

حكم الوفاء بأجرة العقار في الظروف الطارئة (وباء كورونا نموذجاً) دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني

الأستاذ الدكتور/ أحمد الصادق البشير الشايب *

الملخص:

تناول البحث بيان الحكم الشرعي والقانوني للوفاء بالأجرة إذا طرأت ظروف أثرت على التزام المستأجر، وذلك على ضوء الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية العماني، وقد خلص البحث إلى جواز فسخ العقد، أو إنقاص الأجرة شرعاً في الظروف الطارئة؛ وذلك تخريجاً على مسألة الأعدار الطارئة، ووضع الجوائح التي قال بها طائفة من الفقهاء القدامى، واستدلالاً بالقواعد والمقاصد المتعلقة بالأحكام الاستثنائية، وقد ذهبت إلى ذلك عدد من مجامع الفقه والفتوى المعاصرة، حيث أجازوا تعديل الالتزام أو فسخه تحقيقاً للعدل بين الطرفين، ورداً للالتزام المرهق إلى الحد المعقول في الظروف الطارئة.

وحيث إن وباء كورونا يُعد حدثاً استثنائياً طارئاً، فإن الحكم الشرعي للالتزام بالأجرة ينطبق على العقود التي أبرمت في ظله، وذلك بفسخ العقد أو تعديله: إما بالتراضي، أو عن طريق القاضي، حيث يجوز له إما فسخ العقد أو تأجيل الأجرة أو تعديلها، بما يحقق مصلحة الطرفين، أما من حيث الحكم القانوني، ووفقاً لقانون المعاملات المدنية العماني (رقم ٢٠١٣/١٩م) يتبين انطباق نظرية الظروف الطارئة عليها؛ وذلك لأن الوفاء وإجراءاته لا يترتب عليها استحالة نهائية للالتزامات الناجمة عن العقد، بل قد تكون استحالة مؤقتة، أو إرهاب يصيب الطرف المدين بسبب توقف نشاطه، أو ضعفه، ولا تطبق نظرية الظروف الطارئة أو القوة القاهرة على من عجز عن سداد أجرة مسكنه بسبب توقف أو ضعف دخله، وإنما له أن يطلب إمهاله إلى ميسرة، ليتمكن من تجاوز الظروف التي ألمت به، وقد خُتم البحث بجملة من النتائج وبعض التوصيات.

الكلمات المفتاحية: الظروف الطارئة - جائحة كورونا - حكم الوفاء بالأجرة - أجرة العقار - جائحة.

* أستاذ الفقه المقارن بكلية العلوم الشرعية - مسقط - سلطنة عُمان، وكلية الشريعة - جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية - السودان.



The Rule of Paying the Property Rent in Emergency Conditions (Corona Epidemic as an Example) A comparative Study in Islamic Jurisprudence And the Omani Civil Transactions Law

Prof. Ahmed Elsadig Elbashir Elshaieb*

Abstract:

The research talks about the Islamic and legal rulings for paying the rent if circumstances appear that affect the tenant's obligation, according to what is stated in Islamic jurisprudence and the Omani Civil Transactions Law, and it concluded to that the contract may be rescinded or the rent reduced according to Sharia in emergency circumstances. In addition, that based on the issue of emergency excuses, and the issue of the situation of pandemics, which was said by a group of ancient jurists, also based on the rules and purposes related to exceptional rulings. Also, a number of contemporary jurisprudence and fatwa academies agreed to this, as they permitted the amendment or termination of the commitment in order to achieve justice between the two parties, and in response to the burdensome commitment to a reasonable extent in emergency circumstances.

Whereas, COVID-19 is an exceptional emergency, the rule of obligation to pay applies to contracts concluded under it, by rescinding or modifying the contract: either by mutual consent, or through the court, which is legally permitted to either cancel the contract or postpone the rent or modify it, in the interest of both parties. In addition, by examining the issue in accordance with the Omani Civil Transactions Law (19/2013 AD), it was found that the theory of emergency conditions was compatible with it. This is because the epidemic and its procedures do not result in a final impossibility of the obligations resulting from the contract, but may be a temporary impossibility, or fatigue affects the debtor due to the cessation of his activity, or his weakness. The theory of emergency circumstances or force majeure is not applied to a person who is unable to pay the rent of his house due to the interruption or weakness of his income. Rather, he may ask a delay, in order to be able to overcome the circumstances that befell him. At the end, the research was concluded with a set of results and some recommendations.

Keywords: Emergency Conditions - Corona Epidemic - The Rule of Paying the Rent - The Property Rent- Epidemic.

* Professor of Comparative Jurisprudence at the College of Shari'a Sciences, Muscat, Sultanate of Oman and College of Shari'a, University of the Holy Quran and Islamic Sciences, Sudan.

المقدمة

نظّمت الشريعة الإسلامية وقوانين المعاملات المدنية العقود، وحددت أركانها وشروطها، ورتبت عليها أحكامها، التي منها: أولاً: وجوب الوفاء بما ورد فيها طبقاً لما اتفق عليه الطرفان، وثانياً: إلزاميتها، حيث لا يجوز لأي من طرفيها ولا للسلطة المختصة فسخها أو تعديل أحكامها بغير مسوغ شرعي أو قانوني، وهذه الأحكام تسري إذا استمرت الظروف التي أبرم في ظلها العقد، أما إذا تغيرت فالعدل يقتضي أن تكون هنالك أحكاماً استثنائية خاصة تراعي هذا التغير، وتدفع الضرر عن وقوع به.

ولا ريب أن وباء كورونا والإجراءات المصاحبة له قد شكلت تحدياً عالمياً أثر على معظم مناحي الحياة، وبخاصة العقود، التي تأثر معظمها بهذه الظروف مما يجعل تطبيق الأحكام العامة عليها لا يحقق العدل المطلوب في العقود شرعاً وقانوناً، بل قد يترتب عليه ضررٌ بالغٌ بأحد طرفي العقد وهو أمر لا تقره الشرائع والقوانين.

ومن أهم العقود التي تؤثر عليها الظروف الطارئة عقد الإجارة؛ وذلك لأن آثاره تمتد لمدة من الزمان، مما يجعله عرضة لتقلبات الظروف والأحوال، مثل حالة وباء كورونا التي أثرت على معظم عقود الإجارة، حيث توقف الانتفاع ببعض العقارات المستأجرة، وقل الانتفاع ببعضها، وقد أدى ذلك إلى التأثير على قدرة المستأجرين في الوفاء بالأجرة، بل إن بعض المستأجرين قد عجز عن سداد أجرة مسكنه؛ إما لانقطاع دخله أو قلته، الأمر الذي تطلب البحث عن حكم وفاء المستأجر بأجرة العقارات التي توقف نشاطها أو قل في ظل هذه الظروف، وهذا يقتضي أولاً: بيان الحكم العام للوفاء بالأجرة إذا طرأ على تنفيذ الالتزام حادثٌ استثنائي، ثم ثانياً: النظر في حالة وباء كورونا بخاصة.

ولبيان ذلك من الناحية الفقهية والقانونية لا بد من توصيف هذه الظروف شرعاً وقانوناً، ثم تنزيل الأحكام الشرعية عليها بعد الوقوف على المعالجات الشرعية التي ذكرها الفقهاء في مثل هذه الحالات، والاستئناس بالقواعد الفقهية والمقاصد الكلية المتعلقة بذلك، وكذلك النظر في نصوص التشريعات القانونية العمانية وما تطرحه من حلول لهذه الحالات الاستثنائية.

أهداف البحث:

يهدف البحث إلى بيان حكم الوفاء بالأجرة إذا طرأت ظروف استثنائية أثرت في تنفيذ الالتزام، ثم تطبيق ذلك على حالة وباء كورونا والإجراءات المصاحبة له.

مشكلة البحث:

المشكلة التي يسعى هذا البحث للمساهمة في حلها، أضعها في السؤال التالي: هل يجوز فسخ العقد أو تعديل الأجرة بسبب الظروف الطارئة شرعا وقانونا؟ وهل ينطبق هذا الحكم على حالة وباء كورونا الراهنة؟ وسأجيب عن هذا السؤال من خلال نصوص ومبادئ وقواعد الفقه الإسلامي، ونصوص قانون المعاملات المدنية العماني.

منهج البحث:

المنهج الذي سيتبعه الباحث لمعالجة مشكلة البحث هو المنهج التحليلي الاستنباطي، والذي بناء عليه يتم تحليل النصوص الشرعية والقانونية؛ للوصول للأحكام الخاصة بموضوع البحث، وسيقتصر تناول الفقهي على خمسة من المذاهب الفقهية المعتمدة وهي: (الإباضي، والحنفي، والمالكي، والشافعي، والحنبلي)، وسيركز تناول القانوني على ما ورد في قانون المعاملات المدنية العماني لسنة ٢٠١٣م.

خطة البحث:

قُسم البحث إلى المطالب التالية:

المطلب التمهيدي: حكم الوفاء بالأجرة شرعا وقانونا في الظروف العادية، وتصوير وباء كورونا والإجراءات المصاحبة له.

المطلب الأول: حكم الوفاء بالأجرة في الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي (وباء كورونا نموذجاً).

المطلب الثاني: حكم الوفاء بالأجرة في الظروف الطارئة في قانون المعاملات المدنية العماني (وباء كورونا نموذجاً).

المطلب التمهيدي

حكم الوفاء بالأجرة شرعاً وقانوناً في الظروف العادية

وتصوير وباء كورونا والإجراءات المصاحبة له

بيان حكم الوفاء بالأجرة في الظروف الطارئة، وفي ظرف كورونا بخاصة، يقتضي أن نمهد له ببيان حكم الالتزام بالأجرة في الظروف العادية، وإعطاء تصور عام لوباء كورونا والإجراءات المصاحبة له؛ وذلك لأن الحكم على الشيء فرع عن تصوره.

١- حكم الوفاء بالأجرة شرعاً وقانوناً في الظروف العادية:

قبل أن نبين حكم الوفاء بالأجرة عند حدوث ظروف طارئة، نورد حكمها شرعاً وقانوناً -بإيجاز- في الأحوال العادية.

حكم الوفاء بالأجرة شرعاً هو: الوجوب، حيث يجب على المستأجر شرعاً الوفاء بالأجرة وفقاً لما تم الاتفاق عليه؛ وذلك للأدلة الكثيرة الدالة على وجوب الوفاء بالعقود، ومن ذلك قول الله تعالى: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ} [المائدة: ١]، الشاهد في الآية قول الله تعالى: {أَوْفُوا بِالْعُقُودِ} وهو أمرٌ بالوفاء، والأمر يدل على الوجوب^(١) مالم تكن هنالك قرينة صارفه له، وليست هنالك قرينة صارفه، بل هنالك أدلة تؤكد هذا الوجوب، ومنها قوله صلى الله عليه وسلم: «الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ»^(٢)، أي ملزمون بالشروط التي اتفقوا عليها ما لم تكن مخالفةً لنصوص الشرع، أو ما في معنى ذلك، والإجماع منعقد على وجوب الوفاء بالعقود.

