كلية الحقوق

الآثار القانونية لجائحة كورونا على العلاقة الإيجارية

" دراسة مقارنة "

الدكتور

هاشم محمد محمد الشريف

المقدمة:

الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمدًا عبده ورسوله. أما بعد:

فتعد العقود من أعظم ما ابتدعته الحضارة الإنسانية من أدوات، فقد استطاع الإنسان عن طريق هذه الأداة أن يهتدي إلى أنظمة متطورة في تبادل السلع والمنافع وتنمية الموارد، وإقامة العلاقات الاقتصادية على نطاق العالم بأسره، وفي ظل تلك الظروف التي انتشر فيها مرض كورونا وما يلحق المستأجر من مرض ووباء عما في تلك الفترة فإنه يحق للمستأجر فسخ عقد الإجارة طبقًا للظروف الطارئة [1]، ومن البديهي أن هذه المخاطر تتضاعف عند الذين يمارسون أنشطتهم التجارية، مع اعتمادهم على عقد الإجارة، وهو ما جعلني أحاول استكشاف أثر جائحة كورونا على عقد الإجارة، لعل ذلك يسهم في وضع مقاربة تحاول التغلب على آثار هذه الجائحة، ووضع استراتيجية ناجحة لما بعد كورونا، ويأتي هذا البحث ليحاول معالجة هذا الإشكال من خلال سعينا إلي الإجابة عن سؤال مفاده: ما الأثر الذي يمكن أن يخلفه فيروس كورونا على أحكام عقد الإجارة ؟.

ولقد جاءت نظرية الظروف الطارئة لتعالج تلك المخاطر التي تنتج عن انتشار فيروس كورونا، فهي تهدف إلى تحقيق العدالة في العقود ورفع الغبن منه، وإزالة الإرهاق عن المؤجر والمستأجر، بسبب الظروف الطارئة التي لم يكن يتوقعها عند إبرام العقد (٢) .

واليوم ألمت بالعالم جائحة مرضية عامة وهي (جائحة كورونا) التي أثرت في كثير من مناحي الحياة ضررًا بالغًا، ومما تأثر بتك الجائحة بوضوح عقودُ الإيجار، لا سيما للمؤجرات التي توقفت الحركة الاستثمارية فيها كالفنادق والعقارات التجارية، والمشاريع الحيوية والخدمية التي تعطلت بسبب الحجر الصحي، والإغلاق الذي دام لفترات طويلة.

---

(١) النظريات الفقهية، فتحي الدريني، دمشق، جامعة دمشق، ص١٤٣، ١٣٩.، نظرية الظروف الطارئة، قباني ص٨٥.، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، عبد الرزاق أحمد السنهوري، بيروت، المجمع العلمي العربي الإسلامي، ١٩٥٩، ص٩٠.

(٢) الفِقْهُ الإسلاميُّ وأدلَّتُهُ، المؤلف، وَهْبَة بن مصطفى الزُّحَيْلِيّ، الناشر: دار الفكر – سوريَّة – دمشق، الطبعة: الرَّابعة ٤ / ٣٢٣١

مشكلة البحث:

بيان حق المؤجر والمستأجر في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي في ظل الظروف الطارئة أثناء جائحة كورونا .

التساؤلات التي يرد عليها:

هل يحق للمؤجر والمستأجر فسخ عقد الإجارة في ظل الظروف الطارئة أثناء جائحة كورونا في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي أم لا؟.

خطة البحث:

وتشتمل على مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة:

المقدمة: وتشتمل على مشكلة البحث، والتساؤلات التي يرد عليها، وخطة البحث. **المبحث الأول:** تعريف عقد الإجارة وحكمها، والأدلة على مشروعية عقد الإجارة، وحكمة مشروعية عقد الإجارة، وتعريف جائحة كورونا.

ويشتمل علي خمس مطالب:

المطلب الأول: تعريف عقد الإجارة في اللغة والاصطلاح

المطلب الثاني: حكم عقد الإجارة

المطلب الثالث: الأدلة على مشروعية عقد الإجارة

المطلب الرابع: حكمة مشروعية عقد الإجارة

المطلب الخامس: تعريف جائحة كورونا

المبحث الثاني: تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا في الفقه الإسلامي

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي

المطلب الثاني: شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة في عقد الإجارة على المؤجر والمستأجر.

المطلب الثالث: آراء الفقهاء تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا في الفقه الإسلامي

المطلب الرابع: الجزاء في الأعذار الطارئة للمؤجر والمستأجر أثناء جائحة كورونا

المبحث الثالث: تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا في القانون الوضعي

وفيه ستة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الظروف الطارئة .

المطلب الثاني: التطور التاريخي لنظرية الظروف الطارئة .

المطلب الثالث: شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة في عقد الإجارة على المؤجر والمستأجر

المطلب الرابع: الأعذار الواقعة في عقد الإيجار بسبب جائحة كورونا.

المطلب الخامس: ملاح الحلول التي يطرحها المتخصصون لمعالجة الواقع الإيجاري في ظل جائحة كورونا

المطلب السادس: الجزاء المقرر في نظرية الظروف الطارئة للمؤجر والمستأجر أثناء جائحة كورونا

الخاتمة: وبها أهم النتائج.

ملخص البحث

تناول هذا البحث تعريف عقد الإجارة وحكمها، والأدلة على مشروعية عقد الإجارة، وحكمة مشروعية عقد الإجارة، وتعريف جائحة كورونا، ثم تناول حماية حق المؤجر والمستأجر في ظل الظروف الطارئة أثناء جائحة كورونا في الفقه الإسلامي، موضحًا تعريف الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي، ثم شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة في عقد الإجارة على المؤجر والمستأجر، ثم آراء الفقهاء في حماية حق المؤجر والمستأجر في ظل الظروف الطارئة أثناء جائحة كورونا، مع ذكر الأدلة لكل رأي وسبب الخلاف والرأي المختار، موضحًا الجزاء في الأعذار الطارئة للمؤجر والمستأجر أثناء جائحة كورونا في الفقه الإسلامي، وانتقل بعد ذلك إلى تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا في القانون الوضعي، وتعريف الظروف الطارئةُ ثم ذكر التطور التاريخي لنظرية الظروف الطارئة، وتوضيح شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة في عقد الإجارة على المؤجر والمستأجر، والجزاء المقرر في نظرية الظروف الطارئة للمؤجر والمستأجر أثناء جائحة كورونا، وأخيرًا الخاتمة: وبها كانت أهم النتائج .

المبحث الأول

تعريف عقد الإجارة وحكمها، والأدلة على مشروعية عقد الإجارة، وحكمة مشروعية عقد الإجارة، وتعريف جائحة كورونا

المطلب الأول

تعريف عقد الإجارة في اللغة والاصطلاح

أولًا – تعريف عقد الإجارة في اللغة:

والإجارة كرسالة ورُخامة: ما أَعْطيتَ من أَجْر (ما يُحَصّله العامل من صاحب العمل لقاء العمل، فكأن الأَجْر أَخَذ اسمه من سببه وهو الأَجْر: الحَفْر كما يسمَّى أجر العمل عُمالة)[1]، وأجاره: أنقذه، وأعاذه [2]، وقيل مشتقه من فعالة من أجر يأجر من بابي طلب وضرب فهو آجر وذاك مأجور، أي الإجارة اسم للأجرة وهي ما أعطي من كراء الأجير، وقد أجره إذا أعطاه أجرته، والأجر ما يستحق على عمل الخير، ولهذا يدعى به يقال أجرك الله وأعظم الله أجرك، وفي كتاب العين آجرت مملوكي أوجره إيجارا فهو مؤجر، وفي الأساس آجرني دارَه فاستأجرتها وهو مؤجر ولا تَقُل مؤاجر فإنه خطأ وقبيح، قال وليس آجر هذا فاعل بل هو أفعل(٣)، وقيل هي بيع المنافع(٤).

ثانيًا – تعريف عقد الإجارة في الاصطلاح:

١ – بيع منفعة معلومة بأجر معلوم .

---

(١) المعجم الاشتقاقي المؤصل لألفاظ القرآن الكريم ، المؤلف: د. محمد حسن حسن جبل، الناشر: مكتبة الآداب – القاهرة، الطبعة: الأولى، ٢٠١٠ م.، ١ / ٢٩٨

(٢) القاموس المحيط، المؤلف: مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروزآبادى (المتوفى: ٨١٧هـ)، محمد نعيم العرقسُوسي، الناشر: مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت – لبنان، الطبعة: الثامنة، ١٤٢٦ هـ – ٢٠٠٥ م، ص ٣٦٩

(٣) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المؤلف: علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى: ٥٨٧هـ)

الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ – ١٩٨٦م ٤ / ١٧٣

(٤) البناية شرح الهداية، المؤلف: أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابى الحنفى بدر الدين العينى (المتوفى: ٨٥٥هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٠ هـ – ٢٠٠٠ م ١٠ / ٢٢١

٢ – وقيل هي تمليك المنافع بعوض[١]، وقيل عقد يرد على المنافع بعوض [٢].

تعريف عقد الإجارة في القانون المدني المصري:

أوردت المادة ٥٥٨ من التقنين المدني تعريفًا لعقد الإيجار على الوجه الآتي: ((الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشي معين مدة معينة لقاء أجر معلوم))[٣].

المطلب الثاني

حكم عقد الإجارة

فالإجارة جائزة عند عامة العلماء بإجماع الأمة [٤].

وشرطها: أن تكون الأجرة والمنفعة معلومتين؛ لأن جهالتهما تفضي إلى المنازعة وركنها الإيجاب والقبول [٥] .

المطلب الثالث

الأدلة على مشروعية عقد الإجارة

من الكتاب، والسنة، والإجماع.

من الكتاب:

١ – قال الله تعالى (قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَن تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ) [٦] .

---

(١) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشِّلْبِيِّ، المؤلف: عثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزيلعي الحنفي (المتوفى: ٧٤٣ هـ)، الحاشية: شهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس الشِّلْبِيُّ (المتوفى: ١٠٢١ هـ)، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية – بولاق، القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٣١٣ هـ ٥ / ١٠٥

(٢) البناية شرح الهداية١٠ / ٢٢١ .

(٣) الوسيط في شرح القانون المدني، لعبد الرازق السنهوري، دار إحياء التراث العربي بيروت – لبنان، بدون طبعة الجزء السادس المجلد الأول ص ١

(٤) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ٥ / ١٠٥

(٥) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ٥ / ١٠٥

(٦) سورة القصص الآية رقم ٢٧

وجه الدلالة:

تدل هذه الآية على أن من استأجر رجلًا لعمل معين؛ كخياطة ثوب، أو بناء حائط، أو رعي غنم، ونحو ذلك بأجرة معلومة، صح بغير خلاف [١]، وعلى أن تكون أجيرا لي أو على أن تجعل عوضي من إنكاحي ابنتي إياك رعي غنمي ثماني حجج عوضه، وأثابه [٢].

