



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

بحث بعنوان "الأضرار الناتجة عن جائحة كورونا وتأثيرها على المستأجرين"

نور عبدالحليم خريسات

محاسبه في بلدية السلط الكبرى

nourkh777@hotmail.com



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

الملخص

هدف هذا البحث في دراسة الآثار التي تسببت فيها جائحة كورونا لحجم الأضرار البالغة على المستأجرين وأصحاب المصالح، وبيان ما هي الاستنتاجات التي توصلت إليها الدراسة في التشديد على ضرورة إعفاء المالكين أيضاً من ضرائب العقارات لضمان تحقيق العدالة بين المالكين والمستأجرين، وكذا إصدار أوامر دفاع تقوم بتعطيل المواد الخاصة بعمليات الإخلاء للقطاع التجاري نظراً لأن الكثير من القطاعات توقف بشكل كامل. وتابع الحاج توفيق أن القطاع التجاري سيواجه الآلاف من القضايا خلال الفترة المقبلة نظراً لقيام المالكين برفع دعاوى ضد المستأجرين، الأمر الذي سيخلق أزمة كبيرة في حال عدم التدخل بشكل سريع. وأعلن وزير الإدارة المحلية وليد المصري أن الحكومة قامت بتطبيق إجراءات وإعفاءات ومنحت حسومات للمواطنين والقطاعات الاقتصادية على ضرائب ضريبة الأبنية والأراضي ورسوم البلديات مع السماح بتفسيط هذه الرسوم. وعلى هذا قامت الباحثة في كتابة التوصيات اللازمة وكانت كالتالي:

1. بناء قدرات الدولة: معالجة المخاطر التي تواجهها البلدان في إطار الحوكمة الرشيدة، وأن يجري ذلك بصورة مستمرة وليس كاستجابة طارئة لأي جائحة مستقبلية.
2. تحسين وسائل التواصل: كان التواصل وتبادل المعلومات حول "كيفية-19" بطيئاً أو ناقصاً في عدد من البلدان، ما يستوجب إنشاء وحدات معلومات واتصالات وطنية ودولية؛ بهدف مواجهة المخاطر.
3. تعزيز الروابط بين العلم ودوائر صنع السياسات: حققت حكومات البلدان التي تتوافر فيها المعلومات العلمية والمشورة المتعلقة بالسياسات القائمة على العلم نجاحاً أكبر في مكافحة "كوفيد-19".

الكلمات المفتاحية: كورونا، المستأجرين ، اضرار كورونا



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

Abstract

The aim of this research is to study the effects caused by the Corona pandemic to the extent of the severe damages on tenants and stakeholders, and to indicate what are the conclusions reached by the study in emphasizing the need to also exempt owners from real estate taxes to ensure justice between owners and tenants, as well as issuing defense orders that disrupt Materials for evictions for the commercial sector, since many sectors have stopped completely. Haj Tawfiq added that the commercial sector will face thousands of cases during the coming period due to the owners filing lawsuits against the tenants, which will create a major crisis in the event of not intervening quickly. Local Administration Minister Walid Al-Masry announced that the government has implemented procedures and exemptions and granted discounts to citizens and economic sectors on taxes such as the building and land tax and municipal fees, while allowing the installments of these fees. Accordingly, the researcher wrote the necessary recommendations, which were as follows:



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

1. Building state capacity: addressing the risks that countries face within the framework of good governance, and that this is done on an ongoing basis and not as an emergency response to any future pandemic.
2. Improving the means of communication: Communication and information exchange about “Covid-19” has been slow or incomplete in a number of countries, which necessitates the establishment of national and international information and communication units; with a view to facing risks.
3. Strengthening links between science and policy-making: Governments of countries where science-based information and policy advice are available have had more success in combating COVID-19.

Keywords: Corona, renters, Corona damage



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

فهرس المحتويات

المقدمة	6
تأثير جائحة كورونا على المستأجرين	6
كفاح المستأجر والمالك خلال جائحة 10 COVID-19	10
عقود الإيجار في جائحة كورونا	11
وجهة نظر المالكين	12
التفاوض بين المستأجرين والمالك	12
عقود الإيجار في ظل كورونا	13
تشريعات فيروس كورونا والتزامات المستأجر في الأردن	18
لمحة عن قانون الدفاع الأردني	18
طلب أمر الدفاع في الاردن	20
قرارات مجلس الوزراء في جائحة كورونا للمستأجرين	21
النقاشات	23
الخاتمة	27



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

التوصيات.....	29
المصادر والمراجع.....	31

المقدمة

ضمن تغطيتها جائحة فيروس كورونا المستجد، تنشر الجزيرة نت فتوى شرعية أصدرها عدد من الفقهاء بشأن عقود إيجار الدور السكنية والمحال التجارية في هذه الظروف.

فقد ترتب على قرارات الحظر الكلي أو الجزئي إغلاق كثير من الشركات والمحال التجارية وتعطل كثير من أهل المهن والحرف والصناعات والتجارة، مما أدى إلى ترك الآلاف خاصة في القطاع الخاص لأعمالهم، والشريحة الأكبر منهم موظفون وعمال عند أصحاب الشركات والتجارات، ومنهم من يؤجر البيوت والشقق للسكنى، أو يؤجر المحال التجارية من أصحابها، وعجز غالبهم عن دفع إيجار الشقق والمحال التجارية لتعطل الحركة التجارية.

على أنه لا يجوز للمؤجر إخراج المستأجر بالقوة من السكن في ظل هذه الظروف تحت دعوى عدم دفع الأجرة؛ فإن الظروف الطارئة لها أحكامها الخاصة التي لا تقاس على الأحوال العادية التي تبنى على العزائم، هذه من الناحية الشرعية، أما من الناحية القانونية فلا يحق للمؤجر إخراج المستأجر إلا بما يعرف بالإجراء القانوني، وذلك من خلال رفع دعوى قضائية تحكم له، بناء على أسباب الإخلاء القانونية.

تأثير جائحة كورونا على المستأجرين



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

يؤثر فيروس كورونا (كوفيد -19) على قدرة الشركات على العمل في الأماكن المؤجرة. تطلب الحكومات إغلاق أنواع معينة من الشركات أو المباني ، وفي بعض الحالات ، يختار الملاك إغلاق ممتلكاتهم طواعية. إذن ما الذي يجب على المالك أو المستأجر مراعاته إذا لم يُسمح للمستأجر بالعمل من مساحته المؤجرة؟

تبحث الشركات في بوالص التأمين ضد الأضرار التي لحقت بممتلكاتهم وانقطاع الأعمال لمعرفة ما إذا كانت تغطي أيًا من خسائرها. ومع ذلك ، فإن هذه الأنواع من التأمين لا تغطي عادةً الخسائر الناجمة عن الأوبئة والأمراض. في حالة عدم وجود مصادقة على الخسائر الناتجة عن البكتيريا والفيروسات ، قد يتم تفسير هذه السياسات على أنها مقصورة على توفير تغطية الخسائر الناشئة عن الأضرار المادية للممتلكات. حتى التأمين على إجراءات السلطة المدنية (الذي يغطي بعض الإغلاقات بسبب أوامر حكومية) قد لا يغطي الإغلاق بسبب الفيروسات والبكتيريا. نتوقع التقاضي بموجب هذه السياسات ، بما في ذلك المطالبات بالتعويض عن الخسائر الناشئة مباشرة عن فيروس كورونا الموجود على الأسطح في المباني أو إغلاق المباني والمباني أيضًا (بما في ذلك تكاليف التنظيف). للمضي قدمًا ، من الممكن أن تتدخل الحكومة الفيدرالية لإنشاء نظام تأمين جديد تمامًا للمطالبات المستقبلية ، مثل التأمين ضد الفيضانات أو الإرهاب.

