

## أثر نظرية الظروف الطارئة في إجابة الأعيان على جائحة كورونا المستجد (COVID-19) دراسة فقهية مقارنة بالقانون الكويتي عقود الإيجار السكنية والتجارية إنموذجا

(\*)  
د. وسن سعد الرشيدى  
تاريخ الاستلام: أبريل ٢٠٢٠ م  
تاريخ الإجازة: مايو ٢٠٢٠ م



### ملخص البحث

منذ تفشي وباء فيروس كورونا المستجد (COVID-19) وإعلانه وباء عالمياً، حسب منظمة الصحة العالمية، وما ترتب عليه من قيام دولة الكويت بإجراءات احترازية لتطويق هذا الوباء، من فرض الحظر الجزئي، وإغلاق المحلات التجارية، وتأثير هذا الأمر على الجانب الاقتصادي، برز تساؤل عمّا إذا كان من حق المستأجر أن يطالب بتخفيض الأجرة، أو منحه خيار فسخ العقد، خصوصاً مع عدم انتفاعه في هذه المدة، وهل من حق المؤجر في هذه الحالة فسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة؟ وهنا برزت نظرية الظروف الطارئة، وما يقابلها في الفقه الإسلامي من نظرية الضرورة أو العذر أو الجوائح؛ لترسم لنا ملامح العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر في ظل هذه الظروف.

وقد تناول هذا البحث الجانب التطبيقي لنظرية الظروف الطارئة، وأسقطها على عقد إجابة الأعيان بشقيه - السكني والتجاري - إبان انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، وبين البحث أن انتشار هذا الفيروس وما تبعه من إجراءات الدولة الاحترازية يُعد ظرفاً طارئاً في بعض الحالات، وفي أحيان أخرى يُعد من قبيل القوة القاهرة، وقد لا يؤثر على العقد حسب مناهج الحكم في كل صورة، مقارنةً بذلك بالقانون المدني الكويتي.

الكلمات الدالة: كورونا، الظروف الطارئة، نظرية الإجابة، النوازل، جائحة، فيروس، (COVID-19)، كوفيد.

### المقدمة

الحمد لله، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً،

(\*) د. وسن سعد الرشيدى: تعمل أستاذاً مساعداً في قسم الفقه وأصول الفقه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية قسم منذ عام ٢٠١٦ م تحمل شهادة الدكتوراه في الفقه المقارن وأصول الفقه من جامعة الكويت، عام ٢٠٠٨ م، والماجستير في الفقه المقارن وأصول الفقه من جامعة الكويت، عام ٢٠٠٤ م، والليسانس في الشريعة من جامعة الكويت، عام ٢٠٠١ م. لها عدة بحوث علمية محكمة منشورة في مجال التخصص. الاهتمامات البحثية: فقه النوازل، الاقتصاد الإسلامي، قضايا المرأة المعاصرة.

وبعد:

فإن ظهور فيروس كورونا المستجد (COVID-19) في ديسمبر من العام ٢٠١٩م، وانتشاره ووصوله إلى مستوى الجائحة الصحية على مستوى العالم، وفق منظمة الصحة العالمية، فإن عقد الإجارة وغيره من العقود التي يتراخى تنفيذها قد تأثرت؛ وذلك لأن وضعاً استثنائياً قد طرأ أدى إلى استحالة الاستمرار في تنفيذ بعض العقود، أو إلى الوقوع في خسارات فادحة حال تنفيذ بعضها، وبالمقابل فقد يَتَمَسَّك البعض بوقوع الجائحة بسوء نية، فيقوم بتضخيم آثارها بغرض التهرب من التزاماته التعاقدية.

ويأتي هذا البحث ليناقد إشكالية تطبيق الظروف الطارئة على جائحة فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، وذلك فيما يخص إجارة الأعيان في الفقه الإسلامي والقانون الكويتي.

#### أهمية البحث:

تبرز أهمية هذا البحث إذا علمنا الجدل الفقهي والقانوني الحاصل بسبب فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، والخلاف في كونه قوة قاهرة أم ظرفاً طارئاً، وتأثير هذا التصنيف على العلاقات التعاقدية من حيث استحقاق الأجرة في إجارة الأعيان، ومدى أحقية المؤجر والمستأجر بفسخ العقد.

ناهيك عن أن جلّ البحوث التي تناولت نظرية الظروف الطارئة، نظرت إلى جانب المستأجر باعتباره الطرف المتضرر، في حين أن النظرية تستوعب أطراف العقد، وهنا تتضح أهمية البحث في تطرّقه إلى جانب المؤجر، وبيان أحقيته في فسخ العقد في بعض الحالات.

#### مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث في دراسة مدى تأثير الظروف الطارئة في إجارة الأعيان، في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي، في ظل ظروف وباء فيروس كورونا المستجد (COVID-19).

#### أهداف البحث:

إن الهدف من هذا البحث هو:

- ١- تصنيف فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، باعتباره سبباً للإجراءات الاحترازية ظرفاً طارئاً أو قوة قاهرة، وبيان حالة انعدام تأثيره على إجارة الأعيان.

٢- تفصيل الرأي الفقهي والقانوني لتأثير هذه الجائحة على عقدي الإيجار السكني والتجاري.

#### الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات التي تناولت موضوع الظروف الطارئة؛ كنظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي لمحمد قباني، وهو بحث نشر في مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، ومنهج الفقهاء المعاصرين في تناول نظرية الظروف الطارئة لأيمن الدباغ، وأحكام الجوائح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظريتي الضرورة والظروف الطارئة وهي رسالة دكتوراه لعادل المطيرات.

**وتأتي إضافة هذا البحث في كونه ربط بين الظروف الطارئة ونازلة وباء فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، وناقش تأثير إجراءات الدولة على عقود الإيجار السكنية والتجارية فقهاً وقانوناً، مع تطبيقها على كثير من الأمثلة المحلية.**

#### حدود البحث:

يقتصر البحث على دراسة أثر وباء فيروس كورونا وما تبعه من إجراءات احترازية على إجارة الأعيان، دون التطرق إلى تأثيره على مسائل الإجارة، كما أننا اكتفينا بالقانون المدني الكويتي في مناقشة هذه النازلة.

#### منهج البحث:

اعتمد البحث المنهج الوصفي بما يشمل من المناهج الاستقرائية والاستنباطية، عبر تتبع موضوع استحقاق أجرة الأعيان في الظروف الطارئة في مظان الفقهية والقانونية، وجمع وترتيب مادته العلمية، ثم استنباط حكمه الشرعي وتوظيفه في وباء فيروس كورونا المستجد (COVID-19).

**خطة البحث:** ينقسم البحث إلى مقدمة، ومبحثين وخاتمة تشمل أهم النتائج والتوصيات.

المبحث الأول  
نظرية الظروف الطارئة وجائحة فيروس  
كورونا المستجد (COVID-19)

المطلب الأول  
مفهوم نظرية الظروف الطارئة وتأصيلها الشرعي  
الفرع الأول

مفهوم نظرية الظروف الطارئة وبيان أركانها

النظرية لغة: من نظر، وهو التأمل والمعينة<sup>(١)</sup>، ونظرت في الأمر: تدبّرت<sup>(٢)</sup>.  
واصطلاحاً: هي المفهوم العام الذي يؤلف نظاماً حقوقياً موضوعياً تنطوي تحته  
جزئيات موزعة في أبواب الفقه المختلفة؛ كنظرية الحق، ونظرية العقد، ونظرية الضرورة  
الشرعية... ونحو ذلك<sup>(٣)</sup>.  
والظروف لغة: جمع ظرف، والظرف: البراعة وذكاء القلب، وظرف الشيء: وعاءه<sup>(٤)</sup>.  
وكلُّ ما يستقرُّ غيره فيه، والحال<sup>(٥)</sup>.  
واصطلاحاً: ما كان محلاً للشيء من الزمان والمكان<sup>(٦)</sup>.  
والطارئة لغة: من طرأ: إذا جاء مفاجأة<sup>(٧)</sup>.  
واصطلاحاً: الأمور الخارجة عن العادة التي تحدث فجأة دون توقُّع لها<sup>(٨)</sup>.  
ونظرية الظروف الطارئة اصطلاحاً: هي مجموعة القواعد والأحكام التي تعالج الآثار  
الضارة اللاحقة بأحد العاقدين، الناتجة عن تغيير الظروف التي تم بناء العقد في ظلها<sup>(٩)</sup>.

