

## الآثار الفقهية والأخلاقية المترتبة على التزامات عقود الإجارة في ظلّ جائحة كورونا في الشريعة الإسلامية

إعداد: د. عبد الكريم مصطفى جاموس

دكتوراه في الدراسات الإسلامية والعربية، أستاذ مساعد، جامعة طرابلس – لبنان

Email: [jamous811100@gmail.com](mailto:jamous811100@gmail.com)

### ملخص البحث:

يهدف هذا البحث إلى بيان الأحكام الفقهية المتعلقة بعقود الإجارة في الشريعة الإسلامية التي أبرمت قبل جائحة كورونا، وحالت الظروف الطارئة في تنفيذها في ظلّ هذه الجائحة، مع معرفة الآثار الأخلاقية لعقود الإجارة على التزامات الوفاء بها، وإمكانية فسخها لعدم انتفاع المستأجر بها، وجاء البحث في الأمور الآتية: مقدمة، ويليهما مشكلة البحث وأهميته وأهدافه، والدراسات السابقة فيه، وثلاثة مباحث: الأول: في الآثار الفقهية المترتبة على عقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا، والثاني: في أثر جائحة كورونا على العقود، والأدلة على وضعها في الشريعة الإسلامية، والثالث: حالات الإجارة في الجوائح، والآثار الأخلاقية المترتبة على عقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا.

فبينت هذه الدراسة: الأحكام الفقهية لعقود الإجارة من حيث الأصل في لزومها والوفاء بين المتعاقدين بها، والالتزام بمقتضياتها، وأن فوات الجانب الأخلاقي للعقد له تأثير على العقد بفسخه وبطلانه أو تعديل الالتزامات المترتبة عليه، وهذا ما يتناسب مع هذه الجائحة-كورونا-التي حلت على المجتمع وتعطلت بها الكثير من جوانب الحياة، وجاءت النتائج والتوصيات بجواز فسخ عقد الإجارة، أو وضع جزء من الأجرة عن المستأجر عندما يتأثر عقد الإجارة بجائحة كورونا، بحسب ما يقتضيه الحال، وعلى المستأجر الوفاء بعقد الإجارة ما دام لم يتأثر بالجائحة، وعلى المؤجر رد الأجرة أو التخفيف عن المستأجر إذا تأثر عقد الإجارة بجائحة كورونا.

### الكلمات المفتاحية:

الأحكام الفقهية، الآثار الأخلاقية، عقود الإجارة، كورونا، الأوبئة، الجائحة، التزامات.

## Juridical and Moral Consequences Incumbent on the Lease Agreement Obligations in Islamic Sharia in the Shade of the Corona Pandemic

Prepared by: **Dr. Abdulkarim Mostafa Jamous**

Trablus University Assistant Professor - Lebanon

[jamous811100@gmail.com](mailto:jamous811100@gmail.com)

### Research Summary:

This research aims to investigate the legal provisions in the Islamic Shariah regarding the lease contracts signed before the corona pandemic and whose application has become inapplicable due to force majeure, to determine the moral consequences of the lease agreements on the payment obligations and the possibility of the tenant to terminate it due to not being able to benefit from it. The research consists of the following topics; introduction, followed by the problem, importance and objectives of the research, previous studies and then three topics. In the first topic, the legal consequences incumbent on the lease contract in the shadow of the Corona pandemic, in the second topic, the effect of the Corona pandemic on the contracts and the proofs of this effect in Islamic Sharia, in the third topic, the moral consequences incumbent on the lease contract in the shadow of the Corona pandemic are addressed.

Our research explains that the legal provisions of the lease contracts become prominent on the point of liability by bindingness between the parties of the contract and being committed to its requirements, that the receding of the morality of the contract will show effect in terms of the termination, invalidity and the amendment of the incumbent liabilities, that this will befit in the Corona pandemic experienced socially and where many ways of life have stopped. In the conclusion and suggestions section, it is stated that, if the lease contract is affected by the Corona pandemic, it is permissible to terminate the contract or reduce the rental fee according to the situation, if the lease is not affected by the pandemic, the tenant should pay the rental fee, and if the lease contract is affected by the Corona pandemic, the lessor should return the rental fee or alleviate the conditions for the tenant.

**Keywords:** Judicial provisions, Moral consequences, Lease contracts, Corona, Epidemics, Pandemia, Liabilities.

## المقدمة

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله العلي الكبير، يخلق ما يشاء ويختار، وما كان للإنسان في الخلق تخبير، رفع الناس بعضهم فوق بعض درجات ليلوهم فهذا غني وذاك فقير، خلق الشر وقدره وخلق الخير وقدره وما لأحد في الأمور تدبير. والصلاة والسلام على سيدنا محمد عبده ورسوله البشير النذير، النور المبين والسراج المنير، وعلى آله وأصحابه ذوي التقدير. فالشريعة الإسلامية تستطيع الاستجابة لجميع جوانب الحياة للإنسان، وتلبية متطلباته الفردية والاجتماعية، وفي ظل جائحة كورونا التي أمت بالعالم أجمع، جاءت الأحكام الفقهية والأسس الأخلاقية لتنظيم تلك العلاقات الإنسانية والأحكام الفقهية، وخاصة ما يخص أحكام العقود في المعاملات المالية والوفاء بها ضمن مقاصد الشريعة الإسلامية، يقول تعالى: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ} [سورة المائدة: ١]. فهذه الآية توصي المؤمنين بالمحافظة على الحقوق واحترام جميع العقود، سواء منها ما يتعلق بالله سبحانه وتعالى، أو ما يتعلق بعباده كعقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا، والالتزام به ضمن أخلاقيات التعامل بين المتعاقدين من الجانب الفقهي والأثر الأخلاقي فيما ركزت عليه الشريعة الإسلامية، فجاء هذا البحث ليبين الآثار الفقهية والأخلاقية المترتبة على التزامات عقود الإجارة في ظلّ جائحة كورونا في الشريعة الإسلامية.

### ١- مشكلة البحث أو الدراسة:

انتشر بلاء جائحة كورونا وعمّ العالم فكان لزاماً على الدولة أن تأخذ قرارات الحظر الكلي أو الجزئي مع منع التجول والاجتماعات في ظلّ جائحة كورونا، وتعطيل الجامعات والمدارس، وإغلاق كثير من الشركات والمحال التجارية، وتعتّل كثير من أهل المهن والحرف، وتوقفت الصناعات الكبيرة والصغيرة العامة والخاصة، مما أدى تعطيل المكاسب والمنافع المستأجرة من أصحابها، وقد أبرمت عقود سابقة تتضمن دفع الأجرة للمستأجر، وعجز غالبهم عن دفع إيجار الشقق والمحال التجارية، وأجرة الحافلات المدرسية، وغيرها من عقود الإجارة التي توقف الانتفاع بمنافعها. فجاء البحث ليجيب على الأسئلة التالية:

- ما الآثار الفقهية المترتبة على التزامات عقود الإجارة في ظلّ جائحة كورونا في الشريعة الإسلامية.

