



العدد الأول - يوليو ٢٠٢٠ - السنة الأولى مجلة علمية فصلية محكمة

# المجلة الأمريكية الدولية للعلوم الإنسانية والاجتماعية

American International Journal of Humanities and Social Sciences

تصدر عن الأكاديمية الأمريكية الدولية  
للتعليم العالي والتدريب

ISSUED BY AMERICAN INTERNATIONAL ACADEMY  
OF HIGHER EDUCATION AND TRAINING

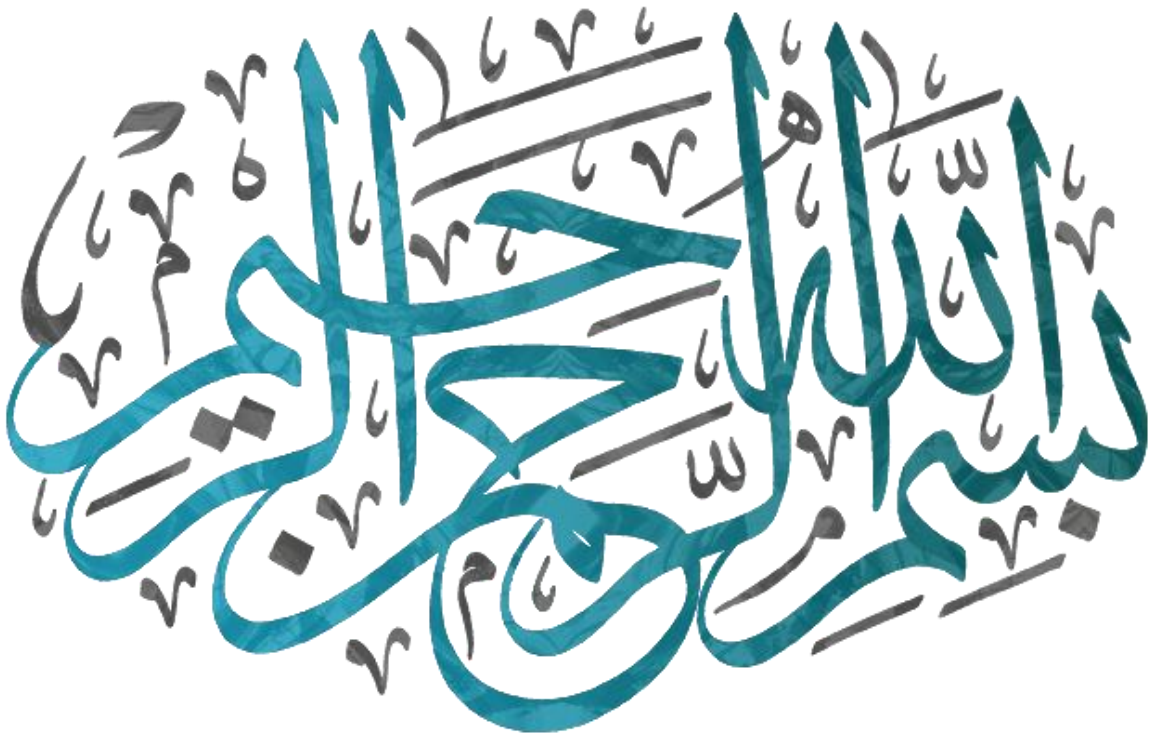
رقم الايداع في دار الكتب والوثائق العراقية 2460



أ.د. حاتم جاسم الحسون  
رئيس الأكاديمية  
رئيس التحرير

في حوار خاص حول أهم المنجزات العلمية والفنية والإنسانية  
التي قدمتها الأكاديمية منذ التأسيس وإلى أن صدر العدد الأول من المجلة

عدد خاص ببحوث المؤتمر  
العلمي الدولي الأول  
للاكاديمية





رئيس التحرير- أ.د. حاتم جاسم الحسون، رئيس الاكاديمية الامريكية الدولية للتعليم العالي والتدريب.  
 مدير التحرير- أ.د. حسام الدين جاد الرب، أستاذ ورئيس قسم الجغرافيا. كلية الآداب. جامعة أسيوط،  
 جمهورية مصر العربية.  
 نائب مدير التحرير- أ.د. هند عباس على الحمادي-أستاذ بقسم اللغة العربية وعلومها-كلية التربية للبنات-  
 جامعة بغداد، الجمهورية العراقية (مدقق اللغة العربية).

#### سكرتارية التحرير

1. أ.م.د. محمد حسن أبو رحمة. وزارة التربية - فلسطين
2. أ.سكينة ابراهيم الصبري. الشؤون الإدارية. الأكاديمية الأمريكية الدولية للتعليم العالي والتدريب.

#### أعضاء هيئة التحرير

1. أ.م.د.حقي اسماعيل ابراهيم ، ملية التربية ، الجامعة المستنصرية ،. الجمهورية العراقية .مدقق عام.
2. أ.م.د. خالد ستار القيسي ، عميد كلية الاعلام ، الاكاديمية الامريكية الدولية للتعليم العالي والتدريب.
3. أ. مجدي عبد الله الجايح، كلية اللغات والعلوم الانسانية، الاكاديمية الامريكية الدولية للتعليم العالي والتدريب. (مدقق اللغة الانكليزية)
4. أ. خالد الانصاري، كلية علوم التربية، جامعة محمد الخامس ، الرباط، المملكة المغربي. (التنضيد)
5. أ.محمد تايه محمد. بك ادارة اعمال. كلية الادارة والاقتصاد. جامعة الكوفة. (تصميم).

#### أعضاء الهيئة العلمية

1. أ.د. ابكر عبد البنات آدم- مدير جامعة القرآن الكريم وتأسيس العلوم - السودان.
2. أ.د. الهام شهرزاد روايح- محاضرة في كلية الحقوق والعلوم الانسانية – جامعة البليدة 2 - الجمهورية الجزائرية.

3. أ.د. أمال العرابوي- رئيس قسم التربية المقارنة بكلية التربية - جامعة بورسعيد، جمهورية مصر العربية.
4. أ.د. أمل مهدي جبر- رئيس قسم العلوم التربوية والنفسية – كلية التربية بنات – جامعة البصرة، الجمهورية العراقية.
5. أ.د. إيمان عباس على حسن الخفاف- عميد كلية التربية الأساسية- الجامعة المستنصرية- بغداد، الجمهورية العراقية.
6. أ.د. سندس عزيز فارس الفارس- خبير تربوي- عميد كلية الدراسات العليا والبحث العلمي في الاكاديمية الأمريكية – الجمهورية العراقية.
7. أ.د. داود مراد حسين الداودي .دكتوراه علوم سياسية . مدير وحدة البحوث والدراسات . جامعة القادسية . كلية القانون .الجمهورية العراقية.
8. أ.د.عدنان فرحان الجوراني . استاذ مادة الاقتصاد في قسم الاقتصاد . جامعة البصرة .الجمهورية العراقية.
9. أ.د. غادة غازي عبد المجيد- أستاذ في كلية التربية للعلوم الانسانية – جامعة ديالى – الجمهورية العراقية.
10. أ.د. ماجدولين النهبي- كلية علوم التربية . جامعة محمد الخامس . الرباط، المملكة المغربية.
11. أ.د. نبيل محمد صالح العبيدي- عميد كلية الدراسات العليا – الجامعة اليمنية – الجمهورية اليمنية.
12. أ.د. ناهض فالح سليمان- أستاذ مساعد كلية التربية للعلوم الانسانية – قسم اللغة الإنجليزية - جامعة ديالى- الجمهورية العراقية.
13. أ.د. هاله خالد نجم- رئيسة قسم الترجمة – كلية الآداب- جامعة الموصل – الجمهورية العراقية.
14. أ.د. وسن عبد المنعم ياسين- أستاذة الأدب العربي – كلية التربية للعلوم الانسانية – جامعة ديالى – الجمهورية العراقية.
15. أ.د. خليفة صحراوي .رئيس قسم اللغة العربية وادائها .كلية الاداب والعلوم الانسانية والاجتماعية . جامعة باجي مختار عنابة .الجمهورية الجزائرية.
16. أ.د. راشد صبري محمود القصبي- استاذ التخطيط التربوي واقتصاديات التعليم بكلية التربية . جامعة بورسعيد . جمهورية مصر العربية.
17. أ.د. ماهر إسماعيل صبري محمد يوسف- أستاذ ورئيس قسم المناهج وطرق التدريس وتكنولوجيا التعليم – كلية التربية – جامعة بنها – جمهورية مصر العربية.

