث ومنهجيته

تم تقسيم هذا البحث إلى ثلاثة مباحث: المبحث الأول يتناول أثر جائحة كورونا على عقود الإيجار. أما المبحث الثاني فيعرض نظرية الظروف الطارئة وشروط تطبيقها، وفي المبحث الثالث نتناول آثار نظرية الظروف الطارئة، ومدى إمكانية تطبيقها على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا، وسوف يتم اعتماد المنهج التحليلي المقارن.

المبحث الأول

أثر جائحة كورونا على عقد الإيجار

أدى انتشار وباء كورونا إلى اتخاذ العديد من دول العالم إجراءات احترازية تفادياً لاستفحال انتشار هذا الوباء، وقد شملت تلك الإجراءات إغلاق بعض الأنشطة كالنوادي الصحية والصالونات ودور السينما، وإغلاق الأسواق والمحلات التجارية فيما عدى تلك التي تمارس البيع والتجارة في المواد الغذائية والصيدليات، وكذلك القرارات الصادرة بفرض حظر التجوال الجزئي أو الكلي.

ومن تلك القرارات: القرار الصادر من وزارة الصحة الإماراتية بتاريخ 2020/3/23 بإغلاق كل المراكز التجارية ومراكز التسوق والأسواق المفتوحة التي تشمل بيع الأسماك والخضار واللحوم، ويستثنى من ذلك منافذ بيع المواد الغذائية والصيدليات⁽¹⁵⁾. والقرار الصادر من مجلس الوزراء الكويتي بتاريخ 2020/3/14 والذي نص على: «إغلاق المجمعات التجارية ومراكز التسوق باستثناء منافذ التسويق الخاصة بالمواد التموينية والغذائية»⁽¹⁶⁾.

ومن المؤكد أن لكافة تلك الأنشطة والشركات علاقات تعاقدية تأثرت بتلك القرارات، ومن تلك العلاقات عقود المنفعة، كعقود الإيجار، حيث ترتب على تلك القرارات حرمان المستأجر من انتفاعه بالمأجور أو أخل بالانتفاع به، وهو الأمر الذي تسبب في إثارة بعض التساؤلات فيما يخص مدى استحقاق الأجرة خلال تلك الفترة.

وقبل أن نجيب عن هذا التساؤل سنقسم تأثير جائحة كورونا على عقود الإيجار إلى مطلبين:

المطلب الأول: أثر جائحة كورونا على عقد الإيجار السكني

المطلب الثاني: أثر جائحة كورونا على عقد الإيجار التجاري

(15) لقرار الصادر من وزارة الصحة ووقاية المجتمع والهيئة الإماراتية بتاريخ 2020/3/23.

(16) القرار الصادر من بلدية الكويت رقم 703 لعام 2020 بغلق جميع المعارض والمجمعات والمحلات التجارية، الصادر بتاريخ 2020/3/22.

المطلب الأول

أثر جائحة كورونا على عقد الإيجار السكني

إن القرارات الصادرة من السلطة بخصوص الغلق وإيقاف بعض النشاطات لم تشمل الوحدات السكنية، وبالتالي ما دام المؤجر قد وضع المأجور تحت تصرف المستأجر وانتفع بالعين انتفاعاً كاملاً غير منقوص فإن الأجرة واجبة السداد، ذلك لأن قوام عقد الإيجار السكني هو المنفعة، وقد تحققت ولاسيما وأن الدولة قد ضمنت رواتب العاملين في القطاع العام وألزمت أرباب الأعمال في القطاع الخاص بدفع الأجر، ومن ثم فلا مبرر لعدم التزام المستأجر بدفع الأجرة في الميعاد.

وذهب رأي إلى أنه إذا كان المستأجر في عقود السكن الخاص من العمال الذين اختلت ظروفهم المادية بعدم الحصول على الراتب الذي هو قوام حياتهم ومصدر دخلهم الوحيد ولم يتوافر شرط اليسار، فإننا نكون أمام حالة إرهاق شديد يستوجب تدخل القاضي لإعادة التوازن⁽¹⁷⁾.

المطلب الثاني

أثر جائحة كورونا على عقد الإيجار التجاري

وهنا سنفرق بين الأنشطة التي تعطلت كلياً بسبب الإجراءات الاحترازية التي أصدرتها السلطات العامة في معظم الدول للحد من انتشار الوباء، وبين الأنشطة الأخرى التي تعطلت جزئياً وذلك على النحو التالي:

أولاً: الأنشطة التي تعطلت كلياً

وفقاً للقرارات الصادرة من غالبية الدول لمواجهة وباء كورونا بإغلاق بعض الأنشطة إغلاقاً كلياً مؤقتاً لحين زوال الجائحة كالمجمعات وصالونات الحلاقة والمقاهي وصالات السينما والترفيه، بحيث ترتب على هذه القرارات الانعدام المؤقت للمنفعة بصفة كلية، وانتفى القصد من عقد الإيجار، ووفقاً لنصوص القانون المدني فإن الأجرة تكون مقابل الانتفاع بالمأجور وتستحق باستيفاء المنفعة أو بإمكان استيفائها فإن زالت المنفعة أو اختلت سقطت الأجرة أو انقضت⁽¹⁸⁾.

(17) دراسة في أثر جائحة كورونا على عقود العمل وعقود الإيجار في الكويت، إعداد مجموعة الإيتقان القانونية، 2020/4/13، منشور في حساب على تويتر @Alburaikan

(18) الطعن الصادر من محكمة التمييز الكويتية رقم 628 لسنة 2003 تجاري، جلسة 2004/3/24، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها محكمة التمييز، القسم الخامس، المجلد الثالث، طبعة ديسمبر 2008، ص 414-415.

وفى ذلك نصت المادة (581) من القانون المدني الكويتي على أنه: «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 وكل ما سبق ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك»⁽¹⁹⁾.

ومؤدى ما سبق فإن الأنشطة التي تعطلت كلياً بفعل القرارات الصادرة من جهة الإدارة قد ترتب عليها حرمان المستأجرين من الانتفاع بالمأجور خلال فترة الحظر، فإن هذه القرارات تدخل في حكم القوة القاهرة المؤقتة التي يترتب عليها وقف سريان عقد الإيجار وسقوط الالتزامات المقابلة إلى حين إنهاء تطبيق هذه القرارات، فيكون للمستأجر إما طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بشرط ألا يكون عمل السلطة ناجماً عن عمل يعزى إلى المستأجر وأن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع.

ثانياً: الأنشطة التي تعطلت جزئياً

هناك بعض الأنشطة التي لم يشملها قرار الغلق الكلي وإنما صدر بشأنها غلق جزئي وفقاً لقرارات فرض حظر التجول الجزئي، وبالتالي تم تخفيض ساعات ممارسة النشاط بها كالمطاعم، والصيديات، ومحلات الصرافة، والمواد الغذائية، حيث إن هذه المحلات لم تغلق إلا في ساعات الحظر فقط. وبالتالي تأثرت أعمال تلك الأنشطة وأصابها بخسارة وهو ما جعل تنفيذ الالتزام بسداد الأجرة أمراً مرهقاً يستوجب تدخل القاضي لإعادة التوازن إلى العقد من خلال تطبيق نظرية الظروف الطارئة، وهذا ما سنتعرض له في المبحث التالي.

(19) المادة (581) من المرسوم بقانون رقم 67 لسنة 1980 بإصدار القانون المدني الكويتي.

