



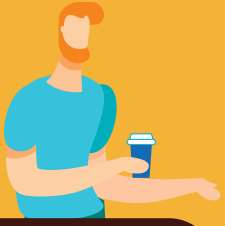
جائحة كورونا كوفيد ١٩ الجديد

وأثرها على الالتزامات التعاقدية في عقود الإجارة



www.al-abdali.com.sa

التزامك بالتباعد الإجتماعي سلامة لك وللمجتمع



بناء على الاستشارات العديدة التي تصب حول أثر الجائحة على تلك العقود المبرمة من استثمارات عقارية أو بعض الأنشطة و العقود التي حالت من الانتفاع بما تضمنته تلك العقود وحيث أن هذه المسألة تعد نازلة على العالم أجمع، فقد تم إعداد هذا البحث الموجز مبينا فيه لبعض ما ورد في نصوص الأنظمة المرعية بالمملكة العربية السعودية بحال القوة القاهرة وما تيسر من أقوال الفقهاء حول أثر الجوائح في إمضاء العقود أو فسخها، مع إبداء التوصية ليسهل الرجوع إليها وقت الحاجة

أولاً: لمحة

مما لا يخفى على أحد ما يمر به العالم أجمع من **جائحة فيروس كورونا**، وتأثيره الحالي المباشر على التجارة والاستثمار؛ بل وعلى اقتصاد العالم بأسره؛ هذا فضلاً عن تبعاته المتوقعة بعد انتهاءه، ولما قامت به الدول من إجراءات احترازية استثنائية تمثلت في توقف المدارس، وتوقف بعض المنشآت وبعض المؤسسات العامة والخاصة، وتوقف الطيران ووسائل النقل كل ذلك ما ينبئ بما لا يدع مجالاً للشك أننا أمام قوة القاهرة، ومن ثم تأتي أهمية وضرورة بحث أثر تلك الجائحة العالمية على كافة العقود بأنواعها، وجميع الالتزامات بأشكالها، وتطبيق الأحكام والأصول الشرعية عليها لرفع الضرر عن المتضررين عملاً بمقاصد الشريعة الإسلامية الغراء التي قامت عليها ركائز هذه البلاد المباركة وما يتفق معها من النصوص النظامية المرعية



ثانياً: القوة القاهرة في بعض أنظمة المملكة العربية السعودية
جاء النص ببعض الأنظمة على حالات وأحكام القوة القاهرة والتي لا تخرج في مجملها عما تقرر في الشريعة الإسلامية، ومن ذلك :

1 المادة (٢٨) من نظام الاستثمار التعديني ونصها: (إذا منعت قوة القاهرة أو عاقت أو أخرت قيام المرخص له بأي من التزاماته في الوقت المحدد، فإن التعطيل أو التأخير الناتج عن ذلك لا يعد إهمالاً أو تقصيراً في العمل أو الأداء. ويجب أن تمدد الفترة التي كانت محددة للعمل الذي توقف أو تعطل لمدة لا تقل عن فترة القوة القاهرة، بعد موافقة الوزير على ذلك كتابة، ويقصد بالقوة القاهرة في أحكام هذه المادة الأحداث المتعارف عليها أصولياً كقوة القاهرة ناجمة عن ظروف غير متوقعة وقت إصدار الرخصة، والتي لا ترجع إلى أي من الطرفين وتجعل تنفيذ المرخص له لالتزاماته المحددة بالرخصة مستحيلًا).

2 نصت المادة (٧٤) من نظام العمل على: (ينتهي عقد العمل في أي من الأحوال التالية: ه- القوة القاهرة).

3 نصت المادة (٢١) من اللائحة التنفيذية لنظام العمل ونصها: (...القوة القاهرة: مثل حالات الحروب أو الحرائق أو الفيضانات أو المجاعات أو الزلازل أو الأمراض الوبائية العنيفة).

4 نصت المادة (٢٢) من نظام -قانون- الجمارك الموحد على: (يحظر على الطائرات المغادرة من الدولة أو القادمة إليها أن تقلع أو تهبط في المطارات التي لا توجد فيها دوائر جمركية، إلا في حالات القوة القاهرة ...).



