



سلطنة عمان

كلية العلوم الشرعية

أثر الجوائح على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون العماني تطبيقاً على جائحة كورونا

بحث تخرج مقدم لاستكمال متطلبات الحصول على

درجة البكالوريوس في الشريعة تخصص / الفقه وأصوله

إعداد الطالب:

مازن بن سليم بن ربيع النظيري

إشراف:

أحمد الصادق البشير

العام الجامعي:

١٤٤١هـ / ٢٠٢١م



سلطنة عمان

كلية العلوم الشرعية

أثر الجوائح على عقد الإجارة

في الفقه الإسلامي والقانون تطبيقاً على جائحة كورونا

بحث تخرج مقدم لاستكمال متطلبات الحصول على

درجة البكالوريوس في الشريعة تخصص / الفقه وأصوله

إعداد الطالب:

مازن بن سليم بن ربيع النظيري

إشراف:

أحمد الصادق البشير

العام الجامعي:

٢٠٢٠/١٤٤١هـ

الإهداء

إلى والدي العزيزين..

إلى الدكتور الفاضل أحمد الصادق البشير

إلى إخوتي...

إلى أصدقائي وزملائي..

إلى كل طالب علم

أهدي هذا البحث

شكر وتقدير

يقول النبي صلى الله عليه وسلم "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"^١، ومن هذا المنطلق، فإنني أتقدم بوافر الشكر، وخالص التقدير، بأرق الكلمات، وأعذب العبارات إلى الدكتور الفاضل أحمد الصادق البشير الذي شرفني بمراجعة هذا البحث والإشراف عليه، فلم أجد منه إلا الصدر الرحب، والاجتهاد في النصح والتوجيه، فإليه أبعث كلمات الشكر والمحبة.

كما أنني أتوجه بخالص الشكر لكل من مد لي يد التعاون والإحاء في إنجاز هذا البحث، وأخص من بينهم الأستاذ الجليل خالد بن سالم الريامي الذي وجهني لكتابة هذا البحث فجزاهم الله جميعاً خير الجزاء.

^١ الترمذي، محمد بن عيسى بن سورة، سنن الترمذي، رقم الحديث: ١٩٥٤، ط٢، تحقيق. أحمد محمد شاكر و محمد عبد

الباقي. (مصر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، ١٩٧٥م)، ج٤، ص٣٣٩.

التعهد

أتعهد أنا الطالب: مازن بن سليم بن ربيع النظيري ، الرقم الجامعي: ٢٠١٧١٠٣٧
بأن بحثي المقدم إلى المناقشة، جهد فردي، ولم أنتحل فيه شيئاً من بحوث الآخرين.
وكل ما استفدته، ودونته، كان وفق آداب البحث وقوانينه، من الاجتهاد، والنزاهة،
والأمانة العلمية، وسائر الضوابط المنصوص عليها.

وأتحمل المسؤولية التامة في حالة ثبوت خلاف ذلك.

والله على ما أقول شهيد.

التوقيع:

التاريخ:

الملخص

تناولت الدراسة موضوعا في غاية الأهمية، وهو: أثر الجوائح على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون العماني تطبيقا على جائحة كورونا.

حيث تناول البحث موضوع الجوائح ومشروعية وضعها وشروطها في الفقه الإسلامي والقانون، كما أنه تناول عقد الإجارة وبعض أحكامه، ثم تناول أثر الجائحة على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون، وأهمية البحث تبرز في معالجته للآثار الناتجة عن الظروف الطارئة على العقد، وإيجاد حلول لها.

وذلك من خلال تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاثة فصول، تناولت في الفصل الأول موضوع تعريف الجوائح ومشروعية وضعها وشروطها، وفي الفصل الثاني بينت تعريف الإجارة وأركانها وأحكامها، وتناولت في الفصل الثالث أثر الجوائح على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون.

وتوصلت في ختام هذه الدراسة إلى جملة من النتائج، وكان أبرزها: أن وضع الجائحة مختلف فيه بين العلماء، وهل تعتبر الجائحة ظرفا طارئا أم قوة قاهرة، وهذا الاختلاف مؤداه ينعكس بآثره على النتيجة المرجوة من العقد المبرم والذي أصابته الجائحة، حيث إنه في الحالة الاولى؛ أي حالة الظرف الطارئ، فإن تنفيذ الالتزام يكون مرهقا لكن يمكن تنفيذه، ولكن في الحالة الثانية؛ حالة القوة القاهرة، فإن تنفيذ الالتزام يكون مستحيلا أو صعبا ومرهقا للمدين.

الفهرس

الصفحة	الموضوع
أ	الاهداء
ب	الشكر والتقدير
ج	التعهد
د	الملخص
ي	المقدمة
ك	سبب اختيار البحث
ك	صعوبات الدراسة
ك	الدراسات السابقة
ل	منهج البحث
ل	خطة الدراسة
١	الفصل الأول: تعريف الجوائح، ومشروعية وضعها، وشروطها
٢	المبحث الأول: تعريف الجائحة
٢	المطلب الأول: تعريف الجائحة لغة
٣	المطلب الثاني: تعريف الجائحة اصطلاحاً
٣	أولاً: المذهب الإباضي
٤	ثانياً: المذهب الحنفي
٥	ثالثاً: المذهب المالكي
٦	رابعاً: المذهب الشافعي
٦	خامساً: المذهب الحنبلي
٦	سادساً: التعريف المختار
٧	المطلب الثالث: تعريف نظرية الظروف الطارئة:
١٠	المبحث الثاني: مشروعية وضع الجوائح

١٠	المطلب الأول: تحرير محل النزاع:
١٠	الفرع الأول: الصور التي اتفق عليها الفقهاء في الجائحة
١١	الفرع الثاني: محل الخلاف بين العلماء في الجائحة:
١١	أولاً: أقوال العلماء في وضع الجوائح وأدلتهم
١٣	ثانياً: أدلة كل فريق
١٩	ثالثاً: الرأي الراجح
٢١	المبحث الثالث: شروط الجائحة
٢٢	المطلب الأول: الشروط المعتبرة في الجائحة في الفقه الإسلامي
٢٢	الشرط الأول: أن يكون العقد متراخي التنفيذ:
٢٢	الشرط الثاني: أن تكون الجائحة مستحيلة الدفع، ولا يمكن الاحتراز منها
٢٤	الشرط الثالث: إلحاق ضرر فادح بالمشتري
٢٦	المطلب الثاني: شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة
٢٦	الشرط الأول: أن يكون العقد متراخي التنفيذ عن وقت إبرامه:
٢٦	الشرط الثاني: أن يطرأ بعد العقد حوادث استثنائية عامة
٢٧	الشرط الثالث: أن يكون الحادث غير متوقع
٣٠	الفصل الثاني : تعريف الإجارة، وأركانها، وأحكامها
٣٠	المبحث الأول: تعريف الإجارة لغة وشرعا وقانونا
٣٠	المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة
٣١	المطلب الثاني: تعريف الإجارة اصطلاحاً
٣٣	المطلب الثالث: تعريف الإجارة في القانون
٣٤	المبحث الثاني: أركان الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون
٣٤	المطلب الأول: أركان الإجارة في الفقه الإسلامي
٣٧	المطلب الثاني: أركان الإجارة في القانون
٣٧	الركن الأول: الصيغة

٣٨	الركن الثاني: محل العقد: (الأجرة، والمنفعة):
٣٩	المبحث الثالث: أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون
٣٩	المطلب الأول: أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي
٣٩	الفرع الأول: الأحكام الأصلية
٣٩	الفرع الثاني: الأحكام التبعية
٤٣	المطلب الثاني: أحكام الإجارة في القانون
٤٣	أولاً: التزامات المؤجر
٤٤	ثانياً: التزامات المستأجر
٤٦	الفصل الثالث: أثر الجوائح على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون
٤٧	المبحث الأول: أثر الجوائح على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي
٤٧	المطلب الأول: تعديل العقد
٥٢	المطلب الثاني: فسخ العقد
٥٦	الحالة الأولى: لا تأثير على أحد المتعاقدين
٥٦	الحالة الثانية: المتضررون جزئياً
٥٧	الحالة الثالثة: أن يصبح الإنسان بلا مال مطلقاً
٥٨	المبحث الثاني: أثر الجوائح على عقد الإجارة في القانون العماني
٥٨	المطلب الأول: الآثار القانونية (تكييف العقود، تكييف الظروف)
٦١	المطلب الثاني: الآثار القضائية على عقد الإيجار في ظل الجوائح
٦١	الفرع الأول: تأثير جائحة كورونا على المواعيد القضائية
٦٤	الفرع الثاني: الأساليب المبتعة في مواجهة جائحة كورونا قضائياً في عقد الإجارة
٦٤	أولاً: إعادة النظر في الالتزامات بين المتعاقدين
٦٦	ثانياً: تعديل أو عدم تعديل الالتزام وطبيعته
٧١	الخاتمة

٧١	النتائج
٧٢	المصادر والمراجع

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، وخاتم النبيين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين إلى يوم الدين، أما بعد:

يعد عقد الإجارة من العقود المتسمة بالمعوضة؛ أي أن فيها عوضاً من الجانبين، حيث يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين لمدة معينة مقابل عوض مادي، والأصل أن يلتزم الطرفان بموجب العقد، فالمؤجر يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر لينتفع منها، والمستأجر يدفع البدل المادي لقاء انتفاعه من العين المؤجرة.

إلا أنه في بعض الأحيان، قد يطرأ على العقد ما يجعل تنفيذه مرهقاً أو مستحيلاً بالنسبة للطرفين، وفي هذه الحالة نكون أمام ظروف غير طبيعية، كما هو الحال في الظروف الطارئة، أو القوة القاهرة، أو الأعذار.

وقد جاءت هذه الدراسة لمعالجة الآثار الناتجة عن هذه الظروف على عقد الإجارة، سواء كانت شرعية أو قانونية، كما أن هذه الدراسة اشتملت على مقدمات مهمة تتمثل في تعريف الجائحة والقوة القاهرة والظروف الطارئة، وشروطها ومشروعيتها وضعها، كما عرفت بعقد الإجارة وبينت أحكامه في الفقه والقانون العماني.

أسأل الله أن يلهمني الرشيد، ويوفقني للتقوى، ويمدني بالإعانة إنه سميع قريب.

سبب اختيار البحث:

من أهم الأسباب التي دفعتني لدراسة هذا الموضوع:

١. التعرف على كيفية معالجة الشريعة الإسلامية لعقد الإجارة وفق مستجدات العصر.

٢. إبراز محاسن الشريعة الإسلامية ومرونتها.

صعوبات الدراسة:

واجهت الدراسة صعوبة متمثلة بقلّة المصادر المتعلقة بموضوع عقد الإجارة في ظل الجوائح خصوصاً جائحة كورونا لكونها موضوعاً مستجداً وحديثاً، كما تمثلت في صعوبة الرجوع لبعض المراجع لكونها تعود لجهات رسمية وقضائية لا يمكن الوصول إليها، وخاصة في ظل القرارات المترتبة على الجائحة من حظر التجول وغيره.

مشكلة الدراسة:

تظهر مشكلة هذا البحث في محاولة الإجابة على الأسئلة التالية:

١. ما المقصود بالجائحة؟
٢. ما حكم وضع الجائحة؟
٣. ما هي الأعذار التي تؤثر على عقد الإجارة؟
٤. ما أثر الجوائح على عقد الإجارة؟
٥. ما هو موقف الفقه الإسلامي في هذه المسألة؟
٦. ما هو موقف القانون العماني في هذه المسألة؟

الدراسات السابقة:

١. فسخ الإجارة بالعدر في الفقه الإسلامي وموقف القانون المدني الأردني، أحمد شحادة أبو سرحان.

٢. أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، هزوشي عبد الرحمن.

٣. جائحة كورونا وتأثيرها على تنفيذ الأحكام والأوامر القضائية المدنية، بايك ناصر.

منهج البحث:

اتبع الباحث في هذه الدراسة كلا من المنهج:

- المنهج الوصفي: وذلك من خلال توضيح معنى المصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة كالجائحة وعقد الإجارة وغيرها وبيان خصائص ومفهوم كل منها والآثار المتعلقة بها.
- المنهج التحليلي: وذلك من خلال تفسير المصطلحات والمفاهيم ذات العلاقة وتحليلها إلى عناصرها الأساسية.

خطة الدراسة:

الفصل الأول: تعريف الجوائح، ومشروعية وضعها، وشروطها:

المبحث الأول: تعريف الجائحة في الفقه الإسلامي والقانون.

المبحث الثاني: مشروعية وضع الجوائح في الفقه الإسلامي والقانون.

المبحث الثالث: شروط الجائحة في الفقه الإسلامي والقانون.

الفصل الثاني: تعريف الإجارة، وأركانها، وأحكامها:

المبحث الأول: تعريف الإجارة لغة وشرعا وقانونا.

المبحث الثاني: أركان الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون.

المبحث الثالث: أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون.

الفصل الثالث: أثر الجوائح على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون:

المبحث الأول: أثر الجوائح على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

المبحث الثاني: أثر الجوائح على عقد الإجارة في القانون العماني.

الفصل الأول

تعريف الجوائح، ومشروعية وضعها، وشروطها

المبحث الأول: تعريف الجائحة لغة وشرعا وقانونا:

المطلب الأول: تعريف الجائحة لغة.

المطلب الثاني: تعريف الجائحة اصطلاحا.

المطلب الثالث: تعريف نظرية الظروف الطارئة.

المبحث الثاني

مشروعية وضع الجائحة

المبحث الثالث

شروط وضع الجائحة من منظور الفقه الإسلامي

المبحث الأول

تعريف الجائحة

المطلب الأول: تعريف الجائحة لغة:

الجوائح لغة: جمع جائحة، وهي مصدر مأخوذ من الفعل "جاح" تقول جاح يجوح جوحا وجياحة وهو بمعنى الإهلاك والاستئصال جاء في لسان العرب: (جاحتهم السنة جوحا وجياحة وأجاحتهم واجتاحتهم: استأصلت أموالهم، وهي سنة جائحة: أي جدبة، ومنه قول الشاعر:

ليست بسهناء ولا رجية ولكن عرايا في السنين الجوائح

وقال ابن الأعرابي: جاح يجوح جوحا إذا هلك مال أقربائه)^١.

وقال أبو منصور: (والجائحة تكون بالبرد يقع من السماء إذا عظم حجمه فكثر ضرره، وتكون بالبرد المحرق أو الحر المحرق)^٢، وقد جاحهم الله جِيحاً وجائحة: دَهاهم، مَصْدَرٌ كالعافية.

^١ الأنصاري، محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، ط ٣، (بيروت: دار صادر، ١٤١٤هـ)، ج ٢، ص ٤٣١ -

٤٣٢ مادة "ج و ح".

^٢ الزبيدي، محمد مرتضى، تاج العروس من جواهر القاموس، د. ط، (د. م: دار الهداية، د. ت)، ج ٦، ص ٣٥٥ مادة

"ج و ح".

وذكر الأزهري نقلا عن ابن الأعرابي أن الجائح يأتي بمعنى الجراد^١. حيث يظهر من هذا العرض المعجمي أن الجائحة هي الحادثة التي تهلك الثمار والأموال.

المطلب الثاني: تعريف الجائحة اصطلاحاً:

عرف الفقهاء الجائحة بتعريفات متعددة، وهي متقاربة في معناها، وإن اختلفت ألفاظها بحسب ما يندرج تحتها من أنواع، فمنهم من توسع في مفهومها ومنهم من ضيق، وسأعرض التعريفات حسب المذاهب الإسلامية -إن شاء الله-.

أولاً: المذهب الإباضي:

١. عرفها محمد بن يوسف أطفيش^٢ بقوله: (والجائحة ما لا يستطيع دفعه كالثلج والجليد والريح والبرد - بفتح الراء - والجيش والجراد)^٣.

٢. وعرفها السالمي^١ بقوله: (الآفة والحادثة المستأصلة وهي الآفة المهلكة للثمار والأموال)^٢.

^١ الزبيدي، محمد مرتضى ، تاج العروس من جواهر القاموس ، ج٦، مرجع سابق، ص ٣٥٥.

^٢ هو: المحمّد بن يوسف بن عيسى ابن صالح بن عبد الرحمن بن عيسى ابن إسماعيل بن محمّد بن عبد العزيز بن بكير الحفصي، أطفيش، الملقب بقطب الأئمة، ولد عام ١٢٣٥هـ أشهر عالم إباضي بالمغرب الإسلامي في العصور الحديثة ، ومن مؤلفاته: شرح النيل وشفاء العليل، توفي عام ١٣٣٢هـ. انظر: مجموعة مؤلفين، معجم أعلام الإباضية - قسم المغرب، ط ٢، (بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٤٢١هـ / ٢٠٠٠م)، ج ٢، ص ٣٩٩.

^٣ أطفيش، محمد بن يوسف ، شرح كتاب النيل وشفاء العليل، ط ٢، (جدة: مكتبة الإرشاد، ١٣٩٢هـ -

١٩٧٢م)، ج ٨، ص ١١١.

ولم يبين أطفيش وقت وقوع الجائحة حتى يجب وضعها، وهي بعد القبض على خلاف بين العلماء في المقصود به، فمنهم من قال بأنه إتمام عملية تسليم المبيع للمشتري، ومنهم من قال بأنه مجرد تخلية المبيع للمشتري ، وأيضاً، فإن الشيخ لم يبين محل الجائحة هل الثمار أو الزروع أو جميع ذلك .

وأما تعريف السالمي فيظهر من كلامه أن محل الجوائح يشمل بيع الثمار وما عداها من الأموال ، ولكنه لم يبين وقت وقوع الجائحة.

ثانياً: المذهب الحنفي:

عرفها بدر الدين العيني^٣ بقوله: (والجوائح جمع جائحة وهي الشدة التي تحتاح المال من سنة أو فتنة).^٤ ولم يبين في هذا التعريف وقت وقوع الجائحة.

^١ هو عبد الله بن حميد بن سلوم بن عبيد بن خلفان السالمي، الملقب بنور الدين، ولد عام ١٢٨٤هـ، وتوفي عام ١٣٣٢هـ، من أشهر آثاره: معارج الآمال على مدارج الكمال. مجموعة باحثين، معجم أعلام الإباضية. دط، دت، ج١، ص٢٠٥.

^٢ السالمي، عبدالله بن حميد، شرح الجامع الصحيح. ط٢. (دت)، ج٢، ص١٠٠.