يبحث المستأجرين والملاك في عقود الإيجار الخاصة بهم لمعرفة ما إذا كان المستأجرون لديهم أي تعويضات حيث يكون الوصول إلى المبنى مقيّدًا أو محظورًا. ينص عقد الإيجار النموذجي على أن دفع الإيجار هو التزام مستقل عن التزامات المالك بموجب عقد الإيجار. عادة لا يوجد حق في تعويض الإيجار بموجب عقد إيجار ما لم يتم التفاوض على هذا الحق في عقد الإيجار على وجه التحديد. تميل المسودات الأولية عقود الإيجار الخاصة بالمالك إلى الإشارة إلى أن المالك لا يتحمل أي مسؤولية (ولن يكون هناك تعويضات إيجارية) عن إغلاق المبنى أو الفشل في توفير الخدمات والوصول والمرافق في حالات الطوارئ ، مع مراعاة استخدام المالك لجهود معقولة لإعادة نفسه.

بالإضافة إلى ذلك ، تشتمل معظم عقود الإيجار على شرط القوة القاهرة الذي ينص على أن أداء التزامات المالك (وأحيانًا المستأجر) يتم إعفاؤه إلى الحد الذي يمنعه أو يتأخر بسبب الأفعال المدرجة والأحداث



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

الأخرى ، وليس ضمن السيطرة المعقولة للطرف (على وجه التحديد باستثناء التزام المستأجر بدفع الإيجار). لاحظ أن المحاكم تميل إلى قراءة بنود القوة القاهرة هذه بشكل مقيد ، لذلك يجب أن تكون اللغة واسعة بما يكفي لالتقاط التأخيرات وعدم القدرة على الأداء بسبب المرض. إذا كان جائحة الفيروس التاجي يشكل قوة القاهرة بموجب عقد إيجار معين ، فيجب إيلاء اهتمام وثيق لكيفية تأثير ذلك على أحكام الإيجار المتعلقة بانقطاع الخدمات والمرافق والوصول ، والتأخير في تسليم المبنى ، والتأخير في استكمال التحسينات المستأجرة . اعتمادًا على كيفية كتابة هذه البنود ، قد يوفر عقد الإيجار مزيدًا من الوقت لإصلاح انقطاعات الخدمات والمرافق والوصول إلى المباني وتسليمها وإكمال العمل. يمكن أن يؤثر ذلك على كل من علاجات تخفيض الإيجار وحقوق إنهاء عقد الإيجار.

يجب تحديد ما إذا كان المالك قد وافق تعاقدًا على توفير أربع وعشرين ساعة في اليوم ، سبعة أيام في الأسبوع للوصول إلى المبنى. في حالة وجود مثل هذا الشرط ، هل هناك استثناءات لهذا الالتزام؟ تسمح بعض عقود الإيجار صراحةً للمالك بإغلاق المبنى أو تعليق الخدمات أو المرافق أو الوصول في حالة الطوارئ إذا كان لدى المالك قلق معقول بشأن الضرر الذي يلحق بالمبنى أو الإصابة الشخصية لشاغليه ، وفي بعض الحالات ، مثل نتيجة لأوامر أو إجراءات حكومية. قد يختلف تفسير التزامات المالك وسبل انتصاف المستأجر اعتمادًا على من يختار إغلاق الوصول - الحكومة أو المالك أو المستأجر. توفر بعض عقود الإيجار المتفاوض عليها سبل الانتصاف (من التخفيف إلى حقوق الإنهاء ، بعد فترات طويلة من الانقطاع بشكل خاص) بعد فترة زمنية معينة (وفي بعض الحالات تخضع لإخطار من المستأجر إلى المالك) إذا كان هناك انقطاع في بعض الخدمات ، والوصول ، والمرافق المنسوبة إلى المالك. تذهب عقود الإيجار الأخرى إلى أبعد من ذلك لتغطية المستأجر بعد فترة زمنية محددة إذا حدث الانقطاع في الوصول أو الخدمات لأي سبب بخلاف خطأ المستأجر، والذي قد ينطوي على مواقف تتدخل فيها الحكومة في الوصول أو الاستخدام. يتعين على الأطراف مراجعة عقود الإيجار الخاصة بهم لمعرفة ما إذا كانت هذه الأحكام تغطي انقطاع الوصول (وليس فقط الخدمات والمرافق الأساسية).



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

قد ينظر المستأجرين أيضاً إلى بنود أخرى في عقود الإيجار الخاصة بهم. تتضمن معظم عقود الإيجار تعهداً بالتمتع الهادئ ، حيث يوافق المالك على عدم التدخل في حيازة المستأجر للمباني في غياب التقصير. قد تتناول بعض عقود الإيجار (وإن لم تكن كثيرة) التخفيف بسبب الإدانة المؤقتة من قبل الحكومة. قد ينظر المستأجرون إلى ما وراء الزوايا الأربع عقود الإيجار لتأكيد دفاعات الاستحالة وإحباط الغرض. يمكن للمستأجرين أيضاً رفع دعاوى ضد الحكومة بسبب الإدانة العكسية الناشئة عن أوامر الحكومة بإغلاق جميع الأعمال التجارية غير الأساسية وعدم تقديم تعويض عادل كما هو مطلوب بموجب التعديل الخامس للدستور.

الحقيقة هي أن معظم عقود الإيجار موالية للمالك ، وبالتالي لن تحمي المستأجر من الإغلاق نتيجة وباء الفيروس التاجي. ومع ذلك ، أدى التأثير الواسع للفيروس على النشاط التجاري إلى زيادة كبيرة في الطلبات من قبل المستأجرين للحصول على بعض الإعفاء من الإيجار من الملاك لفترة زمنية محدودة. يحتاج الملاك إلى تحديد ما إذا كانت احتياطاتها النقدية والمقرضين يسمحون لهم بالتفاوض على تخفيف الإيجار قصير الأجل ، لا سيما بالنسبة للمستأجرين الذين لا يستطيعون إدارة أعمالهم عن بُعد. نتوقع من الحكومة تقديم بعض الدعم للكيانات الأكثر تضرراً من عمليات الإغلاق ، مثل مشغلي الفنادق والمطاعم ومؤسسات البيع بالتجزئة الأخرى. ومع ذلك ، قد لا تصل تلك المساعدة لمدة شهر أو شهرين على الأقل. في غضون ذلك ، يحين موعد إيجار شهر أبريل وقد يشهد الملاك انخفاضاً كبيراً في الإيرادات المستلمة. ستحدد شروط كل عقد إيجار ، والآفاق التجارية لكل مستأجر ، وخصوصيات قائمة الإيجار لكل مالك و التزامات خدمة الديون في نهاية المطاف عقود الإيجار التي يتم العمل عليها ، والتي يتم خرقها ، وكيف ستتجو علاقة المالك / بالمستأجر من فيروس كورونا.

كفاح المستأجر والمالك خلال جائحة COVID-19 حول العالم



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

نظرًا لسلسلة عمليات إغلاق الأعمال التي فرضتها الحكومة والمصممة لإبطاء انتشار COVID-19 ، فقد تعرض العديد من تجار التجزئة والمطاعم وممارسات طب الأسنان ومقدمي الخدمات الآخرين الذين يعتبرون "غير أساسيين" لإغلاق قسري لأعمالهم. أدى الانخفاض الحاد الناتج عن ذلك في الإيرادات إلى قيام المستأجرين بالبحث عن طرق للحفاظ على النقد ، ويلجأ الكثيرون إلى أصحاب العقارات طلب إعفاء من الإيجار.

في الأسابيع الأولى من الجائحة، أبلغت سلسلة المطاعم الوطنية The Cheesecake Factory أصحابها أن الشركة لن تسدد مدفوعات الإيجار في 1 أبريل 2020 بسبب إغلاق مطاعمها. في المقابل، أبلغ بعض مالكي مراكز التسوق المستأجرين أنهم يتوقعون تمامًا أن يفي المستأجرون بالتزاماتهم الإيجارية خلال أزمة COVID-19، مستشهدين عادةً بالرهن العقاري الجاري والمرافق والتزامات الدفع الأخرى. كلا الجانبين لهما نقاط صحيحة. يكافح المستأجرون للحفاظ على الأموال الكافية لمواجهة الوباء والبقاء مشروعةً تجاريًا مستمرًا. يحاول الملاك بدورهم تحقيق التوازن بين المطالب المتنافسة لمقر ضيهم والتوجيهات الحكومية ومخاوفهم المتعلقة بالتدفق النقدي عند النظر في طلبات المستأجرين للإعفاء. تتم مناقشة القضايا الرئيسية التي تواجه الملاك والمستأجرين أثناء الوباء بمزيد من التفصيل أدناه.