ووجوب وفاء المستأجر بالأجرة يقتضي شرعاً التزامه بأداء أجرة العقار طيلة فترة الإجارة، ولا يجوز له أن يفسخ العقد بمفرده، ولا أن يعدل منه، وهذا الحكم يستمر انطباقه في الأحوال العادية دون الاستثنائية.

أما حكم الوفاء بالأجرة قانوناً -وفقاً لقانون المعاملات المدنية العماني- فلا يختلف عن حكمها الشرعي، وهو وجوب الوفاء بها، وذلك طبقاً لما ورد في العقد، ولا يجوز تعديل الالتزام أو الرجوع عنه بإرادة أحد طرفيه، فقد نصت المادة (١٥٦) من قانون

(١) المعتمد في أصول الفقه، محمد بن علي الطيب أبو الحسين البصري (المتوفى: ٤٣٦هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت الطبعة: الأولى، ١٤٠٣هـ (١/ ٩٢).

(٢) رواه الحاكم في كتاب البيوع برقم ٢٣١٠، عن عائشة أم المؤمنين رضي الله عنها، الحاكم، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى (١٤١١هـ - ١٩٩٠م) (٢/ ٥٧).

المعاملات المدنية العماني على أنه: "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه ولا يقتصر على إلزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة التصرف"^(٣)، ووفقاً لهذا النص فإن المستأجر ملزم بدفع الأجرة كاملة، طبقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد، كما نصت المادة (١٦٧) على أنه: "إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد المتعاقدين فسخه أو تعديله إلا بالتراضي أو التقاضي"، وتفيد هذه المادة عدم جواز استقلال المستأجر بفسخ العقد أو تعديله إذا كان العقد قد انعقد صحيحاً مستوفياً لأركانه وشروطه، وقريباً من هذا النص ما ورد في بعض القوانين: "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون"^(٤) فالعقد ينزل منزلة القانون بالنسبة لطرفيه فيما ورد فيه من شروط وأحكام يجب على الأطراف الالتزام بها، وعدم جواز نقضها أو تعديلها من أحد الأطراف بمفرده، هذا هو الأصل في الالتزام بالأجرة قانوناً، وقد أورد المشرع نصوصاً تحكم الوفاء بالالتزام عند حدوث ظروف طارئة تؤثر في تنفيذ الالتزامات، وهو ما سنتناوله لاحقاً إن شاء الله تعالى.

٢- تصوير وباء كورونا والإجراءات المصاحبة له:

حقيقة وباء كورونا كما ورد في موقع منظمة الصحة العالمية^(٥)، ووزارة الصحة العمانية أنه وباء فيروسي معدٍ ينتشر بسرعة، وقد بدأ في الصين وانتقل إلى جل دول العالم، وبلغ عدد الإصابات، حتى نهاية يونيو/٢٠٢١م ١٨٣ مليون^(٦)؛ ولذلك فهو يشكل خطورةً عالميةً، كما ورد في تحذيرات منظمة الصحة العالمية، وأنه يتسبب في مجموعة من الأمراض تتراوح بين عدوى الجهاز التنفسي الخفيفة، والالتهاب الرئوي الحاد، وقد يؤدي إلى الوفاة.

ووفقاً لتوجيهات منظمة الصحة العالمية فإن مواجهة هذا الوباء تتطلب بعض الممارسات الصحية للوقاية منه، والتقليل من خطره، وعليه فإن الدول ولغرض الحد من

^(٣) قانون المعاملات المدنية العماني رقم ٢٩/٢٠١٣م.

^(٤) نص المادة (١/١١٣) من قانون المعاملات المدنية السوداني (١٩٨٤م) .

^(٥) موقع وزارة الصحة العمانية: <https://www.moh.gov.om/ar/corona>

^(٦) أخبار جوجل، الدخول ٢ يوليو ٢٠٢١م:

<https://news.google.com/covid19/map?hl=ar&mid=>

انتشاره ومجابهته قد اتخذت جملة من القرارات المتعلقة بذلك، وسأورد ما اتخذته سلطنة عمان في هذا الصدد، حيث أصدرت اللجنة التي كُونت لهذا الغرض عدداً من القرارات منذ تكوينها في مارس ٢٠٢٠م، ساهمت هذه القرارات في الحد من انتشار هذا الوباء، والتقليل من آثاره الضارة، ولا تزال اللجنة تتخذ القرارات المناسبة، وفقاً للتطورات والمنحنى الوبائي، ومن القرارات التي اتخذت في ذلك ولها علاقة بموضوع البحث^(٧):

١- إغلاق المنافذ الجوية والبرية والبحرية لمدد متفاوتة، ومنع الدخول والخروج إلا باستثناءات محددة، وتطبيق الحجر الصحي على جميع القادمين.

٢- تعليق جميع التجمعات والفعاليات والمؤتمرات، وإيقاف الدراسة لبعض الوقت، ثم السماح بها عن بعد.

٣- إغلاق جميع المواقع السياحية، وجميع المحلات في المجمعات التجارية، عدا بعض المحلات التي تمارس أنشطة ضرورية، وقد خففت هذه القيود في بعض الأوقات.

٤- إغلاق بعض الأسواق لأزمة محددة، ومنع تقديم الطعام في المطاعم والمقاهي بما فيها تلك الموجودة في الفنادق، عدا الطلبات الخارجية.

٥- إغلاق كلي أو جزئي للأندية الرياضية والثقافية، وإغلاق الصالات الرياضية والنوادي الصحية، ومحلات الحلاقة والتجميل الرجالية والنسائية.

٦- عدم السماح بمزاولة العمال والموظفين لأنشطتهم في القطاعين الخاص والعام إلا بنسبة معينة النصف أو الثلث.

وبالنظر في هذه الإجراءات المصاحبة لوباء كورونا الذي أطلقت عليه منظمة الصحة العالمية وصف الجائحة؛ لخطورته العالمية، فإن الوباء وإجراءاته تُعد حدثاً استثنائياً طارئاً لا يمكن دفعه، وقد أدى إلى توقف كثير من الأنشطة كلياً أو جزئياً، كما يظهر من قرارات اللجنة العليا، التي لا تختلف عن القرارات المتخذة في كثير من دول العالم^(٨)، وهو أمر بلا شك سيؤثر على الالتزامات المترتبة على عقود الإجارة التي أبرمت قبل تاريخ صدور هذه القرارات، وسنبين حكم الوفاء بالأجرة في ظل هذا الوباء بعد بيان الحكم العام لها في الظروف الطارئة.

(٧) قرارات اللجنة العليا في اجتماعها الثاني مسقط في ١٥ مارس/العمانية/، والثالث:

<https://www.atheer.om/archives/519518/>

(٨) انظر: مثلاً القرارات الصادرة من المملكة العربية السعودية:

<https://www.moh.gov.sa/Ministry/MediaCenter/Publications/Pages/default.aspx>

المطلب الثاني

حكم الوفاء بالأجرة في الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي

(وباء كورونا نموذجاً)

١- حكم الوفاء بالأجرة في الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي:

الظروف الطارئة: هي الحوادث الاستثنائية التي تطرأ بعد إبرام العقد، وتؤثر في تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه، ولبيان أثر هذه الظروف في حكم الالتزام بأجرة العقار في الفقه الإسلامي سأذكر آراء الفقهاء - قديماً وحديثاً - وتطبيقاتهم بشأن أحكام الظروف الاستثنائية التي تطرأ على العقود، كما أورد القواعد والمقاصد المتعلقة بذلك؛ لنستنتج منها الحكم الشرعي للوفاء بالأجرة في هذه الظروف الاستثنائية، وننزله على حالة وباء كورونا.

أولاً- آراء الفقهاء القدامى في حكم الوفاء بالالتزام عند حدوث طارئ من خلال مسألة العذر والجائحة:

من أهم التطبيقات الفقهية المتعلقة بتأثير الظروف الطارئة على الوفاء بالالتزامات الإيجارية تطبيقان: الأول: العذر الطارئ في عقد الإجارة، والثاني: وضع الجوائح عن المشتري، وهي رغم تعلقها بعقد البيع، إلا أن حكمها يتعدى إلى عقد الإجارة؛ وذلك لأن عقد الإجارة عقد معاوضة متراخي التنفيذ، ومسألة وضع الجوائح التي ناقشها الفقهاء تتعلق بعقد بيع متراخي التنفيذ؛ حيث إن الثمار المباعة قد بدأ صلاحها وتحتاج لوقت لاكتمال نضجها فلا تستلم عند العقد غالباً؛ لأن نضجها يحتاج لوقت - كما بينا-، وسنورد فيما يلي هاتين المسألتين وحكمهما.

أ- حكم وفاء المستأجر بالتزامه إذا حدث عذر طارئ:

يظهر من خلال تتبع أقوال الفقهاء في تأثير العذر الطارئ على عقد الإجارة أن لهم اتجاهين في ذلك:

الأول: يرى جواز الفسخ للعذر^(٩) مطلقاً -سواء تعلق العذر بالمأجور أو المستأجر-، فالعذر الذي يتعلق بالمأجور هو الذي يمنع استيفاء المنفعة، كمن يستأجر مكاناً فيسقط

(٩) والعذر عند الحنفية هو: (عجز العاقد عن المضي في موجهه -موجب العقد- إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد)، انظر: الزيلعي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، شهاب الدين

سقفه، أما الأعدار التي تتعلق بالمستأجر، فهي التي تمنعه من استيفاء المنفعة، كإفلاس التاجر، وكل هذه الأعدار تجيز الفسخ وفقاً لهذا المذهب؛ لأن العذر يؤثر في لزوم العقد، ويجعله قابلاً للفسخ، وذلك قياساً على عقد البيع فإن العذر يؤثر فيه، ومن ذلك جواز فسخ العقد إذا أفلس المشتري قبل نقد الثمن، كما أن بقاء العقد مع وجود العذر الطارئ وإلزام المستأجر بالبقاء على التزاماته دون نظر لما يترتب على ذلك أمرٌ قبيحٌ عقلاً وشرعاً، وقد قال بهذا الرأي الحنفية^(١٠)، وخالفهم الشافعية الذين ذهبوا إلى عدم جواز الفسخ للعذر؛ وذلك لأن الإجارة عقد لازم، والعقود اللازمة لا يجوز فسخها بالأعدار، لقول الله تعالى: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ} المائدة: ١، وهو داخل في عموم الآية^(١١).

أحمد بن محمد الشَّليبي، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٣١٣هـ (١٤٥/٥).

(١٠) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية (١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م)، (٤/ ١٩٧)، يقول الإمام الكاساني: (وحدث العيب بالمستأجر ثم إنكار الفسخ عند تحقق العذر خروج عن العقل والشرع؛ لأنه يقتضي أن من اشتكى ضرره فاستأجر رجلاً ليقطعه فسكن الوجع يُجبر على القلع، ومن وقعت في يده أكلة فاستأجر رجلاً ليقطعها فسكن الوجع ثم برئت يده يجبر على القطع وهذا قبيح عقلاً وشرعاً)، السرخسي المبسوط (١٥/ ٧٩)، جاء فيه: (أَنَّ صِفَةَ الْمُعَاوَضَةِ لَا تَمْنَعُ الْفُسْخَ عِنْدَ الْحَاجَةِ إِلَى دَفْعِ الضَّرَرِ كَالْمُشْتَرِي يَرُدُّ الْمُبِيعَ بِالْعَيْبِ).

