

**المعالجة الشرعية لآثار جائحة كورونا على عقود الإيجار
«دراسة فقهية تطبيقية»**

إعداد

د. أنور محمد الشلتوني

الأستاذ المشارك بقسم الشريعة

كلية الشريعة والدراسات الإسلامية - جامعة أم القرى

amshaltouni@uqu.edu.sa

المعالجة الشرعية لآثار جائحة كورونا على عقود الإيجار

«دراسة فقهية تطبيقية»

د. أنور محمد الشلتوني

الأستاذ المشارك بقسم الشريعة بكلية الدراسات الإسلامية - جامعة أم القرى

البريد الإلكتروني: amshaltouni@uqu.edu.sa

(قدم للنشر في ١٨/١١/١٤٤١هـ؛ وقبل للنشر في ٠٤/٠٢/١٤٤٢هـ)

المستخلص: يتناول هذا البحث الآثار المذمومة التي تعرضت لها عقود الإيجار بسبب جائحة كورونا، وبما ترتب عليها من إجراءات صحية وقائية، أدت إلى توقف كثير من جوانب الحركة التجارية والاستثمارية، ومعالجة هذه الآثار من الناحية الشرعية القائمة على مرجعية الإسلام النصية والاجتهادية، إذ لما كانت العقود التجارية تقوم على علاقة الالتزام بين طرفي العقد، على استيفاء المنفعة مقابل بذل العوض، فإن كثيرا من أصحاب هذه العقود باتوا يتساءلون عن الأحكام الشرعية المتعلقة بالحقوق التي لهم والواجبات التي عليهم، لتبرأ ذمهم في الدنيا والآخرة. وبعد أن يستعرض الباحث آثار جائحة كورونا على عقود الإيجار وقول المتخصصين فيها، فإنه يعرض للمعالجة الشرعية القائمة على نظرية الظروف الطارئة على العقود، وما بُنيت عليه من القول بفسخ عقد الإيجار للعدر الطارئ على أركانه، والقول بوضع الجوائح تخفيفاً عن المتعاقدين المتضررين، والتي قال بها فقهاء المسلمين، الأوائل منهم والمعاصرون. وخلص البحث إلى ضرورة مراعاة قواعد الشريعة القائمة على التسامح والتيسير، ودفع الضرر بقدر الإمكان، عند التعامل مع المشكلات التي تفاوتت صورها كسبا وخسارة في ظل جائحة كورونا، وذلك بحسب قطاعات العمل وأثر إجراءات الجائحة عليها، مع التأكيد على مقصود الشارع في تحقيق العدل بين المتعاقدين، وأن يكون التراضي على الفسخ أو التخفيف مقدماً على التقاضي، من أجل أن تستمر الحركة التعاقدية بين الناس بطمأنينة، وتتحقق معاشهم متجاوزين ما نزل بهم من هذه الجائحة. كما أوصى الباحث بأن تتم دراسة الآثار التي تعرضت لها حياة الناس بسبب جائحة كورونا، دراسة شرعية تؤصل لفقه الأحوال الاستثنائية، وتضع الحلول لما ينتج عنها من مشكلات، في إطار الفقه الإسلامي وقواعده العليا.

الكلمات المفتاحية: فقه إسلامي، نوازل، جوائح، عقد إيجار، كورونا.

Sharia approach to the effects of the Corona pandemic on lease contracts "Jurisprudential study"

Dr. Anwar Mohammad Shaltouni

*Associate Professor, Department of Sharia,
College of Sharia and Islamic Studies - Umm Al-Qura University
Email: amshaltouni@uqu.edu.sa*

(Received 09/07/2020; accepted 21/09/2020)

Abstract: This research deals with the negative effects faced by lease contracts due to the Corona pandemic, and the consequent health and preventive measures, and to the interruption of many aspects of the commercial and investment movement, and to address these effects from the legal point of view based on the textual reference of Islam and jurisprudence.

The commercial contracts are based On the relationship of commitment between the two parties to the contract, in order to obtain the benefit in exchange for compensation, many of these contracters are now asking about the legal provisions that relate to them and the duties that they have, to clear their receivables in this world and the hereafter.

the researcher reviews the effects of the Corona on lease contracts and the opinions of the specialists , he looks into legal treatment based on the theory of emergency conditions on the contracts, some of which annul the lease contract in case of unpredictable change of circumstances of the parties, some Muslim scholars, in the past and present considered pandemics as a justification for convenience

The research concluded that it is necessary to observe the rules of Sharia based on tolerance and facilitation, and to remove harm as much as possible , when dealing with problems that have varied forms of gain and loss under the Corona pandemic, according to the sectors of work and the impact of the pandemic procedures on them, while emphasizing the intent of the sharia to achieve justice between the contracters And that mutual consent to annulment or mitigation is provided in advance of litigation, in order for the contractual movement between the people to continue in reassurance, and their livelihoods will be achieved, exceeding their pandemic.

The researcher also recommended that the effects of people's lives because of the Corona pandemic, a legal study that rooted the jurisprudence of exptional conditions, and put solutions to the resulting problems, within the framework of Islamic jurisprudence and its higher rules.

Key words: Islamic jurisprudence, Cataclysm, pandemics, lease, Corona.

مقدمة

الحمد لله رب العالمين، وأزكى الصلاة وأتم التسليم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، ومن سار على هديهم إلى يوم الدين، وبعد:

فقد اتصفت الشريعة الإسلامية بالواقعية ومراعاة الأحوال المعيشية للمكلفين، وذلك حتى يتمكنوا من القيام بالتكليف على خير وجه؛ وشرعت لهم من الأحكام ما يدرأ عنهم الأضرار المترتبة على وقوع الأحداث غير المتوقعة؛ تيسيراً عليهم، ودفعاً للمشقة غير المحتملة التي قد تلم بهم فيما لو عمهم التشريع الأصلي، الذي عم غيرهم من بقية المكلفين.

وفي تعاملات الناس فيما بينهم، أوجبت الشريعة الوفاء بالعقود والعهود، حفاظاً على تماسك المجتمع، وتحقيقاً لمصالح أفراد، وهذا إنما يكون في الأحوال العادية الغالبة على شأن الأفراد في حياتهم، لكن فيما لو طرأت على الأفراد ظروف استثنائية، وأدت إلى تحملهم مشاق وتبعات غير مألوفة، فإن الشريعة الإسلامية جعلت لذلك أحكاماً تقضي بتخفيف العبء عن المتضرر بفعل تلك الظروف، وذلك حتى تستمر التعاملات فيما بين الناس في طمأنينة من ناحية الإقبال عليها، وعدم الخوف من تلك الظروف الاستثنائية، التي قد تهدد كثيراً من تحركات الإنسان ومشروعاته بالاضمحلال والزوال.

واليوم ألمت بالعالم جائحة مرضية عامة وهي (جائحة كورونا) التي أثرت في كثير من مناحي الحياة ضرراً بالغاً، ومما تأثر بتلك الجائحة بوضوح عقود 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.

وقد وفقني الله للبحث في المعالجة الشرعية لأثر جائحة فيروس كورونا المستجد (COVID19) على عقود الإيجار، بحثاً فقهياً تطبيقياً على ما نزل بالعالم المعاصر، فأسأل الله أن يهديني ويسدني في ذلك، وأن يعينني عليه.

* أهمية البحث:

تكمن في تعريف المكلفين ما يترتب عليهم في ظل جائحة كورونا وأمثالها، لتبرأ ذممهم من الناحية الشرعية، ويؤدوا الحقوق التي عليهم ويستوفوا الحق الذي لهم، سواء كان ذلك بينهم بالتراضي أو التقاضي.

* مشكلة البحث:

تتلخص مشكلة البحث في معرفة الحلول الشرعية لمعالجة الآثار التي طرأت على عقد الإيجار، وتضرر فيه أحد المتعاقدين بسبب جائحة كورونا من حيث لزمه وفسخه، ومن حيث الالتزام المتفق عليه بين العاقدين.

* أهداف البحث:

أولاً: بيان الواقع التعاقدى على الإيجارات في ظل جائحة كورونا.
ثانياً: بيان الحلول الشرعية لمعالجة آثار كورونا على عقود الإيجار.
ثالثاً: ربط هذه المعالجة بالتأصيل الفقهي عند قدامى الفقهاء ومعاصريهم.

* الدراسات السابقة:

هناك دراستان تعرضتا للبحث في أحكام العذر والجائحة وأثرهما في عقود الإيجار في الفقه الإسلامي وهما:

أولاً: العذر وأثره في عقود المعاوضات المالية في الفقه الإسلامي وهي رسالة دكتوراه مقدمة من الباحث قذافي الغنائم في الجامعة الأردنية عام ٢٠٠٨م، وهي دراسة وافية في موضوعها لكنها تحدثت عن العذر في المعاوضات المالية بوجه عام، ودراستي متخصصة في مجال آثار جائحة كورونا التي وردت على عقود الإيجار، والمعالجة الشرعية التي تتلاءم مع تفصيلاتها.

ثانياً: أثر العذر والجائحة في عقدي البيع والإجارة وما يقابلهما في القانون المدني للباحث نزار أحمد عويضات، وهي رسالة ماجستير مقدمة في جامعة النجاح في فلسطين عام ٢٠٠٣م، وكذلك هي دراسة وافية في بابها، لكن دراستي تناول جانب الأعدار والجوائح على عقود الإيجار خاصة، وتحديدًا في جائحة كورونا كنازلة معاصرة وبحيثياتها المتخصصة.

ثالثاً: عدد من المصنفات العلمية في الجوائح وأحكامها، كرسالة الجوائح وأحكامها للدكتور سليمان الثيان، وأحكام الجوائح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظريتي الضرورة والظروف الطارئة للباحث عادل المطيرات، ودراستي تضيف على ما ذكرته الجانب التطبيقي على جائحة كورونا، وتجمع ما بين العذر الوارد على عقد الإيجار وأحكام الجوائح والظروف الطارئة التي تحتف به.

* منهج البحث:

يستخدم الباحث المنهجين الوصفي والتحليلي، فأما الوصفي: فيتبع من خلاله وصف الواقع المعيش لجائحة كورونا، وما ترتب عليها من آثار تتعلق بعقود الإيجار، وأما التحليلي: فيدرس هذه الآثار ويربطها بالاجتهادات الشرعية، ويعيد الجزئيات الواقعة إلى الكليات، والنظير إلى نظيره، ليصل بالتحليل إلى المعالجة الشرعية المناسبة.

*** إجراءات البحث:**

- أقوم بجمع وتوثيق المادة العلمية المتعلقة بكل جزئيات البحث من المصادر المعتمدة في ذلك، وأوثق ذلك في الحاشية، بذكر اسم المصدر ومؤلفه والجزء والصفحة.
- أقوم بعزو الآيات القرآنية إلى سورها وأرقامها في المتن بعد الآية، مع كتابتها بالرسم العثماني.
- أضع الأحاديث النبوية الشريفة بين قوسين مميزين على هذا النحو: (.....)، وأخرجها وأبين ما ذكره أهل العلم في درجتها في الحاشية، ما لم تكن في الصحيحين فأكتفي بالتخريج منهما.
- أبين معاني الكلمات الغريبة الوارد ذكرها في البحث، وأعرّف بالمصطلحات العلمية ما أمكن، وأضبط ما كان يترتب على عدم ضبطه غموض أو لبس.
- أضع النصوص التي أنقلها بنصها من المصادر بين علامتي تنصيص على هذا الشكل: «.....»، وأما ما أتصرف فيه وأنقله بالمعنى فأتركه دون علامات التنصيص.
- والله تعالى أسأل أن يتقبل مني هذا العمل، وأن يعفو عن التقصير والزلل، إنه نعم المولى ونعم النصير.

*** خطة البحث:**

- تمهيد: في مصطلحات البحث: عقد الإيجار وحُكمه، وجائحة كورونا.
- المبحث الأول: الواقع التعاقدى على الإيجارات في ظل جائحة كورونا، وفيه

مطلبان:

- المطلب الأول: آثار جائحة كورونا على الواقع التعاقدى على المؤجرات.

- المطلب الثاني: ملامح الحلول التي يطرحها المتخصصون لمعالجة الواقع الإيجاري في ظل جائحة كورونا.
- المبحث الثاني: نظر الفقهاء التأسيلي لمعالجة آثار جائحة كورونا على عقود الإيجار، وفيه ثلاثة مطالب:
 - المطلب الأول: الفسخ أو تخفيف الالتزام للعدر الطارئ على عقد الإيجار.
 - المطلب الثاني: التخفيف من الالتزام الإيجاري تخريجا على وضع الجوائح في العقود.
 - المطلب الثالث: بناء المعالجة الشرعية لآثار جائحة كورونا على نظرية الظروف الطارئة على العقود.
- المبحث الثالث: تطبيقات فقهية على معالجة آثار جائحة كورونا على عقود الإيجار.
- خاتمة: أودعت فيها ما توصلت إليه من نتائج هذا البحث.

تمهيد في اصطلاحات البحث عقد الإيجار وحُكمه وجائحة كورونا

أولاً: تعريف الإيجار:

الإيجار والإجارة لغة: من (أَجَرَ)، بمعنى أعطى الجزاء على العمل، ويقال: أجره: إجارة وإيجاراً ومؤجرة، أي أعطاه جزاءه على ما قام به من عمل أو تقديم نفع^(١).
الإيجار والإجارة اصطلاحاً: (العقد على المنافع بعوض) والفرق بينها وبين الإعارة أن الإجارة بعوض والإعارة بغير عوض^(٢)، وزاد الحنابلة التفصيل فعرفوا الإجارة بأنها: «عقد على منفعة مباحة معلومة، من عين معينة أو موصوفة في الذمة، مدة معلومة، أو عمل معلوم، بعوض معلوم»^(٣).

فعقد الإيجار اتفاق على بذل منفعة للطرف الآخر، أو اكتساب المستأجر منفعة من المؤجر، ويستوي أن يكون المعقود عليه فيها عملاً، أو منفعة شيء معين يملكه المؤجر، ويتنفع منه المستأجر مدة معلومة من الزمن.

ثانياً: حُكم الإجارة وحكمة مشروعيتها:

الإجارة مشروعة بإجماع الفقهاء^(٤)، دلت عليها نصوص الشرع الكثيرة ومنها قوله

(١) القاموس المحيط، الفيروزآبادي (٤٣٦) (أج ر).

(٢) التعريفات، الجرجاني (٢٣).

(٣) شرح منتهى الإرادات، البهوتي (٢/٢٤١).

(٤) بدائع الصنائع، الكاساني (٢٠١/٤)، الفواكه الدواني، النفراوي (١٠٩/٢)، المجموع،

النوي (٤٣٨/٣)، كشف القناع، البهوتي (٥٤٦/٣).

تعالى: ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ [الطلاق: ٦]، وعن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله ﷺ: (قَالَ اللَّهُ: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ، وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ^(١))، وأجمعت الأمة على ثبوت الإجارة للتعامل بها منذ عهد التشريع^(٢)، وشرعت قضاءً لحاجات الناس وتأمين المنافع لهم دون الحاجة إلى تملك أعيان الأشياء المؤدية إليها.

ثالثاً. جائحة كورونا (نازلة البحث):

ألّمت بالعالم جائحة مرضية سُميت (جائحة كورونا) نسبة إلى اسم الفيروس المسبب لذلك المرض، وفيروسات كورونا هي سلالة واسعة من الفيروسات التي قد تسبب المرض للحيوان والإنسان، وتسبب لدى البشر أمراضاً تنفسية، تتراوح حدتها من نزلات البرد الشائعة، إلى الأمراض الأشد وخامة، مثل متلازمة الشرق الأوسط التنفسية (ميرس)، والمتلازمة التنفسية الحادة الوخيمة (سارس).

