أثرُ وباءِ كورونا على عقدِ الإجارة

دكتور/ نجاء بن طلق بن نجاء العتيبي
دكتوراة في الفقه من كلية الشريعة
الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة

مقدمة:

الحمدُ لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين؛ سيدنا محمد، وعلى آله، وصحبه أجمعين.

أما بعد:

إن الله –عز وجل– له في خلقه سنن، ومن سنن الله الكونية، الابتلاءات في الأنفس، والأموال، والثمرات، فقال تعالى: (ولنبلونكم بشيء من الخوف والجوع ونقص من الأموال والأنفس والثمرات وبشر الصابرين) [البقرة:١٥٥]، وهذا النقص ينتج عن أسباب كثيرة: منها الأمراض والأوبئة، ووباء كورونا من الأوبئة التي انتشرت على مستوى الكثير من الدول؛ فما من دولة إلا وأصابها هذا الوباء، ولقد كان له الأثر الكبير على الحياة الاقتصادية، والسياسية، والاجتماعية، وتأثر الاقتصاد بشكل كبير؛ حيث إن الكثير من التعاملات تأثرت بشكل جذري، مما أعاق حركة الكثير من المعاملات؛ بل إنه شل حركة الحياة، وحدث ركودٌ اقتصادي كبيرة ولأول مرة، ومن المعاملات التي تأثرت بوباء كورونا الإجارة؛ حيث ترتب على هذا الوباء عدم استطاعة الشركات الحفاظ على العمالة التي تعمل لديها، كما نجم على ذلك عدم القدرة على دفع الأقساط الإيجارية، وغير ذلك، ونظرًا لأهمية الموضوع جاء البحث تحت عنوان: **أثرُ وباءِ كورونا على عقد الإجارة**".

أهمية البحث وأسباب اختياره:

١–انتشار وباء كورونا في معظم إن لم يكن كل دول العالم.

٢–تأثير وباء كورونا على جميع الأنشطة والمعاملات التجارية.

٣–الارتباط الوثيق بين عقد الإجارة ووباء كورونا.

٤–الحاجة الماسة إلى بيان ما يتعلق بوباء كورونا من أحكام في عقود الإجارة.

٥-عدم وجود دراسة لأثر وباء كورونا على عقود الإجارة.

أهداف البحث:

١-بيان مصطلحات الدراسة.

٢-بيان فسخ عقد الإجارة بسبب كورونا.

٣-بيان حكم تأخير الأقساط الإيجارية بسبب وباء كورونا.

٤- بيان مدى تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإجارة بسبب كورونا.

٥-إنهاء عقد الموظف قبل انتهاء مدة العقد بسبب كورونا.

الدراسات السابقة:

الدراسة الأولى:

الأحكامُ الفقهيةُ المتعلقةُ بالطب الوقائي بين الأصالة والمعاصرة: دراسةٌ فقهيةٌ طبيةٌ مقارنةٌ، علي محمد علي الصياد، (ب ت)، كلية الدراسات الإسلامية والعربية بنات، الإسكندرية.

تهدفُ الدراسة إلى بيان الأحكام الفقهية المتعلقة بالطب الوقائي في الطهارة، والأحكام الفقهية المتعلقة بالطب الوقائي في العبادات، والأحكام الفقهية المتعلقة بالطب الوقائي في الزواج، والأحكام الفقهية المتعلقة بالطب الوقائي في الزراعة والصناعة، والأحكام الفقهية المتعلقة بالطب الوقائي في الأطعمة والأشربة، والأحكام الفقهية المتعلقة بالطب الوقائي في استخدام الألبسة، والحجر الصحي والتطعيمات.

ومن خلال ما سبق؛ توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

١-الشريعة الإسلامية تمتلك أسباب الخلود والبقاء، بمقاصدها ووسائلها، وصلاحيتها لكل زمان ومكان.

٢-أحكام الشريعة كلها محققة لمصالح المكلفين، في الدنيا والآخرة.

٣-حفظ النفس هو أحد المقاصد الضرورية الخمسة المرعية في الشريعة الإسلامية.

الدراسة الثانية:نظريةُ الظروفِ الطارئةِ في القانونِ المدني الجزائري: دراسةٌ مقارنةٌ، بلويحة جميلة،رسالة ماجستير،معهد الحقوق والعلوم الإدارية،الجزائر،١٩٨٣م.

تهدف الدراسة إلى موقف التشريعات من نظرية الظروف الطارئة، وشروط تطبيقها، ونشأتها، وتطبيقات النظرية الخاصة. ومن خلال ما سبق؛ توصلت الدراسة للنتائج التالية:

١-مرت نظرية الظروف الطارئة بالعديد من المراحل، قبل أن تصل إلى ما صلت إليه في التشريعات الحديثة.

٢-العديد من التشريعات الخاصة التي لم تأخذ بنظرية الظروف الطارئة، طبقتها في حالة الحروب؛ فأصدرت العديد من التشريعات أثناء الحروب، والتي تعتبر تطبيقًا عمليًا لنظرية الظروف الطارئة.

٣-الظروف الطارئة لا تنطبق على العقود الاحتمالية.

الدراسة الثالثة:

أثرُ نظريةِ الظروفِ الطارئةِ في التوازنِ المالي للعقد الإداري: دراسةٌ مقارنةٌ، (مصر، والأردن، والكويت)، خالد سعد راشد العليمي، رسالة ماجستير، كلية الدراسات القانونية العليا، جامعة عمان العربية، الأردن، ٢٠٠٨م.

تهدف الدراسة إلى بيان مفهوم نظرية الظروف الطارئة، والشروط الواجب توافرها في الظروف الطارئة؛ لإعادة التوازن للعقد الإداري، وكيفية إعادة التوازن.

ومن خلال ما سبق؛ توصلت الدراسة إلى لنتائج التالية:

١-يمكن للمتعاقد مع الإدارية أن يطالب بإعادة التوازن المالي، إذا طرأ على هذا التوازن خلل.

٢-مناط إعمال نظرية الظروف الطارئة أن تطرأ خلال تنفيذ العقد الإداري حوادث، أو ظروف طبيعية، أو اقتصادية، أو من عمل جهة إدارية، ولم تكن في حسبان المتعاقد عند إبرام العقد، ولا يملك دفعها، ومن شأنها أن تلحق به خسارة فادحة.

٣-حق المتعاقد في التعويض نتيجة الظروف الطارئة ما هو إلا إعادة للتوازن المالي في العقد الإداري.

الدراسة الرابعة:

أحكامُ نقلِ الأمراضِ المعدية: دراسةٌ فقهيةٌ، حسام حسن حسني، رسالة ماجستير، كلية الدعوة وأصول الدين، فلسطين، جامعة القدس، ٢٠١٦م.

تهدف الدراسة إلى بيان تعريف الأمراض المعدية وأنواعها، والعدوى والوقاية منها في الشريعة الإسلامية، وحضور الجمعة والجماعات للمريض بمرض معدٍ، وهل يصح إمامة المصاب بمرض معدٍ، وأحكام الحج والعمرة المتعلقة بالأمراض المعدية، وحكم زواج المصاب بمرض معدٍ، وحمل المصاب بمرضٍ معدٍ، والتفريق بين الزوجين

بسبب المرض المعدي، وحكم نقل العدوى بالعمد أو الخطأ، ودخول البلاد المصابة بالأوبئة والخروج منها، وأحكام الحجر الصحي، وأحكام قتل الحيوان المصاب بالأمراض المعدية.

ومن خلال ما سبق؛ توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

١-المرض المعدي: هو مرض تسببه جرثومة معدية، يمكن انتقالها بطريق مباشر أو غير مباشر.

٢-عدم جواز اغتسال المصاب بمرض معدٍ في الماء الراكد.

٣-عدم جواز تخصيص مكان مخصوص لصلاة المصابين بأمراض معدية.

الدراسة الخامسة: أحكامُ الأمراضِ المعديةِ في الفقه الإسلامي، عبد الإله بن سعود ناصر السيف، رسالة ماجستير، كلية الشريعة، جامعة الإمام محمد بن سعود، ٢٠٠٤م.

تهدفُ الرسالة إلى بيان تعريف الأمراض المعدية، وكيفية الوقاية منها، واغتسال المصاب بالمرض المعدي في الماء الراكد ووضوئه منه، وحكم صلاة المصاب بمرض معد جماعة، وحج المصابين بالأمراض المعدية، وأحكام المصابين بالمرض المعدي في باب الجنايات، وحكم مخالطة المصاب بمرض معدٍ. ومن خلال ما سبق؛ توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

١-العدوى ثابتة، ولكنها لا تكون إلا بإذن الله تعالى، فما قدره الله سيكون، ولا بد من الأخذ بالأسباب في عدم مخالطة المصابين، والفرار منهم، وعدم دخول البلد التي انتشرت فيها الأمراض المعدية، وهذا ما توافق فيه الطب والشرع.