المبحث الثاني تطبيق نظرية الظروف الطارئة

تخضع كافة العقود لقاعدة أساسية تتمثل في: (العقد شريعة المتعاقدين)، بمعنى أن ما اتفق عليه الأطراف في العقد هو الذي يجب أن يلتزموا به، ولا يجوز لأي طرف أن يخل به أو يطلب تعديله.

وقد أقرت هذه القاعدة غالبية القوانين الوضعية، مثل التقنين المدني الفرنسي، حيث تناول في المادة (1103) بأن الاتفاقات التي تمت على وجه شرعي تقوم مقام القانون بالنسبة إلى عاقدَيْها، فبين المتعاقدين يكون مضمون العقد واجب التنفيذ، فهما يحترمانه ويلتزمان به كما هو الشأن بالنسبة إلى أية قاعدة ينص عليها القانون⁽²⁰⁾.

وقد أقرت القوانين العربية المبدأ ذاته، فنجد المشرع الكويتي في المرسوم بقانون رقم 76 لعام 1980 بإصدار القانون المدني الكويتي قد نص في المادة (198) منه على أن: «العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز لأحدهم أن يستقل بنقضه أو تعديل أحكامه إلا في حدود ما سمح به الاتفاق أو يقضي القانون بغيره»⁽²¹⁾. كما نص عليه المشرع المصري في القانون المدني رقم 131 لعام 1948 بأنه: «العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق المتعاقدين، أو للأسباب التي يقرها القانون»⁽²²⁾.

أيضاً أقر هذا المبدأ قانون المعاملات المدنية بدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 5 لعام 1985 حيث نص على أنه: «أما حقوق العقد (التزاماته) فيجب على كل من المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد عليه منهما»⁽²³⁾. وبالتالي فإذا نشأ العقد صحيحاً ملزماً فالواجب تنفيذه في جميع ما اشتمل عليه، ويطبق القاضي العقد كما لو كان يطبق قانوناً، لأن العقد يقوم مقام القانون في تنظيم العلاقة التعاقدية بين أطرافه، وبالتالي لا يجوز لأي طرف نقضه أو تعديله إلا بالاتفاق، فإذا تولى المتعاقدان بإرادتهما تنظيم الرابطة التعاقدية

(20) د. عبد الحكم فودة، أثر الظروف الطارئة والقوة القاهرة على الأعمال القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2014، ص 9.

انظر أيضاً: Article 1103, les contractés légalement formes tiennent lieu de loi ceux qui les ont faits.
(21) المادة (196) من القانون المدني الكويتي الصادر بالمرسوم بقانون رقم 67 لعام 1980، نشر في الجريدة الرسمية عام 1980.

(22) الفقرة الأولى من المادة (147) من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.

(23) الفقرة الثانية من المادة (243) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم 5 لعام 1985، نشر في الجريدة الرسمية الصادرة عن الأمانة العامة لمجلس الوزراء، الجزء الثاني عشر، السنة الخامسة عشر، العدد 158، بتاريخ 1985/1/29.

فيما بينهما كان هذا العقد هو القانون الذي يسري عليهما فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين⁽²⁴⁾.

وإذا كان الأصل في العقود هو التزام الأطراف بها؛ فإن ذلك يتطلب أيضاً أن يكون هناك توازن بين التزامات الأطراف من الناحية الاقتصادية في مرحلتي تكوين العقد وتنفيذه، بحيث يؤدي الاختلال في مرحلة تكوين العقد إلى لجوء الأطراف إلى إزالة هذا الاختلال والآثار الناجمة عنه، والمتمثلة في الأضرار التي تلحق بأحد الأطراف، وتتم تلك الإزالة بواسطة اللجوء إلى الأحكام الخاصة بعقود الإذعان، حيث إن تلك الأحكام تعيد التوازن الاقتصادي للعقد الذي أجبر أحد طرفيه على التوقيع على بنوده دون أن يكون لديه الحرية في تعديل هذه البنود⁽²⁵⁾.

ولكن إذا كان الخلل في التوازن الاقتصادي للعقد قد حدث بعد إبرام العقد وحال التنفيذ، بسبب ظروف غير متوقعة؛ فإن إزالة هذا الخلل والآثار الناجمة عنه يتم بواسطة اللجوء إلى الأحكام الخاصة بنظرية الظروف الطارئة التي يرجع أساس تطبيقها إلى فكرة التوازن الاقتصادي للعقد⁽²⁶⁾.

وحتى يتم تطبيق نظرية الظروف الطارئة لا بد أن نحدد أولاً مفهوم نظرية الظروف الطارئة ومن ثم الشروط اللازمة لتطبيقها وذلك في المطلبين التاليين:

المطلب الأول

مفهوم نظرية الظروف الطارئة

إن نظرية الظروف الطارئة من النظريات التاريخية التي تواجدت في العصور القديمة، حيث نجد أن قوانين مصر الفرعونية قد تضمنت دلالة واضحة على ضرورة ملاءمة العقد مع التغيرات التي تطرأ على الظروف الاقتصادية التي يبرم العقد في ظلها⁽²⁷⁾. كما تضمنها القانون الروماني وخصوصاً في عقد الإيجار، حيث كان الضمير الأخلاقي أقوى وأسبق من القانون.

(24) د. مصطفى العوجي، القانون المدني (العقد)، ج1، ط4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 11.
(25) خميس صالح المنصوري، نظرية الظروف الطارئة وأثرها في التوازن الاقتصادي للعقد: دراسة تحليلية في ضوء قانون المعاملات المدنية الإماراتية، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2017، ص 3.

(26) M. Waline, Traite de droit administratif, Dalloz, Paris, 1963, p 34.

(27) د. رشوان حسن رشوان أحمد، أثر الظروف الاقتصادية على القوة الملزمة للعقد، ط 1، دار الهاني للطباعة، القاهرة، 1994، ص 9.

أيضاً نجد أن الشريعة الإسلامية عرفت نظرية الظروف الطارئة قبل أن تعرفها القوانين الوضعية، ذلك أن الشريعة الإسلامية تقوم على مبدأ العدالة، وقامت العديد من قواعدها على نظرية الضرورة، كقاعدة الضرورات تبيح المحظورات، وقاعدة درء المفسد أولى من جلب المنافع، وقاعدة الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف⁽²⁸⁾.

أما فقهاء القانون فقد عرّفوا نظرية الظروف الطارئة بأنها: «كل حادث لاحق على تكوين العقد، وغير متوقع الحصول أثناء التعاقد، ينجم عنه اختلال في المنافع المتولدة عن عقد يتراخى تنفيذه إلى أجل أو آجال، بحيث يصبح تنفيذ المدين لالتزامه كما أوجبه العقد يرهقه إرهاباً شديداً، ويهدده بخسارة فادحة تخرج عن الحد المألوف في خسائر التجار، وذلك كخروج سلعة تعهد المدين بتوريدها من التسعيرة، وارتفاع سعرها ارتفاعاً فاحشاً غير مألوف ولا متوقع»⁽²⁹⁾.

كما عرّفها البعض بأنها: «الظروف التي تجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين إرهاباً يهدده بخسارة فادحة مع إمكان التنفيذ رغم الإرهاق على ألا تكون نتيجة الحادث انقضاء الالتزام بل وجب رده إلى الحد المعقول»⁽³⁰⁾.

