



شربل طانيوس شرفان

المجلة
القضائية
منذ ١٩٩٦

علاقة وتأثير قانون تعليق المهل على عقود الإيجار

2020-05-19

(العقود الخاضعة للقانون الصادر عام 2014 والمعدّل عام 2017 والعقود الحرّة سنداً للقانون 92/159) أصدر مجلس النواب في الجلسة التشريعيّة التي انعقدت بتاريخ 2020/4/22 قانون تعليق المهل القانونيّة والقضائيّة والعقدية وذلك عن الفترة الممتدّة بين تاريخيّ 2019/10/18 و 2020/7/30 ونُشر هذا القانون في الجريدة الرسميّة العدد 20/ تاريخ 2020/5/15 ص. /1164.

ولما لهذا القانون من تأثير على العقود بشكل عام وعلى عقد الإيجار بشكل خاص، ولما كان البعض قد اعتقد عن خطأ بأن هذا القانون من شأنه تعليق تسديد بدلات الإيجار، نرى من المفيد أن نبين ماهية هذا القانون وما علاقته وتأثيره على عقود الإيجارات إن القديمة الخاضعة للقانون الصادر بتاريخ 2014/5/9 وتعديلاته أو العقود الحرة التي تخضع لأحكام القانون 92/159.

1- طبيعة ومفهوم قانون تعليق المهل:

بدايةً، لا بدّ لنا من الإشارة إلى أنّ قانون تعليق المهل القانونيّة والقضائيّة والعقدية هو قانون استثنائي Exceptionnel بمعنى أنّ المشرّع يُصدر عادةً هكذا نصوص لمواجهة الظروف الطارئة، وفي لبنان شهدت الحياة القانونيّة صدور عدّة قوانين مماثلة. وقد صدر القانون 2020/160 بفعل الأحداث المتلاحقة والمستجدة التي حصلت في لبنان منذ 17 تشرين الأوّل 2019 خصوصاً بعد تفشّي فيروس كورونا وتوقّف الحياة الاقتصاديّة الناتج عن إعلان حالة التعبئة العامة منذ تاريخ 2020/3/15. من هنا يمكننا القول بأنّ الطبيعة الاستثنائية لهذا القانون تحتم أن يصدر لغاية معيّنة ويكون محدوداً بالزمان لأنّ أحكامه لا تتسم بالديمومة.

ويأتي هذا القانون لحماية الأشخاص الذين لم يتمكنوا من ممارسة حقوقهم خلال المهل القانونيّة والقضائيّة والعقدية خشيةً على هذه الحقوق من الضياع والسقوط وذلك بفعل حدث خارجي طارئ يعترض دورة الزمن الطبيعيّة وانتظام الحياة القانونيّة. فالحقوق قانوناً تسير في مدارات زمنيّة تدور في إطارها وهي ما يُعرف بالآجال أو المهل فتعيش خلالها وتنقضي وتسقط بانقضائها، وهذه المهل تتكافأ وترتبط وتتلاءم مع الأوضاع القانونيّة والاجتماعيّة والاقتصاديّة. ويمكن تقسيم المهل الزمنيّة لممارسة الحقوق وفق المصدر مهلاً قانونيّة أي تلك المنصوص عنها في القوانين والأنظمة المرعية الإجراء، والمهل القضائيّة أي تلك التي تمنحها المحاكم لأجل القيام بعمل معيّن أو بإجراء محدّد، أو العقدية التي يتفق عليها الفرقاء في العقود والاتفاقات المتبادلة. ولعلّ المثال الأكثر دلالة عن ذلك هو مرور الزمن وهو من أسباب سقوط الموجبات الذي أفرد له المشرّع فصلاً في قانون الموجبات والعقود تضمّن الأحكام والمبادئ العامة والأساسيّة. وما يهّمنا في إعطاء مثال مرور الزمن في معرض دراستنا لقانون تعليق المهل هو أنّ المشرّع في المادتين 357/ و 358/ من قانون الموجبات والعقود نصّ على وقف مرور الزمن suspension de la prescription وانقطاع مرور الزمن interruption de la prescription، والتمييز بينهما يفيد بحثنا وشرحنا حول قانون تعليق المهل. فالتوقف لا يسقط المدة التي سبقت السبب الذي أوجبه، وتُحتسب هذه المدة عند انتهاء السبب بمعنى أنّها تُضم إلى الحساب عندما يعود الزمن المتوقف لمتابعة سريانه بعد زوال سبب التوقف. أمّا الانقطاع يعني أنّ المدة الزمنيّة السابقة تُمحى نهائياً وتسقط من حساب مرور الزمن.