٢- الأخذ بالأسباب لا ينافي التوكل على الله تعالى، واليقين به سبحانه.

٣- اعتنت الشريعة الإسلامية بالنظافة العامة والشخصية، من طهارة البدن والثوب والمسكن، والنهي عن الاستنجاء باليمين، والنهي عن التنفس في الإناء، وغير ذلك من الأحكام.

٤- من الكفاءة في النكاح: السلامة من العيوب التي تثبت الخيار لكلا الزوجين، وحق الفسخ في حالة وجود عيب للمرأة والولي، وإسقاط المرأة لحقها غير موجب لإسقاط حق الأولياء.

مشكلة البحث:

وباء كورونا ترك آثارًا كبيرة على الكثير من التعاملات التجارية غيرها، وكان لعقود الإجارة حظ وفير في التأثر بوباء كورونا؛ حيث تأثرت الشركات التي يعمل لديها موظفون بالأجر الشهري أو اليومي، كما أثر ذلك بالسلب على مستأجري الشقق السكنية، والمعدات، وغيرها، وهذه بدوره يستلزم إجابة، ومن خلال العديد من الأسئلة تحاول الدراسة حل هذه المشكلة.

أسئلة البحث:

١-ما مفهوم وباء كورونا؟

٢-ما مفهوم عقد الإجارة؟

٣-ما حكم فسخ الشركات عقود إجارة الموظفين؟

٤-ما حكم فسخ عقد الإجارة بسبب كورونا؟

٥- ما حكم تأخير الأقساط الإيجارية بسبب وباء كورونا؟

٦- ما مدى جواز تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإجارة بسبب كورونا؟

٧- حكم إنهاء عقد الموظف قبل انتهاء مدة العقد بسبب كورونا؟

منهج البحث:

اعتمدت الدراسة على المناهج التالية:

١-**المنهج الوصفي التحليلي:**

المنهج الوصفي هو: أسلوب من أساليب التحليل المركزي على معلومات كافية ودقيقة عن ظاهرة أو موضوع محدد، أو فترة أو فترات زمنية معلومة؛ وذلك من أجل الحصول على نتائج علمية، ثم تفسيرها بطريقة موضوعية، بما ينسجم مع المعطيات الفعلية للظاهر، وهذا المنهج يقوم على دراسة الإشكاليات العلمية المختلفة دراسة دقيقة، ومتعمقة، والخروج منها بنتائج من خلال الربط بين المعلومات وغيرها، وهذا المنهج مطلوب في هذا البحث من أجل بيان ماهية نظام البلوك تشين وبعض الأحكام الفقهية المتعلقة به.

٣-المنهج الاستقرائي:

الاستقراء: هو القيام بإحصاءات كاملة، ومراجعات شاملة تجعلني على يقين من عدم إغفال شيء له صلة بالمشكَلة المعروضة، والمنهج الاستقرائي: هو المنهج القائم على

تتبع واستقصاء، وجمع المادة العلمية، التي تخدم قضية ما، أو إشكالًا ما، وعرضها عرضًا مرتبًا ترتيبًا منهجيًا، وبذلك؛ فإن الدراسة تقوم على جمع المسائل المتعلقة بأثر وباء كورونا على الإجارة.

منهجية البحث:

١-جمع المسائل المتعلقة بالإجارة، والتي لوباء كورونا أثر فيها.

٢-بيان أقوال العلماء في كل مسألة.

٣-بيان الرأي الراجح.

٤-الرجوع إلى مصادر الأقوال الأصلية.

٥-العناية بالنواحي اللغوية.

٦-الاقتصار في التخريج إن كان الحديث في الصحيحين، أو أحدهما على ذلك؛ وإلا قمت بالتخريج حسب مناهج التخريج المتعارف عليها.

خطة البحث:

يتكون البحث من مقدمة، وخمسة مباحث، وهي كما يلي:

المقدمة، وفيها:

أهمية البحث وأسباب اختياره.

أهداف البحث.

الدراسات السابقة.

مشكلة البحث.

أسئلة البحث.

منهج البحث.

منهجية البحث.

المبحث الأول: مصطلحات الدراسة.

المبحث الثاني: فسخ عقد الإجارة بسبب كورونا.

المبحث الثالث: حكم تأخير الأقساط الإيجارية بسبب وباء كورونا.

المبحث الرابع: مدى انطباق نظرية الظروف الطارئة في ظل وباء كورونا على عقد الإجارة.

المبحث الخامس: إنهاء عقد الموظف قبل انتهاء مدة العقد.

الخاتمة.

النتائج.

التوصيات.

فهرس المصادر والمراجع.

المبحث الأول: مصطلحات الدراسة

وباء:

الوباء لغة:

الوباء، مهموز: الطّاعون، وهو كلّ مَرَض عامّ، يقال: أصاب أهل الكورة العام وباء شديد، وأرضٌ وَبِئة، إذا كثر مَرْضُها، والجمع أوبئةــ وأوباء، واستوبأ الأرض: استوخمها ووجدها وبئة، والوبيء العليل[١].

الوباء اصطلاحًا:

عُرف الوباء بأنه: "مرض عام"[٢].

وعُرف الوباء بأنه: "فساد يعرض لجوهر الهواء لأسباب سماوية أو أرضية"[٣].

كما عُرف بأنه: "المرض الذي تفشى وعم الكثير من الناس، كالجدري والكواليرا وغيرهما"[٤].

مفهوم كورونا:

عُرف كورونا بأنه: "هي زمرة واسعة من الفيروسات تشمل فيروسات، يمكن أن تتسبب في مجموعة من الاعتلالات في البشر، تتراوح ما بين نزلة البرد العادية وبين المتلازمة التنفسية الحادة الوخيمة. كما أن الفيروسات من هذه الزمرة تتسبب في عدد من الأمراض الحيوانية"[٥].

وعرف كورونا بأنه: "مجموعةٌ كبيرة من الفيروسات التي يمكن أن تصيب الحيوانات والبشر على حد سواء، حيث تسبب أمراض الجهاز التنفسي، سواء كانت خفيفة مثل: نزلات البرد أو شديدة مثل: الالتهاب الرئوي، ونادرًا ما تصيب فيروسات كورونا الحيوانية البشر، ثم تنتشر بينهم"[٦].

---

[١] لسان العرب، محمد بن مكرم بن على، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعى الإفريقى (المتوفى: ٧١١هـ)، دار صادر – بيروت، الطبعة: الثالثة – ١٤١٤هـ، ١/ ١٩٠.

[٢] مفاتيح العلوم، محمد بن أحمد بن يوسف، أبو عبد الله، الكاتب البلخي الخوارزمي (المتوفى: ٣٨٧هـ)، المحقق: إبراهيم الأبياري، دار الكتاب العربي، الطبعة: الثانية، ص ١٩٠.

[٣] معجم مقاليد العلوم في الحدود والرسوم، عبد الرحمن بن أبي بكر، جلال الدين السيوطي (المتوفى: ٩١١هـ)، المحقق: أ.د محمد إبراهيم عبادة، مكتبة الآداب – القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٤٢٤هـ – ٢٠٠٤م، ص ١٨٧.

[٤] معجم لغة الفقهاء، محمد رواس قلعجي – حامد صادق قنيبي، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة: الثانية، ١٤٠٨ هـ – ١٩٨٨م، ص ٤٩٨.

[٥] / https://www.who.int، منظمة الصحة العالمية.

[٦] /https://www.chla.org، ما يجب أن تعرفه عن مرض فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)

الإجارة لغةً واصطلاحًا:

الإجارة لغةً:

الأجرة، الكراء، واستأجر الرجل، صيره أجيرًا له[١]، والأجير: المستأجر، والإجارة: ما أعطى الإنسان من أجر على عمل يعمله[٢].

الإجارة اصطلاحًا:

عُرفت الإجارة في الاصطلاح بعدة تعريفات، ومن ذلك:

التعريف الأول: عقد على المنافع بعوض[٣].

التعريف الثاني: عقد على المنافع بعوض مالي، يتجدد انعقاده بحسب حدوث المنافع ساعة، فساعة[٤].

التعريف الثالث: بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة، ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشئ عنها بعضه يتبعض كتبعيضها[٥].

التعريف الرابع: عقدٌ على منفعة مقصودة معلومة بعوض معلوم[٦].

التعريف الخامس: عقدٌ على المنافع لازم من الطرفين، لا يصح إلا من جائز التصرف في المال[٧].

التعريف المختار:

المختار تعريف الإجارة بأنها: عقد على منفعة مباحة بعوض؛ وذلك لما يأتي:

التعريفات السابقة بعضها يخرج إجارة السفن، والدواب، والبعض الآخر، يخرج إجارة الفاكهة للشم، وغير ذلك.

