



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
معهد العلوم الإسلامية
قسم الشريعة



أحكام عقد الإجارة أثناء جائحة كورونا

مذكرة تخرّج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في العلوم الإسلامية - تخصص: معاملات مالية معاصرة

المشرف:

د.اليمان عبد الجبار

الطلّبة:

السايج مبارك شيماء

السنة الجامعية: 1442 - 1443 هـ / 2020 - 2021

الإهداء

إلى من أشرقت بولادته شمس المعرفة لتخرج البشرية من الظلمات إلى النور
قدوتنا وسيدنا وحبينا رسول الله مُحَمَّد ﷺ.

إلى من اسندوا لي معرفة تربيتي على الإسلام ودعوا لي بالنجاح والتوفيق
في كل خطوة أخطيها، والداي الكريمن إلى أمي الحنون التي كانت منار
دربي وإشعاع قلبي وإلى أبي الكريم الذي ذاب كالشمعة من أجل أن ينير
طريقي وعلمي الاجتهاد والمثابرة في طلب العلم حفظها الله ورعاهاهم...

إلى زوجي وسندي أعانه الله وحماه

وإلى أخوي الكريمان وفقهما الله (عبد النور-مُحَمَّد)..

كل الأهل والأقارب من يسأل عن قريب أو بعيد..

إلى جميع الأساتذة الذين مروا بنا في كل السداسيات عامة وإلى الأستاذ
نور الدين مناني خاصة راجين من الله أن يسدد خطاهم إلى نشر العلم
وغرس روح الإسلام للأجيال القادمة..

إلى رفقاء الدرب طلاب معاملات مالية معاصرة.

شكر وعرّفان

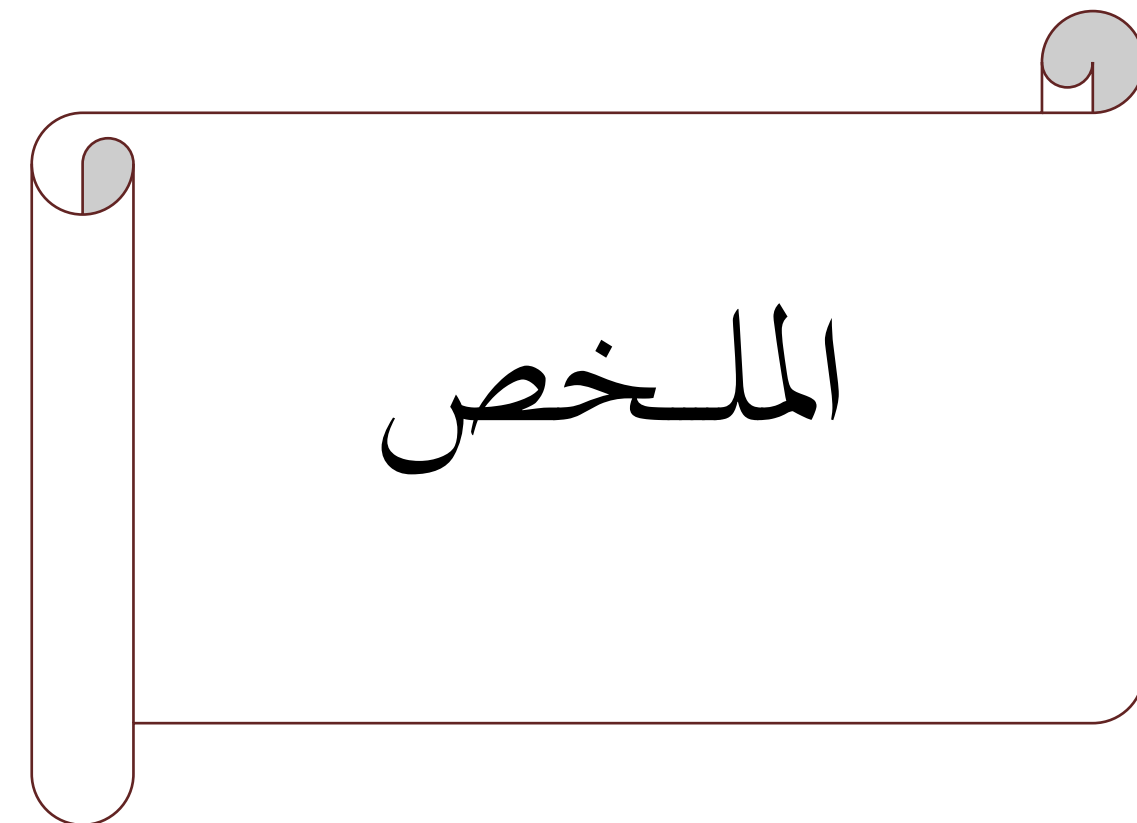
قال رسول الله ﷺ

{من لا يشكر الناس لا يشكر الله - عز وجل-}

بداية أشكر الله العليم الكريم الذي سهل لي طريق العلم هذا وأعانني عليه.

ثم أقدم بالشكر إلى الأستاذ (عبد الجبار اليان).

والشكر لكل من ساندنا بإنجاز هذا العمل



ملخص:

هذه الدراسة الموسومة ب: أحكام عقد الإجارة أثناء جائحة كورونا كانت أهميتها في كونها مسألة مستجدة ، وكان الإشكال الرئيسي الذي تسعى للإجابة عليه هو، ماهو تأثير جائحة كورونا على عقود الإجارة؟ أجابت الدراسة على ذلك من خلال مباحث الدراسة الآتية: المبحث الأول خصصته في معنى عقد الإجارة ومشروعيتها وأركانها، أما المبحث الثاني أنواع الإجارة وشروطها وانقضائها والمبحث الثالث المعنون بمفهوم الجوائح والمبحث الرابع أثر جائحة كورونا على عقد الإجارة.

Summary:

This study tagged with the provisions of the lease contract during the corona pandemic was important in being an emerging issue and the main problem that it seeks to answer is what is the impact of the corona pandemic on rental contracts? The study answered this through the permissibility of the following study the first topic was devoted to the meaning of the lease contract its legitimacy and its pillars the conditions and expiry the third topic is the concept of pandemics and fourth topic is the corona pandemic on the lease contract.

قائمة الرموز والاشارات المستخدم

ت	تحقيق
د.س.ن	بدون سنة نشر
د.ر.ط	بدون رقم طبعة
ط	طبعة

مقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين نبينا وحبينا مُحَمَّدٍ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَفْضَلُ وَأَحْسَنُ التَّسْلِيمِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ أَمَا بَعْدُ.

فإن من فضل الله تعالى على عباده أن أنزل عليهم هذه الشريعة السمحة التي جاءت لتحقيق مصالح الناس وتدفع عنهم المفاسد فما من مصلحة تفيد الإنسان إلا دعت الشريعة إليها وما من مفسدة تضر الإنسان إلا نهت الشريعة عنها:

وقد زخر الفقه الإسلامي (المستمد من هذه الشريعة الكاملة) بأحكام وقواعد كثيرة فيها المصالح والمنافع للعباد وهذه الأحكام قائمة على التيسير ورفع الحرج والمشقة عن العبد ودفع الضرر عنه كما قال تعالى: ﴿وَمَا جَعَلْ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ﴾ [الحج:78]

وقال عز وجل: ﴿يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ﴾ [البقرة:185]

ولقد امتازت نصوص الشريعة الإسلامية بالمرونة والعموم والحيوية مما جعلها تواكب مستجدات العصر مما ميز هذه الأمة بعدالة وهناء لم تشهدا أمة من قبل.

ولقد أوجبت الشريعة الإسلامية في تعاملات الناس فيما بينهم الوفاء بالعقود وجعلت أحكام في الظروف الاستثنائية تقضي على تحمل العبء وإحداث توازن في التعاملات.

واليوم أمت بالعالم جائحة مرضية عامة وهي (جائحة كورونا) التي أحدثت ضرراً بالغاً في أغلب مجالات الحياة ومما تأثر بتلك الجائحة بوضوح عقود الإيجار لا سيما للمؤجرات التي توقفت الحركة

مقدمة

الاستثمارية فيها كالفنادق والعقارات التجارية والمشاريع الحيوية والخدمية التي تعطلت بسبب الحجر الصحي والإغلاق الذي دام لفترات طويلة.

أهمية الموضوع:

تكمن في تعريف المكلفين ما يترتب عليهم في ظل جائحة كورونا وأمثالها لتبرأ ذمهم من الناحية الشرعية ويؤدوا الحقوق التي عليهم ويستوفوا الحق الذي لهم سواء بالتراض أو التقاضي.

إشكالية البحث:

لدراسة هذا البحث يجب طرح الإشكال الآتي: ماهو تأثير جائحة كورونا على عقود الإجارة؟
ولإجابة على الإشكالية الرئيسية يمكننا طرح التساؤلات الفرعية التالية:

1- ماهو عقد الإجارة؟

2- ماهي الجوائح؟

3- مامدى تأثير الجوائح على أحكام عقد الإجار؟

4- ماهي جائحة كورونا وكيف أثرت على أحكام عقد الإجار؟

الفرضية:

فسخ عقد الإجارة أو العودة بالنقص بسبب عدم تحصيل المنفعة.

مقدمة

أسباب اختيار الموضوع:

لما كان لزاما علي أن أقدم مذكرة للحصول على شهادة تخرج الماجستير في معاملات مالية معاصرة فقد اخترت هذا الموضوع أحكام عقد الإجارة أثناء جائحة كورونا لعدة أسباب ولعل من أهمها.

1- رغبة ذاتية في الاطلاع على هذا الموضوع لحدائته

2- من المشاكل التي واجهة الأفراد جراء هذه الجائحة وخصوصاً أصحاب المحلات التجارية

3- أهمية الإجارة ما جعل أغلب المعاملات بها.

أهداف البحث:

1- بيان الواقع التعاقدى على الإيجارات في ظل جائحة كورونا.

2- بيان الحلول الشرعية لمعالجة آثار كورونا على عقود الإيجار.

منهج البحث:

المنهج الوصفي: ويظهر من خلال

1- ماهية الإجارة

2- تعريف الجوائح

المنهج التحليلي: يظهر ذلك من خلال

أثر كورونا على عقد الإجارة

المنهج الاستقرائي: يظهر من خلال

مقدمة

أثر جائحة كورونا على عقد الإجارة

الدراسات السابقة للموضوع:

نظرا لحدائثة الموضوع فقد كانت شُحَّتْ فيه فكانت الدراسات منحصرة على بعض المجالات والمواقع الإلكترونية.

من المجالات:

1- المعالجة الشرعية لآثار جائحة كورونا على عقود الإيجار (دراسة فقهية تطبيقية) إعداد د. أنور مُجَّد لشلتنوني جامعة أم القرى، مجلة علوم الشريعة والدراسات الإسلامية، العدد 83 ديسمبر 2020 (تناول هذا المبحث الآثار التي تعرضت لها عقود الإيجار بسبب جائحة كورونا ومعالجة هذه الآثار من الناحية الشرعية).

2- أثر جائحة كورونا على أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي سيد عال القاسم مجلة اجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية العدد 04 نية 2020 (يحاول هذا البحث أن يكتشف الأثر الذي يمكن أن تتركه جائحة كورونا على أحكام الإجارة).

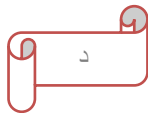
من المواقع الإلكترونية:

1- كورونا وإيجار المساكن والمحال الجزيرة نت تنشر فتوى شرعية لمجموعة من الفقهاء

<https://www.aljazeera.net/news/politics> 2020/05/17

2- المجلس العلمي لمديرية الشؤون الدينية بباتنة يصدر فتوى: لا فسخ لعقود الإيجار الصحيحة

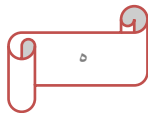
والملزمة رغم آثار كورونا الطاهر حليسي 2020/06/07



خطة البحث:

للكحوض في هذا الموضوع قمت بتقسيمه إلى مقدمة وأربعة مباحث رئيسية وخاتمة، حيث تناولت في المقدمة أهم النقاط المنهجية التي يجب إتباعها للوصول إلى الطريق السليم في الرسالة ثم تطرقت في المبحث الأول إلى معنى عقد الإجارة ومشروعيتها وأركانها، احتوى على ثلاثة مطالب، الأول مخصص معنى عقد الإجارة، والثاني مشروعية الإجارة، والثالثة أركان عقد الإجارة، أما المبحث الثاني بعنوان أنواع الإجارة وشروطها وانقضائها أدرجت تحته ثلاث مطالب المطلب الأول تحدثت فيه عن أنواع الإجارة، أما المطلب الثاني عن شروط الإجارة، والمطلب الثالث تعرضت فيه إلى انقضاء الإجارة، والمبحث الثالث المعنون بمفهوم الجائحة وتدرج تحته أيضاً ثلاث مطالب، المطلب الأول معنى الجوائح، والمطلب الثاني موقف الفقهاء من وضع الجوائح، والمطلب الثالث أمثلة تطبيقية لبعض الجوائح المعاصرة، ثم انتقلت إلى المبحث الرابع والأخير المعنون ب أثر جائحة كورونا على عقد الإجارة الذي إشتمل على ثلاث مطالب المطلب الأول بعنوان مفهوم كورونا، المطلب الثاني أثر كورونا على عقد الإجارة، المطلب الثالث تأثير كورونا على إيجار المساكن والمحلات التجارية.

وفي الأخير خلصت بخاتمة وفيها تناولت أهم النتائج والتوصيات.



المبحث الأول: معنى عقد الإجارة

ومشروعيتها وأركانها

المطلب الأول: معنى عقد الإجارة

المطلب الثاني: مشروعية الإجارة

المطلب الثالث: أركان عقد الإجارة

المبحث الأول: معنى عقد الإجارة ومشروعيتها وأركانها

عقد الإجارة كالبيع من العقود المسماة التي عني التشريع الإسلامي ببيان أحكامها الخاصة بحسب ما تقتضيه طبيعة عقدتها، وهي تختلف عن عقد البيع في أنها مؤقتة المدة، وعقد الإيجار من العقود المهمة في الحياة العملية.

المطلب الأول: معنى عقد الإجارة

يتناول هذا المطلب تعريف عقد الإجارة من الناحية اللغوية والاصطلاحية كلاً على حدا.

الفرع الأول: تعريف العقد

1- لغة:

العُقْدُ: معناه الربط نقيض الحل.

وَالْمُعَاقَدَةُ: المعاهدة. وعاقده: عاهدته. وتعاقد القوم: تعاهدوا¹.

2- اصطلاحاً:

وللعقد عند الفقهاء معنيان: عام وخاص.

أولاً: المعنى العام

كل ما عزم المرء على فعله، سواء صدر بإرادة منفردة كالوقف والإبراء والطلاق واليمين، أم احتاج إلى إرادتين في إنشائه كالبيع والإيجار والوكيل والرهن، أي أن هذا المعنى يتناول الالتزام مطلقاً، سواء من شخص واحد أو من شخصين، ويشمل حينئذ ما يسمى بالمعنى الضيق أو الخاص عقداً، كما يشمل ما يسمى تصرفاً والتزاماً، فالعقد بالمعنى العام ينتظم جميع الالتزامات الشرعية، وهو بهذا المعنى يرادف كلمة الالتزام².

¹ ابن منظور، لسان العرب، 3031/36

² وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، 80/4.

ثانياً: المعنى الخاص

تعلق كلام أحد العقادين بالآخر شرعاً على وجه يظهر أثره في المحل. وهذا التعريف هو الغالب الشائع في عبارات الفقهاء¹.

الفرع الثاني: تعريف الإجار

1- لغة:

ما أعطيت من أجر في عمل وآجرت مملوكي إيجارا فهو مؤجر².

2- اصطلاحاً:

اختلف تعريفات المذاهب للإجارة لفظاً واتفقت معنى.

الحنفية: الإجارة عقد يرد على المنافع بعوض³.

المالكية: الإجارة هي عقد وارد على المنافع لأجل، وهي الكراء شي واحد إلا أن الاصطلاح جرى على الفرق بينهما بإطلاق الإجارة على منافع الآدمي والكراء على منافع الدور والحيوان⁴.

الشافعية: عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم وضعاً⁵.

الحنابلة: عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم، والانتفاع تابع⁶.

¹ المرجع السابق، ص 81.

² الخليل بن أحمد الفراهيدي، العين، 6/173.

³ الإمام برهان الدين، مع شرح العلامة عبد الحي الكنوي، الهدية على شرح بداية المبتدى، 6/269.

⁴ محمد بن عامر، ملخص الاحكام الشرعية على معتمد من مذهب المالكية، ص 293.

⁵ الشهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة القليوبي، الشهاب الدين أحمد البرلسي، حاشية على منهاج الطالبين 67/3.

⁶ عبد الله بن عبد المحسن التركي، شرح منتهى الإرادات دقائق أولي النهي شرح المنتهى، 4/5.

الفرع الثالث: تعريفها عند المعاصرين

فقد عرفها مجلس مبادئ المحاسبة الأمريكي "هو عقد اتفاق بين المؤجر والمستأجر بمقتضاه ينتقل إلى المستأجر حق استخدام ملكية معينة (حقيقية أو معنوية) مملوكة للمؤجر لمدة محددة من الزمن مقابل العائد المتعاقد عليه".

ومعنى ذلك أن التأجير يُمكن المتأجر من حيازة حق استخدام الأصل دون حق الملكية وينشأ عن ذلك إلغاء عبء تكوين التمويل اللازم لهذا الأصل على المؤجر وذلك مقابل تقاضيه ما يغطي تكلفة هذا التمويل بالإضافة إلى الربح الناتج عن هذه العمليات، وهو ما يطلق عليه لفظ الإيجار¹.

¹ محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المصرفية والمالية الإسلامية ص23.

المطلب الثاني: شرعية الإجارة

سنتطرق في هذا المطلب إلى بيان مشروعية الإجارة من القرآن والسنة والإجماع.

الفرع الأول: من القرآن

قوله تعالى: ﴿أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلًا فَلَا تُنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِّرُوا بِنَيْتِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسْتَزِضِعْ لَهُ أُخْرَى﴾ [الطلاق: 6]

وجه الدلالة: قد انتظم الدلالة على أحكام منها أنها إذا رضيت بأن ترضعه بأجر مثلها لم يكن للأب أن يسترضع غيرها لأمر الله إياه بإعطاء الأجرة إنما تستحق بالفراغ من العمل ولا تستحق بالعقد لأنه أوجبها بعد الرضاع بقوله ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ

أُجُورَهُنَّ﴾ وقد دل على أن لبن المرأة وإن كان عيناً فقد أجرى مجرى المنافع التي تستحق بعقود الإجارة ولذلك لم يجز أصحابنا بيع لبن المرأة كما لا يجوز عقد البيع على المنافع

وفارق لبن المرأة بذلك لبن سائر الحيوان ألا ترى أنه لا يجوز استئجار شاة لرضاع صبي لأنه الأعيان لا تستحق بعقود الإجارة كاستئجار النخل والشجر ﴿وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُمْ

بِمَعْرُوفٍ﴾ يعني والله أعلم لا تشترط المرأة على الزوج فيما تطلبه من الأجرة ولا يقصر الزوج لها عن المقدار المستحق وقوله تعالى ﴿وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسْتَزِضِعْ لَهُ أُخْرَى﴾ قيل

إنه إذا طلبت المرأة أكثر من أجر مثلها ورضيت غيرها بأن تأخذها بأجر مثلها فالزوج أن يسترضع الأجنبية ويكون ذلك في بيت الأم لأنها أحق بإمساكه والسكون عنده¹.

قوله تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَجَرْتَ لَقَوِيَّ الْأَمِينُ ۖ ۲۶ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمُنَّ بِمَا نُنَادِي بِكُمْ مِنْ بَنِي إِسْرَائِيلَ وَنَمُنَّ لِمَنْ كَرِهَ اللَّهُ لِعِبَادِهِ فَمِنْ أَيِّ طَائِفَةٍ تُجِيبُونَ ۚ ۲۷﴾ [القصص: 26-27]

¹ الجصاص، أحكام القرآن، 360/5-361.

وجه الدلالة : قال الشافعي ¹ رحمه الله: وقد ذكر الله ﷻ أن نبياً من أنبيائه آجر نفسه حججاً مسماة ملكه بما بضع امرأة فدل على تجويز الإجارة وعلى أنه لا بأس بما على الحجج إن كان على الحجج استأجره وإن كان استأجره على غير فهو تجويز الإجارة بكل حال وقد قيل استأجره على أن يرعى له الغنم والله تعالى أعلم، فمضت بما السنة وعمل بما غير واحد من أصحاب رسول الله ﷺ ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجازتها وعوام فقهاء الأمصار ².

قوله تعالى: ﴿فَلَنُطَلِّقَنَّهَا إِذَا أَتَىٰ أَهْلَ قَرْيَةٍ أَسْتَطْعَمَ أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَن يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَن يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ﴾ [الكهف: 77]

وجه الدلالة : يقول الله تعالى مخبراً عنهما: إنهما انطلقا بعد المرتين الأولين ﴿حَتَّىٰ إِذَا أَتَىٰ أَهْلَ قَرْيَةٍ أَسْتَطْعَمَ أَهْلَهَا قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ روى ابن جرير عن ابن سيرين أنهما الآية، وفي الحديث: «حتى إذا أتيا أهل قرية لثاماً» أي بخلاء ﴿فَأَبَوْا أَن يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَن يَنْقُضَ﴾ إسناد الإرادة هنا إلى الجدار على سبيل الاستعارة فإن الإرادة في المحدثات بمعنى الميل والانقضاض هو السقوط وقوله ﴿فَأَقَامَهُ﴾ أي: فرده إلى حالي الاستقامة وقد تقدم في الحديث أنه رده بيد يهود عمه حتى رد ميله وهذا خارق فعند ذلك قال موسى له: ﴿قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ أي: لأجل أنهم لم يضيفونا كان ينبغي ألا تعمل لهم مجاناً ³.