وهل يمكن أن تسقط بالكلية؟ أو يجوز أن تخفض الأجرة بنسبة وكيف تحتسب؟ وكيف ينظر إلى الضرر الواقع على أصحاب العين المؤجرة؟ وكيف يتحقق العدل بين المؤجر والمستأجر بهذا الظرف الاستثنائي؟

- ما الآثار الأخلاقية الناتجة عن التعامل بالوفاء بالعقود بين المؤجر والمستأجر؟

### ٢- أهمية البحث:

يظهر البحث أهمية التعامل الفقهي الأخلاقي في ظل الظروف الطارئة، وأن أول من عرف فكرة الظروف الطارئة بالمفهوم النظري والتطبيقي هم فقهاء المسلمين القدامى، وجاءت الأحكام الفقهية مع مقاصد الشريعة الإسلامية متضمنة الجانب الأخلاقي، وذلك من خلال ما عرف بمفهومي العذر، والجائحة، وتأثيرهما في عقود المعاوضات وخاصة بعقود الإجارة والوفاء بها، وضمان دفع الحقوق والتيسير بها بين المتعاقدين.

### ٣- أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى بيان كيفية التعامل فيما يخص جائحة انتشار فيروس كورونا في الأحكام الفقهية الخاصة بعقود الإجارة على ضوء القواعد العامة للمعاملات المالية والضوابط الفقهية والمقاصد الشرعية، وما تقتضيه هذه الجائحة من تعاملات أخلاقية متعلقة بالوفاء بالعقود، وبيان أن الفقه الإسلامي شامل لكل المستجدات التي تطرأ على الحياة، ويعالج كل المشاكل سواء في مجال العبادات أو المعاملات.

### ٤- الدراسات السابقة:

لم أجد فيما تيسر لي الاطلاع عليه من خصص الآثار الفقهية والأخلاقية لعقود الإجارة ببحث مستقل، وإنما جاءت أبحاث ودراسات فيما يخص موضوع الإجارة من الجانب الفقهي أو الجانب الأخلاقي منفرداً غير مرتبط في جائحة كورونا، وقد جاءت فتاوى على شبكة النت حول بعض التساؤلات حول هذه العقود ومصيرها الفقهي، سأذكر بعض هذه الدراسات فيما يلي:

**أثر العذر والجائحة في عقدي البيع والإجارة وما يقابلها في القانون المدني**، إعداد نزار أحمد عيسى عويضات، قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في الفقه والتشريع بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين. ٢٠٠٣ م. تكلم فيه عن العذر والجائحة بشكل عام في عقود البيع والإجارة مع المقارنة القانونية. وأدلة اعتبارهما في عقدي البيع، والإجارة، وأنواع الجوائح، وموقف العلماء من وضع الجوائح ومفهوم الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي، والقانون المدني.

**أثر الأخلاق على عقود المعاوضات**، لعبد الكريم حمد الماضي وتاريخ قبوله ٢ / ٩ / ٢٠١٩ كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة الكويت، تكلم فيه عن الجانب الأخلاقي فقط، وجاء في ثلاثة مباحث، فكانت في تعريف الأخلاق والعقد والمعاوضة، وتوجهات الفقهاء لأثر الأخلاق على عقود المعاوضات.

وجاء هذا البحث في الجمع بين الآثار الفقهية والأخلاقية لعقود الإجارة في ظل جائحة كورونا.

### ٥- حدود البحث:

جاءت الدراسة حول الأحكام الفقهية والآثار الأخلاقية على عقود الإجارة التي أبرمت قبل جائحة كورونا.

### ٦- منهج البحث وإجراءاته:

المنهج المتبع في هذا البحث: المنهج الوصفي التحليلي غالباً، والاستنباطي في بعض الأحيان، وتأسيس الأحكام الفقهية لعقود الإجارة في ظل جائحة كورونا، وتتبع الفتاوى الفقهية من المراجع الفقهية والمؤسسات الشرعية، وتوظيفها فيما يخص الواقع الحالي لهذه الجائحة.

### ٧- خطة البحث:

**المبحث الأول: الآثار الفقهية المترتبة على عقد الإجارة في ظل جائحة كورونا.**

**المبحث الثاني: أثر جائحة كورونا على العقود، والأدلة على وضعها في الشريعة الإسلامية.**

المبحث الثالث: حالات الإجارة في الجوانح، والآثار الأخلاقية المترتبة على عقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا.

المبحث الأول: الآثار الفقهية المترتبة على عقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا.

ويشتمل على ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف عقد الإجارة لغة واصطلاحاً، ومشروعيتها.

المطلب الثاني: أقسام عقود المعاملات.

المطلب الثالث: عقد الإجارة وما يترتب عليه من آثار في ظلّ جائحة كورونا.

المطلب الأول: تعريف عقد الإجارة لغة واصطلاحاً، ومشروعيتها:

أولاً: تعريف العقد لغة:

ذكر أهل اللغة أن العين والقاف والذال أصلٌ يدلُّ على الرِّبْط والشَّدَّة<sup>(١)</sup>، يقال: عقد طرفي الحبل إذا وصل أحدهما بالآخر بعقدٍ تمسكها فأحكم وصلها. كما يطلق أيضاً على الضمان والعهد يقال: عاقده على كذا: إذا عاهدته عليه. كما يطلق على الوجوب، يقال: عقد البيع إذا أوجبه. فالعقد في اللغة يدلُّ على الرِّبْط والشَّدَّة، سواء الحسنيّ أو المعنويّ<sup>(٢)</sup>.

ثانياً: تعريف العقد في الاصطلاح:

أما في الاصطلاح فيطلق العقد على معنيين: معنى عام وآخر خاصّ: أما العام فهو: "التزام تعهّد به الإنسان على نفسه، سواء كان يقابله التزام آخر أم لا، وسواء كان التزاماً دينياً كالنَّذر أو دنيوياً كالبيع"<sup>(٣)</sup>.  
وأما الخاصّ فهو: "ربط إيجابٍ بقبول، أو ما يقوم مقامهما على وجه مشروع"<sup>(٤)</sup>. وهو المقصود في استعمال الفقهاء.

(١) ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين، معجم مقاييس اللغة، مادة: (عقد)، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، (ج٤/ص٨٦)، [نشر: دار الفكر، ١٩٧٩م/١٣٩٩هـ].

(٢) ابن منظور، محمد بن مكرم، لسان العرب، تحقيق: البيازجي وجماعة من اللغويين، (ج٣/ص٢٩٧) مادة: (عقد).

(٣) ابن رجب، عبد الرحمن بن أحمد، زين الدين، القواعد، (ص٧٨)، [نشر: دار الكتب العلمية].

(٤) ينظر: ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، (ج٥/ص٢٨٣)، [نشر: دار الكتاب الإسلامي، ط٢]. ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي، فتح القدير، (ج٣/ص١٨٩)، [نشر: دار الفكر]. البابرتي، محمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين، العناية شرح الهداية، (ج٦/ص٢٤٨)، [نشر: دار الفكر، دمشق]. الدسوقي، شمس الدين محمد بن أحمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (ج٣/ص٥)، [نشر: دار الفكر، بيروت].

### ثالثاً: تعريف الإجارة لغة:

الإجارة في اللغة مشتقة من الأجر، وتطلق على أمرين:

تطلق على الكراء على العمل، كما تطلق على جبر العظم الكسير.

فالمعنى الأول: الكراء على العمل، والثاني: جبر العظم الكسير. فأما الكراء فالأجر والأجرة. وكان الخليل يقول: الأجر جزاء العمل، والفعل أجر يأجر أجراً، والمفعول مأجور. والأجير: المستأجر. والأجارة: ما أعطيت من أجر في عمل. وقال غيره: ومن ذلك مهر المرأة، قال الله تعالى: {فَأَتَوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ} [سورة النساء: ٢٤].

وأما جبر العظم فيقال منه أجرت يده. وناس يقولون أجرت يده. فهذان الأصلان. والمعنى الجامع بينهما: أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله" (٥).