^٣ محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد، أبو محمد العيني، الملقب ببدر الدين، ولد في عام ٧٦٢هـ، وتوفي عام ٨٥٥ هـ ، من أشهر مؤلفاته عمدة القاري شرح صحيح البخاري. انظر: الزركلي، خير الدين بن محمود بن محمد بن علي بن

فارس. الزركلي، الأعلام. ط١٥ از (د.م: دار العلم للملايين، ٢٠٠٢هـ)، ج٧، ص١٦٣.

^٤ الغيتابي، محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين ، البناية شرح الهداية، ط١. (بيروت: دار الكتب العلمية،

١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م)، ج٨، ص١٥٥.

ثالثا: المذهب المالكي:

١. عرفها ابن القاسم^١ بقوله: (الجائحة ما لا يستطيع دفعه وإن علم).^٢

وهو تعريف جامع غير مانع؛ وذلك أن كثيرا من الحوادث التي لا يستطيع دفعها لا تعتبر جائحة، وكذلك لم يبين محل الجائحة، ولا وقت وقوعها.

٢. عرفها ابن عرفة^٣ بقوله: (ما أُلّف من معجوز عن دفعه عادة قدرا من ثمر أو نبات أو بعد بيعه).^٤ وهذا تعريف حسن، إلا أنه -فيما يظهر من التعريف- خصص محل الجائحة بالزروع والثمار، فلا يشمل ما عداها من الأموال.

رابعا: المذهب الشافعي:

^١ عبد العزيز بن إبراهيم بن أحمد القرشي التميمي، الملقب بابن بزيمة، ولد عام ٦١٦ هـ، وتوفي عام ٦٦٢ هـ، من أشهر آثاره: الإسعاد في شرح الإرشاد، محمد محفوظ، تراجم المؤلفين التونسيين. ط ٢. (بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٤م)، ج ١، ص ٩٥.

^٢ القرشي، عبد العزيز بن إبراهيم بن أحمد. روضة المستبين في شرح كتاب التلقين. ت: عبد اللطيف زكاغ. ط ١. (د.م: دار ابن حزم، ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م). ج ٢، ص ٩٦٧.

^٣ هو محمد بن محمد بن عرفة الورغمي، يكنى بأبي عبد الله، ولد عام ٧١٦ هـ، وتوفي عام ٨٠٣ هـ، من أشهر آثاره: المختصر الكبير في فقه المالكية، الزركلي، الأعلام. مرجع سابق، ج ٧، ص ٤٣.

^٤ الورغمي، محمد بن محمد ابن عرفة. المختصر الفقهي. ت: حافظ عبد الرحمن محمد خير، ط ١. (د.م: مؤسسة

خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيري، ١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤ م)، ج ٦، ص ١٨٩.

عرفها الشافعي بقوله: (وجماع الجوائح كل ما أذهب الثمرة أو بعضها بغير جناية آدمي).^١
ويظهر من هذا التعريف أن الإمام الشافعي قصر الجائحة على الآفات السماوية، ولم يدخل
فيها أفعال الآدميين، وكذلك فإنه لم يبين وقت وقوع الجائحة.

خامسا: المذهب الحنبلي:

عرفها ابن قدامة^٢ بقوله: (الجائحة كل آفة لا صنع للآدمي فيها، كالريح، والبرد، والجراد،
والعطش).^٣ ويقال فيه ما قيل عن كلام الإمام الشافعي.

سادسا: التعريف المختار:

من خلال ما سبق يمكن أن أخلص إلى تعريف مستفاد من جملة التعريفات السابقة فأقول:
(الجائحة هي ما لا يستطيع دفعه ولا تضمينه إذا أتلّف أو أنقص العوض بعد التخلية) وذلك
لأُمور عدة:

١. أنه ليس مقتصرًا على الجوائح السماوية، بل يشمل غيرها من الجوائح.

^١ الشافعي، محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع، الأم، د.ط. (بيروت: دار المعرفة، ١٤١٠هـ/١٩٩٠م)،
ج٣، ص ٨٥.

^٢ هو عبد الله بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي، المكنى بأبي محمد، ولد عام ٥٤١هـ، وتوفي عام ٦٢٠م، من أهر
آثاره: الكافي في فقه الإمام أحمد. الزركلي، الأعلام، مرجع سابق، ج٤، ص ٦٧.

^٣ الجماعيلي، عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني، د.ط. (د.م: مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ - ١٩٦٨م)،
ج٤، ص ٨١.

٢. أنه ليس مقتصرًا على عقد البيع، بل يشمل عقد الإجارة والتوريد والمقاولات وغيرها.
٣. أن فيه تحديدًا للزمن، وهو بعد التخلية؛ لأن البائع - في عقد البيع - إذا خلى بين المشتري والمبيع، فليس مسؤولًا عما يحدث بعد ذلك، كما سيتضح جليًا إن شاء الله - عند مناقشة مسألة وضع الجوائح، والله أعلم بالصواب.

المطلب الثالث: تعريف نظرية الظروف الطارئة:

أولاً: في القانون:

تنص المادة (١٥٩) من قانون المعاملات المدنية العماني على أنه "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وقت التعاقد وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلًا صار مرهقًا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة تبعًا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك"^١

وبين قانون المعاملات المدنية بأنها - أي الظروف الطارئة - حوادث استثنائية عامة، غير متوقعة، تقع وقت التعاقد، تجعل الالتزام التعاقدي مرهقًا بالمدين، بحيث يهدده بخسارة فادحة.

ثانياً: عند فقهاء القانون:

^١ قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ١٥٩، ص ٣٢.

لم يتحدث القانونيون عن تعريف الجائحة منفصلة، وإنما تم إدراجها تحت ما يسمى بـ "الظروف الطارئة"، أو "القوة القاهرة"، وهنا أبين معناهما، والفرق بينهما.

أ - ومعنى الظرف الطارئ اصطلاحاً: هو الحادث العام اللاحق على تكوين العقد وغير متوقع الحصول عند التعاقد وينجم عنه اختلال بين المنافع المتولدة عن عقد يتراخى تنفيذه إلى أجل أو آجال، ويصبح تنفيذ المدين لالتزامه كما أوجبه العقد يرهقه إرهاباً شديداً، يتهدهده بخسارة فادحة تخرج عن الحد المألوف في خسائر التجار، وذلك كخروج سلعة تعهد المدين بتوريدها بتسعيرة ثم ارتفع سعرها ارتفاعاً فاحشاً غير مألوف وغير متوقع^(١).

ب - وأما القوة القاهرة فقد عرفت قانوناً بأنها: كل فعل لا شأن لإدارة المدين فيه، ولا يمكن توقعه ولا منعه، ويجعل من تنفيذ الالتزام مستحيلاً استحالة تعفي المدين من المسؤولية العقدية والتقصيرية^(٢).

(١) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، د. ط، (د.م: منشورات الحلبي الحقوقية، د.ت) ،

ج ١، ص ٦٣١.

(٢) سلطان، أنور، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني (دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي)، (عَمَّان:

منشورات الجامعة الأردنية، ١٩٨٧م)، ص ٥٣٦. عامر، حسين، القوة الملزمة للعقد، ط ١. (د.م: مطبعة

مصر، ١٩٤٩م)، ص ٤٠٦. الفزاري، حسين، أثر الظروف الطارئة على الالتزام العقدي، (رسالة دكتوراه،

مطبعة الجيزة، مصر ١٩٧٩م)، ص ٥٣٦. أحمد عبد الرحمن، الوسيط في النظرة العامة على الالتزامات، ط ١.

(مصر: دار النهضة العربية، ١٩٩٩م)، ج ١، ص ٥٤٨.

وأما عن الفرق بين القوة القاهرة والظروف الطارئة فهو أنه في الأولى يستحيل تنفيذ الالتزام معه، أما في الثانية فيمكن تنفيذ الالتزام معه، ولكن مع وجود ضرر بالغ يلحق أحد المتعاقدين.^١

^١ عبد الحميد، ياسر ، جائحة فيروس كورونا وأثرها على تنفيذ الالتزامات العقدية، مجلة كلية القانون الكويتية

العالمية. (يونيو ٢٠٢٠م): ص٧٩٢.

المبحث الثاني

مشروعية وضع الجوائح

ويأتي ذكر هذا المبحث تأصيلاً لمسألة أثر الجوائح على عقد الإجارة، فإن هذا المبحث وإن كان في عقد البيع، إلا أنه يمكن تطبيقه -حسبما يظهر- على غيرها من العقود، مع الأخذ في الاعتبار بعض القيود، كما سيتبين في شروط وضع الجائحة.

وسأعرض في هذا المبحث محل الخلاف، ثم أذكر أقوال العلماء في المسألة وأدلتهم، وأختمه بذكر الرأي الراجح.

المطلب الأول: تحرير محل النزاع:

هنالك مسائل في الجوائح اتفق عليها الفقهاء، وهنالك مسائل اختلفوا فيها، وسأذكر المسائل المتفق عليها؛ حتى أخرجها من محل الخلاف، ثم أحرر محل النزاع.

الفرع الأول: الصور التي اتفق عليها الفقهاء في الجائحة^١:

^١ أطفيش، شرح النيل، مرجع سابق، ج ٨، ص ١١٠، القدوري، أحمد بن محمد، التجريد، ت: مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، ط ٢. (القاهرة: دار السلام، ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦ م)، ج ٥، ص ٢٣٩٣، الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، د. ط. (د. م: دار الفكر، د. ت)، ج ٣، ص ١٨٤، الشربيني، محمد بن أحمد، مغني المحتاج، د. ط. (د. م: دار الكتب العلمية، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م)، ج ٢، ص ٥٠٢، البهوتي، منصور بن يونس، شرح منتهى الإرادات، ط ١، (د. م: عالم الكتب، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م)، ج ٢، ص ٢١٣.

١. اتفق الفقهاء على أن الثمار إذا بيعت مع أصولها، وأصابتها جائحة بعد التخلية، فإنها تكون من ضمان المشتري.

٢. واتفقوا كذلك على أن الثمرة إذا أصابتها الجائحة قبل التخلية، فإنها تكون من ضمان البائع.

الفرع الثاني: محل الخلاف بين العلماء في الجائحة:

إن المتتبع لكلام الفقهاء يجد أنهم حصروا الخلاف في الوضع بالجوائح فيما إذا بيعت الثمرة بعد بدو صلاحها ، دون أصلها، وبعد التخلية بينها وبين المشتري على شرط الإبقاء إلى أوان القطاف، أو على شرط القطع، أو مطلقا، فإذا وقعت عليها جائحة فأتلفتها أو أنقصت شيئا منها، فهنا هل توضع الجائحة عن المشتري أم لا؟ وللإجابة على ذلك، فإننا سنتناول الموضوع على النحو التالي:

أولا: أقوال العلماء في وضع الجوائح وأدلتهم:

وقبل أن أسرد أقوال الفقهاء في هذه المسألة أبين بأن المراد بوضع الجوائح هنا هو عدم تضمين المشتري، وذلك بعد بيع الثمرة، إلا أن المشتري لم يقبضها، فهنا وقع الخلاف في المسألة، وذلك على النحو الذي سنبينه:

اختلف العلماء في هذه المسألة على ثلاثة أقوال:

القول الأول: عدم وضع الجائحة عن المشتري، أي أن الثمار المباعة بعد بدو الصلاح إذا أجيحت فهي من ضمان المشتري، وذهب إلى هذا الرأي بعض الإباضية، والحنفية، والشافعي في الجديد، وابن حزم^١، والثوري^٢.

القول الثاني: وضع الجائحة عن المشتري، فضمن الثمار المباعة بعد بدو صلاحها إذا أجيحت على البائع، وذهب إلى هذا الرأي بعض الإباضية، وبعض المالكية، والحنابلة، وهو قول الشافعي القديم، وهو مروي عن عثمان بن عفان^٣.

^١ علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الظاهري، ولد عام ٣٨٤هـ، وتوفي عام ٤٥٦هـ، من أشهر آثاره: المحلى بالآثار. الزركلي، الأعلام، مرجع سابق، ج ٤، ص ٢٥٤.

^٢ هو سفيان بن سعيد بن مسروق الثوري، المكنى بأبي عبد الله، ولد عام ٩٧هـ، وتوفي عام ١٦١هـ، من أشهر آثاره: الجامع الكبير. الزركلي، الأعلام، ج ٣، ص ١٠٤.

^٣ البهلولي، عبد الله بن محمد بن بركة، الجامع، د.ط. (سلطنة عمان: وزارة التراث القومي والثقافة، د.ت)، ج ٢،

ص ١٧٠، عيسى بن صالح الحارثي، خلاصة الوسائل بترتيب المسائل، ت: محمد بن سعيد المعمرى، ط ٢، (سلطنة

عُمان: وزارة التراث والثقافة، ١٤٣٧هـ - ٢٠١٦م)، ج ٣، ص ١٧٨، الكاساني، أبو بكر بن مسعود بن أحمد،

بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط ٢، (د.م: دار الكتب العلمية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م)، ج ٥، ص ١٧٣،

النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ط ٣. (بيروت: المكتب الإسلامي،

١٤١٢هـ / ١٩٩١م)، ج ٣، ص ٥٦٤، الشرييني، محمد بن أحمد، مغني المحتاج، د.ط، (د.م: د.ن، د.ت)،

ج ٢، ص ٥٠١، القرطبي، علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، المحلى بالآثار، د.ط. (بيروت، دار الفكر،

د.ت)، ج ٧، ص ٢٨١.

القول الثالث: وضع الجائحة عن المشتري إذا بلغت الثلث في الثمار، وهو قول جمهور المالكية.^٢

ثانيا: أدلة كل فريق:

استدل الفريق الأول بعدة أدلة منها:

الدليل الأول: عن أنس بن مالك: أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع الثمار حتى تزهي قيل: وما تزهي؟ قال: "حتى تحمر"، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "أرأيت إذا منع الله الثمرة، بم يأخذ أحدكم مال أخيه؟"^٣

^١ الحارثي، عيسى بن صالح، خلاصة الوسائل بترتيب المسائل، مرجع سابق، ج ٣، ص ١٧٨، الشافعي، الأم، مرجع سابق، ج ٣، ص ٥٧، ابن قدامة، المغني، مرجع سابق، ج ٤، ص ٨٠، الدسوقي، محمد بن أحمد، حاشية الدسوقي، مرجع سابق، ج ٣، ص ١٨٦.

^٢ القرطبي، محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، د.ط. (القاهرة: دار الحديث، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م)، ج ٣، ص ٢٠٤، النفراوي أحمد بن غانم بن سالم بن مهنا، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، د.ط. (د.م: دار الفكر، ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م)، ج ٢، ص ١٣٠، العبدري، محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف، التاج والإكليل لمختصر خليل، ط ١. (د.م: دار الكتب العلمية، ١٤١٦هـ - ١٩٩٤م)، ج ٣، ص ١٣٦.

^٣ البخاري، محمد بن إسماعيل، صحيح البخاري، رقم الحديث ٢١٩٨، ط ١، (د.م: دار طوق النجاة، ١٤٢٢هـ)، ص ٧٧.

قال نجم الدين الأنصاري في وجه الدلالة من الحديث: (وموضع الدلالة: أن الجائحة لو كانت مضمونة على البائع لما استضرَّ المشتري بالجائحة قبل بدو الصلاح، ولما كان لنهييه عنه حفظاً لمال المشتري وجه؛ لأنه محفوظ إن تلف - في الحالين - بالرجوع على البائع؛ فلما نُهي عن البيع في الحال التي يُخشى من الجائحة فيها علم أن الجائحة لا تكون مضمونة على البائع، وأنها مضمونة بما صحَّ بيعه على المشتري، ولأن التخلية تسليم عين يستفيد به المشتري التصرف في الثمرة).^١

الدليل الثاني: عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه أنه قال: "أُصِيبَ رَجُلٌ فِي عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي ثَمَارٍ ابْتَاعَهَا، فَكَثُرَ دَيْنُهُ. فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: تَصَدَّقُوا عَلَيْهِ. فَتَصَدَّقَ النَّاسُ عَلَيْهِ فَلَمْ يَلْغُ ذَلِكَ وَفَاءَ دَيْنِهِ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لِعُرْمَائِهِ: خُذُوا مَا وَجَدْتُمْ وَلَيْسَ لَكُمْ إِلَّا ذَلِكَ"^٢

وجه الدلالة: أن النبي صلى الله عليه وسلم لما لم يطالب البائعين بإسقاط الثمن الذي وجب لهم لأجل وقوع الجائحة، ولما أمر الناس أن يتصدقوا على الرجل ليوفي دينه للبائعين، دل

١. الأنصاري، أحمد بن محمد بن علي، نجم الدين، المعروف بابن الرفعة، المتوفى ٧١٠ هـ، تحقيق: مجدي محمد سرور

باسلوم، كفاية النبيه في شرح التنبيه، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، الجزء التاسع، طبعة ٢٠٠٩، لبنان،

ص ٢٠٤.

٢ النيسابوري، مسلم بن الحجاج، صحيح مسلم، رقم الحديث ١٥٥٦، د.ط، (بيروت: دار إحياء التراث العربي،

د.ت)، ص ١١٩١.

ذلك على أن الجائحة الحادثة في يد المشتري بعد قبضها لا تبطل حق البائع، ولا تسقط الضمان عن المشتري.^١

وأجاب المبتنون لوضع الجوائح عن هذا الحديث باحتمالات عدة ذكرها ابن القيم^٢ في كتابه "إعلام الموقعين عن رب العالمين" وهذا نص كلامه: (وأما معارضة هذه السنة بحديث الذي أصيب في ثمار ابتاعها فمن باب رد المحكم بالمتشابه؛ فإنه ليس فيه أنه أصيب فيها بجائحة، فليس في الحديث أنها كانت جائحة عامة، بل لعله أصيب فيها بانحطاط سعرها.

وإن قدر أن المصيبة كانت جائحة فليس في الحديث أنها كانت جائحة عامة، بل لعلها جائحة خاصة كسرقة اللصوص التي يمكن الاحتراز منها، ومثل هذا لا يكون جائحة تسقط الثمن عن المشتري، بخلاف نهب الجيوش والتلف بآفة سماوية، وإن قدر أن الجائحة عامة فليس في الحديث ما يبين أن التلف لم يكن بتفريطه في التأخير، ولو قدر أن التلف لم يكن بتفريطه فليس فيه أنه طلب الفسخ وأن توضع عند الجائحة، بل لعله رضي بالمبيع ولم يطلب

^١ الأنصاري، يحيى بن زكريا، الباب في الجمع بين السنة والكتاب، ط ٢. (دمشق: دار القلم، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤ م)، ج ٢، ص ٥١٣. بتصرف.