٢- قال الله تعالي(فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ) [٣].

وجه الدلالة:

تدل هذه الآية على أنه إذا قضيت الصلاة فقوموا بالتصرف في حوائجكم، وطلب العلم، والكسبُ الحلال والإجارة ابتغاء الفضل [٤] .

٣ – قال الله تعالى (لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ) [٥] .

وجه الدلالة: تدل هذه الآية على ابتغاء الفضل والرزق، وهو الربح في التجارة [٦] .

٤ – قال الله تعالي (وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ) [٧] .

وجه الدلالة:

تدل هذه الآية على أنه إذا أبتْ أمهاتُهم أن يُرْضِعْنَهم، أو تعذَّرَ لعلَّةٍ بهنَّ؛ كانقطاعِ لبنٍ، فلا جناح عليكم أن تأخذ المراضعِ الأجرةَ علي ما أرضعت[٨] .

٥ – قال الله تعالي (فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ) [٩] .

---

(١) فتح الرحمن في تفسير القرآن، المؤلف: مجير الدين بن محمد العليمي المقدسي الحنبلي (المتوفى: ٩٢٧ هـ) اعتنى به تحقيقا وضبطا وتخريجا: نور الدين طالب، الناشر: دار النوادر، الطبعة: الأولى، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م ٥ / ١٨٩

(٢) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المؤلف: علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى: ٥٨٧هـ)

الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م ٤ / ١٧٣، ١٧٤

(٣) سورة الجمعة الآية رقم ١٠

(٤) فتح الرحمن في تفسير القرآن ٧ / ٥٤

(٥) سورة البقرة الآية ١٩٨

(٦) فتح الرحمن في تفسير القرآن ١ / ٢٨٤

(٧) سورة البقرة الآية رقم ٢٣٣

(٨) فتح الرحمن في تفسير القرآن ١ / ٣٣٤

(٩) سورة الطلاق الآية رقم ٦

وجه الدلالة: تدل هذه الآية على أنه إذا أرضع المطلقاتُ ولدًا لَكُمْ منهن، أو من غيرهن فلهن أخذ الأجرة على الإرضاع [١].

من السنة:

١ – عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «لَا يُسَاوِمِ الرَّجُلُ عَلَى سَوْمِ أَخِيهِ، وَلَا يَخْطُبْ عَلَى خِطْبَةِ أَخِيهِ، وَلَا تَنَاجَشُوا، وَلَا تَبَايَعُوا بِإِلْقَاءِ الْحَجَرِ، وَمَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ»[٢] .

٢ – عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رضي الله عنه عن النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قال: «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ، وَأَعْلِمْهُ أَجْرَهُ وَهُوَ فِي عَمَلِهِ» [٣] .

٣ – عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: " قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: ثَلاَثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ القِيَامَةِ، رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ " [٤] .

٤ – عن السيدة عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، زَوْجَ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَتْ: «وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيلِ هَادِيًا خِرِّيتًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا، وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاحِلَتَيْهِمَا صُبْحَ ثَلَاثٍ» [٥] .

٥ – عَنْ أَبِي حُصَيْنٍ، عَنْ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ مَرَّ بِحَائِطٍ فَأَعْجَبَهُ، فَقَالَ،" لِمَنْ هَذَا؟ فَقُلْتُ: لِي، فَقَالَ: مِنْ أَيْنَ لَكَ هُوَ؟ قُلْتُ: اسْتَأْجَرْتُهُ، قَالَ: لا تَسْتَأْجِرْهُ

---

(١) فتح الرحمن في تفسير القرآن ٧ / ٨٨

(٢) السنن الكبرى، المؤلف: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخُسْرَوْجِردي الخراساني، أبو بكر البيهقي (المتوفى: ٤٥٨هـ)، المحقق: محمد عبد القادر عطا، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت – لبنات، الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤ هـ – ٢٠٠٣ م، كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة، وتكون الأجرة معلومة، (٦ / ١٩٨ ح ١١٦٥١)، وضعفه الألباني في إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، (٥ / ٣١١ ح ١٤٩٠) .

(٣)السنن الكبرى، كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة، وتكون الأجرة معلومة، (٢/ ٢٣١ ح ٢١٦١)، صححه الألباني في صحيح وضعيف سنن ابن ماجة، (٥ / ٤٤٣) .

(٤) صحيح البخاري، المؤلف: محمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري الجعفي، المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر، الناشر: دار طوق النجاة، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ، كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، (٣ / ٩٠ ح ٢٢٧٠) .

(٥) أخرجه البخاري في صحيه، كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أجيرا ليعمل له بعد ثلاثة أيام (٣ / ٨٩ ح ٢٢٦٤) .

بِشَيْءٍ مِنْهُ "، وَفِي رِوَايَةٍ: أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَرَّ بِحَائِطٍ فَقَالَ: " لِمَنْ هَذَا؟ فَقُلْتُ: لِي، وَقَدِ اسْتَأْجَرْتُهُ، قَالَ: فَلَا تَسْتَأْجِرْهُ بِشَيْءٍ مِنْهُ [١] " .

وجه الدلالة: تدل هذه الأحاديث على جواز عقد الإجارة .

وأما الإجماع: فإن الأمة أجمعت على ذلك وكان يعقدون عقد الإجارة من زمن الصحابة – رضي الله عنهم – إلى يومنا هذا [٢] .

المطلب الخامس

تعريف جائحة كورونا

وأصابَتْهُمْ جائِحةٌ: أَي سنَةٌ شديدةٌ اجتاحت أموالَهُم فَلم تَدعْ لَهُم وَجَاحًا[٣].

والجوائح جمع الجائحة وهي الآفة تصيب الثمر مِن حَرٍّ مفرط أو صِرّ أو بَرْد أو بَرَد يعظم حجمه فينقص الثمر ويلقيه [٤].

وعرفها بعضُ الفقهاء بأنها: الآفة التي تُصيب الزروع أو الثمار فَتُهْلِكُها دون أن يكون لآدمي صُنْع فيها[٥]، وعرفها بعضُهم أيضًا بأنها: كل شيء لا يستطاع دَفْعُه[٦].

وكورونا هي مجموعة من الفيروسات التي يمكنها أن تسبب أمراضًا مثل الزكام والالتهاب التنفسي الحاد الوخيم (السارز) ومتلازمة الشرق الأوسط التنفسية (ميرز) تم اكتشاف نوع جديد من فيروسات كورونا بعد أن تم التعرف عليه كمسبب لانتشار أحد الأمراض التي بدأت في الصين في ٢٠١٩. ويسمى المرض الناتج عنه مرض فيروس كورونا ٢٠١٩ (كوفيد ١٩)، في مارس ٢٠٢٠م أعلنت منظمة الصحة العالمية (WHO) أنها صنّفت وباء كوفيد ١٩ كجائحة [٧] .

المبحث الثاني

---

(١) مسند أبي حنيفة رواية الحصكفي، المؤلف: أبو حنيفة النعمان بن ثابت بن زوطي بن ماه (المتوفى: ١٥٠هـ)، تحقيق: عبد الرحمن حسن محمود، الناشر: الآداب – مصر ص ٢

(٢) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ٤ / ١٧٣، ١٧٤

(٣) تهذيب اللغة، محمد بن أحمد بن الأزهري الهروي، أبو منصور (المتوفى: ٣٧٠هـ)، المحقق: محمد عوض مرعب، الناشر: دار إحياء التراث العربي – بيروت، الطبعة: الأولى، ٢٠٠١م، ٥ / ٨٨

(٤) الزاهر في غريب ألفاظ الشافعي، محمد بن أحمد بن الأزهري الهروي، أبو منصور (المتوفى: ٣٧٠هـ)، المحقق: مسعد عبد الحميد السعدني، الناشر: دار الطلائع ص ١٣٦

(٥) فقه السنة، للسيد سابق، دار الكتاب العربي، الطبعة الثالثة، ١٩٧٧ م ٣ / ٩٥

(٦) الاقتصاد والأخلاق، دار القلم دمشق، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٧ م ص ٨٧ .

(٧) موقع منظمة الصحة العالمية علي شبكة العنكبوتية

حماية حق المؤجر والمستأجر
في ظل الظروف الطارئة أثناء جائحة كورونا في الفقه الإسلامي

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي

المطلب الثاني: شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة في عقد الإجارة على المؤجر والمستأجر

المطلب الثالث: آراء الفقهاء في حماية حق المؤجر والمستأجر في ظل الظروف الطارئة أثناء جائحة كورونا .

المطلب الرابع: الجزاء في الأعذار الطارئة للمؤجر والمستأجر أثناء جائحة كورونا

المطلب الأول
الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي

الظروف الطارئة التي تحدث أثناء تنفيذ العقد فهي كالعذر الذي يمنع العاقد من تنفيذ التزامه والعذر فيها كالعيب قبل القبض في المبيع فينفسخ به إذ المعنى يجمعهما وهو عجز العاقد عن المضي في موجبه إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد، وهذا هو معنى العذر وفي المضي فيها ضرر بين فوق ضرر العيب فيجوز له الفسخ، وهذا لأن جواز هذا العقد للحاجة ولزومه لتوفير المنفعة على المتعاقدين[1].

المطلب الثاني
شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة
في عقد الإجارة على المؤجر والمستأجر

من تعريف العذر في الفقه الحنفي وتطبيقاته المختلفة، نستطيع أن نستخلص الشروط التي لابد من توافرها لاعتبار الطارئ عذرًا تطبق عليه أحكام العذر أو الطوارئ، وهي أربعة:

١ – أن يكون العقد من عقود المدة كعقد الإجارة .

٢ – أن يطرأ بعد العقد، وقبل تنفيذه أو أثناءه عذر يعجز أحد المتعاقدين عن المضي على موجب العقد، فإذا لم يعجزه فلا يكون عذرًا .

---

(١) تبيين الحقائق كنز الدقائق ٥ / ١٤٦

٣ – أن يصيب أحد المتعاقدين ضر من جراء المضي على موجب العقد يجعل تنفيذ العقد مرهقًا
٤ – أن يكون هذا الضرر غير مستحق بالعقد؛ فإذا كان مستحقًّا بالعقد فلا يكون عذرًا.

المطلب الثالث

آراء الفقهاء

في حماية حق المؤجر والمستأجر

في ظل الظروف الطارئة أثناء جائحة كورونا .

اختلف الفقهاء في المرض الذي يصيب المؤجر والمستأجر أثناء مدة الإجارة ومدى تأثيره على عقد الإجارة فكان اختلافهم على قولين على النحو التالي:

القول الأول للأحناف:

تنفسخ الإجارة بالعذر (المرض) وهو عجز العاقد عن المضي في موجب العقد ويستوي في الفسخ عذر المؤجر وعذر المستأجر وإن اختلفا في كيفية الإعذار[١]

القول الثاني لجمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة:

لا تنفسخ الإجارة بعذر (المرض) سواء كان من المؤجر أو المستأجر، وسواء في ذلك إجارة العين والذمة، ولا يثبت به فسخ أيضًا [٢] .