### رابعاً: تعريف الإجارة اصطلاحاً ومشروعيتها:

اختلفت عبارات فقهاء المذاهب في تعريف الإجارة، ولكن أشملها وأوسعها هو تعريف الحنابلة للإجارة، ولذا يكتفى به في هذا البحث، فقد عرفوها بأنها: "عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معين" (٦). فهذا التعريف يتضمن باقي تعريفات الفقهاء للإجارة.

ومشروعيتها ثابتة بالكتاب والسنة والإجماع والقياس، فقد أجمع الفقهاء على مشروعية الإجارة، يقول ابن قدامة: "وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم أنه قال: لا يجوز ذلك؛ لأنه غرر. يعني أنه يعتقد على منافع لم تخلق. وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار، وسار في الأمصار" (٧).

وفي القياس: فإن عقد الإجارة يقاس على عقد البيع في جوازه، حيث إن البيع عقد على الأعيان، والإجارة عقد على المنافع، والحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان جاز العقد على المنافع، قال ابن قدامة: "والعبرة أيضاً دالة عليها؛ فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان، وجب أن تجوز الإجارة على المنافع" (٨).

(٥) ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، (ج ١/ص ٦٢)، مادة: (أجر).

(٦) البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس، شرح منتهى الإرادات، (ج ٢/ص ٣٥٠)، [نشر: دار عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٩٩٣م].

(٧) ابن قدامة، موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد أبو عبد الله المقدسي، المغني، (ج ٨/ص ٦)، [نشر: مكتبة القاهرة، ١٩٦٨م - ١٣٨٨هـ].

(٨) المرجع نفسه، (ج ٨/ص ٦).

ومن خلال تعريف الإجارة السابق يتبين أن عقد الإجارة هو عقدٌ لازم بين الطرفين، ليس لواحدٍ منهما فسخه، وهو محلُّ اتفاق بين الأئمة<sup>(٩)</sup>. والعقد -كما قسّمه الفقهاء- باعتبار اللزوم وعدمه ينقسم إلى قسمين.

#### المطلب الثاني: أقسام عقود المعاملات:

تنقسم عقود المعاملات المالية في الشريعة الإسلامية إلى أقسامٍ عديدة، باعتبار اختلافها، وهذه الدراسة تتناول العقد من حيث اللزوم وعدمه.

قرر الفقهاء أن عقد الإجارة عقد لازم "لا يفسخ -عقد الإجارة- إلا بما تنفسخ به العقود اللازمة من وجود العيب بها، أو ذهاب محل استيفاء المنفعة"<sup>(١٠)</sup>.

يقول القرافي: "اعلم أنّ الأصل في العقد اللزوم، لأن العقد إنما شرع لتحصيل المقصود من العقود به، أو المعقود عليه ودفع الحاجات فيناسب ذلك اللزوم دفعاً للحاجة وتحصيلاً للمقصود، غير أنه مع هذا الأصل انقسمت العقود قسمين: أحدهما: كذلك، كالبيع والإجارة والنكاح والهبة والصدقة وعقود الولايات، فإن التصرف المقصود بالعقد يحصل عقيب العقد، والقسم الآخر، لا يستلزم مصلحته مع اللزوم بل مع الجواز وعدم اللزوم وهو خمسة عقود: الجعالة والقراض والمغارسة والوكالة وتحكيم الحاكم ما لم يشرعها في الحكومة"<sup>(١١)</sup>.

وقد عرّف الفقهاء العقد اللازم بأنه: "كلُّ عقد صحيح نافذ لا يقبل الفسخ أبداً، أو يقبله ولكن لا يملك أحد الطرفين فسخه أو إبطاله إلا إذا حصل اتفاق بينهما على ذلك"<sup>(١٢)</sup>.

والعقد غير اللازم، أي الجائز، فقد عرّف بأنه: "كل عقد يقبل الفسخ من طرفيه أو أحدهما، لسببٍ من أسباب عدم اللزوم"<sup>(١٣)</sup>. وعقد الإجارة من العقود اللازمة -كما مرّ في التعريف- التي لا تقبل الفسخ من قبل أحد طرفي العقد. وعليه فهل تتأثر عقود الإجارة في ظلّ جائحة كورونا،

(٩) المرجع نفسه، (ج٦/ص٢٠).

(١٠) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، (ج٢/ص٢٢٧).

(١١) القرافي، أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن، شهاب الدين أبو العباس، الفروق، ((أنوار البروق في أنواع الفروق))، (ج٤/ص١٣)، [نشر: دار عالم الكتب للنشر، بيروت].

(١٢) بدران، أبو العيين، الشريعة الإسلامية وتاريخها ونظرية الملكية والعقود، (ص٤٠٥)، [نشر: مؤسسة شباب الجامعة، ١٩٨٦م]. ابن نجيم، البحر الرائق، (ج٦/ص٧٥). مجلة الأحكام العدلية، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، (ج١/ص٩٩٦)، [نشر: نور محمد، كارخانه تجارتي كتب، آرام باغ، كراتشي]. ملا خسرو، محمد بن فراموز بن علي، مرآة الأصول في شرح مرقاة الوصول، (ج٢/ص٣٨٩)، [نشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ١٩٧١]. الزركشي، بدر الدين محمد بن عبد الله بن بهادر، أبو عبد الله، المنشور في القواعد الفقهية، (ج٢/ص٣٠٤)، [نشر: وزارة الأوقاف الكويتية، ط٢، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م].

(١٣) ابن نجيم، البحر الرائق، (ج٦/ص٧٥). الزركشي، المنشور في القواعد الفقهية، (ج٢/ص٧). بدران، الشريعة الإسلامية تاريخها ونظرية الملكية والعقود، (ص٥٠٤).

وذلك لما تُلحق هذه الجائحة من ضرر بالمستأجر بسبب ما أحدثته هذه الجائحة من توقُّفٍ للحياة، وتعطيل لها، حيث أُلجأت هذه الجائحة الحكومات والسلطات إلى إصدار قوانين تنصُّ على الحظر ومنع التجوُّل، خشية انتشار هذا المرض الوبائي عن طريق العدوى والاحتكاك القريب.

وهنا تأتي أهمية هذه الدراسة حيث تركز على أحكام هذه العقود، وما يترتَّب عليها من الآثار الفقهية والأخلاقية بخصوص هذا العقد ولزومه، لذلك كان من الضَّروري تأصيل هذه الجائحة من خلال قاعدة الجوائح وأحكامها الفقهية في ظلِّ الظروف القاهرة. وهو ما سيتمُّ شرحه في المطلب التالي:

**المطلب الثالث: عقد الإجارة وما يترتب عليه من آثار في ظلِّ جائحة كورونا:**

**تحريم محل النزاع عند الفقهاء في فسخ عقد الإجارة بسبب الجوائح**

اتفق جمهور الفقهاء على أن عقد الإجارة عقد لازم من الطرفين، لأنه عقد معاوضة كالبيع، وكونه لازماً يقتضي تملك المؤجر الأجرة والمستأجر المنافع، فإذا قام المستأجر بفسخ العقد قبل انقضاء مدة العقد، لم يفسخ العقد ولزمته الأجرة ولم يزل ملكه عن المنافع<sup>(١٤)</sup>.

كما اتفقوا أيضاً على أن العين المؤجرة إذا أتت عليها جائحة فعطلت منفعتها قبل تمكُّن المستأجر من استيفائها تسقط عنه الأجرة<sup>(١٥)</sup>، وينفسخ العقد.