عقود الإيجار في جائحة كورونا

عند النظر في الموقف الذي يجب اتخاذه أثناء مناقشات الإعفاء من الإيجار ، يحتاج كلا الطرفين إلى فهم كامل للتزامات الإيجار وسبل الانتصاف المتاحة. تحتوي العديد من عقود الإيجار على شرط القوة القاهرة الذي يبرر أداء الأطراف بسبب أحداث مثل الإضرابات والتوجيهات الحكومية وأحيانًا الأوبئة. في كثير من الأحيان ، تتضمن هذه البنود لغة شاملة للأحداث غير المسماة الخارجة عن السيطرة المعقولة للأطراف. يمكن تفسير هذه البنود لتشمل جائحة COVID-19 الحالية ، حتى لو لم يتم إدراج مصطلح "الجائحة"



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

صراحة كحدث قوة القاهرة. لاحظ على الرغم من أن الاقتطاع المتكرر من تطبيق شرط القوة القاهرة هو الدفع الفوري للإيجار والمبالغ الأخرى المستحقة بموجب عقد الإيجار. يحتاج كل طرف إلى فحص شرط القوة القاهرة في عقد الإيجار بالتفصيل لتحديد النفوذ ، إن وجد ، الذي قد يكون لديهم في مناقشات تأجيل الإيجار. للحصول على مناقشة متعمقة للقوة القاهرة والمذاهب القانونية الأخرى التي قد تنطبق في حالة عدم وجود شرط القوة القاهرة الصريح ، راجع تنبيه McGuireWoods في 18 مارس.

شرط القوة القاهرة ليس هو شرط الإيجار الوحيد الذي يحتمل أن يكون ذا صلة. قد تحتوي بعض عقود الإيجار على شروط الإيجار المشترك التي تنبئ بأداء المستأجر لالتزامات الإيجار الخاصة به في التشغيل المستمر لمستأجر منفصل في مركز تسوق أو مركز تجاري. يمكن أن تفرض عقود الإيجار أيضًا التزامات على مالك العقار فيما يتعلق بالتشغيل المستمر لمركز التسوق الذي قد يلعب دوره إذا تم إغلاق المركز. يبرز الوجود المحتمل لهذه البنود الحاجة إلى الفهم الكامل لالتزامات الإيجار لكل من الطرفين قبل الدخول في مناقشات إعفاء الإيجار.

وجهة نظر المالكين

كما هو مذكور أعلاه ، عند النظر في طلب المستأجر للإعفاء من الإيجار ، يحتاج المالك أيضًا إلى تقييم التزاماته المالية واحتياجاته النقدية. قد يكون بعض أصحاب العقارات قادرين على منح امتيازات مؤقتة دون التعرض لأذى مادي ، بينما قد يكافح آخرون للوفاء برهنتهم العقاري والتزاماتهم الأخرى نتيجة التخفيض الكبير في مدفوعات الإيجار. يحتاج المالك في المنصب الأخير إلى إجراء مناقشات صريحة ومفتوحة مع مقرضي فيما يتعلق بإمكانية التحمل. ستختلف الردود على هذه الطلبات حسب المقرض ، ولكن على الأقل ، يجب على كل مالك أن يتعامل مع مناقشات التحمل بشفافية وخطة لاستئناف المدفوعات. من خلال القصص المتناقلة ، يبدو أن بعض المقرضين يعربون عن استعدادهم للنظر في تخفيف مؤقت في



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

ضوء جائحة COVID-19. في سياق تعدد العائلات ، أعلنت الوكالة الفيدرالية لتمويل الإسكان في 23 مارس 2020 ، أن مالكي العقارات متعددة العائلات سيكونون مؤهلين للحصول على رهن عقاري شريطة أن يوقفوا عمليات الإخلاء المستأجرين غير القادرين على دفع الإيجار بسبب تأثير COVID-19. لمزيد من التفاصيل حول هذا الإعلان ، راجع تنبيه McGuire Woods في 26 مارس.

التفاوض بين المستأجرين والملاك

في النهاية ، يحتاج كل من الملاك والمستأجرين إلى الاقتراب من المفاوضات بعقلية مختلفة عن "العمل كالمعتاد". أجبر جائحة COVID-19 المستأجرين والملاك على حساب مجموعة من الظروف غير المسبقة تقريباً. للحصول على أفضل نتيجة ممكنة ، قد يجد كلا الطرفين أنه من مصلحتهما العمل جنباً إلى جنب حتى استئناف وظائف العمل العادية. قد تكون الإغاثة الفيدرالية والخاصة بالولاية مفيدة أيضاً. على مستوى الولاية ، قد تكون برامج القروض منخفضة الفائدة المصممة لتكون بمثابة قروض مؤقتة أثناء الوباء متاحة. على المستوى الفيدرالي ، خصص قانون المساعدة والإغاثة والأمن الاقتصادي لفيروس كورونا (قانون CARES) أموالاً كبيرة للقروض منخفضة الفائدة للشركات الصغيرة والكبيرة. تغطي هذه القروض التكاليف أثناء الإغلاق الإلزامي وتشجع الشركات على الاحتفاظ بموظفيها. لمزيد من التفاصيل حول مصادر التمويل المتاحة بموجب قانون CARES ، راجع تنبيه McGuireWoods Consulting في 26 مارس. من خلال العمل معاً على إعفاء الإيجار والبحث عن مصادر بديلة محتملة للتمويل ، قد يجد الملاك والمستأجرين حل وسط مقبول يسمح لكل طرف بالبقاء والازدهار.

نشرت McGuireWoods قيادة فكرية إضافية تتعلق بكيفية قيام الشركات عبر مختلف الصناعات بمعالجة القضايا التجارية والقانونية المتعلقة بفيروس كورونا ، وفريق استجابة COVID-19 التابع للشركة مستعد لمساعدة العملاء على التعامل مع القضايا القانونية والتجارية العاجلة والمتطورة الناشئة عن COVID-19 جائحة.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

عقود الإيجار في ظل كورونا

أثارت قضية العقود التجارية جدلاً واسعاً بين مالكي المحال والمستأجرين بسبب تداعيات جائحة كورونا والضرر الذي لحق بالطرفين، وعلى الجانب الآخر طالب المستأجرين الحكومة بإصدار أمر دفاع يعفيهم من الالتزامات التي تترتب عليهم خلال الفترة التي أغلقت جميع القطاعات والمحال التجارية أثناء فترة الحظر الشامل "فترة الغلق" ويشكو أصحاب المحال الذين يعتمد دخلهم على تحصيل الإجراءات من تضررهم جراء ذلك.

"وقف العقود التجارية"، إن ما جاء في نص المادة (11) من قانون الدفاع رقم 13 لسنة 1992 اعتبرت العقد موقوفاً إلى المدى الذي يكون تنفيذه متعذراً، وذات المادة تعتبر أحد الدفوع التي يقدمها المستأجر في حال أقيمت دعوى ضده جراء عدم تنفيذه للعقد أو الإلتزام به، وجاء في نص المادة (11) من قانون الدفاع "إذا تعذر تنفيذ أي 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 مخالفاً بشروطه بل يعتبر العقد موقوفاً إلى المدى الذي يكون فيه تنفيذ العقد متعذراً ويعتبر ذلك دفاعاً في أي دعوى أقيمت وتقام على ذلك الشخص أو أي إجراءات تتخذ هذه من جراء عدم تنفيذه للعقد أو الإلتزام". يحق لأي مواطن تضرر من تطبيق قانون الدفاع أن يلجأ إلى المحاكم للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به وذلك بالإشارة إلى المادة (8) من قانون الدفاع.