---

(١) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ٥ / ١٤٥

(٢) ينظر: عُيُونُ المَسَائِل، المؤلف: أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي (المتوفى: ٤٢٢هـ)

دراسة وتحقيق: علي محمَّد إبراهيم بورويبة، الناشر: دار ابن حزم، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٣٠ هـ – ٢٠٠٩ م ص ٥٩٣، التفريع في فقه الإمام مالك بن أنس – رحمه الله –، المؤلف: عبيد الله بن الحسين بن الحسن أبو القاسم ابن الجَلَّاب المالكي (المتوفى: ٣٧٨هـ)، المحقق: سيد كسروي حسن، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨ هـ – ٢٠٠٧ م ٢ / ١٤٨، 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، ٢٠٠٩ م، ٧ / ١٤٢، النجم الوهاج في شرح المنهاج، المؤلف: كمال الدين، محمد بن موسى بن عيسى بن علي الدَّمِيري أبو البقاء الشافعي (المتوفى: ٨٠٨هـ)، الناشر: دار المنهاج (جدة)، المحقق: لجنة علمية، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ –== ==٢٠٠٤م، ٥ / ٣٨٤، البيان في مذهب الإمام الشافعي، المؤلف: أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني الشافعي (المتوفى: ٥٥٨هـ)، المحقق: قاسم محمد النوري، الناشر: دار المنهاج – جدة، الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ- ٢٠٠٠ م ٧ / ٣٣٨، الشرح الكبير (المطبوع مع المقنع والإنصاف)،

سبب الخلاف

اختلفوا الفقهاء في العذر الطارئ في عقد الإجارة ؛ فذهب الجمهور إلى أنه عقد لازم، والذين قالوا: إنه عقد لازم اختلفوا فيما ينفسخ به: فذهب جماعة فقهاء الأمصار مالك،والشافعي، وسفيان الثوري، وأبو ثور، وغيرهم إلى أنه لا ينفسخ إلا بما تنفسخ به العقود اللازمة من وجود العيب بها أو ذهاب محل استيفاء المنفعة. وقال أبو حنيفة وأصحابُه: يجوز فسخ عقد الإجارة للعذر الطارئ على المستأجر[١]

الأدلة:

أدلة القول الأول:

القائل: تنفسخ الإجارة بالعذر (المرض) وهو عجز العاقد عن المضي في موجب العقد ويستوي في الفسخ عذر المؤجر وعذر المستأجر وإن اختلفا في كيفية الإعذار

من السنة و القياس والمعقول:

من السنة:

١ – عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ، مَنْ ضَارَّ ضَارَّهُ اللَّهُ، وَمَنْ شَاقَّ شَاقَّ اللَّهُ عَلَيْهِ » [٢] .

وجه الدلالة:

وقد دل الحديث على تحريم الضرر لأنه إذا نفى ذاته دل على النهي عنه لأن النهي لطلب الكف عن الفعل وهو يلزم منه عدم ذات الفعل فاستعمل اللازم في الملزوم، وتحريم الضرر معلوم عقلا وشرعا [١] .

المؤلف: شمس الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي (المتوفى: ٦٨٢ هـ)، تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي – الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو، الناشر: هجر، القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ – ١٩٩٥ م ١٤ / ٤٥٧ .

(١) بداية المجتهد ونهاية المقتصد، المؤلف: أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (المتوفى: ٥٩٥هـ)، الناشر: دار الحديث – القاهرة، الطبعة: بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٤٢٥هـ – ٢٠٠٤ م، ٤ / ١٤ ومابعدها .

(٢)المستدرك على الصحيحين، المؤلف: أبو عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن محمد بن حمدويه بن نُعيم بن الحكم الضبي الطهماني النيسابوري المعروف بابن البيع (المتوفى: ٤٠٥هـ)، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١١ – ١٩٩٠، كتاب البيوع، حديث معمر بن راشد، (٢ / ٦٦ ح ٢٣٤٥)

الحديث صحيح الإسناد على شرط مسلم ولم يخرجاه "

من القياس:

جواز هذا العقد للحاجة ولزومه لتوفير المنفعة على المتعاقدين، فإذا آل الأمر إلى الضرر أخذنا فيه بالقياس فقلنا العقد في حكم المضاف في حق المعقود عليه والإضافة في عقود التمليكات تمنع اللزوم في الحال كالوصية [٢].

من المعقول:

١ – المنافع غير مقبوضة في الإجارة فصار العذر فيها كالعيب قبل القبض في المبيع فينفسخ به إذ المعنى يجمعهما وهو عجز العاقد عن المضي في موجبه إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد، وهذا هو معنى العذر فيجوز له الفسخ [٣].

٢ – لأنه بمنزلة العيب في المبيع قبل القبض فينفرد العاقد بالفسخ [٤] .

٣ – ولأن كل عقد تناول المنفعة جاز فسخه لعذر غير العيب كالعارية [٥]

٤– ولأنه لا يمكنه استيفاء المعقود عليه على ما أوجبه العقد، فكان له فسخه [٦].

٥ – ولأن في المضي عليه إلزام ضرر زائد لم يستحق بالعقد [٧] .

٦– هذا العقد يفسخ من كل واحد من جهته بالعذر وقد تساويا من هذا الوجه، وإن كان الشيء يكون عذرا في حق أحدهما ولا يكون عذرا في جنب الآخر[٨] .

أدلة القول الثاني:

القائل: لا تنفسخ الإجارة بعذر (المرض) سواء كان من المؤجر أو المستأجر، وسواء في ذلك إجارة العين والذمة، ولا يثبت به فسخ أيضًا .

من الكتاب والمعقول:

---

(١) سبل السلام، المؤلف: محمد بن إسماعيل بن صلاح بن محمد الحسني، الكحلاني ثم الصنعاني، أبو إبراهيم، عز الدين، (المتوفى: ١١٨٢هـ)، الناشر: دار الحديث، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ، ٢ / ١٢٢

(٢) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ٥ / ١٤٦

(٣) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ٥ / ١٤٦

(٤) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ٥ / ١٤٦

(٥) التجريد للقدوري، المؤلف: أحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان أبو الحسين القدوري، (المتوفى: ٤٢٨ هـ)

المحقق: مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، أ. د محمد أحمد سراج ... أ. د علي جمعة محمد، الناشر: دار السلام – القاهرة، الطبعة: الثانية، ١٤٢٧ هـ – ٢٠٠٦ م، ٧ / ٣٥٧١

(٦) التجريد للقدوري ٧ / ٣٥٧١

(٧) البناية شرح الهداية١٠ / ٣٤٧

(٨) التجريد للقدوري ٧ / ٣٥٧١

من الكتاب:

قال الله تعالي: (يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) [١] .

وجه الدلالة:

تدل هذه الآية على أن نَفِيَ بالعهودِ المحكمةِ، وهذا عامٌّ في كل واجبٍ من أمرٍ ونهيٍ وحفظِ وديعةٍ فيجب علينا أن نفي بالعقود بيننا[٢] .

من المعقول:

١ – الإجارة عقد على منافع فأشبه النكاح، ولأنه عقد على معاوضة فلم ينفسخ، البيع[٣] .

٢ – الإجارة عقد لازم لا يجوز لأحد المتعاقدين فسخها إلا بعيب كما نقول في البيع[٤] .

٣ – المعقود عليه بحاله يمكن قبضه والمانع في العاقد دون المعقود عليه فلم يتعلق به ثبوت الخيار [٥] .

٤ – المنافع بمنزلة الأعيان ؛ ولأنها أجيزت للضرورة، وليس لأحد منهما بعد العقد الصّحيح فسخٌ لعذر، أو لغير عذر، إلَّا بما يفسخ به العقد اللازم؛ من وجود عيب بالمعقود عليه [٦] .

٥ – ولأنه عقد معاوضة محضة فلم يكن لأحدهما فسخه لمعنى في العاقد كالبيع [٧].

نوقش:

بأن الإجارة يستحق فيها بالعذر ما لم يعقد عليه إذا انقضت المدة وفي الأرض زرع لم يستحصد، كذلك يجوز أن ينقض بالعذر فيما عقد عليه [٨] .

---

(١) سورة المائدة الآية رقم ١

(٢) فتح الرحمن في تفسير القرآن ٢ / ٢٤٢ .

(٣) بداية المجتهد ونهاية المقتصد ٤ / ١٤

(٤) ينظر: بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ٤ / ١٤ ومابعدها، بحر المذهب ، ٧ / ١٤٢، المغني لابن قدامة، المؤلف: أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (المتوفى: ٦٢٠هـ)، الناشر: مكتبة القاهرة، الطبعة: بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٣٨٨هـ – ١٩٦٨م، ٥ / ٣٩٤

(٥) ينظر: بحر المذهب ٧ / ١٤٢، المهذب في فقة الإمام الشافعي، المؤلف: أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (المتوفى: ٤٧٦هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية ٢ / ٢٦١، ٢٦٢

(٦)عُيُونُ المَسَائِلِ ص ٥٩٣

(٧)المعونة على مذهب عالم المدينة «الإمام مالك بن أنس»، المؤلف: أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي (المتوفى: ٤٢٢هـ)، المحقق: حميش عبد الحقّ، الناشر: المكتبة التجارية، ص ١٠٩٢

(٨)التجريد للقدوري، ٧ / ٣٥٧١، بدائع الصنائع ٤ / ١٩٧ .

٦ – لا تنفسخ الإجارة بعذر سواء كان من المؤجر أو المستأجر، وسواء في ذلك إجارة العين والذمة، ولا يثبت به فسخ أيضًا ؛لأنه لا خلل في المعقود عليه [١] .

٧ – أنه عقد معاوضة محضة لازم من أحد الطرفين، فكان لازمًا من الطرف الآخر، كالبيع[٢]

٨– لان المعقود عليه باق، وإنما تعذر الانتفاع لمعنى في غيره فلم يجز له الرد[٣]

٩– أنه عقد لا يجوز فسخُه لغير عذر، فلم يجز لعذر في غير المعقود عليه، كالبيع؛ ولأنه لو جاز فسخُه لعذر المكتري، لجاز لعذر المكري، تسوية بين المتعاقدين ودفعا للضرر عن كل واحد منهما، ولم يجز ثم، فلا يجوز ههنا. ويفارق الإباق؛ فإنه عذر في المعقود عليه [٤] .

١٠ – لأنه عذر يختص به، لا يمنع استيفاء المنفعة بالكلية، فأشبه مرضه، لأن ترك استيفاء المنافع لمعنى من جهته [٥] .