18. أ.د. ماهر مبدر عبد الكريم العباسي- نائب عميد كلية التربية للعلوم الانسانية – جامعة ديالى- الجمهورية العراقية.
19. أ.د.نزهة الصبري- عميد الشؤون الاكاديمية – الأكاديمية الامريكية الدولية للتعليم العالي والتدريب- المملكة المغربية.
20. أ.د. نصيف جاسم أسود سالم الأحبابي- كلية التربية للعلوم الانسانية – قسم الجغرافيا- جامعة تكريت – الجمهورية العراقية.
21. أ.د. نورة مستغفر- أستاذ التعليم العالي مؤهل، المركز الجهوي لمهن التربية والتكوين، الرباط، المملكة المغربية.
22. أ.د. برزان ميسر حامد احمد الحميد- جامعة الموصل .كلية التربية للعلوم الإنسانية- الجمهورية العراقية.
23. أ.م.د. محمد ماهر محمود الحنفي- رئيس قسم اصول التربية .كلية التربية . جامعة بور سعيد . جمهورية مصر العربية.
24. أ.م.د. اوان عبد الله محمود الفيضي – دكتوراه قانون خاص – كلية الحقوق – جامعة الموصل – العراق.
25. أ.م.د. حسين عبد الكريم أبو رحمة – وزارة التربية – فلسطين
- 26.
27. م.د. تارا عمر احمد- كلية العلوم السياسية. جامعة السليمانية. الجمهورية العراقية.
28. م.د. عبد الرزاق عامر عدنان- كلية شط العرب الجامعة. الجمهورية العراقية

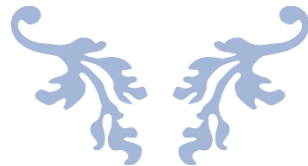
#### أعضاء الهيئة الاستشارية

1. أ.د. جميلة غريب- قسم اللغة العربية و آدابها- جامعة باجي مختار-عنابة- الجمهورية الجزائرية.
2. أ.د. حورية ومان- أستاذ التاريخ المعاصر – جامعة محمد خيضر-بسكرة الجمهورية الجزائرية.
3. أ.د. خالد عبد القادر التومي- باحث في المركز القومي للبحوث والدراسات العلمية - ليبيا.
4. أ.د. رائد بني ياسين- عميد كلية الأعمال – قسم نظم المعلومات – الجامعة الأردنية- فرع العقبة- المملكة الأردنية الهاشمية.
5. -أ.د. كامل علي الويبة- رئيس جامعة بنغازي الحديثة – ليبيا.
6. أ.د. نادية حسين العفون، كلية التربية للعلوم الصرفة. ابن الهيثم- جامعة بغداد، الجمهورية العراقية.

7. أ.د. علي سموم الفرطوسي كلية التربية الأساسية-الجامعة المستنصرية – بغداد، الجمهورية العراقية.
8. أ.د. قرقور حدة- كلية الحقوق – جامعة محمد بوضياف – المسيلة – الجمهورية الجزائرية.
9. أ.د. مازن خلف ناصر. كلية القانون جامعة بغداد- الجمهورية العراقية.
10. أ.م.د. رضا قجة- أستاذ مساعد بقسم علم الاجتماع – كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية – جامعة محمد بوضياف – المسيلة – الجمهورية الجزائرية.
11. أ.م.د. آرام نامق توفيق – أستاذ مساعد – كلية العلوم – جامعة السليمانية - الجمهورية العراقية.
12. أ.م.د. محمد عبدالفتاح زهرى- رئيس قسم الدراسات الفندقية- كلية السياحة والفنادق – جامعة المنصورة- جمهورية مصر العربية.
- أ.م.د. هلال قاسم احمد المريسي -عميد الشؤون الأكاديمية – جامعة العلوم الحديثة – الجمهورية اليمنية.
13. أ.م.د. رشيدة الزاوي- استاذة التعليم العالي .المركز الجهوي لمهن التربية والتكوين .الرباط .المملكة المغربية.
14. م. د. بلال داوود- أستاذ بالمركز الجهوي لمهن التربية والتكوين – مدير المركز المتوسطي للدراسات والأبحاث- المملكة المغربية.
15. م.د. صفاء محمد هادي هاشم- معاون عميد الشؤون الادارية والطلبة . كلية التقنية الادارية . الجمهورية العراقية.
17. د. محمد عيد السريحي- مستشار وعضو مؤسس لجمعية البيئة السعودية – المملكة العربية السعودية
16. م.د. محمد مولود امنكور .كلية العلوم الادارية والمالية والاقتصادية .الأكاديمية الامريكية الدولية للتعليم العالي والتدريب.
17. م.د. مروة ابراهيم زيد التميمي .كلية الكنوز .الجامعة الأهلية .الجمهورية العراقية.



كلمة سعادة البروفيسور الدكتور حاتم جاسم المحسون رئيس  
تحرير مجلة الأكاديمية الأمريكية الدولية للعلوم الإنسانية  
والاجتماعية



## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ قُلْ اَعْمَلُوا فَيَسِيرَ لِي اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

يسهم النشر العلمي في تطور العلم والمعرفة ورفع مستوى الباحثين والقراء، وزيادة الثقافة من خلال الاطلاع على الأبحاث والدراسات المنشورة، ويساعد على عرض نتائجهم الفكرية وإبداعاتهم، بهدف تحويلها إلى مشاريع خلاقة، ونشر الدراسات والاكتشافات الجديدة التي تسهم في خدمة المجتمع، وتعمل على إصلاح المشكلات التي تعترضه.

ويحث على تنشيط الدراسات العلمية السابقة والتعريف بالتطورات التي طرأت عليها وتحديثاتها، وزيادة نطاق المعرفة والتعريف بالباحثين والمهتمين بالبحث العلمي من أنحاء العالم كافة، مما يحقق الانفتاح العلمي العالمي، وتعميق التفكير العلمي والخلق الإبداعي، ورفع كفاءة الأبحاث المدروسة، وفتح آفاق جديدة في مجال العلوم الإنسانية والاجتماعية، التي لا ينكر دورها في إعادة صياغة الأسس التي يقوم عليها بناء الدول والمجتمعات، وإعادة النظر في قضايا متعددة، وبناء قاعدة اجتماعية للتعرف على العلماء الأكاديميين، للإفادة من خبراتهم النظرية والتطبيقية في ميدان البحث العلمي.

إن صدور المجلة الأكاديمية الأمريكية الدولية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، جاءت لتحمل رؤية وتطلعات علماء هذا التخصص، ونأمل في أن تجد رسالتها آفاقها الدولية بين الأكاديميين والباحثين من مختلف دول العالم.

وبهذه المناسبة أهنئكم بإصدار العدد الأول من مجلة الأكاديمية الأمريكية الدولية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، إذ تسهم المجلة في المعرفة والتطوير وتحقيق الموثوقية من خلال ضمان جودة ونوعية الأبحاث ودقة المعلومات والبيانات، والالتزام بخصائص البحث العلمي وتتمثل بالموضوعية والمنهجية والقابلية على الإثبات والمنطقية والتعميم والقدرة التنبؤية على استشراف المستقبل، بما يضمن خدمة المجتمع ودعم النتاج الإنساني الفكري. وهي مجلة يشرف على إصدارها هيئة استشارية دولية من كبار أساتذة الجامعات العربية والعالمية، وتعنى بكل ما هو أصيل وجديد في مجالات العلوم الإنسانية والاجتماعية.

إذ تخضع جميع الأبحاث والأعمال التي تنشر إلى عملية التحكيم الدقيق من لدن لجنة من المحكمين المختصين الذين يتقدمون بقبول أو رفض النشر وفقا لمعايير النشر في المجلة وشروطها، والالتزام بالنزاهة والأمانة العلمية.

وإنني لأتقدم بالشكر للأستاذ الدكتور/ حسام الدين جاد الرب، مدير التحرير، على الجهود الكبيرة المضنية في سبيل إخراج العدد الأول، وكذلك شكري لجميع أعضاء هيئة التحرير و الأعضاء أجمعهم. ومن الله التوفيق

## حوار مع الدكتور حاتم جاسم الحسنون

قامت عمادة الدراسات العليا والبحث العلمي في الأكاديمية الأمريكية الدولية للتعليم العالي والتدريب أ.د. سندس عزيز الفارس بإجراء لقاء مع رئيس الأكاديمية الأمريكية الدولية للتعليم العالي والتدريب أ.د. حاتم جاسم الحسنون بمناسبة صدور العدد الأول، تحاوره بمناسبة هذا الحدث العلمي الذي يفتح آفاقا كبيرة لطلبة الدراسات العليا في الأكاديمية ولبقية الباحثين المنتشرين في أرجاء الوطن العربي. وبعد الترحيب به وتهنئته بإصدار العدد الأول توجهت إليه بالأسئلة الآتية:

### ١/ هل للمجلة تصنيف دولي؟

من المتعارف عليه عند إصدار المجلات العلمية أنها لا تحمل أي تصنيف دولي أو رقم تسلسلي. ويتم الحصول على هذه التصنيفات بعد إصدار العدد الأول أو الثاني، فمن شروط الحصول عليها هو صدور العدد الأول أو الثاني والبعض من هذه المنظمات المختصة يمنح التوثيق الدولي عند إصدار حتى العدد الثالث من أجل منح ذلك التصنيف. وإن شاء الله حال إصدار هذا العدد سنحصل على توثيق (ISSN) الذي يُعدّ من التوثيقات العالمية المهمة في مجال البحوث المنشورة فضلا عن الحصول على بعض التوثيقات العالمية المهمة.