(١) ابن فارس، مقاييس اللغة ٥/ ٤٤٤.

(٢) الفيومي، المصباح المنير ٢/ ٦١٢.

(٣) الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته ٤/ ٢٨٣٧.

(٤) ابن منظور، لسان العرب، باب الفاء، فصل الظاء.

(٥) مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مادة (ظرف).

(٦) قلعه جي، معجم لغة الفقهاء، ص ٢٩٥، ٢٩٦.

(٧) البعلبي، المطلع ١/ ٣٤٤.

(٨) قلعه جي، معجم لغة الفقهاء، ص ٢٨٧.

(٩) الدباغ، منهج المعاصرين في تناول الظروف الطارئة، ص ١٦٦٧.

وهي في أصلها تقوم على فكرة إسعاف المتعاقد المنكوب الذي اختلَّ توازن عقده اقتصادياً؛ مما قد يجرُّه إلى الهلاك، فهي تهدف إلى تحقيق العدالة في العقود، ورفع الغبن منها<sup>(١)</sup>.

وهناك ثلاثة أركان لتطبيق نظرية الظروف الطارئة<sup>(٢)</sup>:

**الأول: وجود التزام عقدي تراخى تنفيذه؛ كعقد الإيجار، والعقود الفورية التنفيذ إذا اتفق طرفاها على تأجيل تنفيذها.**

**الثاني: طرء حادث بعد العقد وقبل تنفيذه، ويشترط فيه: أن يكون غير متوقع؛ كالحروب والزلازل، وألا يستطيع المدين دفعه، ولا يكون له يدٌ في نشوئه<sup>(٣)</sup>، وأن يكون حادثاً عاماً.**

**الثالث: أن يصبح تنفيذ التزام المدين مرهقاً، أي: يختلَّ التوازن الاقتصادي بين الالتزامات المتقابلة، حتى يصبح تنفيذ الالتزام مُهدِّداً بخسارة فادحة، إلا أنه ليس مستحيلاً<sup>(٤)</sup>.**

## الفرع الثاني

### التأصيل الشرعي لنظرية الظروف الطارئة

أسند الفقهاء نظرية الظروف الطارئة إلى عدة نظريات، وهي:

أ- **نظرية العذر في عقود الإجارة عند الحنفية<sup>(٥)</sup>، والعذر هو: عجز العاقد عن المضي في موجهه إلا بتحمُّل ضرر زائد لم يستحق<sup>(٦)</sup>.**

قال الكاساني: «إن الحاجة تدعو إلى الفسخ عند العذر؛ لأنه لو لزم العقد عند تحقُّق العذر، للزم صاحب العذر ضرراً لم يلتزمه بالعقد، فكان الفسخ في الحقيقة امتناعاً عن التزام الضرر<sup>(٧)</sup>.

وقد توسع فقهاء الحنفية في الأعذار التي يُفسخ بها عقد الإجارة، فقد يفسخ العقد عذراً

(١) الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته ٤ / ٣٢٣١.

(٢) الدباغ، منهج المعاصرين في تناول الظروف الطارئة، ص ١٦٦٧.

(٣) المطيرات، أحكام الجوائح في الفقه، ص ٧٣ - ٧٨.

(٤) أبو قاهوق، أثر العذر والجائحة في عقدي البيع والإجارة، ص ١٧.

(٥) المرغيناني، الهداية ٣ / ٢٥٠، الكاساني، بدائع الصنائع ٤ / ١٩٨.

(٦) المرغيناني، الهداية ٣ / ٢٥٠.

(٧) بدائع الصنائع ٤ / ١٩٧.

من جانب المستأجر، أو من جانب المؤجر، أو قد يقوم العذرُ بالعين المؤجرة.

**ب - نظرية الجوائح عند المالكية والحنابلة<sup>(١)</sup>، وَالْجَائِحَةُ:** مأخوذة من الجوح، وهو الاستئصال والهلاك، والمقصود بها: كُلُّ شَيْءٍ لَا يُسْتَطَاعُ دَفْعُهُ لَوْ عَلِمَ بِهِ؛ كَسَمَائِيٍّ، كَالْتَلُّجِ وَالْجَرَادِ، أَوْ غَيْرِ سَمَائِيٍّ؛ كَفَعَلَ السُّلْطَانَ وَالْجَيْشَ وَنَحْوِ ذَلِكَ، وَالْأَصْلُ فِيهَا مَا رَوَى عَنِ النَّبِيِّ ﷺ «أَنَّهُ أَمَرَ بِوَضْعِ الْجَوَائِحِ»<sup>(٢)</sup>.

**ج - نظرية الضرورة<sup>(٣)</sup>،** والمقصود بها: حالة من الحظر تطرأ على الإنسان يخاف معها فوت شيء من المصالح التي لا بد منها في قيام مصالح الدين والدنيا، بحيث لا تندفع هذه الضرورة إلا بارتكاب المحرم، أو ترك الواجب، أو تأخيرها عن وقته.

**وصدر قرار عن المجمع الفقهي بمكة المكرمة بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية، جاء فيه:** «في العقود المتراخية التنفيذ، إذا تبدلت الظروف التي تم فيها التعاقد تبديلاً غير الأوضاع، بأسباب طارئة عامة، فأصبح بها تنفيذ الالتزام العقدي يُلحق بالملتزم خسائر جسيمة غير معتادة؛ فإنه يحق للقاضي في هذه الحالة عند التنازع، وبناءً على الطلب، تعديل الحقوق والالتزامات العقدية، بصورة توزع القدر المتجاوز للمتعاقد من الخسارة على الطرفين المتعاقدين، كما يجوز له أن يفسخ العقد فيما لم يتم تنفيذه منه، وذلك مع تعويض عادل للملتزم له، دون إرهاب للملتزم. ويعتمد القاضي في هذه الموازنات جميعاً رأي أهل الخبرة الثقات.

**٢ -** ويحق للقاضي أيضاً أن يُمهّل الملتزم إذا وجد أن السبب الطارئ قابلٌ للزوال في وقت قصير، ولا يتضرر الملتزم له كثيراً بهذا الإمهال<sup>(٤)</sup>.

(١) الفواكه الدواني ٢/١٢٩، الدسوقي ٣/١٨٥، الشافعي، الأم ٣/٥٨، البيهوتي، كشاف القناع ٣/٢٨٥.

(٢) رواه مسلم في صحيحه (١٥٥٤).

(٣) الزحيلي، نظرية الضرورة، ص ٣٣٠، مهيدات، القواعد ١/٢٤٤.

(٤) قرار رقم: ٢٣ (٥/٧).