ثالثاً: أحكام الجوائح في الشريعة والفقه الإسلامي

اعتنت الشريعة الإسلامية بذلك الأمر عناية خاصة؛ ورتبت أثراً شرعية على العقود والالتزامات في حالات الجوائح وفرقت في ذلك على نوعين:

النوع الأول

فوات المنفعة بالكلية ويترتب عليه فسخ العقد، وأدلته

1 قول النبي -صلى الله عليه وسلم-: (إذا بعث من أخيك ثمراً فأصابته جائحة فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال أخيك بغير حق).

2 قال الكاساني-رحمه الله-: (الحاجة تدعو إلى الفسخ عند العذر، لأنه لو لزم العقد عند تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد ثم إنكار الفسخ عند تحقق العذر خروج عن العقل والشرع لأنه يقتضي أن من اشتكى ضرراً فاستأجر رجلاً ليقبله فسكن الوجع أجبر على القلع، ومن وقعت في يده أكله فاستأجر رجلاً ليقطعها فسكن الوجع أجبر على القطع وهذا قبيح عقلاً وشرعاً).

3 قال ابن حزم -رحمه الله-: (وكذلك إن اضطر المستأجر الرحيل عن البلد أو اضطر المؤجر إلى ذلك فإن الإجارة تنفسخ إذا كان في بقاؤها ضرر على أحدهما كمرض مانع أو خوف مانع أو غير ذلك لقول الله تعالى: (وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلَّا مَا اضْطُرِرْتُمْ إِلَيْهِ)، وقال تعالى: (وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ).



النوع الثاني

فوات المنفعة الجزئي ، ويترتب عليه إعفاء الطرف المتضرر من تلك الجائحة بقدر الضرر الذي وقع عليه، وبقدر ما فات عليه من المنفعة

1 قال شيخ الإسلام بن تيمية -رحمه الله-: (وتثبت الجائحة في حانوت أو حمام نقص نفعه ... وقياس أصول أحمد ونصوصه إذا تعطل نفع الأرض بأفة انفسخت الإجارة فيما بقي من المدة كاستهدام الدار، ولو يبست الكروم بجراد أو غيره سقط من الخراج بسبب ما تعطل من النفع، وإذا لم يمكن الانتفاع به ببيع أو إجارة أو عمارة أو غير ذلك لم تجز المطالبة بالخراج).

2 سئل شيخ الإسلام رحمه الله عن رجل استأجر أملاً موقوفة وقلت الرغبات في سكانها وعمل بذلك محضراً بأرباب الخبرة فهل يضع عنه شيئاً إذا رأى في ذلك مصلحة للوقف، وإذا حط عنه هل يرجع عليه إذا انقضت مدة الإجارة، وهل لمستحقي ريع الوقف التعرض على الناظر بسبب ذلك؟ فأجاب: (الحمد لله؛ إذا استأجر ما تكون منفعة إيجاره للناس مثل الحمام والفندق والقيسارية ونحو ذلك فنقصت المنفعة المعروفة مثل أن ينتقل جيران المكان ويقل الزبون لخوف أو خراب أو تحويل ذي سلطان لهم ونحو ذلك؛ فإنه يحط عن المستأجر من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المعروفة سواء رضي الناظر وأهل الوقف أو سخطوا ولا يرجع على المستأجر بما وضع عنه إذا لم توضع إلا بقدر ما نقص من المنفعة المعروفة).



رابعاً: أثر الجوائح في إمضاء العقود أو فسخها في المذاهب الأربعة
اتفق الفقهاء على أن الجائحة: هي التي لا دخل للأدمي فيها، واتفقوا على أنها تطراً بعد إبرام العقد، واختلفوا فيما يلي: اختلف فقهاء الشريعة في ترتيب الفسخ على الأعدار الطارئة، بين موسع لإعمال هذا، وهم الحنفية، ومضيق في ذلك، وهم سائر المذاهب الثلاثة:

وفيما يلي تفصيل المذاهب:

أولاً: ((المذهب الحنفي)): يرى الحنفية أن العذر الطارئ يرتب جزاء الفسخ غالباً سواء تعلق العذر بالمؤجر، أو المستأجر، أو بالعين المؤجرة، فتفسخ الإجارة إذا استلزمت ضرراً ليس من مقتضى العقد، إذ لا يجوز تحميل أحد المتعاقدين ضرراً لا يقتضيه عقد الإجارة

ثانياً: ((المذهب المالكي)): جعل المالكية المعاني التي تفسخ لأجلها الإجارة على ثلاثة أقسام، وهي ما ينقص المنفعة نقصاً يورث ضرراً بيناً. فوات المنفعة بالكلية. ما يمنع استيفاء المنفعة.