---

(١)النجم الوهاج في شرح المنهاج ٥ / ٣٨٤

(٢) ينظر : البيان في مذهب الإمام الشافعي ٧ / ٣٣٨، روضة الطالبين وعمدة المفتين، المؤلف: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ)، تحقيق: زهير الشاويش، الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت– دمشق– عمان، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ / ١٩٩١م ٥ / ٢٤٠، حاشيتا قليوبي وعميرة، المؤلف: أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، الناشر: دار الفكر – بيروت، الطبعة: بدون طبعة، ١٤١٥هـ– ١٩٩٥ ٣ / ٨٤

(٣)المجموع شرح المهذب، المؤلف: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ)، الناشر: دار الفكر، ١٥ / ٧٣

(٤)الشرح الكبير لابن قدامه ١٤ / ٤٥٧

(٥)المغني لابن قدامة ٥ / ٣٣٩، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، المؤلف: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتى الحنبلى (المتوفى: ١٠٥١هـ)، الناشر: عالم الكتب، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ – ١٩٩٣م ٢ / ٢٦٣

الرأي المختار

القائل تنفسخ الإجارة بالعذر (المرض) وهو عجز العاقد عن المضي في موجب العقد ويستوي في الفسخ عذر المؤجر وعذر المستأجر وإن اختلفا في كيفية الإعذار، وهذا الأساس الذي بنى عليه الحنفية موقفهم من العذر في عقد الإجار، وذلك للمؤيدات الآتية:

١ – قوة استدلالهم على مصلحية عقد الإيجار، ومشروعيته تحقيقًا لمنفعة المستأجر، فإذا انقلب إلى أضرار بحالة فذلك عذر يبيح له طلب الفسخ للعذر والضرر

٢ – القواعد الشرعية تمنع الضرر وتأمر بإزالته إن وقع، وترفع الحرج عن المكلف إذا لم يكن له في البقاء على التصرف العقدي متسع [١] .

٣ – نظر المجمع الفقهي بمكة المكرمة: في ما اصطلح عليه نظرية الظروف الطارئة ورأى أنها نظرية معتبرة في الشرع شهدت له أدلة الشرع ونصوص علماء الإسلام، ومما أوردوه أن الإجارة يجوز للمستأجر فسخُها بالطوارئ العامة، التي يتعذر فيها استيفاء المنفعة، كالحرب والطوفان ونحو ذلك، ونرى أن ذلك منزل على جائحة كورونا التي أصابت العالم بقطاعاته المختلفة [٢].

والذي نراه هو اعتبار الحق في الفسخ فيما ترتب عليه من أعذار لا يستطيع لها العاقد دفعًا، كما في أحكام الجائحة عند القائلين بها، وهو مما يحافظ على الالتزام التعاقدي، ويصون الحقوق عن الضياع، بكثرة المتذرعين بالعذر لفسخ العقود المبرمة، ويحقق العدل بين طرفي العقد، ويدفع الضرر عن كليهما .

المطلب الرابع

الجزاء

في الأعذار الطارئة للمؤجر والمستأجر

أثناء جائحة كورونا

إن العذر قد يكون في جانب المستأجر وقد يكون في جانب المؤجر.

أما الذي في جانب المستأجر: فنحو أن يفلس فيقوم من السوق أو يريد سفرا أو ينتقل من الحرفة إلى الزراعة أو من الزراعة إلى التجارة أو ينتقل من حرفة إلى حرفة؛ لأن المفلس لا ينتفع بالحانوت فكان في إبقاء العقد من غير استيفاء المنفعة إضرار به ضررا لم يلتزمه العقد.

---

(١) تنبيه الرقود على مسائل النقود، لابن عابدين، ضمن رسائله المجموعة (٢ / ٦٧) .

(٢) قرار رقم ٢٣ (٧ / ٥) بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية، قرارات المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة المكرمة

وإذا عزم على السفر ففي ترك السفر مع العزم عليه ضرر به وفي إبقاء العقد مع خروجه إلى السفر ضرر به أيضا لما فيه من لزوم الأجرة من غير استيفاء المنفعة، والانتقال من عمل لا يكون إلا للإعراض عن الأول ورغبته عنه فإن منعناه عن الانتقال أضررنا به وإن أبقينا العقد بعد الانتقال لألزمناه الأجرة من غير استيفاء المنفعة وفيه ضرر به .

وإذا استأجر رجلا لما لا يصل إلى الانتفاع به من غير ضرر يدخل في ملكه أو بدنه ثم بدا له أن يفسخ الإجارة بأن استأجر رجلا ليقصر له ثيابا أو ليقطعها أو يخيطها أو يهدم دارا له أو يقطع شجرا له أو ليقلع ضرسه أو ليحجم أو ليفصد أو ليزرع أرضا أو يحدث في ملكه شيئا من بناء أو تجارة أو حفر ثم بدا له أن لا يفعل؛ فله أن يفسخ الإجارة ولا يجبر على شيء من ذلك؛ لأن القصارة والقطع نقصان عاجل في المال بالغسل والقطع وفيه ضرر، وهدم الدار وقطع الشجر إتلاف المال، والزراعة إتلاف البذور وفي البناء إتلاف الآلة، وقلع الضرس والحجامة والفصد إتلاف جزء من البدن، وفيه ضرر به.

وأيضًا لو استأجر رجلا ليحفر له بئرا فحفر بعضها فوجدها صلبة أو خرج حجرا أو وجدها رخوة بحيث يخاف التلف كان عذرا؛ لأنه يعجز عن المضي في موجب العقد إلا بضرر لم يلتزمه.

وأما الذي هو في جانب المؤجر: فنحو أن يلحقه دين فادح لا يجد قضاءه إلا من ثمن المستأجر من الإبل والعقار ونحو ذلك إذا كان الدين ثبت قبل عقد الإجارة بالبينة أو بالإقرار أو ثبت بالبينة بعد عقد الإجارة ولو ثبت بعد عقد الإجارة بالإقرار.

وكذلك لو اشترى شيئا فأجره ثم اطلع على عيب به له أن يفسخ الإجارة ويرده بالعيب على بائعه – وإن رضي المستأجر بالعيب – ويجعل حق الرد بالعيب عذرا له في فسخ الإجارة؛ لأنه لا يقدر على استيفائها إلا بضرر وهو التزام المبيع المعيب، وإن مرض المؤجر أو أصاب إبلَه داءٌ؛ فله أن يفسخ إذا كانت بعينها، أما إذا أصاب الإبل داء فلأن استعمال الدابة مع ما بها من الداء إجحاف بها وفيه ضرر بصاحبها، والضرر لا يستحق بالعقد فيثبت له حق الفسخ، وكذا المستأجر؛ لأن المنافع تنقص بمرض الإبل، فصار ذلك عيبا فيها .فالإجارة تنفسخ بنفسها أو تحتاج إلى الفسخ، وينظر إلى العذر إن كان يوجب العجز عن المضي في موجب العقد شرعا بأن كان المضي فيه حراما فالإجارة تنتقض بنفسها، كما في الإجارة على قلع الضرس إذا اشتكت ثم سكنت، وعلى قطع اليد المتأكلة إذا برئت ونحو ذلك، وإن كان العذر بحيث لا يوجب العجز عن ذلك لكنه يتضمن نوع ضرر لم يوجبه العقد لا ينفسخ إلا بالفسخ، وهل يحتاج فيه إلى فسخ القاضي أو التراضي؟

إن المنافع في الإجارة لا تملك جملة واحدة بل شيئا فشيئا، فكان اعتراض العذر فيها بمنزلة عيب حدث قبل القبض، والعيب الحادث قبل القبض في البيع يوجب للعاقد حق الفسخ،

ولا يقف ذلك على القضاء والرضا، كذا هذا، وإن كان العذر ظاهرا لا حاجة إلى القضاء، وإن كان خفيا كالدين يشترط القضاء ليظهر العذر فيه ويزول الاشتباه، وهذا حسن، وينبغي أن يبيع المستأجر ثم يفسخ الإجارة [1] .

(١)بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ٤ / ١٩٧، ١٩٨، ١٩٩، ٢٠٠

المبحث الثالث
تطبيق نظرية الظروف الطارئة
على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا
في القانون الوضعي

المطلب الأول
تعريف الظروف الطارئة

المقصود بالظرف الطارئ في هذه النظرية هو(كل حادث عام لاحِق على تكوين العقد، وغير متوقع الحصول على التعاقد، ينجم عنه اختلال بين في المنافع المتولدة عن عقد يتواخى تنفيذه إلى أجل أو آجال، ويصبح تنفيذ المدين لالتزامه كما أوجبه العقد يرهقه إرهاقًا شديدًا ويهدده بخسارة فادحة تخرج عن الحد المألوف في خسائر التجار)[١]، والقاضي له أن يوزع تبعية الحادث الطارئ بين طرفي العقد، ويرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول[٢]، ولقد اشترط في الحادث الطارئ أن يكون عامًّا [٣].

المطلب الثاني
التطور التاريخي لنظرية الظروف الطارئة

أولاً – النظرية في العصور الوسطي:

ظهرت النظرية في ملامحها الأولي بالنسبة للقانون الوضعي في العصور الوسطي في القانون الكنسي، فقد كان رجال الكنيسة في العصور الوسطي يرتبون أثرا قانونياً علي الحوادث الطارئة التي تجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين، حيث يقع هنالك غبن علي المدين المرهق، والغبن لا يجوز، سواء عاصر تكون العقد أو وجد عند تنفيذه ؛ إذ هو ضرب من الربا المحرم في نظرية الكنيسة لا يحل أكله، وهو إثراء دون حق للدائن علي حساب المدين المرهق[٤]

---

(١) نظرية الالتزام في القانون المدني للدكتور / أحمد حشمت أبو سيت ١ / ٣١٦

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني، ١ / ٧٠٥

(٣) الوسيط في شرح القانون المدني، ١ / ٧٠٥

(٤) الوسيط في شرح القانون المدني، ١ / ٨٥٦

ثانياً: النظرية في التشريعات الأوربية الحديثة:

بالنسبة لفرنسا لم يأخذ القانون المدني الفرنسي بنظرية الظروف الطارئة، في حين بها القضاء الإداري الفرنسي اجتهادا؛ تبعاً لمقتضيات المصلحة العامة، ولقد أثرت الظروف التي أحدثتها الحربان العالميتان (الأولي والثانية) في الأوضاع الاقتصادية مما دعا بعض الدول التي حددت قوانينها إلي قبول نظرية الظروف الطارئة، بنص صريح في قوانينها؛ وأهم هذه القوانين: القانون البولوني، والقانون الإيطالي، والقانون اليوناني، ولذلك سوف ندرس النظرية في القوانين علي التوالي كما يلي:

١ – النظرية في فرنسا:

أولاً: النظرية في القانون الخاص (القانون المدني الفرنس)

تعتبر فرنسا أشهر البلاد عناداً في رفض نظرية الظروف الطارئة وأكثرها صراحة وحرصاً على التمسك بنظرية القوة الملزمة للعقد، وهي في ذلك تعتبر عن وجهة نظر البلاد التي رفضت الأخذ بالنظرية؛ وذلك أن نظرية الظروف الطارئة ثغرة ينفذ منها القاضي إلي العقد، فينال من قوته الملزمة، ولقد ثبت القانون المدني الفرنسي الحديث علي هذا الموقف، فلم يقر النظرية، لا فقهاً ولا قضاء [١].