^٢ محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد الرُّزْعيّ الدمشقيّ، ولد عام ٦٩١ هـ، وتوفي عام ٧٥١ هـ، من أشهر آثاره: إعلام الموقعين عن رب العالمين. الزركلي، الأعلام، ج ٦، ص ٥٦.

الوضع، والحق في ذلك له: إن شاء طلبه، وإن شاء تركه، فأين في الحديث أنه طلب ذلك، وأن النبي - صلى الله عليه وسلم - منع منه؟^١ .

وملخص الاحتمالات التي ذكرها ابن القيم تتمثل فيما يلي:

١. حصول انخراط في السعر، فصار الدين كثيرا لأجل ذلك.

٢. حصول جائحة بشرية، تتمثل في السرقة، وهي ليست بجائحة.

٣. أن تلف الثمار حصل بتفريط من المشتري.

٤. أنه رضي بالمبيع ولم يطلب الوضع، وذلك من حقه.

- الدليل الثالث: قال أصحاب هذا القول: إن تخلية البائع للمبيع وتسليمه للمشتري كافية

في جواز التصرف، وإذا كان الأمر كذلك فهي أيضا كافية في نقل الضمان من البائع إلى

المشتري^٢، فالتخلية عند هؤلاء تعتبر قبضا، قال القطب: (وأصحابنا يشترطون القبض

لكن التخلية قبض عندهم، ووافقهم الشافعي).^٣

وأجيب عنه:

^١ الجوزية، محمد بن أبي بكر ابن القيم، إعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق: محمد عبد السلام إبراهيم، ط ١،

(بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١١ هـ - ١٩٩١ م)، ج ٢، ص ٢٥٨.

^٢ الشربيني، مغني المحتاج، مرجع سابق، ج ٢، ص ٥٠١.

^٣ أطفيش، شرح النيل، مرجع سابق، ج ٨، ص ٥١٤.

١. إن التخلية ليست بقبض تام، والدليل على ذلك أن الثمرة لو تلفت بسبب العطش

وضعها، وأنتم تقولون بذلك.^١

٢. أن إباحة التصرف لا يلزم منه تمام القبض، بدليل المنافع في عقد الإجارة، فإنه يباح

للمستأجر التصرف فيها، ولكن لو تلفت فهي من ضمان المؤجر، فكذلك الثمرة، فإنها

في الشجرة كالمنافع قبل استيفائها تؤخذ شيئاً فشيئاً، ولا تكون من ضمان المشتري حتى

يتمكن منها.^٢

بينما استدل الفريق الثاني بالأدلة التالية:

١. الدليل الأول: عن جابر بن عبد الله -رضي الله عنهما- أن النبي صلى الله عليه وسلم

قال: (لو بعت من أخيك ثمراً فأصابته جائحة فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ

مال أخيك بغير حق).^٣

وجه الدلالة: أن هذا الحديث نص في الموضوع، حيث نهى النبي صلى الله عليه وسلم البائع

عن أخذ الثمن إذا أصابته جائحة.

^١ السيوطي، مصطفى بن سعد، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، ط ٢. (د.م: المكتب الإسلامي،

١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م)، ج ٣، ص ٢٠٤.

^٢ ابن تيمية، أحمد بن عبد الحليم، مجموع الفتاوى، ت: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، د.ط، (المملكة العربية

السعودية: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، ١٤١٦ هـ/١٩٩٥ م)، ج ٢٠، ص ٣٤٤.

^٣ النيسابوري، مسلم بن الحجاج، صحيح مسلم، رقم الحديث ١٥٥٦، د.ط، (بيروت: دار إحياء التراث العربي،

د.ت)، ص ١١٩١.

ونوقش هذا الاستدلال بوجوه منها^١:

١. أنه محمول على بيع الثمار قبل بدو صلاحها، أو قبل التخلية بينها وبين المشتري.
٢. أنه -إن ثبت- فهو محمول على الندب، والدليل على ذلك نهي النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع الثمار قبل بدو صلاحها، فإنه لو كان الأمر بوضع الجوائح واجبا، ما كان لنهييه عليه الصلاة والسلام فائدة؛ لأن علته حفظ المال من التلف.

الدليل الثاني: عن جابر، أن النبي صلى الله عليه وسلم "أمر بوضع الجوائح، ونهى عن بيع السنين"^٢.

ووجه الدلالة من هذا الحديث: أمره صلى الله عليه وسلم بوضع الجوائح، والأمر للوجوب ما لم تصرفه قرينة عن ذلك، فيثبت بذلك وجوب وضع الجوائح. وأجيب عنه:

أن الحديث غير ثابت ، فقد قال الإمام الشافعي: (سمعت سفيان يحدث هذا الحديث كثيرا في طول مجالستي له لا أحصي ما سمعته يحدثه من كثرته لا يذكر فيه أمر بوضع الجوائح لا

^١ الأنصاري ، كفاية النبيه في شرح التنبيه، مصدر سابق، ج ٩، ص ٢٠٤. الأنصاري، الباب، مصدر سابق ،

ج ٢، ص ٥١٤ ، الرافعي ، عبد الكريم بن محمد ، فتح العزيز بشرح الوجيز، د.ط. (د.م: دار الفكر، د.ت)، ج ٩، ص ١٠٢.

^٢ النيسابوري، مسلم بن الحجاج، صحيح مسلم، رقم الحديث ١٥٥٤ ، د.ط. (بيروت: دار إحياء التراث العربي،

د.ت)، ص ١١٩١.

يزيد على «أن النبي - صلى الله عليه وسلم - نهي عن بيع السنين ثم زاد بعد ذلك وأمر بوضع الجوائح»^١.

٢. الدليل الثالث: أن العلاقة بين البائع والمبيع لم تنقطع، بدليل ما على بائع الثمرة من سقي الثمار إلى أن يتم نضجها، فوجب أن يكون ضمانه كضمان سائر المبيعات التي بقي فيها حق توفية.^٢

وأما الفريق الثالث فأدلتهم كأدلة الفريق الثاني، إلا أنهم أضافوا إليها قوله صلى الله عليه وسلم (والثلث كثير)^٣، وأجيب عنه بأن الحديث في الوصية وليس في وضع الجائحة، فلا يصح تعديته إليها إلا بدليل.^٤

ثالثاً: الرأي الراجح:

بعد عرض الأدلة التي استدل بها كل فريق، يظهر لي صواب القول بعدم وجوب وضع الجوائح في بيع الثمار؛ وذلك للأسباب التالية:

^١ الشافعي، الأم، مرجع سابق، ج ٣، ص ٥٧.

^٢ القرطبي، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، مرجع سابق، ج ٣، ص ٢٠٢.

^٣ الفراهيدي، الربيع بن حبيب، مسند الإمام الربيع بن حبيب، رقم الحديث ٦٨٠، د. ط، (سلطنة عمان: مكتبة الاستقامة، د. ت)، ص ١٧٩.

^٤ الشرفات، جهاد سالم جريد، ضمان جوائح الزروع والثمار المباعة في الفقه الإسلامي، "دراسة مقارنة"، د. ت، ص ٢٤٧.

١. لقوة الأدلة التي استدلو بها سنداً وممتناً، وأما الأحاديث التي استدل بها القائلون بالوضع

فقد كثر الكلام حول ثبوتها أخذاً ورداً، وما ثبت منها فهو محتمل للتأويل.

٢. أن الشارع لما أقر ببيع الثمرة بعد بدو صلاحها، علم أن البيع في هذا الوقت صحيح

وثابت، وإذا كان البيع صحيحاً في الوقت المأذون به فإن الضمان ينتقل من البائع إلى

المشتري؛ وذلك لأنه يستحيل أن يأذن الشارع ببيع شيء ويبقى ضمانه على البائع إلى

وقت مجهول، فإن قيل: إن وقته معلوم، وذلك بعد أن يقبض المشتري السلعة قبضاً تاماً،

فالجواب: أن تخلية البائع الثمرة للمشتري يتصرف فيها كيفما يشاء، يعد تسليمها له،

ومن المعلوم أن قبض كل شيء بحسبه، ويعضده أنهم لما كانوا يبيعون الثمرة قبل دراكها،

وكثر شكواهم مما يصيبها من العاهات، ومنها الجوائح، أمرهم الشارع ألا يبيعوها إلا بعد

الدراك، لتنتفي الجهالة والغرر، ولتذهب تلك العلل، ولا تبقى للمشتري حجة على

البائع.^١

والخلاصة أن التخلية تعد قبضاً، وليس كما قال المشتون لوضع الجوائح من اشتراط

القبض التام؛ للأسباب المتقدمة، والله أعلم.

٣. أن القول بعدم وجوب الوضع متوافق مع الأصل، وهو أن تخلية البائع المبيع للمشتري

ليتصرف فيه كيفما يشاء ببيع أو غيره، تنقل الملكية إليه، وليس البائع مسؤولاً عما

^١ الكندي، محسن بن حمود، مناخات جبل الشيبة، ط ١. (د.م: د.ن، ٢٠١٨م)، ص ٨٢٨، بتصرف، وقد تقدم

تخريج الحديث الذي فيه النهي ببيع الثمرة قبل بدو صلاحها.

يحدث للمبيع بعد أن مكن المشتري من التصرف فيه، فحمل الحديث على الأصل هو
الأولى، ولو قلنا بوجوب وضع الجائحة لخالفنا الأصل الذي دلت عليه الشريعة، والله
أعلم.

المبحث الثالث

شروط وضع الجائحة من منظور الفقه الإسلامي

عند النظر في كتب الفقهاء المتقدمين نجدهم لا يذكرون من شروط الجوائح إلا ما هو متعلق بالثمار فقط^١، وذلك - فيما أرى - لأن الأدلة الشرعية - حسب علمي - لم ترد إلا في وضع الجائحة في عقد بيع الثمار كما تبين سابقا، وبما أن الجائحة ليست مختصة بعقد بيع الثمار، بل هي واردة على غيرها من العقود، كعقد الإجارة، وعقد التوريد، وعقود المقاولات، فإنه من الأهمية البالغة بيان شروط وضع الجائحة في هذه العقود، تحقيقا للمصالح، ودرا للمفاسد، وهذا ما فعله الباحثون المعاصرون، فإنهم استخلصوا من كلام الفقهاء المتقدمين، ما يستفيدون منه في وضع شروط لأي جائحة من الجوائح المعتبرة، وعلى أي عقد من العقود المعتبرة كذلك.

^١ وهذه الشروط هي:

١. أن تباع الثمرة مفردة دون أصولها، فإن كانت معها فلا جائحة.
 ٢. أن تبقى الثمرة على رؤوس النخل لينتهي طيبها، وذلك إذا كانت الثمرة محتاجة للبقاء على رؤوس الشجر حتى يستوفى طيبها.
 ٣. ألا يؤخر المشتري قطف الثمار بعد أوان قطفها إلا لمانع.
- انظر: العدوي، علي بن أحمد بن مكرم الصعيدي، حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، د. ط. (بيروت: دار الفكر، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م)، ج ٢، ص ٢١٨، ابن تيمية، مجموع الفتاوى، مرجع سابق، ج ٣٠، ص ٢٦٨.

وبما أن هذا البحث مختص بدراسة أثر الجائحة على عقد الإجارة فإنني سأحدث عن الشروط التي ذكرها المعاصرون في الفقه الإسلامي؛ وذلك لشمولها عقد الإجارة، ثم سأحدث -بعون الله- عن الشروط التي اعتبرها القانون.

المطلب الأول: الشروط المعتبرة لوضع الجائحة في الفقه الإسلامي:

الشرط الأول: أن يكون العقد متراخي التنفيذ^١:

وهذا شرط مستفاد من كلام الفقهاء السابقين، وإن لم ينصوا عليه صراحة، فإنه من غير المتصور أن تحدث جائحة وتترتب عليها آثارها في عقد ينفذ فوراً؛ وذلك لأن الجائحة لا تجد مجالاً للتنفيذ، بسبب ضيق الزمن، وعدم اتساعه لتطبيق أحكام الجائحة^٢.

الشرط الثاني: أن تكون الجائحة مستحيلة الدفع، ولا يمكن الاحتراز منها:

وهذا الشرط مستفاد من خلال تعريف العلماء للجائحة، فإنهم عادة ما يمثلون عند تعريفهم للجائحة بأمثلة عدة، ومن تلك الأمثلة ما ذكره أطفيش حيث قال: (والجائحة ما لا

^١ هزشري عبد الرحمن، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف

الطارئة في القانون المدني الجزائري، (رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦)، ص ٥٥، نوار

السادات الصالح بزعي، "نظرية الجوائح في الفقه الإسلامي والقانون القطري"، (رسالة ماجستير، جامعة

قطر، ١٤٤٠هـ / ٢٠١٩م)، ص ٦٤.

^٢ هزشري، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية، مرجع سابق، ص ٥٥.

يستطاع دفعه كالثلج والجليد والريح والبرد - بفتح الراء - والجيش والجراد)^١، ومنها ما ذكره ابن القاسم يقوله: (وكل ما أصاب الثمرة من الجراد، والريح، والنار، والغرق، والبرد والمطر، والطير الغالب، والدود، وعفن الثمرة في الشجر، والسّموم فذلك كله جائحة توضع عن المبتاع إن أصابت الثلث فصاعداً)^٢، وتوسع الخطاب في ذكر الأمثلة حيث ذكر منها: (النار والريح، وهو السموم والثلج والغرق بالسيل والبرد والطير الغالب والمطر المضر والدود والقحط والعفن والجراد والجيش الكثير واللص والجليد والغبار المفسد والعفاء، وهو ييس الثمرة مع تغير لوئها والقسام، وهو مثل العفاء والجرش، وهو خمدان الثمرة والشوبان، وهو متساقط الثمرة والشمركة، وهو أن لا يجري الماء في الشماريخ ولا يرطب حسنا ولا يطيب)^٣.

وعند التأمل في هذه الأمثلة المذكورة، نجد أنها مما لا يمكن الاحتراز منه أو دفعه، ومعنى ذلك أنه إن إذا أمكن الاحتراز منها أو دفعها، فإن المشتري لا يعفى من المسؤولية، وقد خلى البائع بينه وبين المبيع؛ ليتصرف فيه؛ وذلك لأنه مقصر في حفظ المبيع.

الشرط الثالث: إلحاق ضرر فادح بالمشتري:

^١ أطفيش، شرح النيل، مرجع سابق، ج ٨، ص ١١١.

^٢ التميمي، محمد بن عبد الله بن يونس، الجامع لمسائل المدونة، ت: مجموعة باحثين في رسائل دكتوراه، ط ١، (

د.م: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤٣٤ هـ - ٢٠١٣ م)، ج ١٤، ص ٣٥٣.

^٣ الطرابلسي، محمد بن محمد، مواهب الجليل شرح مختصر خليل، ط ٣. (د.م: دار الفكر، ١٤١٢م - ١٩٩٢)،

من الشروط التي اعتبرها الفقهاء في اعتبار الجائحة: مقدار الضرر الذي تدخله على المشتري فتسبب له خسارة فادحة مضرة بالمشتري أو المستأجر إن استمر في العقد.

وقد اختلفوا في مقدار هذا الضرر المعتبر في الجائحة، فذهب الحنابلة إلى عدم تحديد مقدار معين للفصل بين القليل والكثير، وتركوا أمر ذلك إلى العرف؛ وذلك لأن النبي صلى الله عليه وسلم عندما أمر بوضع الجوائح، لم يحدد مقداراً معيناً، فكل ما أهلك من الثمار يجب وضعه، والثلث داخل فيه.

قال ابن قدامة الحنبلي: (وظاهر المذهب أنه لا فرق بين القليل والكثير، إلا أن يكون التالف يسيراً جرت العادة بتلف مثله، قال أحمد: لا أقول في عشر تمرات، ولا عشرين تمرة، ولا أدري ما الثلث وذلك لأن الشرع أمر بوضع الجوائح، ولم يجعل له حداً فوجب رده إلى ما يتعارفه الناس جائحة)^(١).

أما المالكية فقد حددوا ذلك -أي مقدار الضرر- بالثلث، فكل جائحة بلغت الثلث يجب وضعها، وما لم يبلغ الثلث فلا يجب وضعه، واحتجوا لذلك بأن الشريعة الإسلامية اعتبرت الثلث في جملة من المسائل هو الحد الفاصل بين القليل والكثير، كما في الوصية، وعطية

(١) الجامعي، عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، ط ١. (د.م: دار

المريض، فيتعبر الثلث حدا للكثرة، وما دونه حد للقلة؛ لقوله عليه الصلاة والسلام: (والثلث كثير)^١، فالواجب أن يكون الثلث معيارا للتفرقة بين القليل والكثير.

قال ابن رشد^٢: (قالوا: وإذا وجب الفرق وجب أن يعتبر فيه؛ إذ قد اعتبره الشرع في مواضع كثيرة، وإن كان المذهب يضطرب في هذا الأصل، فمرة يجعل الثلث من حيز الكثير كجعله إياه هاهنا، ومرة يجعله في حيز القليل ولم يضطرب في أنه الفرق بين القليل والكثير، والمقدرات يعسر إثباتها بالقياس عند جمهور الفقهاء، لذلك قال الشافعي: لو قلت بالجائحة لقلت فيها بالقليل، والكثير، وكون الثلث فرقا بين القليل والكثير هو نص في الوصية في قوله - عليه الصلاة والسلام - : «الثلث، والثلث كثير»^٣).

وأرى أن هذه الشروط مناسبة ومنضبطة، وفيها تحقيق لمصلحة الطرفين، ورفعاً للضرر عنهما؛ وذلك أن هذه الشروط تضبط نوع العقد الذي تقع عليه الجائحة، وتضبط الجائحة نفسها، وتضبط مقدار الضرر، وكل ذلك له أثر كبير في اعتبار الجائحة، فلو لم تعتبر في الجائحة شروط تضبطها وتنظمها، لأدى ذلك إلى وقوع الضرر والتنازع والشقاق؛ وذلك لأن كل طرف يتمسك بحقه في العقد، ولا يخفى ما في ذلك من الآثار السيئة التي تترتب على المتعاقدين، والله أعلم.

^١ تقدم تخريجه.

