

تعذر استيفاء المنفعة وأثره في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي؛ آثار التدابير الوقائية من انتشار فيروس كورونا (كوفيد-19) نموذجا

The Inability To Fulfil The Benefit And Its Effect On The Lease Contract In Islamic Jurisprudence; The Effects Of Preventive Measures From The Spread Of The Coronavirus (Covid-19) As A Model

عبد الله توسنة¹

¹ كلية العلوم الإسلامية ، جامعة الجزائر 1 (الجزائر)، abdtous59@gmail.com

تاريخ النشر: ديسمبر/2021

تاريخ القبول: 2021/10/31

تاريخ الإرسال: 2020/12/16

الملخص:

هذا البحث يتناول أثر تعذر استيفاء المنفعة في عقد الإجارة عند الفقهاء، وذلك من خلال بيان أنواع التعذر في استيفاء المنفعة وبيان حكم كل نوع منه، مع تنزيل تلك الأحكام على الحالات الناتجة عن القرارات الوقائية التي أمرت بها الحكومة الجزائرية للحد من الانتشار الواسع لوباء كورونا (كوفيد-19) والتي تسببت في تعطيل كثير من المنافع المستأجرة؛ مثل المنافع التابعة للمحلات التجارية التي أمر بغلقها، ومنافع العمال المستأجرين الذين علقت نشاطاتهم أو الذين تعذر وصولهم إلى أماكن العمل، وقد تبين من خلال عناصر البحث أن التعذر المؤثر في عقد الإجارة هو ما كان قائما بالعين المستأجرة أو كان عاما غير خاص بالمستأجر، ففي هاتين الحالتين يجوز للمستأجر أن يفسخ عقد الإجارة ولو لم يرض المؤجر، كما أن المؤجر لا يستحق من الأجرة إلا ما كان مقابلا للمنفعة التي تمكن المستأجر من استيفائها، وأما إذا كان التعذر لسبب خاص بالمستأجر فإنه في هذه الحالة لا يؤثر على عقد الإجارة والمستأجر ملزم بدفع الأجر المتفق عليه كما أن العقد لا يفسخ إلا برضا الطرفين.

الكلمات المفتاحية: الإجارة، المنفعة، تعذر استيفاء المنفعة، كورونا.

Abstract:

This research deals with the effect of the inability to fulfill the benefit in the lease contract according to the jurists by explaining the types of the inability and stating the ruling for each type and applying those provisions on the cases resulting from the preventive decisions ordered by the Algerian government about Corona epidemic (Covid-19) causing the suspension of many rental benefits; Such as the shops that were ordered to be closed. The

exclusion affecting the lease contract is what was present in the leased property or was public and not specific to the lessee; In these cases it is permissible for the lessee to cancel the lease contract even if the lessor is not satisfied, the lessor is not entitled to the rent except for what is in return for the benefit to the tenant. If the excuse is for a reason specific to the tenant then it does not affect the lease contract, the tenant is binding to pay the agreed upon wage ; The contract is not canceled without the consent of the two parties.

Key words: leasing, benefit, inability to fulfil the benefit, Corona

المقدمة

إن من المسائل المستجدة في الآونة الأخيرة ما يتعلق بآثار وباء كورونا؛ فإن الانتشار الواسع لهذا الوباء عن طريق العدوى أوجب على حكومات الدول فرض تدابير خاصة للحد من انتشاره، ومن هذه التدابير تطبيق الحجر الصحي¹ على المناطق التي يتسارع فيها هذا الوباء، ومن مستلزمات هذا الحجر غلق كثير من النشاطات التجارية التي يكثر فيها اجتماع الناس واحتكاك بعضهم ببعض.

وبما أن هذا الوباء وصل انتشاره إلى الجزائر فإن الحكومة الجزائرية أصدرت بدورها عدة قرارات متعلقة بهذا الشأن²، فأمرت بتعليق بعض النشاطات التجارية لمدد مختلفة حسب البرنامج الوقائي المطبق، وبسبب هذه القرارات تعطلت كثير من المنافع المستأجرة التابعة لهذه النشاطات وتعذر استيفاؤها من المستأجرين؛ مثل المنافع التابعة للمحلات التجارية المستأجرة التي أمر بغلقها، ومنافع العمال المستأجرين الذين علقت نشاطاتهم أو الذين تعذر وصولهم إلى أماكن العمل بسبب انقطاع وسائل النقل العامة، ومنافع المدارس الخاصة التي أمر بغلقها قبل نهاية الموسم الدراسي المعهود.

ومن خلال هذه المعطيات ظهرت عدة نزاعات وتساؤلات حول عقد الإيجار المبرم بين مالكي هذه المنافع والمستأجرين، من حيث الأجرة المقابلة للمنفعة التي تعذر استيفاؤها ومدى استحقاق المؤجر لها شرعاً، ومن حيث لزوم العقد بين الطرفين في ظل استمرارية تعذر استيفاء المنفعة.

وبناء على هذه النزاعات والتساؤلات جاء هذا البحث ليناقد هذه الإشكالية وهي: ما هو أثر تعذر استيفاء المنفعة في عقد الإيجار؟ وذلك من خلال سؤالين اثنين؛ الأول: هل تعذر استيفاء المنفعة يسقط حق المؤجر في ثمنها؟ والثاني: هل تعذر استيفاء المنفعة يعطي الحق للمستأجر في فسخ العقد من غير رضا المؤجر؟

ولا يخفى ما للإجابة عن هذه الأسئلة من أهمية بالغة في ديننا؛ لتعلقها بحقوق الناس وأموالهم، ولأنها سبب لحسم النزاع ورفع الخصومة بين المسلمين.