### س2/ ما أهم عوامل رفض البحث؟

إذا ما راجعنا أسباب الرفض التي تتبعها (Scopus or ISI) للعديد من البحوث، نجد هنالك العديد من الأسباب وهنا سندعرض أهم هذه الأسباب:

يكون البحث فاشلا من الناحية العملية والتقنية إذا احتوى على ما يأتي:

1. يحتوي البحث على نسخ نصي وانتحال من بحوث أخرى، (Plagiarism) أو تم تقديم البحث لأكثر من مجلة في الوقت نفسه.
2. يحتوي البحث على نقص متعدد في محتوياته، وأخطاء في العنوان، أو في المصادر، أو في جداوله.
3. اللغة الانكليزية المستعملة في البحث غير جيدة وغير مناسبة للمجلة، إذ إن جميع المجلات الرصينة تطلب عمل التدقيق اللغوي المكثف للبحث قبل التقديم.
4. قلة المصادر وقدمها.

5. لا يتوافق البحث مع توجهات وأهداف المجلة.

6. البحث غير مكتمل علمياً.

7. البحث يحتوي على ملاحظات علمية غير مكتملة، أو قد نجد البحث يركز على الايجابيات ويترك

السلبيات في النتائج وهو ما يمثل (انحيازاً معرفياً ذاتياً)

وهناك الكثير من الأسباب الأخرى، التي لا يمكن أن نحصرها كلها هنا.

### س3/ ما خطوات النشر وإجراء اتكم بعد التقييم؟

بعد استلام البحث وملخصه من لدن الباحث عن طريق سكرتارية المجلة يتم إرساله إلى المحكمين كل بحسب تخصصه. وعند الانتهاء من تحكيمه يقوم المحكمون بإعادة البحث يرفق معه استمارة تقييم البحث والذي تدرج فيه ملاحظاتهم إما بالموافقة على النشر أو الموافقة على النشر بعد إجراء التعديلات عليه، وهناك نوعين من التعديلات إما شكلية أو جوهرية، وهنا يتم إعادة البحث إلى الباحث من أجل إجراء التعديل عليه ثم يقوم بإعادة الإرسال، وبدورنا نقوم بإعادة البحث إلى المحكمين أنفسهم من أجل التأكد من إجراء التعديلات التي تم ذكرها. وفي حالة إجراء ذلك يتم إرسال البحث إلى المدقق اللغوي للتأكد من سلامته لغوياً وبعدها تكون الخطوة الأخيرة وهي إعلام الباحث بقبول بحثه للنشر، من خلال إرسال اشعار القبول له.

### س4/ ما ميزات مجلتكم؟ وهل هناك تفاصيل أخرى؟

من أهم مميزات مجلتنا أنها صادرة من جهة أكاديمية دولية موثقة ومسجلة في ولاية ديلاوير الأمريكية وتحت رقم تسجيل دولي منشور في غلاف المجلة، هذا من جانب، والآخر أن المجلة تحتوي على أعضاء في جميع لجانه سواء العلمية أو الاستشارية ذو مؤهلات أكاديمية متقدمة ولهم باع طويل في مجال التحكيم منتقنين من جامعات حكومية وخاصة عربية لها سمعة جيدة في دولهم.

وفي الختام نيبب بجميع الباحثين المتخصصين في العلوم الإنسانية والاجتماعية لإرسال بحوثهم إلى المجلة من أجل نشرها، بسبب تمتع المجلة بالمكانة العلمية المرموقة بين المجالات الأخرى والتي انتشرت كثيراً في الوقت الحاضر ولا تنتهي إلى أي مؤسسة أكاديمية.

## فهرس الموضوعات

- الكوارث الطبيعية و أثرها في التحقيب التاريخي حتى أواخر العصر الوسيط رؤية تاريخية جديدة  
د. إسماعيل حامد إسماعيل علي ..... خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
- التدابير الوقائية الشرعية لمكافحة عدوى الأمراض الوبائية (كوفيد 19)  
د.أوان عبد الله محمود الفيضي ..... 30
- مدى تأثير جائحة كورونا وتدابير الاغلاق على عقود الإيجار-دراسة مقارنة  
إيناس مكي عبد نصار الجنابي ..... 45
- تأثير فيروس كورونا على الاقتصاد العالمي: الواقع والتحديات- حالة الدول العربية – ط.د.  
بوزانة أيمن / دة.حمدوش وفاء ..... 56
- التعليم الإلكتروني، نحو رؤية مستقبلية للمنظومة التربوية ما بعد كوفيد19  
خالد الأنصاري ..... 75
- مستقبل الديمقراطية في عالم ما بعد كوفيد 19  
م. درائد حمدان عاجب المالكي ..... 89
- اثار الإغفال التشريعي على فعالية الادارة في مواجهة فيروس (كورونا)- دراسة في القانون العراقي  
د. سري حارث عبد الكريم الشاوي ..... 103
- التعليم الالكتروني حل لمعالجة مشكلة اضطراب التعليم في ظل جائحة كورونا  
د.سليمة ناصر حسين ..... 124
- رؤية مستقبلية للتعليم المدمج لمرحلة ما بعد كورونا فايروس COVID-19  
د. سندس عزيز فارس الفارس ..... 140
- تأثير كوفيد-19 على جودة خدمات التجارة الالكترونية  
د. سيداعمر زينب/ كوثر بكر اوي ..... 157
- التعليم الالكتروني في ظل وباء (كورونا)- نماذج عربية مختارة  
لمى كريم خضير/ الأستاذ الدكتور طه حميد حسن العنبي ..... 165
- مستقبل تعليم اللغة العربية للناطقين بغيرها في ضوء مستجدات كوفيد 19  
عبد الإله لخزاز ..... 182

- الأوبئة والأمراض و أثارها على المجتمع الاندلسي (من عصر الطوائف وحتى سقوط سلطنة غرناطة  
197-422 هـ/1031-1492 م) أ. د. عبد الرحمن ابراهيم حمد الغنطوسي / أ. د. برزان ميسر الحامد
- اطباء وطبيبات عصر الرسالة – دراسة تاريخية  
أ.م.د. غصون عبد صالح الزهيري ..... 214
- ملاحم النظام العالمي بعد انحسار جائحة كورونا  
أ.م.د. ماهر جاسب حاتم الفهد ..... 225
- جودة خدمات التعليم عن بعد المقدمة من الجامعات الفلسطينية في ظل انتشار وباء كوفيد-19-  
الجامعة الإسلامية نموذجاً- محمد حسن أبو رحمة/محمد عبد الكريم القططي..... 242
- المتغيرات الاقليمية والدولية في ظل الحرب على وباء كورونا  
م.د. هيفاء رشيد حسن خشان..... 262
- شرعية الجزاءات الإدارية الجنائية المترتبة على مخالفة الحظر الصحي الوقائي في ظل وباء – COVID  
19 أ.م. د. مازن خلف ناصر ..... 295
- تحديد مهارات مدرسي الفيزياء في التعلم الإلكتروني خلال جائحة كورونا COVID-19  
نهلة عزيز فارس الفارس ..... 319
- المسؤولية القانونية عن حوادث التعليم عن بعد في زمن جائحة كوفيد 19  
يونس الانصاري ..... 339
- CORONAVIRUS PANDEMIC: A NEW CHALLENGE TO THE FIELD OF EDUCATION**  
**DR. ALINE EL JURDI ..... 348**
- TEACHING THE PRAGMATIC PERCEPTION OF REQUEST FOR EFL STUDENTS AFTER**  
**CORONAVIRUS PANDEMIC LECT. MUTHANA MOHAMMED BADIE (M.A.)..... 357**

## مدى تأثير جائحة كورونا وتدابير الاغلاق على عقود الإيجار-دراسة مقارنة

إيناس مكّي عبد نصار الجنابي

تخصص قانون مدني

- جامعة بابل - كلية القانون - فرع القانون الخاص - محافظة بابل - العراق

law.enas.maki@uobabylon.edu.iq

enassmekee@gmail.com

## ملخص الدراسة :

كما معروف أن عقود الإيجار تعد من أكثر العقود شيوعاً وتداولاً في حياتنا العملية نظراً للحاجة إليها ويتميز هذا العقد بأهميته الاقتصادية باعتباره وسيلة من وسائل استثمار الأموال كما انه يعد اداة من الناحية الاجتماعية لتنظيم العلاقة المستمرة بين المؤجر والمستأجر .