^٢ محمد بن أحمد ابن رشد، الملقب بأبي الوليد، ولد عام ٤٥٠هـ، وتوفي ٥٢٠هـ، من أشهر مؤلفاته: بداية المجتهد، الزركلي، الأعلام، مرجع سابق، ج ٥، ص ٣١٦.

^٣ ابن رشد، بداية المجتهد، مرجع سابق، ج ٣، ص ٢٠٤.

وهنا قد يثور وهو: أن هذه المسألة التي سبقت مناقشتها، إنما هي في مشروعية وضع الجوائح في عقد بيع الثمار فما علاقتها بعقد الإجارة؟

والجواب على هذا أن هذه المسألة وإن كانت في عقد بيع الثمار إلا أنه يمكن تطبيقها على غيرها من العقود كعقد الإجارة وعقود المقاولات وغير ذلك، وذلك لأن الأدلة الشرعية - حسب الظاهر - إنما جاءت للتأصيل لهذه المسألة، وليس للتقييد بنوع معين من العقود، باعتبار أن هذه الأدلة تتحدث عن الظروف الاستثنائية وهذه الظروف ليست مقتصرة على نوع معين من العقود، وإنما هي واردة على جميع العقود المالية، فاستفدنا من هذه الأدلة الواردة في عقد البيع لمعالجة الآثار الناتجة عن الظروف الاستثنائية في بقية العقود، هذا ما ظهر لي بحسب اطلاعي المصادر السابقة والحديثة، والله أعلم.

المطلب الثاني: شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة في القانون :

وتعد نظرية الظروف الطارئة من النظريات القانونية، ولتطبيقها لا بد من توفر جملة من الشروط، و بعض هذه الشروط وإن لم يفرد لها المشرع العماني، أو التشريعات عموماً في مادة خاصة، أو فرع مستقل، إلا أنه قد استنتجها شراح القانون من خلال تعريف نظرية الظروف الطارئة، وهذه الشروط كالتالي:

الشرط الأول: أن يكون العقد متراخي التنفيذ عن وقت إبرامه:

حتى يمكن أن تكون الظروف الطارئة سببا لتعديل العقد، يجب أن يكون هذا العقد متراخي التنفيذ، أي أن تكون هناك فترة من الزمن ما بين صدور العقد وتنفيذه، ليتصور طروء العذر، أو الحادث الاستثنائي المحل بالتزامات المتعاقدين بعد إبرام العقد وقبل تنفيذه، ولم ينص التشريعات القانونية على هذا الشرط؛ لأنه شرط غالب لا ضروري.^١

الشرط الثاني: أن يطرأ بعد العقد حوادث استثنائية عامة:

نصت المادة (١٥٩) من قانون المعاملات المدنية العماني^(٢) على أنه "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة....." فاشتطت المادة أن يكون في الحوادث التي تطرأ بعد العقد أمرين: أولهما: أن تكون استثنائية، وثانيهما: أن تكون عامة.

والمقصود بالاستثنائية: أي أنها نادرة الوقوع، أو خارجة عن المألوف في الحياة، ولذلك فإن من الظروف ما يكون بطبيعته استثنائيا لا يحدث إلا في النادر القليل مثل اندلاع الحرب أو وقوع الزلازل، ومنها ما تكون بطبيعتها غير استثنائية، مثل ارتفاع وانخفاض الأسعار.^٣

^١ السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ج ٢، ص ٧١٧، الصويغي، أحمد شليبيك، نظرية الظروف الطارئة: أركانها وشروطها، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية ٣، (٢٠٠٦م)، ص ١٧٢.

^(٢) قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٣/٢٩) بإصدار قانون المعاملات المدنية.

^٣ السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ج ٢، ص ٧٢٠.

والمقصود بكونها عامة: ألا يكون الحادث الاستثنائي خاصا بالمدين، ولا يشترط فيه أن يعم جميع البلاد، بل يكفي أن يشمل أثره عددا كبيرا من الناس، كأهل بلدة أو إقليم أو طائفة منهم، كالزراع في جهة من الجهات، أو منتجي سلعة بذاتها، أو المتاجرين فيها.^١

الشرط الثالث: أن يكون الحادث غير متوقع:

نصت المادة (١٥٩) من قانون المعاملات المدنية العماني على أنه "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وقت التعاقد"، فاشتترطت عدم إمكان توقع الحادث. والمقصود بعدم التوقع: عدم العلم بأن واقعة معينة ستحدث أو أنها لن تحدث في وقت تنفيذ العقد، بحيث يكون غير معلوم أن حدوث هذه الواقعة أو عدم حدوثها سيترتب عليه خلق صعوبة في تنفيذ العقد إلى حد الإرهاق.^٢

ومسألة توقع الحادث وعدم توقعه مسألة شخصية ذاتية، يختلف تقديرها من شخص إلى آخر، ولذلك اتجه الفقه إلى الأخذ بالمعيار الموضوعي، حيث ينظر فيه إلى الحادث، فإن كان مما يمكن أن يتوقعه الرجل المعتاد وقت التعاقد، فلا يعتبر حادثا طارئا، ولا مجال لتطبيق

^١ الترمامي، عبد السلام ، نظرية الظروف الطارئة، دراسة تاريخية ومقارنة للنظرية في الشريعة الإسلامية والشرائع

الأوروبية وتطبيقات النظرية في تقنيات البلاد العربية، د.ط. (سوريا: دار الفكر، ١٩٧١م)، ص١٣٨.

^٢ المنصوري، خميس بن صالح بن ناصر ، "نظرية الظروف الطارئة وأثرها في التوازن الاقتصادي للعقد (دراسة

تحليلية في ضوء قانون المعاملات المدنية الإماراتي)"، (رسالة ماجستير، جامعة الإمارات العربية، ٢٠١٧)،

النظرية، وإن كان مما لا يمكن للرجل المعتاد أن يتوقعه فهو ظرف طارئ يسلتزم تطبيق

النظرية،^١ وهذه الشروط هي نفسها شروط القوة القاهرة.

وأقول في هذه الشروط ما قلته في الشروط المعتبرة في الفقه الإسلامي.

^١ هزشري، أثر العذر والجوائح على الالتزامات التعاقدية، مرجع سابق، ص ٦٨.

الفصل الثاني

تعريف الإجارة، وأركانها، وأحكامها:

المبحث الأول

تعريف الإجارة لغة وشرعا وقانونا.

المبحث الثاني

أركان الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون.

المبحث الثالث

أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون

تمهيد:

في هذا الفصل سأتحدث بصورة مختصرة عن عقد الإجارة من حيث تعريفها، وأركانها، وأحكامها، والحديث عن عقد الإجارة لا بد منه؛ لكونه المحل الذي تقع عليه الجائحة، فكان مقدمة ضرورية للحديث عن أثر الجائحة.

المبحث الأول

تعريف الإجارة لغة وشرعا وقانونا

المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة:

الإجارة لغة: مصدر مأخوذ من الجذر اللغوي أَجَرَ من باب قتل ومن باب ضرب، والهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى، فالأول الكراء على العمل، والثاني جبر العظم الكسير، والأجر: الثواب؛ وقد أجره الله يأجره ويأجره أجرًا وآجره الله إيجارًا. وأتجر الرجل: تصدق وطلب الأجر من أجر يأجر، والأجرة: الكراء، تقول: استأجرت الرجل، فهو يأجرني ثماني حجج أي يصير أجيري، والمهر أجر قال تعالى: (فَأَتَوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ). [النساء: ٢٤].

والأجرة والإجارة والأجارة: ما أعطيت من أجر. قال ابن سيده: وأرى ثعلبا حكى فيه الأجارة، بالفتح، وفي التنزيل العزيز: على أن تأجرني ثماني حجج.^١ ويظهر من هذا العرض المعجمي أن الإجارة مأخوذة من الأجر وهو العوض، والثواب، والجزاء على العمل.

المطلب الثاني: تعريف الإجارة اصطلاحاً:

عرف الفقهاء الإجارة بتعريفات متعددة متقاربة في معناها، ومختلفة في ألفاظها فنجد بعض المصادر الإباضية تعرفها بأنها: (بدل مال بعناء)^٢ وهو يشمل كل مال، وقيل: النقود خاصة، ونجد بعض الكتب الحنفية تعرفها بأنها: (هو عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم، إلى أجل معلوم)^٣، ويعرفها بعض المالكية بأنها: (بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة، ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشئ عنها بعضها يتبع بعض

^١ ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج ٤، ص ١٠، مادة "أجر"، القزويني، أحمد بن فارس، مقاييس اللغة،

ت: عبد السلام هارون، د. ط. (د. م: دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م)، ج ١، ص ٦٢.

^٢ الشماخي، عامر بن علي، الإيضاح، ط ٦. (عُمان: مكتبة مسقط، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م)، ج ٣، ص ٥٦٥،

أطفيش، شرح النيل، مرجع سابق، ج ١٠، ص ١٠.

^٣ الشربيني، مغني المحتاج، مرجع سابق، ج ٣، ص ٤٣٧، الدمشقي، محمد أمين بن عمر، رد المحتار على الدر

المختار، ط ٢. (بيروت: دار الفكر، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م)، ج ٦، ص ٤، اليميني، أبو بكر بن علي، الجوهرة

النيرة، ط ١. (د. م: المطبعة الخيرية، ١٣٢٢هـ) ج ١، ص ٢٥٩.

بتبعضها)^١، ويعرفها الشافعية بأنها: (عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم وضعا)^٢، أما الحنابلة فقد عرفها بعضهم بأنها: (عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معلومة بعوض معلوم)^٣.

ويظهر أن القدر المشترك في تعريف الإجارة بين الفقهاء هو (عقد على منفعة بعوض).

المطلب الثالث: تعريف الإجارة في القانون:

جاء في المادة (٥١٦) من قانون المعاملات المدنية العماني بأن الإيجار "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء عوض معلوم"^٤.

وعليه فإن تعري الإجارة في القانون يشبه تعريفها في الفقه، وذلك في ما يلي:

^١ الطرابلسي، مواهب الجليل، مرجع سابق، ج ٥، ص ٣٨٩، التسولي، علي بن عبد السلام، البهجة في شرح التحفة، ت: محمد عبد القاهر شاهين، ط ١، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ-١٩٩٨م)، ج ٢، ص ٢٦٢.

^٢ الجويني، عبد الملك بن عبد الله، نهاية المطلب في دراية المذهب، ت: عبد العظيم محمود الديب، ط ١، (د.م): المعين، ط ١، (د.م): دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤١٨هـ، ١٩٩٧م)، ج ٣، ص ١٢٩.

^٣ المرداوي، علي بن سليمان بن أحمد، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، ت: عبد الله بن عبد المحسن التركي وعبد الفتاح محمد الحلو، ط ١. (القاهرة: هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م)، ج ١٤، ص ٢٥٩، البهوتي، شرح منتهى الإرادات، مرجع سابق، ج ٢، ص ٢٤١.

^٤ قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/١٤٣٤هـ-٢٠١٣م، المادة ٥١٦، ص ٩٧.

١. أن الإجارة لمدة معلومة.

٢. أن الإجارة بعوض معلوم.

المبحث الثاني

أركان الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون

المطلب الأول: أركان الإجارة في الفقه الإسلامي:

يرى جمهور الفقهاء أن أركان عقد الإجارة ثلاثة، وهي: الصيغة (الإيجاب والقبول)، والعاقدان، والمعقود عليه (المنفعة والأجرة)، ويرى الحنفية أنها ركن واحد وهو الصيغة، وأما العاقدان والمعقود عليه فأطراف للعقد ومن مقوماته، فلا قيام للعقد إلا باجتماع ذلك كله، فيظهر أن الخلاف لفظي لا ثمر له.^١

وسوف نبين ذلك على النحو التالي:

١. العاقدان: ويشترط فيهما البلوغ^٢، والعقل، والملك أو التوكيل، والاختيار، وعدم الحجر، قال الشيخ الثميني: (صح عقده ببالغين عاقلين مالكين أو وكيلين تام التوكيل لا محجور عليهما أو على أحدهما).^٣

^١ الرملي، محمد بن أحمد، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، د.ط. (بيروت: دار الفكر، ١٤٠٤هـ-١٩٨٤م)،

ج ٥، ص ٢٦٢، البهوتي، كشف القناع عن متن الإقناع، مرجع سابق، ج ٣، ص ٥٤٧، الديبان، ديبان محمد

الديبان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ط ٢. (الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية، ١٤٣٢هـ)، ج ٩،

ص ٣٩.

^٢ وهذا ليس شرط صحة عند الجمهور، انظر المراجع السابقة.

٢. الصيغة: والمراد بها ما يتم به إظهار إرادة المتعاقدين في الإجارة بلفظ من ألفاظها أو ما يقوم مقامها، وتتكون الصيغة من ركنين أساسيين وهما: الإيجاب والقبول، ويكون ذلك بإيجاب يصدر من المملك، وقبول يصدر من المملك، وهذا رأي الجمهور، أما الحنفية فقد ذهبوا إلى أن الإيجاب هو ما يصدر أولاً من أحد المتعاقدين، والقبول ما يصدر بعد ذلك من الآخر، ومن الأمثلة على الصيغة أن يقول له أجرتك هذا الدار إلى شهر بكذا، أو أعرتك هذه الدار شهراً بكذا؛ لأن العارية بعوض إجارة، أو وهبتك منافعها شهراً بكذا، فيقول المستأجر: قبلت .^٢

٣. المعقود عليه: وهو يشتمل على الأجرة والمنفعة، وسأتحدث عن كل واحد منهما على حدة.

^١ الثميني، عبد العزيز بن الحاج إبراهيم ، كتاب النيل وشفاء العليل، ط ١. (د.م: المطبعة العربية لدار الفكر الإسلامي، ١٣٨٩هـ / ١٩٦٩م)، ج ٢، ص ٤٧١.

^٢ النووي، يحيى بن شرف، المجموع شرح المذهب، د.ط. (د.م: دار الفكر، د.ت)، ج ٩، ص ١٦٢، المرداوي، الإنصاف، مرجع سابق، ج ١١، ص ٥، الخن: مصطفى، ومُصطفى البُغا ، وعلي الشَّرْجِي، الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي، ط ٤. (دمشق: دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤١٣ هـ - ١٩٩٢ م)، ج ٦، ص ١٤٩.

- أولاً: الأجرة: وهي القيمة التي يلتزم المستأجر بدفعها عوضاً عن المنفعة التي يملكها،

وكل ما يصلح أن يكون ثمنًا في البيع يصلح أن يكون أجرة في الإجارة، ويشترط فيها

أن تكون معلومة جنسا وقدرًا وصفة^١.

- ثانياً: المنفعة (المعقود عليه): ويشترط فيها عدة شروط^٢:

• أن تكون متقومة أي: لها قيمة في الشرع، فلا يصح استئجار الكلب ولو

للحراسة^٣، إذ أن الكلب لا قيمة لعينه فكذاك المنفعة.

^١ ابن قدامة، الكافي، مرجع سابق، ج ٢، ص ١٧٥، البغدادي، عبد الوهاب بن علي بن نصر، الإشراف على

نكت مسائل الخلاف، ت: الحبيب بن طاهر، ط ١، (د.م: دار ابن حزم، ١٤٢٠ هـ - ١٩٩٩ م)، ج ٢،

ص ٦٥٣، المنهجي، محمد بن أحمد بن علي بن عبد الخالق، جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين

والشهود، ت: مسعد عبد الحميد محمد السعدي، ط ١، (بيروت: دار الكتب العلمية، د.ت)، ج ١، ص ٢٠٨.

^٢ أطفيش، شرح النبل، مرجع سابق، ج ١٨، ص ٢٢٦، النسفي، عبد الله بن أحمد بن محمود حافظ الدين، كنز

الدقائق، ت: سائد بكداش، ط ١. (د.م: دار البشائر الإسلامية، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١١ م)، ج ١، ص ٥٣٤،

الزحيلي، وهبة بن مصطفى، الفقه الإسلامي وأدلته، ط ٤. (سورية: دار الفكر، د.ت)، ج ٥، ص ٣٨٣٢ -

٣٨٣٣.

^٣ والمسألة خلافية، فمن العلماء من أجاز ذلك، ومنهم من منعه، قال البغوي في "التهذيب": (وهل يجوز استئجار

الكلب المعلم للاصطياد والحراسة؟ فيه وجهان: أحدهما: يجوز؛ لأن الانتفاع به يباح؛ كالفهد، والثاني: لا يجوز؛

لأن اقتنائه حرام إلا للحاجة، وما أبيع للحاجة: لا يجوز أخذ العوض عليه؛ كالميتة: تُباح عند الضرورة، ولا يجوز

بيعها). انظر: البغوي، الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء، التهذيب في فقه الإمام الشافعي، ت: عادل

أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض، ط ١. (د.م: دار الكتب العلمية، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م)، ج ٤،

ص ٤٢٥.

- أن يكون المؤجر قادرا على تسليمها حسا أو شرعا، فلا تصح إجارة الدابة الشاردة، ولا استئجار حائض لخدمة المسجد؛ لأنها ممنوعة شرعا من المكث فيه.

- أن تكون المنفعة مباحة.
- أن تكون المنفعة معلومة علماً ينفي الجهالة المفضية للنزاع.

المطلب الثاني: أركان الإجارة في القانون:

الذي يظهر أن أركان الإجارة في قانون المعاملات المدنية هي نفسها التي وردت في الفقه الإسلامي، إلا فيما يتعلق بالمتعاقدين، فإنه لم يذكره من ضمن الأركان، وإن نص على بعض الأحكام المتعلقة بهما، وقد دمج القانون بين أركان الإجارة وشروطها، ولم يبين الركن من الشرط، وسأقوم بالحديث -بإيجاز- عن الأركان التي وافق فيها القانون الفقه الإسلامي.

الركن الأول: الصيغة:

وقد أخذ القانون فيها برأي الحنفية القائل بأن الإيجاب هو ما يصدر أولا من أحد المتعاقدين، والقبول ما يصدر بعد ذلك من الآخر، فقد ورد في المادة (٦٩) في الفقرة الثانية من قانون المعاملات المدنية العماني "الإيجاب والقبول هو كل تعبير عن الإرادة يستعمل لانعقاد العقد وما صدر أولا فهو إيجاب وما صدر ثانيا فهو قبول"^١.

^١ قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٦٩، ص ١٨.

الركن الثاني: محل العقد: (الأجرة، والمنفعة):

وهو ما يقع عليه التعاقد، وقد تناوله قانون المعاملات المدنية العماني في المواد من (١١٥)

إلى (١٢٠).^١

^١ المادة (١١٥): يجب أن يكون لكل عقد محل يضاف إليه.

