

واختاره أبو محمد؛ لأن المقصود بالعقد قد فات، أشبه لو تلف) شرح الزركشي على مختصر الخراقي: (٤/٢٤٠). وحيث تعطلت منافع العين المستأجرة فلم يتمكن موكلي من استيفائها مدة الجائحة، مما يجعل دفع الأجرة خسارة فادحة عليه، وتعسفاً في استعمال مبدأ لزوم العقد دونما اعتبار لطروء الجائحة المعبر أثرها شرعاً في العقود، ولذلك حفظاً لحقوق المتعاقدين صيرت الشريعة الفسخ حقاً للمستأجر (المدعي). نطلب: فسخ عقد الإيجار المبرم مع المدعي عليه والمؤرخ ١٤٣٨/١٢/٠١ الموافق ٢٣/٠٨/٢٠١٧ لعدم القدرة على استيفاء المنفعة التي تم التعاقد من أجلها هكذا ادعى، هذا ماتم عليه الترافع الإلكتروني وقررت تحديد موعد جلسة للمرافعة وبه ختمت الجلسة

المرافعة

و في جلسة أخرى الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد افتتحت جلسة التقاضي عن بعد وفيها حضر المدعي وكالة ~~الموكل~~ ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه رغم تبليغه. بمهمة تبليغ رقم: ٧٠٨٣٢٧٦ وبسؤال المدعي عن مآلديه من اضافة فقد اورد مذكرة إلحاقية ونص ما فيها: إشارة إلى الدعوى المقامة من موكلتي ~~الموكل~~ ضد ~~الموكل~~. أستاذنكم في تقديم مذكرة إلحاقية أبين فيها ما يلي: أولاً: ورد في البند الثاني عشر من العقد: [...] في حال تعرض المبنى لإزالة أو هدم ... فيعتبر العقد لاغي وغير ملزم للطرفين...]. وعدم بيان مصير العلاقة التعاقدية في حال نزول الجوائح أو ما يسمى بالقوة القاهرة، يوجب إعمال النصوص والقواعد الشرعية وفق ما تقتضيه الأدلة المتمثلة في الآتي: ١- ما رواه جابر بن عبد الله -رضي الله عنه- أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: ((إن بعث من أخيك ثمراً، فأصابته جائحة، فلا يحل لك أن تأخذ من مال أخيك بغير حق)) رواه مسلم، وقد طرد الفقهاء هذا الحديث على سائر العقود. ٢- القياس: ورد في البند الثاني عشر من العقد المبرم بين موكلي والمدعى عليه انفساخ العقد وعدم لزومه لأي من الطرفين عند تعرض العقار للإزالة، وعليه تقاس جائحة كورونا، بجامع تعطل المنفعة في الأصل والفرع. ٣- ما قرره أهل العلم من أن العقد يفسخ بتعطل المنفعة ابتداءً أو دواماً؛ قال ابن مفلح في الفروع (٧/١٦١): (وتفسخ بتعطيل نفعها ابتداءً أو دواماً فيما بقي)، وقال شيخ الإسلام ابن تيمية في الفتاوى (٣٠/٢٨٥): (وقد اتفق العلماء على أنه لو نقصت المنفعة المستحقة بالعقد كان للمستأجر الفسخ). ثانياً: نرفق لفضيلتكم المستندات والبيانات التالية: ١- العقد المبرم بين موكلتي والمدعى عليه المؤرخ في ١٤٣٨/١٢/٠١ هـ، وقد نص البند الرابع عشر على أن مدة العقد خمس سنوات تبدأ من تاريخ ١٤٣٨/١٢/٠١ هـ. (مستند رقم ١): ٢- الخطاب الصادر من المدعى عليه بتاريخ ١٤٤١/٠٥/٢٥ هـ الموافق ٢٠/٠١/٢٠٢٠ م مضمونه: مطالبة موكلي بمبلغ (١.١٨١.٢٥٠) مليون ومائة وواحد ثمانون ألف ومائتان وخمسون ريالاً وذلك سداد للدفعة المستحقة في تاريخ ١٤٤١/٠٥/٣٠ هـ. (مستند رقم ٢): ٣- الخطاب الصادر من المدعى عليه بتاريخ ١٤٤١/٠٧/٠٦ هـ الموافق ٢٠/٠٣/٢٠٢٠ م مضمونه: السرعة في سداد المبلغ (١.١٨١.٢٥٠) مليون ومائة وواحد ثمانون ألف ومائتان وخمسون ريالاً المستحقة في تاريخ ١٤٤١/٠٥/٣٠ هـ. (مستند رقم ٣): ٤- الخطاب الصادر من موكلي بتاريخ ٢٠٢٠/٠٣/٠٥ م مضمونه: أن العمرة قد توقفت بناءً على التعليمات الصادرة من المملكة العربية السعودية