لأهمية هذه العقود نظمتها غالبية التشريعات بنصوص صريحة ومنها قانونا المدني العراقي والقوانين المدنية المقارنة ، فضلا عن ذلك أن المشرع أراد أن يواكب التغيرات الاقتصادية التي حدثت بالمجتمع فقد شرع قوانين خاصة تنظم العلاقة التجارية بين المؤجر والمستأجر فقد شرع قانون ايجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979 المعدل بالقانون رقم 56 لسنة 2000 لذا فان القوانين التي نظمت عقد الإيجار تعد من القوانين المهمة التي يرجع اليها الناس لزيادة الدعاوى التي ترفع امام المحاكم فيقتضي وضع نصوص قانونية ملائمة لتلك النزاعات التي تحدث بين المتعاقدين .

لكن بعد طرء جائحة "كورونا" جعل العالم يعيش أحداثاً صعبة وقلقة للغاية بسبب ارتفاع حصيلة الخسائر البشرية والاقتصادية، فضلا عن شل الحركة تماما والتنقل ، الأمر الذي جعل منظمة الصحة العالمية تصدر تصريحاً باعتبار هذه الجائحة وباءاً عالمياً. ومنذ ذلك الحين لا بد من دراسة الاثار القانونية التي تترتب على هذه الجائحة وفيما يتعلق على وجه الخصوص بعقود الإيجار باعتبارها من اكثر العقود تائرا بالجائحة لانها من العقود المستمرة الذي يلعب فيها الزمن عنصراً جوهرياً فتأثرت وفق هذه الظروف دفع الاجرة وكيفية تحديدها ، كما تأثرت مدة الإيجار فضلا عن حدث هناك اختلال في العلاقة التجارية فبدأ القاضي يبحث عن التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر لتحقيق العدالة بينهما قدر الامكان .

الامر الذي أدى بحث هذا الموضوع بشكل تفصيلي والولوج في جوانبه التي تأثرت بجائحة كورونا لذا اثرا ان يكون بحثنا بعنوان " مدى تأثير جائحة كورونا وتدابير الاغلاق على عقود الإيجار-دراسة مقارنة" الكلمات المفتاحية : جائحة - كورونا - الاغلاق - عقود - الإيجار .

## Abstract

It is also known that lease contracts are considered one of the most common and traded contracts in our practical life due to the need for them. This contract is characterized by its economic importance as a means of investing money and it is also a social tool to regulate the continuous relationship between the lessor and the tenant.

The importance of these contracts was regulated by most legislations with express texts, including the Iraqi Civil Law and the comparative civil laws, in addition to that the legislator wanted to keep pace with the economic changes that took place in society, he enacted special laws that regulate the rental relationship between the lessor and the tenant, the Iraqi Real Estate Tenancy Law No. 87 of 1979 amended Law No. 56 of 2000, therefore, the laws that regulated

the lease contract are among the important laws that people refer to in order to increase lawsuits brought before the courts, so it is necessary to develop appropriate legal texts for these disputes that occur between the contractors.

But after the emergence of the Corona pandemic, the world was made to experience difficult and extremely worrisome events due to the high toll of human and economic losses, in addition to completely paralyzing movement and mobility, which caused the World Health Organization to issue a permit to consider this pandemic as a global epidemic.

Since then, the legal effects of this pandemic must be studied, and in particular with regard to lease contracts, as one of the contracts most affected by the pandemic, because it is one of the continuous contracts in which time plays an essential element. There was an imbalance in the rental relationship, and the judge began looking for a balance between the interest of the lessor and the lessee to achieve justice between them as much as possible.

Which led to a detailed study of this topic and access to its aspects affected by the Corona pandemic, so we opted for our research to be entitled "The extent of the impact of the Corona pandemic and closure measures on lease contracts – a comparative study

Key words: pandemic – corona – closure – contracts – rent

المقدمة :-

أولاً : مدخل تعريفى لموضوع البحث :

منذ تاريخ 11/آذار / 2020 حينما أعلنت منظمة الصحة العالمية ان مرض كورونا - كوفيد -19 الناتج عنه قد بلغ هذا الوباء مستوى الجائحة على المستوى العالمي .ومنذ ذلك الحين خلق أحداثاً صعبة وقلقة للغاية بسبب ارتفاع حصيلة الخسائر البشرية والاقتصادية، فضلا عن شل الحركة تماما والتنقل .

بناء على ذلك قامت العديد من الدول باتخاذ تدابير احترازية، ومنها العراق في مواجهة هذا الوباء، حيث صدرت هناك قرارات من خلية الازمة بالأمر الديواني رقم 55 لسنة 2020 والتي أكدت على فرض حظر التجوال في جميع أنحاء العراق لمنع الاختلاط بين الناس تجنباً لتفشي الوباء ومن ضمن التدابير كذلك إغلاق المحلات والمطاعم والمقاهي، مما أدى الى خسائر كبيرة للمستأجرين و الملاك المؤجرين لأن شل الحركة والتنقل يؤدي الى عدم قدرة بعض العمال والكسبة الحصول على رزقهم من البيع والشراء ومن ثم من الصعب عليهم الوفاء باجرة المحال التي استأجرت من قبلهم لمالكها ، كذلك البعض قد استأجر محل للسكن وما أثر على الوفاء بالاجرة الخاصة بمحال سكنهم.

ثانياً :هدف الدراسة

سوف يقوم البحث ببيان أثر تلك الاجراءات التي اتخذتها الدولة وكذلك منظمة الصحة العالمية على عقود الإيجار، من حيث دفع الاجرة لانها تدفع مقابل الانتفاع بالمأجور ، فهل تبقى كما حددت في عقد الايجار الاصلي ، أم يجب تخفيضها لأن المستأجر يقوم بسداد الأجرة دون الانتفاع بالمأجور؟

ثالثاً: أهمية البحث : تتلخص أهمية البحث لأجل الوصول الى حلول قانونية لتنفيذ الالتزامات العقدية وخاصة تلك التي يعد الزمن في تنفيذها عنصراً جوهرياً كعقد الايجار والمقاولة والتوريد وطرات جائحة كورونا أثناء سريان تنفيذها .

رابعاً: منهجية البحث : سوف نتبع في بحثنا المنهج القانوني التحليلي المقارن للنصوص القانونية التي تتعلق بموضوع الالتزامات العقدية وتكون المقارنة بين القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل ، والقانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل ، والقانون المدني الفرنسي الصادر سنة 1804 المعدل .

خامساً: هيكلية البحث :

للإلمام بكل ماتقدم سوف يتم تقسيم الدراسة على ثلاثة مطالب سنبحث في المطلب الاول لمحة تعريفية لجائحة كورونا وعقد الايجار والمطلب الثاني سوف نخصصه لاثر جائحة كورونا على الاجرة في الايجار ، والمطلب الثالث نبحت فيه اثر جائحة كورونا على انتهاء عقد الايجار واذا انتهينا من كل ذلك سنصل البحث بخاتمة ندرج فيها أهم النتائج والمقترحات .

## المطلب الاول

### لمحة تعريفية لجائحة كورونا وعقد الايجار

إن الولوج في متن هذا المطلب يقتضي البحث الوقوف على معنى جائحة كورونا ،ومن ثم التطرق إلى بيان معنى عقد الايجار لذا سوف يتم تقسيم هذا المطلب على فرعين سنبحث في الفرع الأول تعريف جائحة كورونا وفي الفرع الثاني تحديد معنى عقد الايجار وكالاتي : -

### الفرع الأول

#### تعريف جائحة كورونا

تعرف الجائحة لغة : بانها الشدة والنازلة العظيمة التي يجتاح المأل من سنة أو فتنة وكل ما استأصله فقد جاحه واجتاحه. وجاح الله ماله وأجاحه، بمعنى أي أهلكه بالجائحة<sup>(1)</sup>، ويقال جاحتهم الجائحة أي اجتاحتهم<sup>(2)</sup>.

في المعنى الاصطلاحي تعني الجائحة بأنها من الأمراض الوبائية الذي اجتاحت العالم بأسره وهو من الفيروسات التي تصيب الإنسان ، وأن هذا الفيروس يعد ذات خطورة عالية ، فقد أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه مرض وبائي ينبغي التحرز منه . يشير البعض إلى أن مصطلح "الجائحة" يعني أيضا أن المرض يتحدى السيطرة، وهذا يفسر انتشاره دوليا وعدم انحصاره في دولة واحدة<sup>(3)</sup>.