ويسبب فيروس كورونا المُكتشف عام ٢٠١٩ ميلادية مرض (كوفيد-١٩)، وهو مرض معد يسببه آخر فيروس تم اكتشافه من سلالة فيروسات كورونا، ولم يكن هناك أي علم بوجود هذا الفيروس الجديد ومرضه قبل بدء تفشيه في مدينة ووهان الصينية، في كانون الأول ديسمبر من عام ٢٠١٩ للميلاد، وقد تحوّل هذا المرض إلى جائحة أثّرت على غالب بلدان العالم^(٣).

(١) صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل، باب: إِئْتِمَ مَنْ مَنَعَ أَجْرَ الْأَجِيرِ، حديث (٢٢٧٠) (٢٩٤/٨).

(٢) الإجماع، ابن المنذر (١٠٦).

(٣) موقع منظمة الصحة العالمية على الشبكة العنكبوتية.

المبحث الأول

الواقع التعاقدى على الإيجارات في ظل جائحة كورونا

شهد العالم نتيجة جائحة كورونا ظروفًا استثنائية، تتمثل في زيادة عدد الوفيات وامتلاء المستشفيات بالحالات المصابة بهذا المرض، لسرعة انتشاره بطريق العدوى، مما أدى إلى اتخاذ إجراءات احترازية مشددة بإغلاق كثير من المنشآت والمشاريع وحركة التنقل والسفر، فتأثرت الالتزامات التعاقدية على الإيجارات بالضرر بشكل عام، ويمكن إجمال هذا الواقع بملامح متعددة.

* المطلب الأول: آثار جائحة كورونا على الواقع التعاقدى على المؤجرات.

أولاً: صدرت قرارات اقتصادية صارمة لإغلاق المنشآت الحيوية التي تساعد على اجتماع الناس وانتقال المرض إليهم، ومن هذه المنشآت كثير من المؤجرات الاستثمارية التي تضرر أصحابها من جراء هذا الإغلاق الذي دام لفترات طويلة.

ثانياً: اتفق متخصصون أن القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية - على سبيل المثال -، في مقدمة القطاعات التي تأثرت سلباً بسبب جائحة كورونا، وقالوا إن التأثير لم يقتصر على نوع دون آخر في القطاع، وإنما شمل الجانب السكني والجانب التجاري معاً.

ثالثاً: طالب كثير من المتخصصين بالشأن العقاري بتخفيض الإيجارات السكنية والتجارية خلال فترات العزل الصحي ومنع التجول، وسط توقعات بأن تتأثر العلاقة بين المالك والمستأجر سلباً إذا لم يتوصلا إلى اتفاق يُرضي الطرفين، مشيرين إلى وجود نقاشات وتداولات حالياً لتحديد آلية تقييم إيجارات العقارات التي

تمتلكها الحكومة وتؤجرها للقطاع الخاص، أو التي تؤجرها هي من القطاع ذاته^(١).
رابعاً: لا ينحصر أثر الجائحة على المحال التجارية فحسب، بل يمتد أيضاً إلى المكاتب الإدارية، حيث أصدرت الدول قراراً يقضي بتمديد تعليق الحضور إلى مقرات العمل بالقطاعين العام والخاص، مما أثر على انتفاع المستأجرين من شركات ومؤسسات وحتى الأفراد من عقود الإيجار التي أبرموها.

خامساً: لما كانت عقود الإيجار تحتفظ بطبيعة خاصة تتمثل في التزامات دفع الأجرة والإخلاء وتسليم العين وغيرها، فإن قرار الحظر الكامل سيؤثر بشكل كبير على التزام المستأجر بإخلاء العين، وتسليمها بالحالة التي كانت عليها ويجعل الوفاء بالالتزامات أكثر تعقيداً^(٢).

سادساً: ظهر المستأجرون وكأنتهم الحلقة الأضعف في هذه الجائحة الصحية، فلم يعد يستطيع أغلب المستأجرين - من التجار وفعاليات الأعمال التجارية - دفع مبلغ الإيجار؛ لأنَّ عجلة التجارة قد توقفت خلال منع التجول وإغلاق المحال التجارية في الكويت - على سبيل المثال -، أمَّا المؤجر فهو أحد طرفي هذه الأزمة، وسيؤثر انخفاض عوائده العقارية الربعية على متانة مركزه الائتماني وقدرته على تسديد المستحقات التي عليه^(٣).

(١) مقالة (متخصصون: خلافات متوقعة بين المالك والمستأجر بشأن تحديد الإيجارات في زمن

كورونا)، (٣٠/٤/٢٠٢٠م)، ماجد البريكان، صحيفة الجزيرة السعودية.

(٢) مقالة (هل يحق للمستأجر التحلل من التزاماته بذريعة جائحة كورونا)، همس الغامدي،

(٢٦/٤/٢٠٢٠م)، صحيفة مكة المكرمة.

(٣) مقالة (كورونا، جائحة على الإيجار العقاري التجاري) هشام العبيدان، (د.ت)، موقع =

سابعاً: تكثر الاستفتاءات الشرعية حول عدد من الالتزامات التعاقدية سواء كانت على منافع منشآت عقارية، سكنية أو تجارية، أو منافع خدمات مجتمعية مهمة، وسواء كان المستفتي هو مقدّم المنفعة أو طالبها، وهذا يظهر مدى الحاجة لمعرفة مقاطع الحقوق والالتزامات في ظل هذه الجائحة.

=أركان للاستشارات القانونية.

* المطلب الثاني: ملامح الحلول التي يطرحها المتخصصون لمعالجة الواقع الإيجاري في ظل جائحة كورونا.

أولاً: يؤكد بعض رجال القانون إمكانية النظر في عقود الإيجار خلال فترة جائحة كورونا من الناحية القانونية بالفسخ أو إعادة التوازن، تبعاً للانتفاع بالعقار المؤجّر، أو انخفاض أو ارتفاع قيمته السوقية، ومستوى الأضرار الناجمة عن الجائحة، إذا ما كانت شاملة أو جزئية.

ثانياً: إن جائحة كورونا فرضت واقعاً جديداً في القطاع التجاري، وأوجدت جملة من المسائل والأفكار في المساحة القانونية، ويقول سلمان الظفيري - وهو متخصص قانوني - : «من حسن الحظ أن لدينا في الشرع الإسلامي قواعد تبين وتعالج جميع الإشكالات في أي وقت، فالجائحة تمثل ظرفاً طارئاً يقتضي وجود إجراء قانوني معين، خصوصاً إذا تعطلت منافع، أو جرت أضرار معينة»، ولفت إلى أن المتضرر، عليه أن يقدم ما يثبت ضرره قانونياً، فإذا كان شاملاً يحق له المطالبة بفسخ العقد، وأما إذا تراجعت المنفعة فيتم في هذه الحالة إعادة التوازن^(١).

ثالثاً: اللجوء إلى التراضي عوضاً عن التقاضي في بعض الأحوال، وفي هذا السياق يوضح المحامي عبد الكريم الشمري - وهو قاضٍ سابق - أن العقود التي ربما ستتضرر هي العقود ذات الخسائر الكبيرة، مستبعداً أن يتجه لساحات القضاء من خسارته بضعة آلاف، وصنّف حالاتٍ عقدية ستتعثّر في تنفيذ الالتزام: كالعقود

(١) مقالة: (عقود الإيجار تفسخ أو تخفّض حسب الضرر)، سلمان الظفيري، (٨/٦/٢٠٢٠م)، صحيفة عكاظ.

الإيجارية، وعقود التوريد والسمسرة، إذ كان تنفيذ الأعمال مستحيلاً بسبب القوة القاهرة أو صعُبَ تنفيذه بسبب الظروف الطارئ، فهي التي ستكثر مطالباتها في المحاكم أو جهات التقاضي البديلة؛ كالمصالحة عبر منصة (تراضي) التابعة لوزارة العدل، لتلافي طول إجراءات المحاكم واكتظاظها^(١).

(١) مقالة: (ماتأثير أزمة كورونا على الالتزامات التعاقدية؟)، عذراء الحسيني، (٣٠/٥/٢٠٢٠م)، صحيفة الرياض.

المبحث الثاني

نظر الفقهاء التأصيلي لمعالجة آثار جائحة كورونا على عقود الإيجار

وفيه يعرض البحث للمعالجة الفقهية لآثار جائحة كورونا على عقود الإيجار، وذلك من خلال نظريتين فصلهما العلماء في مدوناتهم الفقهية وهما: فسخ العقد للعدر الطارئ على عقد الإيجار، وتخفيف الالتزام التعاقدى للجائحة الواقعة على العقود، وما بناه الفقهاء والقانونيون على ذلك من نظرية الظروف الطارئة.

* المطلب الأول: الفسخ أو تخفيف الالتزام للعدر الطارئ على عقد الإيجار.

مما استقرّ في الشريعة الإسلامية من موجبات التخفيف وجود (العدر)، وذلك لما يحتف الحياة الدنيا والمكلفين فيها من غيرِ الدهر وصروفه، واستحضر بعض الفقهاء التخفيف في التعامل مع عقد الإيجار المحتف بالعدر الطارئ عليه، ولتوضيح منهجهم في التعامل مع العذر لا بد من لمحة حول لزوم عقد الإيجار في الفكر الفقهي عند علماء المذاهب الأربعة.

* الفرع الأول: لزوم عقد الإيجار:

عقد الإيجار في الأحوال المعتادة يكون لازماً ملزماً للطرفين بالوفاء به، وإتمامه على ما اتفق عليه، وهذا محل اتفاق بين الفقهاء^(١)، وذلك لدخوله ضمن الوفاء بالعقود الواجب بقول الله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١]، لكن عند طروء عذر يحتف بالعقد أو أحد العاقدين فإن جمهور الفقهاء

(١) بدائع الصنائع، الكاساني (٤/ ٢٠١)، المدونة، مالك (٣/ ٥٢٥)، الأم، الشافعي (٤/ ٣١)، المغني، ابن قدامة (٦/ ٢٤).

يُبقون العقد على لزمه، إلا في حالات قليلة راجعة إلى العيب في المعقود عليه، أكثر من رجوعها إلى العذر بمفهومه عند الحنفية، بينما يذهب الحنفية^(١) إلى فسخه باعتباره غير لازم، وذلك بسبب العذر الطارئ الذي يراه الحنفية في حكم العيب الذي يفسخ به العقد عند جمهور الفقهاء^(٢).

والفقهاء متفقون على الفسخ بالعيب؛ وذلك لأن العيب متعلق بذات المأجور، أي بمحل الانتفاع وبالتالي فإن العقد لم يحقق الغاية الأساسية من إبرامه بوجه يقيني من الوجوه أو بجمعها^(٣)، وجمهور الفقهاء يأخذون بمبدأ الأعذار في عقد الإيجار، لكن بشكل أضيق مما هو عند الحنفية، وغالباً ما يؤدي العذر المعتبر عندهم إلى فوات منفعة، وهو بهذا الوصف عيب يقول الكل بفسخ العقد به.

* الفرع الثاني: مفهوم (العذر) عند الحنفية:

يعرّف الحنفية مفهوم العذر بقولهم: العذر: هو العجز عن المضي في موجب العقد إلا بتحمّل ضرر زائد لم يُستحق بالعقد - أي بنفس العقد -^(٤). ويضربون لذلك المفهوم أمثلة توضيحية تبين قيوده ومحترزاته، كقلع سنّ سَكَنَ وجعه بعد ما استؤجر له؛ فإن العقد إن بقي لزم قلع سنّ صحيح، وهو غير مستحق

(١) ومعهم الظاهرية كما نقل ذلك ابن حزم، وينظر: المحلى بالآثار، ابن حزم، (١٨٧/٨).

(٢) المبسوط، السرخسي (٦/١٦)، شرح فتح القدير، ابن الهمام (٩/١٤٧)، الأم، الشافعي (٤/٣١)، كشاف القناع، البهوتي (٤/٢٩).

(٣) بدائع الصنائع، الكاساني (٤/١٩٥)، التاج والإكليل، المواق (٧/٥٦٣)، مغني المحتاج، الشربيني (٣/٤٦١)، المغني، ابن قدامة (٦/٥٦).

(٤) البحر الرائق، ابن نجيم (٨/٤٢).

بالعقد، وطبخٌ لوليمة ماتت عروسها بعد الاستئجار للطبخ لها؛ فإن العقد إن بقي تضرر المستأجر بإتلاف ماله في غير الوليمة، وكذا تُفسخ لو استأجر دكاناً ليتجر فيه فذهب ماله، أو أجر شيئاً فلزمه - أي المؤجر - دين لا يجد قضاءه إلا من ثمن ما أجره من دار أو دكان؛ لأنه لو بقي العقد يلزمه الحبس لأجله؛ حيث لا يقدر مالا سواه، وهو ضرر زائد لم يستحقه بالعقد، وفيه إشارة إلى أنه لو كان له مال غيره لا تفسخ^(١)، ويتضح من هذا أن العذر لو كان سببه العقد كأن غلت أجرة المعقود عليه، أو جاء أحد فدفع في أجرته أكثر من المتفق عليه، لا يُعدّ هذا عذراً؛ لأن هذا الضرر استحق بالعقد فلا قيمة له.

* الفرع الثالث: مقومات نظر الحنفية للعذر الطارئ على عقد الإيجار:

يقول الحنفية بالفسخ لعقد الإيجار عند طروء العذر مستنديين إلى المؤيدات الآتية:

١- استحسان صحة عقد الإيجار للحاجة، يرده النظر في المآلات إلى القياس عند وقوع الضرر بالعذر، وعندها يقال بنقضه:

إذ يرى الحنفية أن الإجارة في أصلها عقد مضاف إلى المستقبل؛ لأن الإجارة تثبت شيئاً فشيئاً، وهذا لا يصح عندهم، وهو كتعليق البيع على الشرط المستقبلي^(٢)، وإنما جازت الإجارة للحاجة إليها في تحقيق النفع للناس فيما بينهم، فإذا تحقق

(١) مجمع الأئمة في شرح ملتقى الأبحر، شيخه زاده (٢/٣٩٩).

(٢) لا يجوز في الجملة تعليق البيع على شرط بل يجب أن يكون البيع منجزاً، وينظر: البحر الرائق، ابن نجيم (٦/١٩٥)، مغني المحتاج، الشربيني (٣/٥٣٧)، كشاف القناع، البهوتي (٣/١٦٧).

بسببها ضرر عادت إلى الحكم الأصلي فانتقضت، وفي هذا يقول السرخسي رحمته الله: «عندنا جواز هذا العقد - أي عقد الإيجار - للحاجة ولزومه لتوفير المنفعة على المتعاقدين، فإذا آل الأمر إلى الضرر، أخذنا فيه بالقياس، وقلنا العقد في حكم المضاف في حق المعقود عليه، والإضافة في عقود التمليكات تمنع اللزوم في الحال كالوصية»^(١)، وهذا كما يقول الدريني رحمته الله: نظر في المآلات، وهو الأصل الذي كان العلة في سلب صفة اللزوم في الحال من عقد الإجارة، وإثبات حق الفسخ للمضور، إذا تعين طريقاً لدفع الضرر غير المستحق^(٢).

٢- قياس العذر الطارئ - المسبب للضرر - على العيب الواقع في المعقود عليه

قبل قبضه:

بجامع أن كلاً منهما محتوٍ على ضرر زائد لم يكن منشؤه العقد المبرم بين الطرفين، وما دام العيب قبل القبض يعطي للطرف المتضرر حق فسخ العقد، فكذلك العذر الواقع في الإجارة؛ يعطي الطرف المتضرر بالعذر الطارئ حق الفسخ، فالنظر في المآلات لكل من العيب والعذر دعا إلى القول بانطباق الواقعتين - واقعة العيب وواقعة العذر - مما حدا بالحنفية للقول بالقياس فيما بينهما.

يقول السرخسي رحمته الله: «ثم الفسخ بسبب العيب لدفع الضرر لا لعين العيب، فإذا تحقق الضرر في إيفاء العقد يكون ذلك عذراً في الفسخ وإن لم يتحقق العيب في المعقود عليه، ألا ترى أن من استأجر أجيراً ليقلع ضرسه فسكن ما به من الوجود كان ذلك عذراً في فسخ الإجارة، أو استأجره ليهدم بناء له ثم بدله في ذلك، لأنه لا يتمكن من إيفاء

(١) المسبوط، السرخسي (١٦/٢).