صك

بسبب جائحة كورونا، والتزام موكلي بسداد القيمة في حال فتح العمرة. (مستند رقم: ٤) - الخطاب الصادر من المدعى عليه بتاريخ ١٤٤١/١١/٢١ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٢ م مضمونه: عدم قبول العذر مطلقاً، كون تاريخ استحقاق الدفعة الأولى في ١٤٤١/٠٥/٣٠ هـ قبل نشوء تلك الجائحة. وكذلك المطالبة بالدفعة الثانية والمستحقة بتاريخ ١٤٤١/١٢/٠١ هـ، والإنذار بأنه في حال عدم السداد سيتخذون الإجراءات الشرعية والنظامية عبر المحاكم المختصة والسلطات التنفيذية بوزارة الحج والعمرة ومقام أمانة منطقة مكة المكرمة للنظر في إيقاف النشاط كلياً. (مستند رقم: ٥) الطلبات: نرجو من فضيلتكم الحكم بفسخ العقد . وفقكم الله وسدد خطاكم على طريق الحق والرشاد وللحاجة للتأمل والدراسة فقد قررت تحديد موعد لجلسة الحكم والله الموفق وفي جلسة أخرى وفيها حضر وكيل المدعي نايف الرشود المثبته هويته سابقاً كما حضر لحضوره ~~خالد البدر~~ بصفته وكيلاً عن المدعى عليه هويه وطنية رقم ~~XXXXXXXXXX~~ بالوكالة رقم ~~XXXXXXXXXX~~ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض وقد سألت المدعى عليه وكالة عن جواب موكله عن الدعوى قدم إجابة محررة وهذا نصها : أتشرف بالتقدم وكالة عن ~~XXXXXXXXXX~~ / ~~XXXXXXXXXX~~ هوية وطنية رقم ~~XXXXXXXXXX~~ بموجب الوكالة رقم ~~XXXXXXXXXX~~ بتاريخ ~~XXXXXXXXXX~~ هـ. بشأن الدعوى برقم ~~XXXXXXXXXX~~ وتاريخ ~~XXXXXXXXXX~~ هـ، المقامة من / ~~XXXXXXXXXX~~ / ~~XXXXXXXXXX~~ وبشأن الرد على ما عرض بلانحة دعوى المدعين وطلبهم فسخ عقد إيجار الفندق المؤجر لهم بحي الهجرة مخطط الأمير أحمد بمكة المكرمة . أشير وأعرض لنظر فضيلتكم إلى أن العقد بين الأطراف هو عقد "محدد المدة" مدته خمسة سنوات ويبدأ منذ تاريخ ١/١٢/١٤٣٨ هـ وينتهي بتاريخ ٣٠/١١/١٤٤٣ هـ وفقاً لما ورد بالبند الرابع عشر من العقد، ووفقاً كذلك للقيمة الإيجارية المحددة بالوقت والمقدار لأدائها طيلة خمسة سنوات هجرية وأن حالة تسليم القيمة الإيجارية تتم على دفعتين. قدم المدعي دعواه إلى مقام المحكمة العامة بمكة المكرمة بتاريخ ١٩/١٢/١٤٤١ هـ، أي عقب بدء السنة الثالثة من تاريخ نشوء العقد، وقد ظهر قبل ذلك التاريخ وفيما قبل نشوء تلك الجائحة وإبقراره في ضبط الجلسة بتاريخ ٤/٢/١٤٤٢ هـ حالة عدم التزامه بسداد الدفعات الإيجارية في مواعيدها المحددة بجدول الاستحقاقات المتضمن بالبند الخامس عشر من العقد وتخلفه عن سدادها بدون أعذار شرعية وماله طبيعته في سريان العقود من هذا النوع. خالف المدعي ما ورد بالبند السادس عشر من العقد في شأن تفسير أو تنفيذ أحد بنود العقد وفي شأن إن لم يتم حل النزاع ودياً، بطلبه إحالة النزاع إلى المحكمة مباشرة. ودون المرور إلى ما رسم به قرار معالي وزير العدل رقم (٥٥٩٥) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٠ هـ بشأن مكاتب المصالحة والتحكيم ، وفي إن ما حدث في ظل الظرف الطارئ التي تتعرض لها البلاد فلا ينقضي معها التزام المتعاقد مطلقاً ، بل يُرد إلى الحد المعقول (ودياً أو قضائياً) ويكون ذلك بالقيام برفع الأثر المرهق الذي سببه الظرف الطارئ خلال تلك الفترة لا لكامل مدة العقد . إن ما عرض في دعوى المدعي لم يكن له الأثر الصحيح في فسخ العقد موضوع الدعوى مطلقاً ، وذلك بإقرار المدعي وكالة صراحة عبر نظام الترافع الإلكتروني للقضية بتخلفه عن الدفعة المقررة بتاريخ ١٤٤١/٠٥/٣٠ هـ والتي كانت مستحقة السداد وحال أن الجائحة التي يتذرعون بها قد نشأت تالية على إعلان السلطات المختصة بالمملكة في نهاية شهر رجب عام ١٤٤١ هـ أي عقب استحقاق الأجرة بقرابة شهرين، وكل ذلك قد تم إنذارهم به بموجب الخطاب الصادر من موكلي بتاريخ ٢١ / ١١ / ١٤٤١ هـ وبأن هناك