فالهدف من هذا البحث هو الإجابة عن تلك الأسئلة مع تقريب أقوال الفقهاء فيها وأدلتهم للباحثين الشرعيين وغيرهم، مع محاولة إيجاد بعض الحلول الشرعية التي تحقق التراضي بين المتعاقدين.

ولتحقيق هذا الهدف تناول الباحث الموضوع من خلال الفروع الفقهية عند المذاهب الأربعة، مع التفصيل في أنواع التعذر في استيفاء المنفعة وبيان حكم كل نوع منها، مما يجعل المسألة أكثر وضوحاً، مع تنزيل تلك الأحكام على الحالات الناتجة عن القرارات الوقائية التي أمرت بها الحكومة الجزائرية متبعاً في ذلك المنهج الوصفي المقارن.

هذا وقد اشتمل هذا البحث على مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة؛ المقدمة ذكرت فيها -كما سبق- أهمية البحث والهدف منه و إشكاليته وعنوانه والدراسات السابقة والمنهج المتبع فيه وخطة البحث، والمبحث الأول تناولت فيه شرح مفردات عنوان البحث والمقصود منها، والمبحث الثاني بينت فيه أثر تعذر استيفاء المنفعة في عقد الإجارة، والمبحث الثالث قمت من خلاله بتنزيل تلك الأحكام على الحالات الموجودة في الجزائر بسبب القرارات المتخذة من قبل الحكومة، وأما الخاتمة فلخصت فيها أهم النتائج والتوصيات مع محاولة لذكر بعض الحلول التي ترفع النزاع بين المتعاقدين.

1- شرح مفردات عنوان البحث:

1.1- عقد الإجارة:

الإجارة في اللغة مشتقة من الأجر وهو الجزاء على العمل³، وفي الاصطلاح هي "تمليك منافع بعوض"⁴. وتنقسم الإجارة باعتبار نوع المنفعة إلى إجارة أعيان، كاستئجار الدور والأراضي والسيارات، وإجارة أعمال كاستئجار أصحاب الحرف والصنائع والعمال وغيرهم⁵، والقسم الأول يطلق عليه المالكية مصطلح الكراء⁶، وأما جمهور الفقهاء فيطلقون الإجارة على القسمين معاً.

وإجارة الأعمال تنقسم بدورها إلى إجارة خاصة؛ وهي التي يخص فيها الأجير المستأجر بعمله فلا يعمل لغيره أثناء تنفيذه للعقد، مثل الموظف في الشركة، ويسمى العامل في هذه الحالة الأجير الخاص، والقسم الثاني هي الإجارة المشتركة وهي التي يكون فيها الأجير غير خاص بمستأجر واحد، مثل أصحاب الحرف في محلاتهم، ويسمى العامل في هذه الحالة الأجير المشترك⁷.

وتنقسم الإجارة باعتبار تعيين العين المؤجرة إلى قسمين، إجارة عين معينة، مثل أن يستأجر مسكناً بعينه أو عاملاً بعينه، وإجارة موصوفة في الذمة وهي التي تتعين فيها المنفعة دون تعيين العين المستفاد منها كأن يستأجر سيارة توصله إلى مكان معين بغض النظر عن نوع السيارة⁸.

و الإجارة بقسميها مشروعة بإجماع الفقهاء، إلا ما ورد عن أبي بكر بن الأصم الذي منعها بحجة أنها بيع منافع معدومة عند العقد⁹، ورد الفقهاء قوله هذا بالإجماع المنعقد قبله وبالأدلة الواردة في مشروعيتها¹⁰، فمن أدلة مشروعيتها:

1- قول الله تعالى: {فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ} [الطلاق: 6]، فالآية تأمر الرجل الذي

يستأجر زوجته المطلقة لإرضاع ولدهما أن يعطيها أجرها¹¹، فدل ذلك على مشروعية الإجارة.

- 2- قول النبي صلى الله عليه وسلم: "أعط الأجير أجره قبل أن يجفّ عرقه"¹²، فالأمر بالمبادرة إلى إعطاء أجر الأجير قبل فراغه من العمل يدل على جواز الإجارة.¹³
- 3- إقرار النبي صلى الله عليه وسلم للصحابة، حيث بُعث والناس يؤجّرون العقارات ويستأجرونها فلم ينكر عليهم.¹⁴
- والإجارة مبنية على أربعة أركان¹⁵:

- 1- العاقدان؛ وهما المؤجّر الذي يملك المنفعة، سواء كانت متعلقة بالعين التي يملكها أو ناتجة عن العمل الذي يصدر منه، والمستأجر الذي تنتقل إليه المنفعة بال عوض الذي يدفعه للمؤجّر.
 - 2- المحل المعقود عليه، وهو المنفعة التي يأخذها المستأجر مثل سكنى الدار أو استغلال الأرض أو عمل الخادم أو الحرفي أو الصانع، ويقابلها الأجر الذي يدفعه عوضاً عن المنفعة.
 - 3- الصيغة؛ وهي الإيجاب والقبول الصادران من المتعاقدين.
- والحفية يعتبرون الصيغة فقط ركناً لعقد الإجارة والبقية من توابعه كما هو الشأن في بقية العقود¹⁶.
- واشترط الفقهاء لصحة الإجارة شروطاً، تتلخص في:¹⁷
- 1- أن يكون كل من المتعاقدين أهلاً للتعاقد شرعاً.
 - 2- أن تكون المنفعة المعقود عليها معلومة عند المتعاقدين وأن تكون مباحة شرعاً.
 - 3- أن تكون الأجرة معلومة عند المتعاقدين.
 - 4- أن تحدّد كيفية استيفاء المنفعة بتحديد مدة الإيجار أو نوع العمل.

