بدلات ايجار الأماكن غير السكنية

خلال فترة الإقفال القسري بسبب الكورونا

١ ـ حرمان المستأجر من الإنتفاع بالمأجور بسبب الإقفال القسري: بتاريخ ١٥ آذار ٢٠٢٠ أصدرت الحكومة اللبنانية قراراً أعلنت فيه التعبئة العامة ابتداءً من تاريخه ولغاية منتصف ليل ٢٩ آذار ٢٠٢٠، وبموجبه ألزمت المواطنين البقاء في منازلهم وعدم الخروج منها الا للضرورة القصوى لما في ذلك من تأثير سلبي يُفضي الى انتشار الوباء.

وبتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٤ أقرت الحكومة، ضمن إجراءات الوقاية من فيرس كورونا، خطة لإنهاء الحجر تدريجياً تتضمّن خمس مراحل وتنتهي آخرها بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٨.

وبنتيجة القرارين سالفي الذكر حُرم مستأجرو الأماكن غير السكنية من الإنتفاع من مأجرهم بسبب الإقفال القسري بأمر من السلطة، من هنا تُطرح المشكلة التالية:

هل يبقى المستأجر ملزماً بدفع بدل الإيجار عن مرحلة الإقفال القسري رغم ان دفع البدل هو أصلاً مقابل الإنتفاع بالمأجور؟

ان النصوص القانونية الوضعية تعفي المستأجر لمأجور غير سكني من دفع البدل طيلة فترة الإقفال القسري، ولكن بسبب حجم المشكلة قد يكون من الافضل ان يتدخل المشترع ويصدر قانوناً يحل المشكلة تشريعياً.

٢ ـ ان أمر السلطة بالإقفال القسري يشكل استحالة قانونية عند المستأجر للانتفاع بالمأجور الأمر يستتبع سقوط الموجب المقابل المتمثل ببدل الإيجار: نصت المادة ٣٤١ من قانون الموجبات والعقود اللبناني على ان الموجب يسقط عن المدين «إذا كان بعد نشأته قد أصبح مستحيلاً من الوجه الطبيعي او من الوجه القانوني»، (تقابلها المادة ١٣٠٢ من القانون المدني الفرنسي) وتضيف المادة ١/٣٤٣ بان ذمة المدين لا تبرأ بسبب القوة القاهرة إلاّ بقدر استحالة التنفيذ، ومن ثم يمكن ان لا يكون سقوط الموجب إلاّ جزئياً.

كما تنص المادة ٢٤٣ على انه: اذا استحال تنفيذ موجب او عدة موجبات بدون سبب من المديون سقط ذلك الموجب او تلك الموجبات بمجرد الاستحالة ... واذا كان الامر متعلقاً بموجبات ناشئة عن عقد متبادل فالموجبات المقابلة تسقط بسقوط ما يقابلها.

واستحالة التنفيذ التي تسقط الموجب المقابل هي القوة القاهرة المتمثلة بأحداث تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً ـ يراجع: نقض مدني فرنسي٤ آب ١٩١٥ . دالوز دوري ١٩١٦،١،٢٢؛ نقض

مدني فرنسي ٥ كانون الاول ١٩٢٧، دالوز اسبوعي ١٩٢٨. ١٩٨٤، مشار الى هذه الاحكام في القانون المدني الفرنسي بالعربية ، جامعة القديس يوسف في بيروت طبعة دالوز ٢٠٠٩ شرح المادة ١١٤٨ ج/١).

وتطبيقاً للنصوص السالفة الذكر الواردة ضمن القسم الأول من قانون الموجبات والعقود اللبناني المتضمن النظرية العامة للموجبات والعقود نصت المادتان ٥٦٢ و٥٦٣ من ذات القانون، وضمن الاحكام العامة لعقد الإيجار، على انه إذا حُرم المستأجر الإنتفاع بالماجور، ولم يكن ذلك من خطأ أحد المتعاقدين، لا يتوجب على المستأجر ان يدفع من البدل إلاّ بقدر انتفاعه. (تقابلها المادة١٧٢٢ من القانون المدني الفرنسي).