---

[١] الجوهري، إسماعيل بن حماد، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، بيروت، دار العلم للملايين، ط٤، ١٤٠٧هـ – ١٩٨٧م، ج٢، ص٥٧٦، مادة: أجر.

[٢] ابن فارس، مقاييس اللغة، ٦٣/١، مادة: أجر.

[٣] القدوري، أحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر، المختصر في الفقه الحنفي، تحقيق: كامل محمد محمد عويضة، بيروت– لبنان، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٨هـ – ١٩٩٧م، ص١٠.

[٤] الجوهرة النيرة، المطبعة الخيرية، العبادي، أبو بكر بن علي بن محمد، ط١، ١٣٢٢هـ، ج١، ٢٥٩.

[٥] المختصر الفقهي، ابن عرفة، محمد بن محمد، تحقيق: د. حافظ عبد الرحمن محمد خير، مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية، ط١، ١٤٣٥ هـ – ٢٠١٤م، ج٨، ص١٥٩.

[٦] النجم الوهاج في شرح المنهاج، الدميري، محمد بن موسى بن عيسى، تحقيق: لجنة علمية، جدة–السعودية، دار المنهاج، ط١، ١٤٢٥هـ – ٢٠٠٤م.

[٧] الهداية على مذهب الإمام أحمد، الكلوذاني، محفوظ بن أحمد بن الحسن، تحقيق: عبد اللطيف هميم – ماهر ياسين الفحل، مؤسسة غراس للنشر والتوزيع، ط١، ١٤٢٥ هـ / ٢٠٠٤م، ص٢٩٣.

تم اختيار هذا التعريف ليشمل المنافع المباحة فقط في أي عصر ومصر، صغرت أو كبرت، دقت، أو جلت، لأن المنافع تختلف باختلاف الأماكن والبلدان، والأزمنة، وقيدناه بمباحة؛ ليخرج المنافع المحرمة، فلا يجوز الاستئجار عليها.

المبحث الثاني: فسخُ عقدِ الإجارة بسبب كورونا

الحديث عن فسخ الإجارة بسبب وباء كورونا يقتضي بيان مفهوم الفسخ، ثم بيان أثر الوباء على فسخ عقد الإجارة.

مفهوم الفسخ:

الفسخ لغة:

فسخ الْأَمر: نقضه[١]، وفسخ البيع بين البيعين، أي: نقضه[٢].

قال الجوهري:" فسخ الشيء: نقضه. تقول: فسخت البيع والعزم والنكاح، فانفسخ، أي: انتقض"[٣].

الفسخ اصطلاحًا:

الفسخ: رفع العقد[٤].

وعُرف بأنه:" رفع الأصل والوصف"[٥].

وقيل في تعريفه:" رفعُ العقد من حينه أو من أصله"[٦].

حكم فسخ الإجارة بسبب وباء كورونا:

أولًا: تحرير محل النزاع:

اتفق الفقهاء على مشروعية الإجارة، استدلالًا بقوله تعالى: (إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ). [القصص: ٢٧]

واختلفوا في تأثير الوباء على فسخ عقد الإجارة على ثلاثة أقوال:

---

[١] جمهرة اللغة، أبو بكر محمد بن الحسن بن دريد الأزدي (المتوفى: ٣٢١هـ)، المحقق: رمزي منير بعلبكي، دار العلم للملايين – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٩٨٧م(٥٩٨/١).

[٢] تهذيب اللغة، الأزهري(٨٦/٧).

[٣] الصحاح، إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي (المتوفى: ٣٩٣هـ)، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للملايين – بيروت، الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ – ١٩٨٧ م(٤٢٩/١).

[٤] المبسوط السرخسي(٥٥/٢٩).

[٥] بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني(١٧٦/٥).

[٦] روضة الطالبين وعمدة المفتين، النووي(٤٩٢/٣).

القول الأول: إذا كانت الإجارة على معين، كسيارة بعينها وهلكت العين المستأجرة انفسخت الإجارة، وإن كانت على غير معين فلا تنفسخ الإجارة.

وهو مذهب الحنفية[١]، والمالكية[٢].

قال علاء الدين السمرقندي:" هلاك المستأجر فإن كان شيئًا بعينه يبطل، وإن كان بغير عينه بأن وقعت الإجارة على دواب بغير عينها للحمل أو الركوب وسلم إليه الدواب، فهلكت فعلى المؤاجر أن يأتي بغيرها ليحمل المتاع، وليس له أن يفسخ؛ لأنه لم يعجز عن وفاء ما التزمه بالعقد"[٣].

وقال ابن رشد: "قال بعض المتأخرين: "إن ذلك ليس اختلافًا في المذهب: وإنما ذلك على قسمين؛ أحدهما: أن يكون المحل المعين لاستيفاء المنافع مما يقصد عينه، أو مما لا يقصد عينه، فإن كان مما تقصد عينه انفسخت الإجارة كالظئر إذا مات الطفل، وإن كان مما لا يقصد عينه لم تنفسخ الإجارة"[٤].

القول الثاني: عدم فسخ الإجارة بالأعذار.

وهو مذهب الشافعية[٥].

---

[١] تحفة الفقهاء، محمد بن أحمد بن أبي أحمد، أبو بكر علاء الدين السمرقندي (المتوفى: نحو ٥٤٠هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الثانية، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤م (٣٦١/٢)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى: ٥٨٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م (٢٢٣/٤)، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مَازَةَ البخاري الحنفي (المتوفى: ٦١٦هـ)، المحقق: عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٤م (٥٠٤/٧).

[٢] بداية المجتهد ونهاية المقتصد، محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (المتوفى: ٥٩٥هـ)، دار الحديث – القاهرة، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م (١٥/٤)، منح الجليل شرح مختصر خليل، محمد بن أحمد بن محمد عليش، أبو عبد الله المالكي (المتوفى: ١٢٩٩هـ)، دار الفكر – بيروت، ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م (٥٢٠/٧)، التوضيح في شرح المختصر الفرعي لابن الحاجب، خليل بن إسحاق بن موسى، ضياء الدين الجندي المالكي المصري (المتوفى: ٧٧٦هـ)، المحقق: د. أحمد بن عبد الكريم نجيب، مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م(٢٠١/٧).

[٣] تحفة الفقهاء، علاء الدين السمرقندي(٢/ ٣٦١).

[٤] بداية المجتهد ونهاية المقتصد، لابن رشد(٤/ ١٥).

[٥] روضة الطالبين وعمدة المفتين، محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ)، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ / ١٩٩١م (٢٣٩/٥)، العزيز شرح الوجيز، عبد الكريم بن محمد بن عبد الكريم، أبو القاسم الرافعي القزويني (المتوفى: ٦٢٣هـ)، المحقق: علي محمد عوض - عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٧ هـ - ١٩٩٧م(١٦٣/٦)، جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، محمد بن أحمد بن علي بن عبد الخالق، المنهاجي الأسيوطي ثم القاهري الشافعي (المتوفى: ٨٨٠هـ)، حققها وخرج أحاديثها: مسعد عبد الحميد محمد السعدني، دار الكتب العلمية بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٧ هـ - ١٩٩٦م(٢١٣/١).

قال النووي: "لا تنفسخ الإجارة بالأعذار، سواء كانت إجارة عين أو ذمة"[١].

القول الثالث: الإجارة تنفسخ بالأعذار، ككورونا.

وهو مذهب الحنابلة[٢].

قال ابن قدامة: "أن يحدث خوف عام، يمنع من سكنى ذلك المكان الذي فيه العين المستأجرة، أو تحصر البلد، فيمتنع الخروج إلى الأرض المستأجرة للزرع، ونحو ذلك، فهذا يثبت للمستأجر خيار الفسخ"[٣].

سبب الخلاف:

سبب الخلاف أن زوال المنفعة هل ينفسخ بزوالها العقد أم لا، فمن رأى أن زوالها يترتب عليها الفسخ قال بالفسخ، ومن لم ير ذلك قال بعدم الفسخ، ومن فرق بين إجارة المعين وغير المعين، قال بالفسخ في المعين، وعدم الفسخ في غير المعين.

أدلة الأقوال:

أدلة القول الأول:

الدليل الأول: عند تعيين المعقود عليه في الإجارة تكون المنافع المعيّنة، فإذا هلكت فقد هلك المعقود عليه، فيبطل العقد، أما عند انعدام التعيين المعقود فالعمل المطلوب القيام به في ذمّة الآجر، والمطلوب هو القيام بالعمل بغض النظر عن العين المستأجرة، كما إذا استأجر رافعة لرفع الأشياء، فانكسرت فلا معنى لانفساخ العقد؛ لأنه يمكنه الإتيان بأخرى، والمنعقد عليه العمل، وليس الآلة[٤].

الدليل الثاني: كل عين تستوفي منها المنفعة، فهلاكها يفسخ الإجارة[٥].