¹ الشافعي: محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع ولد بعسقلان بالقرب من غزة سنة 150هـ عالم العصر ناصر الحديث فقيه من تأليفه: الأم توفي في مصر سنة 204هـ. ينظر: سير اعلام النبلاء، 06/10.

² أبي عبد الله محمد بن إدريس المطلبي القرشي، تفسير الإمام الشافعي، ص 1168.

³ ابن كثير، تفسير القرآن العظيم، ص 1167.

الفرع الثاني: من السنة

1 - عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: «قال الله: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجلٌ أعطى بي ثم غدر، ورجلٌ باع حرّاً فآكل ثمنه ورجلٌ استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره»¹.

وجه الدلالة من الحديث:

تغليظ حرمة المذكورات، وهول عذابها، فإذا كان الله تعالى خصماً آخذاً بالحق من واحد فهول عذابها لا يُقَادَرُ قَدْرُهُ، والله تعالى خصمٌ لجميع الظالمين، لكن خص هؤلاء بالذكر لزيادة التشديد عليهم. وذلك كله محل إجماع الأمة².

2 - عن عائشة رضي الله عنها قالت: «أستأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكرٍ رجلاً من بني الدليل هادياً خريئاً وهو على دين كُفَّارٍ قُرَيْشٍ، فدفعاً إليه راحلتيهما، ووآعداه غار ثورٍ بعد ثلاث ليالٍ، فأتاهما براحلتيهما صبح ثلاث»³.

الفرع الثالث: من الإجماع

فقد أجمع الفقهاء على مشروعية الإجارة وإباحتها اعتماداً على الأدلة المتواترة من الكتاب والسنة، وعمل الصحابة رضي الله عنهم. يقول الإمام الشافعي -رحمه الله-: "فمضت به (الإجارة) السنة وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله صلى الله عليه وسلم، ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجازتها، وعوام فقهاء الأمصار"⁴.

¹ أخرجه البخاري في صحيح، كتاب البيوع، باب إثم من باع حرّاً، حديث رقم: 531، 2227/34.

² العسقلاني، إعلام الأنام، 160/3.

³ أخرجه البخاري في صحيح، كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أجيراً ليعمل له بعد ثلاثة أيام أو بعد شهر أو بعد سنة -جازوها على شرطهما الذي اشترطاه إذا جاء الأجل، حديث رقم: 2264، 540/37.

⁴ عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامي، دراسة فقهية مقارنة، ص25.

المطلب الثالث: أركان عقد الإجارة

تتمثل في الصيغة والعاقدين والمعقود عليه.

الفرع الأول: الصيغة

وهي اللفظ الذي يدل على تمليك المنفعة بعوض أو ما يقوم مقامه وتعد الصيغة أحد أركان العقد¹، وهي تشمل الإيجاب والقبول وقد خص بعض الفقهاء الإيجاب بما يصدر عن صاحب العين في العقد وذهب البعض إلى الإيجاب في كونه يصدر من كلام أو لا بصرف النظر عن القائل الأول إلى مذهبين.

المذهب الأول:

الإيجاب: هو اللفظ الذي يصدر من البائع لإنشاء العقد فيقول البائع بعنك كذا أو ملكتك كذا ونحوهما...، وفي الإجارة أجرتك وأكرتتك ونحوهما.

القبول: هو اللفظ الذي يصدر من المشتري لإنشاء العقد مثل قوله: اشتريت أو قبلت.. وفي الإجارة: استأجرت واكترت وهو المذهب عند المالكية والشافعية والحنابلة.

المذهب الثاني:

الإيجاب "أول كلام يصدر من أحد العاقدين لأجل إنشاء التصرف وبه يوجب ويثبت التصرف.

فلا فرق بين أن تقع البداية من البائع، أو المشتري.

القبول: ثاني كلام يصدر من أحد العاقدين لأجل إنشاء التصرف، وبه يتم العقد.

¹ عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة، ص27.

فكل كلام جاء بعد الإيجاب لإنشاء التصرف، وبقصد إتمام العقد سمي قبولاً، وسواء في ذلك أكان المشتري هو المتكلم، أم كان البائع¹

وينعقد الإيجاب أو القبول بالفظ أو العمل أو ماجرى عليه العرف وهذا مادلت عليه المذاهب الثلاث التالية:

الحنفية: "البيع ينعقد بالإيجاب والقبول، وإذا كانا بلفظي الماضي مثل أن يقول أحدهما: بعث والأخر اشترت².

المالكية: "كل لفظ أو إشارة فهم منها الإيجاب والقبول لزم البيع، وسار العقود إلا أن في الألفاظ ما هو صريح مثل بعثك بكذا فيقول: قبلت أو اتبعث منك فيقول بعث فهذا يلزمهما، وأما الألفاظ المحتملة فلا يلزم البيع بها بمجرد ما حتى يتنزل بها عرف أو عادة أو ما يدل على البيع".

الحنابلة: "والتحقيق أن المتعاقدين إن عرفا المقصود انعقدت فأى لفظ من الألفاظ عرف به المتعاقدين مقصودهما انعقد به العقد، وهذا عام في جميع العقود فإن الشارع لم يحد في ألفاظ العقود حداً بل ذكرها مطلقة فكما تنعقد العقود بما يدل عليها من الألفاظ الفارسية والرومية وغيرها من الألسن العجمية فهي تنعقد بما يدل عليها من الألفاظ العربية ولهذا وقع الطلاق والعتاق بكل لفظ يدل عليه وكذا البيع وغيره"³.

¹ المرجع نفسه، 27-28.

² ابن الهمام، شرح فتح القدير، 230/7.

³ ابن قدامة، المغني، 560/3.

الفرع الثاني: العاقدان (المؤجر والمستأجر)

وهما طرفي العقد سواء كانا شخصين طبيعيين أو معنويين وفيما يلي يأتي تعريفهما:

المؤجر: هو الشخص الذي يملك الأصل ويقوم بتأجيره للمستأجر وفق اتفاق مسبق بينهما

المستأجر: هو الشخص الذي يستأجر العين لفترة زمنية محددة مقابل مبلغ معين من المال يدفع مرات متسلسلة أو مرة واحدة.

وكا كل العقود يجب توفر شروط لصحتها شروطها:

الشرط الأول: أن يكون مميزاً، تحرزاً من المجنون، والسكران، والصغير الذي لا يعقل.

الشرط الثاني: أن يكون مالكيين، أو وكيلين لمالكيين، أو ناظرين عليهما.

الشرط الثالث: راشدين غير سفيهين وغير مكرهين¹.

ويكره أن يؤجر المسلم نفسه من كافر، لما في ذلك من إذلال المسلم وعامة الفقهاء يجيزون استئجار المشركين عند الضرورة كما فعل النبي ﷺ عندما استأجر عبد الله بن الأريقط وكان مشركاً.

ولا يجوز لزوج أن يكري ممتلكات زوجته إلا بإذنها.

كما لا يجوز استئجار الأعزب المرأة لتخدمه في بيته مأموناً كان أو غيره، فإن كان له أهل، جاز إن كان مأموناً، وكانت المرأة متجالة، لا أرب للرجل فيها، أو كانت شابة ومستأجرها شيخ كبير، فإن ذلك جائز².

¹ ابن جزري، القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية، ص391.

² سعاد سطحي، أحكام الإجارة في المذهب المالكي، مجلة الإحياء، العدد التاسع، ص299.

الفرع الثالث: الأجرة

وهي العوض المعين فكل ما يصح أن يكون ثمنا في البيع صح أن يكون أجرة وهنا ننبه إلى أن هناك أموراً جائزة في الأجرة وأخرى غير جائزة يمكن أن نخلص البعض منها فيما يأتي:

الأمور الجائزة في الإجارة:

- 1 - كراء الأرض بالنقود: كأن يقول مزارع لصاحب الأرض أعطيك مبلغاً من النقود وتعطيني أرضك لمدة معينة أزرعها ما أريد.
- 2 - تجوز سكنى دار بسكنى دار أخرى: مثال شخصان كُلاً منهما يسكن في مدينة التي يعمل بها الآخر يتبادلا السكن وهي جائزة لان ما جاز إجارته جاز أجره.
- 3 - أخذ الطحان جزءاً مما يطحن من قمح وغيره كأجرة.
- 4 - تعجيل الأجرة بالشرط أو العادة أو التعيين.

أما الأمور غير الجائزة فمنها:

- 1 - كراء الأرض بما تنبت: كأن يكريها بمقابل العشر أو الربع مما يخرج منها.
- 2 - أن يعين أجرين: مثل أن يقول للخياط إن خطت الثوب اليوم فلك درهم وإن خطته غدا فلك نصف درهم، لأنه كبيعتين في بيعة.
- أما إذا دفع المستأجر بعد العقد زيادة على الأجرة، ليسرع العامل في عمله جاز ذلك.
- 3 - عدم تعيين الأجر والجهالة فيه¹.

¹ سعاد سطحي، أحكام الإجارة في المذهب المالكي، مجلة الإحياء، العدد التاسع، ص300-301.

الفرع الرابع: المنفعة

قال الشيخ ابن عرفة¹-رحمه الله-: "شرطها إمكان استيفائها دون إذهاب عين يقدر على تسليمها معلومة غير واجب تركها ولا فعلها"².

قال الإمام القرافي³-رحمه الله-: "متى اجتمعت في المنفعة ثمانية شروط ملكت بالإجارة ومتى انحرمت منها شرط لا تملك"⁴.

الشرط الأول: أن تكون المنفعة مباحة: لا محرمة ولا واجبة، فلا تجوز الإجارة على المعاصي: كإجارة النائحة أو المغنية وإجارة الدجال أو كراء الدكان لبيع فيه الخمر أو منزل ليتخذ بيتا للدعارة أو الفسق، أو إجارة شخص لكي يضرب آخر أو يحسبه أو يقتله ظلما. قال الرسول ﷺ: «إِنَّ اللَّهَ إِذَا حَرَّمَ شَيْئًا حَرَّمَ ثَمَنَهُ».

ولا تجوز الإجارة كذلك على طاعة واجبة وجوبا عينيا كالصلاة والصيام.

أما واجبات الكفاية كتغسيل الميت وتكفينه ودفنه فتجوز الإجارة عليهما بخلاف صلاة الجنازة⁵.

الشرط الثاني: قبول المنفعة للمعاوضة، احترازا من النكاح: قال الإمام القرافي-رحمه الله- في كلامه عن هذا الشرط حيث أخرج النكاح منه: "فإنه مباح بتعذر بذله شرعا وما تعذر بذله امتنع أخذ العوض عليه، لأن أخذ العوض فرع انتقال العوض"⁶ أي أن الزوج يملك من

¹ ابن عرفة: ابو عبد الله محمد بن محمد بن عرفة الوزغمي فقيه مالكي من تأليفه: المختصر لفقيهي، الحدود في التعاريف الفقهية توفي في تونس سنة 803هـ. ينظر: سير اعلام النبلاء، 2/2675.

² أبي عبد الله محمد بن عرفة، شرح حدود ابن عرفة، ص522.

³ القرافي: شهاب الدين أبو العباس أحمد بن أبي العلاء إدريس بن عبد الرحمان بن عبد الله بن يلين الصنهاجي كان ملما بعلوم شتى كالفقه والأصول واللغة من تأليفه شرح الأربعين في أصول الدين توفي سنة 684هـ، ينظر: سير اعلام النبلاء، 2/3092.

⁴ الإمام شهاب الدين القرافي، الفروق، 4/8.

⁵ سعاد سطحي، أحكام الإجارة في المذهب المالكي، مجلة الإحياء، العدد التاسع، ص301-302.

⁶ القرافي، الذخيرة، 5/399-340.

زوجته حق الانتفاع فقط لا حق المنفعة، فيستطيع هو أن يستمتع بها، لكنه لا يستطيع أن يؤجرها للغير لكي يستمتع بها.

الشرط الثالث: كون المنفعة متقومة: أي أن تكون لها قيمة احترازا من التافه الحقير الذي لا يقابل بالعوض: فلا تجوز الإجارة على الإيقاد من النار أو إجارة تفاحة لشمها أو الزهور لتمتع بنظرها أو الطعام لتزيين الدكان واختلف في استئجار الأشجار لتجفيف الثياب، فمن ذلك الإمام ابن القاسم¹ -رحمه الله-².

الشرط الرابع: أن تكون المنفعة مملوكة: احترازا من الأوقاف والطرق والمدارس لأن هذه الأمور تعتبر ممتلكات عامة، فيجوز لنا الانتفاع بها، دون المنفعة، إذ لا يجوز لنا أن نأخذ عنها عوضا.

الشرط الخامس: أن لا تتضمن المنفعة استيفاء العين: أي ن لا يترتب على استيفاء المنفعة استهلاك العين، فلا تجوز إجارة الأشجار لثمرها أو الغنم لتأجها أو لبنها أو صوفها -واستثنى من ذلك إجارة الموضع للبنها لضرورة لأن محل عقد الإجارة هو المنافع دون الأعيان، إذ الأعيان لا تستحق بعقد الإجارة بل بعقد البيع.

الشرط السادس: أن تكون المنفعة مقدورا على تسليمها: احترازا من استئجار الأخرس للكلام أو الأعمى للإبصار أو أرض للزراعة مع عدم صلاحيتها لذلك.

وتجوز إجارة المشاع من غير الشريك: فإذا اختلفت أجزاؤه في الانتفاع به عينت الجهة المستأجرة.

¹ الامام ابن القاسم: هو ابو عبد الله عبد الرحمان بن القاسم بن خالد بن جناة احد تلاميذ مالك من تأليفه المدونة الكبرى في الذهب المالكي توفي في مصر سنة 191هـ، ينظر: سير اعلام النبلاء، 2/3072.

² سعاد سطحي، أحكام الإجارة في المذهب المالكي، مجلة الإحياء، العدد التاسع، ص 301-302.

وتجوز إجارة الفحل للإنزال مدة معلومة متأولين في ذلك الحديث الصحيح الذي رواه الإمام البخاري رحمه الله عن ابن عمر رضي الله عنهما «نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ عَسْبِ الْفَحْلِ»¹ على النحو الآتي:

- 1 - النهي محمول على ما فيه غرر من اشتراط الحمل.
 - 2 - عمل أهل المدينة على جواز ذلك، قال الإمام ابن القاسم رحمه الله: "إنما جوزه مالك لأنه ذكر أن العمل عندهم عليه وأدرك الناس يُجِيزُهُ بينهم"
- وقد روى اللخمي عن الإمام مالك رحمه الله أنه كره بيع عسيب الفحل لأنه ليس من مكارم الأخلاق

الشرط السابع: أن تكون المنفعة حاصلة للمستأجر: احترازاً من العبادات التي تمتنع فيها النيابة لكي لا يحصل العوض والمعوض لنفس الشخص.

ولقد ذكر الإمام القرابي هذا الشرط لوحده ونلاحظ بأنه يمكن أن يكون الشرط الأول قد استوفاه فيمكن أن يندرج تحته.

الشرط الثامن: أن تكون المنفعة معلومة: لأن الإجارة معاوضة فتمتنع فيها الجهالة والغرر²

قال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ﴾ [النساء: 29].

¹ أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب عسب الفحل، رقم الحديث: 2286، 37/546.

² سعاد سطحي، المرجع السابق، ص 303-304.

المبحث الثاني: أنواع الإجارة وشروطها وانقضاءها

المطلب الأول: أنواع الإجارة

المطلب الثاني : شروط الإجارة

المطلب الثالث: انقضاء الإجارة

المبحث الثاني: أنواع الإجارة وشروطها وانقضائها

سنتطرق في هذا المبحث إلى أنواع الإجارة التي تنقسم إلى إجارة منعقدة على منفعة وإجارة منعقدة على عمل وشروطها إلى شروط الإنعقاد وشروط النفاذ وشروط الصحة وشروط اللزوم وإنقضائها.

المطلب الأول: أنواع الإجارة

تنقسم الإجارة بشكل عام إلى إجارة منعقدة على منفعة، وإجارة منعقدة على عمل.

الفرع الأول: الإجارة المنعقدة على منفعة

المقصود منه في هذا النوع من الإجارة على المنفعة كإجارة الدور والمنازل للسكنى، والدواب للركوب والحمل لمن يستخدمها مدة معلومة، لقاء عوض معلوم.

ويمكن تقسيم الإجارة على المنافع إلى قسمين:

القسم الأول: الإجارة الواردة على عين قائمة معينة.

القسم الثاني: الإجارة الواردة على عين موصوفة في الذمة¹.

قال المنهاجي²: "الإجارة نوعان:

1- **واردة على العين:** كإجارة العقارات، وكما إذا استأجر دابة بعينها للحمل أو الركوب أو شخصاً بعينه للخياطة أو غيرها.

2- **واردة على الذمة:** كاستئجار دابة موصوفة، وكما إذا التزم للغير خياطة أو بناء³.

¹ عبد الرحمان بن عبد الله السعدي، إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة، ص31.

² المنهاجي: مُجَّد بن أحمد بن علي بن عبد الخالق الشمس الاسيوطي ثم القاهري الشافعي المنهاجي ولده بمصر سنة 813هـ من تأليفه: التذكرة المنهاجية، هداية السالك إلى أوضح المسالك، توفي سنة 880هـ. ينظر: طبقات الشافعية، 514/7.

³ المنهاجي، جواهر العقود، 260/1.

وهذا وإن التقسيم الثنائي للإجارة إلى معينة وموصوفة في الذمة أوردته الحنابلة ثلاثياً وذلك على النحو التالي:

قال ابن مفلح¹: "الإجارة الإجارة أقسام:

- 1- إجارة عين معينة فهي كالمبيع، وتفسخ بتعطل نفعها ابتداءً، أو دواماً فيما بقي.
- 2- إجارة عين موصوفة فيشترط صفات السّلم، ومتى غصت أو تلفت أو تعينت لزمه بدلها فإن تعذر فاللمكتري (المستأجر) الفسخ، وتفسخ بمضي المدة إن كانت إلى مدة.
- 3- عقد على منفعة في الذمة، في شيء معين أو موصوف، كخياطة ويشترط بما لا يختلف².

فأما القسم الأول: وهو إجارة عين معينة فهي التي يكون محلها معيناً إما بالرؤية أو الإشارة إليه أو نحو ذلك مما يميزه عن غيره، بحيث يتكمن المستأجر من استيفاء المنفعة منه بذاته كإجارة هذه السيارة شهراً وإجارة هذا المنزل عاماً.

وأما القسم الثاني: وهو إجارة عين موصوفة في الذمة فهي التي يكون محلها عيناً غي معينة، بل موصوفة بأوصاف تمنع التنازع بينهما، فلا يقتضي العقد إلزام المؤجر بتسليم عين معينة للمستأجر، بل تبرأ ذمته بتقديم أي عين توافرت فيها الصفات المتفق عليها بينهما، فتكون منافع العين الموصوفة ديناً في ذمة المؤجر³.

الفرع الثاني: الإجارة المنعقدة على عمل

والإجارة على الأعمال هي التي تعقد على عمل معلوم كبناء وخياطة قميص وحمل إلى موضع معين وصبغة ثوب وإصلاح حذاء ونحو ذلك والأجير نوعان أجير خاص وأجير مشترك.

¹ شمس الدين أبي عبد الله محمد بن مفلح بن محمد بن مفرج الراميني ولد بفلسطين سنة 708 هـ احد ابر فقهاء الحنابلة من تأليفه: الفروع في الفقه الحنبلي، الآداب الشرعية والمنح المرعية، توفي سنة 763 هـ بدمشق. ينظر: سير اعلام النبلاء، 3157/3.

² ابن مفلح، الفروع، 440/4-441.

³ عبد الرحمان بن عبد الله السعدي، إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة، ص32.

أولاً: الأجير الخاص

عرفه الفقهاء بتعريفات مختلفة في الألفاظ، وسبب اختلافاتهم هو ان البعض منهم عرف الأجير الخاص بملاحظة بعض صفاته، وعرفه آخرون بملاحظة صفات أخرى لازمة له. -"هو الذي يقع العقد عليه في مدة معلومة يستحق المستأجر نفعه في جميعها"¹.

- "هو من أجر نفسه مدة معينة لعمل غيره لا يمكنه شرعاً التزام مثله لآخر في تلك المدة"².

- ويجوز أن يكون الأجير ذمياً والمستأجر مسلماً بلا خلاف أما أن يكون الأجير مسلماً والمستأجر ذمياً فقد أجازته جمهور الفقهاء، غير أنهم وضعوا معياراً خاصاً هو أن يكون العمل الذي يؤجر نفسه للقيام به مما يجوز له أن يفعله لنفسه كالخياطة والبناء والحرف أما إذا كان لا يجوز له أن يعمل لنفسه كعصر الخمر ورعي الخنازير ونحو ذلك فإنه لا يجوز.

- ويجوز أن يكون رب العمل جماعة في حكم شخص واحد (مؤسسة) فلو استأجر أهل قرية معلماً أو إماماً أو مؤذناً وكان خاصاً بهم كان أجيراً خاصاً وكذا لو استأجر أهل قرية راعياً ليرعى أغنامهم على أن يكون مخصوصاً لهم بعقد واحد كان أجيراً خاصاً.

- ولا بد في إجارة الأجير الخاص من تعيين المدة لأنها إجارة عين لمدة، ويجب على الأجير الخاص أن يقوم بالعمل في الوقت المحدد له أو المتعارف عليه ولا يمنع هذا من أدائه المفروض عليه من صلاة وصوم بدون إذن المستأجر وأنه لا يمنع من صلاة الجمعة والعيدين دون أن ينقص المستأجر من أجره شيئاً.

- والأجير الخاص أمن، فلا يضمن ما هلك في يده من مال، أو ما هلك بعمله إلا بالتعدي أو التقصير.