وبالعودة إلى قانون تعليق المهل، نرى بأنّه يتوافق من حيث المفهوم القانوني مع وقف مرور الزمن، بمعنى أنّ المهلة تعود إلى السريان بعد انقضاء مدّة التعليق المحدّدة في القانون وهي 2020/7/30 وتُضم المهلة السابقة إلى المهلة التي يُستأنف فيها السريان وذلك لإنتاج المفاعيل المقرّرة قانوناً. وهذا ما نصّت عليه الفقرة الأخيرة من المادة الأولى حيث ورد أنّه "تعود المهل المذكورة إلى السريان مجدّداً بانقضاء مهلة التعليق."

ومن ناحية ثانية، يرتبط تعليق المهل لممارسة الحقوق وفقاً للقانون 2020/160 بالمبدأ العام المنصوص عنه في المادة 356/ من قانون الموجبات والعقود والتي نصّت على أنّه: "ويقف أيضاً حكم مرور الزمن بوجه عام لمصلحة الدائن الذي استحال عليه قطعه لسبب لم يكن فيه مختار." وبالتالي يتبيّن لنا بأنّ قوانين تعليق المهل تتعلّق بممارسة الحقوق وتعني مباشرة أصحاب هذه الحقوق ولا تمسّ أبداً الموجبات التعاقدية ولا تُعدّ ذريعة للتفلّت من تلك الالتزامات وفقاً لما سوف نبينه أدناه خصوصاً في عقد الإيجار.

2- علاقة وتأثير قانون تعليق المهل على عقود الإيجار:

إنّ الإيجارات في لبنان مقسّمة إلى قسمين، القسم الأوّل يشمل العقود المبرمة قبل 1992/7/23 التي تخضع لقانون الإيجارات الجديد تاريخ 2014/5/9 والمعدّل بموجب القانون رقم 2017/2 تاريخ 2017/2/28، والقسم الثاني العقود المنظّمة بعد تاريخ 1992/7/23 والخاضعة للحرية التعاقدية أي لأحكام قانون الموجبات والعقود وللنانون 92/159.

أ- بالنسبة للإيجارات الخاضعة لقانون الإيجارات الجديد تاريخ 2014/5/9 والمعدّل بموجب القانون رقم 2017/2 تاريخ 2017/2/28:

فالمهل فيه بطبيعة الحال مستثناة من التعليق وفق الفقرة السادسة من المادة الثانية من قانون تعليق المهل رقم 2020/160 وهذا أمر مسلّم به وخطوة حكيمة اتخذها نواب الأمة من الناحية القانونية وفقاً لما استقرّ عليه التشريع اللبناني الذي وضع عدّة قوانين ومراسيم اشتراعية بهذا الخصوص لاسيّما في العام 1983 و 1991 وجميعها استثنت قوانين الإيجارات المتعاقبة من أحكامها، وذلك باعتبار أنّ قانون الإيجارات الجديد هو قانون استثنائي وقانون تعليق المهل هو قانون استثنائي أيضاً، وبالتالي وعملاً بالقواعد العامة القانونية "لا استثناء على الاستثناء" exception sur exception ne vaut لأنّ الاستثناء في هذه الحال يصبح هو القاعدة، فالمشرّع في قوانين الإيجارات الاستثنائية المتعاقبة ومنها قانون الإيجارات الجديد نظم العلاقة التعاقدية بين المالك والمستأجر ضمن أحكام خاصة لها طابع استثنائي تمتدّ بين تسعة إلى اثني عشر عاماً ويُعتبر ذلك شذوذاً على القانون العام وهو

قانون الموجبات والعقود الذي يرعى وينظم أساساً عقد الإيجار وتدخلاً بين فقاء العقد بالوقت الذي ترعى العقود قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين". وبالتالي عدم جدوى تعليق وتديد المهل فيما يتعلّق بالإيجارات طالما أنّ هذا القانون يتضمّن مهلاً وآجالاً طويلة.