وتنوّعت نصوص الفقهاء من المذاهب الأربعة في بيان ذلك:

فقد ذكر ابن عابدين: أن شمس الأئمة الحلواني أجاب عن سألته فيما لو استأجر رجل حَمَّاماً في قرية، فنفر الناس ووقع الجلاء ومضت مدة الإجارة، هل يجب الأجر على المستأجر؟ قال: إن لم يستطع الانتفاع بالحمام فلا تجب الأجرة<sup>(١٦)</sup>.

(١٤) الكاساني، أبو بكر بن مسعود بن أحمد، علاء الدين، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (ج٤/ص١-٢)، [نشر: دار الكتب العلمية، ط ٢، ١٩٨٦م - ١٤٠٦هـ]. ابن رشد، بداية المجتهد، (ج٢/ص٢٣). الشريبي، محمد بن أحمد الخطيب، شمس الدين، معني المحتاج إلى معرفة أفاظ معاني المنهاج، (ج١/ص٤٥٦)، [نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥هـ]. ابن قدامة، المعني (ج٥/ص٢٦).

(١٥) ابن عابدين، محمد بن محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز، علاء الدين، رد المحتار على الدر المختار (حاشية ابن عابدين)، (ج٦/ص٧٦)، [نشر: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان]. الشريبي، معني المحتاج، (ج٢/ص٤٥٦).

(١٦) ابن عابدين، حاشية ابن عابدين، (ج٩/ص١٠٦).



وعند المالكية: لو أن " أرض المطر - البعلية التي تسقى بماء السماء-أكريت فمنع القحط من زراعتها، أو إذا زرعتها المكتري فلم يثبت الزرع لمكان القحط -أي بسببه-أن الكراء يفسخ، وكذلك إذا استعذرت بالمطر، حتى انقضى زمن الزراعة فلم يتمكن المكتري من زرعها"<sup>(١٧)</sup>.

وذكر ابن قدامة: أنه " إذا حدث خوفٌ عامٌ يمنع من سكنى ذلك المكان الذي فيه العين المستأجرة أو تحصر البلد فامتنع الخروج إلى الأرض المستأجرة للزرع أو نحو ذلك، فهذا يثبت للمستأجر خيار الفسخ لأنه أمرٌ غالب يمنع المستأجر من استيفاء المنفعة..."<sup>(١٨)</sup>.

وقال أيضاً: "لو استأجر دابةً ليركبها أو يحمل عليها إلى مكان معين، فانقطعت الطريق إليه لخوف حادث، أو اكرت إلى مكة فلم يحجّ الناس في ذلك العام من تلك الطريق فلكل واحد منهما فسخ الإجارة"<sup>(١٩)</sup>.

وذكر ابن حزم أن عقد الإجارة يفسخ في حالات فقال: "وكذلك إن اضطر المستأجر إلى الرحيل عن البلد، أو اضطر المؤجر إلى ذلك، فإن الإجارة تنفسخ إذا كان في بقائها ضرر على أحدهما، كمرضٍ مانع، أو خوفٍ مانع أو غير ذلك، لقوله تعالى: {وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلَّا مَا اضْطُرِرْتُمْ إِلَيْهِ} [سورة الأنعام: ١١٩]. ونقل عن قتادة قوله: إذا حدثت نازلة يعذر بها لم يلزمه الكراء-يعني الأجرة-"<sup>(٢٠)</sup>.

بل الحنفية يسوغون فسخ الإجارة بالأعذار الخاصة بالمستأجر<sup>(٢١)</sup>، مما يدل على أن جواز فسخها بالطوارئ العامة مقبول لديهم أيضاً بطريق الأولوية، فيمكن القول: إنه محل اتفاق.

وقد نصّ قرار المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي على أن عقد الإجارة يتأثر بالجوائح والظروف الطارئة، جاء فيه: " .. الإجارة، يجوز للمستأجر فسخها بالطوارئ العامة التي يتعذر فيها استيفاء المنفعة، كالحرب والطفوف ونحو ذلك..."<sup>(٢٢)</sup>.

(١٧) ابن رشد، بداية المجتهد، (ج ٢/ص ٢٩١).

(١٨) ابن قدامة، المغني، (ج ٦/ص ٣٠).

(١٩) المرجع نفسه، (ج ٦/ص ٩٢).

(٢٠) ابن حزم، علي بن أحمد بن سعيد، أبو محمد، المحلى، (ج ٩/ص ١١-١٢)، [نشر: دار الفكر، بيروت].

(٢١) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (ج ٤/ص ١٩٧-١٩٨). المرغيناني، علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني، أبو الحسن برهان الدين، الهداية في شرح بداية المبتدي، (ج ٣/ص ٢٤٩)، تحقيق: طلال يوسف، [نشر: دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان]. المرغيناني، علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني، أبو الحسن برهان الدين، بداية المبتدي، (ج ١/ص ١٩٢)، [نشر: مكتبة ومطبعة محمد علي صبيح، القاهرة]. السرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل، شمس الأئمة، المبسوط، (ج ٤/ص ١٦)، [نشر: دار المعرفة، بيروت، ١٩٩٣م].

(٢٢) مجمع الفقه الإسلامي. قرار رقم (٧)، عنوان المقال: فسخ عقد الإجارة رؤية شرعية، رقم الفتوى (١٢١٥٩٥).

وأما ثبوت الفسخ في مثل هذه الحالات فلرفع الضرر عن المستأجر الذي لم يتمكن من الانتفاع بالعين المستأجرة، وقد ذكر الكاساني ما يشير إلى ذلك فقال: "أن الفسخ في الحقيقة امتناع من التزام الضرر، وأن إنكار الفسخ عند تحقق العذر خروج عن العقل والشرع، لأنه يقتضي أن من اشتكى ضرره فاستأجر رجلاً لقلعها فسكن الوجع يجبر على القلع، وهذا قبيح عقلاً وشرعاً"<sup>(٢٣)</sup>.

ولا يخفى أن الشريعة الإسلامية قررت مبدأ رفع الضرر عن الآخرين في نصوص كثيرة، من مثل قوله صلى الله عليه وسلم: ((لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ))<sup>(٢٤)</sup>. والقواعد الفقهية كثيرة في هذا الباب، كقاعدة: "الضرر يزال".

ولا شك أن مطالبة المستأجر بالأجرة في ظلّ جائحة كورونا في حال لم يتمكن من استيفاء منفعة العين المستأجرة، يعتبر ذلك ضرراً وظلماً يقع على المستأجر، وهذا منافٍ لمبدأ رفع الضرر الذي تقرر سابقاً.

وبناء على ما سبق من أقوال الفقهاء، وما جاءت به الشريعة الإسلامية من مبدأ رفع الضرر، فإنه يثبت حق الفسخ للمستأجر في حال هلاك العين المؤجرة بسبب جائحة من الجوائح.

وأما في حال عدم قدرة المستأجر على الوصول إلى العين المستأجرة التي تمّ عليها العقد للانتفاع بها، وذلك بسبب جائحة كورونا، والالتزام بالقرارات الحكومية التي تنصّ على حظر التجول وعدم التنقل، فإن ذلك وهو عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر له حالات متنوعة، تفصيل الحكم فيها كما سيبيّن في المبحث التالي:

### المبحث الثاني: أثر جائحة كورونا على العقود، والأدلة على وضعها في الشريعة الإسلامية.

ويشتمل على مطلبين:

**المطلب الأول: تعريف الجائحة لغة واصطلاحاً.**

**المطلب الثاني: الأدلة على وضع الجائحة.**

(٢٣) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (ج٤/ص١٧٩).