فلقد حاولت بعض المحاكم الفرنسية غداة صدور القانون المدني الفرنسي، وفي فترات متعاقبة خلال القرنين، خلال التاسع عشر والعشرين، أن تمس حرمة التعاقد، وتفتح ثغرة في قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين)، بنظرية الظروف الطارئة، فسدتها محكمة النقض الفرنسية، وقضت علي هذه المحاولة، وأرست اجتهاد برفض النظرية كلما عرضت، صدور القانون المدني الفرنسي حتي اليوم [٢].

ثانياً: النظرية في القانون العام (القانون الإداري الفرنسي):

أخذ القضاء الإداري الفرنسي بنظرية الظروف الطارئة، وطبقها خلال الحرب العالمية الأولي، بسبب تبدل الظروف الاقتصادية وتأثيرها في تنفيذ عقود التزم المرافق العامة، وذلك لضرورة تأمين النظام العام وسير المرافق العامة [٣].

---

(١) الوسيط في شرح القانون المدني للسنهورى، ١ / ٧٠٨

(٢) نظرية الظروف الطارئة، للدكتور عبد السلام الترمانيتى ص ١٥

(٣) الوسيط في شرح القانون المدني للسنهورى، ١ / ٧١٤

وقد أخذ القضاء الفرنسي دون القضاء المدني بنظرية الحوادث الطارئة لسببين:

السبب الأول: أن الأقضية التي تعرض علي القضاء الإداري تتصل اتصالا وثيقاً بالصالح العام؛ ولذلك يحرص القضاء الإداري علي أن يوفق في أحكامه بين التطبيق الصحيح للقواعد القانونية وبين مقتضيات المصلحة العامة [١].

السبب الثاني: أن القضاء الإداري ليس مقيداً بنصوص تشريعية كالقانون المدني فهو يتمتع بكثير من الحرية والسلطات الواسعة، التي تجعل بعض أحكامه أقرب إلي التشريع كما تيسر له أن يماشي تطور الظروف [٢].

٢ – النظرية في القانون النظري البولوني: (الصادر في أول قانون الثاني ١٩٣٤ م) كان التقنين البولوني أول تقنين حديث اشتمل علي نص عام في نظرية الظروف الطارئة، فقد نص في المادة (٢١٩) منه علي ما يلي:

إذا وجدت حوادث استثنائية – كحرب أوروباً، أو هلاك المحصول هلاكاً كلياً أو غير ذلك من النوازل الطبيعية – فأصبح تنفيذ الالتزام محوطاً بصعوبات شديدة أو صار يهدد أحد المتقاعدين بخسارة فادحة، لم يكن المتعاقدان يستطيعان توقعها في وقت إبرام العقد، جاز للمحكمة – إذا رأت الضرورة لذلك: تطبيقاً لمبادئ حسن النية، وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين – أن تعين طريقة تنفيذ الالتزام، أو أن تحدد مقداره، بل وأن تقضي بفسخ العقد [٣].

٣ – النظرية في القانون المدني الإيطالي (المعدل في عام ١٩٤٢م) .

يلقي التقنين الإيطالي الجديد التقنين البولوني في الأخذ بنظرية الظروف الطارئة، فنص في المادة (١٤٦٧) منه علي ما يأتي:

في العقود ذات التنفيذ المستمر، أو التنفيذ الدوري، أو التنفيذ المؤجل، إذ أصبح التزام أحد المتعاقدين مرهقاً علي أثر ظروف استثنائية جاز للمتعاقد المدين بهذا الالتزام أن يطلب فسخ العقد، وللمتعاقد الآخر إن يدرأ طلب الفسخ بأن يعرض تعديلاً لشروط العقد بما يتفق مع العدالة[٤].

---

(١) الوسيط في شرح القانون المدني للسنهورى، ١ / ٧١٦

(٢) المرجع السابق نفسه

(٣) المرجع السابق نفسه

(٤) المرجع السابق نفسه

٤ – النظرية في القانون اليوناني:

أخذ التقنين المدني اليوناني أيضاً بنظرية الظروف الطارئة فنص في المادة (٣٨٨) منه علي ما يلي:

إذا طرأ حادث استثنائي غير متوقع علي العقد المبرم، وفقاً لما أوجبه حسن النية، ويتفق مع العرف في المعاملات، وكان من شأنه أن يجعل التزامات الطرفين المتعاقدين مرهقة تزيد علي الحد المألوف، فيجوز للمحكمة بناء علي طلب المدين أن ترد الالتزام المرهق إلي الحد المعقول، ولها أن تقضي بفسخ العقد كله، أو تفسخ الجزء الذي لم ينفذ منه، فإذا قضت المحكمة بفسخ العقد انقضت التزامات الطرفين، وعلي كل منهما أن يعيد إلي الآخر ما أداه إليه، وفقاً للأحكام المتعلقة بالإثراء بلا سبب[١].

النظرية في التقنيات العربية:

لقد ظلت أكثر البلدان العربية جزءا من الدولة العثمانية حتي نهاية الحرب العالمية الأولي ١٩١٨ م وكانت البلاد تطبق أحكام المجلة (مجلة الأحكام العدلية) التي صدرت في تركيا عام ١٨٧٦ م، والتي تعتبر بمثابة القانون المدني، وفقاً لأحكام المذهب الحنفي في الشريعة الإسلامية، وقد أخذت المجلة بنظرية العذر فنصت المادة ٤٤٣ منا علي جواز فسخ الإجارة عند حدوث مانع لإجراء موجب العقد، انحصرت تطبيقات النظرية في حدود ما يعتبره فقهاء المذهب الحنفي عذراً في فسخ الإجارة .

ولقد بقيت أحكام المجلة مطبقة أمداً بعيدا في البلاد العربية، وحتي بعد انفصالها عن الدولة العثمانية، ولم تلغ أحكامها إلا في البلاد التي اختار قونا وضعياً خاصاً بها، ولذلك سوف نعرض هنا لوضع نظرية الظروف الطارئة في التقنيات العربية اللاحقة، علي المجلة علي النحو التالي:

١ – النظرية في القانون المدني المصري: الصادر في يونيو عام ١٩٤٨م)

أخذ القانون المدني المصري الجديد بنظرية الظروف الطارئة: فنصت المادة ١٤٧ منه علي ما يلي:

١ – العقد شريعة المتعاقدين ٢ – إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها ترتب علي حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي، وأن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين، بحيث

---

(١) نظرية الظروف الطارئة، للدكتور عبد السلام الترمانيتى ص ٢٢

يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف، وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلي الحد المعقول ويقع باطلا كل اتفاق علي خلاف ذلك [١]

أخذ القانون المدني المصري الجديد بنظرية الظروف الطارئة الصادرة في ١٦ يونيو عام ١٩٤٨م ووضع التقنين المدني في المادة ٦٠٨ مبدأ عامًّا في انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ، وطبق هذا المبدأ تطبيقًا تشريعيًّا في بعض حالات خاصة. على أن المبدأ العام ذاته الذي قرره المشرع في عقد الإيجار هو بدوره تطبيق تشريعي للمبدأ الأعم في نظرية الحوادث الطارئة التي قررتها المادة ١٤٧ / ٢ مدني في النظرية العامة للعقد وتنص المادة ٦٠٨ من التقنين المدني على ما يأتي: ١ – إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقًا، على أن يراعي من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣، وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضًا عادلًا [٢] .

ووضعت هذه المادة مبدأ خطيرًا هو فسخ الإيجار بالعذر وهو مبدأ مأخوذ من الشريعة الإسلامية، وهو في الوقت ذاته تطبيق هام لمبدأ الحوادث غير المتوقعة وما تقوله المذكرة الإيضاحية في هذا الشأن صحيح، فالنص الذي نحن بصدده هو تطبيق تشريعي في عقد الإيجار لنظرية الحوادث الطارئة التي قررتها الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ مدني في النظرية العامة للعقد في العبارات الآتية ((ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي، وإن لم يصبح مستحيلًا، صار مرهقًا للمدين بحيث يهدده بخساره فادحة، جاز للقاضي تبعًا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلًا كل اتفاق على خلاف ذلك)) [٣].

٢– النظرية في القانون المدني السوري:

كانت سورية إحدى الولايات العثمانية؛ لذلك كانت تخضع لأحكام المجلة كغيرها من الولايات العثمانية، ومع أن سوريا ولبنان يومها كاناً يؤلفان وحدة تشريعية في القوانين الأساسية، إلا أن لبنا وقد اتجه وحده بعد ذلك إلي إبدال أحكام المجلة بقانون وضعي للموجبات والعقود، ولم تنجح المحاولات التي ظهرت في سوريا لقبول القانون اللبناني، بسبب مصادره الغربية عن الفقه الإسلامي، ثم صدر القانون المدني السوري بعد ذلك في ١٨ مايو عام ١٩٤٩ م، وما زال مطبقاً حتي الآن دون تعديل، وقد أخذ هذا القانون أحكام الالتزامات والعقود من القانون المدني

---

(١) المرجع السابق نفسه

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني، ١ / ٨٥٦

(٣) الوسيط في شرح القانون المدني، ١ / ٨٥٧

المصري الجديد، فدخلت بذلك نظرية الظروف الطارئة بالنص الوارد في القانون المصري، وأخذت النظرية مكانها في القانون المدني السوري بالمادة ١٤٨ [١].

٣ – النظرية في القانون المدني العراقي:

تألفت في العراق عام ١٩٤٣ م لجنة برئاسة الدكتور عبدالرازق أحمد السنهوري، فأنجزت مشروع القانون المدني العراقي بعد ثلاثة أعوام، ووافق عليه مجلس الأمة بتاريخ ٨ سبتمبر عام ١٩٥١ م، علي أن يطبق بعد سنتين من تاريخ نشره، وقد أخذ القانون العراقي الجديد في المادة ١٤٦ منه بقاعدة الحوادث الطارئة، واختار لها النص الوارد في المشروع التمهيدي للقانون المصري [٢].

٤ – النظرية في ليبيا:

صدر القانون المدني الجديد في ليبيا في الثامن والعشرين في شهر نوفمبر عام ١٩٥٣ م وقد اقتبس هذا القانون من القانون المدني المصري الجديد مع اختلاف يسير، فأخذ بنظرية الظروف الطارئة ونص عليها في المادة ١٤٧ وهي تتفق في نصها مع النص الوارد في القانون المصري والسوري معاً [٣].