وقد سار على ذلك العديد من التشريعات العربية حيث نص المشرع المصري على هذه النظرية في المادة (147) منه على أنه: «ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدية، وإن لم يصبح مستحيلًا صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين، أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك»⁽³¹⁾.

كما نص المشرع الكويتي في المادة (198) على أنه: «إذا طرأت بعد العقد وقبل تمام تنفيذه ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها عند إبرامه، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام الناشئ عنه، وإن لم يصبح مستحيلًا، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدد بخسارة فادحة، جاز للقاضي بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين، أن يرد الالتزام المرهق

(28) د. عادل مبارك المطيرات، أحكام الجوائح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظريتي الضرورة والظروف الطارئة، رسالة دكتوراه، كلية العلوم، قسم الشريعة الإسلامية، جامعة القاهرة، 2006، ص 51.

(29) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ط 3 الجديدة، مجلد 1، الجزء الأول، دون ناشر، ص 705.

(30) د. مصطفى أحمد الزرقاء، شرح القانون المدني السوري، نظرية الالتزام، ط 2، مطبعة جامعة دمشق، 1960، ص 336.

(31) الفقرة الثانية المادة (147) من القانون المصري رقم 131 لعام 1948 نشر بالوقائع المصرية بتاريخ 1948/7/29، العدد رقم 168 مكرر(أ).

إلى الحد المعقول بأن يضيق مداه، أو يزيد في مقابله، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك⁽³²⁾.

وأخيراً ما ورد في المادة (299) من قانون المعاملات المدني الإماراتي والتي نصت على أنه: «إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها، وترتب على حدوثها أن أصبح تنفيذ الالتزام التعاقدى وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً بحيث يهدد بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول»⁽³³⁾.

ومن خلال النصوص السابقة؛ فإن نظرية الظروف الطارئة تفترض وجود عقد يتراخى وقت تنفيذه إلى أجل أو آجال مثل عقد الإيجار، ويحل ميعاد التنفيذ فإذا بالظروف الاقتصادية التي كان توازن العقد يقوم عليها وقت تكوينه قد تغيرت بسبب حادث لم يكن متوقفاً، فيصبح تنفيذ الالتزام شاقاً على المدين ومرهقاً له إلى الحد الذي يجعله مهدداً بخسارة فادحة⁽³⁴⁾.

ولا عبء لنوع ذلك الظرف الطارئ. فالمهم هو الإرهاق الذي لحق المدين جراء استمراره في تنفيذ التزامه، وبالتالي إذا طرأ ظرف عام غير متوقع لكنه لم يجعل التنفيذ مرهقاً، فليس من شأن ذلك الظرف، أن يكون حجة للمطالبة بتعديل الالتزام، طالما لم يهدد المدين بكارثة مالية.

ومن أمثلة الظروف الطارئة: الحروب والثورات والزلازل والأوبئة، كما أن الظرف الطارئ لا يشترط أن يرجع لأسباب طبيعية فقط كالزلازل والفيضانات، ولكنه أيضاً قد يرجع لأسباب اقتصادية كارتفاع الأجور والأزمات المالية وقد يكون من أسبابه عمل جهة إدارية⁽³⁵⁾.

(32) الفقرة الأولى من المادة (198) من القانون المدني الكويتي الصادر بالمرسوم بقانون رقم 67 لسنة 1980، الكويت اليوم، عام 1980.

(33) المادة (299) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم 5 لسنة 1985، نشر في الجريدة الرسمية، الجزء الثاني عشر، السنة الخامسة عشر، العدد 185، بتاريخ 1985/2/29.

(34) د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 704.

(35) Laubadere, Traite de Droit Administratifs - Traite des contrats administratifs, L.G.D.J., Paris, 1984, P 578.

L.T. Orlowski, Stager of the 2007/2008 Global Financial Crisis, see at: <http://www.economicse Journal.org / economics /discussion papers/2008-43, 2/2/2009>.

المطلب الثاني

شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة

إن تطبيق نظرية الظروف الطارئة تقيد بشروط موضوعية معينة لا يصار إلى إعمال هذه النظرية إلا بتوازنها، حيث إن هذه الشروط تكفل للنظرية قدراً من الاستقرار وتمثل هذه الشروط بالتالي:

أولاً: أن يكون الالتزام تعاقدياً

يشترط في تطبيق نظرية الظروف الطارئة أن يكون الالتزام الملقى على عاتق المدين ناشئاً عن عقد، إذ إن كل التزام لا ينشأ عن عقد لا تسري عليه أحكام هذه النظرية. وأن إعمال هذه النظرية يشترط فيه أن يكون العقد من العقود المتراخية التنفيذ سواء أكان العقد في أصل طبيعته من عقود المدة أي من العقود المستمرة أو الدورية التنفيذ، أم كان من العقود الفورية التنفيذ، ولكن كان تنفيذه مؤجلاً، ويرجع السبب في ذلك لاحتمال تغير الظروف في أثناء سريان تلك العقود.

أما العقود التي يتم تنفيذها فور انعقادها فلا يتصور الأخذ بشأنها بنظرية الظروف الطارئة⁽³⁶⁾. كما تطبق تلك النظرية على العقود المحددة، وبالتالي يستبعد تطبيق العقود والاحتمالية ويشترط أن يقع الظرف الاستثنائي أثناء تنفيذ العقد.

وقد سارت محكمة التمييز الكويتية على هذا الاتجاه حيث قضت بأن مناهة نظرية الظروف الطارئة أن يحدث بعد انعقاد العقد وقبل تمام تنفيذ الالتزام الناشئ نازلة استثنائية عامة، لم يكن في الوسع توقعها عند التعاقد، ومن شأنها أن يصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً، وإذا كان الحكم المطعون قد أقام قضاءه بالزام الطاعنة برصيد الحساب الذي أقفل بتاريخ 1990/7/31 أي قبل يومين من وقوع الغزو العراقي، فكان الغزو تالياً لتنفيذ التزامها وحلول الدين موضوع المطالبة بما لا يدع محالاً لطلبها بتخفيض القيمة استناداً لظرف الغزو، فإن الحكم يكون قد أُلزم صحيح القانون⁽³⁷⁾.

ثانياً: أن يكون الحادث استثنائياً

إن نظرية الظروف الطارئة تشكل استثناء من قاعدة القوة الملزمة للعقد، والركن الرئيسي

(36) د. أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للالتزام، دار النهضة العربية، بيروت، 1983، ص 235.
(37) حكم محكمة التمييز الكويتية، طعن رقم 96/449 تجاري، جلسة 1997/10/13، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها محكمة التمييز في المواد التجارية والمدنية والأحوال الشخصية والعمالية، القسم الرابع، المجلد الخامس، مايو 2004، ص 385.

لهذا الاستثناء هو أن يطرأ بعد انعقاد العقد وقبل تنفيذه حادث استثنائي غير مألوف يجعل تنفيذ المدين للالتزام الملقى على عاتقه أمراً مرهقاً، ويعرف الحادث الاستثنائي بأنه الأمر الذي يندر حدوثه، فهو أمر غير متوقع بحسب المألوف في الحياة، فقد يكون حدثاً طبيعياً كزلزال أو اقتصادياً كتقلبات الأسعار والأزمات المالية⁽³⁸⁾.

وقد يتمثل الحادث الاستثنائي في صدور تشريع استثنائي، وقد قضت محكمة النقض المصرية أن صدور تشريع الإصلاح الزراعي بقانون رقم 187 لعام 1952، يعد حادثاً يسيغ تطبيق نظرية الظروف الطارئة⁽³⁹⁾.