يجدر أن هذا الوباء لا يمكننا رؤيته بالعين المجردة إلا من خلال استخدام أجهزة متطورة كجهاز المايكروسوب الالكتروني إذ إن المايكروسوب الضوئي العادي لا يمكننا من الرؤية بشكل جيد لصغر حجم الفيروس فهو يحتوي على حامض نووي مغلف بغلاف بروتيني يتضاعف ويعطي جزئيات فيروسية تسبب المرض عن طريق الآليات الاستقبالية للعائل المضيف اذ تُعدّ الفيروسات مصدرا للأمراض التي تصيب الانسان والحيوان معا .وقد تؤدي أحيانا إلى الوفاة لعدم وجود دواء فعال أو لقاح لحد هذه اللحظة<sup>(4)</sup>. قد تبين أن فيروسات كورونا تسبب لدى البشر أمراض عدة منها أمراض تنفسية تتراوح حدتها من نزلات البرد الشائعة إلى الأمراض الأشد وخامة مثل متلازمة الشرق الأوسط التنفسية (ميرس) والمتلازمة التنفسية الحادة الوخيمة (سارس)، ويسبب فيروس كورونا المكتشف مؤخراً مرض كوفيد-19.

وإن طرق انتقال تكون باختلاط الناس مع الآخرين المصابين، أو بملامسة أي جزء أو شيء خاص بالمريض نفسه ، من الطرق:

(1) أبن منظور - الانصاري - لسان العرب - ط3- بيروت- دار احياء التراث العربي - 2003-ص420.

(2) ابو بكر - الرازي - مختار الصحاح - ط3- بيروت- دار المعرفة - 2008-ص313

(3) د. أحمد - كنعان - الموسوعة الطبية الفقهية - ط3- عمان - دار النفائس - 2000-ص321

(4) يوسف صلاح الدين - يوسف - الآثار المترتبة على الاصابة بالأمراض المعدية - ط1- الاسكندرية - دار الفكر الإسكندرية- 2008 ص120

انتقال المرض بالاختلاط: هي عبارة عن نقل العدوى من مريضٍ إلى آخر بالعطس أو الكحة والاختلاط به مباشرة بالمصافحة، أو بملامسة الأيدي، أو من خلال تقديم العلاج للمريض بالكشف أو الفحوصات. العدوى المكتسبة: هي نقل الفيروسات والميكروبات من البيئة المحيطة بالشخص من الغبار، أو بانتقال العدوى عن طريق المفروشات، أو استخدام الآلات غير النظيفة، أو تناول أدوية ملوثة.

## الفرع الثاني

### تعريف عقد الإيجار

عرفت المادة (722) من القانون المدني العراقي الإيجار بأنه: (تمليك منفعة معلومة يعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور)، تقابلها نص المادة (558) من القانون المدني المصري . يتضح من هذا التعريف أن عقد الإيجار يكون بين طرفين المؤجر والمستأجر يلتزم الأول بجعل الآخر ينتفع بالمأجور ويكون لمدة معينة في مقابل أجر معلوم .

فمحل عقد الإيجار هو الانتفاع بالشيء وهو المأجور ولمدة محددة هي مدة عقد الإيجار ، في حين أن محل عقد الملكية هو تملك كامل السلطات على الشيء المبيع دونما التقيد بزمن معين<sup>(1)</sup> .

هناك من الفقه يقول إن المشرع العراقي بتعريفه للإيجار جاء متأثراً بالشرعية الإسلامية وتعريفاتها لعقد للإيجار، وهذا ما نصت عليه المادة (577) من مرشد الحيران . التي بينت ان المؤجر لا يلتزم بجعل المستأجر ينتفع بالمأجور بل هو يلتزم بتمليك المنفعة للمستأجر وتركه ينتفع بالمأجور لكن المشرع العراقي حول التزام المؤجر من التزام سلمي الى التزام ايجابي كما هو الحال في القوانين المدنية حينما نص في الشق الثاني من التعريف على تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور<sup>(2)</sup> .

وعلى أية حال فقد يقال إن الإيجار عقد يقصد به تملك المنافع للمستأجر والمنافع المعقود عليها في الإيجار معدومة عند العقد ، والاصل ان يرد العقد على محل موجود لكن انتقد هذا الرأي بالقول ان منافع الإيجار وان كانت معدومة حال الاتفاق على الإيجار فهي مستوفاة في الغالب بعد ذلك اذن لا بد من العقد عليها قبل وجودها ولهذا اجاز المشرع عقد الإيجار<sup>(1)</sup> .

من الجدير بالذكر أن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع، أو ترك المستأجر ينتفع وهذا الالتزام يراه بعض الفقه بكونه لا يعد التزاماً بالمعنى الدقيق حتى يمكن وصفه بأنه ايجابي ، أو سلمي بل هو محل العقد أو بتعبير أدق هو عملية قانونية يهدف المتعاقد إلى تحقيقها فإذا انعقد العقد إنشأ القانون في ذمة المؤجر عدة التزامات ترمي في مجموعها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع من الإيجار وهذه الإلتزامات هي التي توصف بكونها التزامات ايجابية أو سلبية<sup>(2)</sup> .

لذا فان تعريف الإيجار يختلف عن الوعد بالإيجار لان هذا الوعد يدخل ضمن طائفة العقود غير المسماة باعتباره يقتصر فقط على التزام الواعد بإبرام عقد الإيجار اذا ما طلب منه الطرف الآخر خلال مدة زمنية معينة فإنه لا يترتب في ذمة الواعد أو الموعود له أي من الإلتزامات التبادلية بين المؤجر والمستأجر التي تترتب على عقد الإيجار<sup>(3)</sup> .

اما في الفقه الاسلامي فيعرف الإيجار بأنه تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء يعرض يصلح أجره . فيقول بعض الفقه ان معنى الاجارة معناها بيع المنفعة لغة ولهذا اسماها اهل اللغة بيعة وارادوا بها بيع المنفعة .

(1) د. طارق عبد الرؤوف صالح - رزق - التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي - ط1 - القاهرة - دار النهضة العربية - 2010 - ص480.

(2) د. جعفر - الفضلي - الوجيز في العقود المدنية - البيع - الإيجار - المقابلة دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية - ط2 - بغداد - المكتبة القانونية - 1992 - ص217.

(1) د. عبد الناصر توفيق - العطار - شرح احكام الإيجار - ط1 - القاهرة - الحديثة للطباعة - 1970 - ص423

(2) د. عصمت عبد الحميد - بكر - الوجيز في العقود المدنية المسماة - البيع والإيجار - ط1 - لبنان - منشورات زين الحقوقية - 2015 - ص555.

(3) د. رمضان - ابو السعود العقود المسماة - عقد الإيجار - الاحكام العامة في الإيجار - ط2 - الاسكندرية - منشأة المعارف - 1996 - ص432.

ويجدر بالذكر ان احكام الايجار وردت في المواد (404-611) من مجلة الاحكام العدلية وفي المواد (470-633) من مرشد الحيران .

وتطبيقاً لذا وحسب ماتم ذكره فان عقد الايجار يرتب التزامات على عاتق طرفيه المؤجر والمستأجر فيقع على المؤجر التزام بتسليم المأجور وتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وصيانة المأجور ورد التعرض والاستحقاق عن المستأجر وفي المقابل يقع على المستأجر التزامات هي دفع الأجرة والمحافظة على المأجور ورد المأجور بعد نهاية مدة الايجار فالقانون العراقي حاول ان يجمع بين الفكرة الايجابية والفكرة السلبية في تعريفه للايجار وبيان التزامات كلا من الطرفين<sup>(1)</sup> .

### المطلب الثاني

#### أثر جائحة كورونا على الأجرة في عقد الإيجار

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة، فالمؤجر يستوفي الأجرة من المستأجر مقابل انتفاع هذا الأخير بالمأجور ، فالأجرة عي المال الذي يلتزم المستأجر باعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالمأجور فإن أنتفت الأجرة رفعت صفة الإيجار عن العقد<sup>(2)</sup>. وإذا كان الأصل العام هو أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق أطراف العقد أو للأسباب التي يقرها القانون وهذا ما قضت به المادة (146/1) من القانون المدني العراقي والتي نصت على انه : " اذا نفذ العقد كان لازماً ولا يجوز لأحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله الا بمقتضى نص في القانون أو بالتراضي "<sup>(3)</sup>.

تطبيقاً لذا لا بد أن يتفق المؤجر والمستأجر على القيمة التجارية للمأجور ويلزم ان تكون الاجرة موجودة ومشروعة ومعينة او قابلة للتعين<sup>(4)</sup> ، وبمعنى أن تكون الأجرة متفق عليها بين الطرفين ومعلومة في العقد، فإذا كانت من النقود يكفي في تعيينها ذكر المقدار وإذا كان بدل الإيجار تقديم عمل يجب تقويمه وتقديره في العقد.