٥ – النظرية في قانون التجارة الكويتي:

صدر في الكويت قانون للتجارة في الثالث من شهر يناير ١٩٦١ م وقد تضمن هذا القانون في الكتاب الثاني منه مصادر الالتزام آثاره، وفيه تتفق مع النص المادة ١٤٦ من القانون المدني العراقي المأخوذ من النص الوارد في المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري [٤].

٦ – النظرية في لبنان:

رفض الاجتهاد القضائي في لبنان تطبيق الظروف الطارئة، مقتدياً في ذلك بالاجتهاد الفرنسي، وقرار أن تنفيذ العقد ملزم للمتعاقدين، ما لم يكن مستحيلاً استحالة مطلقة بسب قوة قاهرة غير متوقعة، ولم يعتبر صعوبة التنفيذ لظروف طارئة من الأسباب الداعية لإسقاط الموجب أو انقضاء الالتزام أو تعديله [٥].

---

(١) نظرية الظروف الطارئة، للدكتور عبد السلام الترمانيتى ص ١١١

(٢) المرجع السابق ص ١١١ – ١١٢

(٣) المرجع السابق ص ١١٢

(٤) المرجع السابق ص ١١٢

(٥) المرجع السابق ص ١١٢

المطلب الثالث
شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة
في عقد الإجارة على المؤجر والمستأجر

الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ:

١ – أن يكون العقد الذي تثار النظرية في شأنه متراخيًا. وهذا الشرط يقابل في عقد الإيجار أن يكون الإيجار معين المدة (٦٠٨ / ١ مدني)

٢ – أن يجد بعد صدور العقد حوادث استثنائية عامة . وهذا الشرط يقابله في عقد الإيجار أن تجد بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة (م ٦٠٨ / ١ مدني)، ولا يشترط هنا أن تكون هذه الظروف الخطيرة عامة، بل يصبح أن تكون خاصة بأحد المتعاقدين .

٣ – أن تكون هذه الحوادث الاستثنائية ليس في الوسع توقعها. وهذا الشرط واجب أيضًا في عقد الإيجار، إذ تقول المادة ٦٠٨ / ١ مدني: ((إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة))

٤ – أن تجعل هذه الحوادث تنفيذ الالتزام مرهقًا لا مستحيلًا. وهذا الشرط واجب أيضًا في عقد الإيجار، إذ تشترط المادة ٦٠٨ / ١ مدني في الظروف الخطيرة غير المتوقعة أن يكون ((من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو أثناء سريانه مرهقًا)) [١].

والإرهاق الذى يقع فيه أحد الطرفين معناه أن تقع به خسارة فادحة لو أنه استمر في تنفيذ الإيجار إلي نهاية مدته فلو أن طبيبًا استأجر مكانًا ليجعله عيادة له، ثم أصيب بمرض جعله عاجزًا عن العمل طول مدة الإيجار، فالخسارة هنا فادحة لأنه يلتزم بدفع أجرة المكان مدة الإيجار كلها دون أن ينتفع به، فجاز له أن ينبه على المؤجر بالإخلاء في الميعاد القانوني، فيدفع أجرة المكان مدة الميعاد ويدفع معه تعويضًا عادلًا، ويتحلل بذلك من عقد الإيجار . ولو أن المكان المؤجر احتاج إلى ترميمات ضرورية نفقاتها فادحة ولا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها من المستأجر لجاز له إنهاء الإيجار بالعذر الطارئ بعد التنبيه على المستأجر بالإخلاء في الميعاد القانوني وإعطائه التعويض العادل. وقد وصلنا في مكان آخر إلى نفس النتيجة من الناحية العملية عندما قررنا أنه إذا كانت نفقات الترميمات باهظة لا تتناسب مع الأجرة، أعفي المؤجر من التنفيذ العيني واقتصر الأمر على الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض الذى يقدر ما إذا كان هناك إرهاق يبرر إنهاء الإيجار[٢]، ومن ذلك يتبين أنه يجوز

---

(١) الوسيط في شرح القانون المدني، ١ / ٨٦٢

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني، ١ / ٨٦٤

للمحاكم بسبب جائحة كورونا التدخل لوقف العقد أو تعديله أو حتى فسخه؛ لدفع الضرر ولتحقق العدالة القانونية والطبيعية بين الأطراف المتعاقدة [١].

ومنذ ظهور فيروس كورونا (كوفيد – ١٩) في بداية عام ٢٠٢٠، والعالم يعيش أحداثاً عصيبة بسبب ارتفاع حصيلة الخسائر البشرية والاقتصادية، الأمر الذي جعل منظمة الصحة العالمية تصدر تصريحاً باعتباره جائحة عالمية. وأمام ذلك، سعت العديد من الدول إلى اتخاذ تدابير احترازية لمواجهة هذا الوباء، كحظر التجول الجزئي وإيقاف حركة الطيران وتعطيل العمل في مؤسسات الدولة وإصدار قرارات بغلق مراكز التسوق والأندية الرياضية والصالونات وصالات السينما واستمرار الأنشطة الأخرى بعمل جزئي. وقد أدت تلك القرارات إلى إلحاق ضرر كبير بأصحاب الأنشطة التجارية، كما تأثرت العديد من العلاقات التعاقدية بالظروف الراهنة، كالعلاقات الإيجارية حيث لحق العديد من المستأجرين إرهاق في تنفيذ التزامهم بسداد الأجرة، الأمر الذى تسبب في إثارة التساؤل حول مدى استحقاق الأجرة في تلك الفترة، ومدى اعتبار أزمة جائحة كورونا من قبيل الظروف الطارئة التي تسمح للقاضي بالتدخل لإعادة التوازن الاقتصادي للعقد.

تعتمد هذه الدراسة على المنهج التحليلي لبحث آلية مواجهة تلك الجائحة، ومدى إمكانية تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار.

وتختم الدراسة بتوصيات عديدة: منها ضرورة تدخل المشرع لتعديل نصوص القوانين الخاصة بالإيجار تمنع المؤجر من فسخ العقد، ومنح القضاء سلطات واسعة في التدخل لإعادة التوازن، وحث الدول والحكومات على تقديم المساعدات والمنح لتحقيق التضامن المنصوص عليه في غالبية الدساتير.

تُمثل الإجراءات الاحترازية لانتشار الفايروس في المملكة العربية السعودية ظرف طارئ لكثير من عقود الإيجار العقارية. فهي عقود متراخية التنفيذ أي تمتد زمناً معيناً والإجراءات الاحترازية لم تجعل تنفيذ هذه العقود مستحيلة أبداً، لكنها جعلتها مرهقةً في بعض الأنواع، فاستيفاء المنفعة من العقار قد لا يكون من حيث المدة والآلية والإمكانية كما هو في الوضع الطبيعي، في حين يتم سداد نفس مبلغ الأجرة وهنا يكمن الإرهاق.

في حين أن عقود الإيجار غير المتراخية، أي التي لا يمتد تنفيذها زمناً معيناً مثل تأجير صالة أفراح أصبحت مستحيلة التنفيذ أي أن الإجراءات الاحترازية تُمثّل قوة قاهرة في حالتها فتنفيذ عقد

---

(١) النظريات الفقهية الدريني (١٧٤)، مقالة : (كيف فسخ كورونا عقود الاستثمار في مكة المكرمة)، عبد العزيز صالح العجلان، (١٧ / ٤ / ٢٠٢٠ م) صحيفة مال الاقتصادية .

استئجار صالة بتاريخ ٢٠ مارس مثلاً أصبح مستحيلاً بسبب الإجراءات الاحترازية بالمنع التامّ من ذلك.

ومرة أخرى لا يمكن بطبيعة الحال الجزم أن التكييف أعلاه ينطبق على كافة العقود الإيجارية إذ لا بد من القول أن السياق والمعطيات الواقعية قد تختلف بشكل كلي أو جزئي عما ورد أعلاه في بعض العقود الإدارية، اخلافاً قد يُؤثر في صحة التكييف ودقّته. وفي ظل هذه الظروف حالياً، الحل الودي بالاتفاق بين الطرفين، إما بخفض القيمة الإيجارية أو الإعفاء المؤقت، هو أفضل الحلول وأكثرها استدامة، وهذا ما قام به العديد من ملاك العقارات في المملكة العربية السعودية كمبادرة طيبة منهم، فالمسألة اليوم ليست تجارية بل مسألة وطنية وعامة تتطلب تكاتف جميع الجهات والأطراف. مع العلم أن هناك بعض النشاطات والأعمال التي لم تتأثر بالظروف الراهنة، بل على العكس من ذلك، نجد أنها تعمل حالياً بشكل أكبر من المعتاد كمحلات المواد الغذائية. لذا لا يمكن القول هنا بأن المستأجر قد تضرر أو أصبح تنفيذه لالتزامه أصعب وأشق، وعليه تبقى العلاقة التعاقدية كما هي دون تغيير أو تخفيف. [١].

المطلب الخامس
الأعذار الواقعة
في عقد الإيجار بسبب جائحة كورونا

١ – إغلاق المتأجر – بأنواعها – إغلاقًا جبريًّا، كليًّا أو جزئيًّا، مما تسبب في توقف علميات البيع والشراء وتصريف البضائع، وترتب على ذلك عجز كلي أو جزئي عن بدل الاستحقاق الإيجاري لتلك المتاجر والمراكز بأنواعها.

٢ – توقف المحلات الخدمية كصالونات الحلاقة وخدمة السيارات ونحوها، مما أدى إلى خسارة مالية، وعجز كلي أو جزئي عن بذل الاستحقاق الإيجاري لعقودها.

٣ – توقف كثير من الأنشطة الحياتية كمراسم الفرح والعزاء والترفيه، مما أدى إلى الإخلال بالتعاقدات الإيجارية الفردية أو الجماعية مع مقدمي الخدمات المتعلقة بتلك الأنشطة وأصحابها.

٤ – تعطيل حركة النقل الداخلي والخارجي ؛ مما تسبب في الإخلال بعقود السفر من تذاكر وغيرها، وعقود الإيجار على النقل والخدمات الفندقية.

---

(١) مقالة للدكتور / نور العبد الرازق، أستاذ القانون المدني المساعد – كلية القانون الكويتية العالمية

٥ – توقف الأنشطة التعليمية والصحية – في بعض الجوانب التكميلية – وانحسار التعليم في الجانب الإلكتروني – عن بعد – أدى إلى تعطل التعاقدات على نقل الطلاب والموظفين، وعقود تقديم الخدمات لهم في المنشآت الإدارية.

٦ – توقف قطاع النقل أدى إلى تعذر توصيل المنتجات المتعاقد عليها من سلع وخدمات للزبائن، وإلى تضرر العقود بين الشركات المنتجة والشركات الناقلة.