## المطلب الثاني

### فيروس كورونا المستجد (COVID-19)

#### بين القوة القاهرة والظروف الطارئة

#### الفرع الأول

### فيروس كورونا المستجد (COVID-19)

إن فيروسات كورونا هي فصيلة كبيرة من الفيروسات التي تُسبب المرض للحيوان والإنسان، ومن المعروف أن عدداً من فيروسات كورونا تُسبب لدى البشر حالات عدوى الجهاز التنفسي، التي تتراوح حدتها بين نزلات البرد الشائعة إلى الأمراض الأشد وخامةً. ومرض فيروس كورونا المستجد (COVID-19) هو: مرض مُعدٍ يُسببه فيروس كورونا المكتشف مؤخراً. ولم يكن هناك أي علم بوجود هذا الفيروس قبل انتشاره في مدينة «ووهان» الصينية في ديسمبر من العام ٢٠١٩م، وقد أعلنت منظمة الصحة العالمية أنها باتت تعتبر فيروس كورونا (COVID-19) وباءً عالمياً وذلك بعد انتشاره في إرجاء المعمورة<sup>(١)</sup>.

#### الفرع الثاني

### فيروس كورونا المستجد (COVID-19)

#### بين القوة القاهرة والظروف الطارئة

تعرف القوة القاهرة بأنها أمر غير متوقع الحصول، وغير ممكن الدفع، يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا، دون أن يكون هناك خطأ في جانب المدين<sup>(٢)</sup>. ويشترط لتحقيق القوة القاهرة: استحالة تنفيذ الالتزام، وأن يكون الالتزام أساسياً وليس تبعياً، وأن تكون الاستحالة كاملة غير جزئية تحتوي كامل العقد، وأن تنشأ الاستحالة في تاريخ لاحق للالتزام.

إن القوة القاهرة والظروف الطارئة كليهما أمران غير متوقعي الحدوث عند التعاقد، ولا يمكن دفعهما، لكنهما يختلفان في أن: القوة القاهرة يمكن أن تكون فردية تصيب الملتزم

(١) منظمة الصحة العالمية، المكتب الإقليمي للشرق الأوسط

<http://www.emro.who.int/ar/health-topics/corona-virus/about-COVID-19.html>

(٢) الزحيلي، نظرية الضرورة، ص ٣٣٢.

أثر نظرية الظروف الطارئة في إجارة الأعيان على جائحة كورونا المستجد دراسة فقهية...

وحده<sup>(١)</sup>، وتجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا، ويترتب عليها انفساخ العقد من تلقاء نفسه<sup>(٢)</sup>.  
أما نظرية الظروف الطارئة، فيجب أن يكون الأمر الطارئ عامًّا وشاملاً<sup>(٣)</sup>، ولا تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا، بل مرهقًا لأحد طرفي أو لكليهما، ويترتب عليها رد الالتزام إلى الحد المعقول، وتوزيع الخسارة على الطرفين.  
وفي رأينا أن وباء فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) يخضع لكل من النظريتين، ويكون معيار خضوعه هو مدى تأثيره في العقد المطلوب تنفيذه، فإذا كان التأثير هو إرهاب أحد طرفي العقد إرهابًا شديدًا؛ فإن الوباء يعتبر هنا من قبيل الظروف الطارئة، وأما إذا تسبب الوباء في استحالة تنفيذ العقد؛ فإن الوباء يصبح من قبيل القوة القاهرة<sup>(٤)</sup>.  
وتجدر الإشارة إلى أن حقيقة الظرف الطارئ أو القوة القاهرة في هذه الأزمة تتمثل في القرارات الاستثنائية الصادرة من الدولة؛ لمواجهة انتشار جائحة فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، وإطلاق الظروف الطارئة على هذا الفيروس من باب إطلاق السبب على المسبب.

## المبحث الثاني

### تطبيق نظرية الظروف الطارئة على جائحة فيروس كورونا المستجد (COVID-19) في إجارة الأعيان فقهاً وقانوناً

تمهيد: في بيان عقد الإجارة:

الإجارة في اللغة: مشتقة من أجر، وهي: ما أعطيت من أجر في عمل<sup>(٥)</sup>.

وفي الاصطلاح: هي عقد على منفعة، معلومة، مقصودة، قابلة للبدال والإباحة، بعوض معلوم وضعاً<sup>(٦)</sup>.

(١) المرجع السابق.

(٢) المسلوخي، كورونا قوة القاهرة أم ظروف طارئة؟ ٢٩/٣/٢٠٢٠م. الموقع:

<https://pulpit.alwatanvoice.com>:

(٣) الزحيلي، نظرية الضرورة، ص ٣٣٢.

(٤) رضوان، هل يعطي كورونا المتعاقد الحق في عدم الوفاء بالتزامه؟ ٨/٤/٢٠٢٠م. الموقع:

<https://www.youm7.com/story>

(٥) ابن منظور، لسان العرب، باب الرء، فصل الألف، ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، مادة أجر.

(٦) قليوبي، حاشيتا قليوبي وعميرة ٦٧/٣، وانظر: المرغيناني، الهداية ٢/٢٣١، الدردير، الشرح =



**والإيجار في القانون: عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين، لمدة محدودة، في مقابل عوض مالي<sup>(١)</sup>.**  
**وعقد الإجارة عقد مشروع عند عامة أهل العلم، دلَّ على مشروعيته الكتابُ، والسُّنة، والإجماع.**

**فمن الكتاب: قوله تعالى: ﴿قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾<sup>(٢)</sup>.**  
**ومن السُّنة: ما رُوي عن عائشة - رضي الله عنها - قالت: «استأجر رسول الله ﷺ وأبو بكر رجلاً من بني الدليل هاديًا خريبتًا»<sup>(٣)</sup> (٤).**

**وأما الإجماع: فقد أجمع أهل العلم على أن الإجارة ثابتة<sup>(٥)</sup>.**  
**والإجارة قد تقع على الأعيان؛ كمن استأجر سيارة أو بيتًا، كما قد تقع على الأشخاص؛ كمن استأجر خياطًا أو خادماً<sup>(٦)</sup>.**  
**كما أن الأصل في عقد الإجارة اللزوم عند الجمهور<sup>(٧)</sup>، فلا يستقلُّ أي من طرفي العقد بفسخه من دون رضا الطرف الآخر.**

**وهو في القانون من العقود الملزمة للجانبين؛ لذا لا يمكن لأحد العاقدين أن يتحلل من عقد الإجارة بإرادته المنفردة<sup>(٨)</sup>.**

=الكبير ٤ / ٣٤، البهوتي، شرح منتهى الإرادات، ٢ / ٢٤١.

(١) المادة (٥٦١) من القانون المدني الكويتي، مرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠م، بإصدار القانون المدني (١٩٨/٦٧)

(٢) سورة الكهف: الآية ٧٧.

(٣) الخريت: الماهر الذي يهتدي للطرق والمفاوز. انظر: لسان العرب، باب التاء، فصل الخاء.

(٤) أخرجه البخاري في صحيحه (٢١٤٤).

(٥) ابن المنذر، الإجماع ص ١٠١.

(٦) ابن مفلح، الفروع ٤ / ٣٣٠.

(٧) الكاساني، بدائع الصنائع ٤ / ٢٠١، الزركشي، المنثور ٢ / ٣٩٨ - ٤٠٠، السيوطي، الأشباه والنظائر ٢٧٥ / ١.

(٨) المادة (٥٦١) من القانون المدني الكويتي، مرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠م، بإصدار القانون المدني (١٩٨/٦٧) <http://www.almohami.com>

## المطلب الأول

### تأثير جائحة فيروس كورونا المستجد (COVID-19) على عقد الإيجار السكني في الفقه والقانون

لا شك أن هذه الجائحة وما تبعها من إجراءات احترازية؛ كالحظر الجزئي وإغلاق معظم الأنشطة التجارية، قد أثرت على الحياة الاقتصادية، مما أدى إلى إفسار الكثير من المستأجرين وتخلفهم عن سداد أجرة مساكنهم، واحتج البعض<sup>(١)</sup> بحالة الإرهاق الشديد التي يحق فيها للمستأجر طلب خفض الأجرة متذرعاً بعلاقة السببية بين حصول الإرهاق وبين الحادث الطارئ المتمثل بجائحة فيروس كورونا وما تبعها من إجراءات احترازية. لكن عند تدقيق النظر في المسألة نجد أن الجهة منفكة، فالمستأجر قد استوفى المنفعة كاملة، فعليه دفع الأجرة، وإفساره نتيجة الظروف الطارئة موضوع آخر لا دخل له بعقد الإيجار السكني، لكن من الممكن تطبيق القواعد الشرعية والقانونية على هذه المسألة كالتالي:

## الفرع الأول

### تأثير جائحة فيروس كورونا المستجد

#### (COVID-19) على عقد الإيجار السكني في الفقه

الأصل في عقد الإيجار أنه متى استوفى المستأجر المنفعة كاملة، وجب عليه الأجر كاملاً، فإذا لم يوفَّ بالأجرة؛ جاز للمؤجر فسخ العقد<sup>(٢)</sup>.