أجاز مالك والشافعي أخذ الأجر على قراءة القرآن وتعليمه، كما أجاز المالكية أيضاً أخذ الأجر على الإمامة كما أجازوا للمفتي أخذ الأجر إن لم يكن له رزق³.

¹ ابن قدامة، المغنى، 5/523.

² الشربيني، المغنى المحتاج، 2/352.

³ الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول، 288-289.

ثانياً: الأجير المشترك

اتفق الفقهاء على تعريف الاجير المشترك في المعنى، وإن اختلفوا في اللفظ.

- " من يكون عقده واردا على عمل هو معلوم ببيان محله"¹.

- "هو من التزم عملاً في ذمته كعادة القصادين والخياطين"².

وسمى مشتركاً لأنه يتقبل أعمالاً لإثنين وثلاثة وأكثر في وقت واحد ويعمل لهم فيشتركون في منفعته واستحقاقهم وعلى هذا يمكن أن نقول إن الأجير المشترك:

(هو الذي يقع العقد معه على منفعة في الذمة في شيء معين أو موصوف)³.

-ولامانع من أن يؤجر المسلم نفسه من ذمي إجارة مشتركة كأن يكون طبيباً أو خياطاً أو معلماً فيقدم عمله لمن يطلبه منه لأن ذلك لا يخرج إلى حد التبعية والخضوع له وليس فيه استدلال.

-والإجارة على المعاصي باطلة اتفاقاً مع الأجير المشترك أيضاً كما سبق بالنسبة للأجير الخاص، وقد صرح المالكية بجواز الإجارة على غسل الميت وحمله.

-ومن التزامات الجير المشترك أن يلتزم بإنجاز العمل المتعاقد عليه وكل ما كان من توابع ذلك العمل لزم الأجير حسب العرف ما لم يشترط غير ذلك.

وإذا اشترط المكثري على الأجير أن يعمل بنفسه لزمه ذلك لأن العامل تعين بالشرط

-اتفق الفقهاء على أن الأجير المشترك إذا تلف عنده المتاع بتعدٍ أو تفريط يضمن أما إذا تلف بغير هذين ففيه تفصيل في المذاهب:

فالساحبان (أبو يوسف ومحمد) والحنابلة اعتبروا التلف بفعله سواء كان عن قصد أو غير قصد أو بتقصير ودونه موجباً للضمان، تابعوا في ذلك عمر وعلياً حفظاً لأموال الناس ومثل ذلك

¹ جلال الدين الكرلائي الخوارزمي، الكفاية على الهداية، 61/8.

² الشربيني، م غنى المحتاج، 524/3.

³ محمد يوسف الدهلوي، الأجير الخاص حقوقه وواجباته، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير، ص137.

إذا كان التلف بغير فعله. وكان من الممكن دفعه كالسرقة العادية والحريق العادي وإلى هذا ذهب بعض متأخري المالكية وهو قول للشافعية.

وحجتهم في هذا: الحفاظ على مصالح الناس لأن أمثال هؤلاء الأجراء إذا لم يضمنوا ما تحت أيديهم من الصناعات استهانوا بامتعة المستأجرين وأموالهم وتقبلوا أعمالاً تفوق إمكاناتهم وقدرتهم على حفظها، والناس في حاجة شديدة إلى صناعاتهم فكانت المصلحة في تضمينهم ضرورة حملهم على الحرص والمحافظة على ما في أيديهم من أموال الناس ونرى العمل بهذا هو الأرجح في أيامنا هذه¹.

وذهب أبو حنيفة² إلى الضمان إذا كان التلف بفعله أو بفعل تلميذه سواء قصد أو لا لأنه مضاف إلى فعله وهو لم يؤمر إلا بعمل فيه صلاح وعمل التلميذ منسوب إليه وإلى عدم الضمان إذا كان بفعل غيره وهو لقياس.

وذهب ابن أبي ليلى³ إلى تضمين الأجير المشترك مطلقاً في جميع الأحوال.

-وفي وقت المعبر لتقديم الضمان فقد ذهب الحنفية والشافعية في القول عندهم وهو المستفاد من مذهب الحنابلة إلى أن العبرة في تقديم الضمان هو يوم حصول سبب الضمان وهو التلف أو التعدي.

وأما المالكية فقالوا: تقدر قيمتها بيوم تسليمها إلى الأجير المشترك، لا يوم التلف ولا يوم الحكم⁴.

1 مصطفى سعيد الخن - مصطفى البغا - علي الشربجي، الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي، 154/6-155.

² أبو حنيفة: أبو حنيفة النعمان بن ثابت بن مرزبان الكوفي فقيه وعالم مسلم وأول الأئمة الأربعة عند أهل السنة والجماعة صاحب المذهب الحنفي من تأليفه الخيرات الحسان توفي في بغداد العراق سنة 150هـ، ينظر: سير اعلام النبلاء 1585/2.

³ ابن أبي ليلى: محمد بن عبد الرحمن بن أبي ليلى العلامة الإماممفتي الكوفة وقاضيها توفي في الكوفة سنة 148هـ، ينظر سير اعلام النبلاء 311/6.

⁴ الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول، ص 290-295-296-297.

المطلب الثاني: شروط الإجارة

يشترط في عقد الإجارة أربعة أنواع من الشروط وهي شروط الانعقاد، وشروط النفاذ وشروط الصحة، وشروط اللزوم.

الفرع الأول: شروط الانعقاد

وهي ثلاث شروط: بعضها يرجع للعاقِد، وبعضها يرجع للعقد نفسه، وبعضها يرجع لمكان العقد.

1- ما يرجع للعاقِد: وهو العقل أي أن يكون العاقِد عاقلاً، فلا تنعقد الإجارة من المجنون والصبي غير العاقل.

ولا يشترط البلوغ للانعقاد ولا للنفاذ عند الحنفية، فلو أجز الصبي المميز ماله أو نفسه: فإن كان مأذوناً في ذلك وغيره ينفذ عقده، وإن كان محجوراً عن التصرفات يقف على إجازة وليه¹.

وقال المالكية: إن التمييز في الإيجار والبيع، والبلوغ شرط للنفاذ، فالصبي إذا أجز نفسه أو سلعته صح عقده، وتوقف العقد على رضا والديه².

وقال الشافعية والحنابلة: يشترط التكليف وهو البلوغ والعقل لانعقاد الإيجار، لأنه عقد تمليك في الحياة، فأشبهه البيع.

الفرع الثاني: شروط النفاذ

يشترط لنفاذ عقد الإجارة توفر الملك أو الولاية، فلا تنفذ إجارة الفضولي لعدم الملك أو الولاية، وإنما العقد ينعقد موقفاً على إجازة المالك عند الحنفية والمالكية كما في عقد البيع خلافاً للشافعية والحنابلة.

¹ أبي بكر بن علي الحداد، الجوهرية النيرة، 239/1.

² الخطاب الرعيني، مواهب الجليل، 239/4.

والإجارة تلحق الإجارة الموقوفة بشروط، منها قيام المعقود عليه فإذا أجر الفضولي وأجاز المالك العقد ينظر:

- إن أجاز العقد قبل استيفاء المنفعة جازت إجازته، وكانت الأجرة للمالك، لأن المعقود عليه قائم.

- وإن أجاز العقد بعد استيفاء المنفعة لم تجز إجازته وكانت الأجرة للعاقد لأن المنافع المعقود عليها تلاشت في الماضي، فتكون عند الإجارة معدومة، فلا يبقى العقد بعدئذ لفوات محله فلا تصح الإجارة¹.

الفرع الثالث: شروط صحة الإجارة

يشترط لصحة الإجارة شروط تتعلق بالعاقد، والمعقود عليه، والمحل المعقود عليه، والأجرة ونفس العقد وهي:

1- شرط المعاقدين: فلو أكره أحدهما على الإجارة، فإنها لا تصح لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنِ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾ [النساء: 29]².

2- شرط المعقود عليه: أن يكون المعقود عليه وهو المنفعة معلوماً علماً يمنع من المنازعة، فإن كان مجهولاً جهالة مفضية إلى المنازعة لا يصح العقد لأن هذه الجهالة تمنع من التسليم والتسلم فلا يصح المقصود من العقد والعلم بالمعقود عليه يكون بيان محل المنفعة وبيان المدة وبيان العمل في استئجار الصناع والعمال.

2-1- بيان محل المنفعة: فيحصل بمعرفة العين المستأجرة بعينها، فلو قال إنسان لآخر: أجرتك إحدى هاتين الدارين، لم يحصل العقد لجهالة المعقود عليه جهالة فاحشة³.

¹ وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي وادلته، ص 734-735.

² السيد السابق، فقه السنة، ص 949.

³ المرجع السابق، ص 735-736-737.

2-2-بيان المدة: فهو مطلوب في إجارة الدور والمنازل والبيوت والحوانيت وفي استئجار الظئر(المرضع)، لأن المعقود عليه لا يصير معلوم القدر بدونه، فترك بيانه يفضي إلى المنازعة.

2-3-بيان العمل: في استئجار الصناع والعمال فهو أمر مطلوب منعاً من الجهالة لأن جهالة العمل في الاستئجار على الأعمال جهالة مفضية إلى المنازعة، فيفسد العقد، فو استأجر عاملاً ولم يسم له العمل من الخياطة والرعي وعزق الأرض ونحوه لم يجز العقد.

3-شرط المحل المعقود عليه: فهو أن يكون مقبوضاً إذا كان منقولاً وإن لم يكن مقبوضاً فلا تصح إجارته لنهي النبي ﷺ عن بيع ما لم يقبض والإجارة نوع من البيع فيشمئها النهي.

4-شرط الأجرة: فهي

4-1-أن تكون مالاً متقوماً معلوماً: وهذا باتفاق العلماء والأصل في اشتراط العلم بالأجرة قول النبي ﷺ: «ومن استأجر أجيراً فليعلمه أجره» والعلم بالأجر لا يحصل إلا بالإشارة والتعيين، أو بالبيان.

4-2-ألا تكون الأجرة منفعة هي من جنس المعقود عليه: كإجارة السكنى بالسكنى والخدمة بالخدمة وهذا الشرط متفرع عند الحنفية على الربا، فإنهم يعتبرون اتحاد الجنس وحده صالحاً لتحريم العقد في ربا النسئة، وتطبيق المبدأ في الإجارة: هو أن انعقاد هذا العقد عندهم ينعقد شيئاً فشيئاً على حسب حدوث المنفعة، فتكون المنفعة وقت العقد معدومة فيتأخر قبض أحد العاقدين، فيتحقق ربا النساء.

5-الشرط العائد لركن العقد: فهو أن يخلو العقد من شرط لا يقتضيه العقد ولا يلائمه فلو آجر المالك داره على أن يسكنها هو شهراً ثم يسلمها إلى المستأجر أو أجر أرضاً على أن يزرعها ثم يسلمها إلى المستأجر فالإجارة فاسدة لأن هذا الشرط لا يقتضيه العقد ولا يلائمه، إذ أن فيه منفعة زائدة لأحد المتعاقدين مشروطة في العقد، لا يقابلها عوض فتكون ربا أو فيها شبهة الربا وهو مفسد للعقد.¹

¹ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ص752.

الفرع الرابع: شروط لزوم الإجارة:

يشترط لبقاء عقد الإجارة لازماً شرطان:

الشرط الأول: سلامة العين المؤجرة من حدوث عيب يخل بالانتفاع بها: ويترتب عليه أنه لو حدث عيب يخل بالانتفاع فيكون المستأجر بالخيار بين الإبقاء على الإجارة ودفع كامل الأجرة وبين فسخها، كما إذا حدث بالدابة المؤجرة مرض أو عرج أو انهدام بعض بناء الدار لأن المعقود عليه وهو المنافع يحدث شيئاً فشيئاً فإذا حدث العيب بالشيء المستأجر كان هذا عيباً قبل القبض فيجوز الخيار كما في عقد البيع.

الشرط الثاني: عدم حدوث عذر يميز فسخ الإجارة: كما إذا حدث عذر بأحد العاقدين أو بالشيء المأجور فيحق للمتعاقدني فسخ العقد¹.

¹ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ص753-737-739-749-752-755.

المطلب الثالث: انقضاء الإجارة

تنقضي الإجارة بأحد هذه الامور التالي ذكرها

أولاً: انقضاء المدة:

تنقضي الإجارة بانقضاء المدة إذا كانت معلومة من حيث المبدأ والمنتهى، فيجب على المستأجر أن يرفع يده عن العين المستأجرة بعد انقضاء المدة، إلا فيما إذا كان له حق في إبقائها عنده كما لو كان له حق السرفلية أو طراً ما يوجب تمديد المدة كما لو استأجر الأرض لزراعة في مدة معينة فتأخر الزرع لتغير الطقس مثلاً¹. أو كانت سفينة في البحر أو طائرة في الجو وانقضت المدة قبل الوصول إلى الأرض.

ثانياً: انقضاء الإجارة بالإقالة:

تنقضي الإجارة بالتوافق على انفساخها بالإقالة² كما أن الإقالة جائزة في البيع لقوله صلى الله عليه وسلم: «مَنْ أَقَالَ أَخَاهُ بَيْعًا أَقَالَهُ اللَّهُ عَثْرَتَهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ» فهي كذلك جائزة في الإجارة لأن الإجارة بيع منافع.

ثالثاً: انقضاء الإجارة بهلاك المأجور

تفسخ الإجارة بسبب هلاك العين المستأجرة بحيث تفوت المنافع المقصود منها كلية كالسفينة إذا نقضت وصارت ألواحاً والدار إذا انهدمت وصارت أنقاضاً وهذا القدر متفق عليه وأما إذا نقصت المنفعة ففي ذلك خلاف³.

¹ الطباطبائي الزيد. السيد محمد كاسم، 51/5.

² العلامة الحلبي، تحرير الأحكام الشرعية على مذهب الإمامية، 48/3.

³ الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول، ص271.

رابعاً: فسخ الإجارة للعدر

قسم الفقهاء في فسخ الإجارة بالعدر إلى قسمين أو إلى نوعين من العذر عام وخاص:

1 - فسخ الإجارة بالعدر العام: اختلف الفقهاء فيها في غير المعقود عليه إذا كان عاماً لا يخص العاقد، كما إذا حدث خوف عام، أو فتنة تمنع من سكنى المكان الذي فيه العين المستأجر على قولين:

القول الأول: تفسخ الإجارة بالعدر العام، وهذا مذهب الحنفية¹ والمالكية في المشهور² من الشافعية والحنابلة³.

القول الثاني: لا تفسخ الإجارة بالعدر العام وهذا مذهب سحنون من المالكية⁴ والأوجه عند الشافعية⁵.

2 - فسخ الإجارة بالعدر الخاص: اختلف الفقهاء في فسخ الإجارة بالعدر في المعقود عليه إذا كان خاصاً بالعاقد، كما إذا اضطر المستأجر إلى الرحيل عن البلد لعذر خاص أو استأجر حانوتاً ليتجر فيه فتلف متاعه أو استأجر دابة للسفر فمرض أو حبس على قولين:

القول الأول: تفسخ الإجارة بالعدر الخاص وهذا مذهب الحنفية⁶ وابن حزم⁷.

¹ الحصكفي، الدر المختار، 132/9.

² خليل، مختصر خليل، ص 277.

³ ابن قدامة، المغني، 275/5.

⁴ المواق، التاج والإكليل، 563/7.

⁵ ابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج، 464/2.

⁶ المرغيباني، بداية المتدئ، 281-280/3.

⁷ ابن حزم، المحلى، 10/7.

القول الثاني: لا تفسخ الإجارة بالعدر الخاص وهذا مذهب المالكية¹ و الشافعية² والحنابلة³.

خامساً: انفساخ الإجارة بالموت

ذهب جمهور على أن الإجارة لا تفسخ بموت أحد المتعاقدين لأنها عقد لازم لا ينقضي بهلاك أحدهما مادام ما تستوفى به المنفعة باقياً وقد كان رأي الصحابة والتابعين أن الإجارة لا تفسخ بالموت، وقال ابن سيرين⁴: "ليس لأهله أن يخرجوه إلى تمام الأجل. وقال إياس ابن معاوية⁵: تمضي الإجارة إلى أجلها. وقال ابن عمر⁶: «أعطى النبي ﷺ خبير بالشرط فكان ذلك على عهد النبي ﷺ وأبي ابر وصدرأ من خلافة عمر ولم يذكر أن أبا بكر وعمر جددا الإجارة بعد ما قبض النبي ﷺ»⁷.

سادساً: فسخ العقد بسبب العيب

لا خلاف بين فقهاء المذاهب في أنه إذا حدث في المعقود عليه في مدة العقد وكان هذا العيب يخل بالانتفاع بالمعقود عليه ويفوت المقصود بالعقد مع بقاء العين كما جرحت ظهر الدابة المعينة المؤجرة للركوب فإن ذلك يؤثر على العقد اتفاقاً ويجعله غير لازم بالنسبة لمن أضربه وجود العيب فلو اشترى شيئاً فأجره ثم اطلع على عيب به يكون له أن يفسخ

¹ مالك، المدونى الكبرى، 482/3.

² النووي، منهاج الطالبين، 480/2.

³ الحجاوي، الإقناع، 311/2.

⁴ ابن سيرين: أبو بكر محمد بن سيرين البصري التابعي الكبير والإمام القدير في التفسير والحديث والفقهاء وتعبير الرؤيا توفي في البصرة سنة 110هـ، ينظر: سير اعلام النبلاء 1960/2.

⁵ إياس بن معاوية: بن قرة بن إياس بن هلال بن رثاب الإمام العالم الثبت أبو اياس المزني كان قاضياً في البصرة توفي سنة 113هـ، ينظر: سير اعلام النبلاء، 3894/3.

⁶ ابن عمر: عبد الله بن عمر بن الخطاب محدث وفقه وصحابي من صغار الصحابة وابن الخليفة الثاني توفي سنة 73هـ، ينظر: سير اعلام النبلاء 2890/2.

⁷ أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أرضاً فمات أحدهما، 546/37.

الإجارة ويرد المبيع فحق الرد بالعيب يكون عذراً يخول له فسخ الإجارة وإن سبق له الرضا بالعيب لأن المنافع تتجدد ولا كذلك البيع.

أما إذا كان العيب لا يفوت المنافع المقصودة من العقد كأنه داء من بعض محال الحجرات بحيث لا يدخل الدار برد ولا مطر وكانقطاع ذيل الدابة وكانقطاع الماء عن الأرض مع إمكان الزرع بدون ماء فإن ذلك وأمثاله لا يكون مقتضياً للفسخ.

والعبرة فيما يستوجب الفسخ أو عدمه من العيوب بقول أهل الخبرة.

وإذا وجد العيب وزال سريعاً بلا ضرر فلا فسخ¹.

¹ الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول، ص 273-275

المبحث الثالث: مفهوم الجوائح

المطلب الأول: معنى الجوائح

المطلب الثاني: موقف الفقهاء من وضع

الجوائح

المطلب الثالث: أمثلة تطبيقية لبعض

الجوائح المعاصرة

المبحث الثالث: مفهوم الجوائح

الجائحة والوباء العام هو وباء ينتشر بين البشر في مساحة كبيرة مثل قارة مثلاً أو قد تتسع لتضم كافة أرجاء العالم ويسمى الانتشار الواسع لمرض بين الحيوانات جارفة، الوباء المستوطن واسع الانتشار المستقر من حيث معرفة عدد الأفراد الذين يمرضون بسببه لا يعتبر جائحة وعليه يستبعد من جائحة الإنفلونزا النزلات الموسمية المتكررة للبرد، ظهر عبر التاريخ العديد من الجوائح مثل الجدري والسُّل، ويعتبر الطالعون الأسود أحد أكثر الجوائح تدميراً إذ قتل ما يزيد عن 20 مليون شخصاً في عام 1350م. ويشتهر من الجوائح الحديثة فيروس نقص المناعة المكتسبة والإنفلونزا الإسبانية وجائحة إنفلونزا الخنازير 2009 وفيروس الإنفلونزا وفيروس كورونا (SARS-CoV-2) وفيروس كورونا (COVID19)¹

المطلب الأول: معنى الجوائح

سوف نتطرق في هذا المطلب على تعريف الجائحة والمصطلحات القريبة منها.

الفرع الأول: تعريف الجائحة

أولاً: لغة

والجائحة: الشدة والنازلة العظيمة التي تجتاح المال من سنة أو فتنة².

ثانياً: تعريف فقهاء المذاهب

عرف فقهاء الشريعة الإسلامية الجوائح بتعريفات تقاربت مدلولاتها ومعانيها واختلفت عباراتها اختلافاً يسيراً وذلك بحسب اختلافهم فيما يندرج تحتها من أنواع فمنهم من توسع في المفهوم وفيهم من ضيق ذلك.

¹ عبد الكريم أحمد القندوز، دور التمويل الإسلامي في حالات الجوائح، ص9.

² ابن منظور، لسان العرب، 431/2.

1 - في المذهب الحنفي:

"بأنهما الآفة التي تهلك الثمار وتجتاح الأموال وتستأصلها، وهي كل مصيبة عظيمة وفتنة كبيرة"¹.

2 - في المذهب المالكي:

- ابن القاسم: "الجائحة مالا يستطاع دفعه وإن علم به"².

- الباجي³: "الجائحة إسم لكل ما يجيح الإنسان وينقصه إلا أن هذا له عرف في الشرع واللغة فإذا أطلق فهم منه فساد الثمرة"⁴.

- ابن عرفة: "ما أئلف من معجوز عن دفعه عادة قدرا من ثمر أو نبات بعد بيعه"⁵.

قوله ما أئلف: جعل الجائحة هي تلف الثمار أو الزروع وأصلها المصيبة التي تذهب المال أو النفس ولم يدخل العيب واقتصر على الإلتلاف.