(٢٤) أخرجه مالك في "الموطأ" مالك بن أنس، الموطأ، [نشر: مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان للأعمال الخيرية والإنسانية، أبو ظبي، الإمارات، ط١، ٢٠٠٤م - ١٤٢٥هـ]، (٤ / ١٠٧٨) برقم: (٢٧٥٨ / ٦٠٠) (كتاب الأفضية، القضاء في المرفق).  
الحاكم في "مستدرکه" الحاكم النيسابوري، أبو عبد الله، المستدرک على الصحيحين، [نشر: دار المعرفة، بيروت، لبنان]. (٢ / ٥٧) برقم: (٢٣٥٨) (كتاب البيوع، النهي عن المحاقلة والمخاضرة والمنابذة).

المطلب الأول: تعريف الجائحة لغة واصطلاحاً:

أولاً: تعريف الجائحة لغة:

الجائحة في اللغة مأخوذة من الجَوَح، وهو الاستئصال، وفي الحديث: ((إِنَّ أَبِي يُرِيدُ أَنْ يَجْتَاحَ مَالِي))<sup>(٢٥)</sup>. أي يستأصله بالأخذ والإنفاق<sup>(٢٦)</sup>. وجاحتهم السنّة جوحاً وجياحة: إذا استأصلت أموالهم. وسنة جائحة: أي مجدبة<sup>(٢٧)</sup>.

يقول ابن فارس: الجيم والواو والحاء أصلٌ واحد، وهو الاستئصال، يقال: جاح الشيء يجوحه استأصله، ومنه اشتقاق الجائحة<sup>(٢٨)</sup>، والجائحة: المصيبة تحلُّ بالرجل في ماله فتجتاحه<sup>(٢٩)</sup>، والجوحة والجائحة: الشدة والنازلة العظيمة التي تجتاح المال من سنة أو فتنة<sup>(٣٠)</sup>.

ثانياً: الجائحة عند الفقهاء:

اختلفت عبارات الفقهاء في تعريفها:

الظاهر أن الحنفية لم يتكلموا في الجائحة، ولكنهم تكلموا في الأعدار، وقد عرفوها بأنها: "عجز العاقد عن المضي في موجهه -موجب العقد- إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق به، وهذا هو معنى العذر"<sup>(٣١)</sup>. عرفها المالكية بقولهم: "هي ما لا يستطيع دفعه، كالبرد والريح والجيش"<sup>(٣٢)</sup>.

(٢٥) أخرجه أبو داود في "سننه" أبو داود، سلمان بن الأشعث السجستاني، [ترقيم الأحاديث، وفق طبعة: المكتبة العصرية، صيدا، بيروت]، (٣ / ٣١٢) برقم: (٣٥٣٠) (كتاب الإجارة، باب الرجل يأكل من مال ولده). ابن ماجه في "سننه" (٣ / ٣٩٢) برقم: (٢٢٩٢) (أبواب التجارات، باب ما للرجل من مال ولده).

(٢٦) ابن منظور، لسان العرب، (ج٢/ص٤٣١). ابن الأثير، المبارك بن محمد بن عبد الكريم الشيباني الجزري، مجد الدين أبو السعادات، النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي ومحمود محمد الطناحي، (ج١/ص٣١١)، [نشر: المكتبة العلمية، بيروت، ١٣٩٩هـ-١٩٧٩م].

(٢٧) ابن منظور، لسان العرب، (ج٢/ص٤٠٩).

(٢٨) ابن فارس، مقاييس اللغة، (ج١/ص٤٩٢).

(٢٩) الأزهرى، محمد بن أحمد، أبي منصور، تهذيب اللغة، تحقيق: محمد عوض مرعب، (ج١/ص٥١٤)، [نشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط١، ٢٠٠١م].

(٣٠) ابن منظور، لسان العرب، (ج٢/ص٤١٠).

(٣١) البابرّي، محمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين أبو عبد الله، العناية شرح الهداية، (ج٩/ص١٤٧)، [نشر: دار الفكر].

(٣٢) علي بن أحمد بن مكرم الصعدي العدوي، أبو الحسن، حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، (ج٢/ص٢٨١)، [نشر: دار الفكر، بيروت، ١٤١٤هـ-١٩٩٤م].

وعرفها الشافعي بقوله: "والجائحة من المصائب كلها، كانت من السماء أو من الأدميين، وهي في كل ما اشترى من الثمار، وترك حتى يبلغ أوانه"<sup>(٣٣)</sup>.

وعرفها الحنابلة أن الجائحة كل آفة لا صنع للأدميين فيها، كالرياح والبرد والجراد والعطش<sup>(٣٤)</sup>.

ومن التعاريف السابقة يتبين أن وصف الجائحة ينطبق على وباء كورونا باعتباره جائحة لا يمكن ردّها، ولذلك تنطبق عليه أحكام الجوائح التي نصّ عليها الفقهاء في كتبهم. وهو ما أكدته منظمة الصحة العالمية حيث اعتبرت أن كورونا جائحة، وأن الجائحة هي عبارة عن وباء ينتشر بشكل سريع حول العالم. وعليه فكورونا يعتبر جائحة من حيث هو وباء عالمي<sup>(٣٥)</sup>.

### المطلب الثاني: الأدلة على وضع الجائحة.

إن الشريعة الإسلامية قررت أحكام المعاملات، ووضعت لها القواعد الكلية والمبادئ العامة التي من شأنها مراعاة أحوال الناس وظروف حياتهم ومعاشهم، فجاءت السنة المطهرة بالعديد من الأدلة التي تدلّ على أن الجوائح لها أحكامها الاستثنائية، فيما يتعلق بها من الآثار الفقهية والمبادئ الأخلاقية في التعامل، فمن ذلك ما رواه جابر بن عبد الله رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: (لَوْ بَعْتَ مِنْ أُخِيكَ ثَمْرًا فَأَصَابَتْهُ جَائِحَةٌ، فَلَا يَحِلُّ لَكَ أَنْ تَأْخُذَ مِنْهُ شَيْئًا، بِمِ تَأْخُذُ مَالَ أُخِيكَ بِغَيْرِ حَقٍّ؟)<sup>(٣٦)</sup>.

وروي عن أنس بن مالك رضي الله عنه ((أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ الثَّمَرَةِ حَتَّى تَزْهِيَ. قَالُوا: وَمَا تَزْهِي؟ قَالَ: تَحْمَرُّ، فَقَالَ: إِذَا مَنَعَ اللَّهُ الثَّمَرَةَ، فِيمَ تَسْتَجِلُّ مَالَ أُخِيكَ؟))<sup>(٣٧)</sup>.

(٣٣) الشافعي، محمد بن إدريس، أبو عبد الله، الأم، (ج ٣/ص ٦٠)، [نشر: دار المعرفة، بيروت].

(٣٤) ابن قدامة، المغني، (ج ٤/ص ٨١).

(٣٥) موقع: عربي بوست، مقال بعنوان: ما هو الفرق بين الوباء والجائحة؟ تعرف على تصنيف الأمراض وفقاً لعلم الأوبئة، [نشر في ٢٠٢٠/٣/١٢م، موجود بتاريخ: ٢٣/٦/٢٠٢٠م]، <https://net.arabicpost.net>.

(٣٦) أخرجه مسلم في "صحيحه"، مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، أبو الحسين، صحيح مسلم، [نشر: دار إحياء الكتب العربية، القاهرة] [٥ / ٢٩] برقم: (١٥٥٤) (كتاب البيوع، باب وضع الجوائح).