ويشترط في الحادث الاستثنائي ما يأتي:

1- أن يكون عاماً

ويقصد بعمومية الحادث: «هو أن لا يكون الحادث الاستثنائي خاصاً بالمدين، ولا يشترط فيه أن يعم جميع البلاد ككل، بل يكفي أن يشمل أثره عدداً كبيراً من الناس، كأهل بلد أو أقاليم أو طائفة منهم»⁽⁴⁰⁾.

وقد أقر القضاء الإماراتي هذا الشرط حيث قضى بأنه: «من المقرر قضاءً أنه وفقاً للمادة (249) من قانون المعاملات المدنية، يجوز للمحكمة وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إذا اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك، إلا أن شرط ذلك أن تطرأ حوادث استثنائية عامة»⁽⁴¹⁾.

2- أن يكون غير متوقع

لا يكفي في الحادث الاستثنائي أن يكون عاماً، بل يجب أن يكون غير متوقع، ولم يكن بالإمكان توقعه، شأنه في ذلك شأن القوة القاهرة، فإذا أمكن توقع الحادث أو كان بالإمكان توقعه فلا تطبق النظرية. غير أن توقع الحادث أو عدم توقعه من الأمور الذاتية التي يختلف تقديرها من شخص لآخر. والمعيار بهذا الصدد هو المعيار الموضوعي، فإذا كان الحادث مما يمكن للرجل المعتاد أن يتوقعه وقت التعاقد كارتفاع أو هبوط مألوفين

(38) E. S Willems global financial Crisis-institutional management and regional opportunities see at: www.bis.org/review/r09116_d.pdf. 10-10-2009.

(39) د. علي الظفيري، مفهوم الظرف الطارئ في نظرية الظروف الطارئة وتطبيقاته في الكويت، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد 1، عام 2018، ص 202.

(40) د. عبد السلام الترماني، نظرية الظروف الطارئة: دراسة تاريخية ومقارنة، دار الفكر، سوريا، 1971، ص 1207.

(41) محكمة النقض بأبو ظبي، الطعن رقم 43 لعام 2013 س 8 ق. أ، جلسة 2014/1/2 مدني، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض، دائرة القضاء، السنة القضائية الثامنة، 2014.

في الأسعار، فلا يشكل حادثاً استثنائياً. أما إذا كان الحادث مما لا يمكن للرجل المعتاد أن يتوقعه كقيام حرب أو وقوع زلزال أو وباء فهو حادث استثنائي والأمر كله متروك للسلطة التقديرية للقاضي⁽⁴²⁾.

كما يشترط في الحادث غير المتوقع أن يكون أيضاً مما لا يستطيع المدين أن يدفعه أو يتحاشاه، فإذا تبين استطاعة المدين دفع الحادث لا تنطبق أحكام تلك النظرية، وقد اعتبرت دودة القطن وخصوصاً في مناطق الدلتا لا يعد من قبل الظروف الطارئة لأنه خطر متوقع مصدره الإهمال⁽⁴³⁾.

ثالثاً: الإرهاق والخسارة الفادحة

يشترط أخيراً لتطبيق نظرية الظروف الطارئة أن تؤدي هذه الحوادث إلى جعل التزام المدين مرهقاً، أي يتسبب له خسارة فادحة إذا نفذ التزامه كما هو. ويجب أن تكون الخسارة فادحة وغير طبيعية لتطبق نظرية الظروف الطارئة. أما إذا كانت الخسارة التي لحقت المدين من المألوف حدوثها في نطاق هذا النوع من المعاملات فلا محل لتطبيق هذه النظرية⁽⁴⁴⁾. والإرهاق المقصود هنا هو الإرهاق الذي يؤدي إلى صعوبة في تنفيذ الالتزام دون استحالة تنفيذه، لأنه في حالة استحالة التنفيذ فإننا نكون بصدد تطبيق نظرية القوة القاهرة⁽⁴⁵⁾.

ويوجد نوعان من الإرهاق هما: إرهاق مؤثر وإرهاق غير مؤثر، أما الإرهاق المؤثر فهو الذي يؤدي إلى تهديد المدين بخسارة فادحة كما تتطلب نظرية الظروف الطارئة، أما الإرهاق غير المؤثر فهو الذي يهدد المدين بخسارة بسيطة وهذا النوع الأخير لا يتطلب تطبيق نظرية الظروف الطارئة⁽⁴⁶⁾. ومعيار تقدير جسامته الخسارة الحاصلة للمدين هو معيار موضوعي أساسه موقف الشخص العادي في العقد.

وقد قضت محكمة التمييز الكويتية بأن: «تقدير مدى الإرهاق الذي أصاب المدين من جراء الحادث الطارئ مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ومناطق هذا الإرهاق الاعتبارية الموضوعية، لا الظروف المتعلقة بشخص المدين»⁽⁴⁷⁾.

(42) C.E, 20 Janvier 1978, Societe.Routes.et Travaux publics R.D.P., 1978, p.1458.

(43) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 644.

(44) د. أنور سلطان، مرجع سابق، ص 235.

(45) R. Alibert, L'imprévision dans les concessions de services publics, Thèse, Paris, 1924, p.15

(46) د. حسب الرسول الشيخ الفزاري، أثر نظرية الظروف الطارئة على الالتزام العقدي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1978، ص 367.

(47) الطعن الصادر من محكمة التمييز الكويتية رقم 330، 334/ 95 تجاري، جلسة 1997/3/17، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها محكمة التمييز الكويتية في المواد التجارية والمدنية والأحوال الشخصية والعمالية، القسم الرابع، المجلد الخامسة، مايو 2004، ص 881.

وفى حكم آخر قضت محكمة النقض المصرية بأنه: «وتقدير مدى الإرهاق الذى أصاب المدين من جراء الحادث الطارئ هو مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع، ومناطق هذا الإرهاق لاعتبارات الموضوعية للصفحة ذاتها لا الظروف المتعلقة بشخص المدين»⁽⁴⁸⁾.

(48) الطعن الصادر من محكمة النقض المصرية بتاريخ 1968/12/12؛ محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، المجلد الثاني، مصادر الالتزام، دار محمود، القاهرة، 2018، ص 534.

المبحث الثالث

آثار نظرية الظروف الطارئة ومدى إمكانية تطبيقها

على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا

يترتب على حدوث الظروف الطارئة العديد من الآثار التي تؤثر سلباً على أحد المتعاقدين بحيث يكون تنفيذ الالتزام الخاص به مرهقاً ويلحق به خسارة فادحة، وهذه الآثار تتم معالجتها بطريقة ودية بين الأطراف، أو عن طريق اللجوء إلى القضاء بهدف إعادة التوازن الاقتصادي للعقد.

وحيثما يلجأ أحد الأطراف للقضاء لرد الالتزام المرهق للحد المعقول، فإن القاضي يتمتع بسلطة واسعة في هذا الشأن تتيح إعادة التوازن الاقتصادي للعقد بهدف تخفيف العبء على المدين بتحميل الدائن جزءاً من هذا العبء، عن طريق إنقاص الالتزام المرهق، أو زيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق، أو وقف تنفيذ الالتزام المرهق، ويقوم القاضي بمعالجة كل حالة على حدة بحسب ظروفها الخاصة، أي وفقاً لمعيار موضوعي وليس معياراً ذاتياً شخصياً⁽⁴⁹⁾.