2.1- استيفاء المنفعة:

الاستيفاء في اللغة مصدر استوفى، بمعنى أخذ الشيء كاملاً ولم يدع منه شيئاً¹⁸، ويستعمل الاستيفاء عند الفقهاء بمعناه اللغوي؛ فهو "أخذ صاحب الحق حقه كاملاً دون أن يترك منه شيئاً"¹⁹.

والمنفعة في اللغة اسم لكل ما ينتفع به ويستفاد منه²⁰، وفي الاصطلاح هي: "ما يستفاد من الأعيان بطريق استعمالها، كسكنى المنازل وركوب السيارة ولبس الثوب وعمل العامل"²¹.

واشترط الفقهاء للمنفعة شروطاً حتى يكون عقد الإجارة صحيحاً، وهي²² أن تكون مباحة غير محرمة، ومملوكة للمؤجر، ومعلومة عند العقد، ومتقومة غير تافهة عرفاً، ومقدورا على استيفائها، وأن لا تكون واجبة البذل من المؤجر شرعاً احترازاً من العبادات التي لا تقبل النيابة.

والمقصود باستيفاء المنفعة في عنوان البحث تحصيلها من المستأجر وتمكنه من الاستفادة منها.

3.1- التعدّر:

التعدّر في اللغة يطلق على الاعتذار، فيقال تعدّر فلان إذا احتج لنفسه بالأعذار، ويطلق التعدّر أيضاً على التعسّر، فيقال تعدّر عليه الأمر إذا تعسّر عليه أو صعب أو استحال²³.

وتعذر استيفاء المنفعة في عقد الإجارة يقصد به الإطلاق الثاني، فهو صعوبة أو استحالة استيفاء المنفعة من قبل المستأجر.

وينقسم تعذر استيفاء المنفعة في عقد الإجارة إلى أنواع متعددة باعتباريات مختلفة:

فينقسم باعتبار محل السبب إلى قسمين؛ تعذر بسبب قائم في العين المؤجرة كانهدام الدار التي استأجرها للسكنى، وموت الإنسان الذي استأجره للعمل أو مرضه، وتعذر بسبب خارج عن العين المؤجرة كأن يمرض المستأجر فلا يتمكن من الذهاب للمحل التجاري الذي استأجره، أو أن تهلك آلاته التي يستخدمها في تجارته، أو أن يضطر إلى السفر بعيداً عن المحل الذي استأجره²⁴.

وينقسم التعذر باعتبار عموم السبب وخصوصه إلى قسمين؛ تعذر بسبب عام يشمل المستأجر والمؤجر وغيرهما كأن يحصل في البلد خوف يمنع الناس من الخروج من بيوتهم فلا يتمكن المستأجر بسببه من الوصول إلى الأرض المستأجرة ليزرعها، وتعذر بسبب خاص كأن يخاف المستأجر من إنسان بعينه فيتعذر عليه الخروج إلى الأرض التي استأجرها²⁵.

وينقسم التعذر باعتبار مقدار المنفعة الفائتة إلى قسمين؛ تعذر كلي يمنع من استيفاء المنفعة كلية، كأن تنهدم كل الدار المستأجرة للسكنى، وإلى تعذر جزئي يمنع من استيفاء بعض المنفعة، كأن ينهدم جزء من الدار المستأجرة للسكنى مع بقاء جزء منها صالحاً للانتفاع به²⁶.

4.1- فيروس كورونا (كوفيد-19):

فيروس كورونا (كوفيد-19) هو عبارة عن وباء سريع الانتشار عن طريق العدوى بين الحامل للفيروس وغيره، ظهر أول مرة أواخر سنة 2019م في مدينة "ووهان" الصينية ثم انتشر في أغلب دول العالم، تظهر على حامله أعراض مشابهة لنزلات البرد في البداية مثل الحمى والسعال، وقد يتطور إلى أن يتسبب في أزمات تنفسية حادة تؤدي إلى وفاة الشخص المصاب به²⁷.

وللحد من انتشار هذا الفيروس بين المواطنين أصدرت أغلب الدول تدابير خاصة للوقاية من هذا الوباء، وهي على نوعين:

1- تدابير وقائية تخص الأفراد، مثل إلزام الناس لبس الكمامة والاعتناء بنظافة اليدين واستعمال المعقّمات الطبية، واجتتاب المصافحة وغيرها، ومثل فرض الحجر الصحي على المصابين أو المشكوك في إصابتهم.

2- تدابير وقائية شاملة للمجتمع كله، مثل فرض حظر التجول في أوقات معينة ولمدد مختلفة، ومثل تعليق بعض النشاطات التجارية أو الاجتماعية لتقليل من احتكاك الناس بعضهم ببعض.

فالمقصود بآثار التدابير الوقائية من انتشار فيروس كورونا (كوفيد-19) في عنوان البحث ما نتج

عن هذه التدابير من تعذر استيفاء المنفعة في عقد الإجارة سواء كانت إجارة أعيان أو إجارة أعمال.