"فسخ العقود التجارية والقوة القاهرة"، أجاز القانون المدني الأردني رقم 23 لسنة 1976 بنصوصه لكلا الطرفين المتعاقدين " المالك والمستأجر" فسخ العقد ضمن شروط وعلم الطرف الآخر، وفيما يتعلق بالقوة القاهرة وأثرها على العقود، أنه إذا طرأت قوة القاهرة تجعل تنفيذ الإلتزام بالعقد مستحيلاً انقضى معه الإلتزام المقابل له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه، ووفقاً للمادة (247) من القانون المدني الأردني بالإضافة أنها أجازت للدائن أي "المالك" فسخ العقد بشرط علم المدين إذا كانت الاستحالة جزئية أو وقتية، وفي حال لم

تصل الظروف التي نعيشها إلى مرحلة القوة القاهرة إلا أن تنفيذ الإلتزام أصبح مستحيلا وبالتالي يفترض أن ينقضي معه الإلتزام المقابل له، من ناحية أخرى يجوز للمستأجر فسخ العقد إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب منه ويسقط عنه الأجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر وفقاً للمادة (698) من القانون المدني الأردني، ونلاحظ أن السلطات المختصة أصدرت أوامر دفاع منعت الكثير من المستأجرين في الكثير من القطاعات الخدماتية والفنية والمهنية أن ينتفعوا من المأجور، وبالتالي فإن الإجارة تفسخ وتسقط الأجرة من الوقت الذي لم ينتفع المستأجر من المأجور، إضافة إلى أنه إذا كان المنع يُخل بانتفاع المستأجر عن المأجور ولم يستوف المنفعة المقصودة كمستأجر، في للمستأجر حق فسخ العقد وتسقط الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر.

"حوادث استثنائية عامة"، تنص المادة (205) من القانون المدني الأردني أنه في حال أصبح التزام المدين بالعقد مرهقاً بسبب حوادث استثنائية عامة لا يمكن توقعها فيجوز للمحكمة وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الإلتزام المرهق إلى الحد المعقول، والحوادث الاستثنائية تحققت في أزمة كورونا، ويترتب على حدوثها أن تنفيذ الإلتزام التعاقدي أصبح مرهقاً للمستأجر و يهدده بخسارة سيتحمل تبعاتها.

"العقود المنزلية"، وحول العقود المنزلية أن المستأجر انتفع من المأجور وبالتالي أحكام فسخ العقود لا تنطبق على المباني السكنية والمنازل والقطاعات التي سُمح لها بالعمل منذ بداية الإلزمة من أجل ديمومة الحياة، ملزمة بالوفاء بالتزاماتها ودفع الأجر المترتبة عليها بموجب عقود الإيجار المبرمة باعتقاد أنها لم تتعرض لظروف طارئة ولم تتعطل مصالحهم.

وإذا ما قررت الحكومة إصدار أمر دفاع يشمل المتضررين من الإلزمة فيجب أن يتضمن دراسة كاملة في إعفائهم من الإلتزامات المترتبة عليهم من تاريخ إعلان قانون الدفاع وحتى انتهاء وقف الاستفادة من المنفعة التي تم استئجارها.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

"الإجراءات الحكومية"، أما الحكومة فلم تحدد ما إذا كانت جائحة كورونا قوة القاهرة ام ظرف استثنائي عاما، تاركة القرار الصلاحية التقديرية للمحكمة، ومن ناحية أخرى قال وزير العدل بسام التلهوني أن تدخل الحكومة في قضايا المالكين والمستأجرين "محل دراسة" موضحاً أن الأصل في تلك المسائل ترك الأمر للقضاء، وأكد أن عملية الانتفاع بالمأجور هي التي تحدد مبدأ دفع الأجرة من عدمها وفقاً لأحكام القانون، وأنه وخلال فترة الغلق تعذرت الاستفادة من المأجور في بعض الحالات وخاصة القطاعات التي لم يسمح لها بالفتح، وعن الإجراءات الحكومية ضمن هذا الإطار قامت الحكومة بإعفاء المستأجرين بأمالك البلديات وأمانة عمان بنسبة 25% كحد أعلى من الأجرة لمدد تتراوح بين شهر إلى 3 أشهر.

وأكدت الحكومة على لسان وزير الإدارة المحلية وليد المصري أنه تم تخفيض ضريبة الأراضي والأبنية بنسبة تصل إلى 25% للقطاع التجاري، بالإضافة إلى أنه تم السماح تقسيط الضرائب والرسوم، وأشار المصري في وقت سابق إلى أن مجموع المبالغ التي خضعت للإعفاءات بلغت 620 مليون دينار، ولا تزال الحكومة تدعو المالكين لأن يعكسوا هذه الإجراءات على المستأجرين.

"المالكين والمستأجرين" المستأجرون كما ذكرنا طالبوا الحكومة بإصدار أمر يعفيهم من الالتزامات المترتبة عليهم خلال فترة الغلق حيث أن غالبية القطاعات لم تعمل في الفترة الماضية التزاماً بأوامر الدفاع والإجراءات الحكومية، وتباينت استجابة المالكين للأصوات المنادية بإعفاء المستأجرين، منهم من سمح بالإيجار ومنهم من خفضها للنصف ومنهم من طالب بها كاملة.

السؤال الذي يثور هنا هل يعقل قانون الدفاع رقم 13 لسنة 1992 المستأجرين والمالكين من الالتزامات المترتبة عليهم بسبب تفشي وباء كورونا وأوامر الدفع الصادرة بموجبه؟ وللإجابة عن هذا السؤال من منظور قانوني لا بدّ من الإشارة ابتداءً إلى المادة (658) من القانون المدني الأردني والتي عرفت عقد الإيجار بأنه "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم"، الأمر الذي يجعل من عقود الإيجار عقود ملزمة للجانبين ومستمرة، مما يعني أن المستأجر ملزم بالوفاء بالتزاماته العقدية والتي على رأسها دفع بدل الإجارة، وفي ظل تفشي وباء كورونا وسريان قانون الدفاع



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

وصدور عدة أوامر دفاع بموجبه وتضمنت حظر تجول الأمر الذي دفع بالمستأجر بعدم قيامه بدفع الأجرة المترتبة عليه منذ بدء سريان قانون الدفاع في 2020/3/17 فهل يرتب على ذلك إننا أمام قوة قاهرة تجعل من تنفيذ الالتزام مستحيلا وفقا لأحكام المادة (247) من القانون المدني الأردني، أم أننا أمام نظرية الظروف الطارئة التي بينها المشرع الأردني في نص المادة (205) من القانون المدني الأردني؟.

وجاء في نص المادة (247) من القانون المدني الأردني ما يلي " أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة قاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا انقضى معه الالتزام المقابل وانفسخ العقد من تلقاء نفسه فإذا كانت الاستحالة جزئية انقضى ما يقابل الجزء المستحيل ومثل الاستجابة الجزئية الاستحالة الوقتية في العقود المستمرة وفي كليهما يجوز للدائن فسخ العقد بشرط علم المدين".

وجاء في نص المادة (205) من القانون المدني الأردني ما يلي: " إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الإلتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدد بخسارة فادحة جاز للمحكمة وتبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الإلتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلا كل اتفاق خلاف ذلك".

وقد استقر الفقه القانوني على أن الشروط الواجب توافرها في نظرية الظروف الطارئة هي أن تكون عامة بحيث تمثل جميع أرجاء البلاد ومتعلقة بحدث طارئ وغير متوقع بحيث تجعل هذه الظروف والحوادث الاستثنائية من تنفيذ الإلتزام مرهقا للمدين لا مستحيلا وهذا برأيي ما ينطبق على وباء كورونا المستجد من حيث أنه أمر طارئ لم يسبق للأردن أن واجه ظرف مثله من حيث تعطل الحياة اليومية والعامة للدولة لأيام والسماح لبعض القطاعات في أيام أخرى بالعمل من أجل استمرارية وديمومة الحياة مما يجعلنا الأقرب إلى نظرية الظروف الطارئة وليس القوة القاهرة وهذا ما سيكون مرده مستقبلا لقضائنا الأردني العادل النزيه من خلال المحاكم المختصة والتي ستكون صاحبة الصلاحية والسلطة التقديرية بتطبيق معايير الظروف



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

الطائرة الاستثنائية وتقدير معيار الإرهاب المدين "المستأجر" وتخفيف الإلتزام عليه إلى الحد المعقول والعاقل .