المادة (١١٦): يشترط أن يكون المحل قابلاً لثبوت حكم العقد فيه، ممكناً في ذاته، مقدوراً على تسليمه، وألا يكون

التعامل فيه ممنوعاً شرعاً أو قانوناً، وإلا كان العقد باطلاً.

المادة (١١٧):

١. يشترط في عقود المعاوضات المالية أن يكون المحل معيناً تعييناً نافياً للجهالة.

٢. إذا كان المحل معلوماً للمتعاقدين فلا حاجة إلى وصفه وتعريفه بوجه آخر ما لم يتغير.

٣. إذا لم يعين المحل على النحو المتقدم كان العقد باطلاً.

المادة (١١٨):

١. يجوز أن يكون محل العقد شيئاً مستقبلاً إذا عين تعييناً نافياً للجهالة.

٢. التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه.

المادة (١١٩): إذا كان محل التصرف أو مقابله نقوداً لزم بيان قدرها ونوعها دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو

لانخفاضها وقت الوفاء أي أثر.

المادة (١٢٠): يجوز أن يقتزن العقد بشرط يؤكد مقتضاه أو يلائمه أو جرى به العرف، كما يجوز أن يقتزن بشرط فيه نفع

لأحد المتعاقدين أو غيرهما ما لم يكن ممنوعاً شرعاً أو قانوناً ففي هذه الحالة يبطل الشرط ويصح العقد، إلا إذا كان

هذا الشرط دافعاً للتعاقد فيبطل العقد. قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣،

من المادة ١١٥-١٢٠، ص ٢٥.

المبحث الثالث

أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون

المطلب الأول: أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي:

عند توفر أركان الإجارة، واستيفاء شروطها، يكون العقد تاماً، ويصبح ملزماً للطرفين؛ لقوله عليه الصلاة والسلام؛ (المسلمون على شروطهم)^١، وإذا تم العقد فإنه تترتب عليه جملة من الأحكام أتحدث عنها في فرعين:

الفرع الأول: الأحكام الأصلية^٢ :

١. ثبوت الملك في المنفعة للمستأجر.

٢. ثبوت الملك في الأجرة المسماة للمؤجر.

الفرع الثاني: الأحكام التبعية:

أولاً: التزامات المؤجر:

١. تسليم المنفعة للمستأجر:

^١ الدارقطني، علي بن عمر بن أحمد بن مهدي، سنن الدارقطني، رقم الحديث ٢٨٩٠، د.ط، (بيروت: مؤسسة

الرسالة، د.ت)، ص ٤٢٦.

^٢ الكاساني، بدائع الصنائع، مرجع سابق، ج ٣، ص ٢٠١.

يلتزم صاحب العقار (المؤجر) بتسليم العين المؤجرة للشخص المستأجر وذلك عند تمام العقد؛
لكون أنه لا يمكن الاستفادة من المنفعة إلا بتسليم العين.^١

٢. إصلاح العين المؤجرة وصيانتها:

على المؤجر أن يلتزم بصيانة العين، ويشمل ذلك إصلاح الخلل الذي قد يحدث في مدة الإيجار، أو ما تحتاج إليه من صيانة وترميم بسبب التلف أو النقص الناتج عن كثرة الاستعمال المعتاد، أو بسبب آخر لا يد للمستأجر فيه.

وأما إذا كان التلف أو النقص بسبب إهمال المستأجر ففي هذه الحالة ضمانه عليه.^٢

٣. ضمان العيوب الخفية:

يجب على المؤجر أن يسلم العين للمستأجر سالمة من العيوب، خالية من الموانع التي تمنع من الاستفادة منها، في جميع مدة الإجارة، فإذا فعل ذلك استحق جميع الأجرة، وإن ثبت أن في

^١ السمرقندي، محمد بن أحمد، تحفة الفقهاء، د.ط، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٤هـ-١٩٩٤م)، ج ٢،

ص ٣٧٤، الفوزان، صالح بن فوزان بن عبد الله، الملخص الفقهي، ط ١. (الرياض: دار العاصمة، ١٤٢٣هـ)،

ج ٢، ص ١٥٠.

^٢ السمرقندي، تحفة الفقهاء، مرجع سابق، ج ٢، ص ٣٤٩-٣٥٠، الكاساني، بدائع الصنائع، مرجع سابق، ج ٤،

ص ٢٠٨-٢٠٩، المقدسي، المغني، مرجع سابق، ج ٦، ص ٣٦.

العين عيبا يضر بالانتفاع بها فالمشتري بالخيار، إن شاء فسخ الإجارة، وإن شاء مضى عليها مع العيب، و يجب عليه جميع الأجرة؛ لأنه رضي بالمعقود عليه مع العيب.^١

ثانيا: التزامات المستأجر:

١. دفع الأجرة:

ويجب على المستأجر أن يدفع الأجرة حسبما يتفق عليه الطرفان، تعجيلا أو تأجيلا أو تقسيطا، فتسلم في موعدها حسب مقتضى العقد، وإذا خالف المستأجر مقتضى العقد فللمؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يأخذ أجرته.^٢

٢. استعمال العين حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها:

ويلزم المستأجر أن يستعمل العين الاستعمال المعتاد المعروف، وأن يتقيد بما شرط في العقد، أو بما هو متعارف، إذا لم يوجد شرط، وليس له أن ينتفع بالعين بأكثر مما هو متفق عليه،

^١ الكاساني، بدائع الصنائع، مرجع سابق، ج ٤، ص ١٩٩، السمرقندي، تحفة الفقهاء، مرجع سابق، ج ٢، ص ٣٤٩.

^٢ السيوطي، مطالب أولي النهى، مرجع سابق، ج ٣، ص ٦٨٧.

وتعد العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر، فلو تلفت دون اعتداء منه، أو تقصير في الحفظ والصيانة، فلا ضمان عليه.^١

٣. رفع المستأجر يده عن العين عند انتهاء الإجارة:

بمجرد انقضاء عقد الإجارة يلزم المستأجر أن يرفع يده عن العين المستأجرة؛ ليستردها المؤجر، ويلزمه كذلك أن يرد كل ما تسلمه من المؤجر من أصل العين وملحقاتها، وإن كان قد تسبب في إضرار بالعين أو بملحقاتها - بتقصير أو تعد -، فعليه الضمان.^٢

^١ الكشناوي، أسهل المدارك شرح إرشاد السالك في مذهب الإمام مالك، ط ٢. (بيروت: دار الفكر، د.ت)، ج ٢، ص ٣٢٣، ٥٦. المالكي، أبو محمد جلال الدين عبد الله بن نجم بن شاس بن نزار الجذامي السعدي، توفي ٦١٦ هـ، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، تحقيق: حميد بن محمد لحر، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ٢٠٠٣. ج ٣، ص ٩٣٦، الكاساني، بدائع الصنائع، مرجع سابق، ج ٤، ص ٢٠٦.

^٢ الحلبي، شرائع الإسلام، مرجع سابق، ج ٢، ص ٤١٤.

المطلب الثاني: أحكام الإجارة في القانون:

جاءت بعض أحكام الإجارة في قانون المعاملات المدنية العماني موافقة للشرعة الإسلامية، سواء كان ذلك من الحكم الشرعي، أو من حيث التقسيمات التي يذكرها فقهاء الشريعة الإسلامية.

وقد قسم قانون المعاملات المدنية العماني أحكام الإجارة إلى قسمين، وهما: التزامات المؤجر، والتزامات المستأجر، وسأتحدث عن بعض المواد المتعلقة بهذين القسمين.

أولاً: التزامات المؤجر:

وأقتصر على ما يلي:

أولاً: نصت المادة (٥٣١) من قانون المعاملات المدنية العماني على الآتي:

١. "على المؤجر تسليم الشيء المؤجر وتوابعه في حالة يصلح معها استيفاء المنفعة المقصودة الكاملة".

٢. "يتم تسليم الأجرة بتمكين المستأجر من الشيء المؤجر دون مانع يعوق الانتفاع به مع بقاءه في يده بقاء متصلاً حتى تنقضي مدة الإجارة".^١

^١ قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٥٣١، ص ٩٩.

ويفهم من خلال هذه المادة أنه لا بد أن يسلم المؤجر الشيء المؤجر وتوابعه؛ وذلك لكي يتمكن المستأجر من الانتفاع به، فإذا تمكن المستأجر من الانتفاع به دون عائق فإنه تجب عليه الأجرة .

ثانيا: نصت المادة (٥٣٢) من قانون المعاملات المدنية على أن "للمؤجر أن يمتنع عن تسليم الشيء المؤجر حتى يستوفي الأجرة المعجلة".^١

فإذا كانت الأجرة معجلة، ولم يسلمها المستأجر، فيصح للمؤجر أن يمتنع عن تسليم العين المؤجرة، وهذا يوافق ما ذكره الفقهاء عند الحديث حكم دفع الأجرة.

ثانيا: التزامات المستأجر:

١. نصت المادة (٥٤٤) من قانون المعاملات المدنية على أنه "إذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامنا للأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره".^٢ وهذا يوافق الأحكام التي جاءت في الفقه الإسلامي.

٢. نصت المادة (٥٤٥) من قانون المعاملات المدنية على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز في استعمال الشيء المؤجر حدود المنفعة المتفق عليها في العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الانتفاع به طبقا لما أعد له وعلى نحو ما جرى عليه العرف، فإذا جاوز في الانتفاع

^١ قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٥٣٢، ص ١٠٠.

^٢ قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٥٤٤، ص ١٠٢.

حدود الاتفاق أو خالف ما جرى عليه العرف وجب عليه تعويض ما ينجم عن فعله من ضرر".^١ فيلزم المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب الشرط، فإن لم يوجد شرط فعلى حسب العرف، وهذا ما نص عليه فقهاء الشريعة الإسلامية.

^١ قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٥٤٥، ص ١٠٢.

الفصل الثالث

أثر الجوائح على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون

المبحث الأول

أثر الجوائح على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي

المبحث الثاني

أثر الجوائح على عقد الإجارة في القانون العماني

تمهيد:

وهذه الفصل هو أساس البحث، وسأتحدث فيه عن أثر الجائحة على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون مطبقا ذلك على جائحة كورونا.

المبحث الأول

أثر الجوائح على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي

من المعلوم أن الأصل في العقود اللزوم والوفاء، لكن قد تحدث ظروف طارئة تحول دون ذلك فتتسبب في مظلمة لم تكن معتبرة وقت العقد، والشرعية الإسلامية قد قامت على أساس تحقيق العدالة عند التطبيق العملي لعقود المعاملات المالية التي تقوم على أساس التراضي غير المشتمل على الظلم وأكل أموال الناس بالباطل، فهي تنظم حقوق العباد لتبادل الأموال والمنافع بينهم، وقد عالج الفقهاء هذه المسألة في مصنفاتهم من خلال حديثهم تعديل العقد، أو فسخه، وبناءا عليه فإنني سأحدث عن هذين الأثرين لكونهما الأبرز تأثيرا على العقد. وقبل ذلك أود أن أشير إلى أن الفقهاء ذكروا مصطلح العذر في شروحاتهم، لذا فوجب علينا أن نبين الفرق بين العذر والجائحة وفق ما بينه الفقهاء لما له أثر على العقود المالية.

فبالنسبة للجائحة فقد تقدم معناها، وأما العذر فمعناه لغة: العسر والضيق، يقال: تعذر عليه الأمر: إذا ضاق وعسر^١، وأما في الاصطلاح، فقد عرفه الفقهاء بتعريفات عديدة،

^١ ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج ٣، ص ٥٤٩.

عرفها بعضهم بأنها: (الوصف الطارئ على المكلف المناسب للتسهيل عليه)^١، وعرفها آخرون بقولهم (ما يتعذر عليه المعنى على موجب الشرع إلا بتحمل ضرر زائد)^٢، وعرفها بعضهم بأنها: (كل عذر لا يمكن معه استيفاء المعقود عليه إلا بتحمل ضرر زائد يلحقه في نفسه أو ماله يثبت له حق الفسخ)^٣.

وأما الفرق بين العذر والجائحة، فالذي يظهر أن الجائحة متعلقة بالأعيان، وأما العذر فإنه متعلق بالمنفعة، سواء أتلّفها أو أنقصها.

ولا مانع -فيما أرى- أن يكون بينهما عموم وخصوص، فكل جائحة عذر، وليس كل عذر جائحة؛ وذلك لأن جميع الأعذار العامة يمكن أن يطلق عليها -فيما أرى- جوائح، وأما الأعذار الخاصة فلا يمكن أن يطلق عليها ذلك.

المطلب الأول: تعديل العقد:

وتعديل العقد يعد من الآثار التي تحدثها الجائحة في العقود المالية، وبما أن البحث عن عقد الإجارة، فإني سأخصه بالذكر من بين تلك العقود.

وعند الحديث عن تعديل عقد الإجارة لا بد أن أبين معنى هذا المصطلح حتى تتضح صورة المسألة.

٢. الشافعي، أحمد بن حجر أبو الفضل العسقلاني. فتح الباري شرح صحيح البخاري. دط. (بيروت: دار

المعرفة)، ١٣٧٩هـ، ج ٦، ص ٤٦.

^٢ الجرجاني، التعريفات، مرجع سابق، ص ١٨٤.

^٣ ابن عابدين، رد المحتار، مرجع سابق، ج ٩، ص ١١١.

والمقصود بتعديل عقد الإجارة: رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويكون ذلك بأن ينقص المستأجر من الالتزام بقدر ما نقص من المنفعة، فالجائحة إذا وقعت وتضرر منها المستأجر، فإن عليه أن يدفع من الأجرة بقدر انتفاعه من العين المستأجرة، وما نقص من المنفعة فليس مطالباً به.^١

وقد عالج الفقهاء قديماً هذه المسألة، فأجازوا تعديل العقد، وذلك من خلال أن تكون الأجرة بقدر المنفعة، فإذا نقصت المنفعة فإنه ينقص من الأجرة بقدرها، وإذا سقطت المنفعة فتسقط الأجرة بسقوطها، وقد نقل ابن تيمية^٢ الاتفاق على ذلك حيث قال: (اتفق الأئمة على أن المنفعة إنما تقبض - القبض المضمون على المستأجر - شيئاً فشيئاً. ولهذا اتفقوا على أنه إذا تلفت العين أو تعطلت المنفعة أو بعضها في أثناء المدة سقطت الأجرة أو بعضها أو ملك الفسخ)^٣.

وقال أيضاً: (ولا خلاف بين الأئمة أن تعطل المنفعة بأمر سماوي يوجب سقوط الأجرة أو نقصها أو الفسخ).^٤

^١ هزشري، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية، مرجع سابق، ص ١٤٠.

^٢ أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام ابن عبد الله بن أبي القاسم الخضر النميري، ولد عام ٦٦١هـ، وتوفي عام ٧٢٨هـ، من أشهر آثاره: رفع الملام عن الأئمة الأعلام. الزركلي، الأعلام. مرجع سابق، ج ١، ص ١٤٤.

^٣ ابن تيمية، مجموع الفتاوى، مرجع سابق، ج ٣٠، ص ٢٩٦.

^٤ المرجع نفسه، ج ٣٠، ص ٢٩٣.

ولا ريب أن القول بأن الأجرة تكون بقدر المنفعة هو القول الموافق لروح الشريعة الداعية إلى العدالة، وإلى الرحمة والتعاون بين المسلمين.

-تعديل العقد للظروف الاستثنائية عند المعاصرين:

وقد نظر المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة في سنة ١٤٠٢هـ في مسألة الظروف الطارئة وتأثيرها في الالتزامات التعاقدية، وقرر - تخفيفاً للالتزامات العقود، ورفعاً للضرر عن المتضرر - جواز التدخل في العقود المتراخية التنفيذ - وإجراء تعديل عادل على الحقوق فيها والالتزامات، على أن يكون هذا التدخل من قبل القضاء.

وجاء في ختام القرار: (وإن مجلس المجمع الفقهي يرى في هذا الحل المستمد من أصول الشريعة تحقيقاً للعدل الواجب بين طرفي العقد، ومنعاً للضرر المرهق لأحد العاقدین بسبب لا يد له فيه، وأن هذا الحل أشبه بالفقه الشرعي الحكيم، وأقرب إلى قواعد الشريعة ومقاصدها العامة وعدلها).^١

وتعديل العقد إنما يكون بالتراضي بين الطرفين، إذ الأصل في العقود الرضا، ولكن في حال نشوب النزاع فيما بينهما وإحالة للقضاء فإن القضاء هو المسؤول عن رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول بمعنى أن العقد إذا كان مرهقاً لأحد الطرفين أو كليهما يقوم القاضي بدراسة الحالة التي يكون فيها تنفيذ الالتزام لا يضر إضراراً فاحشاً بالطرفين أو بأحدهما.

^١ قرارات المجمع الفقهي الإسلامي بمكة المكرمة، ١٤٠٢هـ، ص ١٠٤-١١٠.

المطلب الثاني: فسخ العقد:

وهذا هو الأثر الثاني من آثار العذر على عقد الإجارة، إذ إنه لما كان فوات المعقود عليه محل اعتبار في الفقه الإسلامي فإنه يصار إلى فسخ العقد في العقود المتراخية، ومنها عقد الإجارة، وعند الحديث عن مسألة فسخ العقد لا بد أن نشير إلى أن الأعذار تنقسم إلى قسمين:

١. الأعذار العامة: وهي تلك الظروف التي تعم البلاد كلها أو بعضها، أو تصيب أكثر الناس، كما لو عمت فتنة جميع الناس في ذلك البلد، فامتنع سكن المكان الذي فيه العين المؤجرة، أو انتشر وباء عالمي، فأدى إلى إغلاق المحلات، وإلى الحجر العام، وهذا ما سيكون الحديث عنه؛ لكون الجائحة التي اخترنا الحديث عنها جائحة عالمية.^١
٢. الأعذار الخاصة: وهي الحالات الطارئة التي تصيب فئة قليلة من الناس أو تمس أحد المتعاقدين دون الآخر، وقد عدّها الحنفية أَعذاراً مجيزة للفسخ بخلاف الجمهور؛ رفعاً للضرر، ومثلوا لها بأمثلة ومنها: أن يعزم المستأجر السفر وترك البلد محل سكنى الإيجار، فله أن ينقض الإيجار.^٢

^١ شجدة، أحمد، "فسخ الإجارة بالعذر في الفقه الإسلامي وموقف القانون المدني الأردني"، مجلة دراسات علوم

الشريعة والقانون ١، (٢٠١٣م)، ص ١١٢.