وقد وضعت العديد من التشريعات ضوابط محددة على السلطة الممنوحة للقاضي، بحيث يلتزم القاضي بمراجعة تلك الضوابط عند إجراء تعديلات للالتزامات الأطراف والتي منها مراعاة القاضي للظروف المحيطة، فالقاضي يتعين عليه أن يقوم ببحث جميع الظروف بالدعوى سواء المتعلقة بالعقد أو بالتنفيذ، لأن هذه الظروف هي التي أضفت على التزامات المدين وصف الإرهاق وكانت السبب الرئيسي في تطبيق نظرية الظروف الطارئة⁽⁵⁰⁾.

كذلك يجب على القاضي القيام بالموازنة بين مصالح الطرفين، حيث إن نظرية الظروف الطارئة لا تعني رفع الإرهاق كله عن كاهل المدين، ولا تعني أيضاً إلقاءه كله على عاتق الدائن، وإنما تهدف هذه النظرية إلى الموازنة بين الطرفين، فالقاضي عند تطبيقه لتلك النظرية يقوم بإجراء مقارنة بين مصلحة كل من المتعاقدين وإعادة توزيع الأعباء الطارئة بين طرفي العقد وذلك لتحقيق التوازن الاقتصادي للعقد⁽⁵¹⁾. وأخيراً، يجب على القاضي عند تدخله لتطبيق تلك النظرية أن يقوم برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول.

(49) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 726.

(50) زهرة بلقاسم، أثر نظرية الظروف الطارئة على العقود، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2019، ص 73.

(51) محمد عبد الرحيم عنبر، الوجيز في نظرية الظروف الطارئة، مطبعة زهران، القاهرة، 1987، ص 119.

بعد استعراض ضوابط وسلطة القاضي في تطبيق نظرية الظروف الطارئة، يثور التساؤل حول مدى إمكانية تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا.

للإجابة عن هذا السؤال نجد أن المادة (196) من القانون المدني الكويتي قد نصت على أن: «العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز لأحدهما أن يستقل بنقضه أو تعديل أحكامه إلا في حدود ما يسمح به الاتفاق أو يقضي القانون بغيره»⁽⁵²⁾.

كما نص في المادة (198) على أنه: «إذا طرأت بعد العقد وقبل تمام تنفيذه، ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها عند إبرامه، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام الناشئ عنه، وإن لم يصبح مستحيلًا، صار مرهقًا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين، أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول بأن يضيق في مده، أو يزيد في مقابله، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك»⁽⁵³⁾.

يتبين لنا من النصوص السابقة أنه لكي نكون أمام ظروف طارئة تستوجب توافر الشروط الآتية:

- 1- يلزم أن نكون بصدد ظروف عامة استثنائية لم يكن في الوسع توقعها.
 - 2- أن تحدث هذه الظروف أثناء تنفيذ العقد.
 - 3- أن تؤدي هذه الظروف إلى قلب اقتصاديات العقد بإلحاق إرهاب جسيم.
- وبتطبيق هذه الشروط على جائحة كورونا التي عصفت بالعالم في الفترة الأخيرة، وما زالت الدول تعاني من ويلاتها يتضح الآتي:

أولاً: إن الذي واجه العالم في الآونة الأخيرة من جائحة عالمية وما خلفت من آثار تدميرية تفوق كل زلزال أو فيضان، حيث إن تداعياتها شملت كل أنحاء العالم، وأدت إلى انهيارات اقتصادية في كل مكان، وخسائر في الأرواح البشرية، وأضرار شملت الدول والمؤسسات والشركات وطالت الأفراد في أموالهم ووظائفهم.

ثانياً: إن أزمة كورونا الراهنة والقرارات الصادرة على أثرها تعد ظرفاً طارئاً؛ لأن سمة العمومية متحققة بجلاء في جانب الأزمة الحالية، حيث لا تتعلق بالمتعاقدين وحده، وإنما شملت المجتمع العالمي بأسره، حيث إنه من النادر أن نجد حادثاً مثل الأزمة الحالية التي تحيق بكل دول العالم على السواء النامية منها والمتقدمة، الغنية منها والفقيرة، الأمر الذي صدق عليها تسميته جائحة عالمية.

(52) المادة (196) من القانون المدني الكويتي.

(53) المادة (198) من القانون المدني الكويتي.

ويجب التنويه هنا إلى أن الطرف الطارئ في هذه الأزمة ليس جائحة كورونا في حد ذاتها - وإن كانت سبباً - إنما يتمثل الطارئ في القرارات الاستثنائية الصادرة من الدول لمواجهة هذه الأزمة، حيث تعد هذه القرارات واقعة وحادثاً استثنائياً عاماً، ولا يغير من اعتبارها ظرفاً طارئاً كونها قرارات مستمدة من النصوص القانونية الخاصة بالظروف الطارئة التي أطلقت التعبير عن الحادث فلم تقيد به بأن تكون عملاً أو واقعة مادية.

ثالثاً: بالإضافة لذلك، فإن أزمة جائحة كورونا العالمية الراهنة تعد حادثاً استثنائياً لا يتفق مع المجرى العادي للأمر، فمن كان يتصور حدوث تلك الجائحة العالمية وما أعقبها من خسائر مادية وبشرية، وإيقاف العديد من الأنشطة والعقود.

رابعاً: وعلاوة على ما قد سبق، فإنه يتطلب أن تؤدي أزمة كورونا إلى قلب اقتصاديات العقد بأن تصيب المتعاقد بخسارة فادحة تتجاوز الخسارة العادية المألوفة، حيث إن أزمة جائحة كورونا وما تبعها من إصدار قرارات احترازية بوقف العمل ببعض الأنشطة وفرض حظر التجول الجزئي، ترتب عليها إصابة أصحاب تلك الأنشطة بخسائر جسيمة، الأمر الذي جعل تنفيذ التزامهم بسداد الأجرة أمراً مرهقاً يستلزم تدخل القاضي لتطبيق نظرية الظروف الطارئة وذلك بإعادة التوازن الاقتصادي للعقد.

وفقاً لما سبق ذكره، سنقسم تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار إلى مطلبين:

المطلب الأول: تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار السكني

المطلب الثاني: تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار التجاري

المطلب الأول

تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار السكني

كما سلف فإنه بالنسبة لهذا النوع من الإيجار لا مجال للمستأجر لأن يتحجج بوجود القوة القاهرة التي ينقضي بها التزامه بدفع الأجرة؛ لأنه قد تحصل بالفعل على منفعة العين وانتفع بها انتفاعاً كاملاً غير منقوص، وإنما يحق له رد الالتزام إلى الحد المعقول فتتوزع الخسارة بينه وبين المؤجر بشرط حدوث الإرهاق باعتبار أن المستأجر استنفع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً غير منقوص، ومعيار الإرهاق هنا نسبي بين مستأجر وآخر، حيث يجري قياسه وفقاً للظروف، وهو أمر راجع لتقدير المحكمة لأن المشرع أضاف على نظرية الظروف الطارئة صيغة مادية ولم يأخذ فيها بمعيار ذاتي أو شخصي

وإنما جعل معيارها موضوعياً⁽⁵⁴⁾.