لكننا نفرق في هذه الصورة بين حالتين:

أ- إذا كان المستأجر قادراً على الدفع، ولم تؤثر الجائحة على ملاءته وقدرته على أداء الأجرة؛ فهذا لا يُنظر، ويُطالب بدين الأجرة، ويُلزم بالدفع ولو عن طريق القضاء؛ لقوله صلى الله عليه وسلم: «مطل الغني ظلم»<sup>(٣)</sup>، والمراد هنا تأخير ما استحق أداءه بغير عذر<sup>(٤)</sup>، فإذا لم يوفَّ؛ جاز للمؤجر فسخ العقد.

ب- أما إذا كان المستأجر معسراً؛ كمن تعطلت مشاريعه في هذه الأزمة فأعسرته، أو سُرح

(١) مجموعة الإيتقان القانونية، دراسة في أثر جائحة فايروس كورونا على عقود العمل والإجارة، ص ٣٠.

(٢) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ص ٣١٦٩.

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه (٢١٦٦).

(٤) ابن حجر، فتح الباري ٤/٤٦٥.

من العمل، أو كان من العمالة غير المنتظمة الهامشية، فهذا يجب إمهاله حتى يتيسر أمره، ويتمكن من سداد دين الأجرة، ولا يجوز للمؤجر فسخ عقده؛ لأن إنظار المعسر واجب شرعاً عند الأئمة الأربعة<sup>(١)</sup> ما دام معسراً حقيقة؛ لقوله تعالى: ﴿وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرٍ فَنظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ﴾<sup>(٢)</sup>، وهذه الآية عامة في كل معسر، وهو قول جمهور العلماء<sup>(٣)</sup>. وقد حدد مجمع الفقه الإسلامي ضابط الإعسار؛ حيث ورد في نص قراره: «ضابط الإعسار الذي يوجب الإنظار: ألا يكون للمدين مالٌ زائدٌ عن حوائجه الأصلية في بيده نقدًا أو عيناً»<sup>(٤)</sup>.

### الفرع الثاني

#### تأثير جائحة فيروس كورونا المستجد (COVID-19) على عقد الإيجار السكني في القانون

الأصل أن المستأجر إذا استوفى المنفعة كاملة؛ وجب عليه الأجر كاملاً، فإذا لم يوفَّ بالأجرة؛ جاز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة، إلا إذا أثبت المستأجر أن عدم سداده كان لعذر قوي؛ فقد نصت المادة (٢٠) من قانون إيجار العقارات<sup>(٥)</sup> على أنه: يجوز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد، أو وفق الحكم الصادر بتحديداتها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها. كما قررت المادة، أن من حق المستأجر إثبات أن تأخره في الوفاء كان راجعاً إلى عذر قوي، وذلك إذا أوفى المستأجر - بعد رفع الدعوى وقبل إقفال باب المرافعة - الأجرة المستحقة عليه<sup>(٦)</sup>.

#### فالمستأجر في عقود (السكن الخاص) ملزم بسداد الأجرة كاملة للمؤجر مهما طال أمد

(١) ابن عابدين في حاشيته ١/١٢٥، عليش، منح الجليل ٦/٢٢٥، الشيرازي، المهذب ٢/١٤٠، البهوتي، شرح منتهى الإرادات ٢/١٥٨.

(٢) سورة البقرة: الآية ٢٨٠.

(٣) القرطبي، تفسير القرطبي ٣/٣٧٢.

(٤) قرار رقم: ٦٤ (٢/٧).

(٥) مرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م، في شأن إيجار العقارات <https://www.almohami.com>.

(٦) مرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م، في شأن إيجار العقارات <https://www.almohami.com>.

أثر نظرية الظروف الطارئة في إجابة الأعيان على جائحة كورونا المستجد دراسة فقهية...

الأزمة، فإذا لم يُسدّد الأجرة؛ كان للمؤجر أن يطالبه بالإخلاء، ويمكن قبول عذره إذا كان قوياً في تأخير الأجرة.  
لكن ذلك مشروط بسداد جميع الإيجارات المستحقة إلى تاريخ إقفال باب المرافعة حسب نص المادة ٢٠.

مما دعى بعض نواب مجلس الأمة الكويتي إلى اقتراح تعديل هذا القانون بمنع إخلاء المستأجرين المتأخرين عن سداد الأجرة خلال فترة التعطيل مع استحقاق الإيجار لصاحب الملك تحقيقاً للعدالة.

كما يمكننا تطبيق نص المادة (٢٠٩) من القانون المدني التي تنص على: «في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفَّ أحد المتعاقدين بالتزامه عند حلول أجله، وبعد إعداره؛ جاز للمتعاقد الآخر، إن لم يفضل التمسُّك بالعقد، أن يطلب من القاضي فسخه، مع التعويض إن كان له مقتضى، وذلك ما لم يكن طالب الفسخ مُقَصِّراً بدوره في الوفاء بالتزاماته.  
- ويجوز للقاضي عند طلب الفسخ، أن يُنظر المدين إلى أجل يُحدِّده، إذا اقتضته الظروف، كما أن له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوفَّ به المدين قليلاً بالنسبة إلى التزاماته في جملتها».

فللمؤجر أن يطالب بإخلاء العين المؤجرة في هذه الحالة بدعوى عدم سداد الأجرة؛ لإخلاء المستأجر بالتزامه، ويمكن أن يحتجَّ المستأجر بالظروف الاستثنائية، ولكن اعتبارها (أي هذه الظروف الاستثنائية) عذراً قوياً هو من المسائل التي يختصُّ بها القضاء.

## المطلب الثاني

### تأثير الظروف الطارئة التي نتجت عن فيروس كورونا

#### المستجد (COVID-19) على عقد الإيجار التجاري في الفقه والقانون

أصدرت بلدية الكويت في ٢٢ مارس ٢٠٢٠م، قراراً بإغلاق جميع المعارض، والمجمعات التجارية، والأسواق المركزية، والسماح بالبيع والشراء بالوسائل الإلكترونية<sup>(١)</sup>؛ واستثنت من الإغلاق: الأسواق الغذائية والتموينية، ومراكز التسوق بكافة أنواعها، التابعة للمجمعات

(١) قرار إداري رقم ٧٠٥/٢٠٢٠م

<http://www.mohamoon - kw.com/upload/files/703 - 2020 - 0.pdf>

التعاونية، كما منعت المطاعم، بكافة أنواعها، من تقديم الخدمة لعملائها داخل المحل، وقصرت الخدمة على الطلبات الخارجية فقط...<sup>(١)</sup>.