(١١) جاء في الحاوي الكبير: (العقود نوعان: لازمة فلا يجوز فسخها لعذر كالبيع وغير لازمة فيجوز فسخها لغیر عذر كالقراض، فلما لم يكن عقد الإجارة ملحقاً بغير لازم في جواز فسخه بغير عذر وجب أن يكون ملحقاً باللازم في إبطال فسخه بعذر)، الماوردي، الحاوي الكبير، تحقيق: الشيخ علي محمد معوض وآخر، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٩هـ - ١٩٩٩م (٧/ ٣٩٣)، وفي بحر المذهب للرويانى: (فإذا اُكْتُرِيَ دُكَّانًا لِيَبِيعَ فِيهِ بَرًّا فَاحْتَرَقَ الْبَرُّ أَوْ أَفْلَسَ لَمْ يَكُنْ لَهُ فَسْخُ الْإِجَارَةِ، وَكَذَلِكَ إِذَا اُكْتُرِيَ جَمَلًا لِيَسَافِرَ فَمَرَضَ وَانْقَطَعَ عَنِ الْقَافِلَةِ لَيْسَ لَهُ فَسْخُ الْإِجَارَةِ، وَكَذَلِكَ إِذَا اُكْتُرِيَ دُكَّانًا لِيَبِيعَ فِيهِ الْبَزُّ فَمَرَضَ وَلَا يَتِمَكَّنُ مِنَ التَّجَارَةِ فِيهِ لَيْسَ لَهُ الْفُسْخُ وَهَذَا لِأَنَّ الْمَعْقُودَ عَلَيْهِ بِحَالَةِ يَمْكُنُ قَبْضُهُ وَالْمَانِعُ فِي الْعَاقِدِ دُونَ الْمَعْقُودِ عَلَيْهِ فَلَمْ يَتَعَلَّقْ بِهِ ثُبُوتُ الْخِيَارِ وَبِهِ قَالَ مَالِكٌ وَالثَّوْرِيُّ وَأَبُو ثَوْرٍ، وَقَالَ أَبُو حَنِيفَةَ: لِلْمَكْتَرِي فَسْخُ الْإِجَارَةِ بِالْأَعْدَارِ وَكَذَلِكَ لِلْمَكْتَرِي وَهَذَا غَلَطٌ لَمَّا ذَكَرْنَا مِنَ الْمَعْنَى) الرويانى، بحر المذهب، تحقيق: طارق فتحي السيد، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ٢٠٠٩م (٧/ ١٤٢).

والاتجاه الثاني: يرى أن العذر يجوز فسخ العقد إذا كان متعلقاً بالمأجور فقط، وكان بأمر عام يمنع من استيفاء المنفعة، وقد ذهب إلى ذلك الإباضية^(١٢) والمالكية^(١٣) والحنابلة^(١٤)؛ فقد فرّق الإباضية بين العذر الخاص الذي لا يجوز الفسخ، والعذر العام الذي يجوز فسخ العقد، جاء في الإيضاح قول العلامة المحشي -رحمه الله تعالى-: (إنما فرق بين الأمر العام والخاص، لأنه في الخاص قصده الظالم بذلك، وأراد ضرره وحده، بخلاف العام فإنه بمنزلة المصيبة التي جاءت من قبل الله كالهدم مثلاً، فلذلك كان له الرجوع والله أعلم)^(١٥)، وذهب المالكية إلى أن الإجارة تنسخ إذا تعذر ما

^(١٢) جاء في كتاب النيل وشرحه: (ومن كرى داراً بمعلوم نقد سنة معينة ثم أخذت ظلماً من ساكنها بعد أن سكن فيها بعضها حتى انقضى الأجل، فلا رد على ربها لقدر المنع، ولزمه بالأمر العام له ولغيره)، وفي الشرح (ولزمه) أي لزمه الرد لقدر العمل (بالأمر العام له ولغيره) كغاصب لجميع الناس أو غالبهم أو للناس إلا من له عنده جاه، أو داراه مداراة؛ لأن ذلك بمنزلة المصيبة التي جاءت من قبل الله تعالى كالهدم مثلاً، فلذلك كان له الرجوع، والله أعلم)، أطفيش شرح النيل، دار الفتح بيروت، ودار التراث العربي ليبيا، الطبعة الثانية، ١٣٩٢هـ - ١٩٧٢م (١٠ / ٢٢٤ - ٢٢٧)، وقال الشيخ عامر صاحب الإيضاح -رحمه الله تعالى-: (وإن أكرى رجل لرجل داراً ببراء معلوم في سنة معلومة فنقده الأجرة، ثم إنه سكن نصف تلك السنة فأخذت الدار من يده ظلماً، أخذها منه سلطان جائر، فسكن فيها أو أغلقها ومنعه من سكنها حتى انقضى الأجل الذي بينهما، فقد ذكر في الأثر أنه ليس على رب الدار ما ينوب الذي منع فيه من سكنى الدار، إلا أن يكون أمراً عاماً للناس فله عليه رد ما منع من سكنها بحسابه)، الشماخي، الإيضاح مع حاشية أبي ستة، مكتبة مسقط عمان، الطبعة السادسة، (١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م)، ج ٤ / ص ١٤-١٥.

^(١٣) الصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، صحته: لجنة برئاسة الشيخ أحمد سعد علي، الناشر: مكتبة مصطفى البابي الحلبي، عام النشر: ١٣٧٢هـ - ١٩٥٢م، (٢ / ٢٨٠)، جاء في الحاشية: (وُفسخت الإجارة بتعذر ما يستوفي منه المنفعة: كدار وحنوت وحمّام وسفينة ونحوها - وإن لم تعين حال العقد - ودابة عينت، والتعذر أعم من التلف؛ فيشمل الضياع والمرض والغصب وغلق الحوانيت قهراً وغير ذلك).

^(١٤) ابن تيمية، مجموع الفتاوى، تحقيق عبد الرحمن بن محمد بن القاسم، الناشر: مطبعة الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، عام النشر (١٤١٦هـ - ١٩٩٥م) (٣٠ / ٢٩٦).

^(١٥) الشماخي، الإيضاح، مع حاشية أبي ستة، مكتبة مسقط عمان، الجزء ٤، ص ١٤-١٥.

يُستوفى منه المنفعة، ولا كراء على المستأجر خلال مدة تعذر المنفعة^(١٦)، ونقل ابن تيمية الحنبلي اتفاق الفقهاء على فسخ الإجارة عند تعذر استيفاء المنفعة، قال: (لا خلاف بين الأمة أن تعطل المنفعة بأمر سماوي يوجب سقوط الأجرة أو نقصها أو الفسخ)، وبين الحالات التي تقوت فيها المنفعة بالعدر وتؤثر في العقد، حيث قال: (المنصوص عن أحمد والأصحاب وغيرهم في انقطاع الماء: أن انقطاعه بعد الزرع كانقطاعه قبله إن حصل معه بعض المنفعة وجب من الأجرة بقسط ذلك وإن تعطلت المنفعة كلها فلا أجرة)، ثم ذكر تفريق القاضي بين العذر المؤثر في العقد، وهو الذي يتعلق بذات المنفعة المعقود عليها، مع دوام التمكن من استيفاء المنفعة؛ لأن الأجر يستحق بذلك، أما العذر غير المؤثر فهو الذي يلحق بمنافع المستأجر مثل أن يلحق العذر بزرع المستأجر وليس بالأرض المستأجرة فهذا العذر لا يؤثر^(١٧).

وبالنظر في هذين الاتجاهين يتبين أنهما متفقان على تأثير العذر الطارئ على عقد الإجارة، لكنهما يختلفان في نوع العذر المؤثر، فالحنفية يتوسعون في العذر المؤثر، فيقولون بتأثير أي عذر طارئ على عقد الإجارة سواء تعلق العذر بالمأجور أم المستأجر، أما الجمهور فيقتصرون العذر المؤثر على العذر العام الطارئ المؤدي إلى عدم التمكن من استيفاء المنفعة، ويجيزون فسخ العقد بناء عليه، وسقوط الأجرة أو نقصها بمقدار المنفعة المتحصلة عند بعضهم، واتجاه الجمهور تأييده الأدلة التي تدل على لزوم عقد الإجارة، نحو قول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ (المائدة: ١)، فلا يجوز فسخ العقد، والرجوع عنه إلا بمصيبة عامة، قياساً على تأثير الجوائح في عقد البيع، أما المصيبة الخاصة، فتلحق بصاحبها ولا تؤثر في الإجارة.

ب- مسألة وضع الجوائح عن المشتري:

(١٦) عيش، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر - بيروت، تاريخ النشر: ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م (٧/ ٥٢١)، جاء فيه: (الجائحة في المكتري للسكنى من أمر غالب لا يستطيع دفعه من سلطان أو غاصب فهي بمنزلة ما لو منعه أمر من الله تعالى، كانهدام الدار وامتناع ماء السماء حتى منعه حرث الأرض فلا كراء عليه في ذلك كله لأنه لم يصل إلى ما اكتري).

(١٧) ابن تيمية، مجموع الفتاوى (٢٩١/٣٠)، ابن قدامة، المغني، مكتبة القاهرة، تاريخ النشر:

الجائحة عُرِفَتْ بتعريفات كثيرة منها: (ما لا يستطيع دفعه كالثلج والجليد والريح والبرد والجيش والجراد) ^(١٨)، وقيل هي: (كل آفة لا صنع للآدمي فيها) ^(١٩)، وتتفق معظم التعريفات على اعتبار كل نازلة سماوية مثل الريح والبرد جائحة، واختلفوا فيما سوى ذلك ^(٢٠).

صورة وضع الجوائح عند الفقهاء هي: أن يوضع الثمن أو جزء منه عن اشتري ثماراً بدا صلاحها فأصابها آفة فأتلفتها؛ وذلك للضرر الذي أصاب المشتري بسبب تلف الثمار، وقد اختلف الفقهاء فيمن يتحمل الضمان في هذه الصورة إلى مذهبين رئيسين هما ^(٢١):

المذهب الأول: يرى أن الجائحة تؤثر في العقد، ويتحمل البائع الخسارة مطلقاً، قال بذلك: الإمام أحمد ^(٢٢)، والإمام القُطْب من الإباضية ^(٢٣)، وقول للشافعي في القديم ^(٢٤)،

^(١٨) أطفيش، شرح النيل وشفاء العليل (١١١/٨).

^(١٩) ابن قدامة، المغني (٨١/٤).