(٢) النظريات الفقهية، الدريني (١٧٤).

العقد إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله، من حيث إتلاف شيء من بدنه أو إتلاف ماله، وجواز الاستئجار للمنفعة لا للضرر، وقد يرى الإنسان المنفعة في شيء، ثم يتبين له الضرر في ذلك، إذا عُرف هذا فنقول من العذر في استئجار البيت أن ينهدم البيت، أو يهدم منه ما لا يستطيع أن يسكن فيه، وهذا من نوع العيب في المعقود عليه^(١).

أقول: ويعتبر الحنفية ذلك القياس بمثابة حجة قوية يتمسكون بها لإثبات نظريتهم في الأخذ بالعذر الطارئ، لا سيما أن الفقهاء كلهم يقولون بفسخ الإجارة بالعيب المفضي إلى الضرر، ولكن ثمة فرق بين الجمهور وبين الحنفية، يتمثل في أن العيب الذي هو مناط حكم الفسخ عند الجمهور هو العيب الواقع على المعقود عليه قبل القبض، حتى لا يمكن معه الانتفاع بالمعقود عليه بوجه أو من كل الوجوه، بينما يتسع العذر عند الحنفية ليكون في جانب أطراف الإجارة كلها من مؤجر ومستأجر ومستأجر^(٢)، وهذا ما قد يجعل في القياس فارقاً لا يرتضيه الجمهور.

٣- دفع الضرر أصل شرعي قويم يدخل في واقعة العذر الطارئ على عقد

الإيجار:

نهى الشارع الحكيم عن إيقاع الضرر بالآخرين وأوجب دفعه إن وقع، قال الله تعالى: ﴿وَلَا تَمْسِكُوهُنَّ ضِرَارًا لَتَعْتَدُوا﴾ [البقرة: ٢٣١]، وقال رسول الله ﷺ: (لا ضرر ولا ضرار)^(٣).

(١) المبسوط، السرخسي (١٦/٢-٣).

(٢) ستأتي فيما بعد - إن شاء الله - صور للعذر باعتبار محله عند الحنفية.

(٣) سنن ابن ماجه، ابن ماجه، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره (٧٨٤/٢) (٢٣٤٠)، قال الألباني رحمه الله: صحيح.

وعلى هذا بنى الحنفية القول بفسخ عقد الإيجار في الحالين السابقين، وهذا هو مناط الأمر عندهم؛ إذ لما نظروا في مآل عقد الإيجار عند وقوع الظرف الطارئ وجدوا الضرر متحققاً، يفسد المآل المتوخى من تصحيح عقد الإيجار استحساناً عندهم، ولما نظروا في العذر وجدوا فيه الضرر الذي وجد في المعقود عليه المعيب قبل القبض، فعدّوا العلة بينهما في إعطاء حق الفسخ للطرف المتضرر.

وهذا الدليل كما صلح أن يكون مستنداً لهم في الدليلين السابقين فهو يصلح أن يكون دليلاً مستقلاً لأنه أصل عام، تندرج تحته فروع كثيرة لا تحصى عدداً^(١) يقول السرخسي رحمته الله: «ثم الفسخ بسبب العيب لدفع الضرر لا لعين العيب، فإذا تحقق الضرر في إيفاء العقد يكون ذلك عذراً في الفسخ»^(٢).

وأقول: ويلحق برفع الضرر هنا أصل آخر هو رفع الحرج^(٣)، إذ الحرج مرفوع عن المكلف في الشريعة الإسلامية والحرج جزء من الضرر، رفعه الله تعالى عن عباده؛ ليمكنوا من مزاولة أنشطتهم الحياتية بيسر، ويشكروا الله عليها.

* الفرع الرابع: من الأعذار التي تطرأ على عقد الإيجار عند الحنفية:

١- لحقه 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 فكذلك عند أبي حنيفة، وإذا لم يجز البيع

(١) ولهذا أفردته بالذكر هنا.

(٢) المبسوط، السرخسي (٢/١٦).

(٣) كما قرر ذلك أهل العلم بأدلة شرعية كثيرة، وصاغوا هذا الأصل بقواعد متعددة من أهمها المشقة تجلب التيسير، وينظر (المنثور في القواعد للزركشي (٣/١٦٩).

مع عقد الإجارة جعل الدين عذراً في فسخ الإجارة؛ لأن إبقاء الإجارة مع لحوق الدين الفادح العاجل لإضرار بالمؤجر، لأنه يحبس به ولا يجوز الجبر على تحمل ضرر غير مستحق بالعقد^(١).

٢- أفلس فقام من السوق، فالمفلس لا ينتفع بالحنوت؛ فكان في إبقاء العقد من غير استيفاء المنفعة إضرار به ضرراً لم يلتزمه بالعقد، فلا يجبر على عمله^(٢).

٣- أراد سفراً، فإذا عزم على السفر ففي ترك السفر مع العزم عليه ضرر به، وفي إبقاء العقد مع خروجه إلى السفر ضرر به أيضاً؛ لما فيه من لزوم الأجرة من غير استيفاء المنفعة^(٣)، أقول: ويحصل هذا في مثل هذه الأيام كثيراً حيث تأتي المستأجر فرصة عمل في مكان آخر، فيضطر عندها لترك الدار المستأجرة والانتقال إلى حيث توجد فرصة العمل تلك.

٤- انتقل من الحرفة إلى الزراعة أو من الزراعة إلى التجارة أو ينتقل من حرفة إلى حرفة، والانتقال من عمل لا يكون إلا للإعراض عن الأول ورغبته عنه، فإن منعناه عن الانتقال أضربنا به، وإن أبقينا العقد بعد الانتقال ألزماه الأجرة من غير استيفاء المنفعة، وفيه ضرر به^(٤).

٥- بلوغ الصبي المستأجر، آجره أبوه أو وصي أبيه أو جده أو وصي جده أو

(١) بدائع الصنائع، الكاساني (١٩٨/٤).

(٢) وهذا ما يطلق عليه اليوم القوة القاهرة في القانون المدني وهي التي لا يمكن معها المضي في شيء من العقد لانعدام ما يعاد عليه من المفلس.

(٣) بدائع الصنائع، الكاساني (١٩٧/٤).

(٤) المرجع السابق.

القاضي أو أمينه، فبلغ في المدة فهو عذر، إن شاء أمضى الإجارة، وإن شاء فسخ؛ لأن في إبقاء العقد بعد البلوغ ضرراً بالصبي، فيعجز عن المضي في موجب العقد إلا بضرر لم يلتزمه فكان عذراً^(١).

*** الفرع الخامس: مناقشة الحنفية في موقفهم من العذر الطارئ على عقد الإيجار، والرأي الذي يراه الباحث راجحاً:**

١- لا بد في إطار المناقشة من التأكيد على قوة العقد ومكائنه، وأنها أصل من أصول التشريع، ولما كانت العقود هي الأمارات المنصوبة على الحقوق في التشريع الإسلامي، فقد حرص الشارع الحكيم على الحفاظ عليها ومراعاة هيبتها، لئلا تضيع الحقوق الذي كانت المحافظة عليها هي العدل، الذي جاءت الشريعة الإسلامية لتحقيقه.

٢- قد أصاب الحنفية في ذكرهم لكثير من الأعدار التي قالوا بحق الفسخ فيها للمعذور، إلا أنهم توسعوا بها حيناً حتى باتت ذريعة في يد العاقد، فتجددهم يقولون: «استأجر إبلاً إلى مكة ثم بدا للمستأجر أن لا يخرج، فله ذلك ولا يجبر على السفر؛ لأنه لما بدا له علم أن السفر ضرر فلا يجبر على تحمل الضرر، وكذا كل من استأجر دابة ليسافر ثم قعد عن السفر فله ذلك لما قلنا»^(٢)، وهذا الرجوع عن المضي في العقد ليس له سبب - كما يظهر - إلا تغيير النية وعدم الرغبة في السفر، ولا شك أن في هذا العذر وأمثاله فتحاً للذريعة يوجب الاحتياط، رعاية للمواثيق والعقود.

(١) بدائع الصنائع، الكاساني (٤/٢٠٠).

(٢) المرجع السابق (٤/١٩٨).

٣- ربما يُسَلَّم للحنفية قولهم بإبطال الضرر الواقع على العاقد بسبب العذر الطارئ، لكن لا يسَلَّم بجعل كل عذر ضرراً مستحقاً للفسخ؛ وذلك لأن الضرر الناشئ عن وقوع العذر الطارئ، يقابله ضررٌ ناشئ عن نقض العقد الذي جاء الشرع بتوكيده وتفخيم شأنه والتخويف من نقضه، لما فيه من ضياع لحقوق المكلفين، ولذا لا بد من حصر الأعدار التي قد تطرأ على أحد العاقدين، بـ (ما لا يستطيع العاقد له دفعاً)^(١) وبذلك نُخرج تهرب العاقد من تحمل مسؤولية عقده بالتعذر.

٤- القول بوقوع الضرر الناشئ عن العذر، لا يستلزم القول بفسخ عقده حلاً واحداً، وإنما قد يجد القاضي من الحلول الصّليحية ما قد يخفف من ضرر التراجع عن المضي في العقد بوجه ما، لا سيّما إذا كان المؤجر قد تحمل تبعات بداية الالتزام خسارة ينبغي الاعتراف أنها ضرر واقع عليه، من جراء التزامه حكم العقد وتبعات أحكامه، ولا شك أن الضرر المدفوع هناك يجب القول بدفعه هنا، والحنفية - وهم أهل الصنعة الفقهية -، جديرون بتلك الحلول الصّليحية التي سمّاها الفقيه الحنفي ابن عابدين: (الصلح على الأوسط)^(٢)، فيمكن أن يقال: على الدولة أن تعوض المؤجر جزءاً من الخسارة، ويمكن أن نلزم المستأجر بتأمين عاقد جديد يحل مكانه ليقوم بالعقد بدل نقضه على أصوله، فلو فرض أن رجلاً استأجر بيتاً ثم بدا له الانتقال إلى محل آخر، فيمكنه أن يعلن للعامة عن وجود شاغر سكني معين في مكان كذا، ويبدل لذلك جهداً لكي يؤمن للمؤجر ساكناً، قد يكون المؤجر تعذر له من قبل

(١) وذلك كما في الجوائح التي تصيب المنافع عند المالكية والحنابلة ومن قال معهم بوضع الجوائح.

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

بانشغال الدار بالمستأجر المعذر.

والرأي الراجح لدى الباحث:

هو صحة الأساس الذي بنى عليه الحنفية موقفهم من العذر في عقد الإيجار، وذلك للمؤيدات الآتية:

أولاً: قوة استدلالهم على مصلحية عقد الإيجار، ومشروعيته تحقيقاً لمنفعة المستأجر، فإذا انقلب إلى إضرار بحاله فذلك عذر يبيح له طلب الفسخ للعذر والضرر.

ثانياً: القواعد الشرعية التي تمنع الضرر وتأمّر بإزالته إن وقع، وترفع الحرج عن المكلف إذا لم يكن له في البقاء على التصرف العقدي متسع^(١).

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

* الفرع السادس. الأعدار الواقعة في عقد الإيجار بسبب جائحة كورونا:

بحسب ما مرّ^(٢) من توصيف الواقع التعاقدية في ظل جائحة كورونا، فإنها قد أثرت بشكل بالغ على عقود الإيجار، والمنافع المتوخاة من تلك العقود، ويمكن إجمال الآثار على النحو الآتي:

(١) وقد مرّ ذكرها آنفاً.

(٢) في المبحث الأول من هذا البحث.

أولاً: إغلاق المتاجر - بأنواعها- إغلاقاً جبرياً، كلياً أو جزئياً، مما تسبب في توقف عمليات البيع والشراء وتصريف البضائع، وترتب على ذلك عجز كلي أو جزئي عن بذل الاستحقاق الإيجاري لتلك المتاجر والمراكز بأنواعها.

ثانياً: توقف المحلات الخدمية كصالونات الحلاقة وخدمة السيارات وصيانة الأجهزة ونحوها، مما أدى إلى خسارة مالية وعقود صيانة، وعجز كلي أو جزئي عن بذل الاستحقاق الإيجاري لعقودها.

ثالثاً: 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.

رابعاً: تعطل حركة النقل الداخلي والخارجي، مما تسبب في الإخلال بعقود السفر من تذاكر وغيرها، وعقود الإيجار على النقل والخدمات الفندقية.

خامساً: 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.

سادساً: 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، تنطوي على جوانب من الخسارة المالية النقدية أو العمالية أو الشهرة التجارية، خسارة دامت لمُدّة زمنية طويلة، لم تُعهد من قبل، وعجز كلي أو جزئي عن بذل وتسديد المستحقات، والالتزامات

التعاقدية المترتبة عليها^(١).

*** الفرع السابع: موافمة بين الأعذار التي أوردتها الفقهاء والأعذار التي تسببت بها جائحة كورونا:**

أورد الفقهاء القائلون بالحق في فسخ عقد الإيجار للعدر الطارئ على أحد طرفيه، ضوابط لهذه الأعذار، ومن خلال الموافمة يمكن تحري مدى التوافق بين ما أوردوه من ضوابط وبين الأعذار الواقعة في عقد الإيجار نتيجة جائحة كورونا، وتبين هذه الضوابط فيما يأتي:

أولاً: أن يكون العذر غير مستحق بالعقد: ويقصد به الفقهاء لم يُدرج في المنفعة المعقود عليها، ومثلوا له بقولهم: كقلع سنّ سكن وجعه بعد ما استؤجر له؛ فإن العقد إن بقي لزم قلع سن صحيح، وهو غير مستحق بالعقد^(٢)، وهذا متحقق في بعض المؤجرات زمن جائحة كورونا؛ فمن تعاقد على استئجار حافلات لنقل الطلبة إلى مدارسهم، فتم تعليق دوام المدارس، فإنه سوف يتحمل عبء التزام العقد المالي في مقابل ذهاب الحافلات دون طلبة، ودون مردود مالي من ذويهم، وهذا الضرر غير مستحق بالعقد؛ فإنه إنما التزم الأجرة في مقابل انتفاع الطلبة بنقلهم.

ثانياً: أن يحصل الضرر ويكون زائداً عن المتعارف عليه: ومثلوا له بمن استأجر

(١) هذه النماذج مستقاة من المقالات التي استند عليه الباحث في المبحث الأول، وتوصيف اللواقع من المشاهدات الشخصية للباحث، وينظر مقالة: (آثار كورونا على العلاقات التعاقدية المحلية والدولية) للمحامية أريج حمادة، (٥/٥/٢٠٢٠م)، صحيفة الأنباء الكويتية.

(٢) مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، شيخي زاده (٣٩٩/٢).

رجلا ليقصر له ثياباً، أو يهدم داراً له، أو يقطع شجراً، ثم بدا له أن لا يفعل، فله أن يفسخ الإجارة ولا يجبر على شيء من ذلك؛ لأن القسارة والهدم والقطع نقصان في المال وفيه ضرر وإتلاف، فإذا بدا له علم أنه لا مصلحة له فيه، فبقي الفعل ضرراً في نفسه، فكان له الامتناع منه بالفسخ؛ إذ الإنسان لا يجبر على الإضرار بنفسه^(١)، وفي ظل جائحة كورونا يقال: إن من تعاقد إجارة على إعداد طعام له أو لمن يلي أمرهم من أهل أو ضيوف، وامتنع تمكينهم من الطعام بسبب الحجر الصحي، أو كان في تناوله ضرر متوقع على أبدانهم، فإنه سيتضرر في التزام العقد على صنع الطعام دون وجود من ينتفع به، وهذا الضرر يمنحه حق الفسخ.