2- أثر تعذر استيفاء المنفعة في عقد الإجارة:

اتفق الفقهاء على أن المستأجر إذا استوفى المنفعة كاملة وجب عليه دفع الأجر المتفق عليه في العقد كاملاً²⁸، كما اتفقوا على أن الإجارة عقد لازم لا يجوز لأحد المتعاقدين أن يفسخه إلا برضا الطرف

الآخر²⁹، وأما إذا تعذر على المستأجر استيفاء المنفعة فإن أثر ذلك على عقد الإجارة - من حيث لزوم العقد ومن حيث استحقاق المؤجر للأجر - يختلف باختلاف نوع التعذر.

1.2- حالة التعذر القائم بالعين المستأجرة:

إذا قام بالعين المستأجرة تعذر يمنع المستأجر من استيفاء كل المنفعة المتفق عليها في العقد فإن الفقهاء اتفقوا على عدم لزوم العقد في هذه الحالة، وأنه ليس للمؤجر من الأجر إلا بقدر المنفعة التي استوفاها المستأجر³⁰، لأن المعقود عليه في الإجارة هي المنفعة، فإذا تعطلت كان ذلك مثل هلاك المبيع في يد البائع قبل تسليمه للمشتري³¹.

قال ابن تيمية رحمه الله: "اتفقوا على أنه إذا تلفت العين أو تعطلت المنفعة أو بعضها في أثناء المدة سقطت الأجرة أو بعضها أو ملك الفسخ"³².

ومثل الفقهاء على اختلاف مذاهبهم لهذه الحالة بأمثلة متقاربة، كانهدام كل الدار التي للسكنى، وموت العبد أو الدابة، وغرق الأرض المستأجرة للزراعة³³.

وأما إذا كان التعذر القائم بالعين المستأجرة مانعاً من استيفاء بعض المنفعة فالفقهاء اتفقوا على أن للمستأجر حق الفسخ³⁴، قال ابن تيمية رحمه الله: "وقد اتفق العلماء على أنه لو نقصت المنفعة المستحقة بالعقد كان للمستأجر الفسخ"³⁵.

ولكن إذا اختار المستأجر عدم فسخ العقد ورضي بالمنفعة الممكن استيفاءها فإن الفقهاء اختلفوا هل يثبت للمؤجر كل الأجرة المتفق عليها أو كلها، على قولين:

القول الأول: يثبت للمؤجر كل الأجر وهو قول الحنفية³⁶ وبعض الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة³⁷، واستدلوا على ذلك بأن المستأجر استوفى المعقود عليه بعبء طراً عليه وقد رضي به، فيسقط حكمه قياساً على المبيع المعيب الذي يرضى به المشتري³⁸.

القول الثاني: يثبت للمؤجر من الأجر ما يقابل قدر المنفعة الموجودة، وهو قول المالكية والشافعية والحنابلة³⁹، واستدلوا على ذلك بالقياس على البائع الذي يبيع للمشتري صاعين من الطعام فيهلك أحد الصاعين عنده قبل أن يسلمه للمشتري⁴⁰، وبالقياس على من استأجر داراً لمدة سنة فسكنها بعض السنة ثم انهدمت⁴¹.

والذي يظهر أن القول الثاني هو الراجح لأن المعقود عليه في عقد الإجارة هي المنفعة وما يقابلها من الأجر، فإذا ذهب جزء من المنفعة سقط معها جزء من الأجر المقابل لها وهذا هو العدل.

2.2- حالة التعذر غير القائم بالعين المستأجرة:

تعذر استيفاء المنفعة على المستأجر بسبب غير قائم بالعين المستأجرة على نوعين؛ تعذر خاص بالمستأجر كأن يمرض أو يحبس أو يخاف أحداً فلا يتمكن من الخروج إلى الأرض المستأجرة ليزرعها أو تتعطل آلاته التي يستخدمها في حرفته فلا يتمكن من استغلال المحل التجاري الذي استأجره، وتعذر عام كأن يحصل خوف عام في البلدة يمنع الناس من الخروج أو يصدر الحاكم أمراً بغلق المحلات التجارية⁴².

1.2.2- حالة التعذر العام:

اتفق الفقهاء على أن المستأجر إذا تعذر عليه استيفاء المنفعة بسبب عام على كل أهل البلد فإن هذا التعذر له أثر على عقد الإجارة، فلا يثبت للمؤجر من الأجر إلا بقدر المنفعة المستوفاة، وللمستأجر حق فسخ العقد فيما بقي من مدة⁴³، قال ابن تيمية رحمه الله: "لا خلاف بين الأمة أن تعطل المنفعة بأمر سماوي يوجب سقوط الأجرة، أو نقصها، أو الفسخ"⁴⁴.

ومستند الفقهاء في هذا الاتفاق القياس على العيب الواقع في المبيع قبل القبض، فالمشتري له الفسخ بسبب العيب، وكذلك المستأجر إذا تعذر عليه استيفاء المنفعة بسبب عيب طرأ عليها، وأيضاً لما في إلزام المستأجر بإتمام العقد من ضرر عليه، وأما كون المؤجر لا يستحق الأجرة كاملة بعد أن طرأ العيب فمستنده أن الأجرة لم يقابلها منفعة⁴⁵.

هذا وقد ورد عن سحنون المالكي رحمه الله إلزام المستأجر بتبعات هذا النوع من التعذر، ووصف الملكية قوله هذا بأنه بعيد⁴⁶.