وأذا كان للمتعاقدين حرية في تحديد مقدار الأجرة في القانون المدني لكن قد تطرأ هناك ظرف عامة يصاب بها الجميع لذا فان هناك استثناء للقاعدة المذكورة آنفاً في تحديد الأجرة من قبل المتعاقدين ، مضمونه إذا ظهرت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها جعل تنفيذ الالتزام مرهقاً يجاوز سعة المدين، ويهدده بخسارة فادحة، جاز عرض الأمر على المحكمة ليتدخل القاضي موازناً بين مصلحة الطرفين، وله سلطة تقديرية لرد الإلتزام المرهق للحد المعقول، متى اقتضت العدالة ذلك وشروط نظرية الظروف الطارئة هي :

- 1- أن توجد بعد عقد الأيجار حوادث طارئة كمثال فيروس "كورونا" ويُعدّ ظرفاً استثنائياً، عاماً، وغير متوقع الحدوث وقت التعاقد.
- 2- أن يكون العقد من العقود المستمرة التنفيذ وهذا ما ينطبق على عقد الإيجار .
- 3- أن يلحق المدين ضرر جسيم وإرهاق كبير من جراء تنفيذ العقد.

فاذا تحققت هذه الشروط الأمر الذي يجوز فيه للقاضي أن يتدخل لتحقيق التوازن بأن يرد الألتزام إلى الحد المعقول مراعيّاً مصلحة الطرفين، كأن يخفض القيمة التجارية بنسبة تتفق مع ظروفهما ومن ذلك فان جائحة كورونا صدرت في ظلها الكثير من القرارات من الجهات المختصة في الدولة ، ومن هذه القرارات قراراً بإغلاق المجمعات والانشطة التجارية كافة باستثناء محلات التسوق الغذائي والصيديات، ومما لا شك فيه أن عدداً من هذه القرارات أثر في وفاء المستأجرين بالتزاماتهم المنصوص عليها بعقد الإيجار كما أثر

(1) د.حسن حنتوش -رشيد - الموجز في العقود المسماة - البيع - الايجار - المقابلة- مجموعة محاضرات القيت على طلبة البكالوريوس في جامعة أهل البيت عليهم السلام -العراق-ص119.

(2) د.سليمان - مرقس - عقد الإيجار - ط2-القاهرة - منشأة المعارف -1968-ص330.

(3) تقابلها نص المادة (147) من القانون المدني المصري .

(4) د.عباس حسن - الصراف- شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني العراقي - ط1-بغداد - مطبعة الاهالي - 1956-ص327.

في انتفاعهم من العين محل عقد الإيجار، فهذا الإغلاق التام أثر بشكل مباشر على عدد من الشركات التي نشاطها ضمن الأنشطة الموقوفة مثل بيع الملبوسات ونحو ذلك، التي تتخذ من تلك المحال مقراً لممارسة نشاطها من خلاله. فهذه الجائحة قد تُعدّ طرفاً طارئاً فهنا أثر هذه الحالة من الطوارئ أثرت على التزام المستأجر بدفع الأجرة للعقارات المؤجرة بشكل جزئي أو كلي وذلك لان عقد الإيجار من العقود المستمرة وقد تؤثر فيه هذه الظروف فيه الأجرة تقابل المنفعة للعقار وأن الفقه القانوني يوجب تمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار ولزوم الأجرة مرتبط بالاعتدال على استيفاء منفعة المأجور إذ نصت المادة (766) من القانون المدني العراقي على أنه "إذا اشترط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر أن يمتنع عن تسليم المأجور للمستأجر حتى يستوفي الأجرة وله ان يطلب فسخ الإيجار عند عدم الإيفاء من المستأجر" تقابلها نص المادة (562) من القانون المدني المصري .

من خلال هذا النص أن على المستأجر الوفاء بالأجرة وقت انعقاد عقد الإيجار كذلك اعطى المشرع الحق للمؤجر في الامتناع من تسليم المأجور حين استيفاء الأجرة ولكن هذا النص ينطبق في الظروف الاعتيادية قبل جائحة كورونا ، لكن بعد تفشي هذا الجائحة وقد اتخذت الادارة قرارات فيما يتعلق بغلق المحلات التجارية كما ذكرنا ، وأن الفقه القانوني يكاد يجمع أن ما تتخذه الإدارة من قرارات كمثال ما اتخذته خلية الازمة فانها تؤثر على الانتفاع بالعقارات المؤجرة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعقار أو يحصل نقص كبير بالانتفاع بالعقار يميز للمستأجر طلب إنقاص الأجرة بما يعادل ما انتقص من المنفعة أو طلب الفسخ لعقد الإيجار سواء في ظل وجود نص صريح بذلك في القانون المدني أم ما يجد سندا له في القواعد العامة للقانون بحيث تُعدّ أعمال الإدارة من باب القوة القاهرة وبهذا الصدد فإن الفقه يجمع أن من حق المستأجر أيضا الرجوع بالضرر على جهة الإدارة فيما إذا كانت إجراءاتها خارج إطار المشروعية وهو أمر لا ينطبق برأيي على الحالة الراهنة. لأن الإدارة حينما اتخذت هذا القرار كان قرارا مشروعاً لمنع تفشي هذا المرض بين أفراد المجتمع .

على ضوء النصوص الواضحة للدلالة في القوانين المدنية ومنها قانوننا المدني العراقي وحيث إنه لا اجتهاد في مورد النص وعلى ضوء الطبيعة القانونية لعقد الإيجار والشروحات الفقهية لحدود المسؤولية في حالات الطوارئ والظروف الاستثنائية، فإن الأجرة تسقط بمقدار ما فات من انتفاع بنتيجة حالة الطوارئ الناجمة عن انتشار فيروس كورونا وما صاحبه من إغلاق للمحال التجارية ووقف للأنشطة الاقتصادية.

وفي ظروف اخرى تعد جائحة كورونا قوة القاهرة وقد أشارت إلى ذلك في نص المادة (425) من القانون المدني التي جاء فيها "ينقضي الإلتزام إذا اثبت المدين أن الوفاء به اصبح مستحيلاً لسبب اجنبي لا يد له فيه"<sup>(1)</sup> .

كذلك مانصت عليه المادة (211) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه: "إذا اثبت الشخص ان الضرر قد نشأ عن سبب اجنبي لا يد له فيه كافة سماوية أو حادث فجائي أو قوة القاهرة أو فعل الغير أو خطأ المتضرر كان غير ملزم بالضمان ما لم يوجد نص او اتفاق على غير ذلك"<sup>(2)</sup> .

لذا قبل الخوض في تفسير هذين النصين لابد من تسليط الضوء على بيان معنى القوة القاهرة فقد عرفها بعض الفقهاء بانها "واقعة مجهولة لا يمكن توقعها ولا دفعها"<sup>(3)</sup> وثمة تعريف آخر قال إنها "الحادث الخارجي عن إرادة الأطراف المتعاقدة وغير المتوقع والذي يستحيل دفعه ويؤدي الى استحالة تنفيذ الالتزامات التعاقدية"<sup>(4)</sup>، يتأسس على ما ذكر أن القوة القاهرة هي أمر غير متوقع

(1) تقابلها نص المادة (373) من القانون المدني المصري والمادة (1218) من القانون المدني الفرنسي .

(2) تقابلها نص المادة (165) من القانون المدني المصري والمادة (1147) من القانون المدني الفرنسي .

(3) عقيل كريم- زغير - المسؤولية المدنية للمستثمر الاجنبي - دراسة مقارنة - ط1- المنصورة - دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع - 2015-316 .

(4) د.محمود جمال الدين - زكي - عقد العمل الفردي في القانون المدني المصري - ط2- القاهرة - دار النهضة العربية - 1982-ص254.

الحصول ولا يمكن دفعه يقع فيكون السبب في حصول الضرر ، وأثر القوة القاهرة تعفي المدين من الوفاء بالتزامه وهذا الاعفاء أما ان يكون نائياً وذلك اذا أصبح تنفيذ الإلتزام مستحيلاً استحالة مطلقة ، أو قد يكون الأعفاء مؤقتاً إذا أصبح الوفاء غير ممكن مدة زمنية معينة . وتعرف القوة القاهرة بأنها صورة من صور السبب الأجنبي الذي ينفي علاقة السببية بين فعل المدعى عليه وبين الضرر الذي لحق بالمدعى، كما تعرف على أنها كل حادث خارجي عن الشيء، لا يمكن توقعه، ولا يمكن دفعه مطلقاً.