وفيما يتعلق بالوحدات السكنية فإنه يمكن تقسيمها إلى قسمين:
أولاً: مستأجرو الوحدات السكنية الذين لم يتأثروا اقتصادياً بجائحة كورونا وذلك لحصولهم على رواتبهم كاملة أو منخفضة بشكل جزئي، فإنهم ملزمون بسداد كامل الأجرة، ما دام المؤجر (المالك) قد وضع المأجور تحت تصرفهم.
وفي ذلك نصت المادة (4) من المرسوم بقانون رقم 35 لعام 1978 في شأن إيجار العقارات بأن: «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة لقاء أجر معلوم».

فطالما أن المؤجر قد وضع العين تحت تصرف المستأجر فالأخير ملزم بسداد الأجرة كاملة، ذلك أن قوام عقد الإيجار السكني هو المنفعة، وقد تحققت.
ثانياً: مستأجرو الوحدات السكنية من العمال الذين تأثروا اقتصادياً بجائحة كورونا، وذلك لعدم حصولهم على الراتب الذي يعولون عليه كمصدر رزق وحيد في حياتهم ولم يتوافر فيه شرط اليسار، فإننا نكون أمام حالة إرهاب شديد يحق فيها للمستأجر طلب تخفيض الأجرة وذلك لتحقيق شروط نظرية الظروف الطارئة.

المطلب الثاني

تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار التجاري

فيما يتعلق بعقد الإيجار التجاري؛ لا بد من أن نفرق بين الأنشطة التجارية التي تعطلت كلياً بسبب جائحة كورونا والقرارات الصادرة على إثرها، وبين الأنشطة الأخرى التي تعطلت جزئياً وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول

الأنشطة التجارية التي تعطلت كلياً

وهي تلك الأنشطة التي صدرت بشأنها قرارات وزارية بتعطيل أعمالها بشكل كلي مما ترتب عليها حرمان المستأجر من انتفاعه بالمأجور أو أخل بالانتفاع به.
ومن المقرر قانوناً أن الأجرة تكون مقابل الانتفاع بالمأجور وتستحق باستيفاء المنفعة أو

(54) دراسة في أثر جائحة كورونا على عقود العمل وعقود الإيجار في دولة الكويت، مرجع سابق.

بإمكان استيفائها فإن زالت المنفعة أو اختلت سقطت الأجرة أو انقضت، وفي ذلك نجد أن المادة (581) من القانون المدني الكويتي قد نصت على أنه: «إذا ترتب على عمل صدر من السلطة العامة في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع المستأجر جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، ما لم يكن عمل السلطة بسبب يعزى إليه»⁽⁵⁵⁾.

كما نصت المادة (574) من القانون المدني المصري على أنه: «إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة....»⁽⁵⁶⁾.

ومؤدى ما سبق؛ فإن الأعمال الصادرة من السلطات العامة ومثلها القرارات الصادرة من جهة الإدارة والتي يترتب عليها حرمان المستأجر من انتفاعه بالمأجور أو الإخلال بالانتفاع به، تعتبر من قبل القوة القاهرة التي لا يكون المؤجر ملتزماً بضمانها ولكنه يتحمل تبعيتها فيكون المستأجر تبعاً لجسامة الإخلال بالانتفاع أما أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة، والمحكمة هي التي تقدر هذه الجسامة، ولها أن تجيب المستأجر إلى طلب الفسخ أو تكفي بإنقاص الأجرة، ولكن يشترط في كل ذلك ألا يكون عمل السلطة ناجماً عن سبب يعزى إلى المستأجر، كما يشترط أن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع يسوغ الفسخ أو الإنقاص. وكل هذا ما لم يتم الاتفاق بين الطرفين على غير ذلك⁽⁵⁷⁾.

الفرع الثاني

الأنشطة التي تعطلت جزئياً

وهي تلك الأنشطة التي صدرت بشأنها قرارات بتعطيلها جزئياً مما جعل تنفيذ التزام أصحاب تلك الأنشطة بسداد الأجرة أمراً مرهقاً يستوجب تدخل القضاء لأعاده التوازن الاقتصادي للعقد.

وقد نصت المادة (249) من قانون المعاملات المدنية الإماراتية على أنه: «إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الواسع توقعها ترتب على حدوثها أن أصبح تنفيذ الالتزام، وإن لم يصبح مستحيلًا، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول»⁽⁵⁸⁾.

(55) المادة (581) من القانون المدني الكويتي.

(56) المادة (574) من القانون المدني المصري.

(57) المادة (249) من قانون المعاملات المدنية الإماراتية.

(58) المادة (198) من القانون المدني الكويتي.

وأيضاً نصت المادة (198) من القانون المدني الكويتي على أنه: «إذا طرأت بعد العقد وقبل تمام تنفيذه ظروف 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 يضيق من مداه أو يزيد في مقابله. ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك».

وفقاً لما سبق ذكره فإن جائحة كورونا والقرارات الصادرة على أثرها تعد من قبيل الظروف الطارئة نظراً لتحقق جميع شروط أعمال تلك النظرية.

وفقاً لما سبق فإن شروط أعمال نظرية الظروف الطارئة تتمثل في الآتي:

أولاً: أن يكون الالتزام تعاقدياً

تنطبق نظرية الظروف الطارئة على العقود التي يفصل بين إبرامها وبين تنفيذها فترة من الزمن يطرأ خلالها حادث استثنائي مرهق للمدين، فتتنطبق تلك النظرية على عقود المدة ذات التنفيذ المستمر أو الدوري⁽⁵⁹⁾. وهذا الشرط متوافر بالنسبة لمستأجري العقارات الذين صدر قرار بتعطيل ووقف أنشطتهم حيث إن التزامهم تعاقدي.

ثانياً: وقوع حادث استثنائي عام غير متوقع

لتطبيق نظرية الظروف الطارئة يجب أن يطرأ بعد انعقاد العقد وقبل تنفيذه حادث استثنائي عام غير مألوف يجعل تنفيذ المدين للالتزام الملقى على عاتقه أمراً مرهقاً، ولا يكفي أن يكون عاماً بل يجب أن يكون غير متوقع ولم يكن بالإمكان توقعه⁽⁶⁰⁾.

ووفقاً لذلك الشرط فإن جائحة كورونا والقرارات الصادرة بشأنها تعد حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها أو تفاديها.

ثالثاً: الإرهاق والخسارة الفادحة

إن مستأجري العقارات الذين صدر بشأنهم قرار بتعطيل أو وقف أنشطتهم بشكل جزئي أصابهم إرهاق جسيم في أداء التزامهم بسداد الأجرة. ووفقاً لما سبق ذكره، فإن جائحة كورونا والقرارات الصادرة على إثرها تعد من قبيل الظروف الطارئة التي تستدعي تدخل القاضي لإعادة التوازن الاقتصادي للعقد، إما من خلال إنقاص الالتزام المرهق أو زيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق، أو بوقف تنفيذ العقد لحين زوال الحادث الطارئ.

(59) د. أنور سلطان، مرجع سابق، ص 235.

(60) خميس صالح المنصوري، مرجع سابق، ص 72.

المطلب الثالث

سلطة القاضي في تطبيق نظرية الظروف الطارئة

على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا

لقد اتفقت غالبية التشريعات على منح القاضي سلطة تحقيق التوازن الاقتصادي للعقد لإعمال نظرية الظروف الطارئة في حال توافر شروطها، حيث يتولى القاضي إزالة الاختلال في التوازن وبما يؤدي إلى رفع الإرهاق الواقع على أي من الطرفين.