**فهناك أنشطة تجارية تعطلت كلياً**، بسبب قرارات «استثنائية» من الدولة لا يجوز مخالفتها، وفق المادة (١٥) من قانون الدفاع المدني التي تجرم: «مخالفة تطبيق الحظر بعقوبة كبيرة تصل إلى السجن ثلاث سنوات، والغرامة المالية بـ ١٠ آلاف دينار»<sup>(٢)</sup>. وهناك أنشطة أخرى تعطلت جزئياً، وهي المستثناة بنص القرار السابق نتيجة للحظر الجزئي، فقد أعلنت الكويت، في ٢١/٣/٢٠٢٠م، تطبيق قرار حظر التجول الجزئي من الساعة الخامسة مساءً وحتى الرابعة فجراً، ثم تم تمديد الحظر الجزئي بساعات مختلفة في شهر رمضان ٢٤/٤/٢٠٢٠م، من الساعة الرابعة عصرًا إلى الثامنة صباحًا، حسب قرار مجلس الوزراء<sup>(٣)</sup>.

وينبغي التنبيه إلى أن إغلاق النشاط بالكامل لا يعني تعطل منفعته، فمن الممكن تسويق منتجاته وبيعها بالوسائل الإلكترونية، فقد ارتفع حجم التجارة الإلكترونية في الكويت بعد قرار مجلس الوزراء بإغلاق كافة المجمعات التجارية، وانتعشت خدمة الطلبات الخارجية والشراء عبر التطبيقات الإلكترونية<sup>(٤)</sup>.

## الفرع الأول

### تأثير الظروف الطارئة التي نتجت عن فيروس كورونا المستجد

#### (COVID-19) على عقد الإيجار التجاري في الفقه الإسلامي

**اتفق الفقهاء على أن تعطل المنفعة بأمر طارئ يوجب سقوط الأجرة، أو نقصانها، أو ثبوت خيار الفسخ<sup>(٥)</sup>؛ فقد جاء في (منح الجليل):** «وفسخ كراء الحوانيت بسبب أمر السلطان

(١) موقع بلدية الكويت، تاريخ القرار ١٧/٣/٢٠٢٠، <http://www.baladia.gov.kw2>

(٢) قانون رقم ٢١ لسنة ١٩٧٩، المادة (١٥)، <http://www.mohamoon-kw.com/default.as>

(٣) القبس، ٢٤/٤/٢٠٢٠، مجلس الوزراء يقرر تمديد الحظر الجزئي. الموقع: ALQAPAS.COM

(٤) فيروس كورونا ينعش التجارة الإلكترونية في الكويت، ٢٢/٣/٢٠٢٠، الموقع:

SKYNEWSARABIA.COM

(٥) الكاساني، بدائع الصنائع ٤/٢٠١، المرغيناني، الهداية ٣/٢٥٠، التاج والإكليل ٥/٤٣٣، عlish، منح

الجليل ٧/٥٢١، الزركشي، شرح الزركشي ٢/١٨١، النووي، روضة الطالبين ٥/٢٩٣، ابن مفلح،

المبدع ٥/١٠٥، ابن قدامة، المغني ٥/٢٦٢، المرداوي، الإنصاف ٦/٦٥، البهوتي، كشف القناع

أثر نظرية الظروف الطارئة في إجارة الأعيان على جائحة كورونا المستجد دراسة فقهية...  
بإغلاق الحوانيت لعدم إمكان مخالفة أمره»<sup>(١)</sup>.

وقال الزركشي: «إن المعقود عليه المنفعة، فإذا جاء أمر منع المستأجر من استيفاء المنفعة المعقود عليها وكان قد انتفع؛ فإن عليه من الأجرة بقدر ما انتفع؛ لحصول المعقود عليه»<sup>(٢)</sup>.  
وجاء في (المبدع): تجب الأجرة فيما مضى، ويثبت له الخيار بحدوث خوف عام؛ لأنه أمر غالب<sup>(٣)</sup>.

ونقل ابن تيمية الإجماع على أن تعذر المنفعة بأمر سماوي يُسقط الأجر أو ينقصه، ويُثبت خيار الفسخ<sup>(٤)</sup>.

وجاء في قرار المجمع الفقهي الإسلامي: «إن الإجارة يجوز للمستأجر فسخها بالطوارئ العامة التي يتعذر فيها استيفاء المنفعة؛ كالحرب والظوفان ونحو ذلك...»<sup>(٥)</sup>.

**فتعطل المنفعة بالكلية** يوجب سقوط الأجرة كاملة، وهذا في حال الإغلاق الكلي للنشاط، وعدم انتفاعه بالعين المؤجرة، كما هو الحال في مراكز التجميل، والعيادات الطبية الخاصة، وجراجات السيارات ونحوها مما يعتمد على تقديم خدمة للمستهلك لا يُتصور معها التسويق الإلكتروني.

**أما نقصان المنفعة**، فيوجب نقص الأجرة، وهذا في حال الإغلاق الجزئي للنشاط نتيجة للحظر؛ كالمطاعم، أو في حال ممارسة التجارة الإلكترونية في حال الإغلاق الكلي للنشاط؛ كمحلات الأجهزة الكهربائية والإلكترونية.  
كما يثبت خيار الفسخ للمستأجر إذا تعذر عليه الانتفاع، مع دفع أجرة ما سبق له الانتفاع به.

**وهنا يبرز تساؤل:** هل الأجرة تثبت ابتداء بعقد الإجارة، ثم سقطت لعدم القدرة على

٣٠/٤

(١) الكاساني، بدائع الصنائع ٤/٢٠١، المرغيناني، الهداية ٣/٢٥٠.

(٢) الزركشي، شرح الزركشي ٢/١٨١، النووي، روضة الطالبين ٥/٢٩٣.

(٣) ابن مفلح، المبدع ٥/١٠٥.

(٤) ابن تيمية، مجموع الفتاوى ٣٠/٢٩٣.

(٥) قرار رقم: (٥٢٣/٧).

الانتفاع، أم أن الأجرة لم تثبت بمطلق عقد الإجارة؛ لأن المنفعة لم تستوفَ أصلاً؛ وبالتالي لا تتوجه المطالبة بها في زمن الوفاء؟

اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

**القول الأول، للحنفية<sup>(١)</sup> والمالكية<sup>(٢)</sup>: الأجرة لا تستحق بنفس العقد.**

واستدلوا بما يلي:

- بقوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَا لَكُمْ فَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾<sup>(٣)</sup>، فَأَمَرَ بِإِيْتَائِهِنَّ بَعْدَ الْإِرْضَاعِ<sup>(٤)</sup>.

- وبقول النبي ﷺ: «ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ ... وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يَعْطِ أَجْرَهُ»<sup>(٥)</sup>، فَتَوَعَّدَ عَلَى الْاِمْتِنَاعِ مِنْ دَفْعِ الْأَجْرِ بَعْدَ الْعَمَلِ، فَدَلَّ عَلَى أَنَّهَا حَالَةٌ الْوُجُوبِ<sup>(٦)</sup>.

**القول الثاني، للشافعية<sup>(٧)</sup> والحنابلة<sup>(٨)</sup>: العقد إذا أُطلق، فإن الأجرة تجب بنفس**

**العقد.**

واستدلوا بقول النبي ﷺ: «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ»<sup>(٩)</sup>.

ونوقش: بضعف الحديث<sup>(١٠)</sup>، وإن ثبت فإن وقت عرق الأجير نهاية عمله، فرجع دليلاً

للقول الأول.

**والذي يترجح لي - والله أعلم - أن الأجرة لا تستحق بمطلق العقد، وإنما بالاستيفاء؛**

لأن المعقود عليه في إجارة الأعيان المنفعة، وهي معدومة لم تقبض، وقبضها إنما يكون

(١) المرغيناني، الهداية ٣/٢٣٢، الكاساني، بدائع الصنائع ٤/٢٠٢.

(٢) الدردير، حاشية الصاوي ٤/١٣، الدسوقي، حاشية الدسوقي ٤/٤.

(٣) سورة الطلاق: آية ٦.

(٤) ابن مفلح، المبدع ٥/١١٥.

(٥) أخرجه البخاري في صحيحه (٢١١٤).