وكل هذه المظاهر التعاقدية وغيرها كثير، تنطوى على جوانب من الخسارة المالية النقدية أو العمالية أو الشهرة التجارية، خسارة دامت لمدد زمنية طويلة، لم تعهد من قبل، وعجز كلي أو جزئي عن بذل وتسديد المستحقات، والالتزامات التعاقدية المترتبة عليها [١] . ومن الأمثلة على ذلك قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٦٥ لسنة ٢٠٢١ نشرت الجريدة الرسمية، في عددها رقم ٢١ مكرر الصادر الاثنين، قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٦٥ لسنة ٢٠٢١، الخاص بالقرارات الأخيرة للجنة العليا لإدارة أزمة فيروس كورونا، وأوضح القرار المواعيد الجديدة للمحافل والمطاعم والكافيهات، وموقف الحدائق والمتنزهات والشواطئ العامة، وشروط إقامة الأفراح والمناسبات، فضلا عن إقامة الاجتماعات والمؤتمرات بالمنشآت الفندقية والمهرجانات والاحتفالات والفعاليات الفنية والثقافية، كما أوضح القرار موقف الأندية الرياضية والشعبية ومراكز الشباب وصالات الألعاب الرياضية ودور السينما والمسارح.

ونص القرار على حظر إقامة جميع أنواع السرادقات سواء للأفراح أو لتلقي العزاء، وحظر إقامة الموالد أو ما يناسبها من مناسبات سواء في الأماكن المكشوفة أو المغلقة . وأشار القرار إلى استمرار حظر استقبال المواطنين في دور المناسبات الملحقة بدور العبادة لإقامة أي مناسبات اجتماعية مثل الأفراح أو العزاء، كما يستمر حظر إقامة الأفراح والمناسبات المماثلة في الأماكن غير المفتوحة. ولفت القرار إلى معاقبة من يخالف الأحكام الواردة فيه بالحبس والغرامة. منذ ظهور فيروس "كورونا" في بداية عام ٢٠٢٠، والعالم يعيش أحداثًا عصيبة بسبب ارتفاع حصيلة الخسائر البشرية والاقتصادية، الأمر الذي جعل منظمة الصحة العالمية تصدر تصريحًا باعتباره وباءً عالميًّا. وأمام ذلك، سعت العديد من الدول إلى اتخاذ تدابير احترازية في مواجهة هذا الوباء، ومن ضمن تلك الإجراءات والتدابير إغلاق المحلات والمطاعم والنوادي الصحية والمقاهي، مما ترتب عليه خسائر لأصحاب تلك الأماكن ومن يعملون فيها. وهنا يثور تساؤل حول أثر تلك القرارات على عقود الإيجار، ذلك أن المستأجر يقوم بسداد الأجرة دون انتفاعه بالعين. فإن قانون الإيجارات لم يتطرق إلى مثل هذه الظروف، لذا يبقى أمامنا القانون

---

(١) آثار الكورونا علي العلاقات التعاقدية المحلية والدولية، للمحامية اربح حمادة بتاريخ ٥ / ٥ / ٢٠٢٠م صحيفة الأنباء الكويتية

المدني باعتباره الشريعة العامة، والذي أشار إلى نظرية الظروف الطارئة في المادة ١٩٨، التي تنص على أنه "إذا طرأت بعد العقد، وقبل تمام تنفيذه، ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها، جاز للقاضي بعد الموازنة أن يرد الالتزام إلى الحد المعقول".

إذًا نظرية الظروف الطارئة هي التي يمكن تطبيقها على الأوضاع الحالية، لتحقق شروطها؛ حيث إن:

١- فيروس "كورونا" يعتبر ظرفًا استثنائيًّا عامًّا، وغير متوقع الحدوث وقت التعاقد.

٢- عقد الإيجار من العقود المستمرة.

٣- أنه يلحق المدين ضرر جسيم وإرهاق كبير من جراء تنفيذ العقد... وهو الأمر الذي أجاز المشرع فيه للقاضي أن يتدخل لتحقيق التوازن بأن يرد الالتزام إلى الحد المعقول مراعيًا مصلحة الطرفين، كأن يخفض القيمة الإيجارية بنسبة تتفق مع ظروفهما. أيضًا نصت المادة ٥٨١ من القانون ذاته على أنه إذا ترتب على عملٍ ما صدر من السلطة العامة نقص في انتفاع المستأجر جاز له طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

المطلب السادس

ملامح الحلول التي يطرحها المتخصصون

لمعالجة الواقع الإيجاري في ظل جائحة كورونا

١ – يؤكد بعض رجال القانون إمكانية النظر في عقود الإيجار خلال فترة جائحة كورونا من الناحية القانونية بالفسخ أو إعادة التوازن، تبعًا للانتفاع بالعقار المؤجر، أو انخفاض أو ارتفاع قيمته السوقية، ومستوى الأضرار الناتجة عن الجائحة، إذا ما كانت شاملة أو جزئية .

٢ – إن جائحة كورونا فرضت واقعًا جديدًا في القطاع التجاري، وأوجدت جملة من المسائل والأفكار في المساحة القانونية، فالجائحة تمثل ظرفًا طارئًا يقتضي وجود إجراء قانوني معين، خصوصًا إذا تعطلت منافع، أو جرت أضرار معينة.

٣ – اللجوء إلى التراضي عوضًا من التقاضى في بعض الأحوال، وفي هذا السياق يوضح أن العقود التي ربما ستتضرر هي العقود ذات الخسائر الكبيرة، مستبعدًا أن يتجه لساحات القضاء من خسارته بضعة آلاف في تنفيذ الالتزام: كالعقود الإيجارية، وعقود التوريد والسمسرة، إذ كان تنفيذ الأعمال مستحيلًا بسبب القوة القاهرة أو صعب تنفيذه بسبب الظروف الطارئ فهي التي

ستكثر مطالباتها في المحاكم أو جهات التقاضي البديلة، التابعة لوزارة العدل، لتلافي طول إجراءات المحاكم واكتظاظها [١].

المطلب السابع

الجزاء المقرر

في نظرية الطارئة للمؤجر والمستأجر

أثناء جائحة كورونا

فإذا توافرت الشروط الأربعة التي تقدم ذكرها، قام عذر طارئ بالطرف المرهق يجيز له أن ينهي الإيجار قبل انقضاء مدته المعينة في العقد، وعقد الإيجار لابد وأن يكون معين المدة على أن الإيجار لا ينتهي من تلقاء نفسه بمجرد قيام العذر الطارئ، بل إن القانون أعطى للطرف الآخر ضمانين أساسين: ١ – التنبيه عليه بالإخلاء في المواعيد القانونية: ٢ – تقاضي تعويض عادل.

ومن هنا نرى أن الطرف الآخر لا يتحمل وحده كل الخسارة التي نجمت عن إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته، بل يتقاسمها مع الطرف الآخر ويتحمل كل منهما نصيبه فيها. لذلك يكون الجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ متفقًا مع القواعد المقررة في النظرية العامة للحوادث الطارئة [٢] .

فإن الالتزام العقدي بالحادث الطارئ هو المحور الذي ترتكز عليه نظرية الظروف الطارئة، فحدوث الظرف الطارئ يعطي للقاضي سلطة التدخل لتعديل العقد وفسخه، وذلك بقصد المقاربة بين ما قصده المتعاقدان من عقدهما، للتغيير الذي طرأ بعد إبرامه، من حيث ظهور ظروف طارئة مستجدة. فالإبقاء على العقد وعدم فسخه، أو عدم تعديل قيمة الالتزام التي أثر فيها الظرف الطارئ، بما يعيد التوازن، أصبح سببا مفضيا إلى ظلم أحد طرفيه، وانتفاع الآخر بما لا يحل، أو بالباطل، والشريعة لم تشرع العقود أساسا لتكون أسبابا مفضية لذلك، أو لإيقاع الناس في الظلم من جراء تنفيذها في ظرف طرأ فأثر على قيمة الالتزام تأثيرا بينا، فكان أثره ضررا لازما لتنفيذه، ولا ينفك عنه[٣]، والجزاء في نظرية الظروف الطارئة يكون برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، وقد يكون بفسخ العقد. ومن الأمثلة على ذلك ما أصدرته الجمعية

---

(١) مقالة (ما تأثير أزمة كورونا علي الالتزامات التعاقدية) عذاء الحسيني، (٣٠ / ٥ / ٢٠٢٠ م) صحيفة الرياض.

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني، ١ / ٨٦٥

(٣) نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي المقارن للدريني،، ص١٥٨-١٥٩.

العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بالقاهرة، فتوى قضائية انتهت فيها إلي جواز إعفاء مستأجر كافتيريا موقف سيارات الأجرة بالرويسات بمدينة شرم الشيخ؛ من أداء الأجرة المتفق عليها عن فترة الغلق بسبب تدابير وإجراءات مواجهة تفشي فيروس كورونا المستجد – كوفيد – ١٩ – وذلك عن فترة من ٢٢ مارس ٢٠٢٠ م وحتي ٢٧ يونيو ٢٠٢٠م [١] .

(١) قرار رئيس مجلس الدولة رقم ٥٢ لسنة ٢٠٢١م

الخاتمة

وقفت من خلال بحثي هذا على نتائج تتلخص فيما يلي:

١ – أثرت جائحة كورونا على عقود الإيجار آثارًا بالغة، بسبب الإجراءات الاحترازية من تفشي المرض، مما أدى إلى تعطل كثير من جوانب الحياة التجارية، وقصور في المكاسب، فاستدعى هذا الحال معالجة شرعية لاستفتاءات المتعاقدين، لتبرأ ذممهم في استحقاقاتهم وواجباتهم.

٢ – تعتبر جائحة كورونا من الجوائح التي لا يستطيع الآدمي دفعها، وهي بهذا تأخذ أحكام وضع الجوائح التي قال بها كثير من الفقهاء، ومن أشهرهم المالكية والحنابلة، حيث ذهبوا إلى وضع قدر الضرر عن المتضرر، كما دلت على ذلك السنة النبوية، وقواعد الشريعة الكبرى.

٣ – إن وضع الجائحة عن المستأجر في القليل والكثير، لصحة الأحاديث التي وردت فيها، ولموافقة وضعها لقواعد الشريعة، ولما جرى عليه عمل كثير من السلف وجمهور الفقهاء.

٤ – إذا حالت إجراءات جائحة كورونا من الانتفاع بالمأجور مطلقًا، سقطت الأجرة، وخير المستأجر بين الفسخ أو الإبقاء على العقد وتمديده بحسب مصلحته؛ وذلك لفوات منفعة المأجور، لا سيما إذا كان مؤقتًا بوقت أو موسم وانقضى في زمن هذه الجائحة .

٥– أن الشريعة الإسلامية قد سبقت القوانين الوضعية العربية وغير العربية في نظرية الظروف الطارئة.

٦– أنه يشترط في تطبيق نظرية الظروف الطارئة أثناء جائحة كورونا أن يكون الالتزام ناشئا عن عقد متراخي التنفيذ عن وقت إبرامه، فكان منها عقد الإجارة.

٧– أنه يشترط في العقد المتراخي التنفيذ أن يكون من العقود المحددة، ولهذا لا تنطبق النظرية على العقود الاحتمالية لقيامها على المخاطرة والغرر، غير أننا وجدنا بعض شراح القانون المدني يرون جواز تطبيق النظرية على العقود الاحتمالية.