ولا شك ان قرار الحكومة اللبنانية بالإقفال القسري، بهدف منع تفشي وباء الكورونا، يشكل امراً من السلطة حرم مستأجرو الأماكن غير السكنية من الإنتفاع بالمأجور، وهذا بحد ذاته يشكل قوة قاهرة تعفي المستأجر من اداء الموجب المقابل - يراجع: نقض مدني فرنسي ١، ٢٩ تشرين الثاني ١٩٦٥، دالوز ١٩٦٦. ١٠١؛ نقض اجتماعي فرنسي ، ٦ تشرين الاول ١٩٧١، نشرة مدنية V ، رقم ٥٤٢؛ (مشار الى هذه الاحكام في القانون المدني الفرنسي بالعربية ، جامعة القديس يوسف في بيروت طبعة دالوز ٢٠٠٩ شرح المادة ١١٤٨ ج/١).

واستحالة الإنتفاع بالمأجور تطبيقاً للنصوص سالفة الذكر لا ينحصر بحالة الاستحالة الكلية، بل يشمل أيضاً حالة الاستحالة الجزئية للانتفاع بالمأجور إثر ظروف معينة. - يراجع: نقض مدني فرنسي ١٧ تشرين الاول ١٩٦٨، نشرة مدنية III ، رقم ٣٨٣،١٩ ؛ ١٩ آذار ١٩٩٧، نشرة مدنية III ، رقم ٦٢ (المرجع السابق شرح المادة ٩/١٧٢٢).

وتبعاً لذلك قضت محكمة في باريس انه في حال استحالة انتفاع المستأجر بالمأجور وفقاً لوجهته الأساسية إثر صدور قرار عن السلطة الإدارية بنقل الأسواق الكبرى في مدينة باريس يكون بدل الإيجار غير متوجب على المستأجرين.(حكم تاريخ ٢٠ كانون الثاني ١٩٧١، مجلة القصر . ١٩٧١، ٢ . ٦٨٤ المرجع السابق شرح المادة ١/١٧٢٢).

وإذا كان يتوجب على المستأجر اداء بدل الايجار بنتيجة ما التزم به بموجب عقد الايجار تطبيقاً لنص الفقرة الاولى من المادة ١/٥٦٨ (وهي مقابلة للمادة ١٧٢٨/ من القانون المدني الفرنسي)؛ إلاّ انه يبقى بإمكان المستأجر ان يمتنع عن الدفع بدون حاجة لاستصدار قرار قضائي نتيجة حقه بالدفع بعدم التنفيذ عملاً بحق الحبس المكرس بنص المادة ٢٧١ وما يليها من قانون الموجبات والعقود اللبناني. وهذا يعني ان المستأجر يبقى غير ملزم بدفع بدل الإيجار عندما يستحيل

عليه استعمال الامكنة المؤجرة - يراجع: نقض مدني فرنسي ٢١ كانون الاول ١٩٨٧ ، نشرة مدنية III ، رقم ٢١٢ ؛ ١٩ (المرجع السابق شرح المادة ١٧٢٨/ تحت عنوان الدفع بعدم التنفيذ بندان ٢١ و٢٢).

ولكن إذا كان أمر السلطة استثنى قطاعاً معيناً من الإقفال فتبقى بدلات الإيجار متوجبة بشكل كامل على ذلك القطاع، ومن ثم فان الأماكن المؤجرة لغايات غير سكنية والتي استثنتها الحكومة اللبنانية من الإقفال القسري، نظير الصيدليات ومحلات بيع المواد الغذائية ...، تبقى بدلاتها متوجبة بشكل كامل.

ونعتقد انه، وبالنظر لحجم المشكلة ومنعاً لنشوء نزاعات لا حصر لها، يكون من الأفضل إصدار قانون من المجلس النيابي يحل المشكلة تشريعياً.