^(٢٠) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الحديث - القاهرة، تاريخ النشر: ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م (٢٠٣/٣)، وانظر الذخيرة للقرافي: (قال ابن القاسم: هي ما لا يستطيع دفعه إن علم به فلا يكون السارق جائحة على هذا وجعله في (الكتاب) جائحة وقال مطرف وعبد الملك: هي الآفة السماوية كالمطر وإفساد الشجر دون صنع الآدمي فلا يكون الجيش جائحة)، القرافي، الذخيرة، الناشر: دار الغرب الإسلامي - بيروت، الطبعة: الأولى، ١٩٩٤م، (٢١٢/٥)، وفي المجموع: (والجوائح جمع جائحة، وهي الآفة التي تصيب الثمار فتهلكها) النووي، المجموع شرح المذهب، الناشر: دار الفكر (٩١/١٣).

^(٢١) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٢٠٢/٣).

^(٢٢) ابن قدامة، المغني (٨٠/٤).

^(٢٣) أطفيش، شرح النيل وشفاء العليل (١١٠/٨) قال الإمام القطب: (والتحقيق أنه إنما يوضع، بقدر المصاب ولو قل).

^(٢٤) جاء في الحاوي الكبير للماوردي: (وصورتها في رجل باع ثمرة على رؤوس نخلها وسلمت إلى المشتري وتلفت بالجائحة قبل جدادها فقد كان الشافعي في القديم يذهب إلى أنها من ضمان بائعها وأن البيع باطل، وبه قال أبو عبيد، وأحمد وإسحاق) (٢٠٥/٥)، وانظر النووي، المجموع شرح المذهب (٩٣-٩٠/١٣).

وذهب المالكية إلى أنها تؤثر إذا جاوزت الخسارة الثلث^(٢٥)، وعمدة أدلة هذا الرأي كما يقول صاحب بداية المجتهد هي^(٢٦):

١- الحديث: عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ -رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا-: «أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَمَرَ بِوَضْعِ الْجَوَائِحِ»^(٢٧) وَعَنْ جَابِرٍ -رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ-: أَنَّهُ سَمِعَ النَّبِيَّ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- يَقُولُ: «لَوْ بَعْتُ مِنْ أَخِيكَ تَمَرًا، فَأَصَابَتْهُ جَائِحَةٌ، فَلَا يَحِلُّ لَكَ أَنْ تَأْخُذَ مِنْهُ شَيْئًا، يَمْ تَأْخُذُ مَالِ أَخِيكَ بِغَيْرِ حَقٍّ؟»^(٢٨)، دلالة الحديث الأول على الأمر بوضع الجائحة عن المشتري واضحة وصريحة، حيث أمر النبي صلى الله عليه وسلم بوضعها، والأمر يفيد الوجوب، والحديث الثاني: حكم فيه النبي صلى الله عليه وسلم بعدم حلية أخذ مال من أصابت ثماره جائحة، ووصف أخذ ماله ثمنًا للثمر الذي أصابته الجائحة بأنه أخذٌ بغير وجه حق، وهذا يدل بمنطوقه غير الصريح على وضع الجائحة عن المشتري.

٢- وبالقياس: حيث قالوا بقياس الشبه، فهو مبيع بقي على البائع فيه حق توفية، وذلك مثل ما عليه من سقيه إلى أن يُكمل النُضج، فوجب أن يكون ضمانه منه، والفرق عندهم بين هذا المبيع وبين سائر البيوع أنه بيع وقع في الشرع والمبيع لم يكتمل بعد، فكأنه مُستثنى من النهي عن بيع ما لم يخلق، فوجب أن يكون في ضمانه مخالفًا لسائر المبيعات، ويرى ابن تيمية أن الضمان يعلق بالتمكن من القبض لا بالقبض، يقول: (فإن تعليق الضمان بالتمكن من القبض أحسن من تعليقه بنفس القبض)، ويرى أن التمكن من القبض في الثمرة التي بدا صلاحها باكتمال صلاحها، فإذا أصابها جائحة

^(٢٥) ورد في شرح زروق على متن الرسالة: (ومن ابتاع ثمرة في رؤوس الشجر فأجيج ببرد أو جراد أو جليد أو غيره، فإن أجيج قدر الثلث فأكثر وضع عن المشتري قدر ذلك من الثمن وما نقص عن الثلث فمن المبتاع) شرح زروق، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦ م، (٢/٧٩١)، الخرخشي، شرح مختصر خليل، الناشر: دار الفكر للطباعة - بيروت (١٥٩/٥).

^(٢٦) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٢٠٢/٣).

^(٢٧) رواه مسلم، في كتاب المساقاة باب وضع الجوائح، رقم (١٥٥٤) من طريق جابر بن عبد الله، صحيح مسلم (١١٩١/٣).

^(٢٨) رواه مسلم، في كتاب المساقاة باب وضع الجوائح، (١١٩٠/٣).

قبل ذلك تكون من ضمان البائع؛ لأن المشتري لم يتمكن من قبضها، والقبض مرجعه للعرف، وقبض الثمار يكون بالتمكن من جذاذه بعد اكتمال صلاحه^(٢٩).

٣- وتأولوا حديث أبي سعيد الذي أمر فيه النبي صلى الله عليه وسلم بالتصدق على من أصابته جائحة، فكثر ديونه بأن البائع قد يكون عديماً، فلم يقض عليه^(٣٠)؛ وذلك لورود الأحاديث الدالة على الأمر بوضع الجوائح.

المذهب الثاني: يرى أن الجائحة لا تؤثر في العقد، فلا يُعدّل بناء عليها، ولا يوضع عن المشتري شيئاً، فتكون الثمار التي أصابتها الجائحة بعد البيع من ضمان المشتري، ذهب إلى هذا الرأي: الحنفية^(٣١)، والشافعي في الجديد^(٣٢)، وعمدة أدلتهم هي^(٣٣):

١- حديث أبي سعيد الخدري، قَالَ: أُصِيبَ رَجُلٌ فِي عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي ثَمَارٍ ابْتَاعَهَا، فَكَثُرَ دَيْنُهُ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «تَصَدَّقُوا عَلَيْهِ»، فَتَصَدَّقَ النَّاسُ عَلَيْهِ، فَلَمْ يَبْلُغْ ذَلِكَ وَفَاءَ دَيْنِهِ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لِعُرْمَائِهِ: «خُذُوا مَا وَجَدْتُمْ، وَلَيْسَ لَكُمْ إِلَّا ذَلِكَ»^(٣٤)، قالوا: فلم يحكم صلى الله عليه وسلم بوضع الجائحة عن الرجل الذي اشتري الثمار، رغم أنه قد أصيب في الثمار

(٢٩) ابن تيمية، مجموع الفتاوى (٢٠ / ٣٤٣).

(٣٠) حديث أبي سعيد الخدري، رواه مسلم، في كتاب المساقاة باب الوضع من الدين، البحث نفس الصفحة.

(٣١) ابن مسعود، الباب في الجمع بين السنة والكتاب، المحقق: د. محمد فضل المراد، دار القلم لبنان، بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤١٤هـ-١٩٩٤م، (٢ / ٥١٣)، القدوري، التجريد، تحقيق: مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، الناشر: دار السلام-القاهرة، الطبعة: الثانية، ١٤٢٧هـ-٢٠٠٦م، (٥ / ٤١٠).

(٣٢) الشافعي، الأم دار المعرفة، بيروت، سنة النشر: ١٤١٠هـ/١٩٩٠م، (٣ / ٥٧)، المجموع شرح المذهب (١٣ / ٩٠-٩٣).

(٣٣) النووي، المجموع شرح المذهب (١٣ / ٩٠) العيني، نخب الأفكار في تنقيح مباني الأخبار، المحقق: أبو تميم ياسر بن إبراهيم، الناشر: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية - قطر، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩هـ-٢٠٠٨م (١١ / ٥٣١).

(٣٤) الغماري، الهداية في تخريج أحاديث البداية، الناشر: دار عالم الكتب، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٠٧هـ-١٩٨٧م (٧ / ٣٥٧)، رواه مسلم، في كتاب المساقاة باب الوضع من الدين، رقم (١٥٥٦) من طريق أبي سعيد الخدري، صحيح مسلم (ج ٣/ص ١١٩١).

التي ابتاعها، وقد تضاعف دينه بسبب ذلك، وهذا يدل على عدم الإلزام بوضع الجائحة.

٢- تشبيه هذا البيع بسائر البيوع في أن القبض يكون بالتخلية، وقد خلى البائع المبيع للمشتري، فيكون الضمان على المشتري؛ لأنهم اتفقوا على أن ضمان المبيعات بعد القبض من المشتري، وبما أن التخلية في بيع الثمار تعد قبضاً، فيكون المبيع من ضمان المشتري.

٣- ناقش الحنفية استدلال القائلين بوضع الجوائح بالآثار المروية عن رسول الله - صلى الله عليه وسلم- بالتالي: بأنها صحيحة سنداً، لكنها من حيث المتن لا تدل على ما ذكره المجيزون، وأولوها بتأويلات منها (٣٥):

الأول: إن معنى الجوائح المذكورة: هي الجوائح التي يُصاب الناس بها، وتجتاحهم في أرضهم الخراجية التي خراجها للمسلمين، فوضع ذلك الخراج عنهم واجب لازم؛ لأن في ذلك صلاحاً للمسلمين، وتقوية لهم في عمارة أرضهم، فأما في المبيعات فلا.

والثاني: أن الأمر بوضعها لا على سبيل الحتم والالزام، وإنما على سبيل الندب والحض للخير، لوجود قرائن صارفه للأمر عن الوجوب، وذلك مثل أمره صلى الله عليه وسلم بالصلح على النصف، وعلى مثل أمره بالصدقة.

والثالث: قالوا: يشبه أن يكون الأمر بها إنما ورد من باب النهي عن بيع الثمار حتى يبدو صلاحها، واستدلوا لذلك بأنه لما كثر شكواهم بالجوائح أمروا ألا يبيعوا الثمر إلا بعد أن يبدو صلاحها، وذلك في حديث زيد بن ثابت المشهور.

والذي يترجح عندي -والله أعلم- هو القول بوضع الجائحة عن المشتري بمقدار ما يدفع عنه الضرر، وبشرط ألا يكون هناك تقصير منه؛ وذلك للتالي:

أ. للحديث الصحيح، ونصه الصريح الوارد في الأمر بوضع الجائحة، وهو أمر عام بوضع كل جائحة، لكنه يخصص بالنصوص التي تنهى عن إلحاق الضرر بالآخرين، منها قوله صلى الله عليه وسلم: «لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ» (٣٦) وبما إذا قصر المشتري في

(٣٥) ابن مسعود، الباب في الجمع بين السنة والكتاب (٢/ ٥١٣)، القدوري، التجريد (٥/ ٢٤١٠).

(٣٦) مالك، الموطأ ت محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان.

عام النشر: ١٤٠٦هـ-١٩٨٥م، (٢/ ٧٤٥) بَابُ الْقَضَاءِ فِي الْمَرْفُوقِ (حديث رقم ٣١) عَنْ مَالِكٍ، عَنْ عَمْرِو بْنِ يَحْيَى الْمَازِنِيِّ، عَنْ أَبِيهِ.

القبض بعد تمكنه منه باكتمال صلاح الثمر، وتمام نضجه، فلا توضع الجائحة في هذه الحالات.