وقد أقرت معظم التشريعات العربية سلطة القاضي في تحقيق التوازن حيث نص المشرع الإماراتي في المادة (249) من قانون المعاملات المدنية على أنه: «إذا طرأت حوادث استثنائية... جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق للحد المعقول»⁽⁶¹⁾.

ووفقاً لما سبق ذكره فإن جائحة كورونا والقرارات الصادرة على إثرها تعد من قبيل الظروف الطارئة التي تستدعي تدخل القاضي لإعادة التوازن الاقتصادي للعقد. وللقاضي مطلق الحرية في معالجة الموقف المعروض أمامه وفقاً للظروف المحيطة، لذا فإن تدخل القاضي أما يكون بإنقاص الالتزام أو بزيادة الالتزام المقابل، بل وقد يقوم بوقف تنفيذ العقد حتى يزول الحادث الطارئ⁽⁶²⁾.

والقاضي في سبيل تعديل الالتزامات المرهقة يقوم بالآتي:

الفرع الأول

سلطة القاضي في إنقاص الالتزام المرهق

يمتلك القاضي سلطة التدخل لتعديل العقد في حالة إذا كان الالتزام التعاقدية مرهقاً للمدين بحيث يلحق به خسارة فادحة، ويتم ذلك عن طريق إنقاص الالتزام المرهق للمدين، وبذلك فإن القاضي يقوم بتوزيع العبء على الطرفين، بحيث يتحمل كل طرف جزءاً من تلك الخسارة⁽⁶³⁾.

(61) المادة (299) من قانون المعاملات الإماراتي رقم 5 لعام 1985.

(62) د. عبد الزراق السنهوري، مرجع سابق، ص 725.

(63) د. حمد بوكماش، سلطة القاضي في تعديل العقد، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باطننا، الجزائر، 2012، ص 261.

وقد أقر القضاء الإماراتي سلطة القاضي في تعديل العقد بإنقاص الالتزام المرهق حيث نص بأنه: «يجوز للقاضي إجراء تخفيض على قدر العمولة بعد إبرام العقد الذي توسط فيه، في حالة تطبيق نظرية الظروف الطارئة، بشرط أن يكون العقد متراخي التنفيذ، كما يشترط ألا يكون تراضي تنفيذ الالتزام إلى ما بعد وقوع الحادث الطارئ راجعاً إلى خطأ المدين، إذ لا يجوز له في هذه الحالة أن يستفيد من تقصيره»⁽⁶⁴⁾. وفيما يتعلق بعقد الإيجار السكني أو التجاري يحق للمستأجر طلب تخفيض الأجرة بشرط إثبات حالة الإرهاق.

الفرع الثاني

سلطة القاضي في زيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق

قد يرى القاضي أن إنقاص الالتزام ليس له أي جدوى في إعادة التوازن الاقتصادي للعقد، لذا يلجأ إلى تعديل العقد بوسيلة أخرى وهي زيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق، فيبقى ما يعد زيادة مألوفة في عبء الالتزام على المدين في حين يوزع الزيادة غير المألوفة على طرفي العقد، وبذلك يحقق نوعاً من التوازن الاقتصادي بين الطرفين⁽⁶⁵⁾. وفيما يتعلق بعقود الإيجار يستطيع القاضي مثلاً أن يعطى المستأجر مدة إضافية في العقد.

الفرع الثالث

سلطة القاضي في وقف الالتزامات المرهقة

قد ترى المحكمة أن نظرية الظروف الطارئة التي كانت سبباً في اختلال عقد الإيجار سوف تزل في القريب العاجل، بزوال الجائحة فإنه يجوز للمحكمة أن توقف تنفيذ الالتزامات المرهقة، ذلك أن القاضي قد يجد أن وسيلتي إنقاص الالتزام أو زيادة الالتزام المرهق في عقد الإيجار غير مجدية، مما يجعله يلجأ إلى تعطيل نفاذ العقد لمدة يحددها، وذلك إذا ظهرت له إمارات توحى بقرب انفراج الأزمة وزوال أثر الظرف الطارئ⁽⁶⁶⁾.

(64) محكمة النقض بأبوظبي، الطعانان رقما 1075 و1084 لعام 2009 س 3 ق. أ، جلسة 2009/12/17، مجموعة الأحكام والمبادئ الصادرة من محكمة النقض، السنة القضائية الثالثة 2009، الجزء الثالث، ص 1514.

(65) د. سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في الالتزامات - المجلد الأول، نظرية العقد والإدارة المنفردة، ط 4، مطبعة السلام، القاهرة، 1987، ص 532، 533.

(66) د. محمد محيي الدين إبراهيم، نظرية الظروف الطارئة: دراسة تاريخية ومقارنة، دار الفكر، دمشق، 1971، ص 446.

وبالتالي، فإنه في حالة التعطيل الكلي للأنشطة التجارية يجوز للقاضي وقف سريان عقد الإيجار وسقوط الالتزامات المتقابلة إلى حين انتهاء تطبيق القرارات الصادرة بغلق المحال.

ويعد لجوء القاضي إلى وقف تنفيذ الالتزامات المرهقة أمراً وجوبياً وليس جوازياً إذا كانت الظروف تتطلب ذلك، فالقاضي لا يستطيع أن يقضي مثلاً بتعديل المضمون المادي للعقد إذا تبين أن الظرف الطارئ كان ظرفاً وقتياً يقدر له الزوال في وقت قصير، وبالتالي لا يستدعي الأمر تعديلاً في مضمون العقد وإنما مجرد تأجيل في تنفيذه⁽⁶⁷⁾.

(67) د. حسب الرسول الشيخ الفزاري، مرجع سابق، ص 621.

الخاتمة

إن نظرية الظروف الطارئة لها أهمية بالغة في وقتنا الحالي خصوصاً في ظل ما نعيشه اليوم من تغيير مستمر بسبب تقلبات وعدم استقرار الأوضاع بفعل تفشي جائحة فيروس كورونا، وما تبعه من اتخاذ تدابير احترازية في العديد من الدول متمثلة في إصدار قرارات بغلق الأنشطة والمحلات وفرض حظر تجوال جزئي، مما أثر على العديد من العلاقات التعاقدية كالعلاقات الإيجارية والتي من شأنها جعل تنفيذ المدين للالتزامه مرهقاً، الأمر الذي يستوجب تطبيق نظرية الظروف الطارئة وذلك بتدخل القاضي لتحقيق التوازن الاقتصادي للعقد.

ومن خلال بحثنا هذا توصلنا إلى العديد من النتائج والتوصيات كالآتي:

أولاً: النتائج

- 1- إن القانون المدني الكويتي أقر نظرية الظروف الطارئة، ولكنه لم يتضمن أمثلة تطبيقية للحوادث الطارئة التي تجعل أحد الالتزامين مرهقاً، تاركاً المجال في ذلك للفقهاء والقضاء، لأن هذه الحوادث لا يمكن حصرها.
- 2- إن نظرية الظروف الطارئة تطبق في الحالات التي يكون فيها تنفيذ العقد مرهقاً للمدين، ويكون الجزاء هو رد ذلك الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، سواء بإنقاص الالتزام المرهق أو زيادة الالتزام المقابل، أو وقف تنفيذ العقد إلى أن يزول الظرف الطارئ.
- 3- اختلف شراح فقهاء القانون المدني في مدى تطبيق نظرية الظروف الطارئة على العقود الفورية، وسبب الاختلاف هو عدم النص في التقنيات العربية على العقود التي تشملها النظرية.
- 4- إن محور أزمة جائحة كورونا هو صدور قرارات في أغلب الدول سواء بفرض حظر التجوال أو بوقف الأعمال، ومن ثم فإن الظرف الطارئ المقصود ليس هو جائحة كورونا في حد ذاتها وإن كانت سبباً، وإنما يتمثل في القرارات الاستثنائية الصادرة باعتبارها واقعة وحدثاً استثنائياً.
- 5- إن القرارات الصادرة بتعطيل الأنشطة في عقود الإيجار يمكن تصنيفها إلى نوعين: حالة تعطيل كلي وفيها يتم وقف سريان عقد الإيجار وسقوط الالتزامات المتقابلة إلى حين انتهاء تطبيق هذا القرار، والحالة الأخرى هي حالة التعطيل الجزئي وفيها لا تسقط الأجرة وإنما يمكن تعديلها إلى الحد الذي يناسب الإرهاق.