الدليل الثالث: في حالة ما إذا كان المعقود عليه غير معين فإنه لم يعجز عن وفاء ما التزمه بالعقد، فلا تنفسخ الإجارة[٦].

---

[١] روضة الطالبين وعمدة المفتين، النووي(٥/٢٣٩).

[٢] المبدع في شرح المقنع، إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، أبو إسحاق، برهان الدين (المتوفى: ٨٨٤هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ – ١٩٩٧م (٤/٤٤٠)، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، موسى بن أحمد بن موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجاوي المقدسي، ثم الصالحي، شرف الدين، أبو النجا (المتوفى: ٩٦٨هـ)، المحقق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة بيروت – لبنان(٢/٣١١).

[٣] المغني، لابن قدامة(٥/٣٣٩).

[٤] المحيط البرهاني في الفقه النعماني، لابن مازة(٧/٥٠٤).

[٥] التوضيح في شرح المختصر الفرعي لابن الحاجب، ضياء الدين الجندي(٧/٢٠١).

[٦] تحفة الفقهاء، علاء الدين السمرقندي(٢/٣٦١).

أدلة القول الثاني:

لا يوجد خلل في المعقود عليه، فإن المعقود عليه هو المنفعة، فلا تنفسخ الإجارة[١].

أدلة القول الثالث:

الدليل الأول: المنفعة زالت بالكلية بتلف المعقود عليه، فانفسخت كتلف المبيع قبل قبضه[٢].

الدليل الثاني: المعقود عليه في الإجارة المنافع، وقبضها يكون باستيفائها، أو التمكن من استيفائها، ولم يحصل ذلك، فتنفسخ الإجارة[٣].

الدليل الثالث: هذا الوباء أمر غالب يمنع المستأجر استيفاء المنفعة، فأثبت الخيار[٤].

الرأي الراجح:

بعد عرض آراء الفقهاء وأدلتهم وما ورد عليها من مناقشات يبدو لي- والله أعلم- أن الرأي الراجح: هو القول بأنه إذا كان المعقود عليه معين، انفسخت الإجارة بالنوازل، كالأوبئة وغيرها، التي تمنع منها، وإن كان المعقود عليه غير معين، فلا تنفسخ الإجارة؛ وذلك لما يأتي:

١-المعين لا يقوم غيره مكانه، بخلاف غير المعين، فيجوز للعاقد أن يأتي بما يتحقق به العمل.

٢-في الإجارة على المعين يهلك المعقود عليه، فلا يوجد محل العقد، وأما إذا كان غير معين، فلا زال العقد قائمًا.

٣-الشريعة الإسلامية قائمة على رفع الحرج، والقول بالتضمين يؤدي إلى وقوع الحرج.

---

[١] روضة الطالبين وعمدة المفتين، النووي(٥/٢٤٠).

[٢] المبدع في شرح المقنع، لابن مفلح(٤/٤٤٠).

[٣] المغني، عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي (المتوفى: ٦٢٠هـ)، مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ - ١٩٦٨م (٥/٣٣٦).

[٤] المغني، لابن قدامة(٥/٣٣٩).

المبحث الثالث: حكم تأخير الأقساط الإيجارية بسبب وباء كورونا

لقد تسبب وباء كورونا في العديد من الأزمات، حتى إن بعض الأسر لم يعد في استطاعتها أن تقوم بدفع القيمة الإيجارية للمسكن الذي تسكن فيه، فهل لهم تأخير القسط الشهري؟

المستأجرون في ظل وباء كورونا لهم أصناف:

الصنف الأول: مستأجرون لم يتأثروا بالوباء، وحكم هؤلاء أن عقد الإجارة لا يختلف عن الأحوال العادية، فيجب عليه دفع الأجرة.

الأدلة:

١-الأصل في عقد الإجارة أنه يرتب في ذمة المستأجر دينًا، وهو الأجرة الشهرية سواء كان المستأجر مستأجرًا لسكن، أو لمحل تجاري؛ حيث إن الله -تعالى- قال: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ). [المائدة: ١]

وجه الدلالة:

هذه السورة جاءت بعد سورة النساء التي احتوت عددًا من العقود نصًا، "عقود الأنكحة، وعقد الصداق، وعقد الحلف....والضمني: عقد الوصية، والوديعة، والوكالة، والعارية، والإجارة، وغير ذلك من الداخل في عموم قوله: (إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَى أَهْلِهَا) "النساء: ٥٨"، فناسب أن يعقب بسورة مفتتحة بالأمر بالوفاء بالعقود، فكأنه قيل: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) [المائدة: ١] التي فرغ من ذكرها في السورة التي تمت، والتي تكون بين المسلمين مع بعضهم البعض، ومع المسلمين وغيرهم[١].

٢-الأجر في الإجارة مقابل المنفعة، فيجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر الأجرة في الوقت المتفق عليه؛ وذلك لقول النبي -صلى الله عليه وسلم-: "المسلمون عند شروطهم"[٢].

---

[١] أسرار ترتيب القرآن، عبد الرحمن بن أبي بكر، جلال الدين السيوطي (المتوفى: ٩١١هـ)، دار الفضيلة للنشر والتوزيع، ص ٧٧.

[٢] أخرجه البخاري في صحيحه معلقًا. ٣/ ٩٢.

الحالة الثانية: أن يتضرر المستأجر بصورة جزئية، وليس له دعم من الدولة، وهؤلاء إن خفضت لهم أجورهم لدى الشركات التي يعملون بها، ففي هذه الحالة تخفض الأجرة بمقدار ما لحقهم من ضرر.

الأدلة:

يمكن الاستئناس في ذلك بقول ابن تيمية: "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 من 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 قدر ما نقص من المنفعة المعروفة"[١].

الحالة الثالثة: العجز الكلي عن دفع الأجرة:

إذا عجز المستأجر عن دفع الأجرة كليًا، ولم يكن معه مال يدفع به أجرة السكن، فلصاحب الدار أن يعطيه من الزكاة، وهل تحسب الزكاة من الأجرة أم لا؟

الأجرة دين على المستأجر، واختلف الفقهاء في إسقاط الأجرة من مال الزكاة على قولين:

القول الأول: عدم جواز إسقاط الأجرة من مال الزكاة.

وهو مذهب الحنفية[٢]، والمالكية[٣]، والشافعية[٤]، والحنابلة[٥].

---

[١] مجموع الفتاوى، تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن تيمية الحراني (المتوفى: ٧٢٨هـ)، المحقق: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة النبوية، المملكة العربية السعودية، ١٤١٦هـ/١٩٩٥م، ٣١١/٣٠.

[٢] البحر الرائق شرح كنز الدقائق، لابن نجيم(٢/ ٢١٧).

[٣] حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (المتوفى: ١٢٣٠هـ)، دار الفكر،(٥٠٠/١).

[٤] تحفة المحتاج في شرح المنهاج، أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، المكتبة التجارية الكبرى بمصر لصاحبها مصطفى محمد، ١٣٥٧ هـ - ١٩٨٣ م(٦/ ٣٠٥)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (المتوفى: ٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م(٣/ ٥٦٥).

[٥] الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد المَرْداوي (المتوفى: ٨٨٥ هـ)، تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي - الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة - جمهورية مصر العربية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥م(١٧/ ٢٩)، كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتى الحنبلى (المتوفى: ١٠٥١هـ)، دار الكتب العلمية(٤/ ٣٠٤).

قال الهيتمي: "تمليك المسكين أي: مثلا الدين الذي عليه، أو على غيره عن الزكاة لا يصح"[١].

قال المرداوي: "امتنع هبته لغير من هو عليه، وامتنع إجزاؤه عن الزكاة؛ لانتفاء حقيقة الملك"[٢].

أدلتهم:

المنفعة ليست بعين متقومة[٣].

كانت سنة رسول الله– صلى الله عليه وسلم– في الصدقة على خلاف هذا الفعل؛ لأنه إنما كان يأخذها من أعيان المال عن ظهر أيدي الأغنياء، ثم يردها في الفقراء، وكذلك كانت الخلفاء بعده، ولم يأتنا عن أحد منهم أنه أذن لأحد في احتساب دين من زكاة، وقد علم أن الناس قد كانوا يدانون في دهرهم[٤].

هذا مال ذاهب غير موجود، قد خرج من يد صاحبه على معنى القرض والدين، ثم هو يريد تحويله بعد التواء إلى غيره بالنية، فهذا ليس بجائز في معاملات الناس بينهم، حتى يقبض ذلك الدين، ثم يستأنف الوجه الآخر، فكيف يجوز فيما بين العباد وبين الله عز وجل؟![٥].

أداء الزكاة عن الدين لا يجب إلا بعد القبض وحين أبرأه المديون منه فقد انعدم القبض؛ فلا يلزمه أداء الزكاة عنه[٦].