كما أن الشافعية فرقوا بين التعذر العام الذي يوجب خلافاً في المعقود عليه مثل الجائحة التي تمنع الأرض من الإنبات والتعذر العام الذي لا يوجب خلافاً في المعقود عليه مثل الخوف العام الذي يمنع الناس من الخروج من بيوتهم للوصول إلى المحل المستأجر، واستدلوا على ذلك بأن المانع لا علاقة له بالعين المستأجرة، وأن المؤجر قد بذل المنفعة للمستأجر ومكّنه منها⁴⁷.

والذي يظهر أن التعذر العام الذي يحول بين المستأجر وبين استيفاء المنفعة مؤثر في العقد من حيث اللزوم ومن حيث الأجر المستحق، سواء أوجب خلافاً في المعقود عليه أو لم يوجب خلافاً فيه؛ لأن المانع العام في حقيقته تعطيل لمنفعة العين المستأجرة فيكون ذلك مثل تعطلها بسبب قائم بها.

2.2.2- حالة التعذر الخاص:

إذا تعذر على المستأجر استيفاء المنفعة بسبب خاص به فإن هذا التعذر اختلف فيه الفقهاء هل يعتبر مؤثراً على عقد الإجارة فيكون للمستأجر حق فسخ العقد، أو لا يكون له ذلك إلا برضا المؤجر، وذلك على قولين:

القول الأول: التعذر الخاص لا يعطي للمستأجر حق الفسخ، وهو قول المالكية والشافعية والحنابلة⁴⁸، واستدلوا على ذلك بما يلي:⁴⁹

- 1- الأمر الوارد بالوفاء بالعقود؛ فعقد الإجارة انعقد باتفاق الطرفين فلا يفسخ إلا باتفاقهما.
- 2- القياس على البيع، بجامع لزوم العقد، فكما أن المشتري لا يثبت له حق الفسخ بعد انعقاد البيع لسبب خاص به خارج عن المبيع فكذلك لا يثبت حق الفسخ للمستأجر لسبب خاص به.
- 3- المنفعة المعقود عليها قد سلمها المؤجر للمستأجر غير معيبة وغير معطلة، فتعذر استيفاءه للمنفعة لا علاقة له بأركان العقد.

4- عدم استيفاء المؤجر للمنفعة في هذه الحالة هو مثل هلاك المبيع في يد المشتري بعد قبضه.
القول الثاني: التعذر الخاص يعطي للمستأجر حق الفسخ، وهو قول الحنفية⁵⁰ واختاره ابن حزم رحمه الله⁵¹، واستدلوا على ذلك بما يلي:⁵²

1- قول الله تعالى: ﴿وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلَّا مَا اضْطُرِرْتُمْ إِلَيْهِ﴾ [الأنعام: 119]، وجه الدلالة من الآية أن إلزام المستأجر بإتمام العقد فيه ضرر عليه، وإعطاء المستأجر حق الفسخ رفع لذلك الضرر.
2- القياس على حدوث العيب في العين المستأجرة، بجامع امتناع استيفاء المنفعة.

هذا وقد فرق الحنفية في العذر الخاص بين ما يتحقق فيه الضرر على المستأجر مثل أن يحتاج إلى السفر أو أن تتعطل آلة حرفته أو أن يغير الحرفة من التجارة إلى الزراعة أو أن تظهر له المصلحة في عدم فعل ما استأجر عليه الأجير، وبين ما لا ضرر فيه ولا حاجة كأن يريد أن ينتقل من محل إلى آخر أوسع منه أو أن يخرج المؤجر المستأجر من المسكن ليسكن مكانه⁵³.

والذي يظهر من أدلة الفريقين أن القول الأول هو الأرجح لأن التعذر الخاص في حكم هلاك المبيع في يد المشتري بعد قبضه، ولو فتح الباب لاختلت عقود الناس ولادعى كل من أراد الاتصال من التزامات عقد الإيجار وقوعه في التعذر الخاص.

3- تنزيل أثر تعدّر استيفاء المنفعة على الواقع الناتج عن التدابير الوقائية من انتشار فيروس كورونا:

1.3- الواقع الناتج عن التدابير الوقائية من انتشار فيروس كورونا:

باستقراء قرارات الحكومة الجزائرية المتعلقة بالتدابير الوقائية من انتشار فيروس كورونا نجد أن القرارات التي لها علاقة بعقود الإجارة تتلخص في:⁵⁴

1- تعليق خدمات النقل الجماعي الجوية والبرية للمسافرين داخل وخارج الوطن، مثل الطائرات والسكك الحديدية والترامواي والميترو وسيارات الأجرة والحافلات.

2- غلق مؤسسات و فضاءات الترفيه العامة والخاصة وقاعات الحفلات والأفراح.

3- غلق الأسواق اليومية والأسبوعية ومراكز التسوق الكبرى.

4- غلق المطاعم و محلات بيع المشروبات باستثناء التي تتضمن خدمة التوصيل إلى المنازل.

5- غلق جميع أنشطة التجارة بالتجزئة باستثناء الأنشطة التي تمون السكان بالمواد الغذائية والخبز

والألبان والخضر والفواكه واللحوم ومواد التنظيف والصيانة والمواد الصيدلانية وشبه الصيدلانية.

6- تعليق نشاط المدارس الخاصة والعمومية قبل موعد انتهاء الموسم الدراسي.

7- يقام نظام الحجر المنزلي الكلي أو الجزئي بقرار من الوزير الأول، والذي يتمثل في إلزام

الأشخاص بعدم مغادرة منازلهم أو أماكن إقامتهم خلال الفترة المعينة.