ولا شك أن الضرر اليسير المتوقع في العقود لأنها لا تنفك عنه غالباً، لكن ما ذكره الفقهاء من الأعذار التي يمنح فيها حق الفسخ، تشتمل على الضرر الفاحش الذي يرهق أحد الطرفين، وهنا يقال إذا كانت جائحة كورونا قد أضرت ببعض المستأجرين ضرراً يسيراً بحيث كان الإغلاق للمتجر جزئياً، وكان ما يقدمه من سلع يمكن تعويضه في الوقت المتبقي، فإن المستأجر فيه لا يستحق الفسخ، ويمكن اللجوء حينئذ للتخفيف من الالتزام بقدر الضرر؛ لأن الفسخ يوقع المؤجر في ضرر أعظم.

رابعاً: أن يتعذر استيفاء المنفعة: فإن تحقق ذلك فهذا عذر يمنح المستأجر حق الفسخ؛ لأن المقصود بعقد الإيجار منفعة، فإن تعذر بعضها وأمكنا بعضها تصالحا على الوضع من الأجرة بقدر فوات المنفعة، وهكذا يُعمل في معالجة آثار جائحة كورونا، حيث إن من المتاجر ما لم تعطل منفعة كلياً، بل تعذر استثماره جزئياً،

(١) بدائع الصنائع، الكاساني (٤/١٩٨).

فيمكن التصالح على التخفيف من الالتزام العقدي بقدر ما كان من زمن منع التجول، وبحسب نسبته من عمل المتجر أو العقار ونحوه، يقول ابن تيمية رحمه الله: «وتعطل بعض الأعيان المستأجرة يسقط نصيبه من الأجرة، كتلف بعض الأعيان المباعة؛ وإن تعطل نفعها بعض المدة، لزمه من الأجرة بقدر ما انتفع به كما قال الخرقي رحمه الله: فإن جاء أمر غالب يحجر المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد لزمه من الأجرة بمقدار مدة انتفاعه»^(١).

خامساً: أن لا يُمكن المتعاقد دفعه: ينص الفقهاء على أن من كان له سبيل إلى دفع الضرر بغير الفسخ فلا يمنح حق الفسخ، فيقولون: «لو انهدم منزل المؤاجر ولم يكن له منزل آخر سوى المنزل المؤاجر فأراد أن ينقض الإجارة ويسكنه ليس له ذلك؛ لأنه يمكنه أن يستأجر منزلاً آخر أو يشتري فلا ضرورة إلى فسخ الإجارة»^(٢)، وهكذا في ظل الضرر الواقع في جائحة كورونا إذا كان المعقود على استئجاره أمراً يحتمل التأجيل، أو الانتفاع بالمأجور بعد حين فلا يصار إلى الفسخ؛ لأن الفسخ إنما شرع لأجل الضرر المتحقق لا الضرر المتوهم، والطرف الذي يفسخ عليه العقد متضرر كذلك فينبغي إزالة الضرر عنه ما أمكن.

سادساً: أن يُصار إلى إهمال المتضرر حتى يزول الضرر الطارئ: على ألا يتضرر الملتزم كثيراً، وقد جاء في قرار المجمع الفقهي الإسلامي ما نصّه: «ويحق للقاضي أيضاً أن يمهّل الملتزم إذا وجد أن السبب الطارئ قابل للزوال في وقت قصير، ولا

(١) مجموع الفتاوى، ابن تيمية (٣٠/٢٨٩).

(٢) بدائع الصنائع، الكاساني (٤/١٩٩).

يتضرر الملتزم له كثيرا بهذا الإمهال^(١).

مسألة: اشتغال أعداء جائحة كورونا ما يربو على ما ذكره الفقهاء من أعداء

تستحق الفسخ:

وهو وصف العموم، حيث إن ما ذكر آنفا من أعداء - هو في غالبه - مختص بأحد طرفي العقد، وما يتحقق في جائحة كورونا من عذر إنما هو عام محيط بالمستأجرين والمتعاقدين، لم يتسبوا به، ولم يأت من جهتهم، وليس لهم من سبيل إلى دفعه، فكان بهذا الوصف أولى وأحرى بالاعتبار في الفسخ عند حدوث موجبه، أو التخفيف من آثاره - على ما مر -، وهو في هذا عذر من جهة، وجائحة - كما يأتي - من جهة أخرى.

* الفرع الثامن: هل يفسخ عقد الإيجار بنفسه أم يفسخه الطرف المتضرر

بالتراضي أو اللجوء للقضاء؟

اختلف فقهاء الحنفية^(٢) في عقد الإيجار الذي ورد على أحد عاقيه العذر المبيح للفسخ، فقال بعضهم يفسخ بنفسه، وقال عامة فقهاءهم: لا تنفسخ عقود الإيجار للعذر بنفسها، بل تُفسخ بالتراضي أو التقاضي^(٣)، قال الكاساني رحمته الله: «والصواب أنه ينظر إلى العذر إن كان يوجب العجز عن المضي في موجب العقد شرعاً، بأن كان المضي فيه

(١) قرار رقم: ٢٣ (٥/٧) بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية،

قرارات المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة المكرمة، جمع وترتيب: جميل أبو سارة، (ص ٢٣).

(٢) وهم القائلون بفسخ الإجارة للعذر.

(٣) حاشية رد المحتار، ابن عابدين (٦/٧٧).

حراماً، 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 يوجب العقد لا يفسخ إلا بالفسخ^(١). وهل يحتاج فيه إلى فسخ القاضي أو يمكن فسخه بالتراضي؟ ذكر بعض الحنفية في هذا تفصيلاً فقال: إن كان العذر ظاهراً فلا حاجة فيه إلى القضاء، وإن كان خفياً كالدين فإنه يشترط فيه القضاء؛ ليظهر العذر فيه ويزول الاشتباه، وصحح هذا التفصيل قاضي خان وابن عابدين، واستحسنه الكاساني^(٢).

(١) بدائع الصنائع، الكاساني (٤/٢٠٠).

(٢) حاشية رد المحتار لابن عابدين (٦/٨٠)، بدائع الصنائع، الكاساني (٤/٢٠٠).

* المطلب الثاني: التخفيف من الالتزام الإيجاري تخريجا على وضع الجائحة في العقود:

من الحلول الشرعية التي تُخَرِّجُ عليها معالجة آثار جائحة كورونا على عقود الإيجار وضع الجوائح في العقود، ويتضح فيما يأتي.

* الفرع الأول: تعريف الجائحة ومفهوم وضعها:

الجائحة: مفرد، وجمعه جوائح، وهي - في اللغة - الشَّدة، وأصلها من (الجَوْح) وهو الاستئصال، يقال: سَنَةُ جَائِحَةٍ أَيْ جَدْبَةٍ^(١)، وفي الاصطلاح: مَا لَا يُسْتَطَاعُ دَفْعُهُ كَسَمَائِيٍّ وَجَيْشٍ وَسَارِقٍ^(٢)، وهذا التعريف قد عمم مفهوم الجائحة ليشمل كل ما لا يستطيع دفعه حتى من فعل آدمي، وعرفها من خصص المفهوم بأنها: كُلُّ مَا أَذْهَبَ الثَّمَرَ أَوْ بَعْضَهَا بِغَيْرِ جِنَايَةِ آدَمِيٍّ، كَرِيحٍ وَمَطَرٍ وَثَلْجٍ وَبَرْدٍ وَجَلِيدٍ، وَصَاعِقَةٍ وَحَرٍّ وَعَطَشٍ وَنَحْوِهَا^(٣)، فخصوا الجائحة بغير فعل الآدمي، ويختار الباحث تعريف ابن عرفة؛ لاشتماله على قيود ومحترزات الجائحة حيث قال ﷺ: **الجائحة:** ما أتلف من معجوزٍ عن دفعه عادةً، قدرًا من ثمرٍ أو نباتٍ بعد بيعه^(٤).

فهي بحسب المسبب نوعان:

الأول: جائحة سماوية لا دخل للآدمي فيها، **والثاني:** جائحة من قبل الآدمي

(١) لسان العرب، ابن منظور (٤٣١/٢).

(٢) التاج والإكليل، المواق (٤٦٣/٦).

(٣) الأم، الشافعي (٥٨/٣)، شرح منتهى الإرادات، البهوتي (٨٦/٢).

(٤) المختصر الفقهي، ابن عرفة (١٨٩/٦).

كفعل السلطان والجيش والسارق، على قول من جعل فعل الأدمي جائحة^(١).
ووضع الجائحة: اصطلاح يقصد به الفقهاء أن يسقط الباع عن المشتري للثمرة
أو الزرع ثمن ما يتلف منه بالجائحة^(٢)، والأصل أن وضع الجوائح حكم متعلق بالبيع،
لكن لما كان في الإجارة معنى يبيع المنفعة قيس عليه، ومعناه في الإجارة: إنقاص
الأجرة بقدر ما نقص من منفعة المستأجر.

ويرتب الفقهاء على الجوائح آثارا في الزكاة والغصب وأبواب من العقود كالبيع
والإجارة والصداق ونحو ذلك، وما يتعلق به البحث آثارها على عقود الإيجار عند
الفقهاء نظرا واستدلالاً^(٣).

* الفرع الثاني: تكيف جائحة كورونا:

جائحة كورونا من حيث أثرها على عقود الإيجار تقوم على سببين أصلي وتابع؛
فأما الأصلي فهو المرض الذي يسببه فيروس كورونا وهو (كوفيد ١٩)، والمرض
والشفاء منه أمران سماويان من عند الله تعالى، كما قال الله تعالى حكاية عن قول
إبراهيم ﷺ لقومه: ﴿ وَإِذَا مَرِضْتُ فَهُوَ يَشْفِينِ ﴾ [الشعراء: ٨٠]، وأما التابع فهو
الإجراءات الاحترازية من نقل العدوى للمرض، والمتوخية محاصرته لمنع تفشيه
وضرره، والتي صدرت عن كثير من البلدان والمنظمات، ولا شك أن كلا السببين
مرتبط بالآخر ارتباطا وثيقا، فالإجراءات وإن كانت من صنع البشر؛ إلا أن لها سببا
سماويا لا يُستطاع دفعه، كما أن الأمر الذي أوجب إغلاق المؤجرات من أسواق

(١) المختصر الفقهي، ابن عرفة (١٩٢/٦).

(٢) ينظر: شرح معاني الآثار، الطحاوي (٣٤/٤).

(٣) الموسوعة الفقهية، مجموعة من العلماء (٦٨/١٥ وما بعدها).

ومتاجر وفنادق ومجمعات سياحية ومطارات ونحوها، صدر عن الجهات المسؤولة عن مصالح الناس ورعاية شؤونهم، فقد اكتسب مشروعياً؛ لإزالته الضرر الذي أمرت الشريعة بإزالته، واكتسب صفة الإلزام؛ لأنه لا مفر من إنفاذه والعمل به.

وقد أورد ذلك بعض الفقهاء الأوائل، ومنهم المواق المالكي: فذكر حكم أمر السلطان بإغلاق الحوانيت وأن ابن حبيب وسحنون قالوا: الأكرأء على مكرتريها من ربها^(١)، ثم نقل عن ابن يونس رحمته الله قوله: «ليس هذا كله بشيء؛ لأن كل ما منع المكترى من السكنى من أمر غالب لا يستطيع دفعه من سلطان أو غاصب، فهو بمنزلة ما لو منعه أمر من الله، كانهدام الدار أو امتناع ماء السماء حتى منعه حرث الأرض، فلا كراء عليه في ذلك كله؛ لأنه لم يصل إلى ما اكترى»^(٢).

وقد أعلنت منظمة الصحة العالمية تحوّل (كوفيد-١٩) إلى جائحة في الحادي عشر من شهر مارس لعام ٢٠٢٠ ميلادية^(٣)، وبذلك يكون قد دخل في مفهوم الجوائح عالمياً، وأنه مما لا يستطيع الإنسان دفعه.

* الفرع الثالث: أثر الجائحة على عقد الإيجار عند الفقهاء:

اتفق الفقهاء على أن منافع الإجارة إذا تعطلت قبل التمكن من استيفائها سقطت الأجرة^(٤)، ويقصد الفقهاء بتعطل المنافع هنا أن يأتي من جهة العين المستأجرة لا من

(١) الأكرأء جمع كراء وهو أجرة المستأجر، والمكترى المستأجر. لسان العرب، ابن منظور (٢٢١/١٥).

(٢) التاج والإكليل، المواق (٥٦٣/٧).

(٣) موقع منظمة الصحة العالمية على شبكة الإنترنت.

(٤) حاشية رد المحتار، ابن عابدين (٧٨/٦)، التاج والإكليل، المواق (٥٦٣/٧)، الأم، =

جهة ما فيها من مال المستأجر نفسه، كمن يستأجر أرضاً للزراعة فتتعطل قوة الإنبات فيها، أو تغرق الأرض بماء يمنع من الانتفاع بما فيها ونحو ذلك، فهذه جوائح تسقط الأجرة أو بعضها أو تستحق الفسخ^(١)، وتعطل المنفعة يكون بوجهين، أحدهما تلف العين، والثاني زوال نفعها بأن يحدث عليها ما يمنع نفعها، كدار انهدمت وأرض للزرع غرقت فهي كالتالفة سواء، وإن زال بعض نفعها المقصود، وبقي بعضه، مثل أن يمكنه زرع الأرض بغير ماء ويكون زرعاً ناقصاً، وكان الماء ينحسر عن الأرض التي غرقت على وجه يمنع بعض الزراعة، مَلَكَ فسخ الإجارة؛ فإن ذلك كالغيب في البيع ولم تبطل به الإجارة، وإن تعطل نفعها بعض المدة، لزمه من الأجرة بقدر ما انتفع^(٢).

فأمّا وضع الجوائح السماوية وهي التي تقع بغير فعل الآدمي، فأوجب وضعها عن المستأجر الجمهور من مالكية وحنابلة والشافعية في القديم، وزاد المالكية - على الصحيح - وضعها في غير السماوية، واستحب وضعها الشافعية في الجديد^(٣)، وأما الحنفية فلا يقولون بوضع الجوائح في البيع^(٤)، لكنهم يقولون في الإجارة بما هو أهون سبباً من الجوائح وهو حق الفسخ للعدر الطارئ - كما مرّ -، واختلف الفقهاء القائلون بوضعها في وضعها بما كان من فعل الآدمي، فقال المالكية في أصح القولين

= الشافعي (١٧/٤)، كشف القناع، البهوتي (١٤/٤).

(١) مجموع الفتاوى، ابن تيمية (٢٨٨/٣٠).

(٢) المرجع السابق (٢٨٩/٣٠).

(٣) التاج والإكليل، المواق (٤٥٩/٦)، الأم، الشافعي (٥٩/٣)، كشف القناع، البهوتي

(٢٨٦/٣).

(٤) التجريد، القدوري (٢٤١٠/٥).

بوضعها، وقال الشافعية والحنابلة وفي قول عند المالكية بعدم وضعها^(١).

يقول ابن عبد البر^(٢): «وممن قال بوضع الجوائح هكذا مجملا أكثر أهل المدينة منهم يحيى بن سعيد الأنصاري ومالك بن أنس وأصحابه، وهو قول عمر بن عبد العزيز، وبوضع الجوائح كان يقضي^(٣)، وبه قال أحمد بن حنبل وسائر أصحاب الحديث وأهل الظاهر^(٤)».

واستدل من قال بوضع الجوائح بما أخرجه مسلم من حديثين عن جابر بن عبد الله^(٥) قال: (أمر النبي^(ص) بوضع الجوائح)^(٦)، وقال: قال رسول الله^(ص): (لو بعت من أخيك ثمرا فأصابته جائحة فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئا، بم تأخذ مال أخيك بغير حق؟)^(٧)، وبما رواه أنس بن مالك^(٨) أن رسول الله^(ص): (نهى عن بيع الثمار حتى تُزهي، فقيل له: وما تزهي؟ قال: حتى تحمر، فقال: أرأيت إذا منع الله الثمرة، بم يأخذ أحدكم مال أخيه)^(٩)، ووجه الدلالة صريح في نفي الحل عن أخذ مال المشتري الذي أصابت ثمرته الجائحة، وهذا صريح في الحكم فلا يُعدل عنه^(١٠).