المزكي لم يستحضر النية عند عزلها، أو دفعها لمن يستحق، وهذا شرط فيها، ولم يكن عند عقد النية عندما أدان الفقير أنه يعطيه من زكاة ماله، فلا يصح[٧].

---

[١] تحفة المحتاج في شرح المنهاج، الهيتمي(٦/ ٣٠٥).

[٢] الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، المرداوي(١٧/ ٢٩).

[٣] البحر الرائق شرح كنز الدقائق، لابن نجيم(٢/ ٢١٧).

[٤] كتاب الأموال، أبو عُبيد القاسم بن سلاّم بن عبد الله الهروي البغدادي (المتوفى: ٢٢٤هـ)، المحقق: خليل محمد هراس، دار الفكر. – بيروت(٥٣٣)، الأموال لابن زنجويه، أبو أحمد حميد بن مخلد بن قتيبة بن عبد الله الخرساني المعروف بابن زنجويه (المتوفى: ٢٥١هـ)، تحقيق الدكتور: شاكر ذيب فياض، مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الإسلامية، السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٦م(٣/ ٩٦٥).

[٥] كتاب الأموال، أبو عُبيد القاسم بن سلاّم(٥٣٣).

[٦] المبسوط، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي (المتوفى: ٤٨٣هـ)، دار المعرفة – بيروت، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م(٣/ ٣٦).

[٧] حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (١/٥٠٠).

لا يؤمن أن يكون إنما أراد أن يقي ماله بهذا الدين الذي قد يئس منه، فيجعله ردءًا لماله يقيه به، إذا كان يائسًا منه، وليس يقبل الله إلا ما كان له خالصًا[١].

القول الثاني: جواز احتساب أجرة السكن لغير المستطيع دفعها من زكاة المال.

وهو مذهب الظاهرة[٢].

قال ابن حزم: "ومن كان له دين على بعض أهل الصدقات – وكان ذلك الدين برًا، أو شعيرًا، أو ذهبًا، أو فضةً، أو ماشيةً – فتصدق عليه بدينه قبله، ونوى بذلك أنه من زكاته أجزأه ذلك، وكذلك لو تصدق بذلك الدين على من يستحقه وأحاله به على من هو له عنده ونوى بذلك الزكاة فإنه يجزئه"[٣].

أدلتهم:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ، قَالَ: أُصِيبَ رَجُلٌ فِي عَهْدِ رَسُولِ اللهِ –صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ– فِي ثِمَارٍ ابْتَاعَهَا، فَكَثُرَ دَيْنُهُ، فَقَالَ رَسُولُ اللهِ– صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ–: "تَصَدَّقُوا عَلَيْهِ"، فَتَصَدَّقَ النَّاسُ عَلَيْهِ، فَلَمْ يَبْلُغْ ذَلِكَ وَفَاءَ دَيْنِهِ، فَقَالَ رَسُولُ اللهِ– صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ– لِغُرَمَائِهِ: "خُذُوا مَا وَجَدْتُمْ، وَلَيْسَ لَكُمْ إِلَّا ذَلِكَ"[٤].

وجه الدلالة:

دل الحديث على جواز التصدق بالدين للفقير، ويحسب من الزكاة[٥]، وعليه؛ فيجوز احتساب أجرة المسكن للفقير غير القادر على دفعها من الزكاة.

القياس؛ لأنه لو دفعه إليه ثم أخذه منه جاز فكذا إذا لم يقبضه، كما لو كانت له عنده دراهم وديعة ودفعها عن الزكاة؛ فإنه يجزئه سواء قبضها أم لا[٦].

الدائن مأمور بالصدقة الواجبة، وبأن يتصدق على أهل الصدقات من زكاته الواجبة بما عليه منها، فإذا كان إبراؤه من الدين يسمى صدقة فقد أجزأه[٧].

---

[١] كتاب الأموال، أبو عُبيد القاسم بن سلاّم(٥٣٣).

[٢] المحلى بالآثار، علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري (المتوفى: ٤٥٦هـ)، دار الفكر – بيروت(٢٢٤/٤).

[٣] المحلى بالآثار، لابن حزم(٢٢٤/٤).

[٤] أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، بَابُ اسْتِحْبَابِ الْوَضْعِ مِنَ الدَّيْنِ ، ١١٩١/٣، ١٥٥٦

[٥] المحلى بالآثار، لابن حزم(٢٢٤/٤).

[٦] المجموع شرح المهذب، للنووي(٦/ ٢١١).

[٧] المحلى بالآثار، لابن حزم(٢٢٤/٤).

الرأي الراجح:

الراجح في المسألة –والله أعلم–جواز احتساب المؤجر أجرة المسكن– إذا عجز الفقير عن دفعه – من الزكاة، ويسقط الأجرة عنه؛ وذلك لما يأتي:

لم يمنع النبي –صلى الله عليه وسلم– الإبراء من الدين، واحتسابه من الزكاة.

النبي –صلى الله عليه وسلم– لَمَّا بَعَثَ مُعَاذًا– رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ– عَلَى اليَمَنِ، قَالَ: "إِنَّكَ تَقْدَمُ عَلَى قَوْمٍ أَهْلِ كِتَابٍ، فَلْيَكُنْ أَوَّلَ مَا تَدْعُوهُمْ إِلَيْهِ عِبَادَةُ اللَّهِ، فَإِذَا عَرَفُوا اللَّهَ، فَأَخْبِرْهُمْ أَنَّ اللَّهَ قَدْ فَرَضَ عَلَيْهِمْ خَمْسَ صَلَوَاتٍ فِي يَوْمِهِمْ وَلَيْلَتِهِمْ، فَإِذَا فَعَلُوا، فَأَخْبِرْهُمْ أَنَّ اللَّهَ فَرَضَ عَلَيْهِمْ زَكَاةً مِنْ أَمْوَالِهِمْ وَتُرَدُّ عَلَى فُقَرَائِهِمْ، فَإِذَا أَطَاعُوا بِهَا، فَخُذْ مِنْهُمْ وَتَوَقَّ كَرَائِمَ أَمْوَالِ النَّاسِ"[1]، فالزكاة أخذ ورد، فهو بتصدقه على من عليه قيمة الإيجار الشهرية، كأنه أخذه ورده إليه.

ليس إبراء المعسر من الدين من بيع الدين بالدين، ولو كان فليس هناك نص يمنعه، قال ابن القيم: "بيع الدين بالدين ليس فيه نص عام ولا إجماع، وإنما ورد النهي عن بيع الكالئ بالكالئ، والكالئ: هو المؤخر الذي لم يقبض، كما لو أسلم شيئًا في شيء في الذمة، وكلاهما مؤخر، فهذا لا يجوز بالاتفاق، وهو بيع كالئ بكالئ"[2].

الزكاة مبنية على المواساة، قال ابن القيم: "من كمال الشريعة ومراعاتها للمصالح؛ فإن الشارع أوجب الزكاة مواساة للفقراء، وطهرة للمال، وعبودية للرب، وتقربًا إليه بإخراج محبوب العبد له وإيثار مرضاته، ثم فرضها على أكمل الوجوه، وأنفعها للمساكين، وأرفقها بأرباب الأموال؛ ولم يفرضها في كل مال، بل فرضها في الأموال التي تحتمل المواساة، ويكثر فيها الربح والدر والنسل، ولم يفرضها فيما يحتاج العبد إليه من ماله، ولا غنى له عنه كعبيده، وإمائه، ومركوبه وداره، وثيابه، وسلاحه، بل فرضها في أربعة أجناس من المال: المواشي، والزروع والثمار، والذهب والفضة، وعروض التجارة؛ فإن هذه أكثر أموال الناس الدائرة بينهم، وعامة تصرفهم فيها، وهي التي تحتمل المواساة"[3]، واحتساب أجرة المسكن من الزكاة، وإبراء الفقير منها هو من المواساة؛ خصوصًا في تلك الظروف القاسية، التي تعطلت فيها الأعمال، وكسدت فيها

---

[1] أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الزكاة، باب لا تؤخذ كرائم أموال الناس في الصدقة، ٢/ ١١٩، ١٤٥٨.

[2] إعلام الموقعين عن رب العالمين، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين ابن قيم الجوزية (المتوفى: ٧٥١هـ)، تحقيق: محمد عبد السلام إبراهيم، دار الكتب العلمية – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١١هـ – ١٩٩١م(١/ ٢٩٣).

[3] إعلام الموقعين عن رب العالمين، لابن القيم(٢/ ٦٩).

معظم التجارات إلا التجارة في المستلزمات الطبية، والنظافة، مما أثر بالسلب على قطاع كبير من الناس، فعجزوا عن القيام بما عليهم من واجبات، ودفع ما عليهم من مستحقات. والله أعلم.