وهذه القرارات تغيرت من مرحلة إلى أخرى حسب إحصائيات انتشار الفيروس في أنحاء الوطن؛ فبعض النشاطات استمر تعليقها لمدة طويلة، مثل وسائل النقل الجماعي بين الولايات، وبعضها رفع تعليقها مع تقييدها ببعض الشروط مثل المقاهي والمطاعم التي تلزم بعدم وضع الطاولات للزبائن.

ومما نتج عن تلك القرارات من حالات تعذر استيفاء المنفعة عن طريق عقد الإجارة ما يلي:

1- تعذر استغلال محل النشاط التجاري المستأجر بسبب منع فتحه للزبائن في أيام أو شهور معينة، وهذا التعذر قد يكون كلياً فلا يفتح المحل طيلة اليوم، وقد يكون جزئياً فيفتح المحل بضع ساعات في اليوم.

2- تعذر انتفاع أصحاب النشاطات التجارية التي أمر بغلقها بالعمال الأجراء المتعاقدين معهم.

3- تعذر انتفاع أصحاب النشاطات التجارية التي استمر نشاطها بالعمال الأجراء المتعاقدين معهم والذين يتعذر عليهم الخروج من ولايتهم بسبب الحجر الصحي المطبق عليها أو الذين يتعذر عليهم إيجاد وسيلة نقل توصلهم إلى مقر العمل.

4- تعذر المتعاقدين مع أصحاب الخدمات من استيفاء الخدمة المتعاقد عليها، مثل التعليم في المدارس الخاصة ووسائل النقل الموصلة إلى مكان العمل أو الدراسة، والقائمين على تنشيط الأعراس كالطباخين وغيرهم.

5- امتناع بعض التجار من فتح محلاتهم التجارية المستأجرة خوفاً من تلقي المرض أو بسبب مرضهم بالفيروس أو اشتباههم في حمله.

2.3- تنزيل الأحكام الشرعية على الواقع الناتج عن التدابير الوقائية من انتشار فيروس كورونا:

بناء على ما سبق من الحكم الشرعي لتعذر استيفاء المنفعة على تنوعه، وبناء على حالات التعذر الناتجة عن التدابير الوقائية من انتشار فيروس كورونا نستنتج الأحكام التالية:

1- تعذر استغلال محل النشاط التجاري المستأجر بسبب منع فتحه للزبائن يعتبر مؤثراً في عقد الإجارة لأن التعذر هنا بسبب عام نتج عنه تعطيل المنفعة الموجودة في المحل المستأجر، فالمستأجر لم يقبض المنفعة التي تعطلت بسبب تلك القرارات العامة فلا يلزم بدفع أجرتها إلا بقدر المنفعة المستوفاة ومدتها، وإذا طال التعطل الكلي أو الجزئي وأراد المستأجر أن يفسخ العقد فيجوز له ذلك شرعاً.

وهذه الحالة نص عليها فقهاء المالكية عند ذكركم لحالات التعذر المجيزة لفسخ عقد الإجارة، فقد قال القرافي رحمه الله: "... وكذلك غلق الحانوت بأمر السلطان لأن المنافع إنما تستوفي على ملك المكري فهو مانع من التسليم كالمهدم".⁵⁵

2- تعذر انتفاع أصحاب النشاطات التجارية التي أمر بغلقها بالعمال الأجراء المتعاقدين معهم يعتبر مؤثراً في عقد الإجارة، لأن التعذر هنا بسبب عام نتج عنه تعطيل المنفعة المتفق عليها بين

المستأجر والعامل، فالمستأجر لم يقبض المنفعة التي تعطلت بسبب تلك القرارات العامة فلا يلزم بدفع أجرتها وإذا كانت المنفعة جزئية فهو ملزم بدفع ما يقابلها من الأجرة، وإذا طال التعطل وأراد أن يفسخ العقد فيجوز له ذلك شرعا.

3- تعذر انتفاع أصحاب النشاطات التجارية بالعمال الأجراء المتعاقدين معهم والذين يتعذر عليهم الخروج من ولايتهم بسبب الحجر الصحي المطبق عليها أو الذين يتعذر عليهم إيجاد وسيلة نقل توصلهم إلى مقر العمل يعتبر مؤثرا في عقد الإجارة لأن التعذر هنا بسبب عدم تمكن المؤجر من تسليم المنفعة، فالمستأجر لم يقبض المنفعة بسبب عدم حضور العامل، وإذا طال التعطل وأراد أن يفسخ العقد فيجوز له ذلك شرعا.

4- تعذر المتعاقدين مع أصحاب الخدمات من استيفاء الخدمة المتعاقد عليها مثل التعليم في المدارس الخاصة ووسائل النقل الموصلة إلى مكان العمل أو الدراسة، والقائمين على تنشيط الأعراس كالمطباخين وغيرهم يعتبر مؤثرا في عقد الإجارة، لأن أصحاب الخدمات لم يتمكنوا من تسليم المنفعة المتفق عليها، والمستأجر لم يقبض المنفعة فلا يلزم بدفع أجرتها، وإذا أراد أن يفسخ العقد فيجوز له ذلك شرعا.

5- امتناع بعض التجار الخواص من فتح محلاتهم التجارية المستأجرة خوفا من تلقي المرض أو بسبب مرضهم بالفيروس أو اشتباههم في حمله لا يعتبر مؤثرا في عقد الإجارة لأن التعذر هنا بسبب خاص والمستأجر قبض المنفعة ولم يستفد منها لسبب خاص به فكان ذلك كالمشتري الذي يقبض المبيع ويهلك في يده.