- (١) التاج والإكليل، المواق (٦/٤٦٣)، الأم، الشافعي (٣/٥٨)، المغني، ابن قدامة (٤/٢٣٣).
- (٢) التمهيد، ابن عبد البر (٢/١٩٥).
- (٣) صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج، باب وضع الجوائح حديث (١٥٥٤) (٣/١١٩٠).
- (٤) صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج، باب وضع الجوائح حديث (١٥٥٤) (٣/١١٩٠).
- (٥) متفق عليه: صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل، باب إذا باع الثمار قبل أن يبدؤ صلاحها ثم أصابته عاهة فهو من البائع حديث (٢١٩٨) (٨/١٦٥)، صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج، باب وضع الجوائح حديث (١٥٥٥) (٣/١١٩٠).
- (٦) المغني، ابن قدامة (٤/٢٣٣).

واستدلوا بالقياس، فقالوا: إنه مبيع بقي على البائع فيه حق توفية، بدليل ما عليه من سقيه إلى أن يكْمُل؛ فوجب أن يكون ضمانه منه، أصله سائر المبيعات التي بقي لها حق توفية^(١)، فإذا بقي في ضمان البائع فأصابته جائحة وُضعت عن المشتري.

واستدلّ القائلون بأنها لا توضع عن المشتري بل هي في ضمانه بحديث أبي سعيد الخدري رضي الله عنه قال أصيب رجل في عهد رسول الله ﷺ في ثمار ابتاعها فكثرت دَيْنُهُ، فقال رسول الله ﷺ: (تصدقوا عليه فتصدق الناس عليه فلم يبلغ وفاء دَيْنِهِ، فقال رسول الله ﷺ لغرمائه: خذوا ما وجدتم وليس لكم إلا ذلك)^(٢) قالوا: فلم يحكم النبي ﷺ بالجائحة^(٣).

واستدلوا بأن هذا البيع كسائر البيوع ما دام قد خُلِّي فيه بين المشتري والثمار صارت في ضمانه، وأما الأحاديث فحَمَلوها على ما لم يُقبض بعد^(٤)، وأما الشافعي فقد ذكر أن الحديث الذي فيه الأمر بوضع الجائحة لم يثبت عنده، وإلا لقال بوضعها في القليل والكثير^(٥).

يضع المالكية من الجائحة ما بلغ الثلث وزاد^(٦)؛ لقول النبي ﷺ في الوصية:

(١) بداية المجتهد، ابن رشد (٢/١٨٦).

(٢) صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج، باب استحباب الوضوع من الدين، حديث (١٥٥٦) (٣/١١٩١).

(٣) بداية المجتهد، ابن رشد (٢/١٨٧).

(٤) التجريد، القدوري (٥/٢٤١٢).

(٥) الأم، الشافعي (٣/٥٨-٥٩).

(٦) التاج والإكليل، المواق (٦/٤٦٠).

(... الثلث والثلث كثير)^(١)، ويضع الحنابلة منها القليل والكثير تمسكا بالعموم^(٢).
والذي يترجع للباحث وضع الجائحة عن المستأجر في القليل والكثير
للمؤيدات الآتية:

أولاً: صحّة الأحاديث الواردة في وضعها.

ثانياً: لموافقة وضعها لقواعد الشريعة، ولما جرى عليه عمل كثير من السلف
وجمهور الفقهاء، لا سيما أن عقد الإيجار - الذي هو موضوع البحث - تتجدد فيه
المنفعة التي لم تقبض بعد، فكان إلى ضمان المؤجر أقرب بحسب القواعد في
الضمان.

وأما القليل والكثير فلعوم النصوص واتحاد العلة في الكل وعدم المقيّد والله
تعالى أعلم^(٣).

* الفرع الرابع: معالجة عقد الإيجار المتأثر من ناحية جائحة كورونا عند من قال
بوضعها من الفقهاء:

تُقسم العقود المتأثرة بالجائحة السماوية - ومنها جائحة كورونا - إلى حالات
بحسب وقت وقوع الجائحة وأثرها الضرري بمنفعة المستأجر:

(١) متفق عليه: صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل، باب الوصية بالثلث حديث (٢٧٤٤)
(٩٨/١٠)، صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج، باب الوصية بالثلث حديث (١٦٢٨)
(٣/١٢٥٠).

(٢) كشف القناع، البهوتي (٣/٢٨٥)، لكن قالوا: إن تلف الكل بطل العقد.

(٣) والخلاف في الجوائح مبسوط في كتب الفقه، وقد اكتفيت بما ذكرت منه لحاجة البحث
إليه.

الحالة الأولى: أن لا تكون منفعة العين - وهي محل عقد الإيجار - قد تأثرت بالجائحة إنقاصاً أو عدماً، فالعقد فيها باق على حاله، ملزم لأطرافه بما استحق من الأجرة المتعاقد عليها، وفي ظل جائحة كورونا بقيت بعض المؤجرات على حالها في الاستثمار؛ لأهمية ما تقدّمه من السلع والخدمات، مثل الصيدليات ومتاجر الأغذية ونحوها، فيما أن تكون تضررت ضرراً يسيراً يُتحمّل مثله، أو لا تكون تضررت بالجائحة مطلقاً، أو تكون الدولة قد قدمت لأصحابها تعويضاً مناسباً للضرر الذي نتج عن الجائحة، فمثل هذه المؤجرات يبقى التعاقد فيها على حاله، حرصاً على لزوم العقد، وأمر الله تعالى بالوفاء به.

الحالة الثانية: أن تكون الجائحة حالت دون استيفاء المنفعة مطلقاً ومن أول وقت العقد: كمن استأجر متجراً في مكان ولم يتمكن من الوصول إليه بسبب جائحة كورونا، إما لإغلاق الموضوع الذي هو فيه من البلد، أو لمنع العمل الذي استأجره من أجله، بسبب الإجراءات الصحية المتخذة من قبل الدولة لمواجهة الجائحة، فإن الأجرة تسقط عنه بحكم عدم تمكن المستأجر من استيفاء المنفعة، ولكن العقد لا يفسخ إلا إذا كان على منفعة مؤقتة وفات وقتها، فأما إذا أمكن استدراكها بعد ذلك فإنها تؤجل بالاتفاق بينهما وفقاً بكليهما.

قال ابن رشد رحمته الله: «وعند مالك أن أرض المظر إذا أُكريت، فمَنع القحط من زراعتها أو زرعها فلم ينبت الزرع لمكان القحط، أن الكراء يفسخ، وكذلك إذا استغدرت بالمطر^(١) حتى انقضى زمن الزراعة، فلم يتمكن المكثري من أن يزرعها،

(١) صارت فيها غدران وهي جمع غدير، وعمّها الماء. وينظر: المعجم الوسيط، إبراهيم أنيس وآخرون (٢/٦٤٥).

وعنده أن الكِراء الذي يتعلق بوقت ما، أنه إن كان ذلك الوقت مقصودا مثل كِراء الرواحل في أيام الحج فغاب المكري عن ذلك الوقت، أنه يفسخ الكِراء، وأما إن لم يكن الوقت مقصودا فإنه لا يفسخ^(١)، وهذا قول المالكية كما نصّ عليه مالك رحمه الله^(٢)، وبه قال الحنفية لأنه عذر، وقال الشافعي رحمه الله تلزمه أجرة ما مضى ولا تلزمه من حين تعذر استيفاء المنفعة، وبمثله قال الحنابلة بانفساخ عقد الإيجار فيما بقي، إن انقطع الماء عن الأرض المستأجرة للزرع ولا يصلح إلا به^(٣).

الحالة الثالثة: أن يكون المستأجر قد تمكن من استيفاء جزء من المنفعة ومُنع من جزء منها، كمن انتفع بالمحلات التجارية في جائحة كورونا وقتا ومُنع من وقت، أو من تعاقد على نقل أبنائه أو طلابه حينما من الوقت المتعاقد عليه، ومنع من الباقي، فإن الأجرة تجب في الممتنع به، دون الممتنع.

ونقل المواق المالكي عن أصبغ رحمه الله قوله: «من أكثرى رحا» سنة فأصاب أهل ذلك المكان فتنة جلوا بها من منازلهم وجلا معهم المكثري، أو بقي آمنّا إلا أنه لا يأتيه الطعام لجلاء الناس، فهو كبطلان الرّحا بنقص الماء أو كثرته، ويؤضع عنه قدر المدة التي جلوا فيها، وكذلك الفنادق التي تكثرى لأيام الموسم إذا أخطأها ذلك لفتنة

(١) بداية المجتهد، ابن رشد (٢/٢٣١).

(٢) المدونة، مالك (٣/٥٣٥).

(٣) بدائع الصنائع، الكاساني (٤/١٩٨)، الأم، الشافعي (٤/١٦)، كشاف القناع، البهوتي (٤/٢٨).

(٤) الرحا والرحى: الحجارة الكبيرة التي يطحن بها الحَبّ. ينظر: لسان العرب، ابن منظور (١٤/٣١٤).

نزلت أو غيرها. بخلاف الدار تُكرئ ثم تنجلي الفتنة، وأقام المكتري آمناً أو رحل للوحشة وهو آمن، فإن هذا لا يلزمه الكراء كله، ولو انجلي للخوف سقط عنه كراء مدة الجلاء»^(١).

ويقول ابن تيمية رحمه الله: «إذا استأجر ما تكون منفعة إيجاره للناس، مثل الحمام والفندق والقيسارية ونحو ذلك، فنقصت المنفعة المعروفة مثل أن ينتقل جيران المكان ويقل الزبون لخوف أو خراب أو تحويل ذي سلطان لهم ونحو ذلك، فإنه يحط من المستأجر من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المعروفة»^(٢).

ويقول في موضع آخر: «وتعطل بعض الأعيان المستأجرة يسقط نصيبه من الأجرة، كتلف بعض الأعيان المبيعة؛ وإن زال بعض نفعها المقصود، وبقي بعضه، مثل أن يمكنه زرع الأرض بغير ماء ويكون زرعاً ناقصاً، وكان الماء ينحسر عن الأرض التي غرقت على وجه يمنع بعض الزراعة، أو نشوء الزرع ملك فسُخ الإجارة؛ فإن ذلك كالعيب في البيع ولم تبطل به الإجارة، وإن تعطل نفعها بعض المدة، لزمه من الأجرة بقدر ما انتفع به، كما قال الخراقي رحمه الله: فإن جاء أمر غالب يحجر المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد لزمه من الأجرة بمقدار مدة انتفاعه»^(٣).

(١) التاج والإكليل، المواق (٧/٥٦٣).

(٢) مجموع الفتاوى، ابن تيمية (٣٠/٣١١).

(٣) المرجع السابق (٣٠/٢٨٩).

* المطلب الثالث: بناء المعالجة الشرعية لأثار جائحة كورونا على نظرية الظروف الطارئة على العقود:

* الفرع الأول: فحوى نظرية الظروف الطارئة:

من الاجتهاد التنظيري الذي قال به كثير من الفقهاء المعاصرين ما اصطُح عليه (نظرية الظروف الطارئة)، وهي في فحواها تعني أن ثمة حادثاً أو ظرفاً أو عذراً خاصاً أو عامّاً، قد طرأ بعد إبرام العقد وقبل تنفيذه أو أثناءه، سواء أكان لاحقاً بشخص أحد طرفي العقد، أو بمحل العقد، مما لم يكن متوقعا، ولا ممكناً الدفع غالباً، جعل تنفيذ الالتزام التعاقدى ضاراً بالمدين ضرراً زائداً أو فاحشاً، وغير مستحق بالعقد؛ لأن منشأ ذلك الحادث لا ذات الالتزام، فهو إذن خارج عن نطاق التعاقد، سواء أكان الضرر قوامه تفويت محل منفعة العقد كلاً أو بعضاً، أم من تعذر استيفاء منفعة المعقود عليه، حِسّاً أو شرعاً، لا مرهقاً فحسب في بعض الحالات، أو كان ضرراً شخصياً راجحاً، يلزم من المضي في تنفيذ موجب العقد، والأثر أو الحكم المبني على ما تقدّم إما فسخ العقد كما ذهب إلى ذلك الحنفية والظاهرية - وقد سبق الحديث فيه-، أو تخفيف الالتزام التعاقدى - كما مرّ- عند من يقول بوضع الجوائح من المالكية والحنابلة ومن ذهب مذهبهم^(١).

وهي في هذا منظومة من المقومات الشرعية تقوم على أدلة كلية وجزئية تنهض لإثبات أحكام خاصة بالأحوال الاستثنائية التي تعرض للمكلفين، فتكون سبباً في التخفيف عنهم من الالتزامات التي هي في حقيقتها مصونة في الشريعة، لكن صيانة

(١) النظريات الفقهية، الدريني (١٤٧).

المكلف نفسه في ضرورياته الخمس (دينه ونفسه وماله وعقله وعرضه) مقدّمة في الرعاية والحفظ، وما أحكام العذر في عقود الإيجار، ووضع الجوائح في العقود إلا أركان لهذه النظرية ومؤيدات، ارتكز عليها المعاصرون في نظريتهم التي أصبحت تشكل إطاراً شرعياً وقانونياً في العديد من المسائل التي تنتجها الظروف الطارئة، أو ما يستحيل معه تنفيذ العقد وهو (القوة القاهرة) كما يصطلح عليها القانونيون.

* الفرع الثاني: تنزيلها على جائحة كورونا:

ولقد تركت تداعيات جائحة كورونا آثارها السلبية على الالتزامات العقدية، فمن المعروف أن الأوبئة تكون لها آثار سلبية وخيمة سواء على المستوى الاقتصادي، إذ إنها تصيب المجتمع كله بالشلل التام في كثير من القطاعات، الأمر الذي يجعل من الصعب، بل من المستحيل أحياناً، تنفيذ الالتزام العقدي أو تأخير تنفيذه على أقل تقدير.

وحيث إنه طبقاً للقاعدة القانونية الشهيرة (العقد شريعة المتعاقدين) والتي مفادها أنه لا يحق لأي من طرفي العقد تعديله أو إلغاؤه، أو التحلل من التزاماته العقدية بإرادة منفردة، وليس ذلك فحسب بل لا يجوز للقاضي التدخل في تعديل أو إلغاء العقد دون رضا المتعاقدين، إلا أنه رغم ما تقدم فإذا وجد لدى أحد المتعاقدين عذر قهري، أو تغيرت الظروف التي تم فيها إبرام العقد، بحيث أصبحت تؤدي إلى اختلال في التوازن الاقتصادي بين الطرفين، أو تجعل تنفيذه مرهقاً أو مضرراً بأحدهما، يجوز إما تعديل العقد إلى الحد الذي يرفع به الضرر، أو فسخه حسب طبيعته والظروف التي تغيرت، ووفقاً لمصلحة الطرفين^(١).

(١) مقالة: العقود في ظل كورونا بين الظروف الطارئ والقوة القاهرة، المحامي عمر محمد=

*** شروط الظروف الطارئة التي تنطبق على جائحة كورونا منها:**

أولاً: أن يكون الظرف طارئاً أو الحادث استثنائياً، وهو ذلك الظرف الذي يندر حصوله بحيث يبدو شاذاً بحسب المألوف من شؤون الحياة، فلا يعوّل عليه الرجل العادي ولا يدخل في حسابه.

ثانياً: أن يكون الظرف الطارئ عامّاً، ويقصد بعمومية الحادث أن لا يكون الحادث استثنائياً خاصاً بالمتعاقد، بل هو عام على الناس، أو على فئة منهم كشركات الفنادق أو المقاولين.

ثالثاً: أنه ليس في وسع المتعاقد دفع الظرف الطارئ.

رابعاً: أن المتعاقد ليس له يد في حدوث الظرف الطارئ.

خامساً: أن يُصاب المتعاقد بخسارة فادحة نتيجة حدوث هذا الظرف الطارئ. ومن ذلك يتبين أنه يجوز للمحاكم بسبب جائحة كورونا التدخل لوقف العقد أو تعديله أو حتى فسخه، لدفع الضرر ولتحقيق العدالة القانونية والطبيعية بين الأطراف المتعاقدة^(١).