(٣٧) أخرجه البخاري في "صحيحه"، محمد بن إسماعيل البخاري، أبو عبد الله، صحيح البخاري، [نشر: دار طوق النجاة، بيروت، ط ١، ١٤٢٢هـ]، [٢ / ١٢٧] برقم: (١٤٨٨) (كتاب الزكاة، باب من باع ثماره أو نخله أو أرضه أو زرعه وقد وجب فيه العشر). مسلم في "صحيحه" [٥ / ٢٩] برقم: (١٥٥٥) (كتاب البيوع، باب وضع الجوائح).

وروى جابر رضي الله عنه: ((أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَمَرَ بِوَضْعِ الْجَوَائِحِ))<sup>(٣٨)</sup>. وفي حديث جابر بن عبد الله أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: ((مَنْ بَاعَ ثَمْرًا فَأَصَابَتْهُ جَائِحَةٌ، فَلَا يَأْخُذُ مِنْ مَالِ أَخِيهِ شَيْئًا، عَلَامَ يَأْخُذُ أَحَدُكُمْ مَالِ أَخِيهِ الْمُسْلِمِ؟))<sup>(٣٩)</sup>.

وغيرها من النصوص التي وقف أمامها الفقهاء، وبناءً عليها قرروا نظرية وضع الجوائح، والذين قالوا بوضع الجوائح هم جمهور الفقهاء، قال الحافظ ابن عبد البر: "وممن قال بوضع الجوائح هكذا مجملًا أكثر أهل المدينة؛ منهم يحيى بن سعيد ومالك بن أنس وأصحابه، وهو قول عمر بن عبد العزيز، وبوضع الجوائح كان يقضي رضي الله عنه، وبه قال أحمد وسائر أصحاب الحديث وأهل الظاهر"<sup>(٤٠)</sup>. وهو قول للشافعي كما ذكر في بداية المجتهد<sup>(٤١)</sup>.

فهذه النصوص تدل بظاهرها على وضع الجوائح وأنه واجب شرعاً، وتقرّر أن للجوائح أثر في العقود، وتجعل من وقعت عليه الجائحة صاحب حق في أن يطالب برفع الضرر عن نفسه، واسترجاع ماله.

وباعتبار أن الإجارة من العقود التي أصابها جائحة كورونا، فإنه يترتب عليها أحكام وآثار، سيتم الكلام عنها في المبحث التالي.

### المطلب الثالث: الجوائح في ظل الظروف الطارئة وأقسامها عند الفقهاء.

الأصل في العقود أنه يجب الوفاء بها إلا ما قام الدليل على منعه، لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [سورة المائدة: ١]. فكل ما يصدق عليه أنه عقد فقد وجب الوفاء به وذلك بمقتضى الآية الكريمة، إلا أن هذا الحكم لا يشمل جميع العقود، ذلك أن العقود تنقسم باعتبار اللزوم وعدمه إلى قسمين: عقود لازمة يجب الوفاء بها، وعقود جائزة لا يجب الوفاء بها، ولكن الشرع الحنيف حثّ على الالتزام بها. وعقد الإجارة من العقود اللازمة التي لا يملك أحد الطرفين فسخه كما مرّ معنا سابقاً.

إلا أن عقد الإجارة قد يطرأ عليه من الجوائح العامة أو الحوادث الطبيعية أو الظروف الاقتصادية أو غير ذلك من الأسباب الطارئة ما يجعله قابلاً للفسخ، ويجعل المستأجر غير ملزم بالوفاء بالعقد،

(٣٨) أخرجه البخاري في "صحيحه" (٢ / ١٢٧) برقم: (١٤٨٧) (كتاب الزكاة، باب من باع ثماره أو نخله أو أرضه أو زرعه وقد وجب فيه العشر). ومسلم في "صحيحه" (٥ / ١٢) برقم: (١٥٣٤) (كتاب البيوع، باب النهي عن بيع الثمار قبل بدو صلاحها بغير شرط القطع).

(٣٩) أخرجه مسلم في "صحيحه" (٥ / ٢٩) برقم: (١٥٥٤) (كتاب البيوع، باب وضع الجوائح).

(٤٠) القرطبي، يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري، أبو عمر، التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوي، محمد عبد الكبير البكري، (ج٢/ص١٩٥-١٩٦)، [نشر: دار وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية، المغرب، ١٣٨٧هـ].

(٤١) ابن رشد الحفيد، محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، أبو الوليد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، (ج٣/ص٢٠٢)، [نشر: دار الحديث - القاهرة، ٢٠٠٤م - ١٤٢٥هـ].

ومن هذه الأسباب الطارئة جائحة كورونا التي اجتاحت البلاد، فأثرت على حياة الناس وأعمالهم والتزاماتهم. وعطلت كثيراً من جوانب حياتهم كتعطيل بعض الحرف والمهن، وإيقاف بعض المواصلات، وإغلاق بعض المؤسسات والمحلات، وحجر الناس في بيوتهم، وذلك نتيجة القرارات الصادرة من السلطات في كل بلد على حسب ما تستوجبها حالة الجائحة في بلد ما.

وبالنظر إلى ذلك: فما هو حكم عقود الإجارة القائمة في ظلّ جائحة كورونا؟ التي تمّ أبرامها قبل هذه الجائحة، وجاء موعد تنفيذها في ظلّ انتشار هذه الجائحة؟

وللإجابة على هذا السؤال: لا بدّ من التعرّف على أنواع الجوائح التي قررها الفقهاء، ووضعوا لها الأحكام الخاصة التي تستند إلى ما أشار إليه رسول الله صلى عليه وسلم فيما نُقل عنه من وضع الجوائح. وهي تنقسم إلى قسمين:

**الأول: جوائح لا فعل فيها للآدميين،** ولا اختيار لهم في دفعها، كالأفات السماوية من أعاصير وبرد وثلوج وقحط، أو الكوارث الأرضية كالسيول والفيضانات والزلازل والجراد والدود وغير ذلك<sup>(٤٢)</sup>. وهي التي تكون من الله سبحانه وتعالى، وهذه الجوائح لا خلاف بين الفقهاء في اعتبارها<sup>(٤٣)</sup>.

ويقاس عليها ما يبئلي الله به الناس من الأمراض المعدية والجوائح البوائية كفيروس كورونا الذي يدور حوله هذا البحث.

**الثاني: جوائح سببها الآدميين:** كتصرفات السلطان وما يصدر عنه من قرارات، كقرارات حظر التجول، ومنع الاجتماعات، وإغلاق المدارس والجامعات كما حصل في ظلّ جائحة كورونا في كثير من البلاد، وكذلك ما تخلفه الجيوش وراءها من خراب ودمار في البيوت والممتلكات، أو ما تصنعه الحرب من تخريب للأراضي وتدمير للبيوت وتعطيل الناس عن متابعة حياتهم والقيام بواجباتهم والوفاء بعقودهم<sup>(٤٤)</sup>.

وإلى اعتبار هذا النوع من الجوائح ذهب المالكية والحنابلة، وقالوا بأن الإلتلاف الذي يقع للثمرة من قبل من لا يمكن تضمينهم من الآدميين كالجيوش واللصوص فهؤلاء بمثابة الجائحة السماوية<sup>(٤٥)</sup>.