ب. وجمعاً بين الأدلة التي استدلت بها المانعون والمجيزون، حيث استدلت الفريقان بأحاديث صحيحة، والجمع ممكن بينها، وذلك بحمل الأمر العام بوضع الجائحة على وضعها عن المشتري إذا لم يكن مقصراً في القبض، وذلك بمقدار ما يدفع عنه الضرر، ويراعي مصلحة الطرفين، وبمنع وضع الجائحة في غير ذلك.

ج. استناداً إلى جملة من المقاصد والقواعد الفقهية التي تقضي بمراعاة العدل، ومنع الضرر في التزامات الأطراف في عقود المعاوضة، ومن ذلك قاعدة: (الضرر يُزال)، والقواعد المقيدة لها نحو قاعدة (الضرر لا يزال بمثله)^(٣٧)، فهذه القواعد تؤكد أن وضع المصيبة عن المشتري مخصصة بعدم إلحاق البائع بضرر مثله أو أشد، ويتفق هذا الرأي مع ما ذهب إليه المالكية القائلون بوضع الجائحة عن المشتري إذا كان التلف كثيراً، أما اليسير فمعفو عنه، وذلك بناء على القاعدة الفقهية المشهورة عند المالكية: (اليسير معفو عنه في العقود)^(٣٨) والله أعلم.

ثانياً- رأي المعاصرين: ذهبت كثير من مجامع الفقه والفتوى المعاصرة إلى^(٣٩) أن الظروف الطارئة والأعدار التي تؤثر في الالتزامات التعاقدية تجيز فسخ العقد أو تعديل الالتزام؛ وذلك تحقيقاً للعدل بين الطرفين، ورداً للالتزام المرهق إلى الحد المعقول، وقد ذكروا صوراً من عقود الإجارة وبينوا حكم تأثير الظروف الطارئة عليها وهي:

(٣٧) ابن نجيم، الأشباه والنظائر، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٩هـ-١٩٩٩م، ص: ٧٤.

(٣٨) الرجراجي، مناهج التحصيل ونتائج لطائف التأويل في شرح المدونة وحل مشكلاتها، الناشر: دار ابن حزم، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨هـ-٢٠٠٧م (٣٦٠/٧).

(٣٩) انظر: قرار المجمع الفقهي برابطة العالم الإسلامي في دورته الخامسة عام (١٤٠٢ هـ - ١٩٨٢م) بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية، والمعيار الشرعي رقم ٩ بشأن الإجارة، والذي أسس لمبدأ فسخ العقد للأعدار الطارئة، والمعيار الشرعي رقم (٣٦) بشأن العوارض الطارئة على الالتزامات، وقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الرابعة والعشرين في دبي عام ١٤٤١هـ (٢٠١٩) (بشأن التضخم الفاحش في قيمة العملة).

١- عقود الإجارة القائمة وقت حدوث الظروف، وعلى المستأجر أقساط دورية مستحقة شهرياً، وقد تباينت آراء الهيئات الشرعية حول مدى جواز تأجيل أقساط الإجارة المستحقة مع زيادتها: حيث ذهب بعضها إلى عدم جواز تأجيل الأجرة المستحقة لفترات ماضية مع أخذ زيادة عليها؛ باعتبار أن الأجرة تعد ديناً في الذمة والزيادة على الدين ربا^(٤٠)، وذهب بعضها إلى عدم جواز أخذ أي ربح مقابل تأجيل الأقساط المستحقة، وأجازوا أخذ مصاريف لتغطية الأعباء الإدارية^(٤١)، ولا أرى في هذه الزيادة إشكالاً إذا كانت بمقدار المصروفات الإدارية، وليس فيها تحايلاً على الربا بزيادة مبلغ الأقساط نظير تأجيل السداد، وإنما هي زيادة مقابل الجهد الذي يبذل في إجراءات تأجيل الأقساط، والله تعالى أعلم.

٢- عقود إجارة تم توقيعها ولم يتم الانتقال بها -إجارة موصوفة في الذمة- يجوز تأجيل أقساط الأجرة للفترات التي لم تبدأ بعد، مع تعديل الأجرة بالاتفاق مع العميل، ويصح تعديل الأجرة بالاتفاق بين المتعاقدين، وأرى أن تعديل الأجرة بالاتفاق بين الطرفين يصح بوصفه إقالة، والإقالة مندوب إليها، وهي تراضي المتعاقدين على الرجوع عن العقد^(٤٢).

(٤٠) ندوة البركة الأربعون للاقتصاد الإسلامي: (وضع الجوائح والقوة القاهرة) أثر الجوائح على عقود الإجارة الدكتور محمد البلتاجي مدير عام الرقابة الشرعية - بنك مصر رئيس الجمعية المصرية للتمويل الإسلامي.

(٤١) دار الإفتاء بالمملكة الأردنية الهاشمية، جاء في فتوى لهم: (يجوز للبنك أن يتقاضى أي ربح من عملية التأجيل هذه؛ لأنه مال استقر في ذمة المتعامل يجب أن يؤديه في وقت محدد؛ فإذا تم منحه تأجيلاً في الوقت مقابل ربح معين، فهذا يدخل في ربا الجاهلية لما كان يحل الأجل على المدين، فيقول له الدائن: إما أن تقضي وإما أن تربى؛ فيكون الربح من الربا المحرم، ولا يغير ذلك تسميته بالرسوم الإدارية. أما إذا كان ما يتقاضاه البنك من زيادة لتغطية المصاريف الإدارية كنفقات الطوابع والأمور المكتبية الأخرى، بدون أي زيادة ربحية، فحكمها الجواز والله تعالى أعلم) رقم الفتوى: ٣٥٣٧

التاريخ ٦-١٠-٢٠١٩م، الموقع: <https://www.aliftaa.jo/Question2>

(٤٢) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٥/ ٣٠٦) (قال أبو حنيفة عليه الرحمة: الإقالة فسخ في حق العاقدین ببيع جديد في حق ثالث سواء كان قبل القبض أو بعده، وروي عن أبي حنيفة

ثالثاً- القواعد الفقهية والمقاصد الكلية المتعلقة بالظروف الطارئة:

أ- قاعدة الضرر يزال:

وهي من القواعد الفقهية الكلية المتعلقة بالضرر، وقد وردت بصيغة الحديث: (لا ضرر ولا ضرار)^(٤٣)، وحيث إن الظروف الطارئة قد تترتب عليها آثار تضرر بالطرف المدين، وذلك بالتأثير على قدرته في تنفيذ العقد، فإن عموم هذه القاعدة يشملها، فموضوع القاعدة هو الضرر الذي يقع على المدين الملتزم بسداد الأجرة، وحكمها وجوب إزالتها، والضرر: هو الأذية، ويشمل كل: ما يلحق النقص، فكل أمر يلحق النقص بغيره فهذا ضرر، وما يفوت المقصود من بعض الأشياء فإنه يعد ضرراً؛ ولذلك فتوقف الأنشطة وعدم التمكن من الاستفادة من العقار كلياً أو جزئياً ضرر يلحق بالمستأجر يجب وفقاً لهذه القاعدة إزالتها، وذلك إذا كان هذا الضرر محققاً، ولا يتضمن ضرراً مساوياً أو أكثر منه، وتكون إزالته إما بتأجيل دفع الأجرة، أو إنقاصها مؤقتاً بمقدار معقول يراعي التوازن بين الطرفين، أو بفسخ العقد، أو وقفه مؤقتاً.

ب- الحاجة تنزل منزلة الضرورة عامة كانت أو خاصة^(٤٤):

موضوع هذه القاعدة المشقة غير المعتادة التي لا تصل إلى درجة الضرورة، وتسمى الحاجة، وحكمها أنها تنزل منزلة الضرورة التي تبيح ما كان محظوراً من الأحكام، وبما أن الظروف الطارئة تؤثر في تنفيذ بعض الالتزامات وتجعلها مرهقة ومكلفة للطرف المدين -أي تصيبه بمشقة غير معتادة- فإنها تندرج تحت حكم هذه القاعدة، فالمدين تؤثر عليه الظروف الطارئة، وتجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً له، ويصيبه بمشقة شديدة وعسر وصعوبة، وقد عرف الإمام الشاطبي الحاجيات بأنها: "مفتقر إليها من حيث التوسعة ورفع الضيق المؤدي في الغالب إلى الحرج والمشقة اللاحقة بفوت المطلوب، فإذا لم تراعى دخل على المكلفين -على الجملة- الحرج والمشقة، ولكن لا يبلغ مبلغ

رحمه الله- أنها فسخ قبل القبض ببيع بعده، وقال أبو يوسف: إنها بيع جديد في حق العاقلين وغيرهما إلا ألا يمكن أن تجعل بيعاً فتجعل فسخاً، وقال محمد: إنها فسخ إلا أن لا يمكن أن تجعل فسخاً فتجعل بيعاً للضرورة وقال زفر: إنها فسخ في حق الناس كافة).

(٤٣) رواه مالك، عَنْ عَمْرِو بْنِ يَحْيَى الْمَازِنِيِّ، عَنْ أَبِيهِ، كِتَاب الْأُقْضِيَّة، بَاب الْقَضَاء فِي الْمَرْفُوقِ، رَقْم (٣١)، مَوْطَأُ مَالِك ت عَبْدُ الْبَاقِي (٢/ ٧٤٥).

(٤٤) السيوطي الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١١هـ-١٩٩٠م، ص ٨٨.

الفساد العادي المتوقع في المصالح العامة^(٤٥)، والمعنى العام للقاعدة أن الحاجة وهي المشقة الشديدة، والتي هي دون الضرورة تنزل فقها منزلة الضرورة، وذلك فيما يحظره ظاهر الشرع، سواء أكانت الحاجة عامة أم خاصة، وتنزيلها منزلة الضرورة في كونها تثبت حكماً استثنائياً يبيح المحظور، ومن ذلك إذا كان سداد الأجرة مرهقاً للمستأجر بسبب ظروف طارئة أدت إلى وقف نشاطه كلياً أو جزئياً فإنه يعد في حاجة تنزل منزلة الضرورة في الحكم، وذلك بتخفيف حكم العقد الأصلي عنه وهو وجوب الوفاء به، إلى جواز فسخه أو تعديل أحكامه بالتراضي أو التقاضي بما يراعي مصلحة الطرفين ويعيد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول.

ج- مقصد تحقيق العدل:

من مقاصد الشريعة الكلية مقصد تحقيق العدل، وقد دلت عليه النصوص الشرعية، من القرآن والسنة، من ذلك قول الله تعالى: {إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ} {النحل/٩٠}، وقوله تعالى: {إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا} {النساء/٥٨}، وقد ورد هذا المقصد في بعض كتب القواعد الفقهية بألفاظ متنوعة، مثل: (الأصل في العقود جميعها العدل) وقد وردت بألفاظ أخرى^(٤٦): (المعاملة مبناها على العدل)، أو (المعاوضة مبناها على المعادلة والمساواة بين الجانبين)، فالأصل في المعاوضات وفقاً لهذه القاعدة قيامها على العدل بين الجانبين.