6- إن المشرع حينما قرر منح القاضي سلطة تعديل العقد لم يترك هذه السلطة مطلقة بلا قيود، وإنما وضع ضوابط يلتزم القاضي بمراعاتها ليرد الالتزام المرهق للحد المعقول.

ثانياً: التوصيات

- 1- ضرورة تدخل المشرع الكويتي بتعديل بعض نصوص القوانين الخاصة بعقود الإيجار وذلك حماية للمستأجرين من فقدان مساكنهم ومحالهم، وننوه أنه تقدم عدد من أعضاء مجلس الأمة الكويتي باقتراحات بتعديل قانون الإيجارات الكويتي والقانون المدني، بإضافة بند يمنع على المؤجر فسخ العقد أو إخلاء العقار إذا فشل المستأجر في دفع الإيجار المستحق عليه خلال فترة التأخير في الراتب أو انتهاء العمل خلال فترات الحروب أو الكوارث الطبيعية والبيئية وتفشي الأمراض والأوبئة، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد الأجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدد التقسيط وفقاً لظروف المستأجر.
- 2- منح القضاء سلطات واسعة من أجل التدخل وإعادة التوازن الاقتصادي للعقد، كمنح المستأجر مهلة لسداد الأجرة المستحقة عليه وتقسيتها بما يناسب ظروفه الشخصية.
- 3- ضرورة النص صراحة في القانون المدني الكويتي على نوع العقود التي تخضع لهذه النظرية، وذلك لاختلاف بعض الفقهاء حول طبيعة العقود التي تنطبق عليها نظرية الظروف الطارئة مثل العقود الفورية والعقود الاحتمالية.

المراجع

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب العامة

- ابن منظور محمد بن مكرم الأفريقي المصري، لسان العرب، ط 1، ج 7، المجلة الثانية، دار صادر، بيروت، 1956.
- الباجي أبو الوليد سليمان بن خلف (ت: 332 هـ)، المنتقى شرح الموطأ، ج 4، مطبعة السعادة، القاهرة، دون سنة نشر.

2- الكتب والرسائل والأبحاث المتخصصة

- د. أنور سلطان، المؤجر في النظرية العامة للالتزام، دار النهضة العربية، بيروت، 1983.
- د. بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي، ط2، دون ناشر، 2008-2009.
- د. حمد بوكماش، سلطة القاضي في تعديل العقد، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باطنا، الجزائر، 2012.
- د. حسب الرسول الشيخ الفزاري، أثر نظرية الظروف الطارئة على الالتزام العهدي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، سنة 1978..
- د. مصطفى أحمد الزرقاء، شرح القانون المدني السوري، نظرية الالتزام، ط 2، مطبعة جامعة دمشق، 1960.
- د. عبد السلام الترماني، نظرية الظروف الطارئة، دار الفكر، دمشق، 1971.
- محمد عبد الرحيم عنبر، الوجيز في نظرية الظروف الطارئة، مطبعة زهران، القاهرة، 1987.
- د. محمد محيي الدين إبراهيم، نظرية الظروف الطارئة، دراسة تاريخية ومقارنة، دار الفكر، سوريا، 1971.
- محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، المجلد الثاني، مصادر الالتزام، دار محمود، القاهرة، 2018.

- د. مصطفى العوجي، القانون المدني (العقد)، ج1، ط4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- نزار أحمد عيسى عويصات، أثر العذر والجائحة في عقدي البيع والإجارة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2003.
- د. عادل مبارك المطيرات، أحكام الجوائح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظريتي الضرورة والظروف الطارئة، كلية دار العلوم، قسم الشريعة الإسلامية، جامعة القاهرة، 2006.
- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ط3 الجديدة، دون ناشر.
- د. عبد الحكم فودة، أثر الظروف الطارئة والقوة القاهرة على الأعمال القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2014.
- د. علي الظفيري، مفهوم الظرف الطارئ في نظرية الظروف الطارئة وتطبيقاته في الكويت، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد 1، عام 2018.
- د. رشوان حسن رشوان أحمد، أثر الظروف الاقتصادية على القوة الملزمة للعقد، ط1، دار الهاني للطباعة، القاهرة، 1994.
- خميس صالح المنصوري، نظرية الظروف الطارئة وأثرها على التوازن الاقتصادي للعقد، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2017.
- زهرة بلقاسم، أثر نظرية الظروف الطارئة على العقود، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2019.

ثانياً: باللغة الأجنبية

- E.S. Williems, the global financial crisis – institutional management and regional opportunities, see at: www.bis.org/review/r091116d.pdf, 10-10-2009.
- L.T. Orłowski, stages of the 2007/2008 global financial crisis: is there a wandering asset-price bubble? see at: <http://www.economicsejournal.org/economics/discussionpapers/2008-43,2-2-2009>.

- M. Waline, Traité de droit administratif, Dalloz, Paris, 1963.
- Laubadere, Traite de Droit Administratifs - Traite des contrats administratifs, L.G.D.J., Paris, 1984.
- R. Alibert, Imprecision dans les concessions de services publics, These, Paris, 1924.

المحتوى

الصفحة	الموضوع
65	الملخص
66	المقدمة
70	المبحث الأول: أثر جائحة كورونا على عقد الإيجار
71	المطلب الأول: أثر جائحة كورونا على عقد الإيجار السكني
71	المطلب الثاني: أثر جائحة كورونا على عقد الإيجار التجاري
73	المبحث الثاني: تطبيق نظرية الظروف الطارئة
74	المطلب الأول: مفهوم نظرية الظروف الطارئة
77	المطلب الثاني: شروط نظرية الظروف الطارئة
77	أولاً: ألا يكون الالتزام تعاقدياً
77	ثانياً: أن يكون الحادث استثنائياً
79	ثالثاً: الإرهاق والخسارة الفادحة
81	المبحث الثالث: آثار نظرية الظروف الطارئة ومدى إمكانية تطبيقها على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا
83	المطلب الأول: تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار السكني
84	المطلب الثاني: تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار التجاري
84	الفرع الأول: الأنشطة التجارية التي تعطلت كلياً
85	الفرع الثاني: الأنشطة التجارية التي تعطلت جزئياً
87	المطلب الثالث: سلطة القاضي في تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار

الصفحة	الموضوع
87	الفرع الأول: سلطة القاضي في إنقاص الالتزام المرهق
88	الفرع الثاني: سلطة القاضي في زيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق
88	الفرع الثالث: سلطة القاضي في وقف الالتزامات المرهقة
90	الخاتمة
91	المراجع