من المؤيدات التي نهضت عليها نظرية الظروف الطارئة وإعمالها في جائحة كورونا:

نظر المجمع الفقهي الإسلامي بمكة المكرمة في ما اصطلح عليه نظرية الظروف الطارئة ورأى أنها نظرية معتبرة في الشرع شهدت له أدلة الشرع ونصوص علماء

=العيسى بتاريخ ١٥/٥/٢٠٢٠م، موقع صحيفة الراي الكويتية.

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

الإسلام ومما أوردوه أن الإجارة يجوز للمستأجر فسخها بالطوارئ العامة، التي يتعذر فيها استيفاء المنفعة، كالحرب والطفوفان ونحو ذلك، ويرى الباحث أن ذلك منزل على جائحة كورونا التي أصابت العالم بقطاعاته المختلفة، ولم يستطع البشر أفراداً ودولاً دفعه ولكن التخفيف من آثاره بالحجر الصحي والإغلاق العام.

ومن المؤيدات التي تقوم عليها نظرية الظروف الطارئة وتنطبق على جائحة كورونا:

أولاً: ما جاءت به مُحكّمات الشريعة من رفع الضرر: من مثل قول النبي ﷺ: (لا ضَرَرٌ وَلَا ضِرَارٌ)^(١). وقد اتخذ فقهاء المذاهب من قوله هذا قاعدة فقهية، اعتبروها من دعائم الفقه الكبرى الأساسية، وفرعوا عليها أحكاماً لا تحصى، في دفع الضرر وإزالته في مختلف الأبواب، ومما لا شك فيه أن العقد الذي يعقد وفقاً لنظامه الشرعي، يكون ملزماً لعاقديه قضاء، عملاً بقوله تعالى في كتابه العزيز: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١]، ولكن قوة العقد الملزمة ليست أقوى من النص الشرعي الملزم للمخاطبين به كافة.

ثانياً: ما ذهب إليه فقهاء الحنفية من تسوية فسخ الإجارة بالأعذار الخاصة بالمستأجر، مما يدل على أن جواز فسخها بالطوارئ العامة مقبول لديهم أيضاً بطريق الأولوية، فيمكن القول: إنه محل اتفاق^(٢).

(١) سبق تخريجه.

(٢) قرار رقم: ٢٣ (٥/٧) بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية، قرارات المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة المكرمة، جمع وترتيب: جميل أبو سارة، (ص ٢٣).

ثالثًا: ما ذهب إليه المالكية والحنابلة من القول بوضع الجوائح في العقود للأحاديث التي ثبتت في ذلك، وما عملت به الأمة في أعصارها وأمصارها.

رابعًا: ما أورده علماء المسلمين من نصوص تدلُّ لصحة هذه النظرية:

فقد قال ابن قدامة رحمته الله في المغني: «حدوث خوف عام يمنع من سكنى ذلك المكان الذي فيه العين المستأجرة، أو تحصر البلد فيمتنع الخروج إلى الأرض المستأجرة للزرع ونحو ذلك، فهذا يثبت للمستأجر خيار الفسخ؛ لأنه أمر غالب يمنع المستأجر استيفاء المنفعة فأثبت الخيار كغصب العين، ولو استأجر دابة ليركبها أو يحمل عليها إلى مكان معين فانقطعت الطريق إليه لخوف حادث، أو اكرت إلى مكة فلم يحجَّ الناس ذلك العام من تلك الطريق، فلكل واحد منهما فسخُّ الإجارة، وإن أحب إبقاءها إلى حين إمكان استيفاء المنفعة جاز؛ لأن الحق لهما لا يعدوهما، فأما إن كان الخوف خاصا بالمستأجر مثل أن يخاف وحده لقرب أعدائه من الموضع المستأجر، أو حلولهم في طريقه لم يملك الفسخ؛ لأنه عذر يختص به لا يمنع استيفاء المنفعة بالكلية فأشبه مرضه»^(١).

ويقول ابن القيم رحمته الله في كتابه (إعلام الموقعين): «إن الله أرسل رسله، وأنزل كتبه، بالعدل الذي قامت به السماوات والأرض، وكلُّ أمرٍ أُخرج من العدل إلى الجور، ومن المصلحة إلى عكسها، فليس من شرع الله في شيء، وحيثما ظهرت دلائل العدل وأسفر وجهه فثم شرع الله وأمره»^(٢)، وقصد العاقدين، إنما تكشف عنه

(١) المغني، ابن قدامة (٣١/٦).

(٢) إعلام الموقعين، ابن قيم الجوزية (٥١٣/٦).

وتحدده ظروف العقد، وهذا القصد لا يمكن تجاهله والأخذ بحرفية العقد، مهما كانت النتائج، فمن القواعد المقررة في فقه الشريعة (الأمر بمقاصدها)^(١).

خامساً: مقاييس التكاليف الشرعية، ومعايير حكمة التشريع، وفيها أن المشقة التي لا يَنفَكُ عنها التكليف عادة بحسب طبيعته، كمشقة القيام في الصلاة، ومشقة الجوع والعطش في الصيام، لا تُسْقَطُ التكليف، ولا توجب فيه التخفيف، ولكنها إذا جاوزت الحدود الطبيعية للمشقة المعتادة - في كل تكليف بحسبه - أسقطته أو خففته، كمشقة المريض في قيامه في الصلاة، ومشقته في الصيام، وكمشقة الأعمى والأعرج في الجهاد، فإن المشقة المرهقة عندئذ بالسبب الطارئ الاستثنائي، توجب تدبيراً استثنائياً يدفع الحد المرهق منها.

وقد نص على ذلك وأسهب في بيانه، وأتى عليه بكثير من الأمثلة في أحكام الشريعة الإمام أبو إسحاق الشاطبي رحمه الله في كتابه (الموافقات في أصول الشريعة). فيتضح من ذلك أن الخسارة المعتادة في تقلبات التجارة، لا تأثير لها على العقود؛ لأنها من طبيعة التجارة وتقلباتها التي لا تنفك عنها، ولكنها إذا جاوزت المعتاد المألوف كثيراً، بمثل تلك الأسباب الطارئة الآفة الذكر توجب عندئذ تدبيراً استثنائياً^(٢).

(١) الأشباه والنظائر، السيوطي (١٠).

(٢) قرارات المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة المكرمة، جمع وترتيب: جميل أبو سارة، (ص ٢٣).

المبحث الثالث

تطبيقات فقهية على معالجة آثار جائحة كورونا على عقود الإيجار

مما تعرّضت له المؤجّرات في ظل جائحة كورونا، ظهرت الحاجة إلى المعالجة الشرعية لكثير من الآثار التي أورثتها هذه الجائحة للعقود المبرّمة بين المتعاقدين، سواء كانت تلك المؤجّرات عقارات سكنية أو تجارية، أو عقود تأجير لخدمات ومنافع قائمة على العنصر الإنساني كالجرّف والصنّاع، أو قائمة على العنصر الآلي كالنقل والإنشاءات ونحو ذلك.

ومما سبق بيانه في الجانب التأصيلي الفقهي عند العلماء الأوائل والمعاصرين، يستلهم الفقهاء ولجان الفتوى والقائمون على القضاء بين الناس النظر المصلحي في حلّ الإشكالات التعاقدية على تلك المؤجّرات، بما لا يجحف بحق كل منهما، وذلك بتوزيع الآثار والأضرار، بحسب صورة المسألة وما يحتف بتنفيذ العقد وحال المتعاقدين.

ولقسمة المسائل التطبيقية للمعالجات الشرعية هذه يمكن القول إنها تنقسم إلى حالتين رئيسيتين:

* الحالة الأولى: عدم وقوع الضرر على أي من المتعاقدين في ظل جائحة كورونا:

كالمؤجّرات العقارية السكنية التي سكنها أهلها مدة الحجر الصحي الذي فرض بسبب جائحة كورونا، فهذه تجب فيها الأجرة المتفق عليها في العقد؛ للزوم عقد الإيجار، ولأن المسلمين عند شروطهم، والجائحة لم تؤثر فيها ضرراً بالمستأجر، لا من جهة العين المستأجرة ولا المنفعة المتوخاة من التعاقد عليها، بل

ربما ازداد نفع المستأجرين فيها من مساكنهم؛ بإقامتهم فيها فترات أطول بسبب الحجر، وأداء مهامهم الوظيفية - عن بعد - وهم مقيمون فيها؛ وقد روى أبو هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال: (المسلمون عند شروطهم)^(١).

لكن إن كان المستأجرون لهذه العقارات ممن انخفضت دخولهم بسبب الجائحة، ولم يتم تعويضهم من الدولة، فالمعروف الذي ينبغي للمؤجر أن يُسديه لهم يكون بتخفيضه من الأجر بقدر الضرر الذي لحق بهم، أو تأخير المستحق من الالتزام حتى لا يرهقهم، والشريعة بمبادئها تحث على الإحسان بالإبراء أو الإنظار، من مثل قوله تعالى: ﴿وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾ [البقرة: ٢٨٠].

* الحالة الثانية: وقوع الضرر على أحد المتعاقدين بسبب جائحة كورونا:

- الصورة الأولى: قبل العقد:

إذا كان المستأجر قد قدّم جزءاً من الإيجار أو ما يسمى (العربون)^(٢)، ليضمن أولوية في إبرام العقد ثم وقعت إجراءات جائحة كورونا فحالت بينه وبين التعاقد فيجب على المؤجر رد هذا الجزء إلى دافعه، باعتبار أن العقد لم يُبرم، وذلك عائد إلى العذر والجائحة العامة، التي لا يد للمستأجر فيها، إلا إن كان المستأجر يريد

(١) سنن أبي داود، أبو داود السجستاني باب في الصلح، حديث (٣٥٩٤) (٢/٣٢٧)، قال الألباني رضي الله عنه: حسن صحيح.

(٢) العربون: بفتح العين وضمها وسكون الراء وفتحها، أن يشتري الرجل شيئاً أو يستأجره، ويعطى بعض الثمن أو الأجرة ثم يقول: إن تمّ العقد احتسبناه، وإلا فهو لك ولا أخذه منك. ينظر: المصباح المنير، الفيومي (٢/٤٠١).

الانتفاع بالمأجور على أي وجه، أو فيما بعد انقضاء إجراءات الجائحة، كأن يكون التعاقد على مدة طويلة، فالخيار له.

ومن أمثلة ذلك ما يحصل بالنسبة لحجز قاعات الأفراح وبدلات الأعراس وتجهيزاتها المختلفة، فيجب على المؤجرين ردّ المبالغ التي دفعت على وجه العُربون؛ لأن المنفعة لم تتحقق للمستأجرين، بسبب إغلاق القاعات وتأجيل الأعراس لجائحة لا يستطيع المستأجرون دفعها^(١).

يقول ابن حزم رحمه الله: «وكذلك إن اضطر المستأجر إلى الرحيل عن البلد أو اضطر المؤجر إلى ذلك، فإن الإجارة تنفسخ إذا كان في بقائها ضررٌ على أحدهما، كمرضٍ مانع، أو خوفٍ مانع، أو غير ذلك، لقول الله تعالى: ﴿ وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلَّا مَا أَضْطَرُّتُمْ إِلَيْهِ ﴾ [الأنعام: ١١٩]، وهو قول أبي حنيفة رحمه الله قال قتادة رحمه الله: إذا حدثت نازلةٌ يُعذر بها لم يلزمه الكراء»^(٢).

- الصورة الثانية: بعد العقد وقبل التمكّن من الانتفاع:

إذا كان المستأجر قد تعاقد على الإيجار وحيل بينه وبين الانتفاع بالمأجور، فإنه وتخريجا على ما مرّ من أحكام عقد الإيجار، واعتبار جائحة كورونا ظرفا طارئاً عاما أضرّ بالمؤجرات، من جهة عدم استيفاء المستأجر منفعة المستأجر، فإن الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار - في هذه الصورة - تسقط بعدم تمكّن المستأجر من استيفاء المنفعة، ويخبر المستأجر في فسخ العقد أو إبقائه نافذا بحسب مصلحته.

(١) ينظر: فتوى تأثير انتشار فيروس كورونا على المعاملات المالية، أ.د. حسام الدين عفانة، موقع يسألونك على شبكة الإنترنت.

(٢) المحلى، ابن حزم محمد بن علي (٨/ ١٨٧).

يقول المرادوي رحمته الله: «لو حدث خوف عام يمنع من سكنى المكان الذي فيه العين المستأجرة، أو حُصر البلد فامتنع خروج المستأجر إلى الأرض، ثبت له خيار الفسخ»^(١)، ومما أورده فقهاء المجمع الفقهي الإسلامي في هذا العصر أن الإجارة يجوز للمستأجر فسخها بالطوارئ العامة، التي يتعذر فيها استيفاء المنفعة، كالحرب والطوفان ونحو ذلك^(٢)، ولا شك أن منها جائحة عامّة كجائحة كورونا، بآثارها وأضرارها.

ومن التطبيقات العملية التي وقعت في ظل جائحة كورونا إفصاح (صندوق جدوى ريت الحرمين) عن تعليق عقد إيجار فندق (ثروات الأندلسية) بسبب فيروس كورونا، حيث قام المستأجر بتاريخ التاسع من مارس لعام ٢٠٢٠ ميلادية بفسخ عقد الإيجار المبرم، وذلك نظراً لتغير ظروف سوق الضيافة في مكة المكرمة وتعليق العمرة^(٣).

والأفضل في مثل هذه الحالات أن يكون الفسخ أو الإبقاء على التعاقد تراضياً بين الطرفين، فإن تعدّد التراضي، فإن اللجوء إلى التقاضي هو المتعيّن لمثل ما يترتب على جائحة كورونا من آثار وأضرار تعاقدية.

وإذا كان عقد الإيجار قد تمّ على منفعة مؤقتة بوقت، أو موسم تنتهي بانتهائه، وقد مضت المنفعة ولم يتمكن المستأجر من استيفائها بسبب جائحة كورونا، فإن

(١) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، المرادوي (٦/٤٩).

(٢) قرارات المجمع الفقهي الإسلامي (ص ٢٣).

(٣) مقالة: (كيف فسخ كورونا عقود الاستثمار في مكة المكرمة؟)، عبد العزيز صالح العجلان،

(١٧/٤/٢٠٢٠م)، صحيفة مال الاقتصادية.

المستأجر بالخيار بين فسخه، أو الاتفاق مع المؤجر على التعاقد على منفعة مساوية من بقية العام بعد زوال الجائحة، وهذا الحكم مندرج على ما ذكره الفقهاء من الفسخ لفوات المنفعة، إذا كان العقد مؤقتاً ومضى وقته بسبب العذر أو الجائحة، ويظهر هذا في الفنادق ووسائل النقل والخدمات التي ترتبط بموسم كالحج أو العمرة أو شهر رمضان، وقد مرت هذه المواسم في ظل الجائحة، ولم يستوف المستأجر من المؤجرات نفعاً.

وفيما ذكره ابن رشد المالكي جواب شاف عن مثل هذه الصورة حيث قال ﷺ: «وعند مالك أن أرض المطر إذا أكرت، فمنع القحط من زراعتها أو زرعها، فلم ينبت الزرع لمكان القحط، أن الكراء يفسخ، وكذلك إذا استغدرت بالمطر حتى انقضى زمن الزراعة، فلم يتمكن المكترى من أن يزرعها، وعنده أن الكراء الذي يتعلق بوقت ما، أنه إن كان ذلك الوقت مقصوداً، مثل كراء الرواحل في أيام الحج، فغاب المكري عن ذلك الوقت، أنه يفسخ الكراء، وأما إن لم يكن الوقت مقصوداً فإنه لا يفسخ»^(١).