المبحث الرابع: مدى انطباق نظرية الظروف الطارئة في ظل وباء كورونا على عقد الإجارة

الحديث عن مدى انطباق نظرية الظروف الطارئة في ظل وباء كورونا على عقد الإجارة، يقتضي بيان مفهوم نظرية الظروف الطارئة، والأسس التي تقوم عليها، وشروطها، ثم بيان مدى انطباق الشروط على عقد الإجارة في ظل وباء كورونا.

مفهوم الظروف الطارئة:

الظرف لغة: كل ما يستقر غيره فيه[١].

جاء في مقاييس اللغة:" الظاء والراء والفاء كلمة كأنها صحيحة، يقولون: هذا وعاء الشيء وظرفه، ثم يسمون البراعة ظرفًا، وذكاء القلب كذلك"[٢].

الظرف اصطلاحًا:

الظرف: الوقت الذي يكون المأمور به واقعًا " فيه، سواء استغرق كل الوقت، أو جزءًا منه[٣].

الطارئة لغة:

الحادث، وطرأ الأمر، حدث فجأة، طرأ فلان إلى بلد كذا وكذا، فهو طارئ إليه، أي: إنه طلع إليه حديثًا، وطرأ يطرأ، إذا جاء مفاجأة، كأنه فجئه الوقت الذي كان يؤدي فيه ورده من القرآن، أو جعل ابتداءه فيه طروءًا منه عليه[٤].

الطارئ اصطلاحًا:

الحوادث الطارئة: الأمور الخارجة عن العادة التي تحدث فجأة دون توقع لها[٥].

---

[١] المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، ٢٠٠٤م، ٥٧٥/٢.

[٢] مقاييس اللغة، ابن فارس، أحمد بن زكريا، المحقق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ط١، ٣/ ٤٧٤.

[٣]، ١٩٨٨م، معجم لغة الفقهاء، محمد رواس قلعجي – حامد صادق قنيبي، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، ١٩٨٨م، ط٢، ص٢٩٥.

[٤] لسان العرب، لابن منظور، ٣٠٨/١، ، معجم اللغة العربية المعاصرة، عمر، أحمد مختار، ٢٠٠٨م، عالم الكتب، ط١، ١٣٩١/٢.

[٥] معجم لغة الفقهاء، قلعجي، قنيبي، ص ٢٨٧.

الظروف الطارئة اصطلاحًا:

عُرفت الظروف الطارئة بعدة تعريفات؛ منها:

عُرفت بأنها: مجموعةٌ القواعد والأحكام التي تعالج الآثار الضارة الملحقة بأحد العاقدين، الناتجة عن تغير الظروف التي تم بناء العقود في ظلها.

وعُرفت بأنها: كل حادث عام لاحق تكوين العقد، وغير متوقع الحدوث عند التعاقد، ينجم عنه إخلال بين في المنافع المتولدة عن عقد يتراخى تنفيذه إلى أجل، أو آجال، ويصبح تنفيذ المدين لالتزامه كما أوجبه العقد يرهقه إرهاقًا شديدًا، يتهدده بخسارة فادحة تخرج عن الحد المألوف في خسائر التجار، وذلك كخروج سلعة تعهد المدين بتوريدها من التسعيرة، كارتفاع سعرها ارتفاعًا فاحشًا غير مألوف، ولا متوقع[١].

وعُرفت بأنها: كل حادث عام لاحق على تكوين العقد، وغير متوقع الحصول على التعاقد، ينجم عنه اختلال بين في المنافع المتوقعة، عن عقد يتراخى تنفيذه إلى أجل، أو آجال.

وعُرفت بأنها: الحادث العام، النادر الوقوع، كزلزال، أو حرب، أو وباء، أو ارتفاع باهظ في الأسعار، أو نزول فاحش فيها، يطرأ على العقد فيما بين إبرامه، وتنفيذه، وألا يكون بالإمكان توقعه، أو التحرز منه[٢].

وقيل: هي ظرف يحصل بعد التعاقد بصورة مفاجئة، لم يكن في حسبان العاقدين وقت التعاقد، تختلف فيه قيمة الالتزام الذي التزامه أحدهما تجاه الآخر، اختلافًا جسيمًا، من شأنه أن يجعل الالتزام مرهقًا للملتزم إرهاقًا شديدًا[٣].

وعُرفت بأنها: عبارة عن ظروف عامة استثنائية اقتصادية كانت، أو طبيعية، أو إدارية، وقعت أثناء تنفيذ العقد، ولا دخل لإرادة المتعاقد في حدوثها، ولم يكن في وسعه توقعها عند إبرام العقد، ولا يملك دفعها عند وقوعها، ويكون من شأنها أن تصيب

---

[١] نظرية الظروف الطارئة: أركانها وشروطها، أحمد الصويعي، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية – جامعة آل البيت – الأردن، ٢٠٠٧م، ص١٧١-١٧٢.

[٢] الظروف الطارئة وتطبيقاتها في عقود الأعمال، فوزي سالم العطيات، رسالة دكتوراه، كلية الدراسات العليا، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، ٢٠١٣م، ص٦.

[٣] عقود المبادلة(أوفست)، صلاح أحمد فراج، رسالة ماجستير، الجامعة الأمريكية المفتوحة، واشنطن، ٢٠١٠م، ص٢٢٢.

المتعاقد المدين بخسارة فادحة، تتجاوز الخسارة العادية التي يمكن احتمالها، وعلى نحو تختل معه اقتصاديات العقد اختلالًا جسيمًا[1].

ويمكن تعريف الظروف الطارئة بأنها: الظروف المفاجئة التي تحدث من غير تعد أو تقصير، أو إهمال، بعد إبرام العقد، غير متوقعة الحدوث وقت إبرامه، ويتعذر دفعها، أو تجنب آثارها، مما يجعل تنفيذ العقد مستحيلًا، أو مرهقًا للملتزم إرهاقًا شديدًا يهدده بخسارة فادحة، إذا استمر في تنفيذ العقد بالشروط المتفق عليها.

شرح التعريف:

(الظروف) كلمة تدل على العموم، فتشمل الظروف الخاصة، كاحتراق مال الملتزم، أو سرقته، أو إفلاسه، أو مصادرته، أو عذرًا عامًا، كالحروب والزلازل، الفيضانات، والسيول، والأوبئة، والأمراض العامة، كجنون البقر، أو إنفلونزا الطيور.

(المفاجئة): أي: غير متوقعة الوقوع، عند إبرام العقد، وهذا القيد يخرج الظروف المتوقعة عند العقد، توقعًا منصوصًا عليه في العقد، أو موجود كدارسة اقتصادية، أو تحليلية، متداولة في الصحف، أو مراكز الدراسات، فلا يعتبر هذا الظرف ظرفًا طارئًا.

(بعد إبرام العقد قبل تنفيذه بصورة نهائية) فالشرط أن يكون الظرف الطارئ طرأ بعد إبرام العقد خلال التنفيذ، وعليه؛ فما طرأ قبل إبرام العقد لا يدخل في الظروف الطارئة؛ لأن المتعاقدين كانا على علم به.

(يتعذر دفعها، أو تجنبها)، أي: أن هذه الظروف الطارئة لا يمكن للملتزم أن يتفاداها، فإن أمكنه تجنبها فلا تدخل في الظروف الطارئة.

(مرهقًا للملتزم إرهاقًا شديدًا يهدده بخسارة فادحة) قيد يخرج الخسارة العادية.

(من غير تعد أو تقصير، أو إهمال) يخرج ما حدث بإهمال أو تقصير، أو تعد من الملتزم، فإذا كان الظرف بسبب الملتزم، فلا يدخل تحت الظرف الطارئ.

(إذا استمر في تنفيذ العقد بالشروط المتفق عليها)، فالاستمرار في تنفيذ العقد بما تم الاتفاق عليه عند التعاقد يؤدي إلى خسائر فادحة مرهقة للملتزم إرهاقًا شديدًا.

الأسس التي تقوم عليها نظرية الظروف الطارئة:

تقوم نظرية الظروف الطارئة على العديد من الأسس؛ ومن ذلك:

---

[1] آثار نظرية الظروف الطارئة على العلاقة التعاقدية، عبد القادر عوض خلف الله، مجلة جامعة بخت الرضا العلمية العدد الثاني عشر، ٢٠١٤م، ص١٢.

العدالة: العدالة من الأسس التي تقوم عليها نظرية الظروف الطارئة؛ حيث إنها تعمل على تخفيف الأعباء عن الملتزم بسبب الخسارة الفادحة الناجمة عن الظرف الطارئ، والعدالة مبدأ تقره جميع التشريعات، والقوانين والدساتير، والعدالة مبدأ أخلاقي أكبر من إرادة المتعاقدين، ولذلك يقدم عليها.