6- ما عدى هذه الحالات من عقود الإيجار التي لم تتأثر بالقرارات الوقائية مثل المساكن والمحلات التجارية المستثناة من الغلق والمخازن وغيرها، فكلها تبقى على أصلها من لزومها واستحقاق المؤجر للأجرة المتفق عليها.

الخاتمة:

بعد هذه الجولة العلمية مع أقوال الفقهاء وأدلتهم المتعلقة بأحكام عقد الإجارة عموما وأحكام تعذر استيفاء المنفعة خصوصا نستخلص النتائج التالية:

1- عقد الإجارة مشروع بإجماع علماء الأمة وهو على نوعين؛ إجارة أعيان مثل العقار، وإجارة أعمال مثل استئجار الأشخاص.

2- يعتبر عقد الإجارة عقدا لازما لا يجوز فسخه إلا برضا المتعاقدين أو بعذر شرعي.

3- استحقاق الأجرة في عقد الإجارة يقابل المنفعة التي يستفيد منها المستأجر.

4- تعذر استيفاء المنفعة يختلف أثره في عقد الإجارة من حيث استحقاق الأجرة ومن حيث لزوم

العقد باختلاف الأسباب التي أدت إلى تعذر الاستيفاء على النحو التالي:

- أ- إذا كان السبب قائماً بالعين المستأجرة فهو مؤثر في عقد الإجارة بإجماع علماء الأمة.
- ب- إذا كان السبب قائماً بالعين المستأجرة وكان التعذر الناشئ بسببه جزئياً وأراد المستأجر أن يستمر في استيفاء المنفعة المتاحة فإن الفقهاء اختلفوا هل تلزمه كل الأجرة أو ما يقابل المنفعة المستوفاة فقط على قولين، والقول الثاني هو الراجح لقوة دليله.
- ج- إذا كان السبب غير قائم بالعين المستأجرة ولكنه عام غير خاص بالمستأجر فهو مؤثر باتفاق العلماء إلا ما ورد عن سحنون من المالكية وعن الشافعية في بعض الصور.
- د- إذا كان السبب غير قائم بالعين المستأجرة وهو خاص بالمستأجر فإن الفقهاء اختلفوا في تأثيره في عقد الإجارة على قولين؛ والقول الراجح هو عدم تأثيره لقوة أدلة القائلين بذلك.
- 5- القرارات الناشئة عن التدابير الوقائية للحد من انتشار فيروس كورونا أثرت في الواقع في كثير من عقود الإجارة المتعلقة بالمحلات والعمال والخدمات والتي من خلالها قد ينشأ النزاع بين المتعاقدين حول استحقاق الأجرة أو لزوم العقد، وبالرجوع إلى نتائج الأحكام السابقة يتبين حق كل واحد من المتعاقدين حسب حالة التعذر المطابقة له.
- وأما التوصيات فيمكن إجمالها فيما يلي:
- 1- على الباحثين الشرعيين الاعتناء ببيان الأحكام الشرعية المتعلقة بآثار هذا الفيروس في الجوانب المختلفة من الحياة، مما يضمن تبليغ حكم الله تعالى لخلقهم ويساعد على إبعاد النزاع عن أفراد المجتمع.
- 2- مع بيان الحكم الشرعي لتعذر استيفاء المنفعة وأثره على الواقع الناتج عن التدابير الوقائية من الفيروس، فإن الباحث يوصي المتعاقدين إلى اللجوء إلى الصلح، خاصة في الحالات التي يحتمل فيها وقوع الضرر على أحد طرفي العقد تحقيقاً للقاصد الشرعية.

الهوامش

- 1- الحجر الصحي هو عزل الأشخاص أو الحيوانات أو النباتات الوافدة من منطقة موبوءة بالأمراض المُعدية؛ للتأكد من خلوّهم من تلك الأمراض، (أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، القاهرة، عالم الكتب، ط1، 2008م، ج1، ص446، مادة "ح ج ر".
- 2- المرسوم التنفيذي 20-69 المتعلق بتدابير الوقاية من انتشار وباء فيروس كورونا (كوفيد-19) ومكافحته، (الجريدة الرسمية الجزائرية، 2020م، العدد 15، ص6)، وانظر المراسيم المتممة لهذا المرسوم مثل المرسوم رقم 20-70، (ج ر 2020م، ع16، ص9)، والمرسوم رقم 20-159، (ج ر 2020م، ع35، ص20).
- 3- ابن منظور، لسان العرب، دار صادر بيروت، ط3، 1414 هـ، ج4، ص10، مادة "أجر".
- 4- نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية عند الفقهاء، دمشق، دار القلم، ط1، 2008م، ص20.
- 5- الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، بيروت، دار الكتب العلمية، ط2، 1986م، ج4، ص174، نزيه حماد، المرجع السابق، ص20.
- 6- الحطاب، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، بيروت، دار الفكر، ط3، 1992م، ج5، ص389.
- 7- ابن قدامة، المغني، القاهرة، مكتبة القاهرة، د ط، 1968م، ج5، ص388، علي القره داغي، بحث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، دولة قطر، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، ط1، 2010م، ج2، ص596.
- 8- عبد الوهاب أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، المملكة العربية السعودية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ط2، 2000م، ص61.
- 9- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص173، القرافي، الذخيرة، ت محمد بو خيزة، بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط1، 1994م، ج5، ص371، النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ت زهير الشاويش، بيروت، المكتب الإسلامي، ط3، 1991م، ج5، ص173، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص321.
- 10- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص173، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص321.
- 11- القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، ت أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش، القاهرة، دار الكتب المصرية، ط3، 1964م، ج18، ص168.
- 12- ابن ماجه، السنن، ت محمد عبد الباقي، بيروت، دار الفكر، د ط، دت، ج2، ص817، ح2443، كتاب الرهون، باب أجر الأجراء.
- 13- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص174.
- 14- المرجع نفسه.
- 15- القرافي، المرجع السابق، ج5، ص372، النووي، المرجع السابق، ج5، ص173، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص322.
- 16- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص174.
- 17- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص176-193، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص372، النووي، المرجع السابق، ج5، ص177، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص322-327، وص403-407.