تشريعات فيروس كورونا والتزامات المستأجر في الأردن

في ديسمبر 2019 ، انتشر فيروس كورونا 19 (كوفيد -19) في جميع أنحاء العالم. أعلنت منظمة الصحة الدولية في مارس 2020 أن كوفيد -19 يعتبر وباء دوليا ويحتاج إلى جهود وتعاون دوليين لمقاومته.

بدأ الأردن في 18 آذار 2020 تطبيق قانون الدفاع الوطني المتعلق بالمرسوم الملكي. يمنح هذا القانون مجلس الوزارة سلطة تعليق أي من القوانين العادية للدولة وإصدار قوانين جديدة. تم إغلاق أمر الدفاع رقم 2 من 17 مارس 2020 حتى 31 مايو 2020.

السؤال الرئيسي هنا هو: ما هو تأثير أمر الدفاع رقم 2 "مغلق" على الإلتزام العقاري؟ هل التزم المستأجر بالأجرة الشهرية يعني التعليق أم لا؟

علاوة على ذلك ، قدمت الدراسة أجوبة على السؤال أعلاه بخصوص قوانين الأردن وقرارات محاكم التمييز.

لمحة عن قانون الدفاع الأردني

تم وضع قانون الدفاع لمواجهة أي حالات طارئة مثل الحرب والكوارث الطبيعية والأمن المسلح أو السلامة العامة والوباء. لها صلاحية تعليق أي قوانين عادية من قبل مجلس الوزارة لمواجهة هذه الحالات الطارئة.

ينص الدستور الأردني في الحاشية 1 الصادرة عن قانون الدفاع في المادة 124 على أنه "في حالة ما يستلزم الدفاع عن البلاد في حالات الطوارئ ، يُسن قانون باسم قانون الدفاع تُمنح بموجبه الصلاحيات.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

للشخص الذي يحدده القانون لاتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة بما في ذلك سلطة تعليق القوانين العادية للدولة لضمان الدفاع عن البلاد. ينفذ قانون الدفاع ، ويصدر بأمر ملكي يصدره مجلس الوزراء.

فيما يتعلق بالمادة 124 من الدستور الأردني ، فقد صدر قانون الدفاع ، الحاشية 2. هذا هو المكان الذي تشرح فيه المقالة رقم 2 أهدافها. وينص على أنه "يصدر قانون الدفاع الوطني بقرار وأمر ملكي في حالة الطوارئ التي تهدد الأمن القومي أو السلامة العامة في جميع أنحاء المملكة أو في منطقة بسبب الحرب والاضطرابات المسلحة. صراع داخلي أو كوارث عامة أو انتشار آفة أو وباء ". بينما نصت المادة الثالثة من القانون على أنه "أ- يعهد بتطبيق هذا القانون إلى رئيس مجلس الوزراء لاتخاذ الإجراءات والإجراءات اللازمة لضمان السلامة العامة والدفاع عن المملكة دون التقيد بأحكام القوانين النظامية. بالقوة. ب- يمارس رئيس مجلس الوزراء صلاحياته بأوامر كتابية. ج- لرئيس مجلس الوزراء أن يفوض كل أو بعض صلاحياته لمن يراه مناسباً للقيام بذلك في جميع أنحاء المملكة أو في منطقة معينة منها ، مع مراعاة الشروط والقيود التي يعينها ". وتنص صلاحيات رئيس الوزراء الواردة في المادة 4 على أنه "يجوز لرئيس الوزراء ممارسة الصلاحيات التالية: (أ) فرض قيود على حرية التجمع والتنقل والإقامة والقبض على المشتبه بهم أو من يشكلون خطراً عليهم أو اعتقالهم". الأمن القومي والنظام العام. (ب) تكليف أي شخص بأداء أي عمل أو خدمة في حدود استطاعته. (ج) تفتيش الأشخاص والأماكن والمركبات دون التقيد بأحكام أي نظام قانوني ، والأمر باستخدام القوة المناسبة في حالة المعارضة. (د) ضبط حيازة الأموال المنقولة وغير المنقولة وتأجيل سداد الديون والالتزامات المستحقة. (هـ) منع أو تقييد استيراد البضائع أو تصديرها أو نقلها من مكان إلى آخر وحظر إخفائها أو إتلافها أو شرائها أو المقايضة عليها وتحديد أسعارها. (و) الاستيلاء على أي أرض أو مبنى أو طريق أو مصدر للمياه والطاقة وإزالة أي أشجار أو منشآت عليها وإقامة منشآت للأغراض الدفاعية بدلاً من ذلك ، وإصدار الأوامر للجهات المعنية بإدارتها واستغلالها وتنظيم استخدامها. (ز) إخلاء بعض المناطق أو عزلها وفرض حظر التجول عليها. (ح) طلب فتح وإغلاق بعض المحلات العامة أو جميعها في وقت محدد. (ط) تنظيم وتحديد النقل بين المناطق المختلفة



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

، وسد أي طرق أو مجرى مائي أو تغيير اتجاهه ، ومنع السير أو تنظيمه. (ي) مراقبة الرسائل والصحف والمطبوعات والنشرات والرسومات وجميع وسائل التعبير والدعاية والإعلان قبل نشرها وضبطها ومصادرتها وتعليقها وإغلاق الأماكن التي أعدت فيها. (ك) منع التقاط صور أو عمل تصميمات أو خرائط لأي مكان أو شيء معين قد يفيد العدو ، ومنع وجود أي معدات أو مواد تصويرية لعمل الصور أو التصميمات أو الخرائط في تلك الأماكن ، ومنع المكوث فيها لفترة طويلة. الأماكن دون عذر شرعي. (ل) إلغاء تراخيص الأسلحة النارية والذخائر والمتفجرات والمواد المتفجرة التي تستخدم في صناعة المتفجرات ومنع تصنيعها وبيعها وشراؤها ونقلها والتخلص منها والأمر بتسليمها وضبطها وإغلاق المحلات التي توجد فيها. تباع أو تخزن. (م) منع تصنيع أو بيع أو شراء أو حيازة معدات الاتصالات والأمر بتسليمها ومصادرتها".

طلب أمر الدفاع في الاردن

حتى 6 يناير ، فيما يتعلق بقانون الدفاع ، أصدر رئيس الوزراء 24 أمراً. تتعلق بعض هذه الأوامر بقانون العمل ، بينما تتعلق أخرى بقانون الضمان الاجتماعي ، وحظر التجول ، والعقوبات. على سبيل المثال ، علق الأمر رقم 1 بعض الأحكام المتعلقة بقانون الضمان الاجتماعي ، بينما أعلن الأمر رقم 2 حظر التجول في جميع مناطق المملكة من الساعة 7 صباحاً مع إغلاق جميع المتاجر. في الأمر رقم 3 ، تم إصدار عقوبة الحاشية السفلية 3 على مخالفة الأمر رقم 2. وشملت العقوبات غرامة مالية من 100 دينار ولا تزيد على 500 دينار ، والحبس لمدة لا تزيد على سنة ، وحجز المركبات المستخدمة أثناء حظر التجوال.