(٤٢) ينظر: أبو بكر بن حسن بن عبد الله الكشناوي، **أسهل المدارك شرح إرشاد السالك**، (ج ٢/ص ٣٠٩)، [نشر: دار الفكر، بيروت، لبنان، ط ٢]. ابن رشد، **بداية المجتهد**، (ج ٢/ص ١٨٧-١٨٨).

(٤٣) الرعي، محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي، **شمس الدين**، أبو عبد الله، **مواهب الجليل لشرح مختصر خليل**، تحقيق: زكريا عميرات، (ج ٥/ص ٧)، [نشر: دار الفكر، ط ٣، ١٩٩٢م]. ابن رشد، **بداية المجتهد**، (ج ٢/ص ١٨٧-١٨٨).

(٤٤) ابن رشد، **بداية المجتهد**، (ج ٢/ص ١٨٧).

(٤٥) ابن رشد، **بداية المجتهد**، (ج ٢/ص ١٨٧). القرطبي، يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري، أبو عمر، **الكافي في فقه أهل المدينة**، تحقيق: محمد محمد أحمد ولد ماديد الموريتاني، (ج ٢/ص ٦٨٧)، [نشر: دار الرياض الحديثة، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط ٢، ١٤٠٠هـ، ١٩٨٠م]. الرحيباني، مصطفى بن سعد بن عبده، **مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى**، (ج ٣/ص ٢٠٤)، [نشر: المكتب الإسلامي، ط ٢، ١٤١٥هـ، ١٩٩٤م].

وبالنظر في جائحة كورونا يظهر أنها تدخل في القسم الأول، باعتبار أنها من الجوائح التي لا يمكن دفعها، ولا قدرة فيها للبشر، ولا خلاف بين العلماء بوضع هذا النوع من الجوائح كما مرّ سابقاً. ومن جانب آخر فإنها تدخل في القسم الثاني من حيث ما يلحق الناس من قرارات السلطان الداعية إلى حظر التجوال الكلي أو الجزئي كما في كثير من البلدان. وعلى هذا فإن عقد الإجارة يتأثر في هذه الجائحة سواء باعتبارها من القسم الأول أو من القسم الثاني.

**المبحث الثالث: حالات الإجارة في الجوائح، والآثار الأخلاقية المترتبة على عقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا.**

**ويشتمل على مطلبين:**

**المطلب الأول: أحوال الناس المستأجرين في ظلّ جائحة كورونا.**

**المطلب الثاني: الآثار الأخلاقية على عقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا.**

**المطلب الأول: أحوال الناس المستأجرين في ظلّ جائحة كورونا:**

إنّ الآثار المترتبة على عقد الإجارة نتيجة جائحة كورونا لا يمكن تعميمها على كل مستأجر، إذ إن المستأجرين ليسوا على حالة واحدة من ناحية القدرة على الانتفاع بالعين المستأجرة، وإنما هم على حالات متعددة يمكن حصرها في ثلاث حالات<sup>(٤٦)</sup>، وذلك على حسب تمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المستأجرة وعجزه عن ذلك:

**الحالة الأولى:** ألا يكون المستأجر قد تضرّر من جائحة كورونا: بمعنى أنه بإمكانه أن ينتفع بما استأجره، انتفاعاً كاملاً، دون أيّ ضرر يعود عليه، كمن استأجر بيتاً للسكنى وهو قادر على السكنى فيه، فهذا يجب عليه أن يدفع الأجرة كاملاً للمؤجر، لأنّ الأصل في عقد الإجارة أنه عقد لازم لا يسع المستأجر فسخه إلا في حال تسببت جائحة كورونا في عدم تمكين المستأجر من الانتفاع بالبيت المستأجر، وهنا ما حصل شيء من هذا، فيإمكانه أن يسكن البيت، ولهذا ثبتت الأجرة في ذمته للمؤجر. جاء في مجلة الأحكام العدلية: "وتلزم الأجرة باستيفاء المنفعة"<sup>(٤٧)</sup>.

**الحالة الثانية:** أن يكون المستأجر قد تضرّر من جائحة كورونا: بمعنى أن المستأجر لم يتمكّن من الانتفاع بالعين المستأجرة ولا بأيّ شكلٍ من أشكال الانتفاع، وذلك كمن استأجر قاعات لإقامة الأفراح فيها، أو استأجر حافلات لنقل طلاب المدارس، أو بيوت لكي يسكن بها الطلاب، أو نحو ذلك،

(٤٦) موقع الجزيرة نت، مقال بعنوان: كورونا وإيجار المساكن والمحال، [نشر في ١٧/٥/٢٠٢٠م، موجود بتاريخ: ٢٣٦/٢٠٢٠م]. <https://www.aljazeera.net/news/politics>

(٤٧) مجلة الأحكام العدلية، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، تحقيق: نجيب هوايني، (ص٨٩)، [نشر: نور محمد، كارخانه تجارتي كتب، آرام باغ، كراتشي].

ولم يتمكن هؤلاء المستأجرين من الانتفاع بالعين المستأجرة بسبب قرارات السلطان بشأن الحظر والمنع من التجول والاجتماعات في ظل وجود جائحة كورونا، ففي هذه الحال يثبت خيار الفسخ للمستأجر. وتسقط عنه الأجرة -قياساً على هلاك العين في الجوائح بعدم التمكن من الانتفاع بها<sup>(٤٨)</sup>.

**الحالة الثالثة:** أن يكون الضرر الواقع على المستأجر جزيئاً، على أن يكون هذا الضرر قد تجاوز القدر المعروف عادة، يذكر الإمام الشاطبي: "أن الخسارة المعتادة في تقلبات التجارة لا تأثير لها على العقود، لأنها من طبيعة التجارة وتقلباتها التي لا تنفك عنها، ولكنها إذا تجاوزت المعتاد المألوف كثيراً، بمثل تلك الأسباب الطارئة الألفه الذكر، توجب عندئذٍ تدبيراً استثنائياً"<sup>(٤٩)</sup>. كأن يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المستأجرة، لكن بسبب جائحة كورونا صار الانتفاع أقل مما هو في السابق.

يقول ابن نجيم: "وفي الخلاصة: تكارى على دخول عشرين يوماً إلى موضع كذا فما دخل إلا في خمسة وعشرين يوماً قال: يحط عنه من الأجرة بحساب ذلك ويستقيم على قول أبي يوسف ومحمد"<sup>(٥٠)</sup>.

وفي المضمرة: "وإذا ضمن عندهما إن كان الهلاك قبل العمل ضمن قيمته غير معمول ولا أجر عليه، وإن كان بعد العمل فرب الثوب إن شاء ضمنه قيمته غير معمول ولا أجر عليه وإن شاء أعطاه قيمته معمولاً ويعطيه أجرته. قال في شرح الطحاوي معناه: يحط عنه قدر الأجرة"<sup>(٥١)</sup>.

وقال أبو القاسم الخرقى الحنبلي: "فإن جاء أمرٌ غالب، يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد، لزمه من الأجر بمقدار مدة انتفاعه"<sup>(٥٢)</sup>.

ومثلها في حال استوفى المستأجر بعض المنفعة، ولكن بسبب جائحة كورونا تعطل عمل المستأجر فلم يعد قادراً على متابعة استيفاء المنفعة إلى آخر عقد الإجارة، كمن استأجر حافلة لنقل الطلاب إلى المدارس ثم بسبب جائحة كورونا أغلقت المدارس فتعطل المستأجر عن العمل، أو كالببوت التي يستأجرها الطلاب من أجل الدراسة في الجامعات ثم بسبب كورونا أغلقت الجامعات، فالمؤجرون لا يستحقون الأجرة إلا عن الأيام التي تم فيها نقل الطلاب، كذلك يستحقون الأجرة عن الفترة التي سكنها الطلاب حقيقة.