- الصورة الثالثة: بعد العقد والشروع في المنفعة وعدم تمامها:

إن كان المستأجر قد انتفع بعض المنفعة بعقد الإيجار فيلزمه عوضها، ويُقدَّر الانتفاع والضرر، بحسب أهل الخبرة، ويتصالح الطرفان عليه، ويجوز في هذه الحالة أن يتراضى الطرفان على فسخ العقد بسبب الجائحة، ولو كان ذلك قبل المدة المتفق عليها في العقد، لحصول تعذر استيفاء المنفعة بتمامها من عقد الإيجار، يقول ابن قدامة ﷺ: «أن يحدث خوف عام، يمنع من سكنى ذلك المكان الذي فيه العين

(١) بداية المجتهد، ابن رشد (٢/٢٣١).

المستأجرة، أو تُحصر البلد، فيمتنع الخروج إلى الأرض المستأجرة للزرع، ونحو ذلك، فهذا يثبت للمستأجر خيار الفسخ؛ لأنه أمر غالب يمنع المستأجر استيفاء المنفعة، فأثبت الخيار، وإن أحب إبقائها إلى حين إمكان استيفاء المنفعة جاز؛ لأن الحق لهما، لا يعدوهما^(١).

وكذلك الحكم بالنسبة لسائقي الحافلات التي تنقل الطلاب بالأجرة، فهم يستحقون الأجرة عن الأيام التي تمّ فيها نقل الطلاب، ولا يستحقون الأجرة عن بقية المدة التي تعاقدوا عليها مع أولياء أمور الطلبة؛ لأن نقلهم توقف بسبب إغلاق المدارس، والسبب عائد إلى جائحة لا يستطيع المستأجرون دفعها.

وكذلك الحكم بالنسبة لأصحاب المساكن المؤجرة للطلبة، فهم يستحقون الأجرة عن المدة التي سكنها الطلاب فعلاً، ولا يستحقون الأجرة عن المدة التي لم يسكنوا فيها بسبب إغلاق الجامعات، والسبب - كذلك - عائد إلى جائحة لا يستطيع المستأجرون دفعها^(٢).

ومما قاله العلماء الأوائل رحمهم الله في التأسيس للجوائح ومنها جائحة كورونا وأمثالها قول ابن تيمية رحمهم الله: «ولا خلاف بين الأمة أن تعطل المنفعة بأمر سماوي يوجب سقوط الأجرة أو نقصها أو الفسخ، وإن لم يكن للمستأجر فيه صنع، كموت الدابة وانهدام الدار وانقطاع ماء السماء، فكذلك حدوث الغرق وغيره من الآفات المانعة من كمال الانتفاع بالزرع»^(٣)، وقال أبو القاسم الخرقى رحمهم الله: «فإن جاء أمر»

(١) المغني، ابن قدامة (٦/٣١).

(٢) فتوى تأثير انتشار فيروس كورونا على المعاملات المالية، أ. د. حسام الدين عفانة.

(٣) مجموع الفتاوى، ابن تيمية (٣٠/٢٩٤).

غَالِبٌ، يَخْجِزُ الْمُسْتَأْجِرَ عَنِ مَنَفَعَةِ مَا وَقَعَ عَلَيْهِ الْعَقْدُ، لَزِمَهُ مِنَ الْأَجْرِ بِمِقْدَارِ مُدَّةِ انْتِفَاعِهِ»^(١).

مسألة: هل يجوز القول بانفساخ العقد، أو انفراد المستأجر المتضرر في هذه الصورة بخيار الفسخ؟

فأما على أحكام العذر عند الحنفية فإنهم يجوّزون ذلك، على ما مرّ في بابه، وأما عند المالكية فإنهم لا يقولون بالفسخ، بل يقولون بوضع مقدار الضرر، وقول المالكية يترجح لدى الباحث، إذ يرى فيه العدل بين طرفي العقد^(٢)، والقول بانفساخ كل تلك العقود التي تضرر أصحابها فيه ضرر عام، ومفسدة محققة؛ إذ إن كلّ الناس متضررون من جائحة كورونا، وينبغي تقاسم الضرر لا تحميله للمؤجرين فحسب، وهذا القول هو الذي قال به المجلس العلمي لمديرية الشؤون الدينية لولاية باتنة - بالجزائر - حيث أجاب على استفتاءات التجار والمستثمرين بأن العقود ناجزة بين الجهتين، ولا يسقط التزامها برغم الأثر المترتب على جائحة كورونا، وإنما ينظر إليه من زاوية العدل والإحسان عبر حل تسوية، مثل تخفيض الإيجار للثلث أو للثلثين أو النصف وبحسب تقدير الضرر الواقع عليهم^(٣).

وهذه الأحكام الفقهية ينبغي أن تحاط باستشعار إيماني أخوي، بين المستأجر

(١) المغني، ابن قدامة (٣١/٦).

(٢) ما لم يكن من العقود المؤقتة بوقت ومضت منفعتة، فإنه يفسخ لزوال وقت المنفعة بإجراءات الجائحة، كما أسلفت.

(٣) مقالة: (لا فسخ لعقود الإيجار الصحيحة والملزمة رغم آثار كورونا)، الطاهر حليسي، (٢٠٢٠م/٦/٢)، صحيفة بوابة الشروق الجزائرية.

وأخيه المؤجر، ذلك أن هذه الجائحة هي ابتلاء من الله تعالى لعباده؛ ليعلم المفسد من المصلح، والمحسن من المسيء، فوجب على كل من أطراف العقد النظر للآخر بالرحمة والإحسان، ويختار الخير لأخيه كما يحب الخير لنفسه، ويعفو عما أصابه من ضرر يسير، في استدرار الخير العميم من الله تعالى، كما قال الله ﷻ: ﴿وَأَنْ تَعْفُوا أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَلَا تَنْسُوا الْفَضْلَ بَيْنَكُمْ﴾ [البقرة: ٢٣٧]، وهذه هي الأخوة هي التي ذكّر بها النبي ﷺ المتعاقد مع المتضرر بقوله: (أَرَأَيْتَ إِذَا مَنَّ اللَّهُ الثَّمَرَةَ، بِمَ يَأْخُذُ أَحَدُكُمْ مَالَ أَخِيهِ)^(١)، وهذا الذي يرفع الله به البلاء والوباء، وينشر به رحمته على العباد والبلاد.

(١) سبق تخريجه.

خاتمة

الحمد لله رب العالمين، وأزكى الصلاة وأتم التسليم على نبينا محمد ﷺ المبعوث رحمة للعالمين وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد، فقد يسر الله تعالى لي هذا البحث للوصول إلى المعالجة الشرعية لآثار جائحة كورونا على عقود الإيجار بحثاً فقهيها تطبيقياً، وكان من فضل الله عليّ أن انتهيت فيه لنتائج عديدة، أُجمل أهمّها فيما يأتي:

أولاً: أثرت جائحة كورونا على عقود الإيجار آثاراً بالغة، بسبب الإجراءات الاحترازية من تفشي المرض، مما أدى إلى تعطل كثير من جوانب الحياة التجارية، وقُصور في المكاسب، فاستدعى هذا الحال معالجةً شرعيةً لاستفتاءات المتعاقدين، لتبرأ ذمهم في استحقاقاتهم وواجباتهم.

ثانياً: تعتبر جائحة كورونا من الجوائح التي لا يستطيع الأدمي 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 دلّت على ذلك السنة النبوية، وقواعد الشريعة الكبرى.

ثالثاً: توسّع بعض الفقهاء ومن أشهرهم الحنفية في مفهوم العذر، الذي يُسوّغ الفسخ للمتعاقد المتضرر في عقد الإيجار، لما رأوا أن عقد الإيجار إنما جاز لمصلحة المتعاقد على غير سنن العقود، فهو عقد مضاف إلى المستقبل؛ كتعليق البيع على الشرط المستقبلي، وإنما جاز للحاجة إليه في تحقيق النفع للناس، فإذا تحقق بسببه ضرر عاد إلى الحكم الأصلي، وانفسخ بالعذر الطارئ عليه.

رابعاً: كل الفقهاء يقيمون وزناً للمنفعة المتوخاة من عقد الإيجار لأنها المقصودة منه، لكنهم يتفاوتون فيما بينهم بالقول في تأثرها، بحسب ما ظهر لهم من نصوص الشريعة، وما أداهم إليه اجتهادهم الموازن بين قوة العقد المكتسبة من أمر الله تعالى بالوفاء به، وبين مصلحة المتعاقدين التي من أجلها عُقدت وُسِّرت.

خامساً: توَّصل الفقهاء المعاصرون إلى نظرية تعالج الأحوال الاستثنائية مثل جائحة كورونا، وهي نظرية الظروف الطارئة التي قامت على نصوص شرعية، وقواعد كلية من أهمها رفع الضرر، ورفع الحرج، واجتهادات فقهية للأوائل من العلماء كأحكام العذر والجائحة، وما تعلق بهما فسخاً وتخفيفاً.

سادساً: تتواءم الصور الواقعة في جائحة كورونا مع الأعذار التي أوردها الفقهاء، بل وتزيد عليها، لكون ما تضرر به المتعاقدون في جائحة كورونا عامّاً شاملاً، ليس لهم فيه يد، ولا هم يستطيعون له صرفاً، فاستحق ما ترتب على جائحة كورونا من إغلاق للمتاجر والفنادق والمراكز الخدمية ووسائل النقل والتعليم ونحوها أن يُخرَج على ما ذكره الفقهاء الأولون من إغلاق الحوانيت بأمر السلطان، وتُعطلُّ طريق الحجاج بعد استئجار الدواب لنقلهم، وجلاء الناس عن موضع من استأجر رحاً ليصلح طعامهم، ونحو ذلك مما صدر عنه الفقهاء من تمثيل وتفصيل وفتوى.

سابعاً: يترجَّح للباحث القول إن الأساس الذي بنى عليه الحنفية موقفهم من العذر في عقد الإيجار صحيح، لكنه معتبر فيما ترتب عليه من أضرار لا يستطيع لها العاقد دفعاً، كما في أحكام الجائحة عند القائلين بها، صيانة للحقوق الواجبة في العقود المبرمة.

ثامناً: يترجح للباحث القول 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.

تاسعاً: لا يجوز لمن لم يتضرر من المتعاقدين على المؤجرات بجائحة كورونا أن يمنع المؤجر حقه، لإلزام الشريعة بالوفاء بالعقود، والوقوف عند الشروط ومقاطع الحقوق، وكذلك إن تضرر وتم تعويضه من الدولة ونحوها، لكن يُستحب للمؤجر أن يخفف عن المستأجرين في ظل جائحة كورونا وضعا وإنظارا، ابتغاء تفریح الله تعالى لكرباته، واستجلابا لسعة الرزق والفضل منه سبحانه.

عاشراً: من قَدَّم شيئاً من (العربون) ليضمن أولوية في إبرام عقد الإيجار، ثم وقعت إجراءات جائحة كورونا فحالت بينه وبين التعاقد، فيجب على المؤجر رد هذا الجزء إليه، باعتبار أن العقد لم يبرم للعذر والجائحة العامة، وينطبق ذلك على صالات الأفراح وتوابعها ونحو ذلك.

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

ثاني عشر: إذا أبرم عقد الإيجار قبل جائحة كورونا، ثم حالت إجراءاتها دون المستأجر واستكمال المنفعة، فإنه يُحطّ عنه منه الأجرة بقدر الضرر الذي يحكم به أهل الخبرة، تخريجا على وضع الجوائح، ولا ينبغي القول بالفسخ عموماً بين المتعاقدين؛ للمفسدة العامة التي تلحق بالمؤجرين والمجتمع.

ثالث عشر: اللجوء إلى التراضي مُقدّم على التقاضي، والتصالح على الأوسط

حلّ شرعي كما ذكر الفقهاء، وتغليب الرحمة والتيسير في هذه الظروف الاستثنائية، ثمرة للإيمان والتقوى، وسبب في بركة الرزق، ودفع البلاء والوباء وما نزل بالناس جميعاً.

* ويوصي الباحث:

بتوجيه مزيد من الجهود العلمية ودعمها، في سبيل دراسة نازلة جائحة كورونا من جميع الجوانب الشرعية، التي يحتاج إليها الناس في معرفة الحكم الشرعي والعمل به، وتكون في مجموعها تأصيلاً علمياً واجتهادياً لفقهاء الأحوال الاستثنائية والظروف الطارئة.

والله تعالى أسأل أن يتقبل مني بقبول حسن هذا العمل، وأن يتجاوز عما فيه من التقصير والزلل، وينفع المسلمين به عامة، وكاتبه ووالديه ومشايخه خاصة، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين، والحمد لله رب العالمين.

قائمة المصادر والمراجع

* الكتب:

- الإجماع، محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري (ت: ٣١٩هـ)، تحقيق د. فؤاد عبد المنعم أحمد، دار المسلم، الطبعة الأولى، ١٤٢٥هـ.
- الأشباه والنظائر: جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي (ت: ٩١١هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، (د.ط)، (د.ت).
- إعلام الموقعين عن رب العالمين، ابن قيم الجوزية أبو عبد الله محمد بن أبي بكر (ت: ٧٥١هـ)، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢٣هـ.
- الأم، الشافعي محمد بن إدريس (ت: ٢٠٤هـ)، دار المعرفة، بيروت، طبعة عام ١٣٩٠هـ.
- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علي بن سليمان المرادوي، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤١٩هـ.
- البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ابن نجيم زين الدين بن إبراهيم (ت: ٩٧٠هـ)، دار الكتاب الإسلامي، بيروت، (د.ت).
- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ابن رشد أبو الوليد محمد بن أحمد، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، الطبعة الرابعة، ١٣٩٥هـ - ١٩٧٥م.
- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني علاء الدين أبو بكر بن مسعود (ت: ٥٨٧هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ.
- التاج والإكليل لمختصر خليل، المواق محمد بن يوسف العبدري (ت: ٨٩٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٦هـ - ١٩٩٤م.
- التجريد، القدوري أحمد بن محمد (ت: ٤٢٨هـ)، تحقيق مركز الدراسات الفقهية المعاصرة، دار السلام، القاهرة، الطبعة الثانية، ١٤٢٧هـ.

- التعريفات، الجرجاني علي بن محمد بن علي (ت: ٨١٦هـ)، تحقيق إبراهيم الأبياري، دار الكتاب العربي، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤١٣هـ - ١٩٩٢م.
- التمهيد، ابن عبد البر يوسف بن عبدالله (ت: ٤٦٣هـ)، تحقيق مصطفى بن أحمد العلوي ومحمد عبد الكبير البكري، مؤسسة قرطبة، (د.ت).
- تنبيه الرقود على مسائل النقود، ابن عابدين محمد أمين بن عمر (ت: ١٢٥٢هـ)، ضمن رسائله المجموعة، طباعة بولاق، (د.ت).
- الجامع الصحيح، مسلم بن الحجاج (ت: ٢٦١هـ)، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (د.ن)، (د.م)، (د.ط)، (د.ت).
- الجامع المسند الصحيح، البخاري محمد بن إسماعيل (ت: ٢٥٦هـ)، تحقيق محمد عبد الباقي، (د.ط)، (د.ت).
- حاشية ابن عابدين (رد المحتار على الدر المختار)، ابن عابدين محمد أمين بن عمر (ت: ١٢٥٢هـ)، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤١٢هـ.
- سنن ابن ماجه، ابن ماجه محمد بن يزيد القزويني (ت: ٨٨٧هـ)، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، دار الفكر، بيروت، (د.ت).
- سنن أبي داود، أبو داود سليمان بن الأشعث السجستاني (ت: ٢٧٥هـ)، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، دار الفكر، بيروت، (د.ط)، (د.ت).
- شرح فتح القدير على الهداية شرح بداية المبتدي، ابن الهمام كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي (ت: ٨٦١هـ)، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثانية، (د.ت).
- شرح معاني الآثار، أبو جعفر أحمد بن محمد الطحاوي (ت: ٣٢١هـ)، تحقيق محمد زهري النجار، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٣٩٩هـ.
- شرح منتهى الإرادات، البهوتي منصور بن يونس (ت: ١٠٥١هـ)، دار عالم الكتب، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.