قرارات مجلس الوزراء في جائحة كورونا للمستأجرين

قرّر مجلس الوزراء تمديد العمل بقراره السابق بمنح خصومات على الضرائب والرسوم والعوائد والتعويضات والإعفاء من غرامات مترتبة لصالح وزارة الإدارة المحلية وأمانة عمان الكبرى.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

بموجب القرار، سيتمّ تمديد العمل بمنح خصم على ضريبة الأبنية والأراضي والمعارف ورسوم مساهمة الصّرف الصحيّ المفروضة عن السنة الحاليّة والسنوات السابقة للمباني السكنيّة والزراعيّة داخل حدود التنظيم وخارجه (حسب تنظيم قطعة الأرض) سواءً أكانت مستغلّة من مالّكها أو مؤجّرة، وبنسبة (10%) في حالة الدّفع النقدي، و(15%) في حالة الدّفع الإلكتروني، وذلك حتّى نهاية يوم 2021/9/30 م.

كما شمل القرار تمديد منح الخصم على ضريبة الأبنية والأراضي والمعارف ورسوم مساهمة الصّرف الصحيّ المفروضة عن السنة الحاليّة والسنوات السابقة للمباني التجاريّة والصناعيّة ومتعدّدة الاستعمال والمنشآت السياحيّة والاستثماريّة، داخل حدود التنظيم وخارجه (حسب تنظيم قطعة الأرض)، بنسبة (20%) في حالة الدّفع النقدي، و(25%) في حالة الدّفع الإلكتروني، بالإضافة إلى الخصم التشجيعي الممنوح حسب قانون ضريبة الأبنية والأراضي في حالتيّ الدّفع النقدي أو الإلكتروني، وذلك حتّى نهاية يوم 2021/9/30 م.

وتضمّن القرار كذلك تمديد الإعفاء من غرامات ضريبة الأبنية والأراضي والمعارف المتحقّقة عن السنوات السابقة في حال التسديد وذلك حتّى نهاية يوم 2021/9/30 م.

كما سمح القرار بتمديد السّماح تقسيط ضريبة الأبنية والأراضي والمعارف ورسوم مساهمة الصّرف الصحيّ المترتّبة على المكلّفين، على أن يكون آخر قسط حتّى نهاية يوم 2021/9/30 مع الاحتفاظ بالخصومات الواردة أعلاه.

أمّا المكلّفون الذين قاموا بتسديد ضريبة الأبنية والأراضي والمعارف المترتّبة عليهم لعام 2020، ولا تترتّب عليهم ذمم تخصّ السنوات ما قبل 2020م، خلال الفترة من 2020/1/1 وحتى 2020/6/8 فيتمّ منحهم الخصم الأوّل والثاني أعلاه في بداية عام 2021م، على أن يتمّ حسم الخصم التشجيعي.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

في حين أنّ المكلفين الذين قاموا بتسديد ضريبة الأبنية والأراضي والمعارف ورسوم مساهمة الصّرف الصحيّ المترتبة عليهم من تاريخ 2021/1/1 م وحتى تاريخ صدور القرار، فيتمّ منحهم الخصم الذي ينطبق عليهم، في البندين الأوّل والثاني في بداية العام المقبل 2022م.

وفيما يخصّ رسوم التحقّقات والعوائد والتعويضات وفضلات الطرق المترتبة لصالح البلديات وأمانة عمّان، فقد قرّر مجلس الوزراء تمديد منح الخصم للمكلفين بنسبة (20%) في حالة الدّفع النقدي، و(25%) في حالة الدّفع الإلكتروني، وذلك حتّى نهاية يوم 2021/9/30 م.

كما تمّ تمديد منح الخصم على أثمان فضلات الطرق المترتبة لصالح البلديات وأمانة عمّان بواقع (25%) عند الدّفع نقدًا، بالإضافة إلى السّماح بتفسيط رسوم التحقّقات والعوائد والتعويضات وفضلات الطرق حتّى نهاية يوم 2021/9/30 م.

وبخصوص الإجراءات، قرّر مجلس الوزراء تمديد إعفاء مستأجري أملاك البلديات وأمانة عمّان بنسبة (25%) من الأجور المترتبة عليهم عن المبالغ المسدّدة حتّى نهاية يوم 2021/9/30 م.

وقرّر مجلس الوزراء كذلك تفسيط رسوم اللّوحات الإعلانيّة (outdoor) المستحقّة لعام 2021م حتّى نهاية العام الحالي، و بدفعة أولى مقدارها (25%)؛ على أن يتمّ إجراء عمليّة تسوية الرسوم المستحقّة عن الأعوام السابقة (إن وجدت) وعلى أن يكون تمّ تقديم طلب التفسيط قبل تاريخ 1/7/2021م.

قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها اليوم الأربعاء برئاسة رئيس الوزراء الدكتور بشر الخصاونة إعفاء القطاعات المغلقة بموجب أوامر الدّفاع والبلاغات الصّادرة عنها من كامل ضريبة الأبنية والأراضي والمعارف عن فترة الإغلاق خلال عام 2021م.

ويأتي القرار بهدف مساعدة القطاعات المغلقة على التعافي من الآثار الاقتصاديّة والأضرار التي لحقت بها خلال فترة إغلاقها بسبب تداعيات جائحة كورونا.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

النقاشات

أثر حظر التجول على التزام المستأجر بدفع الإيجار

يعد حظر تشغيل المؤسسات التجارية والمؤسسات التعليمية والمطاعم وحظر التجول المتوقع المحتمل من الإجراءات الضرورية في مكافحة COVID-19. ومع ذلك ، فإن جائحة COVID-19 والتدابير المتخذة لاحتوائه تمثل أيضاً تحدياً كبيراً لجميع السكان من حيث عواقبه الاقتصادية. الوباء يهدد ، بالإضافة إلى الصحة ، الملاك والمستأجرين. عند التعامل مع الوباء وعواقبه ، تبرز عدة أسئلة قانونية ، لا تكون الإجابات عليها سهلة دائماً نظراً لحدوث الحقائق والتي تسبب أيضاً قدرًا معينًا من عدم اليقين بين المشاركين في السوق. الكثير من الأمور في حالة تغير مستمر حيث يحاول المشرعون والحكومة التخفيف من العواقب الاقتصادية للمشاركين في السوق من خلال مجموعة متنوعة من التدابير ، بما في ذلك التدابير التشريعية. من بين الأسئلة التي تثار بانتظام أثناء التعامل مع عواقب الوباء تلك المتعلقة بقانون الإيجار.

يسأل المستأجرون المقيمون أنفسهم ماذا سيحدث إذا لم يعودوا قادرين ، بسبب العواقب الاقتصادية للوباء ، على دفع إيجارها في الوقت المحدد ، على سبيل المثال ، بسبب انخفاض الأجر بسبب العمل لوقت قصير ، وفقدان الدخل لأنفسهم - عاطل أو حتى عاطل. يواجه المستأجرون التجاريون موقفًا يمكنهم فيه ، من حيث المبدأ ، الاستمرار في استخدام الممتلكات المستأجرة ، ولكن هذا الاستخدام لا معنى له من الناحية التجارية - أو حتى أوامر بحظر أو إغلاق العمليات. كما يخضع بعض المستأجرين التجاريين - على الأقل وفقًا لصياغة اتفاقية الإيجار - لواجب العمل ، والذي يلزمهم من حيث المبدأ بمواصلة العمليات.

قام الملاك بحساب دخل الإيجار المنتظم وقد يكسبون رزقهم منه ، وقد أسسوا حساباتهم الربحية وتخطيط السيولة والتمويل على دخل الإيجار المتكرر بانتظام ، ورأوا أنفسهم معرضين للالتزامات الدفع لأطراف ثالثة واسألوا أنفسهم كيف يمكنهم التعامل مع خسارة كبيرة في دخل الإيجارات في حالة الصعوبات الاقتصادية.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

تحاول المقالة التالية تقديم لمحة موجزة عن الظروف القانونية الحالية والمستقبلية المحتملة والفرص المستأجرين والملاك - مع التركيز على عقود الإيجار التجارية ومحاولة مراعاة التطورات الأخيرة في بيئة ديناميكية. تهدف المعلومات الواردة أدناه إلى تقديم لمحة عامة عن التطورات التشريعية ، في ضوء نقشي فيروس كورونا (COVID-19)، في المملكة الأردنية الهاشمية (الأردن). تمثل المعلومات الواردة في هذا التقرير الوضع الحالي اعتباراً من تاريخ هذا التقرير. يتم باستمرار نشر القرارات والإعلانات الحكومية وتحديث التشريعات وتطور الوضع مع مناورات العالم خلال هذه الأوقات غير المسبوقة.