وهذا المقصد من المقاصد الأساسية التي تقوم عليها المعاملات والعقود، ويتحقق العدل عند نشأة العقد بقيامه على التراضي، مع العلم بالالتزامات المتقابلة، وعند تنفيذ العقد ينبغي أن يستمر مراعاة هذا المقصد، وذلك بأن يكون التنفيذ طبقاً لما تم الاتفاق عليه، وفي نفس الظروف التي تم فيها الاتفاق، فإذا تغيرت هذه الظروف -بحوادث استثنائية- تغيراً أثر على مقدرة المدين في تنفيذ التزامه، ودون أن يكون المدين متسبباً في الحوادث الاستثنائية فإن تحقيق هذا المقصد يقتضي التدخل في الالتزام التعاقدية، ورده إلى الحد المعقول بما يضمن تحقق مقصد العدل.

(٤٥) الشاطبي، الموافقات، الناشر: دار ابن عفان، الطبعة: الأولى ١٤١٧هـ/١٩٩٧م، (٢/ ٢١).

(٤٦) د. محمد مصطفى الزحيلي، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، الناشر: دار الفكر -

دمشق، الطبعة الأولى: ١٤٢٧هـ-٢٠٠٦م، (٢/ ٨٢١).

• خلاصة حكم الوفاء بالأجرة إذا طرأت ظروف استثنائية في الفقه الإسلامي:

بالنظر إلى ما أوردناه من أقوال الفقهاء قديماً وحديثاً، والقواعد الفقهية، ومقصد تحقيق العدل يتبين أن الرأي الفقهي الذي تؤيده النصوص والقواعد والمقاصد هو: جواز فسخ عقد الإجارة أو تعديله إذا طرأت ظروف استثنائية تعذر معها تنفيذ العقد كلياً أو جزئياً، وذلك بمقدار ما يحقق التوازن في العلاقة التعاقدية، ووفقاً لما تقتضيه العدالة في تحمّل تبعات الحوادث الاستثنائية، وبما يدفع الضرر عن وقع به.

• حكم الوفاء بأجرة العقار الذي تأثر نشاطه بوباء كورونا في الفقه الإسلامي:

بناء على الحكم الذي سبق ذكره وهو جواز فسخ العقد أو تعديله إذا طرأت ظروف استثنائية أدت إلى تعذر استيفاء المنفعة، وأثرت على قدرة المدين على تنفيذ الالتزام، وبالنظر في وباء كورونا والإجراءات المصاحبة له، والذي تبين سابقاً أنه حدث استثنائي عام أثر على معظم العقارات المستأجرة، وذلك بتوقف الأنشطة توقفاً تاماً أو جزئياً، فإن صفوة القول -ووفقاً لما سبق ذكره- هو جواز فسخ عقود الإجارة التي أبرمت قبل حدوثه أو تعديلها، وذلك وفقاً للتفصيل التالي:

أولاً: أن يتم الفسخ أو التعديل باتفاق الطرفين دون حاجة إلى تقاضي، وذلك في كل صور العلاقات الايجارية التي تأثرت بالوباء، فالشريعة قد أجازت الإقالة^(٤٧) برفع حكم العقد باتفاق الطرفين، وذلك مراعاة لما قد يحدث لأحدهما من عذر، فجواز ذلك في مثل هذه الظروف من باب أولى، على أن يكون تعديل العقد أو فسخه بما يزيل الضرر ويحقق العدل بينهما، والأولى أن يتم ذلك عن طريق الوساطة والتي ينبغي أن تفعل في مثل هذه الظروف -من قبل الجهات الرسمية- ليكون الحل مرضياً لطرفيه، ومراعياً للعدل بينهما من جهة ذات خبرة، ومحايدة، بما يضمن تحقق العدل بينهما، وإزالة الضرر عن ألم به.

(٤٧) الإقالة شرعاً هي: (رفع البيع) أي رفع حكم البيع وهو اللزوم، انظر: ابن عابدين، الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار)، الناشر: دار الفكر - بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م، (١١٩ / ٥).

ثانياً- برفع الأمر للقضاء وفي هذا تفصيل:

فبالنسبة للعقارات التي أوقف نشاطها، أو قل إنتاجها، وذلك مثل العقارات المستأجرة لنشاط تجاري، وقد تعذر الانتفاع بها طيلة فترة توقف الأنشطة، الأمر الذي أصاب المستأجر بخسارة فادحة فإنها تعد متأثرة بالوباء مباشرة، ويجوز في هذه الحالة إما التدخل بفسخ العقد بناء على نظرية العذر^(٤٨) التي ذكرناها سابقاً، أو تأجيل أجرة العقار أو تعديلها، بما يحقق مصلحة الطرفين، وذلك وفقاً للقواعد والمقاصد الشرعية المتعلقة بذلك، نحو^(٤٩): مراعاة مقصد تحقيق العدل؛ وقاعدة الضرر يزال بقيودها، والتي منها: ألا يزال الضرر بضررٍ مساوٍ أو أشد، وقاعدة الحاجة تنزل منزلة الضرورة. أما إذا كان عقد الإيجار سكني، وقد توقف نشاط صاحبه أو قل دخله بسبب الوباء، فإن التزام الأجرة لا يسقط، وقد ذكرنا سابقاً رأي الفقهاء في الجائحة التي أصابت مال المستأجر^(٥٠)، وقلنا: إنها لا تؤثر في العقد، حيث يبقى ملزماً لطرفيه. ولذلك ينظر في حال المستأجر الذي تأثر بالجائحة، فإذا كان قادراً على الدفع فإنه لا يُنظر، أما إذا كان مُعسراً فيجب إمهاله^(٥١)، لقول الله تعالى: {وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنُظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ} [البقرة: ٢٨٠].

^(٤٨) وقد قال بها جمهور الفقهاء، والعذر يشمل: (صوراً متعددة، منها: تلف المنفعة نفسها، كما أن فوات المنفعة دون استيفاء يعد إطلافاً؛ لأن المنفعة معنى من المعاني، فإذا مر جزء من الوقت دون استيفاء ما يقابله من المنفعة، فإن هذا الجزء من المنفعة قد تلف) (وأشد من تلف المنفعة وفواتها: تلف العين، وكل ذلك يعتبر تعذراً في استيفاء المنفعة)، أثر الإجراءات الاحترازية في عقد الإجارة بسبب وباء كورونا - دراسة فقهية، د. عبد الله بن عبد العزيز التميمي، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، العدد ٥١، ص ٥١٣.

^(٤٩) أعمال المؤتمر الافتراضي الأول لمجلة الشريعة والدراسات الإسلامية للاقتصاد الإسلامي، بحث آثار جائحة كورونا على العقود في ضوء الفقه الإسلامي، د. حيرش فايزة، بحث منشور ص ٦٩.

^(٥٠) ينظر في ذلك مسألة: حكم وفاء المستأجر بالتزامه إذا حدث عذر طارئ، المطلب الثاني.

^(٥١) بحث آثار جائحة كورونا على العقود في ضوء الفقه الإسلامي، د. حيرش فايزة، بحث منشور ص ٦٩.

المطلب الثالث

حكم الوفاء بالأجرة في الظروف الطارئة (وباء كورونا نموذجاً)

في قانون المعاملات المدنية العماني

الأصل في القانون -كما بينا سابقاً- هو وجوب الوفاء بالعقد، وعدم الرجوع عنه، فالمستأجر ملزم بالوفاء بأجرة العقار وفقاً لما تم الاتفاق عليه، ولا يجوز نقض هذا العقد أو تعديله، وقد أورد القانون أحكاماً خاصةً إذا حدثت ظروف استثنائية، وفقاً لشروط معينة، والظروف الاستثنائية التي تطرأ على الالتزامات التعاقدية أنواع منها: ظروف تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً، وقد أُطلق على هذا النوع في القانون القوة القاهرة. والنوع الثاني: ظروف تجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً بالنسبة للمدين وتسمى بالظروف الطارئة، وهاتان الحالتان من أبرز حالات الظروف الاستثنائية، وقد رتب المشرع على كل نوع منها أحكاماً خاصة تجيز التدخل في العقد، وذلك إما بفسخه كما في حالة القوة القاهرة، أو بإعادة التوازن إلى الالتزامات التعاقدية كما في حالة الظروف الطارئة، كما أن المشرع العماني قد ذكر نوعاً ثالثاً، وهو: الحالة التي يصدر فيها قرار من السلطات المختصة يؤدي إلى فوات المنفعة على المستأجر، وسنتناول فيما يلي هذه الحالات والأحكام المترتبة عليها، وننظر على ضوءها حكم التزام المستأجر بدفع الأجرة في ظل وباء كورونا والإجراءات المصاحبة له.

النوع الأول - حالة القوة القاهرة:

النوع الأول من الظروف الاستثنائية كما ذكرنا سابقاً هي الظروف القاهرة، وهي ظروف تؤدي إلى جعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً، وقد تناولها قانون المعاملات المدنية العماني في المادة ١/١٧٢ ونصها: (في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة القاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً انقضى معه الالتزام المقابل له، وانفسخ العقد من تلقاء نفسه)، يتعلق هذا النص بالعقود الملزمة للجانبين كعقد الإجارة، ويبين حكم تنفيذه في الحالة التي تطرأ فيها ظروف القاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً استحالة تامة، ودائمة، وهي انفساخ العقد من تلقاء نفسه، وانقضاء الالتزام المقابل للالتزام الذي استحال تنفيذه، أما في حالة الاستحالة الجزئية، والوقفية فقد رتب لها حكماً آخر نصت عليه الفقرة الثانية من ذات المادة، بقولها: (إذا كانت الاستحالة جزئية انقضى ما يقابل الجزء الذي استحال تنفيذه، وينطبق هذا الحكم على الاستحالة الوقفية في العقود المستمرة،

وفي هاتين الحالتين يجوز للدائن فسخ العقد بشرط إعدار المدين)، هذه المادة بفقرتيها تتناول بيان الأحكام المتعلقة بالظروف الاستثنائية التي تطرأ على العقد وتجعل تنفيذ الالتزام التعاقدي مستحيلاً، وهذه الاستحالة نوعان: استحالة كلية، ودائمة، يترتب عليها انقضاء التزام المتعاقد الآخر، وانفساخ العقد من تلقاء نفسه، واستحالة جزئية أو مؤقتة، ينقضي معها الالتزام بالتناسب مع الجزء الذي استحال تنفيذه، أو ينقضي الالتزام فقط في الفترة التي يستمر فيها التأثير، وذلك في العقود المستمرة، ويجوز للدائن في هاتين الحالتين فسخ العقد بشرط إعدار الطرف المدين.

النوع الثاني- الظروف الطارئة:

وهي الحوادث الاستثنائية العامة التي تطرأ على الالتزامات التعاقدية، وتجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين لا مستحيلاً، وقد تناولها قانون المعاملات المدنية العماني في المادة (١٥٩) ونصها: (إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وقت التعاقد وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك)^(٥٢)، ووفقاً للنص فإن هذا النوع من الظروف تطلب من المشرع أن تتوافر فيها شروطٌ معينة؛ لتترتب عليها أحكامها، وهي: أ- أن تكون الظروف استثنائية وقد طرأت على التزامات تعاقدية أبرمت قبل حدوثها. ب- وأن تكون عامة وليس خاصة بشخص معين. ج- وألا يكون في وسع المتعاقد توقعها عند التعاقد. د- وأن يترتب عليها أن يصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين لا مستحيلاً.