الإثراء بدون سبب: يرى البعض أن نظرية الظروف الطارئة تقوم على أساس مبدأ الإثراء بلا سبب؛ حيث إن تمسك المتعاقد بالشروط التي تم الاتفاق عليه حين العقد، وعدم تحمل الإدارة جزءًا من الخسارة الفادحة، التي لم تكن متوقعة حين العقد، يؤدي إلى ثراء هذا الطرف بلا سبب، وبذلك يكون اختلال التوازن الاقتصادي للعقد مؤديًا إلى ثراء المدين على حساب الدائن بلا أي سبب.

حسن النوايا: تقوم العقود على حسن النوايا، فإذا حدث ظرف طارئ، يترتب عليه خسارة فادحة للملتزم، فليس من حسن النية أن ينفذ العقد بهذه الشروط المرهقة، المتعاقد عليها؛ لأن هذا يثبت سوء نية الإدارة في التعاقد، وأنها تريد إلحاق الخسائر المعجزة المتعاقد الآخر.

السببية: يرى البعض أن فكرة نظرية الظروف الطارئة قائمة على السببية، فالعقد الصحيح يقتضي أن تكون الالتزامات المتقابلة للمتعاقدين متوازنة، وفي حالة حدوث خلل في التوازن، فمعنى هذا أن أحد المتعاقدين يلتزم بتنفيذ العقد بدون مقابل.

التعسف في استعمال الحق: يرى البعض الآخر أن أساس نظرية الظروف الطارئة هو التعسف في استعمال الحق، فالدائن في العقود الإدارية المتمسك بتنفيذ العقد، على الرغم من علمه بالخسارة الفادحة التي تقع على عاتق المدين، وترهقه إرهاقًا شديدًا، وهو متعسف في استعمال حقه، وبذلك يكون تطبيق نظرية الظروف الطارئة مانعًا من تسعف المدين في استعمال حقه.

ومن خلال ما سبق؛ يتبين لنا أن هناك العديد من الأسس التي يمكن أن تؤسس عليها نظرية الظروف الطارئة، فهناك العدالة، والسببية، والتعسف في استعمال الحق، وحسن النوايا[1].

---

[1] شرط الإرهاق في نظرية الظروف الطارئة: دراسة مقارنة، تحسين زاهر يونس، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة آل البيت، الأردن، ٢٠١٧م، ص١٨-٢٢.

شروط تطبيق الظروف الطارئة:

هناك العديد من الشروط لتطبيق الظروف الطارئة؛ ومن ذلك:

١-عدم توقعية الظرف: يشترط لتطبيق نظرية الظروف في العقود أن يكون الظرف طارئًا على التعاقد، أي: حدث العقد بعد التعاقد بين طرفي العقد، ويكون هذا الحادث غير متوقع الحدوث عند التعاقد، فلم يكن في حسبان المتعاقدين أن هذا الأمر سيحدث، وذلك بكونه يفوق كل التقديرات التي يمكن أن يتوقعها الطرفان عند التعاقد، وهذه الظروف قد تكون طبيعية، وغير طبيعية، كالزلازل، والفيضانات، والجفاف العام، والأوبئة وغير ذلك من الظروف الطبيعية التي تؤدي إلى ارتفاع الأسعار ارتفاعًا يفوق كل التقديرات المتوقعة، وقد يكون الظرف الطارئ غير طبيعي، كارتفاع الأسعار الناجم عن الحروب، والثورات.

٢-**فداحة الخسارة:** العقود، ومنها عقد الإجارة مبنية على الربح والخسارة، والخسائر نوعان: خسائر عادية، وخسائر فادحة، فيشترط لتطبيق نظرية الظروف الطارئة، أن تكون الخسارة الواقعة بسبب الظرف الطارئ من كارثة، ووباء وغيره خسارة فادحة لا يمكن أن يستمر المتعاقد في العقد بسببها، فلو كانت الخسائر مألوفةً أو عادية، فلا تعتبر نظرية الظروف الطارئة في تلك الحالة.

٣-**أن يكون الظرف خارجًا عن إرادة المتعاقد:** يشترط في تطبيق نظرية الظروف الطارئة على العقد أن يكون الظرف الطارئ خارجًا عن إرادة المتعاقد، ولا يمكن للمتعاقد أن يتجنبه، فلا تطبيق لنظرية الظروف الطارئة، إذا كان المتعاقد هو السبب في الظرف الطارئ.

٤-**أن يكون الخلل الاقتصادي في العقد مترتبًا على الظرف الطارئ:**

يعتبر في نظرية الظروف الطارئة أن يكون ما ترتب عليه أمرًا مؤقتًا يمكن إزالته عن طريق إعادة التوازن إلى العقد مرة أخرى، وأن يكون بسبب الظرف الطارئ لا بسبب أمر آخر.

٥-عدم الإهمال أو التقصير أو التعدي: فإذا كنت الخسارة مترتبةً بسبب حادث من إهمال أو تقصير، أو تعد من الملتزم، فلا يدخل تحت الظرف الطارئ[١].

٦-تراخي العقد: يشترط في اعتبار نظرية الظروف الطارئة، والاعتداد بها في العقد أن يكون العقد من العقود الممتدة، متراخي التنفيذ، والتي يستغرق تنفيذها وقتًا من المزمن، وذلك مثل الإجارة، وغيرها[٢].

يتضح مما سبق؛ أن نظرية الظروف الطارئة كي تطبق على عقد من العقود، فلا بد من توافر شروط معينة، هذه الشروط هي التي تحدد مدى جواز تطبيق النظرية على العقد من عدمه، ومن خلال ما كتب عن وباء كورونا، وما نعايشه؛ فإنه لا يعد من الظروف الطارئة التي تؤثر على عقد الإجارة، من خلال تخفيف الأعباء الاقتصادية، حيث لم يؤد الوباء إلى ارتفاع شديد في الأسعار يؤدي إلى خسارة فادحة، بل حدث العكس أن أصبح هناك كساد اقتصادي، وركود في جميع أنواع التجارات إلا القليل منها، كتجارة الأدوية، وغير ذلك، وبذلك يتبين- والله أعلم- أنه لا يجوز تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإجارة في ظل وباء كورونا؛ حيث إن الشروط التي يجب توافها حتى تطبق نظرية الظروف الطارئة غير متوفرة، وغير موجودة في عقود الإجارة في ظل وباء كورونا.

المبحث الخامس: إنهاء عقد الموظف قبل انتهاء مدة العقد

ترتب على وباء كورنا الكثر من الأمور، ومن ذلك قلة المبيعات في الشركات، واستغناء عدد ليس بالقليل من الشركات عن الموظفين قبلها؛ حيث لم تعد الشركات قادرة على الوفاء بدفع رواتبهم، وعليه؛ فهل يجوز للشركة نتيجة وباء كرونا الاستغناء المؤقت أو الدائم عن بعض الموظفين، وفسخ عقد إجارتهم أم لا؟

اتفق الفقهاء من الحنفية[٣]، والمالكية[١]، والشافعية[٢]، والحنابلة[٣] على فسخ الإجارة في حالة النوازل، واستدلوا بما يلي:

---

[١] عقود المبادلة(أوفست)، فراج، ص٢٢٢.

[٢] أثر نظرية الظروف الطارئة في التوازن المالي للعقد الإداري: دراسة مقارنة، (مصر، والأردن، والكويت)، خالد سعد راشد العليمي، رسالة ماجستير، كلية الدراسات القانونية العليا، جامعة عمان العربية، الأردن، ٢٠٠٨م، ص٣٩-٥٢.

[٣] علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني المرغيناني، أبو الحسن برهان الدين (المتوفى: ٥٩٣هـ)،

١- عَنْ عُبَادَةَ بْنِ الصَّامِتِ، "أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ- صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- قَضَى أَنْ لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ"[٤].

وجه الدلالة:

الشريعة الإسلامية جاءت برفع الضرر، وفي إبقاء العقد ضرر على كل من الشركة والموظف[٥]؛ حيث إن الشركة تزداد ديونها، والموظف لن يستطيع الحصول على راتبه.

٢-- المستأجر إذا مضى في الإجارة مع وجود العذر، كالإفلاس مثلا، يلحقه الضرر بالمضي على موجب العقد؛ لفوات مقصوده وهو رأس ماله[٦]، وعليه؛ فيجوز للشركة فسخ عقود موظفيها قبل انتهاء مدة العقد بسبب الأوبئة لضرر يلحق بها.

٢-النوازل من الأوبئة وغيرها أمر غالب يمنع المستأجر استيفاء المنفعة، فيثبت الخيار لمن يستأجر[٧]، وبناء عليه؛ فيجوز للشركة عند وقوع الأوبئة والكساد أن تفسخ عقود موظفيها قبل انتهاء العقد.