معجوز عن دفعه: فیدخل في تعريفها كل ما يعجز الإنسان عن دفعه كالأفات السماوية والجيش الغالب ويخرج به كل ما لم يعجز عن دفعه.

قدرا: أطلق القدر ولم يحدد ذلك ليدخل ما يشترط فيه الثلث وغيره.

ثمرا ونبات: فأدخل كل أنواع الثمار وأنواع الزروع حيث تكون محلا للجوائح ولم يخصص.

بعد بيعه: بين العقود التي فيها الجائحة وهي البيع وبين الوقت الذي تكون فيه الجائحة وهو بعد البيع أي بعد انعقاد العقد ولكنه لم يحدد بدقة الوقت حيث أنه قبل القبض.

¹ الجرجاني، التعريفات، ص73.

² رواية سحنون، المدون الكبير، 29/12.

³ الباجي: أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب التجيبي فقيه مالكي من تأليفه: الاستيفاء في شرح الموطأ توفي سنة 474هـ، ينظر سير أعلام النبلاء 689/1.

⁴ القاضي أبي الوليد سليمان بن خلف بن سعيد بن أيوب الباجي، المنتقى، 173/6.

⁵ أبي عبد الله محمد الانصاري الرصاع، شرح حدود ابن عرفة، 392/2.

1 - المذهب الشافعي

الشافعي: "والجائحة من المصائب كلها كانت من السماء أو من الآدميين"¹.

2 - المذهب الحنبلي:

اتفقت تعاريف فقهاء المذهب الحنبلي على تعريف واحد وعبارات متقاربة وذلك لأنهم قصروا الجوائح على الظواهر الطبيعية "الآفات السماوية" ولذلك تقتصر على تعريفين فقط.

-ابن قدامة²: "الجائحة كل آفة لا صنع لآدمي فيها كالرياح والبرد والجراد والعطش.."³.

-البهوتي⁴: "الجائحة مالا صنع لآدمي فيها كريح ومطر وثلج وبرد وجليد وصاعقة وحر وعطش وكذا جراد ونحوه"⁵.

ثالثاً: إصطلاحاً

مصيبة عامة لا يُستطاع دفعها من آفة سماوية كمطر شديد وحر وبر شديدين وجراد يغطي الآفاق ويأكل الزرع والثمر بجائحة عامة كمطر شديد وحر وبر شديدين ومن شواهد⁶ الحديث الشريف: «من باع تمرًا فأصابته جائحةٌ فلا يأخذها ، يأخذ أحدكم مالَ مالٍ أخيه بغير حقِّه».

¹ الإمام الشافعي، الأم، 4/122.

² ابن قدامة: موقف الدين أبو مُحمَّد عبد الله بن أحمد بن قدامة بن مقدم أحد أئمة وشيوخ المذهب الحنبلي من مآلفاته عمدة الفقه توفي سنة 620هـ. ينظر: سير اعلام النبلاء 2/3091.

³ ابن قدامة، المغني، 4/216.

⁴ البهوتي: أبو السعادات منصور بن يونس بن صلاح الدين بن إدريس البهوتي الحنبلي شيخ الحنابلة بمصر من تأليفه: كشف القناع عن الإقناء توفي سنة 1051هـ، ينظر: سير اعلام النبلاء 1/1249.

⁵ البهوتي، كشف القناع، 4/1514.

⁶ معجم مصطلحات العلوم الشرعية، المجلد الأول، ص 599.

الفرع الثاني: المصطلحات القريبة لمعنى جائحة

لمصطلح (الجائحة) مصطلحات متقاربة كثيرة تتدخل بعضها بشكل يجعل من الصعب أحياناً التمييز بينها وعلى ذلك وجب الإشارة إليها:

أولاً: الوباء

1- تعريف الوباء

- "الوباء الطاعون، وكل مرض عام وأرض وبئة إذا أكثر مرضها"¹.
- "الوباء مرض عام وجمعه الأوباء"².
- "الوباء الطاعون وقيل هو كل مرض عام"³.
- "الوباء فساد يعرض لجوهر الهواء لأسباب سماوية أو أرضية"⁴.
- "الوباء فساد يعرض لجوهر الهواء لأسباب سماوية أو أرضية"⁵.
- "الوباء (plague Eiydemic) وباء عام، الموت العام وقال الأطباء هو فساد يعرض لجوهر الهواء لأسباب سماوية أو أرضية كالماء الآسن والجيف والمراد بفساد الهواء... تعفن يعرض له يشبهه تعفن الماء المجتمع المتغير"⁶.

2: الوباء العام والوباء المستوطن

- 1- الوباء العام: هو وباء ينتشر بين البشر في مساحة كبيرة مثل قارة أو قد تتسع لتضم كافة أرجاء العالم، ويسمى الانتشار الواسع للمرض جائحة .

¹ الخليل أحمد الفراهيدي، العين، 343/4.

² أحمد الخوارزمي، مفاتيح العلوم، ص94.

³ ابن منظور، لسان العرب، 63/14.

⁴ السيوطي، مقاليد العلوم، ص205.

⁵ المناوي، التوقيف على مهمات التعاريف، ص334.

⁶ التهانوي، كشاف اصطلاحات الفنون والعلوم، ص1583.

2- الوباء المستوطن: فهو وباء واسع الانتشار لكنه مستقر من حيث معرفة عدد الأفراد الذين يمرضون بسببه فلا يعتبر جائحة ومثال ذلك الانفلونزا والنزلات الموسمية المتكررة للبرد فهي بالرغم انتشارها عبر العالم إلا أنها لا توصف بالجائحة لتمييز الوباء المتفشي عن الوباء الجائح فإن الأول يحصل فيه إصابة عدد من الأشخاص أكثر من المعدل المتوقع في منطقة محددة وفي فترة معينة ومثال ذلك المتلازمة التنفسية في الشرق الأوسط أما الوباء الجائح فهو إصابة عدد كبير من الأشخاص في فترة معينة ولكن في منطقة جغرافية واسعة أو جميع¹

أنحاء العالم. ولا بأس من الإشارة إلى أنه ليس كل مرض حتى لو انتشر وكان معدياً يمكن وصفه على أنه وباء بل إن وصف المرض بالوباء مشروط بشروط هي:

-سرعة الانتشار: فإذا انتشر المرض ف رقعة جغرافية كبيرة نسبياً(مثلاً في بلد أو منطقة من البلد) سمي وباء وإن تفشى في رقعة أكبر(أصاب مجموعة دول) سمي الوباء جائحة.

-العدوى بين الناس: فالمرض إن لم يكن معدياً فإنه لا يوصف على أنه وباء حتى لو كان عدد المصابين كبيراً مثال ذلك أن النوبات القلبية تقتل سنوياً مئات الآلاف إلا أنها لا توصف بالوباء.

-عدد الناس المعرضين لخطر الإصابة: فإذا كان المرض يستثني فئات معينة أو يصيب شرائح محددة لا تتوفر عندها مقومات الحياة الصحية فإنه لا يسمى وباء.

3: التمييز بين المرض والوباء والجائحة

يشار إلى مقدار مرض معين موجود عادة في المجتمع باسم المستوى الأساسي أو المستوى المستوطن للمرض وهذا المستوى ليس بالضرورة هو المستوى المطلوب أو المرغوب فبكل تأكيد فإن مستوى الصفر هو أفضل شيء لكن تأبي سنن الحياة أن يكون مستوى الإصابات بالأمراض صفراً إن المستوى المستوطن للمرض هو المستوى الملاحظ وهو مستوى مقبول في مجتمع ما في حالة عدم التدخل واقتراض أن المستوى ليس مرتفعاً بما يكفي

¹ عبد الكريم أحمد قندوز، دور التمويل الإسلامي في حالات الجوائح، ص11.

لاستنفاد مجموعة الأشخاص المعرضين فقد يستمر المرض في الحدوث عند هذا المستوى إلى أجل غير مسمى (أي يبقى ثابتاً) وبالتالي غالباً ما يُنظر إلى مستوى خط الأساس على أنه المستوى المتوقع للمرض ولا يشكل أي قلق فالمرض المتوطن يشير إلى المستمر أو الانتشار المعتاد لمرض أو عامل معدٍ في مجموعة سكانية داخل منطقة جغرافية في حين هناك مصطلح قريب هو المرض العرضي والذي يشير إلى مرض يحدث بشكل غير دوري وغير منتظم وبدوره لا يشكل هذا النوع من الأمراض قلقاً في بعض الأحيان ترتفع كمية المرض (أي عدد المصابين) في المجتمع فوق المستوى المتوقع وهذا ما يعرف بالوباء أو الوباء المتفشي يشير الوباء المتفشي إلى زيادة غالباً مفاجئة في عدد حالات المرض فوق ما هو متوقع عادة فيتملك الفئة من السكان في تلك المنطقة يشير الجائحة (الوباء الجائح) إلى وباء انتشر في عدة بلدان أو قارات وعادة ما يصيب عدداً كبيراً من الناس¹.

ثانياً: العذر

1- لغة: الحجة التي يعتذر بها والجمع أعدار.

واعذر الرجل إذا بلغ أقصى الغاية من العذر ومنه حديث المقداد (لقد أعذر الله إليك) أي عذرك وجعلك موضع العذر وأسقط عنك الجهاد ورخص لك في تركه.

2- إصطلاحاً: وردت في الكتب الفقه عدة تعاريف للعذر منها:

- "العذر السبب المبيح لرخصة"².

- "هو الوصف الطارئ على المكلف المناسب للتسهيل عليه"³.

¹ عبد الكريم أحمد قندوز، المرجع السابق، ص 12.

² محمد رواس قلعه جي - حامد صادق قنيني، معجم لغة الفقهاء، ص 376.

³ ابن حجر العسقلاني، فتح الباري، ص 917.

ثالثاً: الظروف الطارئة

1- لغة:

هذا المصطلح متآلف بين كلمتين وهما: الظروف والطارئة، وكل منهما يحمل دلالة مختلفة ويرجع إلى الأصل اللغوي المتباين:

- كلمة الظروف: جمع ظرف: وهو البراعة وذكاء القلب، وظرف الشيء، وعأؤه ومنه: ظروف الأزمنة والأمكنة¹.

- كلمة الطارئة: من طرأ على القوم: أي خرج عليهم من مكان بعيد فجأة أو أتاهم من غير أن يعلموا².

2- اصطلاحاً:

لم يضع الفقه الإسلامي تعريفاً لنظرية الظروف الطارئة لأن الفقهاء لم يعنوا ببحث النظريات العامة بل كانوا يتناولون كل مسألة على حدة ويجتهدون في تحري حكم الله تعالى بما يقتضيه العدل فيها استنباطاً من النص إن ورد فيها أو دلالة بالاجتهاد بالرأي من قواعد التشريع أو معقول النص ويمعنون في تحليل الواقعة علمياً وواقعياً آخذين من اعتبارهم ما يحتف بها من ظروف ملابسة في كل عصر يرون أن لها دخلاً في تشكيل علة الحكم³.

¹ ابن منظور، لسان العرب، 8/253.

² المرجع نفسه، 8/135.

³ فتحي الدريني، النظريات الفقهية، ص139.

المطلب الثاني: موقف الفقهاء من وضع الجوائح

للفقهاء اتجاهان اثنان في وضع الجوائح وبيان ذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: الاتجاه الأول

عدم وضع الجوائح وهو قول الحنفية والقول الجديد للشافعي واستدلوا لذلك بما يلي:

1- السنة النبوية:

- فقد جاء في الحديث الذي رواه أبي سعيد الخدري رضي الله عنه قال: أصيب رجل في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم في ثمار ابتاعها فكثر دينه فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم «تصدقوا عليه» فتصدق الناس عليه فلم يبلغ ذلك وفاء دينه فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم لغرمائه «خذوا ما وجدتم وليس لكم إلا ذلك»¹

- واستدلوا أيضاً بحديث عمرة بنت عبد الرحمن أنها كانت قالت: ابتاع رجل ثمر حائط (بستان) في زمان رسول الله صلى الله عليه وسلم فعالجه وقام فيه حتى تبين له النقصان فسأل رب الحائط أن يضع له أو أن يقيه فحلف أن لا يفعل فذهبت أم المشتري إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم فذكرت ذلك له فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: «تألى أن لا يفعل خيراً» فسمع بذلك رب الحائط فأتى رسول الله صلى الله عليه وسلم فقال: يا رسول الله هو له².

ففهم أصحاب هذا الاتجاه أن وضع الجائحة ليس واجباً شرعاً على البائع وإنما هو من باب التطوع كما فعل الصحابي وبادر من قبله في الحديث الثاني ولو كان واجباً شرعاً لأمره رسول الله صلى الله عليه وسلم ابتداء بوضع الجائحة عن المشتري³.

¹ رواه مسلم، كتاب المساقاة، باستجاب الوضع من الدين، حديث رقم: 1556، 4-1191.

² أخرجه البيهقي في السنن الكبرى، كتاب البيوع، باب من قال لا توضع الجائحة، حديث رقم: 10625، 5/497.

³ ابن قيم الجوزية، إعلام الموقعين، 2/252.

2- القياس:

استدل أصحاب هذا القول أيضاً بالقياس وبيانه: أن القبض بالتخلية يتعلق به جواز التصرف في الشيء البيع كما يتعلق به الضمان أيضاً كالنقل والتحويل ويكفي في بيع الثمار أن يتم قبضها بالتخلية من البائع إلى المشتري بحيث يمكنه تعهدها وسقيها وجدها مباشرة دون الرجوع إلى البائع لأن هذا هو الذي يمكن أن يتم به القبض للزرع.

كما قاسوا تلف الثمار بالجائحة بعد القبض على تلف المبيع بفعل شخص معين بعد قبض المشتري له فالبايع لا يضمنه كذلك لا يضمن ما تلف من الثمار بسبب الجائحة بعد تخلية البائع له وقبض المشتري¹.

قال الشافعي رحمه الله: "لم يثبت عندي أن رسول الله ﷺ أمر بوضع الجوائح ولو ثبت لم أره ولو كنت قائلاً بوضعها لوضعها في القليل والكثير"².

الفرع الثاني: الإتجاه الثاني

وهو قول المالكية والحنابلة والظاهرية وقول الإمام الشافعي في القديم وهو المروي عن عمر بن عبد العزيز رحم الله الجميع واستدلوا لذلك بما يلي:

1- القرآن الكريم

وبيان هذا قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾ [النساء: 29].

ووجه الإستدلال من الآية: أن كل من أكل أموال الناس بالباطل أخذ أحد العوضين بدون تسليم العوض الآخر فإذا تلف المبيع قبل التمكين من قبضه كان أخذ مال بغير حق وقد نهي سبحانه وتعالى على أكل المال بالباطل لأنه ظلم لا تقوم به السماء والأرض³.

¹ ابن قيم الجوزية، إعلام الموقعين، ص 252.

² الإمام الشافعي، الأم، 4/122.

³ ابن تيمية، مجموعة الفتاوى، 3/144.

2- السنة النبوية

فقد جاء حديث جابر رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: «من باع تمرًا فأصابته جائحةٌ فلا يأخذها ، يأخذ أحدكم مالَ أخيه بغيرِ حقِّه»¹.

واستدلو أيضاً بما روى عن جابر أنه قال: «امر الرسول صلى الله عليه وسلم بوضع الجوائح»².

3- القياس

وبيانه أنه قياس الشبه على المبيع فعلى البائع حق توفيه بدليل ما عليه من سقيه إلى أن يكمل فوجب ان يكون ضمانه منه والاعتبار يؤيد هذا القول: حيث إن المبيع قد تلف قبل تمكن المشتري لها ولو لم يكمل صلاحها وهي كقبض المنافع المعدومة وهي ضمان المشتري وقد تنازع الفقهاء في هذا: هل يجوز له أن يبيعها قبل الجذاذ وهي روايتان إحداهما: لا يجوز لأنه بيع للمبيع قبل قبضه إذ لو كانت مقبوضة لكانت في ضمانه ، والثانية: يجوز بيعها لأن المشتري قبضها القبض المبيع للتصرف وإن لم يقبضها القبض الناقل للضمان كقبض العين المؤجرة فإنه إذا قبضها جاز له التصرف فإذا تلفت تكون من ضمان المؤجر وعليه فإن الجائحة توضع حتى لو شرط البائع البراءة من الجائحة لم ينفعه ذلك³.

الفرع الثالث: القول المختار

حين النظر في أدلة الفريقين تتجه النفس إلى اختيار وترجيح القول الثاني الذي يقول بوجود وضع الجوائح عن المشتري حال كونها سماوية لا دخل للإنسان فيها أو كونها بشرية لا استطاع ردها وسبب ذلك مايلي:

¹ رواه مسلم، كتاب المساقاة، باب وضع الجوائح، حديث رقم: 1554، 1190/3.

² رواه مسلم، كتاب المساقاة، باب وضع الجوائح، حديث رقم: 1554، 1191/3.

³ الباجي، المنتقى شرح موطأ، 177/6.

- 1 - ضعف تأويل أصحاب القول الأول للأحاديث التي اعتمدا عليها وبخاصة أن الحديث التي استدل بها أصحاب القول الثاني القائلون بوجوب وضع الجوائح صحيحة وصریحة لا تحمل التأويل ولا شك أن الاستدلال بعبارة النص أقوى من الاستدلال بغير ذلك كما هو مقرر عند علماء الأصول¹.
- 2 - ضعف القياس الذي استدل به أصحاب القول الأول لوجود نص يخالفه ومن المقرر عند الفقهاء: نه لا قياس في مورد النص².

ويجدر هنا نقل ما ذكره ابن قيم الجوزية رحمه الله حيث قال: "إن وضع الجوائح كما هو موافق للسنة الصحيحة الصريحة فهو مقتضي القياس الصحيح فإن المشتري لم يستلم الثمرة ولم يقبضها القبض التام الذي يوجب نقل الضمان إليه فإن قبض كل شيء بحسبه وقبض الثمار إنما يكون عند كمال إدراكها شيئاً فشيئاً فهو كقبض المنافع في الإجارة وتسليم الشجرة إليه كتسليم العين المؤجرة من الأرض والعقار والحيوان وعُلق البائع لم تنقطع عن المبيع فإن له سقي الأصل وتعاوده كما لم تنقطع عُلق المؤجر عن العين المستأجرة والمشتري لم يستلم التسليم التام كما لم يستلم المستأجر التسليم التام فإذا جاء أمر غالب اجتاحت الثمرة من غير تفريط من المشتري لم يحل للبائع إلزامه بثمن ما أتلفه الله سبحانه منها قبل تمكنه من قبضها القبض المعتاد وهذا معنى قول النبي ﷺ «أرأيتَ إذا منع الله الثمرةَ بمَ يأخذُ أحدكم مالَ أخيه؟»³.

¹ ابن قيم الجوزية، اعلام الوقعين، 257/2.

² محمد الزرقا، شرح القواعد الفقهية، ص 147.

³ محمد ابراهيم قطان، الجوائح وأثرها في المعاملات المالية، المجلة الأوربية الآسيوية للبحوث في الاقتصاديات الاجتماعية والإلكترونية، العدد الثاني، ص 205-206.

المطلب الثالث: أمثلة تطبيقية لبعض الجوائح المعاصرة

نتطرق في هذا المطلب عن بعض الجوائح المعاصرة التي تفرعت أشكالها وصورها في زمننا الحاضر بسبب التقدم الحضاري المذهل مما يوجب البحث في هذه الجوائح وإيجاد الحلول الشرعية لها.

الفرع الأول: جوائح ارتفاع الأسعار

هناك الكثير من الجوائح المتعلقة بارتفاع الأسعار حيث يؤثر ارتفاع الأسعار في سوق العمل في كثير من العقود المبرمة بين الطرفين المتعاقدين فيعتبر هذه الارتفاع في الأسعار أمراً مفاجئاً وطارئاً على العقد وجائحة مؤثرة في العقد لم يكن في الحسبان وقوعه.

أولاً: عجز الشركة عن الوفاء بالالتزامات بسبب ارتفاع الأسعار

عقب نشوب الحرب العالمية الأولى ارتفعت أسعار الفحم ارتفاعاً فاحشاً لدرجة أن وجدت شركة الإضاءة لمدينة بوردو أن الأسعار التي تتقاضاها أبعد كثيراً من أن تغطي نفقات الإدارة ولهذا تقدمت الشركة للسلطة مانحة الالتزام طالبة رفع تلك الأسعار ولكن تلك السلطة رفضت وتمسكت بتنفيذ عقد الالتزام بناء على أن العقد شريعة المتعاقدين وأن تنفيذ التزام الشركة لم يصح مستحيلاً لأن الفحم ولو أن أسعاره قد ارتفعت فإنه موجود.

وانتهى المطاف بالشركة والسلطات الإدارية إلى مجلس الدولة فإذا به يقرر مبدأً مستمداً من قاعدة دوام سير المرافق لعامة مقتضاه أنه إذا جددت ظروف لم تكن بالحسبان وكان من شأنها أن تزيد الأعبار الملقاة على عاتق الملتزم إلى حد الإخلال بتوازن العقد إخلالاً جسيماً فالملتزم الحق في أن يطلب من الإدارة ولو مؤقتاً المساهمة إلى حد ما في الخسائر التي تلحق به¹.

¹ عادل مبارك المطيرات، أحكام الجوائح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظريتي الضورة والظروف الطارئة، بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراة، ص512.

1-الحكم الشرعي:

هذا الحادث الطارئ يعتبر جائحة من الجوائح وذلك لسببين :

الأول: أنه حادث مفاجئ وغير متوقع ولم يكن في الحسبان وقوعه.

الثاني: أنه لا يمكن دفعه والاحتراس منه.

وارتفاع الأسعار وانخفاضها يعتبر جائحة من الجوائح كما ذكرنا نصاً عن ابن حزم في ذلك حيث قال: "والخسارة لا نخطاط السعر جائحة بلا شك".