وقد أجاز المشرع عند حدوث هذه الظروف وتوفير شروط انطباقها أن تتدخل المحكمة في العقد، وتعديل من الالتزام التعاقدي، على أن يُراعى في ذلك تحقيق العدالة بين الطرفين، وذلك برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين، وقد قرر المشرع الزامية هذا الحكم؛ حيث لم يُجَز الاتفاق على مخالفته.

النوع الثالث- صدور قرار من السلطات المختصة يمنع من الانتفاع بالشيء المؤجر: أورد قانون المعاملات المدنية العماني نوعاً ثالثاً من الظروف الاستثنائية، وهي: الظروف التي تتعلق بعقار معين صدر بشأنه قرارٌ من السلطات المختصة، وترتب

(٥٢) قانون المعاملات المدنية العماني رقم ٢٩/٢٠١٣م.

عليه ما يمنع من الانتفاع الكلي أو الجزئي من العقار المستأجر، فقد نصت المادة (٥٥٠) على أنه: (١- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع. ٢- إذا كان المنع يخل بنفع الشيء المؤجر بصورة تؤثر جزئياً في استيفاء المنفعة المقصودة للمستأجر فسخ العقد وتسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر)^(٥٣)، هذا النص يعالج حالة الظرف المتعلق بعقار معين، وذلك إذا صدر من السلطة المختصة قرارٌ بمنع الانتفاع منه بصورة كلية، ولم يكن هذا المنع بسبب يرجع إلى المستأجر، فإنه في هذه الحالة تنفسخ الإجارة تلقائياً، وتسقط الأجرة من وقت المنع، أما إذا كانت السلطات المختصة قد أصدرت قراراً بمنع الانتفاع بالعقار بصورة تؤثر جزئياً في استيفاء المنفعة المقصودة فيجوز للمستأجر في هذه الحالة فسخ العقد، إذا رغب في ذلك، وتسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر بالفسخ.

• **حكم الوفاء بأجرة العقار في ظل وباء كورونا في قانون المعاملات المدنية العماني:** وباء كورونا والإجراءات المصاحبة له تُعد حدثاً استثنائياً عاماً لا يمكن دفعه، وقد أثر تأثيراً متفاوتاً على التزام المستأجر بسداد الأجرة؛ ولذلك فإن حكم الوفاء بالأجرة في ظل هذا الوباء يختلف باختلاف صور تأثيره على عقود إجارة العقارات، والتي نجلها في ثلاث صور:

الأولى: عقود إجارة عقارات توقف نشاطها تماماً لعدة أشهر؛ بسبب الإجراءات الناجمة عن الوباء، مثل المدارس ورياض الأطفال، وغيرها من الأنشطة التي أوقفت لفترات طويلة، وهذه الصورة -غالباً- لا تنطبق عليها نظرية القوة القاهرة، إلا إذا كان القرار بإغلاق المنشأة لا وقف النشاط؛ لأنه في حالة وقف النشاط لا يعد تنفيذ الالتزام مستحيلاً استحالة دائمة؛ وذلك لأن الالتزام يتعلق بمنفعة العين لا بممارسة النشاط، فالالتزام المؤجر هو تملك المستأجر منفعة العقار^(٥٤)، وحيث إن إجراءات الوباء لم تؤثر

(٥٣) قانون المعاملات المدنية العماني رقم ٢٩/٢٠١٣م.

(٥٤) جاء في الطعن رقم ٢٥٨/٢٠٠٥ مدني: (المؤجر ليس مطلوباً منه أكثر من تسليم العين المؤجرة للمستأجر للاستفادة منها بحالتها، فإذا حدث تعرض أو تعد، أو ازعاج للساكن فحقه على من أتى ذلك الفعل)، سلطنة عمان، وزارة العدل، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا السنة القضائية السادسة.

في منع الانتفاع بالعين فلا مجال لانطباق هذه النظرية في هذه الحالة، لكن ولأجل ما سيحدث من خسارة للمستأجر بسبب توقف نشاطه، وانقطاع العائد منه، فإن له الحق في المطالبة إما بتعديل الأجرة أو الاعفاء منها بالاتفاق أو بالتقاضي، وفقاً لأحكام نظرية الظروف الطارئة، التي تجيز للقاضي التدخل في مثل هذه الحالة، ورد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، كما يمكنه المطالبة بفسخ العقد إذا توقف نشاطه بسبب صدور قرارات من السلطة المختصة بمنع نشاطه، دون أن يكون متسبباً في صدور تلك القرارات، وذلك بناء على المادة (٢/٥٥٠)، والتي تنص على أنه: (إذا كان المنع يخل بنفع الشيء المؤجر بصورة تؤثر جزئياً في استيفاء المنفعة المقصودة للمستأجر فسخ العقد وتسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر)، فالمستأجر الذي منع جزئياً، له الحق في فسخ العقد، فإذا فسخ العقد تسقط عنه الأجرة من تاريخ إعلام المؤجر بالفسخ.

الثانية: عقود إجارة عقارات توقف نشاطها جزئياً، بتقليل ساعات العمل فيها، أو ضعف الإنتاج بسبب تدني الاستهلاك مثل الفنادق وبعض المطاعم، وهذه الصورة - أيضاً - لا تنطبق عليها نظرية القوة القاهرة لما ذكرنا سابقاً، وإنما تنطبق عليها نظرية الظروف الطارئة، إذا كان التوقف الجزئي مؤثراً على المدين، ويجعل من سداد الأجرة المنصوصة في العقد أمراً مرهقاً له، ويجوز في هذه الحالة للأطراف ابتداء اللجوء للتسوية الودية بشأن تعديل الأجرة، أو اللجوء للمحكمة وفقاً لنظرية الظروف الطارئة.

الصورة الثالثة: عقد إجارة عقار سكني عجز المستأجر عن سداد الأجرة بسبب توقف نشاطه: وهذه الصورة لا تنطبق عليها نظرية القوة القاهرة، ولا نظرية الظروف الطارئة؛ وذلك لأن الظروف الاستثنائية لم تؤثر على منفعة العقار في ذاته، وإنما أثرت على نشاط المستأجر الاقتصادي، وقد انعكس ذلك في مقدرة المالية على سداد الأجرة، وأرى أن هذه الحالة لا تبرر للمستأجر عدم الوفاء بالأجرة، بيد أنه يمكن أن يطلب إمهاله إلى ميسرة^(٥٥)، حتى يتمكن من تجاوز الظروف التي ألتمت به ويتحسن

(٥٥) انظر: توصيات أعمال المؤتمر الافتراضي الأول لمجلة الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة الكويت والذي جاء تحت عنوان "معالجة الشريعة الإسلامية لآثار جائحة كورونا" في الفترة ٦ - ٧/شوال ١٤٢١هـ الموافق ٢٩-٣٠/يونيو ٢٠٢٠م.

وضعه، أما إذا استمر العجز فيجوز للمستأجر فسخ العقد بناء على رأي الحنفية، كما له أن يسعى لحل ودي مع المؤجر يعدل بمقتضاه القيمة الإيجارية. وأرى من المهم ألا يترك أمر معالجة هذه الظروف لأطراف العلاقة، أو القضاء فقط، وفقاً لما ذكرنا من أحكام نظمها النصوص القانونية، وإنما لابد من تدخل السلطات المختصة بقرارات تسهم في التخفيف على من يتأثر بهذه الظروف، ومن ذلك أن تُفعل الوساطة لتؤدي دورها المنشود في حل مثل هذه النزاعات عن طريق الخبراء والمصلحين، بطريقة ودية تقوم على التعاون بين أفراد المجتمع في تحمل آثار الجوائح، وتحقيق مصالحهم.

الختام

- وفي ختام هذا البحث أورد أهم النتائج التي تم التوصل إليها بعون الله وتوفيقه:
- ١- إن الحكم الشرعي لالتزام المستأجر بدفع أجرته في الظروف العادية هو: وجوب الوفاء بها، طبقاً لما تم الاتفاق عليه، وقد أخذ القانون بذلك.
 - ٢- قرر الفقهاء أحكاماً استثنائية عند حدوث ظروف طارئة تؤثر في تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المستأجرة: حيث ذهب جمهورهم إلى جواز فسخ العقد إذا حدث عذر عام طارئ يجعل الاستفادة من المنفعة متعذرة، وقد أجاز بعضهم إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من المنفعة، وأجاز الحنفية الفسخ للعذر ولو كان خاصاً بالمستأجر.
 - ٣- مشروعية الأحكام الاستثنائية تستند على ما ورد في مسألة الجوائح؛ حيث ذكرنا أن الرأي الراجح هو: القول بوضعها عن المشتري بطريقة عادلة، وذلك أخذاً بالآثار التي وردت فيها، وإعمالاً للقواعد والمقاصد المتعلقة بها، كما تستند على مسألة العذر العام الطارئ، الذي قال به جمهور الفقهاء، وبجملته من القواعد الفقهية، والمقاصد الكلية المتعلقة بأحكام الظروف الاستثنائية.
 - ٤- إن الأحكام الاستثنائية التي قررها الفقهاء للظروف الطارئة تنطبق على حالة وباء كورونا، بوصفها ظرفاً استثنائياً طارئاً، وعليه فيجوز فسخ العقد الذي أبرم قبل حدوث الوباء، أو تعديله كالتالي: أولاً: بطريقة ودية وذلك باتفاق الطرفين، أو عن طريق الوساطة بما يزيل الضرر ويحقق العدل بينهما، والثاني: برفع الأمر للقضاء وفي هذا تفصيل: فبالنسبة للعقارات التي أوقف نشاطها، أو قل إنتاجها، فإنه يجوز إما التدخل

بفسخ العقد بناء على نظرية العذر العام، أو تأجيل أجرة العقار أو تعديله، بما يحقق مصلحة الطرفين، وذلك وفقاً للقواعد والأصول الشرعية، أما عقد الإيجار السكني، والذي توقف نشاط صاحبه أو قل دخله بسبب الوباء، فإن التزام الأجرة لا يسقط، ويجب عليه، إلا إذا كان معسراً فيجب إمهاله، ويجوز له فسخ العقد بناء على رأي الحنفية بجواز الفسخ للعذر الخاص.

٥- وفقاً لقانون المعاملات المدنية العماني، فإن نظرية الظروف الطارئة لا القوة القاهرة تنطبق على حالة وباء كورونا المتعلقة بالعقارات التي توقف نشاطها كلياً بسبب الإجراءات؛ وذلك لأنه في حالة وقف النشاط لا يعد تنفيذ الالتزام مستحيلاً، وكذلك تطبق على عقود إجارة العقارات التي توقف نشاطها جزئياً، بتقليل ساعات العمل فيها، أو ضعف الإنتاج وذلك إذا كان التوقف الجزئي مؤثراً على المدين ويجعل من سداد الأجرة المنصوصة في العقد أمراً مرهقاً له؛ لأن تنفيذ الالتزام ممكناً لا مستحيلاً في هذه الحالة أيضاً.