المحقق: طلال يوسف، دار احياء التراث العربي – بيروت – لبنان (٢٤٨/٣)، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، لابن مازة(٤٩٧/٧)، العناية شرح الهداية، محمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين أبو عبد الله ابن الشيخ شمس الدين ابن الشيخ جمال الدين الرومي البابرتي (المتوفى: ٧٨٦هـ)، دار الفكر (١٤٧/٩).

[١] التاج والإكليل لمختصر خليل، محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبدري الغرناطي، أبو عبد الله المواق المالكي (المتوفى: ٨٩٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٦هـ-١٩٩٤م (٥١/٤).

[٢] روضة الطالبين وعمدة المفتين، النووي(١٥٢/٤)، العزيز شرح الوجيز، الرافعي(٣٦/٥)، الغاية في اختصار النهاية، عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام السلمي (المتوفى: ٦٦٠ هـ)، المحقق: إياد خالد الطباع، دار النوادر، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٣٧ هـ - ٢٠١٦ م(٢٢/٤).

[٣] المغني، لابن قدامة(٣٣٦/٥- ٣٣٩)، الشرح الكبير على متن المقنع، عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي الجماعيلي الحنبلي، أبو الفرج، شمس الدين (المتوفى: ٦٨٢هـ)، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع (١٠٧/٦).

[٤] أخرجه ابن ماجه، كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره (٧٨٤/٢)(٢٣٤٠). حديث صحيح. انظر: خلاصة البدر المُنير، عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري (المتوفى: ٨٠٤هـ)، مكتبة الرشد للنشر والتوزيع، الطبعة: الأولى، ١٤١٠هـ-١٩٨٩م(٤٣٨/٢).

[٥] الشرح الكبير على متن المقنع، عبد الرحمن بن قدامة(١٠٧/٦).

[٦] الهداية في شرح بداية المبتدي، المرغيناني(٢٤٨/٣)، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، لابن مازة(٤٩٧/٧)، العناية شرح الهداية، البابرتي(١٤٧/٩)، البناية شرح الهداية، بدر الدين العيني(٣٤٧/١٠).

[٧] المغني، لابن قدامة(٣٣٩/٥).

الخاتمة

النتائج:

وباء كورونا: "هو زمرة واسعة من الفيروسات تشمل فيروسات يمكن أن تتسبب في مجموعة من الاعتلالات في البشر، تتراوح ما بين نزلة البرد العادية وبين المتلازمة التنفسية الحادة الوخيمة، كما أن الفيروسات من هذه الزمرة تتسبب في عدد من الأمراض الحيوانية.

الإجارة هي: عقد على منفعة مباحة بعوض.

اختلف الفقهاء في فسخ عقد الإجارة بسبب الأوبئة وغيرها من النوازل على ثلاثة أقوال، والراجح: هو القول بأنه إذا كان المعقود عليه معيناً، انفسخت الإجارة بالنوازل، كالأوبئة وغيرها، التي تمنع منها، وإن كان المعقود عليه غير معين، فلا تنفسخ الإجارة.

المستأجرون الذين لم يتأثروا بالوباء، حكمهم أن عقد الإجارة لا يختلف عن الأحوال العادية، فيجب عليه دفع الأجرة.

إذا عجز المستأجر عن دفع الأجرة كليًا، ولم يكن معه مال يدفع به أجرة السكن، فاختلف الفقهاء هل لصاحب الدار أن يعطيه من الزكاة، على قولين؛ والراجح: جواز ذلك.

لا يجوز تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإجارة في ظل وباء كورونا؛ حيث إن الشروط التي يجب توافرها حتى تطبق نظرية الظروف الطارئة غير متوفرة، وغير موجودة في عقود الإجارة في ظل وباء كورونا.

يجوز للشركة أن تفسخ عقد موظفيها بسبب وباء كورونا لعجزها عن الوفاء بالرواتب.

التوصيات:

١-عمل دراسات فقهية مخصصة في كل ما يتعلق بوباء كورونا من أحكام.

٢-نشر الأحكام الفقهية المتعلقة بوباء كورونا في جميع المؤسسات العلاجية.

٣-عمل توعية شاملة بالأحكام الفقهية الخاصة بوباء كورونا.

المصادر والمراجع

١. أثر نظرية الظروف الطارئة في التوازن المالي للعقد الإداري: دراسة مقارنة، (مصر، والأردن، والكويت)، خالد سعد راشد العليمي، رسالة ماجستير، كلية الدراسات القانونية العليا، جامعة عمان العربية، الأردن، ٢٠٠٨م،

٢. الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، موسى بن أحمد بن موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجاوي المقدسي، ثم الصالحي، شرف الدين، أبو النجا (المتوفى: ٩٦٨هـ)، المحقق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة بيروت – لبنان.

٣. الأموال لابن زنجويه، أبو أحمد حميد بن مخلد بن قتيبة بن عبد الله الخرساني المعروف بابن زنجويه (المتوفى:٢٥١هـ)، تحقيق الدكتور: شاكر ذيب فياض، مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الإسلامية، السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٦م

٤. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد المَرْداوي (المتوفى: ٨٨٥ هـ)، تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي – الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة – جمهورية مصر العربية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥م.

٥. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري (المتوفى: ٩٧٠هـ)، دار الكتاب الإسلامي، الطبعة: الثانية

٦. بداية المجتهد ونهاية المقتصد، محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (المتوفى: ٥٩٥هـ)، دار الحديث – القاهرة، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م

٧. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى: ٥٨٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م

٨. التاج والإكليل لمختصر خليل، محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبدري الغرناطي، أبو عبد الله المواق المالكي (المتوفى: ٨٩٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٦هـ-١٩٩٤م

٩. تحفة الفقهاء، محمد بن أحمد بن أبي أحمد، أبو بكر علاء الدين السمرقندي (المتوفى: نحو ٥٤٠هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الثانية، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤م

١٠. تحفة المحتاج في شرح المنهاج، أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، المكتبة التجارية الكبرى بمصر لصاحبها مصطفى محمد، ١٣٥٧هـ - ١٩٨٣م
١١. التوضيح في شرح المختصر الفرعي لابن الحاجب، خليل بن إسحاق بن موسى، ضياء الدين الجندي المالكي المصري (المتوفى: ٧٧٦هـ)، المحقق: د. أحمد بن عبد الكريم نجيب،مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩هـ- ٢٠٠٨م
١٢. الجوهرة النيرة، العبادي، أبو بكر بن علي بن محمد، المطبعة الخيرية،ط١، ١٣٢٢هـ
١٣. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (المتوفى: ١٢٣٠هـ)، دار الفكر
١٤. روضة الطالبين وعمدة المفتين، محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ)، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ / ١٩٩١م
١٥. الشرح الكبير على متن المقنع، عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي الجماعيلي الحنبلي، أبو الفرج، شمس الدين (المتوفى: ٦٨٢هـ)، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع.
١٦. شرط الإرهاق في نظرية الظروف الطارئة: دراسة مقارنة، تحسين زاهر يونس، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة آل البيت، الأردن، ٢٠١٧م
١٧. الظروف الطارئة وتطبيقاتها في عقود الأعمال، فوزي سالم العطيات، رسالة دكتوراه، كلية الدراسات العليا، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، ٢٠١٣م
١٨. العزيز شرح الوجيز، عبد الكريم بن محمد بن عبد الكريم، أبو القاسم الرافعي القزويني (المتوفى: ٦٢٣هـ)، المحقق: علي محمد عوض - عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٧ هـ - ١٩٩٧م
١٩. عقود المبادلة(أوفست)، صلاح أحمد فراج، رسالة ماجستير، الجامعة الأمريكية المفتوحة، واشنطن، ٢٠١٠م،
٢٠. العناية شرح الهداية، محمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين أبو عبد الله ابن الشيخ شمس الدين ابن الشيخ جمال الدين الرومي البابرتي (المتوفى: ٧٨٦هـ)، دار الفكر
٢١. كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتى الحنبلى (المتوفى: ١٠٥١هـ)، دار الكتب العلمية

٢٢. المبدع في شرح المقنع، إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، أبو إسحاق، برهان الدين (المتوفى: ٨٨٤هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧م
٢٣. المبسوط، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي (المتوفى: ٤٨٣هـ)، دار المعرفة – بيروت، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م
٢٤. المحيط البرهاني في الفقه النعماني، محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مَازَةَ البخاري الحنفي (المتوفى: ٦١٦هـ)، المحقق: عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٤م
٢٥. المختصر الفقهي، ابن عرفة، محمد بن محمد، تحقيق: د. حافظ عبد الرحمن محمد خير، مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية، ط١، ١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤م
٢٦. المختصر في الفقه الحنفي، القدوري، أحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر، كتاب الأموال، أبو عُبيد القاسم بن سلاّم بن عبد الله الهروي البغدادي (المتوفى: ٢٢٤هـ)، المحقق: خليل محمد هراس، دار الفكر. – بيروت.