٨– أنه لا يشترط أن يكون العقد ملزما للجانبين حتى تنطبق النظرية، بل تنطبق النظرية على العقود الملزمة لجانب واحد، لأن الحكمة التي شرعت من أجلها النظرية هي إزالة الإرهاق عن أحد المتعاقدين وتخفيف التزامه، وهذا كما ينطبق على العقود الملزمة للجانبين ينطبق على العقود الملزمة لجانب واحد.

٩ – أنه لا يشترط في الظرف الطارئ أن يكون عامًّا، بل يستوي في الحادث الاستثنائي أن يكون عامًّا، أو خاصا لاحقا بشخص أي من المتعاقدين، وقد تابع القانون المدني الإيطالي واليوناني الشريعة الإسلامية في عدم الأخذ بشرط العموم.

١٠ – أن الضرر أو الحادث في الفقه الإسلامي ليس ضررا اقتصاديًّا فقط، بل قد يكون ضررا غير اقتصادي، فقد يكون الضرر معنويًّا، وقد يكون شرعيًّا، ومعيار الإرهاق أو الضرر في نظرية العذر هو معيار شخصي، وفي نظرية الجوائح وتغير القيمة فهو معيار موضوعي.

١١– أن نظرية الظروف الطارئة تتشابه في كثير من وجوهها مع أحكام العذر والجوائح في الفقه الإسلامي.

وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

المراجع والمصادر

١ – القرآن الكريم .

٢ – التفسير:

١ – فتح الرحمن في تفسير القرآن، المؤلف: مجير الدين بن محمد العليمي المقدسي الحنبلي (المتوفى: ٩٢٧ هـ)اعتنى به تحقيقا وضبطا وتخريجا: نور الدين طالب، الناشر: دار النوادر (إصدَارات وزَارة الأوقاف والشُؤُون الإسلامِيّة – إدَارَةُ الشُؤُونِ الإِسلاَمِيّةِ)، الطبعة: الأولى، ١٤٣٠ هـ – ٢٠٠٩ م

٣ – كتب في الحديث وشروحه:

٢ – السنن الكبرى، المؤلف: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخُسْرَوْجِردي الخراساني، أبو بكر البيهقي (المتوفى: ٤٥٨هـ)، المحقق: محمد عبد القادر عطا، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت – لبنات، الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤ هـ – ٢٠٠٣

٣– صحيح البخاري، المؤلف: محمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري الجعفي، المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر، الناشر: دار طوق النجاة، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ.

٤– المستدرك على الصحيحين، المؤلف: أبو عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن محمد بن حمدويه بن نُعيم بن الحكم الضبي الطهماني النيسابوري المعروف بابن البيع (المتوفى: ٤٠٥هـ)، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١١ – ١٩٩٠.

٥ – إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، المؤلف: محمد ناصر الدين الألباني (المتوفى: ١٤٢٠هـ)، إشراف: زهير الشاويش، الناشر: المكتب الإسلامي – بيروت، الطبعة: الثانية ١٤٠٥ هـ – ١٩٨٥م

٦ – سبل السلام، المؤلف: محمد بن إسماعيل بن صلاح بن محمد الحسني، الكحلاني ثم الصنعاني، أبو إبراهيم، عز الدين، المعروف كأسلافه بالأمير (المتوفى: ١١٨٢هـ)، الناشر: دار الحديث، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ .

٧ – مسند أبي حنيفة رواية الحصكفي، المؤلف: أبو حنيفة النعمان بن ثابت بن زوطي بن ماه (المتوفى: ١٥٠هـ)، تحقيق: عبد الرحمن حسن محمود، الناشر: الآداب – مصر

٤ – كتب الفقه: (الفقه الحنفي)

٨ – البناية شرح الهداية، المؤلف: أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابى الحنفى بدر الدين العينى (المتوفى: ٨٥٥هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٠ هـ – ٢٠٠٠ م .

٩– التجريد للقدوري، المؤلف: أحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان أبو الحسين القدوري، (المتوفى: ٤٢٨ هـ)المحقق: مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، أ. د محمد أحمد سراج ... أ. د علي جمعة محمد، الناشر: دار السلام – القاهرة، الطبعة: الثانية، ١٤٢٧ هـ – ٢٠٠٦ م .

١٠– التنبيه على مشكلات الهداية، المؤلف: صدر الدين عليّ بن عليّ ابن أبي العز الحنفي (المتوفى ٧٩٢ هـ)، تحقيق ودراسة: عبد الحكيم بن محمد، أصل الكتاب: رسالة ماجستير– الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، الناشر: مكتبة الرشد ناشرون – المملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ – ٢٠٠٣ م .

١١– الأَصْلُ، المؤلف: أبو عبد الله محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني (المتوفى: ١٨٩ هـ)، تحقيق وَدرَاسَة: الدكتور محمَّد بوينوكالن، الناشر: دار ابن حزم، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٣٣ هـ – ٢٠١٢ م .

١٢– الهداية في شرح بداية المبتدي، المؤلف: علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني المرغيناني، أبو الحسن برهان الدين (المتوفى: ٥٩٣هـ)، المحقق: طلال يوسف، الناشر: دار احياء التراث العربي – بيروت – لبنان.

١٣- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المؤلف: علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى: ٥٨٧هـ)الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.

١٤ - تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشِّلْبِيِّ، المؤلف: عثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزيلعي الحنفي (المتوفى: ٧٤٣ هـ)، الحاشية: شهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس الشِّلْبِيُّ (المتوفى: ١٠٢١ هـ)، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٣١٣ هـ .

١٥- شرح مختصر الطحاوي، المؤلف: أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي (المتوفى: ٣٧٠ هـ)، المحقق: د. عصمت الله عنايت الله محمد - أ. د. سائد بكداش - د محمد عبيد الله خان - د زينب محمد حسن فلاتة، الناشر: دار البشائر الإسلامية - ودار السراج، الطبعة: الأولى ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م

١٦- الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند، الناشر دار الفكر، سنة النشر ١٤١١هـ - ١٩٩١م

الفقه المالكي:

١٧- التفريع في فقه الإمام مالك بن أنس - رحمه الله -، المؤلف: عبيد الله بن الحسين بن الحسن أبو القاسم ابن الجَلَّاب المالكي (المتوفى: ٣٧٨هـ)، المحقق: سيد كسروي حسن، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م.

١٨- المعونة على مذهب عالم المدينة «الإمام مالك بن أنس»، المؤلف: أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي (المتوفى: ٤٢٢هـ)، المحقق: حميش عبد الحقّ، الناشر: المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز - مكة المكرمة .

١٩- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، المؤلف: أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (المتوفى: ٥٩٥هـ)، الناشر: دار الحديث – القاهرة تاريخ النشر: ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤ م .

٢٠ - عُيُونُ المَسَائِل، المؤلف: أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي (المتوفى: ٤٢٢هـ)دراسة وتحقيق: علي محمَّد إبراهيم بورويبة، الناشر: دار ابن حزم للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م .

٢١- مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، لمحمد بن عبد الرحمن المغربي المعروف بالحطاب (ت ٩٥٤هـ/١٥٣٤م)،، بيروت، دار الفكر، ١٩٩٢، (ط٣) .

الفقه الشافعي:

٢٢- النجم الوهاج في شرح المنهاج، المؤلف: كمال الدين، محمد بن موسى بن عيسى بن علي الدَّمِيري أبو البقاء الشافعي (المتوفى: ٨٠٨هـ)، الناشر: دار المنهاج (جدة)، المحقق: لجنة علمية، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م

٢٣- البيان في مذهب الإمام الشافعي، المؤلف: أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني الشافعي (المتوفى: ٥٥٨هـ)، المحقق: قاسم محمد النوري، الناشر: دار المنهاج – جدة، الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ- ٢٠٠٠ م.

٢٤- المهذب في فقة الإمام الشافعي، المؤلف: أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (المتوفى: ٤٧٦هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية

٢٥- المجموع شرح المهذب، المؤلف: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ)، الناشر: دار الفكر، (طبعة كاملة معها تكملة السبكي والمطيعي) .

٢٦- 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، ٢٠٠٩ م.

٢٧- حاشيتا قليوبي وعميرة، المؤلف: أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، الناشر: دار الفكر – بيروت، الطبعة: بدون طبعة، ١٤١٥هـ-١٩٩٥

٢٨- روضة الطالبين وعمدة المفتين، المؤلف: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ)، تحقيق: زهير الشاويش، الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ / ١٩٩١م

الفقه الحنبلي:

٢٩- المغني لابن قدامة، المؤلف: أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (المتوفى: ٦٢٠هـ)، الناشر: مكتبة القاهرة، الطبعة: بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٣٨٨هـ - ١٩٦٨م .

٣٠- دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، المؤلف: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتى الحنبلى (المتوفى: ١٠٥١هـ)، الناشر: عالم الكتب، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م .

كتب أخري:

٣١ - النظريات الفقهية، فتحي الدريني، دمشق، جامعة دمشق .

٢٣- الفِقْهُ الإسلاميُّ وأدلَّتُهُ، المؤلف: أ. د. وَهْبَة بن مصطفى الزُّحَيْلِيّ، الناشر: دار الفكر – سوريَّة – دمشق، الطبعة: الرَّابعة

٣٣- الوسيط في شرح القانون المدني، لعبد الرازق السنهوري، دار إحياء التراث العربي بيروت – لبنان، بدون طبعة الجزء السادس المجلد الأول .

٣٤- المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ أَصَالَة وَمُعَاصَرَة، المؤلف: أبو عمر دُبْيَانِ بن محمد الدُّبْيَانِ، تقديم: مجموعة من المشايخ، الشيخ: د. عَبْدُ اللهِ بْن عَبد المُحْسِن التّركيّ، الناشر: مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض – المملكة العربية السعودية،الطبعة: الثانية، ١٤٣٢ هـ .

٣٥- الاقتصاد والأخلاق، دار القلم دمشق، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٧ م .

٣٦- تغير قيمة النقود وتأثر ذلك بنظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي المقارن، محمد خالد منصور، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، الجامعة الأردنية، المجلد (١)، العدد١، ١٩٩٨ .

٣٧ – نظرية الالتزام في القانون المدني للدكتور / أحمد حشمت أبو سيت .

٣٨ – منظمة الصحة العالمية العدد رقم ٣ لسنة ٢٠٢٠ م

٣٩ – قرار رئيس مجلس الدولة رقم ٥٢ لسنة ٢٠٢١م

٤٠ – نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي المقارن، الدريني .

٤١- مجموع الفتاوى، لابن تيمية.

٤٢ – فقه السنة، للسيد سابق، دار الكتاب العربي، الطبعة الثالثة، ١٩٧٧ م .