الخطابات السابقة الصادرة لهم بتاريخ ٢٥/٥/١٤٤١ هـ وكذلك خطاب بتاريخ ٦/٧/١٤٤١ هـ وتلك الخطابات سابقة على نشوء أي أزمات ولا يستطيع المدعي التحلل من مبالغ تلك الإيجارات بأي صورة كانت ، وبأن ما أشير إليه رداً على خطابهم برقم (٠٠١٥/٢٠٢٠) وتاريخ ٥/٣/٢٠٢٠ م الموافق ١٠/٧/١٤٤١ هـ وقد ورد منهم ما قبل نشوء الجائحة أو نشوء أضرار بسببها مما يعني عدم صحة الأسباب التي يتذرعون بها في مراجعتهم من خلال نظام الترافع الإلكتروني الذي صدر أمر فضيلتكم بانقضائه فجاءة دون تمكيننا من الرد وكذلك تحديد جلسة عاجلة لم يتم تداركها لوصول الرابط في فترة متأخرة من الليل وتعذر تبلغ موكلي به لأجل التمثيل بالدعوى على وجه صحيح ، مما له الأثر في نفي كافة ادعاءات المدعي وعدم وجاهتها وكل ذلك مردوده برغبتهم في التهرب من سداد الأجرة في مواعيدها المقررة ومخالفاً للبند السادس من العقد والأثر الكبير في مخالفته قول الباري عز وجل (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، وكل ذلك تفصح عنه الخطابات المتبادلة بين الأطراف بوضوح . صاحب الفضيلة : قد جرى من جهتي كوكيل عن المدعى عليه وبتاريخ ٢٤/١١/١٤٤١ هـ ، الاتصال هاتفياً على المدعو /مشاري المرشاد ، مالك المؤسسة على هاتفه (٠٠٩٦٥٦٥٠٠٣٠٠٣) ولأجل معرفة ما لديه عن أسباب تأخره في سداد الأجرة عن مواعيدها المستحقة فيها ، وقد أجاب في ذلك الحين بعدم مبالاته بالأمر عقب عجز موكلي عن حالة التواصل معه هاتفياً، وقد جرى العرض عليه في ذات الوقت من جهتي بتسليم العقار إلا أنه رفض مطلقاً وذكر بقوله أنه ينتظر وصوله إلى المملكة للتفاهم مع المالك بشخصه وطلبه مواصلة العقد واستمرارية حيازته للعقار حتى اللحظة ورفض عقب ذلك أي تجاوب أو مفاهيم حتى ظهرت النية مبيتة لديه لتقديم تلك الدعوى وبالادعاءات الواهنة التي يعبر عنها بغير الوجه الصحيح . كذلك فإن جمهور العلماء، الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة، قد وصفوا بأن الإجارة عقد لازم من الطرفين، وذلك لأنها عقد معاوضة، فكان لازماً كالبيع، ولزومها يقتضي تملك المؤجر الأجرة، والمستأجر المنافع، فإذا فسخ المستأجر الإجارة قبل انقضاء مدتها، وترك الانتفاع اختياراً منه، لم تنفسخ الإجارة، والأجر لازم له، ولم يزل ملكه عن المنافع، وهذا القدر متفق عليه بين الفقهاء. وإن ما جاء بالعرف خلال الجائحة في شأن التفرقة بأثر جائحة كورونا على عقود الإيجار التجاري الآتي : عقد الإيجار التجاري على نوعين: (١) (عقود إيجار تجارية قصيرة المدة) : سواء كانت قصيرة المدة في أصل نشأتها، كثلاثة أو ستة أشهر، أو تكون المدة المتبقية من العقد مدة قصيرة، كعقد إيجار مدته سنة أو سنتان، والمتبقي من العقد ثلاثة أشهر أو أربعة ونحوها، فهذا النوع من العقود يمكن وصف جائحة كورونا بالنسبة له بأنها قوة قاهرة تمنع من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال المدة المتبقية من تلك العقود . (٢) (عقود إيجار تجارية طويلة المدة) : وهي العقود المتبقية من مدتها سنة فأكثر، مثل العقود التي مدتها خمس سنوات ونحوها، فهذا النوع من العقود لا تُعد حائجة كورونا بالنسبة له قوة قاهرة، وإنما هي من قبيل الظروف الطارئة التي تمنح المستأجر طلب رفع الضرر الواقع عليه بسبب عدم الانتفاع خلال فترة الإجراءات الاحترازية، لكن لا تؤثر على العقد بالفسخ ؛ لأن إمكانية الاستمرار في العقد متحققة . صاحب الفضيلة ولما تقدم : أولاً : أطلب بصفة احتياطية ، عدم قبول الدعوى شكلاً بالنظر إلى عدم إحالتها لما يتوجه به قرار معالي وزير العدل رقم (٥٥٩٥) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٠ هـ في شأن مكاتب المصالحة إجراءاتها . ثانياً: في الموضوع : برد دعوى المدعي لعدم وجاهة ما عرض بها من أسانيد