وفيما يتعلق بأمر الدفاع رقم 2 حظر التجول في جميع مناطق المملكة من الساعة 7 صباحاً مع إغلاق جميع المحلات ، تم إغلاق جميع المحلات لمدة أربعة أيام. بعد ذلك ، صدر أمر آخر يسمح بفتح متاجر معينة بين الساعة 10 صباحاً و 6 مساءً للسماح للمواطنين تأمين إمداداتها الغذائية الأساسية مثل البقالة والسوق الصغير والمخابز والصيدليات وغيرهم ممن يقومون بتوريد المنتجات. ومع ذلك ، تم استبعاد بعض المتاجر والمكاتب والعيادات الأخرى من الافتتاح. بعد ذلك بكثير ، سمحت أوامر الدفاع بفتح بعض المتاجر تدريجياً. ومع ذلك ، ظلت بعض المتاجر الأخرى مغلقة.

وبالتالي ، فإن هذا يطرح بعض الأسئلة: هل المستتر ملزم بدفع الأجرة لمالك الأرض أم أنه معلق أيضاً؟ أم يحق للكاهن إلغاء العقد؟ أم أن هناك حاجة لتطبيق قرار المحكمة؟ للإجابة على هذه الأسئلة يجب أن تميز هذه الدراسة بين القوة القاهرة والظروف الاستثنائية.

ينص المشرع الأردني الذي عرّف عقد الإيجار في المادة 568 من القانون المدني رقم 43 لسنة 1976 على أن: فترة مقابل إيجار مؤكد ". لذلك ، يستمر التزام المؤجر بالأجرة خلال فترة العقد.

تنص المادة 11 من قانون الدفاع على أنه "إذا تعذر تنفيذ أي عقد أو التزام بسبب مراعاة أحكام هذا القانون أو أي أمر أو تعليمات صادرة بموجبه أو بسبب نقل هذه الأحكام ، فإن الشخص المرتبط بذلك لا يُعتبر العقد مخالفاً لشروطه ، ولكن يُعتبر العقد مُعلّقاً إلى الحد الذي يستحيل معه تنفيذ العقد ". يعتبر هذا بمثابة دفاع في



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

أي دعوى يتم السعي إليها أو رفعها ضده أو أي إجراءات يتم اتخاذها ضده نتيجة إخفاقه في تنفيذ العقد أو الالتزام. وبخصوص هذه المادة ، هل تعتبر الفترة المعلقة قوة قاهرة أم ظروف استثنائية؟ تعني الفترة المعلقة إغلاق المتاجر ومراعاة حظر التجول.

القوة القاهرة على النحو المحدد في المادة رقم 247 من القانون المدني التي تنص على أنه "في العقود الملزمة لكلا الطرفين ، إذا حدثت قوة قاهرة تجعل تنفيذ العقد مستحيلاً ، يتوقف الالتزام المقابل ، ويلغى العقد تلقائياً . في حالة الاستحالة الجزئية ، يسقط ذلك الجزء المستحيل من العقد ، وينطبق الأمر نفسه على الاستحالة المؤقتة في العقود المستمرة ، وفي هاتين الحالتين ، يجوز للمتعهّد إلغاء العقد بشرط أن والمطلوب يعلم أيضاً".

يتبين أن المقال يميز بين نوعين من استحالة الأداء ، كلياً وجزئياً. في الأول ، يُلغى العقد بقوة القانون. من ناحية أخرى ، جزئياً أو مؤقتاً ، يمكن إلغاء العقد بقرار من الكامن بشرط إخطار صاحب العقار. هل هذا يعني أن أمر الدفاع يعتبر قوة قاهرة؟

فيما يتعلق بالتعريف المعتمد للقوة القاهرة ، فإنه يعتبر قوة قاهرة في حال قرر المؤجر إلغاء العقد. وذلك لأن عقد الإيجار يُستخدم في العقد المستمر والأمر المدني مؤقت بشرط واحد وهو إخطار مالك العقار. وهذا يعني أن الالتزام بدفع الأجرة ليس معلّقاً وفقاً لمفهوم القوة القاهرة.

نص المشرع الأردني الذي حدد الظروف الاستثنائية في المادة 205 من القانون المدني على أنه "إذا حدثت ظروف استثنائية ذات طابع عام لم يكن من الممكن توقعها ، أصبح أداء الالتزام التعاقدية ، وإن لم يكن مستحيلاً ، أمراً مستحيلاً. ظالماً للمتعهّد حتى يهدده بخسارة جسيمة ، فيجوز للقاضي حسب الأحوال وبعد تقييم مصالح كل طرف أن يخفض الالتزام الجائر إلى مستوى معقول إذا اقتضت العدالة ذلك ، وأي اتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلاً".



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

لذلك ، من الواضح أن خيار الإلغاء مفقود في ظروف استثنائية. كما أن عقد الطرفين لا يتمتع بأي قرار. وذلك لأن المشرع أعطى السلطة للمحكمة حيث يمكن للقاضي تقليل الالتزام القمعي إلى مستوى معقول بعد تقييم كل من مصالح العقد.

وافقت محكمة الاستئناف على قرار بإعفاء المستأجرين من دفع إيجار المنشآت التجارية عن فترة الإغلاق الشامل لفيروس كورونا. وجادل محامو الدفاع بأن المستأجر لا يخالف شروط عقد الإيجار ، لكن العقد معلق بمعنى أن تنفيذ الالتزام مستحيل. تسبب القرار في استياء أصحاب العقارات الذين قالوا إنهم ، أيضاً ، ليس لديهم خطأ في إغلاق المتاجر. تعهد العديد من الملاك بمحاربة هذا القرار في المحكمة ومقاضاة أي مستأجر لم يدفع نصف الإيجار على الأقل.

وفقاً للقانون الأردني ، فإن الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار هي أن يوفر المؤجر للمستأجر فرصة للاستفادة من عقار مؤجر ، وفي المقابل يدفع المستأجر الإيجار. ومع ذلك ، وجدت المحكمة أن الأردن كان ولا يزال يتعرض لوباء عالمي أثر على تنفيذ الالتزامات التعاقدية. لذلك ، تم تفعيل أحكام أمر الدفاع رقم 13 لسنة 1992 لمعالجة تأثير الفيروس على العجز الكلي أو الجزئي للمستأجرين عن الوفاء بتلك الالتزامات.

نظراً لأن هذا الوباء هو حدث خارجي جعل تنفيذ الالتزامات التعاقدية مستحيلاً ، وبالنظر إلى أن هذا لا يرجع إلى خطأ المستأجرين ، فقد قررت المحكمة إعفائهم.

وهذا يعني أن أمر الدفاع هو ظرف استثنائي وأن الخفي يواجه خسائر بسبب حظر التجول والإغلاق. وبالتالي ، إذا نشأ نزاع بين الكامن والمالك لفترة زمنية معلقة ، يمكن للكامن أن يذهب إلى المحكمة. هنا ، يمكن للقاضي تخفيض مبلغ الأجرة إلى مستوى معقول لصالح الطرفين.

الخاتمة



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

وبناءً على ذلك ، من خلال دراسة التزامات المستأجر وتشريعات فيروس كورونا في الأردن ، خلصت الدراسة إلى صدور أمر دفاعي في الأردن لمواجهة مرض فيروس كورونا 2019 ، بموجب القوانين العادية للدولة الموقوفة. وهذا هو أول تطبيق يتم تطبيقه على قانون الدفاع المعدل لعام 1993.