(٦) ابن قدامة، المغني ٥/٣٢٩.

(٧) الرملي، نهاية المحتاج ٥/٣٢٢، الشيرازي، المهذب ١/٣٩٩.

(٨) ابن قدامة، المغني ٥/٣٢٩، ابن مفلح، المبدع ٥/١١٥.

(٩) رواه ابن ماجه في سننه (٢٤٤٣)، وقال الصنعاني في (سبل السلام): «حديث ضعيف» ٣/٨١،

وانظر: ابن حجر، الدراية رقم ٨٦١.

(١٠) قال في (سبل السلام): «حديث ضعيف» ٣/٨١.

باستيفائها، وهو زمن ثبوت الأجرة.

**ولكن هل يحق للمؤجر إنهاء العقد قبل المدة المحددة لتضرره من بقاء المستأجر؟**

إن الإجارة من العقود اللازمة التي لا يجوز لأحد الطرفين الانفراد بفسخها، لكن بتطبيق قواعد الشريعة من رفع الضرر عن المؤجر والمستأجر بالحديث: «لا ضرر ولا ضرار»<sup>(١)</sup>، نقول: إنه يجوز في حال تضرر المؤجر من بقاء العقد، أن يفسخ العقد، مع تعويض المستأجر عن المدة الباقية في العقد، خصوصاً أن أمد هذه الأزمة غير معروف، ويعد هذا العوض في مقابل المنفعة التي يملكها المستأجر في بقية المدة، وقد يكون المستأجر القديم قد تكلف في تجهيز وتأثيث وبدل خلو هذه العين، والله أعلم.

وقد صدر قرار للمجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، جاء فيه: «إذا تم الاتفاق بين المالك والمستأجر، أثناء مدة الإجارة، على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغًا مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً؛ لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك»<sup>(٢)</sup>.

ويمكن الاستئناس لهذا الرأي بقرار المجمع الفقهي فيما يخص الظروف الطارئة السابق ذكره؛ إذ ورد فيه: يحق للقاضي تعديل الحقوق والالتزامات العقدية بصورة توزع فيها الخسارة على الطرفين المتعاقدين، كما يجوز له أن يفسخ العقد فيما لم يتم تنفيذه منه، وذلك مع تعويض عادل للملتزم له، دون إرهاب للملتزم<sup>(٣)</sup>.

### الفرع الثالث

#### تأثير الظروف الطارئة التي نتجت عن فيروس كورونا

##### المستجد (COVID-19) على عقد الإيجار التجاري في القانون الكويتي

نصت المادة (١٩٦) من القانون المدني الكويتي على أن: «العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز لأحدهما أن يستقل بنقضه أو تعديل أحكامه، إلا في حدود ما يسمح به الاتفاق، أو يقضي به القانون»، فليس للمؤجر أو المستأجر التحلل من التزامات العقد إلا في حدود

(١) أخرجه ابن ماجه في سننه (٢٣٤٠)، ورواه الحاكم في مستدرکه (٢٣٤٥)، وقال: «هذا صحيح الإسناد على شرط مسلم».

(٢) قرار رقم: ٣١ (٦/٤).

(٣) قرار رقم: ٢٣ (٥/٧).



الاتفاق، أو ما يقضى به القانون.

هذا هو الأصل لكن بعد انتشار فيروس كورونا وما تبعه من إجراءات احترازية، نقول:  
**بالنسبة للمستأجر:** نصت المادة (٥٨١) من القانون المدني: «إذا ترتب على عمل ما صدر من السلطة العامة نقص في انتفاع المستأجر؛ جاز له طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة»<sup>(١)</sup>.

فيجوز للمستأجر في هذه الحالة إما طلب فسخ عقد الإيجار، أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة.

**وبالنسبة للمؤجر:** إذا أثبت تضرُّره من بقاء العقد، فهنا يمكن الاستعانة بنظرية الظروف الطارئة فيما يخدم المستأجر والمؤجر على حدٍّ سواء.

**فبعد إجارة الأعيان عقد متراخي التنفيذ بطبيعته،** كما أن وباء كورونا (كوفيد - ١٩) وما تبعه من إجراءات الدولة الاحترازية يُعد حادثاً استثنائياً، عاماً، غير متوقع، خارجاً عن إرادة المؤجر والمستأجر، لا يُستطاع دفعه، ولا لأحدهما يدٌ في نشوئه.

**وبالرجوع إلى القانون المدني في المادة (١٩٨):** «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»<sup>(٢)</sup>.

فيجوز للقاضي - بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين - أن يردَّ الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، وتوزيع الخسارة على الطرفين؛ بأن يضيق من مده أو يزيد في مقابله، أو يوقف تنفيذ العقد حتى يزول الحادث الطارئ<sup>(٣)</sup>.

ولا شك أن الإرهاق في هذه الحالة معيار مرن حسب الأشخاص والظروف، والمهم أن تنفيذ الالتزام يهدد بخسارة فادحة؛ إذ الخسارة المألوفة في التعامل لا تكفي<sup>(٤)</sup>.

(١) القانون المدني الكويتي، مرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠، بإصدار القانون المدني (١٩٨/٦٧) <http://www.almohami.com>

(٢) القانون المدني الكويتي، مرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠، بإصدار القانون المدني (١٩٨/٦٧) <http://www.almohami.com>

(٣) قباني، الظروف الطارئة، ص ٢٥.

(٤) مجموعة الإتقان القانونية، دراسة في أثر جائحة فايروس كورونا على عقود العمل والإجارة، ص ٢٢.

**فالقاضي قد يرى وقف تنفيذ العقد حتى يزول الحادث الطارئ، وهذا في حال تعطل المنفعة بالكلية، كما في صورة الإغلاق الكلي للنشاط، فالمحلات المختصة بتقديم خدمات مباشرة - مثلاً - لا يتصور معها التسويق الإلكتروني؛ كالأندية الرياضية، (وجراجات السيارات، والعيادات الخاصة... وهذا في حال إذا لم يكن في إيقاف العقد ضرر جسيم يلحق المؤجر.**

**أو قد يرى إنقاص الالتزام المرهق؛ وذلك بإنقاص الأجرة على المستأجر، وذلك في حال نقصان المنفعة؛ كما في صورة الإغلاق الجزئي للنشاط نتيجة للحظر الجزئي، كما في محلات الصرافة والمطاعم، أو الإغلاق الكلي مع الاعتماد على التسويق الإلكتروني؛ كما في محلات الأثاث والأجهزة الكهربائية والألبسة، إذا ثبت حدوث الإرهاق.** ويلاحظ أن إنقاص الأجرة هو لأجل الاوضاع الاستثنائية الحالية، فإذا زالت رجع العقد بالأجرة التي كان عليها قبل التعديل.