^٢ هزشري، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية، مرجع سابق، ص ١٠١.

وبناء على ما سبق، فقد اختلف الفقهاء في فسخ الإجارة بالعدر في غير المعقود عليه إذا كان عاما لا يخص أحد العاقلين، وذلك في حال حدوث خوف عام، أو فتنة تمنع من سكى المكان الذي فيه العين المستأجرة، أو كان بسبب الأمراض والأوبئة على قولين:

- القول الأول:

تفسخ الإجارة بالعدر العام، وهذا قول الإباضية، والحنفية، والمالكية في المشهور عندهم، وقول عند الشافعية، وهو قول الحنابلة.^١ واستدلوا لقولهم بما يلي^٢:

١. إن العذر العام أمر غالب يمنع المستأجر من استيفاء المنفعة المقصودة من عقد الإيجار، فيثبت الخيار في فسخ الإجارة، كما لو غصبت العين المستأجرة، فإن للمستأجر خيار الفسخ فكذاك ههنا.

٢. لأن العذر العام مانع من تسليم المنافع إلى المستأجر، فلا أجرة عليه، كما لو هدمت العين المستأجرة.

٣. لأن المستأجر لم يصل إلى ما استأجره، فلا أجرة عليه.

^١ ابن عابدين، رد المحتار، مرجع سابق، ج ٦، ص ٧٧، الغرناطي، التاج والإكليل، مرجع سابق، ج ٧، ص ٥٦٣، الشربيني، مغني المحتاج، مرجع سابق، ج ٣، ص ٤٨٤، البهوتي، شرح منتهى الإرادات، مرجع سابق، ج ٢، ص ٢٦٧.

^٢ الإزكوي، محمد بن جعفر، الجامع، د. ط، (سلطنة عُمان: وزارة التراث القومي والثقافة، د. ت)، ج ٥، ص ٦، ابن قدامة، المغني، مرجع سابق، ج ٥، ص ٢٧٥، البهوتي، كشف القناع، مرجع سابق، ج ٤، ص ٣٦، القرافي، الذريعة، مرجع سابق، ج ٥، ص ٥٣٨.

-القول الثاني:

لا تفسخ الإجارة بالعذر العام، وهذا قول عند المالكية، وهو الأوجه عند الشافعية.^١ واستدلوا بأنه لا خلل في المعقود عليه، فهو قائم بذاته، فلا يثبت للمستأجر الفسخ^٢، ويناقش دليلهم بأنه لا يسلم لهم أن المعقود عليه لا خلل فيه، فهو وإن كان قائما بذاته، إلا أنه قد حدث ما يمنع المستأجر من الانتفاع به، ومن شأن هذا الطارئ أن يجعل الانتفاع به متعذرا، فكأن المعقود عليه لم يكن قائما.^٣

ويظهر أن القول الأول هو الأقرب للصواب؛ لقوة الأدلة التي استدلوا بها، ويتأيد ذلك بالنصوص التي تنهى عن أكل أموال الناس بالباطل كقوله تعالى (ولا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل...).[البقرة: ١٨٨] ، وقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم...).[النساء: ٢٩] ، وقد جاء في تفسير أكل أموال الناس بالباطل: (وقال ابن عباس، والحسن: أن يأكله بغير عوض).^٤

^١ الغرناطي، التاج والإكليل، مرجع سابق، ج ٧، ص ٥٣٦، الشربيني، مغني المحتاج، مرجع سابق، ج ٣، ص ٤٨٤.

^٢ الشربيني، مغني المحتاج، مرجع سابق، ج ٣، ص ٤٨٤.

^٣ أحمد أبو سرحان وعلي أبو يحيى، فسخ الإجارة بالعذر في الفقه الإسلامي، مجلة دراسة الشريعة والقانون، مرجع سابق، ص ١١٢.

^٤ الجصاص، أحمد بن علي أبو بكر الرازي، أحكام القرآن، د.ط، (بيروت: دار إحياء التراث العربي، ١٤٠٥هـ)، ج ٣، ص ١٢٧.

وقد ذكر بعض الباحثين أن الفقهاء قديماً كان أغلب حديثهم عن فسخ الإجارة، ولم يتطرقوا إلى تعديل الإجارة إلا نادراً، وأنه لا مانع من تعديل العقد عندما يكون هو الحل الأنسب.^١

وهذا صحيح، فإن المتتبع لكلام الفقهاء، لا يكاد يجد كلاماً عن تعديل عقد الإجارة إلا نادراً، ولعل الصور التي كانوا يشيرون إليها كان من الأنسب فيها فسخ الإجارة لا تعديلها، بل لعله لا مجال في بعض تلك الصور لتعديل عقد الإجارة، وأنه لا حل إلا الفسخ، ومن الأمثلة على ذلك ما ذكره البغوي حيث قال: (وقال في الدار المستأجرة: إذا انهدمت: إن العقد يفسخ)^٢، ومنها أيضاً ما ذكره تقي الدين البغدادي حيث قال: (الثالث: عين معينة فيشترط معرفتها كالبيع، فإن تعطل نفعها ابتداء فُسخ العقد أو في أثناء المدة انفسخ في ما بقي، وإن تعيبت أو كانت معينة فسخ أو أمسك بالأرض).^٣

وفي تفصيل عقد الإجارة في ظل جائحة كورونا وتحليل أثرها عليه، من الممكن أن يتم تطبيق ما بينه الفقهاء وفق الحالات التالية:

الحالة الأولى: لا تأثير على أحد المتعاقدين:

^١ هزشري عبد الرحمن، أثر العذر والجوائح في الالتزامات العقدية، مرجع سابق، ص ١٤٢.

^٢ الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء البغوي، التهذيب في فقه الإمام الشافعي، ط ١، (د.م: دار الكتب العلمية،

١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م)، ج ٤، ص ٤٨٠.

^٣ البغدادي، أحمد بن محمد بن علي، المنور في راجح المحرر، ت: وليد عبد الله المنيس، ط ١. (بيروت: دار

البشائر الإسلامية للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م)، ج ١، ص ٢٧٩.

إن كان المؤجر في ظل جائحة كورونا لم يتأثر بتلك الجائحة، ولم يتغير فيها وضعه مطلقاً، بل أحياناً قد يكون كسبه أكبر من الأوقات العادية، وذلك مثل الموظفين في الهيئات الحكومية وغيرها من الذين يقبضون رواتبهم مع بقائهم في بيوتهم، أو يعملون في بيوتهم عبر الشبكة العنكبوتية ووسائل التواصل المختلفة، وكذلك أصحاب المهن والحرف الذين سمحت لهم الدولة بالعمل في قطاع الخدمات التي لا يستغني عنها الناس، كالقطاع الطبي والقطاع الغذائي، ولم يتأثروا بالجائحة، فهؤلاء وجب عليهم دفع الأجرة سواء في السكنى أو المحال التجارية، فإن خفض المؤجر شيئاً مراعاة للظرف العام، فهو من باب الفضل منه، ويؤجر عليه إن شاء الله تعالى.

الحالة الثانية: المتضررون جزئياً:

من أصحاب المهن والأعمال الخاصة التي سمحت لهم الدولة بالعمل، لكن لما كانوا يعملون في القطاع الخاص، والغالب أنه قد تضرر، فليجأ بعض أصحاب الأعمال إلى تخفيض الأجور والرواتب في ظل هذه الظروف، إن كانوا قد تضرروا بالفعل، ولم يكونوا يأخذون تعويضاً من الدولة، كما هو الحال في بعض الدول التي تعوض المتضررين من أصحاب العمال.

فإن كان أصحاب الأعمال يأخذون تعويضات من الدولة فيجب عليهم دفع كامل الأجرة للعمال، وعندها يجب على العمال دفع كامل الأجرة في إيجار السكنى، فإن كان يخصم

منهم من قبل أصحاب الأعمال، وقد انخفضت أجورهم -أثناء هذا الجائحة- ففي هذه الحالة تخفيض الأجرة على قدر الضرر اللاحق بهم، ويمكن للدولة أو القضاء أن يقيم الضرر الحاصل، فيلزم بتخفيض أجرة السكنى على قدر الضرر الحال، أو يكون ذلك ابتداء من المؤجر بناء على القاعدة الفقهية المقررة "لا ضرر ولا ضرار" فإن في تخفيض الأجرة في هذه الحالة رفعاً للضرر عن طرفي العقد.

الحالة الثالثة: أن يصبح الإنسان بلا مال مطلقاً:

- ففي المحلات التجارية -مثلاً-، التي أفلس أصحابها، ولم يعودوا قادرين على دفع ثمن الإيجار؛ فلهم فسخ العقد، ولصاحب المحلات التجارية أن يعفو عنهم تلك الشهور التي لا يعملون فيها ويبقى على مدة العقد، أو أن يعلن صاحب التجارة إفلاسه، فيأخذ أحكام الإفلاس من عدم التصرف في ماله، ويوزع بين الغرماء، وأنه لا يطالب بدين جديد بعد الحكم عليه بالإفلاس من قبل القضاء، وجواز بين ماله وقسمته بين الغرماء إن ظهر له^(١)

(١) مقال بعنوان: كورونا وإيجار المساكن والمحال، مقال منشور على الموقع الإلكتروني :

<https://www.aljazeera.net/news/politics/2020/5/17> (تمت الزيارة في ٢٠ إبريل

المبحث

الثاني

أثر الجوائح على عقد الإجارة في القانون العماني

المطلب الأول: الآثار القانونية المتعلقة بتنفيذ عقد الإجارة في ظل الجوائح

تحدثت سابقا عن مفهوم الجائحة والشروط الواجب توافرها بها لاعتبارها جائحة وفقا لما بينه الفقهاء وشرح القانون، وذكرت تعريف الظروف الطارئة والقوة القاهرة، وتحدثت عن الفرق بينهما، وبعد بيان المفهوم والفرق لا بد من الإشارة إلى الأثر القانوني المترتب على الالتزام التعاقدي حال وجود الجائحة، خصوصا فيما يتعلق بعقد الإجارة الذي هو موضوع الدراسة. ثمة نظريتان تعالجان الظروف الاستثنائية وهما: القوة القاهرة، والظروف الطارئة، حيث إن الظروف الطارئة تختلف عن القوة القاهرة في مدى تأثيرها على التزامات المدين، فالأولى تجعل من تنفيذ الالتزام مرهقا للمدين بسبب لا يد له فيه، والثانية - القوة القاهرة - تجعل من تنفيذ الالتزام مستحيلا، ويختلف الحكم القانوني باختلاف الحالتين، فإنه في حالة كون تنفيذ العقد مرهقا، تملك المحكمة رد الالتزام إلى الحد المعقول، وأما في حالة كون تنفيذ العقد مستحيلا، فإن العقد ينقضي.^١

^١ الإفتيحات، ياسر عبد الحميد، "جائحة فيروس كورونا وأثرها على تنفيذ الالتزامات العقدية"، مجلة كلية القانون

وهذا ما نص عليه قانون المعاملات المدنية العماني، حيث جاء في نص المادة (١٧٢)^١:

١. "في العقود الملزمة للجانبين، إذا طرأت قوة قاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً، انقضى

معه الالتزام المقابل له، وانفسخ العقد من تلقاء نفسه.

٢. إذا كانت الاستحالة جزئية انقضى ما يقابل الجزء الذي استحال تنفيذه وينطبق هذا

الحكم هذا الحكم على الاستحالة الوقتية في العقود المستمرة، وفي هاتين الحالتين للدائن

فسخ العقد بشرط إعدار المدين".

وعليه إذا كانت القواعد العامة تقضي بانفساخ العقد لحدوث القوة القاهرة التي يترتب عليها

استحالة في تنفيذ الالتزامات، فإن هذا الأثر لا يترتب إلا إذا كانت الاستحالة نهائية، وبخلاف

ذلك فالاستحالة الوقتية ترتب وقف العقد حتى تزول هذه الاستحالة.

وأما الظروف الطارئة فقد تحدث عنها قانون المعاملات المدنية العماني في المادة (١٥٩) حيث

نص على أنه "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها، وقت التعاقد

وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي، وإن لم يُصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين

بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للمحكمة، تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة

الطرفين، أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك"

ومن خلال استقراء هذا النص كقاعدة عامة تبين لنا بأن الالتزام التعاقدي في ظل الظروف

الراهن وهو انتشار مرض الكورونا يعد حادثاً استثنائياً وهو عام وكذلك أن دفع الاجرة مع

^١ قانون المعاملات المدنية العماني، المادة ١٧٢،

عدم تحقق المنفعة يعد إرهاباً للمدين وبصراحة نص المادة فإن الالتزام إذا أصبح مرهقاً للمدين وليس مستحيلاً جاز للمحكمة أن ترد الجزء المرهق وبالتالي فيكون الحق للمستأجر الامتناع عن دفع الأجرة لحين قيام المؤجر برفع دعوى سواء لفسخ عقد الإيجار أو كمطالبة بالأجور المستحقة فإن المحكمة ستحكم برد الأجور أو إسقاط الأجور عن الفترة المرهقة للمستأجر تبعاً لقواعد الاستحالة الجزئية ويجب التنبيه إلى دفع باقي الأجور المستحقة لدى المحكمة حتى لا يصار إلى فسخ عقد الإيجار عن الأشهر اللاحقة لفترة الحظر.^١

وهنا يثور تساؤل وهو: في ظل جائحة كورونا وما تسببت به من من قرارات من حظر تجول، وغلق للأنشطة التجارية وغير ذلك، هل يوجد في القانون العماني معالجة للآثار المترتبة على هذه القرارات؟

الجواب يظهر في المادة (550) من قانون المعاملات المدنية، فالمادة نصت على أنه:

١ - "إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة، وتسقط الأجرة من وقت المنع.

٢ - إذا كان المنع يُخل بالشيء بصورةٍ تؤثر جزئياً في استيفاء المنفعة المقصودة للمستأجر فسخ العقد وتسقط عنه الأجرة من وقت إعلام المؤجر."

^١ مقال بعنوان المالكين والمستأجرين وسقوط الاجرة من وقت المنع، منشور على الموقع الالكتروني

<https://www.gerasanews.com/print/35964>

وقد ثار جدل واسع حول تفسير هذه المادة، وحول تطبيقها، ونجد أن المادة تناقش أمرين لا ثالث لهما، وهما منع السلطات للانتفاع الكلي، أو منعها للانتفاع الجزئي، فالمنع إما أن يلحق كل أجزاء الشيء وتوابعه، أو يلحق جزءا منها مع بقاء الأجزاء الأخرى، وإما أن يلحق جزء من الشيء محل الإيجار، ولذلك نجد أن المشرع فرق في الآثار المترتبة بحسب تأثيرهما على الانتفاع، ففي حين يلحق المنع الكلي الانفساخ بقوة القانون، بينما قصر في المنع الجزئي حق طلب الفسخ للمستأجر دون المؤجر.

ولما كان قرار اللجنة العليا قد لحق عددا من الأنشطة التجارية، وبإزالة ما تقدم فإننا نجد أننا بصدد منع مؤقت وهو أمر لم يأت في المادة (٥٥٠) التي اقتضت على المنع الكلي أو الجزئي.

المنع المؤقت:

ويعد عقد الإيجار من العقود الزمنية التي يكون الزمن فيها عنصرا جوهريا في تحديد وتحديد الالتزامات، وبإزالة ما تقدم نجد أن قرار الإغلاق يرتب فوات المنفعة محل التزام المؤجر، وفي ذلك نصت المادة (٥٤٩) من قانون المعاملات المدنية العماني على "إذا فات الانتفاع

بالشيء المؤجر كله سقطت الأجرة عن المؤجر مدة فوات المنفعة" ونجد أن المشرع قرر لحالة فوات المنفعة أيا كان سببها أثرا قانونيا وهو سقوط الأجرة.^١

وعلى أي حال، فإن دور المحامي والمستشار القانوني يكمن في تكييف الأثر القانوني الأولي وما تسببت به القرارات الحكومية بسبب هذه الجائحة على العلاقات التعاقدية، بحيث يدرس كل واقعة على حدة ويطبق عليها الأنظمة والنظريات والمبادئ القانونية والفقهية والقضائية لإعطاء الرأي القانوني حيالها، وتبقى السلطة التفسيرية والتقديرية للقضاء في التوسع في أحد هذه المبادئ من عدمه، حيث إن للقضاء النظرة الشمولية العادلة لجميع أفراد المجتمع، وتطبيق مبدأ انفاذ العقود قدر الإمكان والقاعدة القانونية لا ضرر ولا ضرار.

المطلب الثاني: الآثار القضائية المتعلقة بتنفيذ عقد الإجارة في ظل الجوائح:

الفرع الأول: تأثير جائحة كورونا على المواعيد القضائية:

والمقصود بالميعاد: الأجل الذي يحدده القانون لغرض إجراء عمل من أعمال المرافعات، خلاله أو قبله أو بعده، أو هو تأخير التصرف القانوني حيث ينقضي.^٢

^١ أسعد بن سعيد بن حارب الحضرمي، تأثيرات جائحة كورونا على عقود الإيجار دراسة في قانون المعاملات المدنية العماني. منشور على الموقع الإلكتروني qustassoman. Com، (تاريخ الزيارة: ٢٦ إبريل ٢٠٢١م)

^٢ العشماوي، محمد، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، د.ط. (القاهرة: مكتبة الاداب، د.ت)،

وتعد المواعيد القضائية ركنا مهما وأساسيا من أركان التنظيم التشريعي، سواء أكانت مواعيد مرافعات أم تقادم، والتشريعات الإجرائية تقيّد سريان الطعن في الحكم القضائي بمدة زمنية محددة كقاعدة عامة، واحتمال تعرض صاحب الحق لظروف قد تحول بينه وبين ممارسته لحقه في المضي قدما في هذه الإجراءات وارد في القانون، إلا أنه من المتصور أن تحدث ظروف طارئة لا يتوقعها الخصوم، ينتج عنها استحالة تنفيذ الإجراءات القانونية خلال الموعد الذي رسمه القانون، كما هو الحال عند تفشي فيروس كورونا؛ لذا أصبح من المهم معالجة النصوص التشريعية في هذه الظروف، وتأثيرها على سريان مدة العقود.^١

وكما قدمت، فالأصل أن تكون المطالبة بالحق في مدة معينة يحددها القانون، وبطريقة وإجراءات معينة؛ حتى لا يساء استعمال الحق من قبل المتعاقدين، وقد بين ذلك قانون المعاملات المدنية في نص المادة (١٨٥) من المرسوم السلطاني، حيث جاء فيها: (لا تسمع دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بعد خمس سنوات من اليوم الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر وبالمسؤول عنه).^٢

^١ القيسي، إبراهيم عبد الله، "تأثير جائحة كورونا على سريان المواعيد القضائية في ظل نظريتي الظروف الطارئة والقوة

القاهرة"، أثر كوفيد ١٩ على المستوى الصحي وانعكاساته على البعد السياسي والقانوني في العالم (جامعة

ذي قار: العراق، ٢١/يونيو/٢٠٢٠)، ص ٣٠.