2-الحلول المقترحة:

وبناء على ما سبق فإنه يجب على السلطة مآحة الالتزام للشركة ما يلي:

أولاً: المساهمة في الخسائر التي لحقت بالشركة المعنية وذلك بتعويضها الفرق الحاصل بسبب زيادة الأسعار فتشترك السلطة مع الشركة في تحمل الخسارة والإرهاق الحاصل بسبب زيادة الأسعار فتشترك السلطة مع الشركة في تحمل الخسارة والإرهاق الحاصل من هذه الجائحة فيتوزع الضرر على كل من المتعاقدين.

ثانياً: إن لم تتحمل السلطة دفع فروق الأسعار الحاصل بسبب جائحة ارتفاع الأسعار فإنه يجب عليها أن تعطي الشركة وقتاً مناسباً مرناً حتى تعود الأسعار إلى وضعها الطبيعي ولا تلزمها بالمضي في تنفيذ العقد.

ثالثاً: إن لم يحصل هذا الإنظار والإمهال لشركة فيجب عندئذ فسخ العقد فيما بقي وهذا في شبه بما ذكره فقهاء الأحناف في الأعذار في الإجارة حيث يفسخ العقد إذا تعذر استيفاء المنفعة والله اعلم¹.

¹ عادل مبارك المطيرات، المرجع السابق، ص514.

ثانياً: توقف المقاول عن العمل بسبب ارتفاع الأسعار

تعهدت إحدى المؤسسات التي تعني بالشؤون المعمارية أن تقيم مبنى للحكومة وفق مواصفات ومقاييس معينة الاتفاق عليها.

وقد حُرر العقد بين المقاول وبين الحكومة وفق الشروط والضوابط المعروفة في إبرام هذا النوع من العقود.

وقد بدأ المقاول علمه في بناء هذا المبنى الحكومي وفي أثناء عملية البناء حصل حادث طارئ أدى إلى ارتفاع أسعار بعض مواد البناء ارتفاعاً فاحشاً، بل وندوتها في السوق فطلب المقاول من الحكومة تحديد فترة العقد حتى تعود الأسعار إلى وضعها الطبيعي أو أن يفسخ العقد فيما تبقى منه، مع تسوية ما سبق مع الحكومة بحسب ما يرضي الطرفين فطلب المقاول من القاضي إنما هو تعديل العقد بما يتناسب مع الأسعار الجديدة التي ارتفعت ارتفاعاً فاحشاً.

1-الحكم الشرعي:

هذا الحادث يعتبر جائحة من الجوائح لأنه لا يستطيع دفعه أو رده ولو يكن في الحسابان توقعه عند إبرام العقد كما أنه تسبب بخسارة فادحة للمقاول منعه من المضي في إكمال تنفيذ العقد.

2-الحلول المقترحة¹:

الأول: أن القاضي لا يرفع السعر الوارد في العقد وإلا كان في ذلك تحميل للطرف الآخر ليس فحسب قيمة الارتفاع المألوف للأسعار يتحملة المدين كما يتحمل الدائن انخفاض الدائن انخفاض الأسعار المألوف.

¹المرجع السابق، ص516-517-518.

الثاني: أن القاضي عندما يرفع السعر لا يفرض على الطرف الآخر أن يشتري بهذا السعر بل يخيره بين أن يشتري به أو أن يفسخ العقد فإذا اختار الفسخ كان هذا أصح للمدين إذ يرتفع عن عاتقه كل أثر للحادث الطارئ.

ثالثاً: وقف استيراد بسبب ارتفاع الأسعار

تعهد تاجر بتوريد كميات كبيرة من السكر لمصنع من مصانع الحلوى بالتسعيرة الرسمية ثم يقل المتداول في السوق من السكر إلى حد كبير بسبب حادث طارئ أدى إلى ارتفاع أسعار السكر بشكل فاحش وغير متوقع فأصبح من العسير على التاجر أن يقوم بتنفيذ ما تعهد به ولم يستطع أن يورد لمصنع الحلوى جميع الكميات المتفق عليها بسبب ارتفاع السعر المفاجئ الذي لم يكن في الحسبان.

1-الحكم الشرعي:

هذا الحادث وهو ارتفاع سعر السكر المفاجئ يعتبر جائحة من الجوائح لأنه لم يكن في الحسبان توقعه وقت إبرام العقد كما لا يستطيع دفعه وقد تسبب بخسارة فادحة على التاجر دفعته إلى إبرام أن يكون عاجزاً عن القيام بتنفيذ العقد المبرم إلا بخسارة فادحة تثقل كاهله وتهدده بخسارة كبيرة¹.

الفرع الثاني: جوائح تدخل الحكومة

نذكر في هذا الفرع الجوائح المتعلقة بتدخل الحكومة فقد يتم التعاقد بين متعاقدين على بيع سلعة أو يكون بينهما عقد آخر كإجارة أو مقاوله ثم تتدخل الحكومة في قضية من القضايا أو واقعة معينة مما يسبب لأحد المتعاقدان إرهاباً وحرماً غير متوقع.

أولاً: تدخل الحكومة بإغلاق الحدود

في بداية الستينيات حصلت قطيعة بين سورية والأردن لأسباب سياسية مما أدى بكل من حكومة البلدين إلى إغلاق الحدود، وقد أدى هذا الحادث الطارئ غير المتوقع إلى حدوث

¹المرجع السابق، ص518-519-520-521.

مشاكل كثيرة ومنها ما حصل للملتزم تقديم المواد الغذائية للجيش حيث كان متعهداً وملتزماً وتعاقد في سبيل ذلك مع شركات غذائية كبرى تؤمن له وتوفر الغذاء اللازم توافره لتوصيله إلى الجيش فلما حصلت بعض الحوادث الاستثنائية التي لم تكن في السبان، حصل للمتعهد صعوبات مادية وخسارة فادحة، فلم يستطع تنفيذ التزامه بسبب إغلاق الحدود فطالب برد الالتزام المرهق إلى حده المعقول والتخفيف من آثار خسارته غير المتوقعة.

1-الحكم الشرعي:

يعتبر هذا الحدث الحاصل جائحة من الجوائح لأنه غير متوقع الحدوث ولا يستطاع دفعه

2-الحلول المقترحة:

التخفيف من آثار هذه الجائحة عن المتعهد إما بتعويض الثمن أو فسخ العقد أو توزيع الضرر بينه وبين الجيش أو أن ينتظر حتى فتح الحدود ثم يقدم المتعهد للمواد الغذائية للجيش بثمن أكثر مما سبق حتى يتم تعويض المتعهد ثم تعود الأسعار إلى سابقها.

ثانياً:تدخل الحكومة في عقود بحرية

كثيراً ما تحصل بعض العقود على ساحل البحر من قبل أفراد يمتلكون بعض الأراضي. ويحصل أن هذا المالك يعد على هذا الساحل بعض المحلات التجارية والمنتزهات الترفيهية وقد يؤجر هذا المالك المحلات والمنتزهات لشركات كبرى سياحية لسنوات عديدة وبأجور مكلفة، ثم تتدخل الحكومة وتحتاج إلى بعض الأراضي وقد تكون ملاصقة أو مواجهة إلى هذه المنتزهات مما يفقد الهدف الذي وضعت من أجله، وبذلك يحصل ضرر بالغ على أصحاب الشركات.

1-الحكم الشرع: هذا الحادث يعتبر جائحة من الجوائح حيث تدخل الحكومة أمر لا

يستطاع دفعه ولا رده ولا تضمين أحد فيه¹.

¹ المرجع السابق، ص 525-523-524.

فلذلك يجب وضع هذه الجائحة عن الشركة فيفسخ عقد الإجارة فيما بقي من المدة المتفق عليها بعد تدخل الحكومة والسبب هو فوات المنفعة المعقود عليها وهذا الحكم متفق عليه في الجملة عند الفقهاء وهو أن المنفعة إذا استوفيت بعضها ثم تعذر استيفائها كلها فإنها تفسخ فيما بقي.

الفرع الثالث: جوائح البيئة

هناك بعض الجوائح المتعلقة بالبيئة والتي تشمل الكائنات الحية وما يحيط بها من هواء وماء وتربة وما يعتريها من تلوث أو تغيير للبيئة مما يؤثر في اقتصاديات كثي من العقود المبرمة.

أولاً: خسارة التاجر بسبب تلوث المحيط بالنفط

في صيف 1983م حدث تسرب للنفط من أحد خطوط الأنابيب البحرية التي تنقل الزيت الخام من حقل شعب بخليج السويس وقد أدى التسرب من خط الأنابيب المذكور إلى تكوين بقعة نفطية كبيرة على سطح خليج السويس نقلتها الأمواج إلى الشواطئ المصرية الشرقية المطلة على البحر الأحمر وقد أفسدت هذه البقعة شاطئ البحر هناك يوم ذاك مما أدى إلى توقف الاصطياف والسياحة في هذه المنطقة السياحية إلى خسارة التجار الذين استأجرو هذه الأماكن لاستثمارها سياحياً ودفَعوا في سبيل ذلك أموالاً طائلة فهل لهم الحق في إزالة أو تخفيف هذه الخسائر الواقعة بسبب هذا التلوث البيئي الذي لم يكن في الحسبان.

ثانياً: تضرر المستأجر بسبب وباء دود القطن

استأجر متعاقد سوق طنطا العمومي في مقابل يدفع على أقساط سنوية، وحدث أن توقف عن الدفع ابتداء من شهر يونيو 1961م إلى آخر أغسطس من ذات العام بحجة أن وباء دودة القطن الذي استشرى في ذلك العام منع الفلاحين من ارتياد السوق فألحق به ضرراً جسيماً وطلب خصم الأقساط المستحقة من التأمين المودع لدى جهة الإدارة¹.

¹المرجع السابق، ص526-531.

فرفضت كل من محكمة القضاء الإداري والمحكمة الإدارية العليا إبته إلى طلبه وأثيرت في القضية دفعات كثيرة منها دفع يتعلق بالظروف الطارئ.

ثم قررت المحكمة بعد ذلك أن كارثة دودة القطن يمكن أن تعتبر من الظروف الطارئة ولكن هذا وحده لا يكفي بل لابد من توافر شروط النظرية الأخرى.

الحلول المقترحة: ينبغي أن تخصم الأقساط المستحقة من التأمين المودع لدى جهة الإدارة بشكل معقول يكفل حق التعاقد ويرفع عنه الضرر دون الإضرار بجهة الإدارة فيتوزع بذلك الضرر على الطرفين ويتحمل كل منهما جزءاً من الضرر الحاصل بسبب الجائحة

ثالثاً: خسارة المزارع بسبب تلوث مياه النهر

حصل تلوث في نهر الراين بفرنسا بسبب تصريف أملاح من شركة بوطاس الألزاس الكائن في مدينة مولوز ما أدى ذلك إلى زيادة نسبة ملوحة النهر الأمر الذي تسبب في إلحاق أضرار بالمزارع الهولندية.

وقد تضرر أصحاب تلك المزارع تضرراً بالغاً من جراء هذا التلوث حيث أبرمت عقود كثيرة يتعهد خلالها أصحاب المزارع بتسليم بعض المنتجات الزراعية إلى التجار لبيعها فلم يستطع أصحاب المزارع تنفيذ التزامهم تجاه التجار بسبب جائحة التلوث تلك مما أدى إلى خسارة كبيرة للتجار ومن ثم لأصحاب المزارع أنفسهم.

في هذه الحالة الضمان يكون على الشركة لأنها السبب في تلف المبيع قبل قبضه وتعطيل المنافع الحاصلة من تلك المزارع .

وكذلك فإن المنفعة إذا تعطلت بفعل فاعل وجب على المتسبب الضمان لأنه سبب هذه التعطيل وتعطيل المنفعة قبل استيفائها يوجب وضع الجائحة والله اعلم.¹

¹ المرجع السابق، ص 533-531-534-535-536-537.

المبحث الرابع: أثر جائحة كورونا على عقد الإجارة

المطلب الأول: مفهوم كورونا

المطلب الثاني: أثر كورونا على عقد الإجارة

المطلب الثالث: تأثير كورونا على إجارة المساكن

والمحلات التجارية

المبحث الرابع: أثر جائحة كورونا على عقد الإجارة

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

المطلب الأول: مفهوم كورونا

قبل التطرق إلى مفهوم كورونا نتعرف أولاً مسببات وأنواع الأمراض المعدية المستجدة والمنبعثة وطرق انتشارها ويليها تاريخ الأوبئة والجوائح وفي نهاية المطلب مفهوم كورونا.

أولاً: تعريف فيروس كورونا

فيروسات كورونا فصيلة واسعة الانتشار معروفة بأنها تسبب أمراضاً تتراوح من نزلات البرد الشائعة إلى الاعتلالات الأشد وطأة مثل الشرق الأوسط التنفسية (MERS) ومتلازمة الالتهاب الرئوي الحاد الوخيم (السارس)¹.

ثانياً: تعريف مرض كوفيد-19

كوفيد-19 هو المرض الناجم عن فيروس كورونا المستجد المسمى فيروس كورونا-سارس-2 وقد اكتشفت المنظمة هذا الفيروس المستجد لأول مرة في 31 كانون

¹أخذته يوم 07-06-2021، على الساعة 19:40 من الموقع "منظمة الصحة العالمية" على الشبكة العنكبوتية من الصفحة الآتية -<https://www.who.int/ar/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019/question-and-answers-hub/q-a-detail/coronavirus-2019> .[disease-covid-19](https://www.who.int/ar/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019/question-and-answers-hub/q-a-detail/coronavirus-2019)

الأول/ديسمبر 2019 بعد الإبلاغ عن مجموعة من حالات الالتهابات الرئوي الفيروسي في يوهان بجمهورية الصين الشعبية

ثالثاً: تعريف فيروس كورونا المستجد

يتمثل فيروس كورونا الجديد سلالة جديدة من فيروس كورونا لم تكشف إصابة البشر بها سابقاً.

رابعاً: أعراض مرض كوفيد-19

تتمثل أعراض كوفيد-19 الأكثر شيوعاً فيما يلي:

- الحمى
- السعال الجاف
- الإجهاد

وتشمل الأعراض الأخرى الأقل شيوعاً التي قد تصيب بعض المرضى ما يلي:

- فقدان الذوق والشم.
- احتقان الأنف.
- التهاب الملتحمة (المعروف أيضاً بمسمى احمرار العينين)
- ألم الحلق.
- الصداع.
- آلام العضلات أو المفاصل.
- مختلف أنماط الطفح الجلدي.
- الغثيان أو القيء.
- الإسهال.

• الرعشة أو الدوخة¹.

وعادة ما تكون الأعراض خفيفة، ويصاب بعض الأشخاص بالعدوى ولكن لا تظهر عليهم إلا أعراض خفيفة للغاية أو لا تظهر عليهم أي أعراض بالمرّة.

وتشمل العلامات التي تشير إلى مرض كوفيد-19 الوخيم ما يلي:

- ضيق النفس.
- انعدام الشهية.
- التخليط أو التشوش.
- الألم المستمر أو الشعور بالضغط على الصدر.
- ارتفاع درجة الحرارة (أكثر من 38 درجة مئوية).

وتشمل الأعراض الأخرى الأقل شيوعاً ما يلي:

- سرعة التهيج.
- التخليط/التشوش.
- انخفاض مستوى الوعي (الذي يرتبط أحياناً بالنوبات).
- القلق.
- الاكتئاب.
- اضطرابات النوم.
- مضاعفات عصبية أشد وخامة ونُدرة مثل السكتات الدماغية والتهاب الدماغ والهذيان وتلف الأعصاب².

¹ المرجع السابق، ساعة 20:24.

² أخذته يوم 07-06-2021، على الساعة 20:45 من الموقع "العربي الجديد" على الشبكة العنكبوتية، من الصفحة

الآتية: <https://www.alaraby.co.uk>.

المطلب الثاني: أثر كورونا على عقد الإجارة

الفرع الأول: كورونا وعلاقته بالجوائح

لقد بينا فيما مضى من هذا المبحث تعريف منظمة الصحة العالمية لفيروس كورونا والمرض الذي يسببه كورونا المعروف بـ كوفيد-19.

وقد أعلنت منظمة الصحة العالمية يوم الأربعاء الموافق 11 مارس 2020م أن فيروس كورونا أصبح جائحة عالمية فقد جاء على لسان مديرها العام تيدروس أدهانوم غيبريسوس أنها باتت تعتبر فيروس كورونا المسبب لمرض كوفيد-19 الذي أصاب أكثر من 110 آلاف شخص حول العالم منذ ديسمبر 2019 والذي يتفشى حول العالم (جائحة) أي أنه أتهوباء متفش عالميا وقال المدير العام "يمكن تصنيف كوفيد-19 الآن على أنه جائحة.... لم يسبق مطلقا أن شهدنا انتشار جائحة بسبب فيروس كورونا"¹ وقد فرضت سرعة انتشار فيروس كورونا على الدول أن تقوم بإجراءات احترازية، ومن بين الإجراءات التي فرضت في أغلب الدول الإغلاق العام لأكثر الأنشطة التجارية نظرا لما يظهره التباعد الجسدي من القدرة على الحد من انتشار الفيروس فقد أكد باحثون وخبراء أنه الحل الأسرع لاحتواء وباء كورونا (كوفيد-19)².

ورغم إعلان منظمة الصحة العالمية لفيروس كورونا جائحة عالمية وتأثيره البالغ على الاقتصاد الدولي والمحلي لدول العالم لاستجابتها لما تفرضه ظروف التعامل مع فيروس كورونا، فإن

¹ أخذته يوم 08-06-2021، على الساعة 17:15 من موقع "france24" على الشبكة العنكبوتية، من الصفحة الآتية: <https://www.france24.com>.

² أخذته يوم 08-06-2021 على الساعة 17:53، من موقع "الجزيرة الإعلامية" من الشبكة العنكبوتية، من الصفحة الآتية: [./ https://www.aljazeera.net](https://www.aljazeera.net).

ذلك غير كاف في تبرير اعتباره جائحة مؤثرة في عقد الإجارة وهو ما يفرض علينا أن نبرهن على دخول فيروس كورونا في مفهوم الجوائح التي يمكن أن تتأثر بها أحكام الإجارة¹.
ومن أجل الكشف عن مدى اعتبار فيروس كورونا جائحة مؤثرة في عقد الإجارة فسنحاول الاعتماد على:

مفهوم الجائحة: أنه يدخل فيه كل مالا يستطيع دفعه مع العلم به اتفاقا عند اغلبهم والخلاف بينهم جار في دخول ما يستطيع دفعه مع العلم به إذا جهل مصدره ولذلك اختلفوا في إدخال فعل السارق إذا لم يعين في مفهوم الجوائح فالسارق يمكن دفعه مع العلم به بواسطة متعددة غير أنه لا يمكن الاحتراز من فعل السرقة وما يصحب ذلك عند عدم معرفة السارق من معنى الجائحة، فمن غلب معنى استطاعة الدفع لم ير هذا الفعل من الجوائح ومن غلب ما فيه من عدم إمكان التحرز ومن معنى الجائحة أدخله في مفهوم الجوائح²، ومن لم ير في فعل الآدمي معنى الجائحة لعله أسند ذلك إلى أن الفعل البشري نسبي لا يتحقق فيه من القدرة ما لا يمكن أن يتصور فيه عدم إمكان الدفع وهو توجيه رغم صحته لا يمكن اعتماده في واقع نسبي هو الآخر فمن فعل الآدمي ما لا يستطيع دفعه في الواقع وإن أمكن فرض دفعه عقلا.

ومن البديهي أن مفهوم الجوائح الذي نقصده لا يمكن أن يتحقق في الواقع إلا بوقوعه مع تأثيره على محل معين فإن المراد بالجوائح عند الفقهاء ليس هو مجرد وقوع الجوائح فهم لا يتجهلون إلى دراستها كظاهرة كونية وإنما يهتمون بما تتركه على العقود التي ما زال فيها

¹ سيد عال القاسم مولاي، أثر جائحة كورونا على أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 09، ص 335-336.

² العدوي، حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، 2/216-216.

نقص توفية مثل الثمار التي ما زالت في أصولها أو المنافع التي لا تحصل بطبيعتها دفعة واحدة¹.

وعليه فإن مجرد وقوع جائحة عامة لا يمكن أن ينتج أثراً على العقود ما لم تكن الجائحة مؤثرة في محل العقد وكان محل العقد ما زال نقص توفية ويمكننا أن نلاحظ ذلك من خلال تعريف ابن عرفة الجائحة بأنها: "ما أتلّف من معجوز عن دفعه عادة قدرا من ثمر أو نبات بعد بيعه"².

وأما الجوائح التي تصيب أثر العقد بعد تمام التوفية فيه فلا تعتبر داخلة في مفهوم الجوائح فمن باع.

وإذا تأملنا في حقيقة فيروس كورونا سنجد أنه من جانب كونه وباء مرضيا فإنه كارثة طبيعية لا يستطيع دفعها ومن جانب ما يصاحبه من الإجراءات الاحترازية التي تفرضها الدولة وتترك أثر الجوائح على العقود داخل في فعل الأدمي الذي لا يستطيع دفعه مع العلم به. ومع مراعاة طبيعة الجوائح المؤثرة ونظراً إلى طبيعة فيروس كورونا ندرك أن فيروس كورونا لا يمكن أن يعتبر جائحة مؤثرة في العقود إلا إذا صاحبتة إجراءات احترازية تفرضها الدولة وتكون الإجراءات مؤثرة على محل العقد الذي فيه نقص توفية تأثيراً مباشراً.

الفرع الثاني: طبيعة تأثير كورونا على عقد الإجارة

مما سبق فيروس كورونا إن صاحبتة إجراءات معينة يعتبر جائحة معينة يعتبر جائحة مؤثرة في العقود ومن هذه النقطة نصل إلى طبيعة تأثيره على عقد الإجارة، وذلك يمكن أن يكون

¹ سيد عال اقسام مولاي، أثر جائحة كورونا على أحكام الإجارة في الفقه الاسلامي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 09، ص 337.