٦- كما يظهر قانوناً عدم انطباق نظريتي الظروف الطارئة والقوة القاهرة على حالة عجز المستأجر عن سداد الأجرة بسبب توقف نشاطه، لكن له أن يطلب إمهاله إلى ميسرة، ليتمكن من تجاوز الظروف التي أُلتمت به.

التوصيات:

١- أن تقوم الجهات المختصة بتنظيم وتفعيل الوساطة، لتؤدي دورها في هذه الظروف الطارئة، وذلك للحاجة إلى معالجة النزاعات بطريقة ودية تحقق مصلحة الطرفين، وتضمن عدم استغلال أحد الأطراف للآخر.

٢- أن تحدد نسبة الإرهاق في الظروف الطارئة التي يجوز بناء عليها تعديل العقد أو فسخه بالثلث كما ذهب لذلك بعض الفقهاء في مسألة الجوائح.

المراجع

- ١) آثار جائحة كورونا على العقود في ضوء الفقه الإسلامي، بحث منشور ل د. حيرش فايزة، أعمال المؤتمر الافتراضي الأول لمجلة الشريعة والدراسات الإسلامية للاقتصاد الإسلامي.
- ٢) أثر الإجراءات الاحترازية في عقد الإجارة بسبب وباء كورونا - دراسة فقهية، د. عبد الله بن عبد العزيز التميمي، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، العدد ٥١.
- ٣) الْأَشْبَاهُ وَالنَّظَائِرُ، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري (المتوفى: ٩٧٠هـ)، وضع حواشيه وخرج أحاديثه: الشيخ زكريا عميرات، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٩هـ-١٩٩٩م.
- ٤) الْأَشْبَاهُ وَالنَّظَائِرُ، السيوطي، عبد الرحمن بن أبي بكر، جلال الدين (المتوفى: ٩١١هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١١هـ.
- ٥) أعمال المؤتمر الافتراضي الأول لمجلة الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة الكويت والذي جاء تحت عنوان "معالجة الشريعة الإسلامية لآثار جائحة كورونا" في الفترة ٦ - ٧/شوال ١٤٢١هـ الموافق ٢٩-٣٠/يونيو ٢٠٢٠م.
- ٦) الأم، الشافعي أبو عبد الله محمد بن إدريس (المتوفى: ٢٠٤هـ)، دار المعرفة - بيروت، سنة النشر: ١٤١٠هـ/١٩٩٠م.
- ٧) الإيضاح الشماخي عامر بن علي، مع حاشية أبي سته، مكتبة مسقط، عمان، الطبعة السادسة (١٤٣٥هـ-٢٠١٤م).
- ٨) بحر المذهب (في فروع المذهب الشافعي)، المؤلف: الروياني، أبو المحاسن عبد الواحد بن إسماعيل (ت ٥٠٢ هـ)، المحقق: طارق فتحي السيد، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ٢٠٠٩م.
- ٩) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى: ٥٨٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.

١٠) بداية المجتهد ونهاية المقتصد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي (المتوفى: ٥٩٥هـ) دار الحديث - القاهرة، تاريخ النشر: ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.

١١) بلغة السالك لأقرب المسالك، أحمد بن محمد الخلوتي، الشهير بالصاوي المالكي (المتوفى: ١٢٤١هـ) الناشر: دار المعارف.

١٢) بلغة السالك لأقرب المسالك، المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير، أحمد بن محمد الصاوي المالكي، صححه: لجنة برئاسة الشيخ أحمد سعد علي، الناشر: مكتبة مصطفى البابي الحلبي، عام النشر: ١٣٧٢هـ - ١٩٥٢م.

١٣) تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، عثمان بن علي بن محجن، فخر الدين الزيلعي الحنفي (المتوفى: ٧٤٣هـ)، الحاشية: شهاب الدين أحمد بن محمد بن يونس الشلبي (المتوفى: ١٠٢١هـ)، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية-بولاق، القاهرة، الطبعة: الأولى ١٣١٣هـ.

١٤) التجريد، أحمد بن محمد بن أحمد أبو الحسين القدوري (المتوفى: ٤٢٨هـ)، المحقق: مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، أ.د. محمد أحمد سراج، و أ.د. علي جمعة محمد، الناشر: دار السلام-القاهرة، الطبعة: الثانية، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.

١٥) الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب البصري، الشهير بالماوردي (المتوفى: ٤٥٠هـ)، المحقق: الشيخ علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٩هـ - ١٩٩٩م.

١٦) الذخيرة، شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن الشهير بالقراقي (المتوفى: ٦٨٤هـ)، المحقق: محمد حجي وآخرون، الناشر: دار الغرب الإسلامي-بيروت، الطبعة: الأولى (١٩٩٤م).

١٧) رد المحتار على الدر المختار، المؤلف: ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي (المتوفى: ١٢٥٢هـ)، الناشر: دار الفكر-بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.

- ١٨) سلطنة عمان وزارة العدل، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا السنة القضائية السادسة، و(السنة القضائية ١١).
- ١٩) شرح كتاب النيل وشفاء العليل، للقطب أطفيش، دار الفتح، بيروت. ودار التراث العربي، ليبيا. ومكتبة الإرشاد، جدة، الطبعة الثانية، ١٣٩٢هـ / ١٩٧٢م.
- ٢٠) شرح مختصر خليل، للخرشي محمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله (المتوفى: ١١٠١هـ)، الناشر: دار الفكر للطباعة - بيروت.
- ٢١) شرح زروق على متن الرسالة (رسالة ابن أبي زيد القيرواني) شهاب الدين أبو العباس أحمد بن أحمد بن محمد بن عيسى الفاسي، المعروف بـ زروق (المتوفى: ٨٩٩هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، (١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م).
- ٢٢) قانون المعاملات المدنية العماني رقم ٢٩/٢٠١٣م.
- ٢٣) قرارات المجمع الفقهي الإسلامي بمكة المكرمة (الإصدار الثالث) في دورته الخامسة عام ١٤٠٢ هـ (١٩٨٢) بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية).
- ٢٤) القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، المؤلف: د. محمد مصطفى الزحيلي، الناشر: دار الفكر - دمشق، الطبعة: الأولى، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.
- ٢٥) الكوكب الدري والجواهر البري، عبد الله بن بشير الحضرمي، راجعه ماجد بن محمد الكندي، وزارة الثقافة والاعلام - سلطنة عمان (١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م).
- ٢٦) الباب في الجمع بين السنة والكتاب، جمال الدين علي بن أبي يحيى زكريا بن مسعود (المتوفى: ٦٨٦هـ)، المحقق: د. محمد فضل عبد العزيز المراد، دار القلم لبنان، بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
- ٢٧) المجموع شرح المذهب - مع تكملة السبكي والمطيعي - لزكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ)، الناشر: دار الفكر.
- ٢٨) مجموع الفتاوى، ابن تيمية، تقي الدين أحمد بن عبد الحليم الحراني (المتوفى: ٧٢٨هـ)، المحقق: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، الناشر: مجمع الملك فهد لطباعة

المصحف الشريف، المدينة النبوية، المملكة العربية السعودية، عام النشر: ١٤١٦هـ/١٩٩٥م.

(٢٩) المستدرك على الصحيحين، الحاكم، أبو عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن محمد النيسابوري المعروف بابن البيع (المتوفى: ٤٠٥هـ) تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١١هـ - ١٩٩٠م.

(٣٠) المسند الصحيح المختصر، مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري (المتوفى: ٢٦١هـ) المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر: دار إحياء التراث العربي - بيروت.

(٣١) المعتمد في أصول الفقه، محمد بن علي الطيب أبو الحسين البصري (المتوفى: ٤٣٦هـ)، المحقق: خليل الميس، الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت الطبعة: الأولى، ١٤٠٣هـ.

(٣٢) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (المتوفى: ٩٧٧هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.

(٣٣) المغني، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة (المتوفى: ٦٢٠هـ)، مكتبة القاهرة، تاريخ النشر: ١٣٨٨هـ - ١٩٦٨م.

(٣٤) مناهج التَّحْصِيلِ ونتائج لطائف التأويل في شرح المدونة وحل مشكلاتها، المؤلف: أبو الحسن علي بن سعيد الرجزاجي (المتوفى: بعد ٦٣٣هـ)، اعتنى به: أبو الفضل الدميّاطي - أحمد بن علي، الناشر: دار ابن حزم، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.

(٣٥) منح الجليل شرح مختصر خليل، المؤلف: محمد بن أحمد بن محمد عليش، أبو عبد الله المالكي (المتوفى: ١٢٩٩هـ)، الناشر: دار الفكر - بيروت، تاريخ النشر: ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م.

(٣٦) الموافقات، الشاطبي، إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي (المتوفى: ٧٩٠هـ) تحقيق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، الناشر: دار ابن عفان، الطبعة: الطبعة الأولى ١٤١٧هـ/ ١٩٩٧م.

(٣٧) موطأ الإمام مالك، المؤلف: مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني (المتوفى: ١٧٩هـ)، صححه ورقمه وخرج أحاديثه وعلق عليه: محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، عام النشر: ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٥ م.

(٣٨) ندوة البركة الأربعون للاقتصاد الإسلامي (وضع الجوائح والقوة القاهرة) أثر الجوائح على عقود الإجارة، الدكتور محمد البلتاجي مدير عام الرقابة الشرعية - بنك مصر رئيس الجمعية المصرية للتمويل الإسلامي.

(٣٩) نُخب الأفكار في تنقيح مباني الأخبار في شرح معاني الآثار، العيني، أبو محمد محمود بن أحمد بدر الدين (المتوفى: ٨٥٥هـ)، المحقق: أبو تميم ياسر بن إبراهيم، الناشر: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية - قطر، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م.

(٤٠) الهداية في تخریج أحاديث البداية، أحمد بن محمد بن الصديق بن أحمد، العُمّاري (المتوفى: ١٣٨٠ هـ)، تحقيق: يوسف عبد الرحمن المرعشلي وآخرون، الناشر: دار عالم الكتب، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م.

• مواقع في شبكة المعلومات:

(١) أثر جائحة كورونا على العقود بمختلف أنواعها، د. السرطاوي، ندوة البركة الأربعون للاقتصاد الإسلامي:

www.albaraka.org

(٢) أخبار جوجل:

<https://news.google.com/covid19/map?hl=ar&m>

(٣) قرارات اللجنة العليا في اجتماعها الثاني مسقط في ١٥ مارس/العمانية/، والثالث:

<https://www.atheer.om/archives/51951>

(٤) القرارات الصادرة من المملكة العربية السعودية:

<https://www.moh.gov.sa/Ministry/MediaCenter/Publications/Pages/default.aspx>

(٥) موقع وزارة الصحة العمانية:

<https://www.moh.gov.om/ar/corona>