^٢ قانون المعاملات المدنية العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ١٨٥، ص ٣٧.

فالملاحظ من القانون أن الدعوى تسقط بالتقادم، إلا أنه قد يحدث ظرف طارئ لم يكن بالحسبان، يحول دون ممارسة الشخص لحقه في السير بإجراءات الدعاوى والطعون في قرارات الحكم الصادرة، وتلك الظروف قد تكون أمراضاً أو أوبئة، ومن أبرز الأمثلة التي نعيشها اليوم جائحة كورونا وما صاحبها من فرض حظر للتجول، وإغلاق المؤسسات الحكومية بما فيها المحاكم، وقد أصبح من الضروري وضع المعالجة القانونية اللازمة لحل هذه الإشكالية، فما السبيل إلى حلها؟

لقد أوجد المشرع العماني ما يسمى بانقطاع التقادم، أو وقف التقادم؛ وذلك تجنباً لسقوط الحق في ذلك، وتحقيقاً للعدالة، ومن أسباب انقطاع التقادم: الجوائح، والظروف الطارئة، والقوة القاهرة، حيث لا يكون للمتعاقدین يد به.^١

وأرى أن هذا الرأي رأي سديد موافق للشريعة الإسلامية، ولسماحة الإسلام، فإن الضرر في الإسلام مرفوع، وتحقيق العدالة مطلوب.

وعلى الصعيد القضائي، فقد وجدت أن المحكمة قد ردت التمييز على الدعوى التي صدر عنها الحكم خلال فترة الحظر الشامل الممتد من فترة ٢٠٢٠/٣/١٨ حتى ٢٠٢٠/٤/٣٠، واستندت المحكمة في ذلك على أن أوامر الدفاع أوقفت سريان المدد والمواعيد المنصوص

^١ وقد ورد ذلك في المادة ٣٤٦ من قانون المعاملات المدنية ونصه: (يقف مرور المدة المانع من سماع الدعوى كلها كلما وجد

عذر شرعي تتعذر معه المطالبة بسماع الدعوى، ولا تحسب مدة قيام العذر في المادة المقررة)، قانون المعاملات المدنية

العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٩/٢٠١٣، المادة ٣٤٦، ص ٦٧.

عليها في التشريعات النافذة والمتعلقة بأي إجراء من إجراءات التقاضي وأن المحاكم استمرت بعملها وتسيير أعمالها ولم تنقطع طيلة المدة المذكورة وفقاً لتعليمات وآلية العمل المتخذة لانتظام سير المحاكم وعملها^(١).

الفرع الثاني: الأساليب المتبعة في مواجهة جائحة كورونا قضائياً في عقد الإجارة:

أبرز المرفق القضائي أساليب ودراسات متعددة في مواجهة جائحة كورونا، حيث إن بعضها قد دخل في حيز التنفيذ وهو مطبق حالياً، وبعضها لا زال ضمن الدراسة ولم ينفذ، وسنبين بعضها على النحو الآتي^(٢):

أولاً: إعادة النظر في الالتزامات بين المتعاقدين:

استخدم القضاء هذا الأسلوب، وذلك من خلال إزالة الإرهاق الموجود في العقد على المدين إلى الحد المعقول وفقاً لإمكانيته الحالية مادياً، فيظهر أن القاضي له سلطة رد الالتزام إلى الحد المعقول من العقد، فقد جاء في المادة (١٥٩): (....) جاز للمحكمة تبعا للظروف وبعد

(١) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (٢٩٠٨/٢٠٢٠)، تمييز حقوق، سنة ٢٠٢٠، منشورات موقع قرارك.

(٢) إمام، سحر عبد الستار، "جائحة كورونا وتداعياتها على المنظومة القضائية"، مجلة جامعة مدينة السادات، (

الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول^١ ولكن هذه السلطة قد يساء استعمالها، فيقع الظلم أو الضرر^(٢).

ولأجل ذلك وتحقيقاً للعدالة بين الأطراف، ورفعاً للظلم عنهم، فإنه لا بد من وضع شروط تنقيد بها هذه السلطة، لتوصل الحقوق إلى أصحابها، والشروط الواجب اتباعها من قبل القاضي في ممارسة سلطته في التدخل في الالتزام العقدي منوطة بما يلي^(٣):

١. مراعاة الظروف المحيطة.

٢. الموازنة بين مصلحة المتعاقدين.

٣. رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول.

وعلى الصعيد القضائي، فقد حكمت المحكمة وفقاً لقانون الدفاع أنه: "إذا تعذر تنفيذ أي عقد أو التزام بسبب مراعاة أحكام هذا القانون أو أي أمر أو تكليف أو تعليمات صادرة بمقتضاه أو بسبب الامتثال لهذه الأحكام فلا يعتبر الشخص المرتبط بهذا العقد مخالفاً

^١ قانون المعاملات المدنية العماني، المادة ١٥٩، ص ٣٢.

(^٢) بكير، نجيب محمد، "أثر الاتسحالة النسبية على تنفيذ الالتزام"، مجلة القانون والاقتصاد ٢٠، (١٩٨٥م)، ص

١٨١. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ج ٢، ص ٧٢٩-٧٢٥. ابن

شنيقي، حميد، "سلطة القاضي في تعديل العقد"، (رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، ١٩٩٦)، ص ٦١. مشار إليه

لدى: هنزشي، "أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف

الطارئة في القانون المدني الجزائري"، مرجع سابق، ص ٨٤.

(^٣) فاضل، خديجة، "تعديل العقد أثناء التنفيذ"، (رسالة ماجستير، كلية الحقوق، ٢٠٠٢م)، ص ١٠٣-١٠٤.

لشروطه بل يعتبر العقد موقوفاً إلى المدى الذي يكون فيه تنفيذ العقد متعذراً ويعتبر ذلك دفاعاً في أي دعوى أقيمت أو تقام على ذلك الشخص أو أي إجراءات تتخذ ضده من جراء عدم تنفيذه للعقد أو الالتزام^(١)، ومما لا شك فيه أن الجائحة قد أثرت على تنفيذ الالتزامات التعاقدية المبرمة بين أطرافها بشكل قد يؤدي إلى استحالة تنفيذ تلك الالتزامات استحالة كلية أو جزئية كون هذه الجائحة تعد حادثاً خارجياً لا يمكن دفعه أو توقعه ويكون من شأنه أن يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً وهذه الاستحالة لا تقتصر فقط على المدين وإنما تتعداه لكل شخص يكون في موقف المدين وهو ما اصطلح الفقه على تسميته بالقوة القاهرة ومن المستقر عليه أنه لكي تنعقد المسؤولية العقدية يجب أن تتوافر ثلاثة أركان للمسؤولية وهي الخطأ العقدي والضرر وعلاقة السببية، وإن انعدام رابطة السببية بين الخطأ والضرر لسبب أجنبي لا يد لأحد المتعاقدين فيه يمنع من توقيع الجزاء التعاقدي على الطرف الذي عجز عن تنفيذ التزامه ويعفيه منه. وأن الحظر الشامل لم يمكن المدين من القيام بالأعمال التجارية التي وُجدَ المأجور لأجلها فإنه قد تَبَيَّنَ عدم انتفاعه منه - أي المأجور - لعدم قدرته على فتحه بسبب الإغلاق الشامل بموجب أمر الدفاع، ولا يعد المستأجر مخالفاً لشروط العقد على هذا النحو. وأن قرار رد دعوى المدعي عن المطالبة بالمأجور في فترة

(١) المادة (١١) من قانون الدفاع الأردني رقم (١٣) لسنة ١٩٩٢.

الإغلاق من ٢٠٢٠/٣/١٩ حتى شهر ٢٠٢٠/٥ واقعا في محله ، لذا حكمت المحكمة بـرد الاستئناف لكونه واقعا في غير محله^(١).

ثانيا: تعديل أو عدم تعديل الالتزام وطبيعته:

ذكرت سابقا أن المشرع قد حول القاضي سلطة تعديل العقد، إلا أنه لم يحدد الطريقة لهذا التعديل، فللقاضي أن يعدل العقد وفقا لما يراه محققا للمصلحة ، ويمكن تفصيل ذلك على النحو التالي:

١. إنقاص الالتزام المرهق: وذلك من خلال إعادة التوازن بين الطرفين المتعاقدين إلى

الحدود المعقولة، حيث إن هذا الإنقاص يأخذ صورتين:

● الإنقاص من حيث الكم:

كأن يتعهد تاجر بتوريد كميات من السكر لصالح مصنع حلوى، ثم تقع ظروف طارئة تؤدي إلى نقص كمية السكر الموجودة ، فيصبح توفير الكمية المتفق عليها من السكر أمر غير ممكن بالنسبة للتاجر، فيجوز في هذه الحالة للقاضي أن ينقص المقدار المتفق عليه إلى الحد الذي يستطيع التاجر توريده، فإذا حكم القاضي بذلك

(١) انظر قرار محكمة البداية بصفتها الاستئنافية الأردنية رقم (٢٠٢٠/٤١٥) استئناف حقوق، منشورات موقع قراارك.

للتاجر أصبح ملتزما فقط، بالكمية التي عينها القاضي ويجري العقد بما حكم به
القاضي من تعديل^(١).

● إنقاص الالتزام من حيث كيف:

وذلك كأن يتعهد شخص بتوريد كميات محددة من سلعة معينة بمواصفات متفق
عليها ثم تطرأ حوادث استثنائية تجعل الحصول على تلك السلعة أمر غير ممكن
للمتعهد إما بسبب غلاء سعرها أو فقدا فيصبح الالتزام مرهقا للمدين - المتعهد -
فيجوز للقاضي تعديل الالتزام وذلك بالترخيص له بالوفاء بنفس الكمية المتفق عليها
ولكن من سلعة أقل جودة منها يكون من الميسور الحصول عليها دون إرهاق^(٢).

وفي معرض الحديث عن عقد الإجارة، فقد وردت بعض الأمثلة التي طبق فيها تعديل
الالتزام، ومنها: ما قامت به المحكمة العامة بالرياض في دعوى إنقاص أجرة عقار؛ نظرا
لانخفاض سوق التأجير في المملكة، وانخفاض أجرة العقارات المجاورة لعقار المدعي، حيث
انتدبت المحكمة خبيرا عقاريا قرر في خطابه الموجه للمحكمة حصول ضرر بالغ على المدعي

(١) السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص ٧٢٦.

(٢) ابن شنييتي، " سلطة القاضي في تعديل العقد"، مرجع سابق، ص ٦٤.

جراء انخفاض أجرة العقارات، وارتفاع تكلفة استهلاك الكهرباء، فحكمت المحكمة بتعديل الأجرة السنوية للعقد بتخفيض قيمتها.^١

٢. زيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق:

وقد يرى القاضي أن زيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق هو الوسيلة الناجحة لتعديل العقد وإعادة التوازن للعقد المختل بسبب الظروف الطارئة وكمثال لذلك إذا تعهد تاجر بتوريد كميات كبيرة من البن بسعر مائة ريال للكيلو غرام الواحد ثم تطرأ حوادث استثنائية تجعل السعر يرتفع إلى مائتي ريال ، فيجوز للقاضي في هذه الحالة أن يرفع السعر إلى أكثر من مائة ريال وأقل من مائتي ريال.^(٢)

٣ . وقف تنفيذ العقد:

وقد يرى القاضي أن الوسيلة المناسبة لتعديل العقد هو وقف تنفيذ الالتزام إلى أن يزول الظرف الطارئ وذلك إذا كان هذا الظرف الطارئ مؤقتاً وأنه مقدر له الزوال في فترة قصيرة^(٣)، ومثال ذلك كما إذا تعهد مقاول بإقامة مبنى مدة معينة بأجر محدد وبمواصفات متفق

^١ العنزي، إبراهيم بن فريهد، آثار جائحة كورونا على العقود المالية، ط ١. (المملكة العربية السعودية: مركز التميز

البحثي، ٢٠٢١، ١٤٢٢م)، ص ١٠٩ - ص ١١٠.

(^٢) المرجع نفسه، ص ٦٤.

(^٣) الشواري، عبد الحميد، فسخ العقد في ضوء القضاء والفقه، ط ٣، (الإسكندرية: منشأة المعارف، ١٩٩٧م)،

ص ٢٩٥.

عليها ، ثم طرأت ظروف جعلت مواد البناء يرتفع سعرها ارتفاعا فاحشا، ولكن هذا الارتفاع في الأسعار مقدر له أن يزول بسبب فتح باب الاستيراد ، فيمكن للقاضي أن يحكم بوقف تنفيذ الالتزام أي بوقف أشغال البناء إلى أن يتيسر له تنفيذ التزامه دون إرهاب، ولكن ذلك مشروط بعدم الأضرار بصاحب العمل فقد يكون توقيف البناء يسبب له ضررا كبيرا لتفويت فرص بيع المبنى أو إيجاره بأسعار مناسبة^(١).

ومن التطبيقات التي وجدتها في النظم القانونية المجاورة أن محكمة الاستئناف صادقت على قرار يقضي بإعفاء مستأجرين من دفع إيجار المنشآت التجارية خلال مدة الحظر الشامل بين ١٩ آذار (مارس) وحتى شهر أيار (مايو). وحسب قرار المحكمة فإنّ "الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر في عقود الإيجار كأصل عام تتمثل بتمكين المؤجر للمستأجر من استيفاء منفعة من المأجور وبالمقابل يقوم المستأجر بدفع الأجرة".

وبحسب القرار فإن المحكمة وجدت أن الدولة قد تعرضت لجائحة عالمية وهي جائحة كورونا مما أثرت على تنفيذ الالتزامات التعاقدية المبرمة بين أطرافها بشكل قد يؤدي الى استحالة تنفيذ تلك الالتزامات استحالة كلية أو جزئية كون هذه الجائحة تعد حادثا خارجيا لا يمكن دفعه أو توقعه، ويكون من شأنه أن يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا وهذه الاستحالة لا تقتصر فقط على المدين وإنما تتعداه لكل شخص يكون في موقف المدين وهو ما اصطلح الفقه على تسميته بالقوة القاهرة، ولكون أنه من المستقر عليه أنه حتى تنعقد المسؤولية العقدية فإنه لا

(١) هزرشي، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية ، مرجع سابق، ص ٨٧.

بد أن تتوافر ثلاثة أركان رئيسية: الخطأ العقدي، الضرر، العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، ولكون أن العلاقة السببية هنا تعود لسبب أجنبي خارج عن إرادة ويد أطراف العقد فيمنع من توقيع الجزاء التعاقدي على الطرف العاجز عن إيفاء التزامه تجاه الآخر^(١).

(١) انظر: مقال بعنوان: "الاستئناف" إعفاء مستأجرين من إجراءات محلات تجارية فترة الحظر الشامل، منشور في

جريدة الغد الأردنية، بتاريخ ٢٥/٩/٢٠٢٠، منشور على الموقع الإلكتروني: (<https://alghad.com/>).

الختامة

وفي ختام هذا البحث، توصلت إلى تعريف مفهوم الجائحة، والظروف الطارئة، والقوة القاهرة، وقد بينا بشكل مختصر تعريف الإجارة وأحكامها، ثم ختمنا بأثر الجائحة على عقد الإجارة.

وقد توصلت إلى جملة من النتائج، أذكرها على النحو التالي:

١. أن العلماء اختلفوا في تعريف الجائحة؛ وذلك لاختلافهم فيما يندرج تحتها ومتى تكون، وذكرت بأن التعريف المختار هو: ما لا يستطيع دفعه ولا تضمينه إذا أتلّف أو أنقص العوض بعد التخلية .

٢. أن وضع الجائحة مختلف فيه بين العلماء؛ وذلك لاختلاف أدلتهم في الموضوع.

٣. أن الجائحة لها تأثير في عقد الإجارة، وهي في الفقه الإسلامي تتمثل في تعديل العقد أو فسخه، أما في القانون فقد تجعل تنفيذ العقد مرهقا، وقد كيفها القانون في هذه الحالة على أنها ظرف طارئ، أو مستحيلا، وقد كيفها القانون على أنها قوة قاهرة.

٤. أن الجائحة لها تأثير على المواعيد القضائية، فقد تؤدي على تأخيرها.

٥. أنه توجد أساليب عدة في مواجهة الجائحة قضائيا، ومنها إعادة النظر في الالتزامات وذلك من حيث رد الالتزام إلى الحد المعقول، ومنها أيضا تعديل العقد أو فسخه، والله أعلم.

فهرس الآيات القرآنية

الآية	السورة	رقم الصفحة
فَأْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ	النساء: ٢٤	٣٠
ولا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل	البقرة: ١٨٨	٥٥
يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم	النساء: ٢٩	٥٥

فهرس الأحاديث النبوية

الحديث	الراوي الأعلى	رقم الصفحة
من لا يشكر الناس لا يشكر الله	الترمذي	ب
أرأيت إذا منع الله الثمرة، بم يأخذ أحدكم مال أخيه	البخاري	١٣
خُذُوا مَا وَجَدْتُمْ وَلَيْسَ لَكُمْ إِلَّا ذَلِكَ	صحيح مسلم	١٤
لو بعت من أخيك ثمرا فأصابته جائحة فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال أخيك بغير حق	صحيح مسلم	١٧
أمر بوضع الجوائح، ونهى عن بيع السنين	صحيح مسلم	١٨
والثلث كثير	الفراهيدي	١٩
المسلمون على شروطهم	الدارقطني	٣٩

فهرس الأعلام

العلم	رقم الصفحة
ابن حزم	ص ١٢

ابن القاسم	ص ٥
ابن قدامة	ص ٦
ابن القيم	ص ١٥
ابن تيمية	ص ٤٩
بدر الدين العيني	ص ٤
الخطاب	ص ٢٤
محمد بن يوسف أطفيش	ص ٣
السالمي	ص ٣
ابن عرفة	ص ٥
الشافعي	ص ٦
الثوري	ص ١٢

فهرس المصطلحات

المصطلح	الصفحة
الجائحة لغة	٢
الجائحة اصطلاحا	٣
نظرية الظروف الطارئة	٧
تعريف الإجارة لغة	٣٠
تعريف الإجارة اصطلاحا	٣١

٣٣	تعريف الإجارة قانونا
----	----------------------

فهرس الأبيات الشعرية

الصفحة	البحر	شطر البيت
٢	البحر المحيط	ليست بسهناء ولا رجبية ولكن عرايا في السنين الجوائح

المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم.