² الرصاع، شرح حدود ابن عرفة، 392/2.

تأثير بالفسخ أو الرجوع بالنقص ولهذا نحتاج إلى معرفة انتماء تأثير فيروس كورونا لأي المعنيين¹.

قد يكون الفسخ غير ممكن في بعض الأماكن التي ينتشر فيها كورونا نظرا للإجراءات الاحترازية وما يتطلبه فسخ العقود في بعض الأماكن من الإجراءات كما أن فسخ عقد الإجارة قد يكون غير مناسب في المحلات التي اكتسبت سمعة تجارية وتسويقية دفعت في سبيلها أموالا طائلة.

وقد يستوي الفسخ والرجوع بالنقص في إجارة الأشخاص زمن جائحة كورونا ولذلك فإن الذي يشكل أمره أساسا هو ما يتعلق بإجارة المحلات مع إغلاقها زمن الجائحة وعدم إمكان الانتفاع بها ولا قدرة لمؤجرها على سداد أجرها إلا بانتفاعه بها.

ومن المهم أن ننبه إلى أن الفقهاء اتفقوا على أن للمستأجر الخيار في الفسخ أو المضي بوجود ما يمنع الانتفاع من العين المؤجرة.

والذي نريد أن نستكشفه هنا هو مدى إمكان استمرار عقد الإجارة في مثل ظروف جائحة كورونا مع الرجوع بالنقص الحاصل من عدم إمكان استغلال العين المؤجرة نظرا للإجراءات الاحترازية المطبقة.

وقد نص المالكية على إمكان بقاء عقد الإجارة مع نقص المنفعة المقصودة في عقد الإجارة ففي مختصر خليل ما نصه: "وخير في مضر"² وشرح الشيخ الدردير بقوله " (وخير) بين الفسخ والإبقاء (في) حدوث (مضر) ولو مع نقص منافع قل أو أكثر"³.

¹ سيد عادل مولاي، المرجع السابق، ص 338.

² الحطاب، مواهب الجليل في شرح مختصر الشيخ خليل، 152/6.

³ الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشيخ الكبير، 51/4.

وقد نص المالكية على أن السلطان إذا منع من فتح الحوانيت كان ذلك عذرا لفسخ الإجارة وإسقاط الأجرة ففي شرح مختصر خليل للخرشي¹ ما نصه:

"كذلك تنفسخ إجارة الحوانيت إذا أمر السلطان بإغلاق الحوانيت ولم يتمكن المكثري من المنفعة وهو المشهور والمراد بالسلطان هنا ذو القهر وعلى السلطان الأجرة حيث قصد غصب المنفعة لا الذات"².

وقد ذكر الدردير أن الشيء إذا عاد إلى حالته قبل المانع فإن الإجارة لا تفسخ وأنه لا يلزم من عدم فسخها أن يكون له الأجر كاملا بل جزم بأن الأجرة يسقط منها بقدر ما عطل المانع³.

وقد نص المالكية على أن من استأجر شيئا للتجارة ثم منعه من استخدامه أمر قاهر فإنه يحط عنه من الأجر بقدر مدته ففي التاج والإكليل ما نصه: "من اكترى رحي سنة فأصاب أهل ذلك المكان فتنه جلوا بها من منازلهم وجلا معهم المكثري أو أقام آمنا إلا أنه لا يأتيه طعام لجلاء الناس فهو كبطلان الرحي من نقصان الماء أو كثرته ويوضع عنه قدر المدة التي جلوا فيها وكذلك الفنادق التي تكرر لأيام الموسم إذا أخطأها ذلك لفتنة نزلت أو غيرها بخلاف الدار تكثري ثم يجلى أهل ذلك المكان لفتنة وأقام المكثري آمنا أو رحل للوحشة وهو آمن فإن يلزمه الكراء كله ولو انجلى للخوف سقط عنه مدة الجلاء".

1الخرشي: أبو عبد الله محمد بن جمال الدين عبد الله بن علي الخرخشي المالكي اول إمام لجامع الأزهر من تأليفه رسالة في البسمة توني في مصر سنة 1101هـ. ينظر: سير اعلام النبلاء 2/1615.

2الخرشي، شرح مختصر خليل، 7/31.

3 حاشية الدسوقي، المرجع السابق، ص31.

وعليه فإن جائحة كورونا تؤثر في عقد الإجارة مع تطبيق إجراءات تمنع من استيفاء منفعة العين المؤجرة استيفاء كاملا ويرجع أن ينحصر تأثير هذه الجائحة في نقص الأجرة بدل اللجوء إلى الفسخ لما يمكن أن يتبعه من إضرار المستأجر بما لا ينفع المؤجر¹.

المطلب الثالث: تأثير كورونا على إيجار المساكن والمحلات التجارية

لقد ترتب على قرارات الحظر الكلي أو الجزئي إغلاق كثير من الشركات والمحلات التجارية وتعطل كثير من أهل المهن والحرف والصناعات والتجارة مما أدى إلى ترك الآلاف خاصة في القطاع الخاص لأعمالهم، والشريحة الأكبر منهم موظفون وعمال عند أصحاب الشركات والتجارات، ومنهم من يؤجر البيوت والشقق للسكنى، أو يؤجر المحال التجارية من أصحابها، وعجز غالبهم عن دفع إيجار الشقق والمحلات التجارية لتعطل الحركة التجارية فما الحكم الشرعي في عقود الإجارة في هذه الحالة.

الفرع الأول: تأثير كورونا على إيجار المساكن

يوصي العلماء بأن الأصل في الشريعة الوفاء بأحكام عقد الإيجار مادام قد تم بأركانه وشروطه وانتفت الموانع عنه، وذلك لوجوب عموم الوفاء بالعقود، كما قال الله تعالى ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: 1]، وهذه الآية جاءت بعد سورة النساء التي احتوت على عدد من العقود نضا، كعقد النكاح والصداق والحلف والمعاهدة، أو ضمنا مثل عقد الوصية والوديعة والوكالة والعارية والإجارة، وغير ذلك. فجاء هنا الأمر بالوفاء بها، وبكل العقود التي تكون بين المسلمين فيما بينهم، وبين المسلمين وغيرهم².

¹ سيد عال القاسم مولاي، المرجع السابق، ص 339-340.

² أخذته يوم 09-06-2021، على الساعة 9:37، من موقع "الجزيرة الإعلامية" من الشبكة العنكبوتية، من الصفحة:

<https://www.aljazeera.net/news/politics/>

وقد استقر الرأي عند الفقهاء في أحكام الإجارة من استحقاق الأجرة للمؤجر، وتملك منفعة العين المؤجرة للمستأجر، وذلك لما أخرجه أبو داود وغيره من قول النبي صلى الله عليه وسلم "المسلمون عند شروطهم".

وهذا الحكم في الظروف العادية، أما في الأمور الاستثنائية من الطوارئ والجوائح التي لا دخل للإنسان فيها، أو ما يعرف بالجوائح السماوية، والتي تحول بينه وبين مقصد العقد، فالحكم في الظروف الاستثنائية يختلف عن الحكم في الظروف العادية، وهو كالآتي:¹

الحالة الأولى: لا تأثير

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 الحال 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 تضرروا، فيلجأ بعض أصحاب الأعمال إلى تخفيض الأجر 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.

¹ المرجع السابق، موقع "الجزيرة الإعلامية"، على الساعة 10:00.

فإن كان أصحاب الأعمال يأخذون تعويضات من الدولة فيجب عليهم دفع كامل الأجرة للعمال، وساعتها 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 تخفض 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 رفع الضرر عن طرفي العقد.

الحالة الثالثة: أن يصبح الإنسان بلا مال مطلقاً

فمن من عجز عن دفع إيجار الدور السكنية، لتوقف عمله، أو لعدم تقاضيه راتبه بالكلية فإن كان له مال غير الراتب وجب عليه دفع الإيجار مما يدخر من ماله، رعاية لحق صاحب السكنى، وإن لم يكن له مال يدفع به إيجار السكنى فقد أصبح فقيراً فيأخذ من مال الزكاة ما يكفيه من دفع الأجرة والنفقة على عياله حتى ترتفع الجائحة عنه، لأنه أصبح من أهل الزكاة، كما في قوله تعالى: ﴿إِنَّمَا الصَّدَقَاتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسْكِينِ﴾ [التوبة: 60].

على أن صاحب السكنى لا يحل له أن يسقط الأجرة من مال الزكاة على ما ذهب إليه جمهور الفقهاء، إن كان موسراً فأما إن كان معسراً فله إسقاط الأجرة من مال الزكاة على ما ذهب إليه بعض الفقهاء كالحسن البصري وعطاء وابن حزم، وغيرهم.

ومن قال بصحة احتساب الدين من الزكاة من المعاصرين، سماحة الشيخ الدكتور يوسف القرضاوي حفظه الله في فتواه بعنوان "إسقاط دين المعسر واحتسابه من الزكاة" حيث قال "يجوز إسقاط الدين عن المعسر واحتسابه من الزكاة؛ لأنَّ الفقير هو المنتفع في النهاية بالزكاة..."¹.

¹ المرجع السابق، موقع "الجزيرة الإعلامية"، على الساعة 10:20.

على أن القول باحتساب الدين -الأجرة- من الزكاة مرجح هنا في مثل هذه الحالة التي يعيشها الناس، وقد يكون حلا، يراعى فيه حال المؤجر وحال المستأجر، وهو هنا من تمام العدل.

وإن كان الأولى أنه يستحب في مثل هذه الحالة أن يسقط صاحب الدار الأجرة على المستأجر، من باب الصدقة وعون المحتاج وهو باب واسع لنيل الثواب من الله تعالى.

الفرع الثاني: خلاصة الحكم الشرعي للإيجار المساكن

يجب النظر في الاجتهاد في هذه النازلة بناء على تحقيق العدل بين طرفي العقد من المؤجر والمستأجر، فالجائحة أضرت بالجميع من أصحاب الدور والمحلات والمستأجرين.

فالمستأجر الذي لم يتضرر من الجائحة يجب عليه أن يدفع كامل الأجرة بلا نقصان، إلا أن يتفضل المؤجر عليه.

من تضرر جزئيا أو كليا ينظر إلى كل شخص حسب حاله، ففي حالة التضرر الجزئي تخفض الأجرة، وفي حالة التضرر الكلي يفرق بين من أجر للسكنى، فيكون مستحقا للزكاة إن لم يكن عنده مال، فيعطى من مال الزكاة، أو يسقط عنه المؤجر الأجرة من زكاة ماله وأما المستأجر للمحلات التجارية، فيفسخ العقد بينهما، أو يسقط المؤجر الأجرة عن المستأجر إلى حين رفع البلاء.

الواجب على الدولة تعويض المؤجرين من أصحاب الدور والمحلات التجارية، فليس كل صاحب عقار غنيا، بل ربما بعضهم يفتتت مما يملك من البنيات السكنية والمحلات التجارية كما أنهم لا ذنب لهم في حصول الضرر الواقع عليهم¹.

¹ المرجع السابق، موقع "الجزيرة الإعلامية"، على الساعة 10:23.

الفرع الثالث: تأثير كورونا على إيجار المحلات التجارية

أثر وباء كورونا كوفيد-19 على الإلتزامات التعاقدية خصوصا ما تعلق منها بإيجار المحل التجاري نظرا للتدابير الوقائية التي أصدرتها الدول ومنها الجزائر لمواجهة ومكافحة هذا الفيروس بغلق الكثير من الأنشطة التجارية وفرض حجر كلي أو جزئي على بعض الولايات تبعا لانتشار الوباء فيها الأمر الذي أدى إلى فوات منفعة المستأجر بالمحل التجاري وبين صعوبة واستحالة تنفيذ التزامه اتجاه المؤجر خصوصا.

أولاً: الأضرار التي تسببت بها أزمة كورونا للمصالح التجارية

د. خالدي "من بين الفروع الاقتصادية التي تأثرت بشكل مباشر جراء أزمة كورونا، كانت فرع السياحة الداخلية والخارجية، بالإضافة إلى المطاعم ووسائل النقل، أما عن الضرر بالدرجة الأولى فهو النقص في المدخولات للمصلحة التجارية، مما صعب على المصلحة القيام بواجباتها المادية لتسديد الإلتزامات للمزودين من بنك وعمال وآخرون، الأمر الذي يؤثر على سيرورة المصلحة وصراع البقاء، أما الضرر الآخر فهو غياب العمال عن المصلحة التجارية ما تسبب بأضرار مادية جسيمة لكل صاحب مصلحة، خصوصا إذا كانت هذه المصلحة حساسة في حالات الأزمات مثل أزمة كورونا أو أي حالة طارئة أخرى"¹.

ثانياً: الإجراءات التي يجب اتخاذها من قبل المحلات التجارية للاستعداد لحالات الطوارئ

د. خالدي "لقد ساهمت الدولة في شل المرافق التجارية بشكل عام، ولكن صاحب المصلحة يجب أن يعي كيفية الاستمرار في مثل هذه الحالات، نحن نعيش في دولة تعيش حالة طوارئ على مدار 356 يوماً، قد يكون السبب وباء أو كارثة طبيعية أو حرب بالتالي على أصحاب المحلات التجارية تهيئة أنفسهم ومحلاتهم من خلال بناء خطة عمل للاستعداد لحالات الطوارئ، فلأسف يتضح من خلال جولاتي في المنطقة الصناعية بطمرة وشفاعمرو

¹ أخذته يوم 09-06-2021، على الساعة 11:45، من موقع "عرب48" على الشبكة العنكبوتية، من الصفحة

الآتية: <https://www.arab48.com>.

بأن أصحاب المحلات التجارية غير مستعدين لحالات طوارئ، وما ينقصهم عنصرين أساسيين هما الاحتياط المادي والمخزون، ذلك لتغطية الطلبات للزبائن، فعلى صاحب المصلحة أن يجهز خطة عمل لمواجهة أي حالة طارئة ولتبني العمل بسلوكيات إدارية خاصة في وقت الأزمة"¹

الفرع الرابع: الحكم الشرعي (الفتوى) للإيجار المحلات التجارية

أصدر المجلس العلمي لمديرية الشؤون الدينية لولاية باتنة جواباً عن رأي التجار في طلب أصحاب المحلات لمستحقات كراء رغم توقف العمل بها جراء الحجر المنزلي المفروض بعد جائحة كورونا، دعا فيه المؤجرين لإيجاد صيغة تصالح مع المستأجرين، لحفظ حقوق الطرفين معاً، بحكم أن الجائحة لا تعتبر أمراً مبطلا للعقود المبرمة والموثقة رغم الإفلاس والإعسار مثلما يقول البعض، بل يتطلب الأمر النظر للموضوع من زاوية الاتفاق المتشاور حوله بين الطرفين.

وجاء في بيان الرد على طلب فتوى تقدمت به جمعية اتحاد التجار والحرفيين قبل أسابيع، أن العقود ناجزة بين الجهتين ولا يسقط حقها رغم الأثر المترتب عن الجوائح، وإنما ينظر إليه من زاوية العدل والإحسان عبر حل تسوية، مثل تخفيض الإيجار للثلث أو للثلثين أو النصف حيث يقول "وفي حالتنا، حيث ألزم الناس بالحجر الصحي وغلق معظم المتاجر، وما ترتب² على ذلك من انعدام المداخيل، فتوهم بعض المتعاملين أن ذلك موجب لفسخ العقود وبطلانها بسبب الإفلاس أو الإعسار، الحق أن ذلك ليس موجبا لفسخ عقود الإجارة".

¹ المرجع السابق، موقع "عرب48"، على الساعة 12:01.

² أخذته يوم 09-06-2021، على الساعة 12:32، من موقع "الشروق" على الشبكة العنكبوتية، من الصفحة

الآتية: <https://www.echoroukonline.com>.

وعليه فإن الإجارة في مثل هذه الجائحة عقد صحيح تترتب عليه آثاره، لكن قاعدة العدل والإحسان تقتضي أن يتصالح الطرفان فيتنازل المؤجر عن جزء من الأجرة وإسقاطه عن المستأجر دفعا للضرر المترتب عليه من عدم وجود مداخيل بسبب الجائحة، ويكون الإسقاط بالاتفاق كالنصف أو الثلث أو الثلثان، ولو أسقط كل الأجرة كان من المحسنين وهذا بالتراضي والتفاهم من باب التكافل والتعاون المأمور به شرعا وليخلص رأي الفتوى لاستنتاج نهائي ورد فيه.

وحسب الفتوى فإن "خلاصة القول، العقد صحيح ملزم وموجب لآثاره ويستجيب للمؤجرين الذين يخافون الله ويراعون التعاون والتكافل إسقاط نسبة من الإيجار كالنصف أو¹ غيره على المستأجر دفعا للضرر لقول الله تعالى ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ﴾ [النحل:90].

¹ المرجع السابق، موقع "الشروق" على الساعة 12:40.



الخاتمة

خاتمة:

الحمد لله رب العالمين وأزكى الصلاة والتسليم على نبينا محمد ﷺ المبعوث رحمة للعالمين وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد فقد يسر الله تعالى لي هذا البحث للوصول إلى أحكام عقد الإيجارة أثناء جائحة كورونا وكان من فضل الله علي أن انتهيت فيه لنتائج عديدة أُجمل أهمها فيما يأتي:

- 1 - أن الجائحة تتطلب وجود حالة انتشار وتفشي لوباء بين البشر على رقعة واسعة من الأرض كقارة كاملة أو العالم بأسره.
- 2 - إن الإجراءات الحكومية الاحترازية لمواجهة جائحة كورونا قد أثرت في المراكز القانونية للمتعاقدين في العقود متراخية التنفيذ ومنها عقود الإيجار للعقارات المعدة لمزاولة الأنشطة التجارية.
- 3 - أثرت جائحة كورونا على عقود الإيجار آثار بالغة بسبب الإجراءات الاحترازية من تفشي المرض مما أدى إلى تعطيل كثير من جوانب الحياة التجارية وقصور في المكاسب فاستدعى هذا الحال معالجة شرعية لا ستفتاء المتعاقدين لتبرأ ذممهم في استحقاقاتهم وواجباتهم.
- 4 - تعتبر جائحة كورونا غير مؤثرة على عقد الإجارة لكن يكمن تأثيرها في الإجراءات الاحترازية التي اتخذتها الدول للحد من انتشار هذا الفيروس.

- 5 - إن العلماء قد سلكوا منهجا مختلفا في التعامل مع الجوائح التي تصيب العين المؤجرة فلم يختلفوا في ضرورة مراعاتها في عقد الإجارة رغم أنهم اختلفوا في ذلك في البيع ولعل اتفاقهم نشأ من مراعاة طبيعة المنفعة في الإجارة وعدم حصولها دفعة فلا يمكن فيها ادعاء القبض الذي ينقل الضمان.
- 6 - إن المراد بالجوائح عند الفقهاء ليس هو مجرد وقوع الجوائح فهم لا يتجهون إلى دراستها كظاهرة كونية وإنما يهتمون بما تتركه على العقود التي ما زال فيها نقص توفية مثل الثمار التي ما زالت في أصولها أو المنافع التي لا تحصل بطبيعتها دفعة واحدة وهو ما يجعل مجرد وقوع جائحة عامة لا يمكن أن ينتج أثرا على العقود ما لم تكن الجائحة مؤثرة في محل العقد وكان محل العقد ما زال فيه نقص توفية.

التوصيات:

- 1 - العمل على البحث أكثر في سبيل جائحة كورونا من جميع الجوانب الشرعية التي يحتاج إليها الناس في معرفة الحكم الشرعي والعمل به وتكون في مجموعها تأصيلا علمياً واجتهادياً لفقهاء الأحوال الاستثنائية والظروف الطارئة.
- 2 - توعية الناس بحقوقهم ومستحقهم وفق الشريعة الإسلامية.
- وأخيرا هذا ما وفقني الله لتحريره وتدوينه وإخراجه بهذه الحلة فما كان من صواب فمن الله وما كان من زلل فمني ومن الشيطان، والحمد لله أولا وآخرا وصلى الله على النبي مُحَمَّد وعلى آله وصحبه إلى يوم الدين.

فهرس المصادر والمراجع

فهرس المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: كتب تفسير القرآن الكريم

- 1 - الجصاص، أحكام القرآن، بدون رقم ط، تحقيق مُجَّد الصادق قمحاوي، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، 1412هـ/1992م.
- 2 - أبي عبد الله مُجَّد بن إدريس المطلبى القرشى، تفسير الإمام الشافعى، ط1، دار التدمرية، الرياض، 1467هـ/2006م.
- 3 - أبي الفداء إسماعيل بن عمر بن كئير القرشى الدمشقى، تفسير القرآن العظيم، ط1 دار ابن حزم، بيروت-لبنان، 1420هـ/2000م.
- 4 - نور الدين أحمد بن محمود بن أبي بكر الصابونى، الكفاية فى الهداية، تحقيق: د. مُجَّد آروتشى، ط1، دار ابن حزم، 1435هـ/2014م.

ثالثاً: الحديث النبوى وعلومه

- 5 - أبي عبد الله مُجَّد بن إسماعيل البخارى، صحيح البخارى، ط1، دار ابن كئير، دمشق-بيروت، 1463هـ/2002م.
- 6 - الإمام الحافظ أبي داود سليمان بن الأشعث السجسانى، سنن أبي داود، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1416هـ/1996م.
- 7 - الإمام أبي الحسن مسلم بن الحجاج، صحيح مسلم، ط1، دار الحديث، بيروت-لبنان، 1412هـ/1991م.
- 8 - الإمام أبي بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقى، السنن الكبرى، تحقيق مُجَّد عبد القادر عطا، ط3، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1424هـ/2003م.

9 - سيد سابقا، فقه السنة، ط1، دار الحديث، القاهرة، 1425هـ/2004م.