بالنظر إلى طلبه فسخ العقد وبقصد التهرب من سداد الأجرة المستحقة ، لما جرى إيضاحه من أسباب . " هكذا أجاب المدعى عليه وكالة وطلب المدعي تدوين مذكرة لموكله وهذا نصها : إشارة إلى الدعوى المقامة من موكلتي/ مؤسسة مشاري المرشاد، ضد المدعى عليه/ سلطان الحارثي، نريد أن نبين لفضيلتكم أن موكلتي قد فسخت العقد المبرم مع المدعى عليه المؤرخ في ١٤٣٨/١٢/٠١ هـ. محل الدعوى- اعتباراً من تاريخ ١٤٤١/١١/٢١ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٢ م وذلك لما سبق بيانه من أسباب في الجلسات السابقة من عدم القدرة على استيفاء المنفعة، التي هي ركن العقد ومحلّه. إضافة إلى أن جائحة كورونا وما صدر بشأنها من قرارات حكومية خصوصاً ما جاء منها بتعليق العمرة والحج من خارج المملكة، تُنزل منزلة الحصر الموجب للفسخ كما هو المقرر فقهاً؛ قال الحجاوي -رحمه الله- في الإقناع (٤/٣٠): "ولو حدث خوف عام يمنع من سكن المكان الذي فيه المُستأجر، أو حُصر البلد فامتنع خروج المُستأجر إلى الأرض) التي استأجرها ليزرعها (فله الفسخ) لأنه أمرٌ غالبٌ منع المُستأجر استيفاء المنفعة فيثبت به الخيار كالغصب". ولا يخفى على شريف علمكم أن فسخ العقد في مثل هذه الحالة لا يفتقر إلى رضی المؤجر ولا إلى حكم حاكم كما هو المقرر فقهاً؛ قال البهوتي -رحمه الله- في كشاف القناع (٣/٢٤٠): "وكل موضع قلنا له الفسخ) في البيع (فإنه يفسخ بغير حكم حاكم)". وقد طلبت موكلتي من المدعى عليه استلام العين وقامت بمخاطبته رسمياً . وبناء على ما تم إيراده من أسباب موجبة للفسخ؛ نطلب من فضيلتكم: إثبات فسخ العقد المبرم بين موكلتي والمدعى عليه المؤرخ في ١٤٣٨/١٢/٠١ هـ " هكذا طلب وللدراسة والتأمل جرى رفع الجلسة وفي جلسة أخرى وفيها حضر المدعي وكالة و المدعى عليه وكالة المشار إليهما وذلك عن بعد ولتهيئ الدعوى للحكم فد جرى إقفال المرافعة