لم يتم تعليق الالتزام الأساسي بدفع الأجرة فيما يتعلق بأمر الدفاع رقم 2 ، حيث يتمتع بخيارين. أولاً: يجوز له إلغاء عقد الإيجار بعد إخطار مالك العقار بأحكام القوة القاهرة. ثانياً: يمكنه اللجوء إلى المحكمة لتخفيض مبلغ الأجرة بسبب حظر التجوال فيما يتعلق بأحكام الظروف الاستثنائية. من الواضح أنه يجوز تطبيق أحكام القوة القاهرة والظروف الاستثنائية على أوامر الدفاع. أخيراً ، الدراسة لغرض الحفاظ على العقود ، وبما أن الأردن يعيش فترة استثنائية ، توصي الدراسة بإصدار أمر دفاع يحدد نسبة محددة ليتم تخفيضها. أيضاً ، في حالة عدم وجود أمر دفاع ، يجب التوصية بدراسة اتفاقية ودية بين المؤجر والمستأجر بناءً على النسبة المئوية المخفضة.

حتى إذا كانت الحالة الفردية الملموسة والاتفاقيات المسجلة في النهاية هي العوامل الحاسمة ، في أوقات COVID-19 ومرحلة الوباء الحالية ، فمن المستحسن توحيد الجهود مع الشريك التعاقدية بقصد تحقيق مصالح توافقية- الموازنة ، واتفاق حل المشكلات حتى الآن. هناك مصلحة مشتركة للحفاظ على الطرف المقابل كشريك تعاقدية. يتم تعويض خسارة المباني وربما العملية بخسارة الإيجار وفي نهاية المطاف إعادة التأجير ، وهو أمر يصعب تحقيقه في مرحلة الوباء. لذلك يجب أن تكون المفاوضات المقابلة مُعدة جيداً من كلا الجانبين ، مع مراعاة الاحتمالات التي نوقشت هنا والإشارة إليها.

الأزمة الناجمة عن COVID-19 هي حالة استثنائية. حالة استثنائية يجب التعامل معها. حالة استثنائية من المرجح أن تميز وتنتسم بالتشريعات و المحاكم والقضايا التي سيتم الفصل فيها في المستقبل. ما هو مثير للاهتمام وجدير بالملاحظة بشكل خاص ، ولا يمكن تقريره في الوقت الحاضر ، هو معرفة كيفية التعامل مع توزيع المخاطر على وجه الخصوص. ومع ذلك ، بالنظر إلى تفرد الموقف ومراعاة مبدأ حسن النية ،



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

فمن المتصور أنه سيتم اتخاذ تعديلات وقرارات حديثة ومعاصرة ، وفي بعض الحالات، يكون هذا واضحاً بالفعل.

يجب النظر في الاجتهاد في هذه النازلة بناء على تحقيق العدل بين طرفي العقد من المؤجر والمستأجر، في الجائحة أضرت بالجميع من أصحاب الدور والمحلات والمستأجرين.

المستأجر الذي لم يتضرر من الجائحة؛ يجب عليه أن يدفع كامل الأجرة بلا نقصان، إلا أن يتفضل المؤجر عليه.

من تضرر جزئياً، أو كلياً، ينظر إلى كل شخص حسب حاله، ففي حالة التضرر الجزئي؛ تخفيض الأجرة، وفي حالة التضرر الكلي يفرق بين من أجر للسكنى، فيكون مستحقاً للزكاة إن لم يكن عنده مال؛ فيعطى من مال الزكاة، أو يسقط عنه المؤجر الأجرة من زكاة ماله، وأما المستأجر للمحلات التجارية، في فسخ العقد بينهما، أو يسقط المؤجر الأجرة عن المستأجر إلى حين رفع البلاء.

الواجب على الدولة تعويض المؤجرين من أصحاب الدور والمحلات التجارية، فليس كل صاحب عقار غنياً، بل ربما بعضهم يقتات مما يملك من البنيات السكنية والمحلات التجارية، كما أنهم لا ذنب لهم في حصول الضرر الواقع عليهم.

التوصيات

وقد ضمنت الباحثة توصيات استهدفت مساعدة الحكومات وصناع السياسات في التعامل مع أي أوبئة أو جوائح قد يجد العالم نفسه أمامها مستقبلاً، وهي:

1. معالجة المخاطر من المنبع في حالة الأوبئة: يعني ذلك تقليل احتمالية انتقال الفيروسات من الحيوانات إلى البشر (الخفافيش واكل النمل الحشفي في حالة جائحة كورونا).
2. الاستجابة للتحذيرات: يشمل ذلك وضع ضمانات أفضل لمواجهة الآثار الخطيرة التي تسببها الأوبئة.



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

3. الخيارات التفصيلية: هناك بعض التدابير التي يجب اتخاذها للحد من مخاطر معينة، حتى لو كانت ستؤثر على جوانب أخرى من الحياة.
4. الاهتمام بالتكنولوجيا: الاعتراف بدور التكنولوجيا (وفي القلب منها الذكاء الاصطناعي) في تقييم مخاطر الوباء والتأهب لمواجهة وتحديد سبل المواجهة.
5. الاستثمار المرن: ألحقت جائحة كورونا أضراراً بكفاءة الرعاية الصحية، ما يستوجب توجيه دفعة الاستثمار إلى المجالات الصحية.
6. التركيز على أكثر طرق المواجهة: أثبتت القيود المبكرة المفروضة على السفر الجوي فاعليتها في مكافحة "كورونا المستجد"، ويمكن إنشاء صندوق طوارئ عالمي لمعالجة تكلفة هذه التدابير.
7. تعزيز الروابط بين العلم ودوائر صنع السياسات: حققت حكومات البلدان التي تتوافر فيها المعلومات العلمية والمشورة المتعلقة بالسياسات القائمة على العلم نجاحاً أكبر في مكافحة "كوفيد-19".
8. بناء قدرات الدولة: معالجة المخاطر التي تواجهها البلدان في إطار الحوكمة الرشيدة، وأن يجري ذلك بصورة مستمرة وليس كاستجابة طارئة لأي جائحة مستقبلية.
9. تحسين وسائل التواصل: كان التواصل وتبادل المعلومات حول "كيفية-19" بطيئاً أو ناقصاً في عدد من البلدان، ما يستوجب إنشاء وحدات معلومات واتصالات وطنية ودولية؛ بهدف مواجهة المخاطر.
10. التفكير في الاضطرابات الاجتماعية المتوقعة: أجبرت أزمة كورونا الشعوب والمنظمات على تجربة أنماط معيشية ومهنية جديدة. وحن الوقت الآن للنظر ومعرفة أي هذه التغييرات يجب الحفاظ عليه على المدى الطويل.



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

المصادر والمراجع

- El-Haija, M. I. A. (2021). Coronavirus Legislation and Obligations of Lessee in Jordan: Some Preliminary Reflections/Considerations. International Journal for the Semiotics of Law-*Revue internationale de Sémiotique juridique*, 1-7.
- Jena, P. K. (2020). Impact of pandemic COVID-19 on education in India. International journal of current research (IJCR), 12.
- Sethi, B. A., Sethi, A., Ali, S., & Aamir, H. S. (2020). Impact of Coronavirus disease (COVID-19) pandemic on health professionals. Pakistan Journal of Medical Sciences, 36(COVID19-S4), S6.
- Mansoor, F. (2021). The impact of corona pandemic on critical care medicine. Anaesthesia, Pain & Intensive Care, 25(4), 420-423.
- Mahajan, Y. (2020). Impact of coronavirus pandemic on fast moving consumer goods (FMCG) sector in India. Journal of Xi'an University of Architecture & Technology, 12.
- Fairlie, R., & Fossen, F. M. (2021). The early impacts of the COVID-19 pandemic on business sales. Small Business Economics, 1-12.
- Abodunrin, O., Oloye, G., & Adesola, B. (2020). Coronavirus pandemic and its implication on the global economy. International journal of arts, languages and business studies, 4.



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الحادي والأربعون (أيلول) 2021

ISSN: 2617-9563

Nicola, M., Alsafi, Z., Sohrabi, C., Kerwan, A., Al-Jabir, A., Iosifidis, C., ... & Agha, R. (2020). The socio-economic implications of the coronavirus pandemic (COVID-19): A review. International journal of surgery, 78, 185-193.