ثانياً: الكتب:

١. ابن الجوزية، محمد بن أبي بكر. إعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق. محمد عبد السلام إبراهيم. ط ١. بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١١ هـ - ١٩٩١ م.
٢. ابن بركة، عبد الله بن محمد، الجامع. دط. سلطنة عمان: وزارة التراث القومي والثقافة، دت.
٣. ابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم، مجموع الفتاوى، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة النبوية، المملكة العربية السعودية، ١٤١٦ هـ / ١٩٩٥ م.
٤. ابن حبيب، الربيع، مسند الإمام الربيع بن حبيب، كتاب الأيمان والندور، باب الوصية، مكتبة الاستقامة، روي، مسقط - سلطنة عمان.
٥. ابن عابدين، محمد أمين. رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار. دط. الرياض: دار عالم الكتب، ١٢٥٢ هـ - ١٩٨٠ م.
٦. ابن علي، أبو بكر. الجوهرة النيرة. ط ١. المطبعة الخيرية، ١٣٢٢ هـ.
٧. ابن قدامة، عبد الله بن أحمد بن محمد. الكافي في فقه الإمام أحمد. ط ١. دار الكتب العلمية، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤ م.

٨. ابن منظور، محمد بن مكرم. لسان العرب. ط٣. بيروت: دار صادر، ١٤١٤هـ.
٩. الأسيوطي، محمد بن أحمد بن علي بن عبد الخالق المنهاجي. جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود. تحقيق: مسعد عبد الحميد محمد السعدي. دط. بيروت: دار الكتب العلمية.
١٠. الأصبحي، مالك بن أنس بن مالك بن عامر. المدونة. ط١. دار الكتب العلمية، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
١١. أطفيش، محمد بن يوسف. شرح كتاب النيل وشفاء العليل. ط٢. بيروت: دار الفتح، ١٣٩٢هـ / ١٩٧٢م.
١٢. الأنصاري، أحمد بن محمد بن علي. كفاية النبيه في شرح التنبيه. تحقيق: مجدي محمد سرور باسلوم. ط١. لبنان: دار الكتب العلمية، ٢٠٠٩م.
١٣. الأنصاري، عبد الكريم بن محمد. فتح العزيز بشرح الوجيز. دط. دار الفكر، دت.
١٤. الأنصاري، يحيى بن زكريا. اللباب في الجمع بين السنة والكتاب. ط٢. دمشق: دار القلم، دمشق، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
١٥. البغداددي، أحمد بن محمد بن علي. المنور في راجح المحرر. تحقيق: وليد عبد الله المنيس، ط١. بيروت: دار البشائر الإسلامية للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣.

١٦. البغدادي، عبد الوهاب بن علي بن نصر. الإشراف على نكت مسائل الخلاف،

تحقيق: الحبيب بن طاهر. ط ١. دار ابن حزم، ١٤٢٠ هـ - ١٩٩٩ م.

١٧. البغوي، الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء. التهذيب في فقه الإمام الشافعي.

ط ١. دار الكتب العلمية، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م.

١٨. البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس. دقائق أولي النهى

لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات. ط ١. عالم الكتب، ١٤١٤ هـ -

١٩٩٣ م.

١٩. البهوتي، منصور بن يونس. كشف القناع عن متن الإقناع. تحقيق: هلال مصيلحي.

دط. بيروت: دار الفكر. ١٤٠٢ هـ، ١٩٨٢ م.

٢٠. الترماميني، عبد السلام. نظرية الظروف الطارئة دراسة تاريخية ومقارنة للنظرية في

الشريعة الإسلامية والشرائع الأوروبية وتطبيقات النظرية في تقنيات البلاد العربية

. دط. سوريا: دار الفكر، ١٩٧١ م.

٢١. التسولي، علي بن عبد السلام، البهجة في شرح التحفة، الطبعة الأولى، ت: محمد عبد

القاهر شاهين، دار الكتب العلمية، لبنان-بيروت، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٨ م.

٢٢. التميمي، محمد بن عبد الله بن يونس. الجامع لمسائل المدونة. ط ١، تحقيق: مجموعة

باحثين في رسائل دكتوراه. معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي - جامعة أم

القرى، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤٣٤ هـ - ٢٠١٣ م.

٢٣. الثميني، عبد العزيز بن الحاج إبراهيم، كتاب النيل وشفاء العليل، ط ١، المطبعة العربية

لدار الفكر الإسلامي، ١٣٨٩ هـ / ١٩٦٩ م.

٢٤. الجرجاني، علي بن محمد. كتاب التعريفات. ط ١. بيروت: دار الكتب العلمية،

١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣ م.

٢٥. الجصاص، أحمد بن علي أبو بكر الرازي. أحكام القرآن. بيروت: دار إحياء التراث،

١٤٠٥ هـ.

٢٦. جعفر، محمد، الجامع. دط. سلطنة عمان: وزارة التراث القومي والثقافة، دت.

٢٧. الجماعيلي، عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني. دط. مكتبة القاهرة،

١٣٨٨ هـ - ١٩٦٨ م.

٢٨. الجويني، عبد الملك بن عبد الله. نهاية المطلب في دراية المذهب. ت: عبد العظيم

محمود الديب، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م.

٢٩. الحارثي، عيسى بن صالح. خلاصة الوسائل بترتيب المسائل. تحقيق: محمد بن سعيد

المعمري. سلطنة عمان: وزارة التراث والثقافة، ١٤٣٧ هـ - ٢٠١٦ م.

٣٠. الحلبي، جعفر بن الحسن بن يحيى بن سعيد، شرائع الإسلام في مسائل الحلال

والحرام. دط. طهران: منشورات استقلال، ١٤٠٩ هـ.

٣١. الحزن، مصطفى، و البغا، مصطفى و الشربجي، علي. الفقه المنهجي على مذهب

الإمام الشافعي. ط٤. دمشق: دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤١٣ هـ -

١٩٩٢م.

٣٢. الدارقطني، علي بن عمر بن أحمد بن مهدي، سنن الدارقطني، دط، بيروت: مؤسسة

الرسالة، دت.

٣٣. الديان، ديان محمد الديان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ط٢، الرياض:

مكتبة الملك فهد الوطنية، ١٤٣٢هـ.

٣٤. الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة المالكي. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. دط

. دار الفكر، دت.

٣٥. الدمياطي، عثمان بن محمد. إعانة الطالبين على حل ألفاظ المعين. ط١. دار الفكر

للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.

٣٦. الرملي، محمد بن أحمد. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج. ط١. بيروت: دار الفكر،

١٤٠٤ هـ - ١٩٨٤م.

٣٧. الزبيدي، محمد مرتضى. تاج العروس من جواهر القاموس دط. دار الهداية، دت.

٣٨. الزحيلي، وهبة بن مصطفى. الفقه الإسلامي وأدلته. ط٤. سورية: دار الفكر، دت

٣٩. السالمي، عبدالله بن حميد، شرح الجامع الصحيح. ط٢، دت.

٤٠. السرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل، المبسوط. دط. بيروت: دار المعرفة.

١٩٩٣م.

٤١. السعدي ، أبو محمد جلال الدين عبد الله بن نجم بن شاس بن نزار الجذامي. عقد

الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة. تحقيق: حميد بن محمد لحر، ط١.

بيروت: دار الغرب الإسلامي، ٢٠٠٣.

٤٢. سلطان، أنور، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني (دراسة مقارنة بالفقه

الإسلامي)، عمّان، منشورات الجامعة الأردنية، ١٩٨٧م.

٤٣. السمرقندي، محمد بن أحمد. تحفة الفقهاء، ط٢. بيروت: دار الكتب العلمية،

١٤١٤هـ-١٩٩٤م.

٤٤. السنهوري، عبد الرزاق أحمد. الوسيط في شرح القانون المدني. دط. الإسكندرية:

منشأة المعارف، ١٩٩٨م.

٤٥. السيوطي، مصطفى بن سعد. مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى. ط٢.

المكتب الإسلامي، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.

٤٦. الشافعي، أحمد بن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري. دط.

بيروت: دار المعرفة، ١٣٧٩هـ.

٤٧. الشربيني، محمد بن أحمد الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج.

ط١. بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م.

٤٨. الشماخي، عامر بن علي. الإيضاح، ط٦. عمان: مكتبة مسقط، ١٤٣٥هـ -

٢٠١٤م.

٤٩. الشواربي، عبد الحميد. فسخ العقد في ضوء القضاء والفقه. ط٣، الإسكندرية:

منشأة المعارف، ١٩٩٧م.

٥٠. الشيرازي، إبراهيم بن علي بن يوسف. المذهب في فقه الإمام الشافعي. دط، دار

الكتب العلمية، دت.

٥١. الطرابلسي، محمد بن محمد. مواهب الجليل شرح مختصر خليل. ط٣. دار الفكر،

١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.

٥٢. عامر، حسين، القوة الملزمة للعقد. ط١. القاهرة: مطبعة مصدر، ١٩٤٩م.

٥٣. عبد الحمن، أحمد، الوسيط في النظرة العامة على الالتزامات، ط١، دار النهضة

العربية، مصر، ١٩٩٩م.

٥٤. العدوي، علي بن أحمد بن مكرم الصعيدي. حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب

الرباني. بيروت: دار الفكر، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.

٥٥. العشماوي، محمد. قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن. القاهرة: مكتبة

الآداب، دت.

٥٦. العنزي، إبراهيم بن فريهد. آثار جائحة كورونا على العقود المالية. ط١. مركز التميز

البحثي، ٢٠٢١، ٢٠٢٢م.

٥٧. الغرناطي، محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبدري. التاج والإكليل

لمختصر خليل. ط ١. دار الكتب العلمية، ١٤١٦ هـ - ١٩٩٤ م.

٥٨. الغيتابي، محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين. البناية شرح الهداية. ط ١.

بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م.

٥٩. الفوزان، صالح بن فوزان بن عبد الله، الملخص الفقهي. ط ١. الرياض: دار العاصمة،

١٤٢٣ هـ.

٦٠. القرشي، عبد العزيز بن إبراهيم بن أحمد. روضة المستبين في شرح كتاب التلقين.

تحقيق: عبد اللطيف زكاغ. ط ١. دار ابن حزم، ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م.

٦١. القرطبي، محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد. بداية المجتهد ونهاية المقتصد.

القاهرة: دار الحديث، ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م.

٦٢. القزويني، أحمد بن فارس، مقاييس اللغة. تحقيق: عبد السلام هارون. دار الفكر،

١٣٩٩ هـ - ١٩٧٩ م.

٦٣. الكاساني، أبو بكر بن مسعود بن أحمد. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. ط ٢.

دار الكتب العلمية، ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٦ م.

٦٤. الكشناوي، أبو بكر بن حسن. أسهل المدارك شرح إرشاد السالك في مذهب

الإمام مالك. ط ٢. بيروت: دار الفكر، دت.

٦٥. الكندي، محسن بن حمود، مناخات جبل الشيبة، ط ١، د.د.ن، ٢٠١٨.

٦٦. المرداوي، علي بن سليمان بن أحمد، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، ط ١،

ت: عبد الله بن عبد المحسن التركي وعبد الفتاح محمد الحلو هجر للطباعة والنشر

والتوزيع والإعلان، القاهرة - جمهورية مصر العربية، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م.

٦٧. المطلي، محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع، الأم، دط. بيروت: دار

المعرفة، ١٤١٠ هـ - ١٩٩٠ م.

٦٨. النسفي، عبد الله بن أحمد بن محمود. كنز الدقائق. تحقيق: سائد بكداش. ط ١. دار

البشائر الإسلامية، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١١ م.

٦٩. النفراوي، أحمد بن غانم بن سالم بن مهنا. الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد

القيرواني. دط. دار الفكر، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م.

٧٠. النووي، يحيى بن شرف بن مري بن حسن الحزامي الحوراني، المجموع شرح المذهب،

تحقيق: محمد نجيب المطيعي، دار الفكر، دت.

٧١. النووي، يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين. ط ٣. بيروت: المكتب

الإسلامي، ١٤١٢ هـ / ١٩٩١ م.

٧٢. النيسابوري، مسلم بن الحجاج. صحيح مسلم. ط ١. السعودية: دار طيبة، ٢٠٠٦ م.

٧٣. الورغمي، محمد بن محمد ابن عرفة. المختصر الفقهي. تحقيق: حافظ عبد الرحمن

محمد خير. ط ١. مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية، ١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤

م.

ثالثاً: كتب التراجم:

١. : مجموعة مؤلفين، معجم أعلام الإباضية (قسم المغرب). ط ٢. بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٤٢١هـ / ٢٠٠٠م.
٢. الزركلي، الأعلام. ط ٥. د.م: دار العلم للملايين، ٢٠٠٢هـ.
٣. مجموعة باحثين، معجم أعلام الإباضية (قسم المشرق). دط، دت.
٤. محمد محفوظ، تراجم المؤلفين التونسيين. ط ٢. بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٤م.

رابعاً: الرسائل العلمية:

١. بزعي، نوار السادات الصالح، نظرية الجوائح في الفقه الإسلامي والقانون القطري، ٢٠١٩م.
٢. بن شنيقي، حميد، ، سلطة القاضي في تعديل العقد، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق ابن عكنون، الجزائر، ١٩٩٦م .
٣. خميس صالح ناصر المنصوري، نظرية الظروف الطارئة وأثرها في التوازن الاقتصادي للعقد (دراسة تحليلية في ضوء قانون المعاملات المدنية الإماراتي)، رسالة ماجستير، م ٢٠١٧.

٤. فاضل، خديجة، تعديل العقد أثناء التنفيذ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، ابن عكنون، الجزائر، ٢٠٠٢م.

٥. الفزاري، حسين، أثر الظروف الطارئة على الالتزام العقدي، رسالة دكتوراه، مطبعة الجيزة، مصر، ١٩٧٩م..

٦. هزشي، عبد الرحمن، أثرالعذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، ٢٠٠٥-٢٠٠٦م.

خامسا: البحوث العلمية

١. أحمد أبو سرحان وعلي أبو يحيى، فسخ الإجارة بالعذر في الفقه الإسلامي، مجلة دراسة الشريعة والقانون، الجامعة الأردنية، العدد الأول، ٢٠١٣م.

٢. أحمد الصويعي شليبيك، نظرية الظروف الطارئة: أركانها وشروطها، بحث منشور في المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، ٢٠٠٦م.

٣. بكير، نجيب محمد، أثر الاتسحالة النسبية على تنفيذ الالتزام، بحث مقارن بين نظرية الظروف الطارئة في القانون المصري والقانون الإنجليزي، مجلة القانون والاقتصاد، السنة ٥٥، العدد ٢٠، ١٩٨٥.

٤. جهاد سالم جريد الشرفات، ضمان جوائح الزروع والشمار المبيعة في الفقه

الإسلامي، "دراسة مقارنة"، بحث منشور في المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية،

المجلد التاسع، العدد ٣، ١٤٣٥-٢٠١٣، الأردن.

٥. سحر عبد الستار، جائحة كورونا وتداعياتها على المنظومة القضائية، بحث منشور

في مجلة جامعة مدينة السادات، ٢٠٢٠.

٦. صاحب، علي يوسف، مفهوم العقد في القانون الانكلو أميركي (دراسة مقارنة)،

بحث منشور في مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد ١-٢، المجلد الثالث،

حزيران - ٢٠١٠.

٧. القيسي، محمد إبراهيم عبد الله، تأثير جائحة كورونا على سريان المواعيد القضائية

في ظل نظريتي الظروف الطارئة والقوة القاهرة، بحث منشور في المؤتمر الدولي

الافتراضي الأول لسنة ٢٠٢٠، جامعة الأنبار.

٨. ياسر عبد الحميد، جائحة فيروس كورونا وأثرها على تنفيذ الالتزامات العقدية،

بحث منشور، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية.

سادسا: القوانين

١. قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٩/٢٠١٣)

بإصدار قانون المعاملات المدنية.

٢. قانون الدفاع الأردني رقم (١٣) لسنة ١٩٩٢.

سابعا: المواقع الالكترونية

1. <https://qarark.com/>
2. <https://www.gerasanews.com/print/359645>
3. <https://www.atheer.com/archives/519805/%d8%a8%d8%b3%d8%a8%d8%a8>
4. <http://www.ibadhiyah.net/maktabah>,
5. <https://www.aljazeera.net/news/politics/2020/5/17>
6. <https://alghad.com>
7. www.aljazeera.net/news/politics/2020/5/17

ثامنا: المقالات

١. مقال بعنوان: المالكين والمستأجرين وسقوط الأجرة من وقت المنعفي ظل أحكام

قانون الدفاع، منشور على الموقع الالكتروني:

(<https://www.gerasanews.com/print/359645>)

٢. صلاح بن خليفة القبالي، مقال بعنوان: بسبب كورونا هل يجوز إنهاء العلاقات

الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، منشور على الموقع الالكتروني.

<https://www.atheer.com/archives/519805/%d8%a8%d8%b3%d8%a8%d8%a8>

[.8%b3%d8%a8%d8%a8](https://www.atheer.com/archives/519805/%d8%a8%d8%b3%d8%a8%d8%a8)

٣. أحمد شجدة، فسخ الإجارة بالعدر في الفقه الإسلامي وموقف القانون المدني

الأردني، مقال منشور بمجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٠، العدد ١،

٢٠١٣م.

٤. مقال بعنوان: كورونا وإيجار المساكن والمحال، مقال منشور على الموقع الإلكتروني :

<https://www.aljazeera.net/news/politics/2020/5/17>

٥. انظر: مقال بعنوان: "الاستئناف" إعفاء مستأجرين من إيجارات محلات تجارية فترة

الحظر الشامل، منشور في جريدة الغد الأردنية، بتاريخ ٢٥/٩/٢٠٢٠، منشور على

الموقع الإلكتروني: (<https://alghad.com/>).