ثالثاً: ((المذهب الشافعي)): الأصل عند الشافعية ألا يفسخ عقد الإجارة إلا بثلاثة شروط، وهي:
(١) أن يوجب خللاً في المعقود عليه.
(٢) أن يكون عيباً تنقص به المنفعة.
(٣) تعذر استيفاء المنفعة شرعاً.

رابعاً: ((المذهب الحنبلي)): منحى المذهب الشافعي إلا أنهم جعلوا تعذر استيفاء المنفعة شرعاً على خمسة أقسام، وهي:
(١) تلف العين المؤجرة.
(٢) أن يحدث للعين المؤجرة ما يمنع نفعها.
(٣) غصب العين المؤجرة.
(٤) تعذر استيفاء المنفعة بفعل صادر عن عينها كشرود الدابة.
(٥) أن يحدث خوف عام يمنع منها.



خلاصة أقوال الفقهاء

أن ما اتفق عليه الفقهاء مما يوجب فسخ عقود الإجارة يقوم على ثلاثة أصول وهي: فوات المنفعة بالكلية من أصلها. أو ذهابها مع بقاء أصلها. أو تعذر استيفائها سواء من ذاتها أو أمر خارج عنها

خامساً: التوصية

وتأسيساً على جميع ما سبق فإنه لا يمكن بحال المطالبة بإلزام طرفي العقد -على حد سواء- بجميع الالتزامات العَقْدِيَّة على النحو المتفق عليه قبل وقوع جائحة كورونا العالمية، ويتحتم إعمال تلك القواعد والأصول والنصوص الشرعية والنظامية للجائحة وما ترتب عليها من أثر وضرر؛ للنظر في أثر تلك الآثار والأضرار على فسخ العقد أو تعديل الالتزامات بما يحقق العدل والموازنة بين مصلحة طرفي العقد قدر الإمكان.



قائمة المراجع

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

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

روضة الطالبين وعمدة المفتين، للإمام أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ)

عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، للإمام أبو محمد جلال الدين عبد الله بن نجم بن شاس بن نزار الجذامي السعدي المالكي (المتوفى: ٦١٦هـ)

الفتاوى الكبرى، للإمام تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام ابن تيمية الحراني الحنبلي الدمشقي (المتوفى: ٧٢٨هـ)

مجموع الفتاوى، للإمام تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام ابن تيمية الحراني الحنبلي الدمشقي (المتوفى: ٧٢٨هـ)

المغني للإمام موفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي الجماعيلي الدمشقي الصالحي والمتوفى سنة ٦٢٠ هـ.

المنتقى لأبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب بن وارث التجيبي القرطبي الباجي الأندلسي (المتوفى: ٤٧٤هـ)

المهذب لأبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (المتوفى: ٤٧٦هـ)

نظام الاستثمار التعديني ١٤٢٥ هـ، تاريخ إصدار النظام: ٢٠/٠٨/١٤٢٥هـ، الموافق: ٢٠٠٤/١٠/٠٤م.

نظام العمل - الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥١/م) وتاريخ ٢٣/٨/١٤٢٦هـ المعدل بالمرسوم الملكي رقم

(٢٤/م) وتاريخ ١٢/٥/١٤٣٤هـ - المعدل بالمرسوم الملكي رقم (٤٦/م) وتاريخ ٥/٦/١٤٣٦هـ المعدل بالمرسوم

الملك رقم (١٤/م) وتاريخ ٢٢/٢/١٤٤٠هـ - المعدل بالمرسوم الملكي رقم (١٣٤/م) وتاريخ ٢٧/١١/١٤٤٠هـ

نظام لقانون - الجمارك الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية تاريخ إصدار النظام/ اللائحة ٣/١١/١٤٢٣.

هـ الموافق : ٢٠٠٣/١٠/٠٦ م

نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار، للإمام محمد بن علي الشوكاني (١٢٥٠هـ - ١٨٣٤م).





 0550444688

 0122121212

 info@al-abdali.com.sa

 [Khalid_Alabdali](https://twitter.com/Khalid_Alabdali)

 www.al-abdali.com.sa