- 18- ابن منظور، المرجع السابق، ج15، ص400، مادة "وفى"، أحمد مختار عمر، المرجع السابق، ج3، ص2475-2476، مادة "و ف ي".
- 19- نزيه حماد، المرجع السابق، ص 58، مصطلح "استيفاء".
- 20- ابن منظور، المرجع السابق، ج8، ص359، مادة "نفع"، أحمد مختار عمر، المرجع السابق، ج3، ص2259، مادة "ن ف ع".
- 21- نزيه حماد، المرجع السابق، ص 447، مصطلح "منفعة".
- 22- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص179-191، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص396، النووي، المرجع السابق، ج5، ص187، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص403-407.
- 23- الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، ت عبد العظيم الشناوي، القاهرة، دار المعارف، ط2، دت، ج2، ص399، "عذر"، ابن منظور، المرجع السابق، ج4، ص546، مادة "عذر"، أحمد مختار عمر، المرجع السابق، ج2، ص1474، مادة "ع ذ ر".
- 24- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص199، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص532 وص539، النووي، المرجع السابق، ج5، ص240، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص337.
- 25- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص197، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص538، النووي، المرجع السابق، ج5، ص240، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص338-339.
- 26- القرافي، المرجع السابق، ج5، ص532، النووي، المرجع السابق، ج5، ص239 وص244، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص337.
- 27- الموقع الرسمي لمنظمة الصحة العالمية: www.who.int
- 28- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص175، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص386، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص330.
- 29- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص201، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص434، المطيعي، تكملة المجموع شرح المهذب، بيروت، دار الفكر، ط2، دت، ج15، ص41، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص333.
- 30- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص196، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص532، النووي، المرجع السابق، ج5، ص239، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص337.
- 31- ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص338.
- 32- ابن تيمية، مجموع الفتاوى، المدينة النبوية، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، د ط، 1995م، ج30، ص296.
- 33- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص199، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص532، النووي، المرجع السابق، ج5، ص239، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص337.
- 34- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص195، المراجع نفسها.
- 35- ابن تيمية، المرجع السابق، ج30، ص258.

- 36- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص196، الزيلعي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، القاهرة، المطبعة الكبرى الأميرية بولاق، ط1، 1313هـ، ج5، ص143.
- 37- القرافي، المرجع السابق، ج5، ص532، المطيعي، المرجع السابق، ج15، ص73-74، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص337.
- 38- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص196، المطيعي، المرجع السابق، ج15، ص73-74، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص337.
- 39- ابن عبد البر، الكافي في فقه أهل المدينة المالكي، ت محمد ولد ماديك الموريتاني، الرياض، مكتبة الرياض الحديثة، ط2، 1980م، ج2، ص747، المطيعي، المرجع السابق، ج15، ص73-74، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص337.
- 40- ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص338.
- 41- المطيعي، المرجع السابق، ج15، ص73.
- 42- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص197، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص538-539، النووي، المرجع السابق، ج5، ص240، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص338-339.
- 43- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص197، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص538، المطيعي، المرجع السابق، ج15، ص75، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص338-339.
- 44- ابن تيمية، المرجع السابق، ج30، ص293.
- 45- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص204، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص538، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص339.
- 46- القرافي، المرجع السابق، ج5، ص538، خليل بن إسحاق، التوضيح في شرح المختصر الفرعي لابن الحاجب، ت أحمد نجيب، القاهرة، مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، ط1، 2008م، ج7، ص203.
- 47- المطيعي، المرجع السابق، ج15، ص75، ابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، مصر، المكتبة التجارية الكبرى، دط، 1983م، ج6، ص186.
- 48- القرافي، المرجع السابق، ج5، ص538-539، النووي، المرجع السابق، ج5، ص239، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص339.
- 49- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص197، القرافي، المرجع السابق، ج5، ص479، النووي، المرجع السابق، ج5، ص240، ابن قدامة، المرجع السابق، ج5، ص330.
- 50- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص197.
- 51- ابن حزم، المحلى بالآثار، بيروت، دار الفكر، دط، دت، ج7، ص10.
- 52- ابن حزم، المرجع السابق، ج7، ص10، الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص197.
- 53- الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص197-198.

- 54- المرسوم التنفيذي 20-69 المتعلق بتدابير الوقاية من انتشار وباء فيروس كورونا (كوفيد-19) ومكافحته، (ج ر، 2020م، العدد 15، ص6)، وانظر المراسيم المتممة لهذا المرسوم مثل المرسوم رقم 20-70، (ج ر، 2020م، ع16، ص9)، والرسوم رقم 20-159، (ج ر، 2020م، ع35، ص20).
- 55- القرافي، المرجع السابق، ج5، ص538.