على الرغم مما تقدم، ومنعاً لأي لبس أو إشكاليات قانونية ومنعاً للتضارب في الآراء والأحكام والاجتهادات، فإنه قد يكون من المستحسن قيام الحكومة باستخدام صلاحيتها بإصدار قانون يحدد آلية دفع أجور المحال التجارية سواء بالتأكيد على الإعفاء منها خلال فترة الطوارئ للأنشطة المغلقة بالكامل وفقاً لنصوص القانون كما بيننا أم بتحديد دفع جزء من الإيجارات وفقاً لحدود الانتفاع وعدم ترك المسألة مفتوحة على مصراعيتها لتفاسير مختلفة ونزاعات ستثقل السلطة القضائية وتعدد في وجهات النظر لما يتعرض له المستأجرين من خطر وخسارات إضافة لما يتحملوه من أضرار اقتصادية عديدة ، وهنا لا بد من الإشارة إلى أن عقود الإيجار لغايات السكن لم تطلها حالة من عدم القدرة على استيفاء المنفعة، وبالتالي فإن بدلات الإيجار الخاصة بها مستحقة وواجبة الدفع والسؤال المطروح هنا ألسنا بحاجة إلى تدخل تشريعي أيضاً لتنظيم إليه دفع هذه الأجور على ضوء انقطاع دخل شريحة واسعة من المجتمع خلال هذه الفترة بحيث يتم توزيع بدل الإيجار المستحق على أشهر تلي انتهاء الأزمة وعودة الحياة إلى مجراها الطبيعي .

من هنا لا بد من البحث في مدى تطابق مواصفات القوة القاهرة مع جائحة كورونا من ناحية الشروط والأثر القانوني وعليه فإن الشروط التي من اللازم توافرها في القوة القاهرة هي كالاتي :-

1- أن يكون الحادث غير متوقع: فيجب ان يكون الحادث الذي أدى إلى عدم تنفيذ الإلتزام غير متوقع الحصول، إذا كان الحادث متوقعاً فلا يعدّ قوة القاهرة، ومعيار عدم التوقع هنا هو معيار موضوعي يتطلب أن يكون عدم التوقع مطلقاً. فلا يكفي فيه أن يكون غير ممكن التوقع من جانب المدين، وإنما أيضاً يجب أن يكون غير ممكن التوقع من جانب أكثر الناس حيطة وحذراً وتبصراً.

2- أن يكون الحادث يستحيل دفعه: لذا لا يكفي لقيام القوة القاهرة توافر شرط عدم إمكانية توقع الحادث، وإنما يجب إضافة إلى ذلك أن يستحيل دفعه. ومعنى ذلك أن الحادث يجب أن يؤدي إلى استحالة تنفيذ الإلتزام استحالة مطلقة، لا من قبل المدين وحده وإنما من قبل أي شخص يكون في موقف المدين ووضعه. فإذا استطاع المدين دفع الحادث ولم يفعل، فلا يعني هذا الحادث من المسؤولية حتى لو كان غير ممكن التوقع . ويعود أمر تقدير الاستحالة إلى قاضي الموضوع المختص وهذا الشرط هو تطبيق للقاعدة القائلة "لا التزام بمستحيل" (1) .

3- أن يكون الحادث خارجياً: كذلك قد يكون الحادث قوة القاهرة لا بد ان يكون الحادث حدث خارجي عن ارادة المدين فإذا تسبب المدين بوقوع الحادث أو ساعد على وقوعه، فلا يعدّ الحادث قوة القاهرة حتى لو توافر فيه الشرطان السابقان، ومن ثم لا يعني من المسؤولية .

من خلال ما ذكر في أعلاه من شروط للقوة القاهرة ومدى توافرها في جائحة كورونا فنلاحظ أن معيار عدم التوقع قد يتوافر فيها فإن هذه الجائحة لم يكن لاحد ان يتوقعها ان تفتك بالعالم من الناحية الصحية وتؤثر على الاقتصاد وتشل حركته ومن ثم تترك آثار على كيفية الوفاء بالإلتزام والعقود ، كذلك من باب أولى يستحيل دفع هذه الجائحة وان كان من الممكن مثلاً بعد اتخاذ الاجراءات والتدابير اللازمة كالعزل الصحي والحظر للتجوال يعد كعقبة يجد بدوره من طريقة تنفيذ العقد ، كما أن هذه الجائحة هي حادث خارجي عن ارادة المدين غير صادرة بخطأ منه .

### المطلب الثالث

(1) د.حسن علي الذنون - الذنون- شرح القانون المدني ( أصول الإلتزام) — ط1-بغداد- مطبعة المعارف -1970-ص440.

## أثر جائحة كورونا على انتهاء عقد الإيجار

في بادئ الأمر لابد من القول إن زوال العقد بالانقضاء وهو السبب المعروف لإنهاء عقد الإيجار أو بالإلحلال ويكون باتفاق الطرفين ويسمى بالتقاييل أو لأسباب أخرى يقررها القانون وأهمها الفسخ لذا فإن انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته يعد الأصل لأن المدة من الأمور الجوهرية في الإيجار فالمدة من مستلزمات هذا العقد لكي يستوفي العقد أركانه لابد أن تكون هناك مدة ينتهي العقد بانتهائها.

تبرز وظيفة المدة في عقد الأيجار من حيث أنها تمكن المستاجر من استيفاء المنفعة من المأجور وهذا الحق لا يمكن أن يمارس إلا على وجه الاستمرار ، وأنها تعطي للمؤجر الحق في قبض الأجرة فعقد الإيجار يعد عقد مدة سواء من ناحية التزام المؤجر أم من ناحية إلتزام مستأجر<sup>(1)</sup> ، لذا لما عقد الإيجار من عقود المدة فإنه أي ظروف أو أزمات إذا طرئت فأثما قد تؤثر عليه لأن المنفعة تقاس بمقياس زمني بحيث لا يمكن تحديد مدى الأنتفاع للمستأجر إلا بالمدة التي ينتفع بها بالمأجور ومدة العقد ينبغي أن تحدد في وفقا للاتفاق في بادئ الأمر وأذا لم يوجد يمكن اللجوء إلى القانون لتحديد ذلك .

لكن ما يهمننا في هذا البحث ماهو أثر جائحة كورونا على مدة الأيجار لأنه هناك منعطفات قد تؤثر على مدة الأيجار بوجود كورونا فينتهي بعد ذلك عقد الأيجار ومن هذه الأمور التي أفرتها جائحة كورونا أنه لو افترض أن المستاجر قد أصيب بكورونا وأدى إلى وفاته ، فهنا ينتهي الإيجار إذا كان الإيجار فيه شخصية المستاجر محل اعتبار في التعاقد لأن الإيجار أبرم بسبب حرفة المستاجر كمثال إذا كان المأجور مكتباً لمحامي وكان المستاجر محامياً فهنا يجوز للورثة أو للمؤجر أن يطلبوا فسخ العقد وهذا مانصت عليه المادة (784) من القانون المدني العراقي التي جاء فيها " إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستاجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤثر أن يطلبوا فسخ العقد" يتضح من هذه المادة ان الإيجار يفسخ ومن ثم فهو ينتهي إذا مات المستاجر وإن كان أحد الورثة يحترف حرفة المستاجر نفسها ، لأن هناك اعتبارات أخرى روعيت في المستاجر أخذها المؤجر بنظر الاعتبار<sup>(2)</sup> .

وينتهي عقد الإيجار كذلك وفقاً للقواعد العامة قبل أنتهاء مدته إذا ماواجه أحد المتعاقدين ظرفاً من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدئه أو في أثناء سريانه مرهقاً على أن يراعي من يطلب الفسخ مواعيد للتنبيه بالإخلاء.

على الرغم من أختلاف الشروط التي تناولتها التشريعات المختلفة من حيث إنهاء الإيجار للعدر الطارئ، فقد اشترط القانون المدني المصري أن تكون الظروف خطيرة وغير متوقعة<sup>(3)</sup>، بينما اكتفى المشرع في القانون المدني العراقي إن تكون الظروف من شأنها أن تعجل تنفيذ الإيجار مرهقاً، وأن انهاء الإيجار للعدر الطارئ ماهو التطبيق لنظرية الظروف الطارئة .

كذلك الحال قد يفسخ الإيجار ومن ثم ينتهي بسبب إعسار المستاجر والمقصود بالإعسار بشكل عام هو عدم وجود مال ظاهر للمدين وهو المستأجر يكفي للوفاء بجميع ديونه وهي الأجرة والتعويض مثلاً للمؤجر<sup>(4)</sup> . وهذا مانصت عليه المادة (785) من القانون المدني العراقي بقولها " 1 - لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق. 2 - ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل، وكذلك يجوز للمستأجر الذي لم يرخص له في الإيجار أو التنازل عنه، أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً" .

(1) د.عبد الحى -حجازي- عقد المدة- رسالة دكتوراه - القاهرة - كلية الحقوق -1950- ص564.

(2) سعيد مبارك وصاحب الفتلاوي وطه - الملا حويش -الوجيز في العقود المسماة -ط1-بغداد المكتبة القانونية - 1992-ص432.

(3) د.عبد الرزاق -السنهوري- الوسيط في القانون المدني الجديد-ط6-الاسكندرية - مطبعة نضمة مصر - 2011-ص657.