الأسباب

وبناء على ما تقدم من الدعوى و الإجابة وبعد الدراسة و التأمل يتضح أن ما استند عليه المدعي من طلب الفسخ بحديث النبي صلى الله عليه وسلم ((إن بعث أخيك ثمرا فأصابته جائحة فلا يحل لك أن تأخذ من مال أخيك بغير حق)) وما استند عليه من أقوال الفقهاء _رحمهم الله _ ببعد تنزيلها على الواقعة بعينها محل النزاع وذلك لأمر منها : ١/ مقصود الحديث هو في تلف العين المعقود عليها ، وقاس على ذلك بعض أهل العلم انتفاء المنفعة بالكلية بسبب خارج عن إرادة الطرفين ويستحي رفعه ، و يصعب تنزيل ذلك على محل النزاع وتحقيق المناط فيه ، ذلك أن العقار بيد المدعي وتحت تصرفه ولم يحدد في العقد جهة معينة أو زمان محدد في الانتفاع بل ترك ذلك للمستأجر بل لم يشترط عليه المؤجر أن لا ينتفع بذلك سوى الحاج والمعتمر ، بل أجره العين مدة وأجرة معلومة على منفعة مطلقة ، وعليه فيبعد قياس حديث وضع الجوائح على المحل المتنازع عليه . ٢/ و بالنظر إلى النصوص الفقهية المذكورة ، وغيرها مما ذكره فقهاء الحنابلة و غيرهم في هذا الباب يمكن للمطلع عليها أن يعلق قولهم بالفسخ في عقود الإجارة على ثلاثة ضوابط : الأول / حدوث مانع معتبر كخوف أو حصر أو غيره . إذ بعض الموانع والحوادث غير معتبرة أو تنقص المنفعة لا تمنعها بالكلية وهذا مما يتماكس فيه التجار ، والتجارة محل للربح والخسارة . الثاني / أن يكون الحادث عاما في المكان و الزمان فليس محصور بأحد دون الآخر أو بزمن دون غيره، بل يكون مستغرقا للمكان

صك

و الزمان ليصدق عليه تسمية الجائحة شرعا . الثالث / أن يترتب على هذا الحادث المنع من استيفاء المنفعة بالكلية، لا المنع الجزئي أو المحتمل ، و إن الناظر إلى ما حل من المرض المسمى بكورونا - كفانا الله شره و المسلمين - هو من جهة أنه مائع معتبر و عام في المكان والزمان فهذا صحيح لكن من جهة تسببه في المنع من استيفاء المنفعة بالكلية غير صحيح ، إذ أن هناك من الأنشطة التجارية من زاد ربحها في تلك الفترة بما لم يمر على تاريخها من قبل ، وعلى وجه الخصوص من العقارات ذات الكراء لم تتأثر أبداً بل زادت الحاجة إليها وهي على سبيل المثال دور المساكن و النزل للناس و العمالة بل إن وضع الفنادق و الشقق المفروشة لم يتوقف أصحابها من الانتفاع بذلك وكانت محل استئجار من قبل الدولة و السفارات الخارجية و موظفي القطاعات الخاصة العاملة في تلك الفترة كالقطاع الصحي مثلا ، ولذا لم يصدر في تلك الدور و الفنادق و النزل أي قرار حكومي بتعليق أنشطتها لكن بعضها تأثر بالجائحة وبعضه لم يتأثر خاصة بعد رفع الحظر ، بل زاد من ربح البعض حال منع الناس من السفر خارج البلاد ، ثم إن العمل جار بين الناس في مثل هذه العقود على تأجيل الأجرة أو إلغائها أو تمديد العقد أو ما شابه ذلك ، لا القول بخيار الفسخ و إبطال العقود ، ولا يمكن الانتقال من أصل لزوم العقود وصحته إلى إبطاله بمثل هذه الأسباب التي لا تقوى إلى إبطال الأصل ، و الشريعة تتشوف إلى إمضاء العقود لا إبطالها ، وهذا ما صادق عليه المدعي حال مخاطبته للمدعى عليه بتأجيل دفع الإستحقاق بعد إنفكاك الأزمة ، بل إن المدعي مقر بوجود العقار بيده و انتفع به فترة قاربة الشهران قبل بدء الازمة ولم يتطرق لذلك ، وهذا مطل للغني وإسقاط لحق ثابت .

الحكم

و لما سبق من أسباب فإن الدائرة تقرر رد الدعوى لعدم أحقيته في ذلك وبه حكمت وأفهمت المعترض بأن له مدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لهذا اليوم وذلك لتقديمه لائحته الاعتراضية والإسقاط حقه في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية وذلك استناداً للمادة (٥٧) والمادة (١٦٥) والمادة (١٧٩) من نظام المرافعات الشرعية ولوائح التنفيذية وبه ختمت الجلسة

توقيع رئيس الدائرة