ب- بالنسبة للإيجارات الحرّة الخاضعة لأحكام قانون الموجبات والعقود والقانون 92/159:

إنّ القانون 2020/160 نصّ على تعليق المهل، والمقصود بها المهل الإجرائيّة لممارسة الحقوق كمهل الإسقاط أو مهل مرور الزمن مثلاً، وذلك بمفهوم المادة /356/ من قانون الموجبات والعقود والتي نصّت على وقف مرور الزمن بوجه عام لمصلحة الدائن الذي استحاله عليه قطعه لسبب لم يكن فيه مختاراً.

ولا يمتدّ تعليق المهل أبداً إلى تعليق الموجبات التعاقدية، ولا يعني إطلاقاً تعليق دفع بدلات الإيجار (كما يعتبر البعض عن خطأ) باعتبار أنّ تسديد البدل في عقد الإيجار هو موجب المستأجر المقابل لموجب المؤجر بتأمين وضمان الانتفاع بالمأجور، لا بل هو الموجب الأساسي للمستأجر وفقاً لأحكام المادة /568/ من قانون الموجبات والعقود، وبالتالي يشكّل البدل سبباً للعقد عملاً بالمادة /177/ من القانون عينه.

والبدل في عقد الإيجار ليس فقط موجباً أساسياً وحسب بل هو أيضاً ركن جوهري من أركان العقد ذاته، بمعنى أنه لا يقوم إلّا بتوافره. فالمادة /533/ من قانون الموجبات والعقود عرّفت الإيجار على أنّه "عقد يلتزم به المرء أن يولي شخصاً آخر، حق الانتفاع بشيء ثابت أو منقول أو بحقّ ما لمدة معيّنة مقابل بدل يلتزم هذا الشخص أدائه إليه." فعقد الإيجار يفقد كيانه القانوني عند تحلّف موجب "تسديد البدل" ويعتبر منعدم الوجود كونه أصبح دون سبب.

وبالإضافة إلى ذلك، يُعتبر عقد الإيجار من العقود المتبادلة *contrats synallagmatiques* وفقاً لأحكام المادة /168/ من قانون الموجبات والعقود والعقد المتبادل وفقاً للتعريف القانوني "هو الذي يكون فيه كلّ فريق ملتزماً تجاه الآخر على وجه التبادل بمقتضى الاتفاق المعقود بينهما". وعقد الإيجار هو أيضاً من عقود العوض *contrats à titre onéreux*، وهذا العقد وفقاً للمادة /169/ ق.م.ع. هو "الذي يوضع لمصلحة جميع المتعاقدين فينالون منه منافع تعدّ متعادلة على وجه محسوس". فإنّه انطلاقاً من ذلك كلّّه يكون التبادل في الموجبات هو الأساس في العلاقة التعاقدية بين فريقيّ العقد، وفقدان هذا التبادل يزيل عن عقد الإيجار التوازن التعاقدي ويوجد خللاً هاماً في الموجبات، وبالتالي عند عدم تسديد البدل أي عند عدم قيام المستأجر بموجبه الرئيسي يسقط موجب المؤجر بتمكينه من الانتفاع وينتج عن ذلك فسخ عقد الإيجار.

وفي الختام، بتبيّن لنا أنّه بموجب قانون تعليق المهل رقم 2020/160 والذي صدر في ظلّ الظروف الاستثنائية التي يمرّ بها لبنان، أوفق المشرّع سريان المهل الإجرائيّة والمتعلّقة بممارسة الحقوق دون أن يمسّ ذلك الموجبات التعاقدية التي تبقى واجبة الأداء وخصوصاً في مسألة استحقاق بدلات الإيجار، إذ إنّ الهدف الأساسي من هذا القانون هو الحفاظ على الحقوق وليس هدرها.