(4) د.عبد المجيد- الحكيم - الموجز في شرح القانون المدني احكام الالتزام -ط6-بغداد- المكتبة القانونية -2009-ص380.

يتضح من هذا النص أن أسعار المؤجر لا يميز له ولا للمستأجر طلب فسخ الإيجار، في حين أن أسعار المستأجر يميز للمؤجر وللمستأجر طلب الفسخ ويبد وقد تعلق الأمر ببحثا في جائحة كورونا أن المستأجر قد يصيبه الأسعار بسبب توقف العمل والاغلاق الكلي أو الجزئي ، و أن الفقرة الثانية كما اشارت قد يوجد له منع من المؤجر بعدم الإيجار من الباطن فعليه أن يفسخ العقد مع دفع تعويض عادل للمؤجر .

والغاية من المشرع حينما أباح للمستأجر طلب فسخ الإيجار اراد أن يعالج التوازن الاقتصادي الذي أختل بالأسعار ولكي لا يتفاقم ويزداد الاختلال سواء خاصة وأن المستأجر حاول تفادي هذا الاختلال بطلب من المؤجر السماح له بتأجير العقار من الباطن أو بالتنازل عن الإيجار .

#### الخاتمة :-

في نهاية بحثنا الموسوم بـ "مدى تأثير جائحة كورونا وتدبير الاغلاق على عقود الإيجار دراسة مقارنة" ندرج أهم النتائج والمقترحات التي أستخلصت من هذا البحث.

#### أولاً :- النتائج

1- إن عقود الإيجار من العقود المستمرة ويكون بين طرفين المؤجر والمستأجر يلتزم الأول بجعل الآخر ينتفع بالمأجور ويكون لمدة معينة في مقابل أجر معلوم .

2- إن عقد الإيجار باعتباره من العقود المستمرة يتأثر بالظروف الطارئة التي تجعل التزام المستأجر مرهقاً ويتدخل القاضي ليحقق التوازن بين مصلحة الطرفين المتعاقدين وله سلطة تقديرية واسعة في هذا الجانب .

3- لأهمية عقد الإيجار من الناحية الاقتصادية واستثمار الأموال فقد اهتمت به التشريعات المحلية والعالمية بسن قوانين تلائم حاجة المجتمع في ابرام عقود الإيجار من من حيث التنظيم وترتيب الآثار فضلا عن تطبيق نصوص القواعد العامة في الفروض التي لا يوجد بها نص في عقد الإيجار .

4- إن جائحة كورونا تؤثر على سريان عقد الإيجار فتؤدي إلى إنهاء العقد نتيجة فسخه حينما يتعذر أحد الطرفين الوفاء بالتزامه كمثل المؤجر حينما لا يستطيع أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالمأجور وكذلك ينتهي الإيجار نتيجة إعساره وعدم وفائه الأجرة المستحقة .

5- في بعض الظروف وحسب مدى انتشار الجائحة في المدن والأحياء قد يكون هناك تفاقم المرض بشكل قليل، أو قد يتراوح بحسب المدة الزمنية فقد يكون الالتزام في فترة انتشار المرض والجائحة لا يمكن القيام به ، وفي أوقات اخرى ممكن التنفيذ مما يجعل تنفيذ الالتزام يتوقف لحين زوال هذه الجائحة وحسب المكان المطلوب من المدين تنفيذ التزامه .

#### ثانياً : المقترحات

1- أن تكون دراسة هناك موضوعية لتكييف جائحة كورونا بكونها قوة قاهرة، أم ظرفا طارئا وذلك لأثرها البالغ على كل الألتزامات التعاقدية وخاصة المستمرة منها وان يصدر من قبل السلطة التشريعية أو من قبل مجلس القضاء الاعلى .

2- انتخاب قضاء مختار (تحكيم ) بين المؤجر والمستأجر يقوم بحل النزاع بشأن الأجرة مثلا عند حالة حصول حوادث طارئة كجائحة كورونا مثلا ، وهذا القضاء يكون أما متفق عليه ابتداء قبل إبرام العقد ، أو بموجب شرط لاحق على العقد .

3- تعديل القانون المدني العراقي على ضوء جائحة كورونا في نصه للمادة ( 790 ) والتي نصت على انه : ((من استأجر حانوتاً ثم عرض للبيع والشراء كساد، فليس له ان يفسخ العقد او ان يمتنع عن دفع الأجرة))، لتصبح بالشكل التالي : ((من استأجر حانوتاً ثم عرض للبيع والشراء كساد، فيجوز له أن يفسخ العقد او ان يمتنع عن دفع الأجرة )) .

4- نأمل من مشرعنا المدني العراقي أن يورد نص يعالج فيه أحكام ضمان التعرض الصادر من جهة حكومية بنص صريح ، وذلك لصدور قرارات عدة من الجهة الحكومية على المستوى المحلي، والمركزي أثناء سريان جائحة كورونا وهذا مما أثر على انتفاع المستأجر للمأجور بصورة كبيرة.

#### المصادر :-

اولا: الكتب

- 1- أبو السعود - د. رمضان أبو السعود- العقود المسماة - عقد الإيجار - الأحكام العامة في الإيجار ط2- الاسكندرية - منشأة المعارف - 1996.
- 2- الرازي - أبو بكر - مختار الصحاح - ط3- بيروت- دار المعرفة - 2008.
- 3- الذنون - د. حسن علي الذنون - شرح القانون المدني ( أصول الالتزام) - ط1- بغداد- مطبعة المعارف - 1970.
- 4- الحكيم - د. عبد المجيد - الموجز في شرح القانون المدني احكام الألتزام - ط6- بغداد- المكتبة القانونية - 2009.
- 5- السنهوري- د. عبد الرزاق- الوسيط في القانون المدني الجديد- ط6- الاسكندرية - مطبعة نهضة مصر - 2011.
- 6- الصراف - د. عباس حسن شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي - ط1- بغداد - مطبعة الاهالي - 1956.
- 7- العطار - د. عبد الناصر توفيق - شرح أحكام الإيجار - ط1- القاهرة- الحديثة للطباعة - 1970 .
- 8- الفضلي - د. جعفر - الوجيز في العقود المدنية - البيع - الإيجار - المقابلة دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية- ط2- بغداد - المكتبة القانونية - 1992.
- 9- الأنصاري - ابن منظور - لسان العرب- ط3- بيروت- دار احياء التراث العربي - 2003.
- 10- بكر- د. عصمت عبد المجيد الوجيز في العقود المدنية المسماة - البيع والإيجار - ط1- لبنان- منشورات زين الحقوقية - 2015.
- 11- رشيد - د. حسن حنتوش - الموجز في العقود المسماة - البيع - الإيجار - المقابلة- مجموعة محاضرات القيمة على طلبة البكالوريوس في جامعة أهل البيت عليهم السلام - العراق .
- 12- رزق - د. طارق عبد الرؤوف صالح - التنظيم القانوني للإيجار في التشريع الكويتي - ط1 - القاهرة - دار النهضة العربية - 2010.
- 13- زغير - عقيل كريم - المسؤولية المدنية للمستثمر الأجنبي - دراسة مقارنة- ط1- المنصورة - دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع - 2015 .
- 14- زكي - د. محمود جمال الدين - عقد العمل الفردي في القانون المدني المصري - ط2- القاهرة - دار النهضة العربية - 1982.
- 15- كنعان - د. أحمد - الموسوعة الطبية الفقهية- ط3- عمان - دار النفائس - 2000.
- 16- مرقس - د. سليمان - عقد الإيجار - ط2- القاهرة - منشأة المعارف - 1968.
- 17- ملا حويش - سعيد مبارك وصاحب الفتلاوي وطه - الوجيز في العقود المسماة- ط1- بغداد المكتبة القانونية - 1992.
- 18- يوسف - يوسف صلاح الدين - الآثار المترتبة على الاصابة بالأمراض المعدية - ط1- الاسكندرية - دار الفكر - 2008 .

#### ثانيا: القوانين

- 1- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل.
- 1- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل.

3- القانون المدني الفرنسي الصادر سنة 1804 المعدل.

ثالثا : المقالات

1-د.حسن حنتوش رشيد - الموجز في العقود المسماة - البيع - الإيجار - المقابلة - مجموعة محاضرات القيت على طلبة البكالوريوس في جامعة أهل البيت عليهم السلام - كلية القانون - العراق.

2-د.عبد الحي حجازي - عقد المدة - رسالة دكتوراه - القاهرة - 1950.



The First issue - July 2020 - the First Year

Refereed Quarterly Scientific Journal

# American International Journal of Humanities and Social Sciences

ISSUED BY AMERICAN INTERNATIONAL ACADEMY  
FOR HIGHER EDUCATION AND TRAINING

QUARTERLY JOURNAL ON HUMANITARIAN  
AND SOCIAL AFFAIRS