- الفواكه الدواني، النفاوي أحمد بن غنيم بن سالم (ت: ١١٢٦هـ)، دار الفكر، بيروت، ١٤١٥هـ.
- القاموس المحيط، الفيروزآبادي مجد الدين محمد بن يعقوب (ت: ٨١٧هـ)، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الثالثة، ١٤١٣هـ - ١٩٩٣م.
- قرارات المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة المكرمة الدورة الأولى (١٣٩٨هـ) - الدورة التاسعة عشرة (١٤٢٨هـ)، جمع وترتيب: الباحث جميل أبو سارة.
- كشاف القناع عن متن الإقناع، البهوتي منصور بن يونس (ت: ١٠٥١هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، (د.ط)، (د.ت).
- لسان العرب، ابن منظور جمال الدين محمد بن مكرم (ت: ٧١١هـ)، دار صادر، بيروت، الطبعة الثالثة، ١٤١٤هـ.
- المبسوط، السرخسي أبو بكر محمد بن أحمد (ت: ٤٨٣هـ)، دار المعرفة، بيروت، (د.ط)، ١٤٠٦هـ.
- مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر، شيخي زاده عبد الرحمن بن محمد (ت: ١٠٧٨هـ)، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- مجموع الفتاوى، ابن تيمية أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم الحراني (ت: ٧٢٨هـ)، تحقيق: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، طبعة مجمع الملك فهد، ١٤١٦هـ - ١٩٩٥م.
- المجموع، النووي أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف (ت: ٦٧٦هـ)، مطبعة المنيرية، (د.ت).
- المحلى بالآثار، ابن حزم أبو محمد علي بن أحمد (ت: ٤٥٦هـ)، دار الفكر، بيروت، (د.ط)، (د.ت).
- المختصر الفقهي، ابن عرفة محمد بن محمد الورغمي (ت: ٨٠٣هـ)، تحقيق حافظ محمد خير، مؤسسة خلف أحمد الحبتور الخيرية، الطبعة الأولى، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م.

- المدونة، مالك بن أنس الأصبحي (ت: ١٧٩هـ)، تحقيق: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، (د.ت).
- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، الفيومي أحمد بن محمد (ت: ٧٧٠هـ)، المكتبة العلمية، بيروت، (د.ط)، (د.ت).
- المعجم الوسيط، إبراهيم أنيس وآخرون، دار الدعوة، القاهرة، (د.ط)، (د.ت).
- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الشربيني محمد بن أحمد الخطيب (ت: ٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
- المغني، ابن قدامة عبد الله بن أحمد المقدسي (ت: ٦٢٠هـ)، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٠٥هـ.
- المنثور في القواعد، محمد بن بهادر بن عبد الله الزركشي (ت: ٧٩٤هـ)، تحقيق د. تيسير فائق أحمد محمود، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، الطبعة الثانية، ١٤٠٥هـ.
- الموسوعة الفقهية، مجموعة من العلماء: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، طباعة ذات السلاسل، الكويت، ١٤٢٧هـ.
- النظريات الفقهية، محمد فتحي الدريني (ت: ١٤٣٤هـ)، جامعة دمشق، الطبعة الثانية، ١٩٩٠م.

* المقالات:

- آثار كورونا على العلاقات التعاقدية المحلية والدولية، أريج حمادة، (٥/٥/٢٠٢٠)، صحيفة الأنباء الكويتية، (www.alanba.com).
- عقود الإيجار تفسخ أو تخفّض حسب الضرر، سلمان الظفيري، (٨/٦/٢٠٢٠)، صحيفة عكاظ، (www.okaz.com.sa).
- العقود في ظل كورونا بين الظرف الطارئ والقوة القاهرة، عمر محمد العيسى، (١٥/٥/٢٠٢٠)، موقع صحيفة الراي الكويتية (www.alraimedia.com).

- كورونا، جائحة على الإيجار العقاري التجاري، هشام العبيدان، (د.ت)، موقع أركان للاستشارات القانونية، (www.arkanlaw.com).
- كيف فسخ كورونا عقود الاستثمار في مكة المكرمة؟، عبد العزيز صالح العجلان، (١٧/٤/٢٠٢٠م)، صحيفة مال الاقتصادية، (www.maaal.com).
- لافسخ لعقود الإيجار الصحيحة والملزمة رغم آثار كورونا، الطاهر حليسي، (٢٠٢٠/٦/٢)، صحيفة بوابة الشروق الجزائرية، (www.echoroukonline.com).
- ما تأثير أزمة كورونا على الالتزامات التعاقدية؟، عذراء الحسيني، (٢٠٢٠/٥/٣٠)، صحيفة الرياض، (www.alriyadh.com).
- متخصصون: خلافات متوقعة بين المالك والمستأجر بشأن تحديد الإيجارات في زمن كورونا، ماجد البريكان، (٢٠٢٠/٤/٣٠)، صحيفة الجزيرة السعودية، (www.al-jazirah.com).
- هل يحق للمستأجر التحلل من التزاماته بذريعة جائحة كورونا، همس الغامدي، (٢٠٢٠/٤/٢٦)، صحيفة مكة المكرمة، (makkahnewspaper.com).

* المواقع على شبكة الإنترنت:

- موقع منظمة الصحة العالمية على الشبكة العنكبوتية:
<https://www.who.int/ar/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019/advice-for-public/q-a-coronaviruses>
- <https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>
- موقع يسألونك على شبكة الإنترنت: (www.yasaloonak.net)

List of Sources and References

* Books:

- al'ijmae, muhamad bin 'iibrahim bin almandhar alnaysaburi (t: 319 h), tahqiq d. fuad eabd almuneim 'ahmad, dar almuslim, altabeat al'uwlaa, 1425 h.
- al'ashbah walnazayir: jalal aldiyn eabd alruhmin bin 'abi bikr alsyuty (t: 911 h), dar alkutub aleilmiat, bayrut, (da.ta), (da.t).
- iielam almawqie ean rabi alealamin, abn qiam aljawzit 'abu eabd allah muhamad bin 'abi bikr (t: 751 h), dar abn aljuzii llnashr waltawzie, almamlakat alearabiat alsaeudiat, altabeat al'uwlaa, 1423 h.
- al'umu, alshshafieiu muhamad bin 'iidris (t: 204 h), dar almaerifat, bayrut, tbt eam 1390 h.
- al'iinsaf fi maerifat alrrajih min alkhilaf, eali bin sulayman almardawi (6/49), dar 'iihya' alearabii bayrut, lubnan, altabeat al'uwlaa, 1419 h
- albahar alraayiq sharah kanz aldaqayiq, abn najim zayn aldiyn bin 'iibrahim (t: 970 h), dar alkitab al'iislamia, bayrut, (da.t).
- bidayat almujtahad wanihayat almuqtasid, abn rashid 'abu alwalid muhamad bin 'ahmad, mutbaeat mustafaa albabii alhalabii wa'awladih, misr, altubeat alrrabieat, 1395 h -1975 m.
- badayie alsanayie fi tartib alsharayie, alkasanii eala' aldiyn 'abu bakr bin maseud (t 587 h), dar alkutub aleilmiat, bayrut, altubeat alththaniat, 1406 h.
- alttaj wal'iiklil sharah mukhtasir khalil, almuaqu muhamad bin qasim bin qasim bin 'abi yusif aleabdariu (t: 897 h), dar alkutub aleilmiat, bayrut, altubeat al'uwlaa, 1394 h.
- alttaj wal'iiklil limukhtasir halil almuaqi muhamad bin yusif aleabdarii (t: 897 h), dar alkutub aleilmiat, altabeat al'uwlaa, 1416 ha-1994 m.
- altajrid, alquduriu 'ahmad bin muhamad (t: 428 h), tahqiq markaz aldirasat alfaqhiat, dar alsalam, alqahrt, altubeat alththaniat, 1427 h.
- altaerifat, aljurjanu eali bin muhamad bin eali (t: 816 h), tahqiq 'iibrahim al'abyarii, dar alkitab alearabii, bayrut, altubeat alththaniat, 1413 h - 1992 m.
- mahdhuf, aibn eabd albar yusif bin ebdallh (t: 463 h), tahqiq mustafaa bin 'ahmad wamuhamad eabd alkabir albikri, muasasat qartabat, (da.t).
- tanbih alruqud ealaa masayil alnuqud, abn eabidin muhamad 'amin bin eumar (t: 1252 h), dimn rasayilih almajmueat, tabaeatan biwalaq, (da.t).
- aljamie alsahih, muslim bin alhujaj (t: 261 h), thqyq: muhamad fuad eabd albaqi, dar 'iihya' alturath alearabii, bayrut, (d.n), (d.m), (d.t), (d.ta).
- aljamie almusanad alsahih, albikhariu muhamad bin 'iismaeil (t: 256 h), tahqiq muhamad eabd albaqi, (da.ta), (da.t).
- hashiat abn eabidin (rd almihtar ealaa alduri almktar), abn eabidin muhamad 'amin bin eumar (t: 1252 h), dar alfikr, bayrut, altubeat alththaniat, 1412 h.
- sunan abn majih, abn majih muhamad bin yazid alqazwayniu (t: 887 h), tahqiq muhamad fuad eabd albaqi, dar alfikr, bayrut, (da.t).

- sunan 'abi dawud, 'abu dawud sulayman bin al'asheth alsajastani (t: 275 h), tahqiq: muhamad muhyi aldiyn eabd alhamid, dar alfikr, bayrut, (da.ta), (da.t).
- sharah fath alqadir ealaa alhidayat sharah bidayat almbtadii, abn alhimam kamal aldiyn muhamad bin eabd alwahid alsayawasi (t: 861 h), dar alfikr, bayrut, altibeat alththaniat, (da.t).
- sharah maeani alathar, 'abu jaefer 'ahmad bin muhamad altahawi (t: 321 h), tahqiq muhamad zahri alnajar, dar alkutub aleilmiat, bayrut, altabeat al'uwlaa, 1399 h.
- sharah muntahaa al'iiradat, albuhtii mansur bin yunis (t: 1051 h), dar ealam alkutub, bayrut, altabeat al'uwlaa, 1414 h - 1993 m
- alfawakuh aldawaniu, alnafrawiu 'ahmad bin ghnyim bin salim (t: 1126 h), dar alfikr, bayrut, 1415 h.
- alqamus almuhit, alfiruzabady majid aldiyn muhamad bin yaequb (t: 817 h), muasasat alrisalat, bayrut, altubeat alththalithat, 1413 h - 1993 m.
- qararat almjme alfaqahii al'iislamii alttabie lirabitat alealam al'iislamii bimakat almukaramat aldawrat al'uwlaa (1398 ha) - aldawrat alttasieat eashtra (1428 ha), jame watryb: albahith jamil 'abu sarat.
- kashaf alqunae ean matn al'iiqnae, albuhtiu mansur bin yunis (t: 1051 h), dar alkutub aleilmiat, bayrut, (da.ta), (da.t).
- lisan alearab, abn manzur jamal aldiyn muhamad bin mukrim (t: 711 h), dar sadir, bayrut, altubeat alththalithat, 1414 h.
- almabsut, alsarkhasiu 'abu bakr muhamad bin 'ahmad (t: 483 h), dar almaerifat, bayrut, (d.t), 1406 h.
- majmae al'anhur sharah multaqa al'abhar, shaykhi zadh eabd alruhmin bin muhamad (t: 1078 h), dar 'iihya' alturath alearabii, bayrut.
- majmue alfatawaa, abn timiat 'abu aleabbas 'ahmad bin eabd alhalim alharani (t: 728 h), tahqiq eabd alruhmin bin muhamad bin qasim, tbtet majmae almalik fahd, 1416 h -1995 m.
- almajmue, alnawawiu 'abu zakariaa muhyi aldiyn yahyaa bin sharaf (t: 676 h), mutbaeat almuniriat, (da.t).
- almuhlaa bialathar, abn hizm 'abu muhamad eali bin 'ahmad (t: 456 h), dar alfikr, bayrut, (da.ta), (da.t).
- almukhtasir alfuqahi, abn eurfat muhamad bin muhamad alwaraghmi (t: 803 h), tahqiq hafiz muhamad khayr, muasasat khalf 'ahmad alhabtur alkhayriat, altabeat al'uwlaa, 1435 ha-2014m.
- almudawinat, malik bin 'anas al'asbahii (t: 179 h), tahqiq: zakariaa eamirat, dar alkutub aleilmiat, bayrut, (da.t).
- almisbah almunir fi ghurayb alsharah alkabir, alfiumii 'ahmad bin muhamad (t: 770 h), almuktabat aleilmiat, bayrut, (da.ta), (da.t).
- almaejam alwasit, 'iibrahim 'anis wakharun, dar aldaewat, alqahrt, (da.ta), (da.t).
- maghni 'iilaa maerifat maeani almuhtajiyin 'alfaz almunhaj, alsharbinii muhamad bin 'ahmad alkhathib (t: 977 h), dar alkutub aleilmiat, bayrut, altubeat al'uwlaa, 1415 h -1994 m.

- almaghni, abn qadamat eabd allah bin 'ahmad almaqdisii (t: 620 h), dar alfikr, bayrut, altabeat al'uwlaa, 1405 h.
- almanthur fi alqawaeid, muhamad bin bhadir bin eabd allh alzarkashi (t: 794 h), tahqiq d. taysir fayiq 'ahmad mahmud, wizarat al'awqaf walshuwuwn al'iislatmat, alkuayt, altabeat alththaniat, 1405 h.
- almawsueat alfaqhiat, wizarat al'awqaf walshuwuwn al'iislatmat, tabaeatan dhat alsulasil, alkuayt, 1427 h.
- alnazariat alfaqhiat, muhamad fathi aldrini (t: 1434 h), jamieatan dimashq, altabeat al'uwlaa, 1990 m.

*** almaqalat:**

- athar kwrwna ealaa alealaqat altaeaqudiat almahaliyat, 'arij hamadat, (5/5/2020), sahiat al'anba' alkuaytiat, (www.alanba.com.)
- euqud al'ijar tafsakh 'aw tkhffd hsb aldarar, salman alzafiri, (8/6/2020), sahiat eukaz, (www.okaz.com.sa).
- aleuqud fi zili kwrwna bayn alzarf walquat alqahrt, eumar muhamad aleisaa, (15/5/2020), mawqie sahiat alraay alkuaytiat www.alraimedia.com).
- kwrwna, jayihat ealaa al'ijar aleaqarii altijarii, hisham aleabidan, (d.t), mawqie 'arkan lilaistisharat alqanuniat, (www.arkanlaw.com).
- kayf faskh kwrwna euqud alaistithmar fi makat almukarama ?, eabd aleaziz salih aleijlan, (17/4/2020 m), sahiat mal alaiqtisadiat, (www.maaal.com).
- la faskh lieuqud al'ijar alsahihat walmalhaq raghm athar kwrwna, altaahir halisi, (2/6/2020), sahiat bawwab alshuruq aljazayiriati, (www.echoroukonline.com).
- ma tathir 'azmat kwrwna ealaa altaeaqudiat,, eadhra' alhusayni, (30/5/2020), sahiat alriyad, (www.alriyadh.com).
- mutakhasisun fi: khilafat mutawaqaeat bayn almalik walmustajar bishan tahdid al'ijarat fi zaman kwrwna, majid albariukan, (30/4/2020), sahiat aljazirat alsewdyt, (www.al-jazirah.com).
- hal yahiq lilmustajar althahalul min mustanadatih bidharieat jayihat kwrwna, hams alghamidii, (26/4/2020), sahiat makat almukaramat, (makkahnewspaper.com).

*** almawaqie ealaa shabakat al'iintarnt:**

- mawqie munazamat alsihat alealamiat ealaa alshabakat aleunkabuati:
- <https://www.who.int/ar/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019/advice-for-public/q-a-coronaviruses>.
- <https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>
- mawqie yas'alunak ealaa shabakat al'iintarnt: (www.yasaloonak.net).

* * *