**أو قد يرى فسخ العقد إذا طالب المؤجر بذلك وأثبت تضرره من بقاء العقد، ومن باب توزيع الخسارة على الطرفين، يتم تعويض المستأجر عمّا تكلفه في العين المؤجرة من ديكورات وأجهزة ومعدات وخلوّ.**

ولا شك أن كل ما سبق يرجع إلى قضاء القاضي وموازنته بين مصالح الطرفين. **وإذا صار تنفيذ الالتزام مستحيلًا، تطبق عندئذٍ نظرية القوة القاهرة، التي تؤدي إلى انقضاء الالتزام من تلقاء نفسه<sup>(١)</sup>؛ إذ نصّت المادة (٢١٥) من القانون المدني الكويتي على أنه: «في العقود الملزمة للجانبين، إذا أصبح تنفيذ التزام أحد الطرفين مستحيلًا لسبب أجنبي لا يد له فيه؛ انقضى هذا الالتزام، وانقضت معه الالتزامات المقابلة على الطرف الآخر، وانفسخ العقد من تلقاء نفسه، فإن كانت الاستحالة جزئية؛ كان للدائن - بحسب الأحوال - أن يتمسك بالعقد فيما بقي من التنفيذ، أو أن يطلب فسخ العقد»<sup>(٢)</sup>.**

فإذا كانت الاستحالة كلية؛ انفسخ العقد من تلقاء نفسه، كما في حال استئجار صالات

(١) بو حمرا، فيروس كورونا وعقود العمل وعقود الإيجار، ص ٣، المطر، كورونا المؤجر أم المستأجر؟ <https://www.aljarida.com>

(٢) القانون المدني الكويتي، مرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠م، بإصدار القانون المدني (١٩٨/٦٧) <http://www.almohami.com>

الأفراح وقاعات الفنادق للمناسبات؛ إذ قرر مجلس الوزراء الكويتي إغلاق كافة صالات السينما والمسارح، وكذلك صالات الأفراح العامة والخاصة، وصالات «الفنادق»، ومنع إقامة القاعات المؤقتة»<sup>(١)</sup>، فيفسخ العقد في هذه الحالة من تلقاء نفسه، ويسترد العربون؛ لاستحالة الانتفاع بالعين المؤجرة بالتاريخ المحدد.

**وإذا كانت الاستحالة جزئية؛ خيّر المستأجر بين أن يتمسك بالعقد فيما بقي ممكن التنفيذ، أو أن يطلب فسخ العقد؛ كعقود الفنادق المؤجرة بغرض الاستثمار.**

### الخاتمة

#### أولاً: النتائج:

١ - تحدث الفقهاء عن نظرية الظروف الطارئة عند حديثهم عن الجوائح، والعدر، والضرورة.

٢ - يخضع وباء كورونا إلى كل من نظريتي الظروف الطارئة والقوة القاهرة بحسب تأثيره في العقد المطلوب تنفيذه، فإذا كان التأثير هو إرهاب أحد طرفي العقد إرهاباً شديداً، فإنه يعد من قبيل الظروف الطارئة، وأما إذا تسبب في استحالة تنفيذ العقد؛ فيصنّف على أنه قوة القاهرة.

٣ - حقيقة الظرف الطارئ أو القوة القاهرة في هذه الأزمة تتمثل في القرارات الاستثنائية الصادرة من أغلب دول العالم، ومن ضمنها دولة الكويت؛ لمواجهة انتشار جائحة فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، وإطلاق الظروف الطارئة على الفيروس من باب إطلاق اسم السبب على المسبب.

٤ - لا يمكن تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار السكني في الفقه والقانون، وإنما يحكم على المسألة حسب القواعد والنصوص العامة:

أ- فقهاً، المستأجر إذا كان قادراً على الدفع؛ فإنه لا يُنظر، ويُطالب بدين الأجرة، ويُلزم بالدفع ولو عن طريق القضاء، وأما إذا كان معسراً، فهذا يجب إمهاله.

ب- قانوناً، المستأجر يكون ملزماً بسداد الأجرة كاملة، وإلا كان للمؤجر أن يطالبه بإخلاء العين المؤجرة، وأما إذا ثبت أن تأخره بالسداد للظروف الاستثنائية، فإنها

تُعدُّ من قبيل العذر الذي يَنْظُرُ فيه القضاء.

٥ - يمكن تطبيق نظرية الظروف الطارئة الناتجة عن جائحة فيروس كورونا المستجد (COVID-19) وما تبعها من إجراءات احترازية على عقد الإيجار التجاري، كالتالي:  
أ- فقهاً، إن تعطلت المنفعة بأمر طارئٍ يوجب سقوط الأجرة، أو نقصانها، أو ثبوت خيار الفسخ للمستأجر، وهذا بالإجماع، وإذا ثبت تضرر المؤجر ببقاء عقد الإجارة نتيجة للظروف الاستثنائية؛ فيجوز في هذه الحالة فسخ العقد مع تعويض المستأجر عن المدة الباقية في العقد.

ب- قانوناً، يجوز للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة حسب نص المادة (٥٨١).

كما يمكن إعمال نص المادة (١٩٨) الخاص بالظروف الطارئة كالتالي:

١- للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة إذا ثبت تضرره، مع تعويض المستأجر عن المدة الباقية من العقد.

٢- للقاضي وقف تنفيذ عقد الإجارة حتى يزول الحادث الطارئ، وهذا في حالة تعطل المنفعة بالكلية، وإذا لم يكن في إيقاف العقد ضرر يلحق المؤجر.

ج- للقاضي إنقاص الالتزام المرهق بإنقاص أجرة العين، وذلك في حالة نقصان المنفعة، إذا ثبت حدوث الإرهاق، فإذا زال أثر الحادث الطارئ؛ رجع العقد بالأجرة التي كان عليها قبل التعديل.

٦- إذا استحال تنفيذ الالتزام في عقد الإجارة، تُعمل نظرية القوة القاهرة، ويفسخ العقد تلقائياً - حسب نص المادة (٢١٥) من القانون المدني - إذا كانت الاستحالة كلية، وإذا كانت جزئية، حُير المستأجر بين أن يتمسك بالعقد فيما بقي ممكن التنفيذ، أو أن يطلب فسخ العقد.

#### ثانياً: التوصيات:

١- أوجه الباحثين للعناية بالتطبيقات المعاصرة لنظرية الظروف الطارئة، وإثراء المكتبة الشرعية.

٢- سرعة إصدار قرار من الجهات المختصة فيما يخص استحقاق أجرة الأعيان التجارية في ظل ظروف تفشي وباء فيروس كورونا (COVID-19).

## المصادر والمراجع

١. البخاري، محمد بن إسماعيل (١٩٨٧م). صحيح البخاري. (ط ٣). بيروت، دار ابن كثير.
٢. البعلبي، محمد. المطلع على أبواب المقنع، المكتب الإسلامي، بيروت، ١٩٨١م.
٣. بكر، عصمت عبد المجيد (٢٠٠٩م). نظرية العقد في الفقه الإسلامي. (ط ١). دار الكتب العلمية.
٤. بلدية الكويت، مكتب مدير عام البلدية، قرار إداري رقم ٧٠٥ / ٢٠٢٠م.  
<http://www.mohamoon - kw.com/upload/files/703 - 2020 - 0.pdf>
٥. البهوتي، منصور بن يونس (1390هـ). الروض المربع. الرياض. مكتبة الرياض الحديثة.
٦. البهوتي، منصور بن يونس (١٤٠٢هـ). كشف القناع. بيروت، دار الفكر.
٧. البهوتي، منصور بن يونس (١٩٩٦م). شرح منتهى الإرادات. (ط ٢). بيروت، عالم الكتب.
٨. بو حمرا، عبد اللطيف. فيروس كورونا وتأثيره على أرباب العمل والآثار القانونية المترتبة عليه بشأن عقود العمل وعقود الإيجار، والتزامات المؤجر والمستأجر.
٩. ابن تيمية، أحمد بن عبد الحليم. مجموع الفتاوى. (ط ٢). مكتبة ابن تيمية.
١٠. جدة، مجمع الفقه الإسلامي الدول، مجلة المجمع (١٩٣/٦). (Iifa - aifi.org).
١١. الحاكم، محمد بن عبد الله. المستدرک على الصحيحين. دار الكتاب العربي.
١٢. ابن حجر، أحمد بن علي أبو الفضل العسقلاني الشافعي (د. ت.). فتح الباري. بيروت، دار المعرفة.
١٣. ابن حجر، أحمد بن علي العسقلاني. الدراية في تخريج أحاديث الهداية. بيروت، دار المعرفة.
١٤. الخرقى، عمر بن الحسين (١٩٩٣م). متن الخرقى على مذهب أحمد بن حنبل. دار الصحابة للتراث.
١٥. الدباغ، أيمن. منهج الفقهاء المعاصرين في تناول نظرية الظروف الطارئة. مجلة جامعة

النجاح للأبحاث. العدد ٢٠١٤. مج ٢٨

<https://journals.najah.edu/media/journals>

١٦. الدردير، أبو البركات أحمد (د.ت). الشرح الكبير. بيروت، دار الفكر.