رابعاً: الفقه الإسلامي

الحنفي

- 10 - أبي بكر بن علي بن محمد الحداد، الجوهرة النيرة، ط2، دار الكتب العلمية، بيروت 1436هـ/2015م.
- 11 - الإمام برهان الدين أبي الحسن علي بن أبي بكر المرغيناني، مع شرح العلامة عبد الحي الكنوي، الهداية شرح بداية المجتهد، ط1، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية باكستان، 1417هـ.
- 12 - علاء الدين المعكفي، الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، ت: عبد المنعم خليل إبراهيم، ط1، دار الكتب العلمية، 1423هـ/2002م.
- 13 - علي بن أبي عبد الجليل الفرغاني المرغيناني، متن بداية المبتدى، د.ر.ط، مكتبة ومطبعة مُجَّد علي صباح، القاهرة، د.س.ن.
- 14 - الإمام كمال الدين مُجَّد بن عبد الواحد السداسي، فتح القدير، د.ر.ط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، د.س.ن.

المالكي

- 15 - أبو عبد الله الواق، التاج والإكليل لمختصر خليل، ط1، دار الكتب العلمية، 1416هـ/1994م.
- 16 - أبي القاسم مُجَّد بن أحمد بن الجزري، القوانين الفقهية، ت: مُجَّد بن سيدي-مُجَّد بن مولاي، د.ر.ط، دار الحديث، القاهرة، د.س.ن.

- 17 - الخطاب الرعيني، مواهب الجليل في شرح مختصر الخليل، ط3، دار الفكر، 1412هـ/1992م.
- 18 - خليل بن إسحاق بن موسى ضياء الدين الجندي، مختصر خليل، ت: أحمد جاد، ط1، دار الحديث، القاهرة، 1426هـ/2005م.
- 19 - الإمام سحنون بن سعيد التنوخي عن الإمام عبد الرحمان بن القاسم العتقي عن إمام دار الهجرة مالك بن أنس، المدونة الكبرى، د.ر. ط، من إصدار وزارة الشؤون الإسلامية والاقواف والدعوة والإرشاد، د. ت. ن.
- 20 - مُجَّد مُجَّد بن عامر، ملخص الأحكام الشرعية على المعتمد من مذهب المالكية ط3، مكتبة المنهاج، جدة، 1416هـ/1996م.
- 21 - شهاب الدين أحمد بن إدريس القراني، الذخيرة، ت: مُجَّد بوخبزة، ط1، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1994م.
- 22 - القاضي أبي الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب الباجي، المنتقى شرح موطأ مالك، ت: مُجَّد عبد القادر أحمد عطا، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان 1420هـ-1999م.
- 23 - شمس الدين الشيخ مُجَّد عرفة الدسوقي، على الشرح الكبير لأبي البركات سيدي أحمد الدردير، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، بدون رقم ط، دار احياء الكتب العربية، د. ت. ن.
- 24 - علي بن خلف المنوفي المالكي/علي الصمدي العدوي المالكي، كفاية الطالب الرباني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني وبالهامش حاشية العدوي، ت: أحمد حمدي إمام، ط1، مطبعة المدني، القاهرة، 1407هـ/1987م.

- 25 - أبي عبد الله مُحَمَّد بن مُحَمَّد بن عبد الرحمان المالكي المغربي الشهير بالحطاب الحطاب مواهب الجليل في شرح مختصر الشيخ خليل، ت: دار الرضوان لنشر، ط1 دار الرضوان لنشر، نواكشوط-موريتانيا، 1431هـ/2010م.
- 26 - أبي عبد الله مُحَمَّد الانصاري الرصاع، شرح حدود ابن عرفة، ت: مُحَمَّد أبو الأجنان/الطاهر المعموري، ط1، بيروت-لبنان، 1993م.

الشافعي

- 27 - أحمد بن مُحَمَّد بن علي بن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج، د.ر.ط، مكتبة التجارية، 1357هـ/1983م.
- 28 - بن حجر العسقلاني، اعلام الانام، ت: نور الدين عتير، د.رقم.ط، دار المنهاج القويم، دمشق، 1440هـ/2019م.
- 29 - شهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة القليوبي/شهاب الدين أحمد البرلسحاشيتان على منهاج الطالبين، ط3، شركة مكتبة ومطبعة البابي الحلبي وأولاده بمصر، 1375هـ/1956م.
- 30 - شمس الدين مُحَمَّد بن أحمد الخطيب الشربيني، مغنى المحتاج، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1415هـ/1994م.
- 31 - شمس الدين مُحَمَّد بن أحمد المنهاجي، جواهر العقود والشروط، ت: مسعد عبد حميد مُحَمَّد السعدني، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1417هـ/1996م.
- 32 - محيي الدين أبي زكريا يحيى بن شرف النووي، منهاج الطالبين، ت: مُحَمَّد مُحَمَّد طاهر شعبان، ط1، دار المنهاج، 1426هـ/2005م.
- 33 - مصطفى الخن/مصطفى البغا/علي الشريحي، الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي، ط3، دار القلم، دمشق، 1413هـ/1992م.

- 34 - الإمام مُجَّد بن إدريس الشافعي، الأم، ت: رفعت فوزي عبد المطلب، ط1، دار الوفاء لطباعة والنشر والتوزيع، 1422هـ/2001م.

الحنبلي

- 35 - منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، شرح منتهى الإرادات دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، ت: عبد الله بن عبد المحسن التركي، ط1، مؤسسة الرسالة، 1421هـ/2000م.
- 36 - منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، كشف القناع عن متن الإقناع، ت: مُجَّد أمين الضناوي، ط1، عالم الكتب، بيروت-لبنان، 1417هـ/1997م.
- 37 - موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجاوي، الإقناع، ت: عبد اللطيف مُجَّد موسى السبكي، د.ر.ط، دار المعرفة، بيروت-لبنان، د.س.ن.
- 38 - موفق الدين أبي مُجَّد عبد الله بن أحمد بن مُجَّد بن قدامة، المغنى، ت: عبد الله التركي، -عبد الفتاح مُجَّد الحلو، ط3، دار عالم الكتب، الرياض-السعودية، 1417هـ/1997م.

كتب فقهية أخرى

- 39 - أبو مُجَّد علي بن سعيد بن حزم، المحلى بالآثار، د.ر.ط، دار الفكر، بيروت-لبنان، د.س.ن.
- 40 - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ط2، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1405هـ/1985م.

خامساً: أصول الفقه والقواعد الفقهية ومقاصد الشريعة

- 41 - أبي عبد الله مُحَمَّد بن أبي بكر بن أيوب المعروف بابن قيم الجوزية، إعلام الموقعين عن رب العالمين، ط1، دار ابن الجوزية، جدة -الرياض، رجب1463هـ.
- 42 - تقي الدين أحمد بن تيمية الحراني، مجموعة الفتاوى لشيخ الإسلام ابن تيمية، ط3 دار الوفاء لطباعة والنشر والتوزيع، 1426هـ/2005م.
- 43 - أحمد بن الشيخ مُحَمَّد الزرقا، شرح القواعد الفقهية، ت:عبد الستار أبو غدة، ط2 دار القلم، بيروت، 1409هـ/1989م.
- 44 - أبو سعد العباس أحمد بن إدريس الصنهاجي القراني، الفروق أو البروق في أنواع الفروق، ت: خليل المنصور، دون رقم ط، دار الكتب العلمية، بيروت، 1418هـ/1998م.
- 45 - مُحَمَّد الكاظم الطباطبائي اليزدي، العروة الوثقى، ط1، مؤسسة السبطين، د.ب.ن، 1388هـ

سادساً: معاجم اللغة العربية والموسوعات

- 46 - ابن منظور، لسان العرب، ت: عبد الله على الكبير - مُحَمَّد أحمد حسب الله - هاشم مُحَمَّد الشاذلي، دار المعارف القاهرة، د.ر. ط، د.ت. ن.
- 47 - ابن حجر العسقلاني، فتح الباري، مؤسسة دار النوادر، سورية-لبنان-الكويت، ط1، 1434هـ/2013م.
- 48 - أبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، مقاييس اللغة، ت:عبد السلام مُحَمَّد هارون دون رقم ط، دار الفكر، 1399هـ/1979م.

- 49 - تاج الدين عبد الوهاب بن تقى الدين السبكي، طبقات الشافعية، الكبرى، ت: محمود مُجَّد الطناحي-عبد الفتاح مُجَّد الحلو، ط2، هجر لطباعة والنشر والتوزيع، 1413هـ.
- 50 - علي بن مُجَّد بن علي الزين الشريف الجرجاني، التعريفات، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1403هـ/1983م.
- 51 - مُجَّد رواس قلعة جي-حامد صلدق قنبي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس، بيروت-لبنان، ط2، 1408هـ/1988م.
- 52 - معجم مصطلحات العلوم الشرعية، مجموعة من المؤلفين، مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية، الرياض، 1439هـ.
- 53 - الموسوعة الفقهية الكويتية، إصدار وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية-الكويت، ط2، 1404هـ/1983م.

سابعاً: كتب ذات مواضيع متفرقة

- 54 - مُجَّد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المصرفية والمالية الإسلامية، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة 1417هـ/1996م.
- 55 - عبد الرحمان، الإجارة الموصوفة في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة، ط1، دار اليمان لنشر والتوزيع، الرياض-السعودية، 1439هـ/2018م.
- 56 - عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامي المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ط2، جدة، 1420هـ/2000م.
- 57 - فتحي الدريني، النظريات الفقهية، جامعة دمشق، ط2، 1416-1417هـ/1996-1997م.

ثامناً: الرسائل الجامعية

- 58 - عادل مبارك المطيرات، أحكام الجوائح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظرية الضرورة والظروف الطارئة، بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراة، إشراف: مُجَّد بلتاجي حسن كلية العلوم قسم الشريعة، جامعة القاهرة ، 1422هـ/2001م.
- 59 - مُجَّد يعقوب- مُجَّد يوسف الدهلوي، الأجير الخاص حقوقه وواجباته، مذكرة ماجستير، إشراف: سيد عواد علي، قسم الدراسات العليا -شعبة الفقه، جامعة السعودية، 1402هـ/1985م.
- 60 - هزوشي عبد الرحمان، أثر العذر والجوائح عللا الالتزام العقدي في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، إشراف: العيد حداد، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر - خروبة، 2005-2006.
- 61 - مُجَّد بوكماش، نظرية الظروف الطارئة وعلاقتها بالجوائح، بحث، جامعة خنشلة.

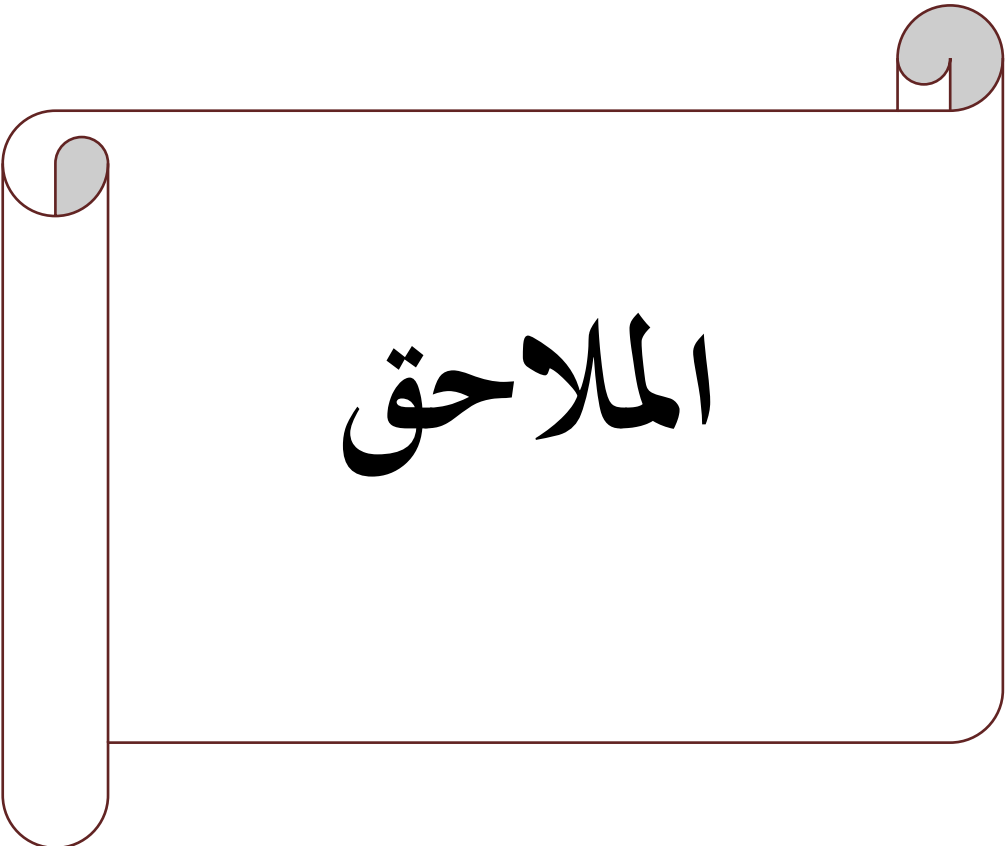
تاسعاً: المجلات

- 62 - أحمد شحدة أبو اسحاق-علي عبد الله أبو يحيى، فسخ الإجارة بالعدر في الفقه الإسلامي، مجلة علوم الشريعة والقانون، ع1، 2013م.
- 63 - عبد الكريم أحمد قندوز، دور التمويل الإسلامي في حالات الجوائح، مجلة: صندوق النقد العربي، ع03، 2020، أبو ضبي.
- 64 - سيد عال القاسم مولاي، أثر جائحة كورونا على أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي مجلة: الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، ع09، 2020م، موريتانيا.
- 65 - صباح الدين زعيم، الجوائح وأثرها في المعاملات المالية، مجلة: المجلة الأوروبية الآسيوية للبحوث الاجتماعية والاقتصادية، ع07، 2020م، تركيا.

- 66 - مُجَّد أبطوي، دراسة الوباء وسبل التحرز منه، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، قطر، 2020م.
- 67 - سعاد سطحي، أحكام الإجارة في المذهب المالكي، مجلة:الإحياء، ع09، قسنطينة 2020م.
- 68 - حنان عيسى ملكاوي، تداعسات جائحة فيروس كورونا المستجد على الأمن الصحي العربي، نشرية الألسكو العلمية، ع2، يونيو 2020م.

عاشراً: المواقع الإلكترونية

- 69 - موقع منظمة الصحة العالمية: <https://www.who.int/ar>
- 70 - موقع العربي الجديد: [/https://www.alaraby.co.uk](https://www.alaraby.co.uk)
- 71 - موقع الشروق: [/https://www.echoroukonline.com](https://www.echoroukonline.com)
- 72 - موقع عرب48: [/https://www.arab48.com](https://www.arab48.com)
- 73 - موقع الجزيرة الإعلامية: [/https://www.aljazeera.net](https://www.aljazeera.net)
- 74 - موقع france24: [/https://www.france24.com/ar](https://www.france24.com/ar)
- 75 - موقع worldometer: [/https://www.worldometers.info](https://www.worldometers.info)



الملاحق

الملحق رقم-01-

نموذج عقد إيجار تجاري

الحمد لله وحده .

لدى الأستاذ / إسمو لقبالمؤقتبالمسييلة الممضياأدناه .

وفاليومالحادي عشر من شهر فبر اير سنة ألفينوسبعة .

فإنالموقعينأدناه

- السيد / إسمو لقبالمؤجر ابن (الوالد)، (وظيفةالمؤجر)، مولودفي : 0000/00/00

ب (إسمالبلديةوالولاية)، طبقالشهادة ميلادهاالمقيدةبالحالة المدنيةتحترقم (000)، الحامل

لرخصة السياقةرقم (0000/2000) الصادرة عندائرة المسيلةفي : 2000/07/19،

المقيمبحي بالمسيلة .

-----المؤجر منجهةأولى .

- السيد / إسمو لقبالمستأجر ابن (الوالد)، (وظيفةالمستأجر)، مولودفي : 000/000/00

بالمسيلة، طبقالشهادة ميلادهاالمقيدةبالحالة المدنيةتحترقم (0000)،-----

الحامللرخصة السياقةرقم (0000)-----

الصادرة عندائرة المسيلةفي : 2004/06/06، المقيمبحي بالمسيلة .

بصفتهمسير ايتصر فباسمولحسابالشركةذاتالمسؤوليةالمحدودة (الإسمالتجاريللشركة)،

رأسمالها (150.000) مائة وخمسون ألفدينار جزائري،-----

الكائنمقرهاالإجتماعيحي

.....التجزئةرقم 000 قطعةبالمسيلة، المقيدةبالمركز الوطني للسجلالتجاري

ملحقةالمسيلةبتاريخ : 2009/08/09، تحترقم (00 ب 0000000) .

-----للشركةالمستأجرةمنجهةثانية

قداتفقا علناًويؤجر الجهةالأوللثانيةالمحلالمعيندناهوقالشر وطوالإلتزاماتالمنصوص

عليهافيهذاالعقد .

- التعيين : محمدا للنشاط التجاري، بدون تجهيز، مساحته (150)م²، يحمل رقم (01)،
يقع في (التجزئة 000 قطعة) بالمسيلة . -----
- التخصيص : يخصص المحل لمؤجر كمقر إجتماعي لشر كة ومحل ممارسته نشاطها .
- أصل الملكية : ألتلمؤجر عنطر يقالبناء بموجبر خصصة البناء رقم (000/00) الصادره عن قسم
الهيكله لأساسيهو التجهيز بولاية المسيلة بتاريخ : 1989/00/00 علقطعة الأرض التياستفاد بها
طبقا للقرار الصادر عن بلدية المسيلة بتاريخ : 1991/00/00 . -----
- المدة : حددتمدة الإيجار بـ (02) سنتين اثنتين، ابتداء من : 200/02/01 وبلغاية 2009/01/31
الثمن : حدد ثمن الإيجار بمبلغ (10.000) عشرة آلاف دينار شهريا . -----
- وفي حال التجديد الإيجار فإن ثمن الإيجار الجديد يخضع لتفاؤل طرفينو لا يحتج على المؤجر بثمن
الإيجار السابق . -----
- الإلتزامات والشروط
- * تماير امهذ العقد على الإلتزامات والشروط التعاقدية والقانونية الجارية بها العمل، لاسيما مايلي :
- * تلتزم الجهة المستأجرة بعدم فتح المحل لمؤجر والشروط وعفاستغلالها إلا بعد إتمام إجراءات
التصريح والتسجيل لتجاري . -----
- * تلتزم المستأجرة بتأعمال المحل لمؤجر للغرض المحدد فيه العقد، ولا يجوز لها
استعمالها لغير غرض آخر إلا بموافقة صريحة ومكتوبة من المؤجر . -----
- * لا يجوز للشركة المستأجرة إحداث أي هدم أو بناء أو تغيير بالمحل لمؤجر إلا بموافقة صريحة
ومكتوبة من المؤجر وأن كل تغيير بالمحل لمؤجر يكون نعلقات للشركة المستأجرة، -----
- ولا يجوز لها مطالبة المؤجر بأي تعويض . -----
- * تتحمل الشركة المستأجرة جميع التكاليف والأعباء المترتبة على استهلاك الماء والكهرباء والغاز
والتطهير وغير هاما من استهلاكات خلال مدة الإيجار و الخاية إخلاء ومغادرة المحل لمؤجر ،
كما تتحمل جميع الرسوم والقوات المترتبة على هذا العقد وتوابعها القانونية، -----
- بما في ذلك مصاريف التنفيذ عند الإقتضاء
- * لا يجوز للشركة المستأجرة أن تنتهز لعنا الحق في الإيجار، أو أنتؤجر المحل لمؤجر كلياً أو جزئياً
منالباظنفا نة الغير إلا بموافقة صريحة ومكتوبة من المؤجر ، وذلك تحت طائلة فسخ العقد بحكم القانون
- * يلتزم المؤجر بصيانة المحل لمؤجر ليبقى على الحالة التي كان عليها وقت التسليم، والقيام بالترميمات

الضرورة وما عدا تلك الخاصة باستعمال الشركة المستأجرة .-----

* يتعين على الشركة المستأجرة مغادرة وإخلاء المحلل المؤجر، هيوكلما يحل محلها،

بمجرد انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار، طبقاً لحكام المادة (187) مكرر من القانون التجاري بالمعدل،

دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء، ودون الحقياق الحصص صعلتويعوضاً للإستحقاق-----

المنصوص عليها في القانون المذكور، وإعادتها إلى المؤجر على الحالة التي كان عليها وقت التسليم

* وإنكلاًتأخير في إخلاء المحلل المؤجر ورده لصاحبه - مهما كان سببه - يترتب عليها التعويض للمؤجر .

* إنكلاًتأخير في إخلاء المحلل المؤجر ورده لصاحبه - مهما كان سببه - يترتب عليها التعويض للمؤجر .

وطرد الشركة المستأجرة أو كلاً من محلها -----

بمجرد أمر استعجال الميزنرئيس المحكمة الواقعبدائرة اختصاصها المحلل المؤجر .-----

حقوق التسجيل والطابع

يخضع هذا العقد لإجراء التسجيل برسم نسبي قدره (2%) طبقاً للمادة (222) من قانون التسجيل .