١٧. الدسوقي، محمد عرفة. حاشية الدسوقي. بيروت، دار الفكر.

١٨. الرملي، شمس الدين بن محمد (١٤٠٤هـ). نهاية المحتاج. بيروت، دار الفكر.

١٩. الزحيلي. نظرية الضرورة مقارنة مع القانون الوضعي:

<https://k-tb.com/book/Figh09871>

٢٠. الزحيلي، وهبة بن مصطفى. الفقه الإسلامي وأدلته. (ط٤). دمشق: دار الفكر.

٢١. الزركشي، بدر الدين (١٩٨٥م). المنتور في القواعد الفقهية. (ط٢). وزارة الأوقاف الكويتية.

٢٢. الزركشي، شمس الدين محمد بن عبد الله (١٩٩٣م). شرح الزركشي. (ط١). دار العبيكان.

٢٣. سكاي نيوز عربية، فيروس كورونا ينعش التجارة الإلكترونية في الكويت. SKYNEWSARABIA.COM موقع: ٢٢/٣/٢٠٢٠م

٢٤. السيوطي، عبد الرحمن بن أبي بكر (١٤٠٣هـ). الأشباه والنظائر. بيروت، دار الكتب العلمية.

٢٥. الشافعي، محمد بن إدريس أبو عبد الله (٣٩٣هـ). الأم (ط٢). بيروت، دار المعرفة.

٢٦. الشيرازي، إبراهيم بن علي. المهذب. بيروت، دار الفكر.

٢٧. الصاوي، أحمد بن محمد الخلوتي. حاشية الصاوي على الشرح الصغير. دار المعارف.

٢٨. الصنعاني، محمد بن إسماعيل (٣٧٩هـ). سبل السلام. (ط٤). بيروت، دار إحياء التراث.

٢٩. عادل المطر. ٢٠٢٠/٣/٩م. كورونا المؤجر أم المستأجر؟:

<https://www.aljarida.com>

٣٠. علاء رضوان. هل يعطي كورونا المتعاقد الحق في عدم الوفاء بالتزامه؟ ٨/٤/٢٠٢٠م:

<https://www.youm7.com/story>

٣١. عيش، محمد (١٤٠٩ هـ). منح الجليل. بيروت، دار الفكر.
٣٢. ابن فارس، أحمد بن زكريا (٣٩٩ هـ). معجم مقاييس اللغة. دار الفكر.
٣٣. الفيومي، أحمد علي. المصباح المنير في غريب الشرح الكبير. بيروت، المكتبة العلمية.
٣٤. القانون المدني الكويتي، مرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠م، بإصدار القانون المدني (١٩٨/٦٧): <http://www.almohami.com>.
٣٥. أبو قاهوق، عبد المنعم (٢٠٠٣م) أثر العذر والجائحة في عقدي البيع والإجارة وما يقابلهما في القانون المدني. جامعة النجاح الوطنية.
٣٦. قباني، محمد رشيد. نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي. بيروت، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، السنة الثانية.
٣٧. القيس. ٢/٤/٢٠٢٠م. مجلس الوزراء يقرر تمديد الحظر الجزئي. الموقع: ALQAPAS.COM
٣٨. القحطاني، سلطان. البريكان، فهد. مجموعة الإقتان القانونية، دراسة في أثر جائحة فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) على عقود العمل وعقود الإيجار في دولة الكويت.
٣٩. ابن قدامة، عبد الله بن أحمد (٤٠٥ هـ). المغني. بيروت، دار الفكر.
٤٠. القرطبي، محمد بن أحمد. تفسير القرطبي. القاهرة، دار الشعب.
٤١. قلعه جي، محمد رواس (١٩٩٦م). معجم لغة الفقهاء. بيروت، دار النفائس.
٤٢. قليوبي، شهاب الدين أحمد (٤١٩ هـ). حاشيتا قليوبي وعميرة. لبنان، دار الفكر.
٤٣. الكاساني، علاء الدين (١٩٨٢م). بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. (ط ٢). بيروت، دار الكتاب العربي.
٤٤. كتاب مجلة مجمع الفقه الإسلامي، التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي.
٤٥. ابن ماجه، محمد بن يزيد أبو عبد الله القزويني. سنن ابن ماجه. بيروت، دار الفكر. ط حليبي.
٤٦. مجمع اللغة العربية بالقاهرة، (إبراهيم مصطفى وآخرون) مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، القاهرة، دار الدعوة.

٤٧. محمد فودة. ٢٦/٣/٢٠٢٠م. تأثير كورونا في الالتزامات التعاقدية متوقع والقانون  
تناول تداعياته. دبي. الإمارات اليوم: [emaratalyoun.com](http://emaratalyoun.com).
٤٨. المرادوي، علي بن سليمان أبو الحسن. الإنصاف. بيروت، دار إحياء التراث.  
٤٩. مرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م في شأن إيجار العقارات:  
<https://www.almohami.com>.
٥٠. المرغيناني، أبو الحسن (د.ت). الهداية. المكتبة الإسلامية.
٥١. المسلوخي، علي. ٢٩/٣/٢٠٢٠م. كورونا قوة القاهرة أم ظروف طارئة؟:  
<https://pulpit.alwatanvoice.com>
٥٢. الصنعاني، محمد بن إسماعيل. (٣٧٩هـ). سبل السلام (ط٤). بيروت، دار إحياء  
التراث.
٥٣. المطر، عادل، كورونا المؤجر أم المستأجر؟:  
<https://www.aljarida.com>
٥٤. المطيرات، عادل مبارك (٢٠٠١م). أحكام الجوائح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظريتي  
الضرورة والظروف الطارئة. رسالة دكتوراه. كلية دار العلوم.
٥٥. ابن مفلح، إبراهيم بن محمد (٤٠٠هـ). المبدع. بيروت، المكتب الإسلامي.
٥٦. ابن مفلح، محمد أبو عبد الله (٤١٨هـ). الفروع. بيروت، دار الكتب العلمية.
٥٧. ابن المنذر، محمد بن إبراهيم (٤٠٢هـ). الإجماع. (ط3). الإسكندرية، دار الدعوة.
٥٨. منظمة الصحة العالمية. المكتب الإقليمي للشرق الأوسط:  
<http://www.emro.who.int>
٥٩. ابن منظور، محمد بن مكرم (د.ت). لسان العرب. بيروت، دار صادر.
٦٠. مهيدات، محمود فهد. القواعد الفقهية وأثرها في المعاملات المالية «نظرية الظروف  
الطارئة»، الأردن، دار الإفتاء العام.
٦١. مهيدات، محمود فهد. دائرة الإفتاء العام. الأردن. القواعد الفقهية وأثرها في المعاملات  
المالية «نظرية الظروف الطارئة»: <https://k-tb.com/book/Figh05503>
٦٢. المواق، محمد بن يوسف. (٣٩٨هـ). التاج والإكليل. (ط٢)، بيروت، دار الفكر.
٦٣. النفراوي، أحمد بن نجيم. (٤١٥هـ)، الفواكه الدواني، بيروت، دار الفكر.
٦٤. النووي، يحيى بن شرف. (٤٠٥هـ)، روضة الطالبين، (ط٢). بيروت، المكتب



د. وسن سعد الرشيدى

---

الإسلامى.

٦٥. النيسابورى، مسلم بن الحجاج. (المتوفى: ٢٦١هـ)، صحيح مسلم، بيروت، دار إحياء التراث العربى.