كما يخضع لرسم الطابع طبقاً للمادة (58) من قانون الطابع .-----

إثبات المذكر

تمتلك هذا العقد وحرر بمكتبنا في التاريخ المذكور أعلاه .-----

وبعد تلاو تهعلنا الحاضر ينوقعاً بأصله أو مضمين نظر الموثق .-----

تأشيرة التأمين

تطبيقاً لحكام المادتين (1و4) من الأمر (03/12) المؤرخ في : 26/08/2003 تمتأمين العقار

موضوع العقد لدى الصندوق القومي للتعاون الفلاحي (CRMA) بالمسيلة طبقاً لإتفاقية التأمين

المؤرخة في : 22/01/2007 .-----

الموثق

المخلق رقم-02-

أقر أنا " المستأجر " بقبول فسخ عقد الايجار المبرم فيما بينى وبين المؤجر السيد/..... إذا رد لى مبلغ وقدره فقط جنيه الذى انفقته على الانشاءات التى اقمته بالعين المؤجرة والمتمثلة فى " أو إذا رد لى المبلغ الذى عجلته له وقدره فقط جنيه (يراعى ان المقدم غير محدد بالنسبة للاماكن الخاضعة لاحكام القانون المدنى كما فى ايجار المنقول ويأخذ حكمه المحل التجارى والعين المفروشة والارض الفضاء وقضت محكمة النقض أن دفع مبلغ خارج نطاق العقد الخاضع لاحكام القانون المدنى غير مؤثم - على أن يتم ذلك خلال اجل غايته يوم / / بحيث غذا انقضى هذا الاجل دون رد المبلغ سالف البيان يعتبر هذا الوعد كأن لم يكن .

وهذا اقرار منى بذلك ،

تحريرا فى / / (المقر)

الملحق رقم -03-

Expiration Date 01-31-2021

**[FORM] DECLARATION UNDER PENALTY OF PERJURY FOR
THE CENTERS FOR DISEASE CONTROL AND PREVENTION'S TEMPORARY
HALT IN EVICTIONS TO PREVENT FURTHER SPREAD OF COVID-19**

This declaration is for tenants, lessees, or residents of residential properties who are covered by the CDC's order temporarily halting residential evictions (not including foreclosures on home mortgages) to prevent the further spread of COVID-19. Under the CDC's order you must provide a copy of this declaration to your landlord, owner of the residential property where you live, or other person who has a right to have you evicted or removed from where you live. Each adult listed on the lease, rental agreement, or housing contract should complete this declaration. Unless the CDC order is extended, changed, or ended, the order prevents you from being evicted or removed from where you are living through January 31, 2021. You are still required to pay rent and follow all the other terms of your lease and rules of the place where you live. You may also still be evicted for reasons other than not paying rent or making a housing payment. This declaration is sworn testimony, meaning that you can be prosecuted, go to jail, or pay a fine if you lie, mislead, or omit important information.

I certify under penalty of perjury, pursuant to 28 U.S.C. § 1746, that the foregoing are true and correct:

- I have used best efforts to obtain all available government assistance for rent or housing;¹
- I either expect to earn no more than \$99,000 in annual income for Calendar Year 2020-2021 (or no more than \$198,000 if filing a joint tax return), was not required to report any income in 2019 to the U.S. Internal Revenue Service, or received an Economic Impact Payment (stimulus check) pursuant to Section 2201 of the CARES Act;
- I am unable to pay my full rent or make a full housing payment due to substantial loss of household income, loss of compensable hours of work or wages, lay-offs, or extraordinary² out-of-pocket medical expenses;
- I am using best efforts to make timely partial payments that are as close to the full payment as the individual's circumstances may permit, taking into account other nondiscretionary expenses;

¹ "Available government assistance" means any governmental rental or housing payment benefits available to the individual or any household member.

² An "extraordinary" medical expense is any unreimbursed medical expense likely to exceed 7.5% of one's adjusted gross income for the year.

- If evicted I would likely become homeless, need to move into a homeless shelter, or need to move into a new residence shared by other people who live in close quarters because I have no other available housing options.¹
- I understand that I must still pay rent or make a housing payment, and comply with other obligations that I may have under my tenancy, lease agreement, or similar contract. I further understand that fees, penalties, or interest for not paying rent or making a housing payment on time as required by my tenancy, lease agreement, or similar contract may still be charged or collected.
- I further understand that at the end of this temporary halt on evictions on January 31, 2021, my housing provider may require payment in full for all payments not made prior to and during the temporary halt and failure to pay may make me subject to eviction pursuant to state and local laws.

Even if you have provided a declaration to your landlord, the Order does not prevent your landlord from seeking a hearing, if authorized by State or local law and in accordance with State or local court procedure, to challenge the truthfulness of your declaration.

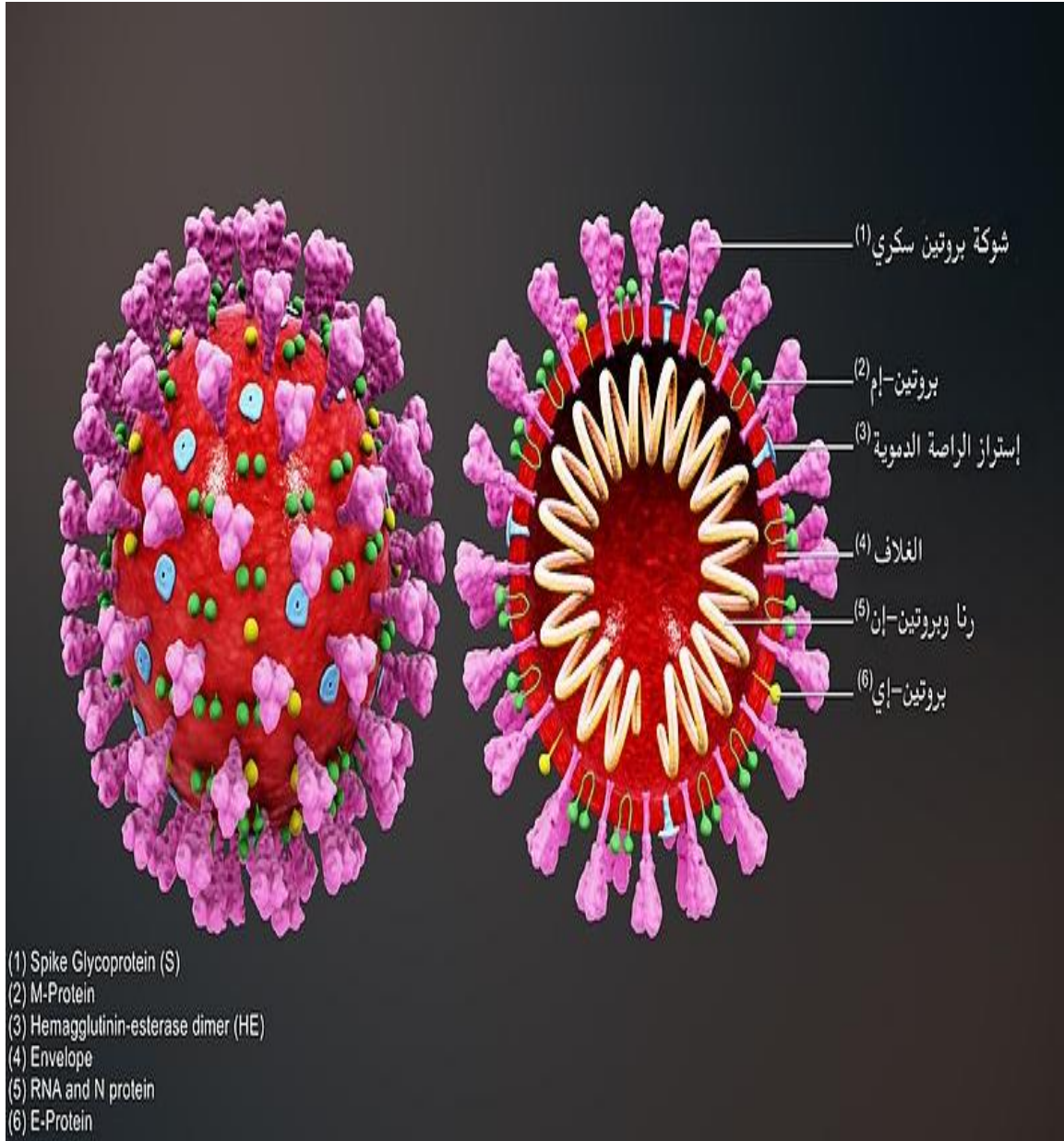
I understand that any false or misleading statements or omissions may result in criminal and civil actions for fines, penalties, damages, or imprisonment.

Signature of Declarant

Date

¹“Available housing” means any available, unoccupied residential property, or other space for occupancy in any seasonal or temporary housing, that would not violate federal, state, or local occupancy standards and that would not result in an overall increase of housing cost to you.

الملحق رقم-04-



الملحق رقم-05-

فيروس كورونا المستجد (COVID-19)

ما هي أعراضه؟



الحمى والإرهاق والسعال الجاف. قد يعاني بعض المرضى من الألام والأوجاع أو احتقان الأنف أو الرشح أو ألم الحلق، أو الإسهال

ما هو مرض "كوفيد-19"؟

هو مرض معد يسببه فيروس كورونا المكتشف ولم يكن هناك أي علم بوجوده قبل ظهوره في مدينة ووهان الصينية في ديسمبر/كانون الأول 2019

ما هو فيروس كورونا؟

فيروسات كورونا هي فصيلة كبيرة من الفيروسات قد تسبب المرض للحيوان والإنسان. تسبب لدى البشر حالات عدوى الجهاز التنفسي

كيف ينتشر؟

من مصاب إلى شخص: إذا تنفس القطرات التي تخرج من المصاب بالمرض مع سعاله أو زفيره

من سطح إلى شخص: عندما تتساقط القطرات على الأشياء والأسطح المحيطة بالمرضى يمكن حينها أن يصاب آخر بالمرض عند ملامسته لهذه الأشياء أو الأسطح ثم لمس عينيه أو أنفه أو فمه

ماذا أفعل إذا ظهرت الأعراض؟

إذا ظهرت عليك هذه الأعراض استشر الطبيب فوراً.



كيف يمكنني حماية نفسي ومنع انتشار مرض "كوفيد-19"؟



اطّلع باستمرار على آخر المعلومات عن بؤر تفشي عدوى "كوفيد-19" وتجنب السفر إلى هذه الأماكن



اطلع باستمرار على آخر تطورات مرض "كوفيد-19"



تأكد من اتباعك أنت والمحيطين بك لأساليب النظافة الجيدة



غطّ فمك وأنفك بكوعك المني أو بمنديل ورقي عند السعال أو العطس ثم تخلص من المنديل المستعمل على الفور



تجنب لمس عينيك وأنفك وفمك



نظف يديك جيداً بانتظام بفركهما بمطهر كحولي لليدين أو بغسلهما بالماء والصابون

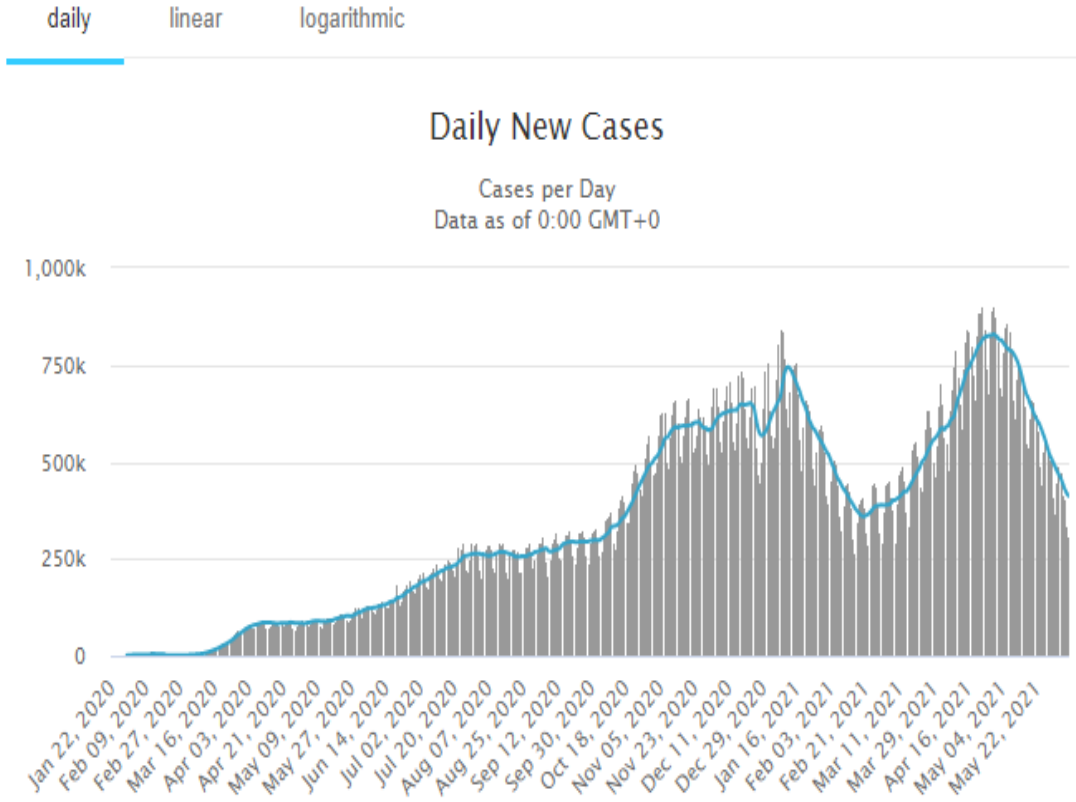


احتفظ بمسافة لا تقل عن متر واحد (3 أقدام) بينك وبين أي شخص

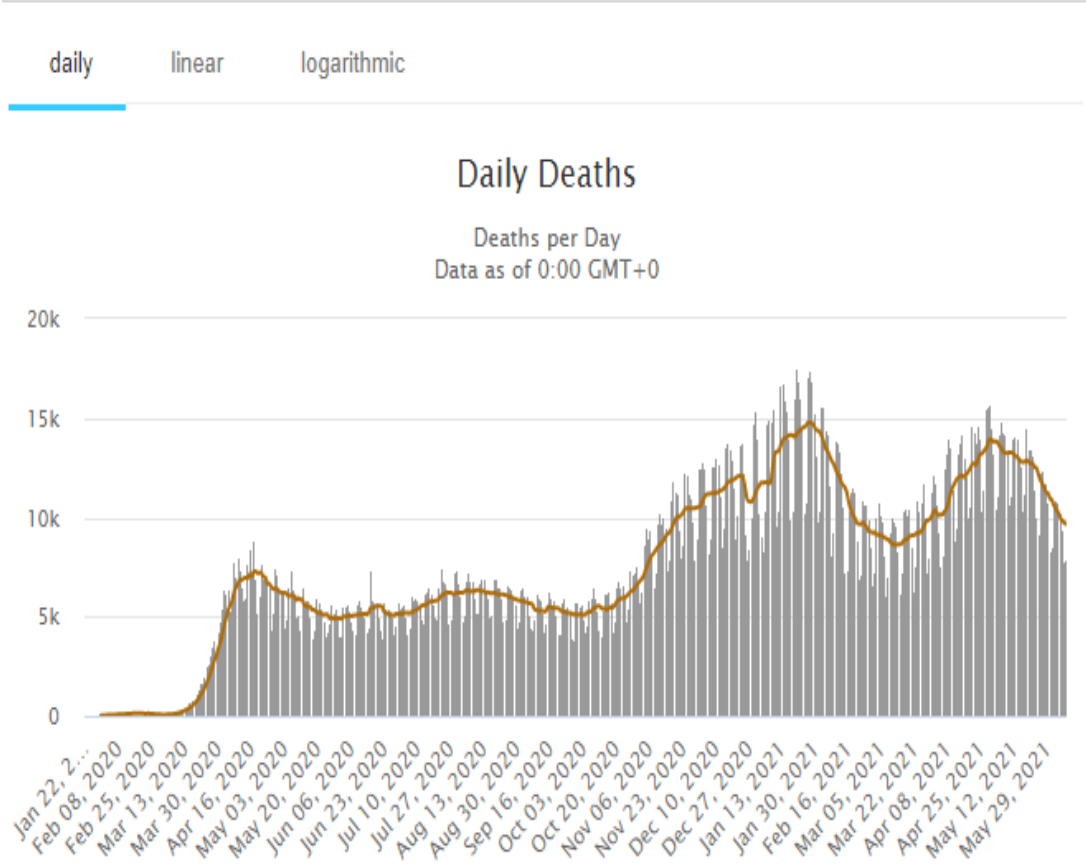


الزم المنزل واتبع توجيهات السلطات المحلية

الملحق رقم -06-



الملحق رقم -07-



الفهارس

فهرس الآيات:			
الصفحة	رقمها	السورة	الآية أو شطرها
29-19 44	29	النساء	﴿يَأْيُهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا ...﴾
66	1	المائدة	﴿يَأْيُهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾
68	60	التوبة	﴿إِنَّمَا الصَّدَقَتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسْكِينِ﴾
72	90	النحل	﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَنِ﴾
11	77	الكهف	﴿فَلَنُطَلِّقَنَّكُمْ إِذَا آتَىٰ أَهْلَ قَرْيَةٍ...﴾
11	-26 27	القصص	﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا بَتِ أَسْتَجِرُّهُ إِنِّي خَيْرٌ...﴾
10	6	الطلاق	﴿أَسْكُنُوهُنَّ مِّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وَّجْدِكُمْ...﴾

الصفحة	الحديث أو طرفه
12	« قال الله: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: ... »
12	« استأجر رسول الله ﷺ وأبو بكرٍ »
17	« إن الله إذا حرّم شيئاً حرّم ثمنه »
19	« نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن ... »
30	« ومن استأجر أجيراً فليعلمه أجره »
32	« من أقال أخاه بيعاً أقاله الله »
34	« أعطى النبي ﷺ خير »
45-38	« من باع تمراً فأصابته جائحةٌ ... »
43	« تصدّقوا عليه »
43	« خذوا ما وجدتم وليس لكم إلا ذلك »
43	« تألى أن لا يفعل خيراً »
45	« امر الرسول ﷺ بوضع الجوائح »
46	« رأيت إذا منع الله الثمرة بم »

الصفحة	المشهور
12	الشافعي
18	ابن عرفة
18	القراي
19	الامام ابن القاسم
23	المنهاجي
24	ابن مفلح
27	ابو حنيفة
27	ابن ابي ليلي
34	ابن سيرين
34	اياس بن معاوية
34	ابن عمر
37	الباجي
38	ابن قدامة
38	البهوتي
66	الخرشي

فهرس الموضوعات:	
الصفحة	العنوان
	الإهداء
	شكر وعرهان
	ملخص
	قائمة اللاشارات المستخدمة
أ	المقدمة
8	المبحث الأول: معنى عقد الإجارة ومشروعيتها وأركانها
8	المطلب الأول: معنى عقد الإجارة
8	الفرع الأول: تعريف العقد
9	الفرع الثاني: تعريف الإجارة
10	الفرع الثالث: تعريفها عند المعاصرين
11	المطلب الثاني: مشروعية الإجارة
11	الفرع الأول: من القرآن
13	الفرع الثاني: من السنة
13	الفرع الثالث: من الإجماع
14	المطلب الثالث: أركان عقد الإجارة
14	الفرع الأول: الصيغة
16	الفرع الثاني: العاقدان (المؤجر والمستأجر)
17	الفرع الثالث: الأجرة
18	الفرع الرابع: المنفعة
23	المبحث الثاني: أنواع الإجارة وشروطها وانقضائها

23	المطلب الأول: أنواع الإجارة
23	الفرع الأول: الإجارة المنعقدة على منفعة
24	الفرع الثاني: الإجارة المنعقدة على عمل
28	المطلب الثاني: شروط الإجارة
28	الفرع الأول: شروط الانعقاد
28	الفرع الثاني: شروط النفاذ
29	الفرع الثالث: شروط صحة الاجارة
31	الفرع الرابع: شروط لزوم الإجارة
32	المطلب الثالث: انقضاء الإجارة
32	أولاً: انقضاء المدة
32	ثانياً: انقضاء الاجارة بالإقالة
32	ثالثاً: انقضاء الاجارة بهلاك المأجور
33	رابعاً: فسخ الإجارة للعدر
34	خامساً: انفساخ الإجارة بالموت
34	سادساً: فسخ العقد بسبب العيب
36	المبحث الثالث: مفهوم الجوائح
36	المطلب الأول: معنى الجائحة
36	الفرع الأول: تعريف الجائحة
39	الفرع الثاني: المصطلحات القريبة لمعنى جائحة
43	المطلب الثاني: موقف الفقهاء من وضع الجوائح
43	الفرع الأول: الإتجاه الأول
44	الفرع الثاني: الإتجاه الثاني

45	الفرع الثالث: القول المختار
47	المطلب الثالث: أمثلة تطبيقية لبعض الجوائح المعاصرة
47	الفرع الأول: جوائح إرتفاع الأسعار
50	الفرع الثاني: جوائح تدخل الحكومة
52	الفرع الثالث: جوائح البيئة
58	المبحث الرابع: أثر جائحة كورونا على عقد الإجارة
58	المطلب الأول: مفهوم كورونا
58	أولاً: تعريف فيروس كورونا
59	ثانياً: تعريف مرض كوفيد-19
59	ثالثاً: تعريف فيروس كورونا المستجد
59	رابعاً: أعراض مرض كوفيد-19
62	المطلب الثاني: أثر كورونا على عقد الإجارة
62	الفرع الأول: كورونا وعلاقته بالجوائح
64	الفرع الثاني: طبيعة كورونا على عقد الإجارة
66	المطلب الثالث: تأثير كورونا على إيجار المساكن والمحلات التجارية
67	الفرع الأول: تأثير كورونا على إيجار المساكن
70	الفرع الثاني: خلاصة الحكم الشرعي للإيجار المساكن
70	الفرع الثالث: تأثير كورونا على إيجار المحلات التجارية
72	الفرع الرابع: الحكم الشرعي (الفتوى) للإيجار المحلات التجارية
76	خاتمة
79	المصادر والمراجع
90	الملاحق
101	فهرس الآيات
102	الفهرس الأحاديث

103	فهرس الاعلام
104	فهرس الموضوعات