(٤٨) ينظر: الرعي، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، (ج٥/ص٧). ابن رشد، بداية المجتهد، (ج٢/ص١٨٧-١٨٨). القرطبي، الكافي في فقه أهل المدينة، (ج٢/ص٦٨٧). الرحيباني، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، (ج٣/ص٢٠٤).

(٤٩) الشاطبي، إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي، الموافقات، تحقيق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، (ج٢/ص٣٤٤-٣٤٨)، [نشر: دار ابن عفان، ط١، ١٩٩٧م - ١٤١٧هـ].

(٥٠) ابن نجيم، البحر الرائق، (ج٨/ص١٥).

(٥١) المرجع نفسه، (ج٨/ص٣١).

(٥٢) ابن قدامة، المغني، (ج٦/ص٢٥).



## المطلب الثاني: الآثار الأخلاقية على عقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا.

الأخلاق في الإسلام تتصل اتصالاً وثيقاً بالمعاملات، لأهميتها ومدى ارتباطها بالمعاملات في الشريعة الإسلامية، فالمعاملات كلّها في الشريعة الإسلامية تقوم على الأخلاق الحسنة، ومن يتأمل الآيات والأحاديث في مجال المعاملات، يرى ذلك واضحاً. وهذا ما يحقق المقاصد والغايات التي جاءت بها الشريعة، فمن الآيات قوله تعالى: {يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ} [سورة المائدة: ١]. وقال تعالى: {يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ} [سورة النساء: ٢٩].

قال الطبري: "التجارة رزق من رزق الله، وحلال من حلال الله لمن طلبها بصدق وبرّها، وقد كنا نحدّث أن التاجر الأمين الصدوق مع السبعة في ظلّ العرش يوم القيامة" (٥٣).

وقال ابن كثير: "لا تتعاطوا الأسباب المحرّمة في اكتساب الأموال، ولكن المتاجر المشروعة التي تكون عن تراضٍ من البائع والمشتري فافعلوها وتسببوا بها في تحصيل المال" (٥٤).  
وأما الأحاديث فهي كثيرة:

من ذلك ما روته عائشة رضي الله عنها قالت: قال صلى الله عليه وسلم: ((اللَّهُمَّ مَنْ رَفَقَ بِأَمَّتِي فَارْفُقْ بِهِ، وَمَنْ شَقَّ عَلَيْهِمْ فَشَقَّ عَلَيْهِ)) (٥٥).

وعن أبي هريرة رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: ((كَانَ تَاجِرٌ يُدَايِنُ النَّاسَ، فَإِذَا رَأَى مُعْسِرًا قَالَ لِفَتْيَانِهِ: تَجَاوَزُوا عَنْهُ، لَعَلَّ اللَّهَ أَنْ يَتَجَاوَزَ عَنْهُ، فَتَجَاوَزَ اللَّهُ عَنْهُ)) (٥٦). وعن جرير بن عبد الله قال: قال صلى الله عليه وسلم: ((لَا يَرْحَمُ اللَّهُ مَنْ لَا يَرْحَمُ النَّاسَ)) (٥٧).

(٥٣) الطبري، علي بن محمد بن علي، أبو الحسن، المعروف بالكيا الهراسي، أحكام القرآن، تحقيق: موسى محمد علي وعزة عبد عطية، (ج ٥/ص ٣٢)، [نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ط ٢، ١٤٠٥ هـ].

(٥٤) ابن كثير، إسماعيل بن عمر، أبو الفداء، تفسير القرآن العظيم، تحقيق: محمد حسين شمس الدين، (ج ٢/ص ٢٣٩)، [نشر: دار الكتب العلمية، منشورات محمد علي بيضون، بيروت، ط ٢، ١٤١٩ هـ].

(٥٥) أخرجه مسلم في "صحيحه" (٦ / ٧) برقم: (١٨٢٨) (كتاب الإمارة، باب فضيلة الإمام العادل وعقوبة الجائر).

(٥٦) أخرجه البخاري في "صحيحه" (٣ / ٥٨) برقم: (٢٠٧٨) (كتاب البيوع، باب من أنظر معسرا). مسلم في "صحيحه" (٥ / ٣٣) برقم: (١٥٦٢) (كتاب البيوع، باب فضل إنظار المعسر).

(٥٧) أخرجه البخاري في "صحيحه" (٨ / ١٠) برقم: (٦٠١٣) (كتاب الأدب، باب رحمة الناس والبهائم). مسلم في "صحيحه" (٧ / ٧٧) برقم: (٢٣١٩) (كتاب الفضائل، باب رحمته صلى الله عليه وسلم الصبيان والعيال وتواضعه وفضل ذلك).

وعن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال صلى الله عليه وسلم: ((مَنْ أَقَالَ مُسْلِمًا، أَقَالَ اللَّهُ عَثْرَتَهُ))<sup>(٥٨)</sup>. قال في عون المعبود: "من أقال مسلماً أي: بيعه، أقال الله عثرته أي: غفر زلته وخطيئته"<sup>(٥٩)</sup>.

فهذه جملة من أخلاق المعاملات ذكرها النبي صلى الله عليه وسلم وحث الإسلام معاشرة التجار أن يتخلفوا بها في مجال البيع والشراء والإجارة وغيرها، وإن من أعظم ما دعا الإسلام إلى التخلف به بين المؤجر والمستأجر أنه أمر بوضع الجوائح حتى لا يأكل المسلم مال أخيه المسلم بالباطل: فعن أنس رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم ((نَهَى عَنْ بَيْعِ التَّمْرَةِ حَتَّى تُزْهِيَ. قَالُوا: وَمَا تُزْهِي؟ قَالَ: تَحْمَرُّ، فَقَالَ: إِذَا مَنَعَ اللَّهُ التَّمْرَةَ، فِيمَ تَسْتَجِلُّ مَالَ أُخِيكَ؟))<sup>(٦٠)</sup>.

وعقد الإمام البخاري باباً في "صحيحه" سماه: [باب السهولة والسماحة في الشراء والبيع ومن طلب حقاً فليطلبه في عفاف]. قال الحافظ ابن حجر: "والمراد بالسماحة ترك المضاجرة ونحوها لا المكايسة في ذلك"<sup>(٦١)</sup>. ثم روى البخاري حديثاً عن جابر أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: ((رَجِمَ اللَّهُ رَجُلًا، سَمَحًا إِذَا بَاعَ، وَإِذَا اشْتَرَى، وَإِذَا اقْتَضَى))<sup>(٦٢)</sup>.

وعن أبي هريرة أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: ((إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ سَمَحَ الْبَيْعِ سَمَحَ الشَّرَاءِ سَمَحَ الْقَضَاءِ))<sup>(٦٣)</sup>. قال المباركفوري: "قوله (إن الله يحب سماع البيع) أي: سهلاً في البيع وجواداً يتجاوز عن بعض حقه إذا باع"<sup>(٦٤)</sup>.

فمن خلال هذه النصوص وغيرها يتبين أن الشريعة الإسلامية لم تنظر إلى العقد على أنه "شريعة المتعاقدين مطلقاً" كما هو الحال بالنظام الرأسمالي- فبناءً على العقد تحدد المنافع والالتزامات،

(٥٨) أخرجه مسلم في "صحيحه" (٨ / ٢١) برقم: (٢٥٩٠) (كتاب البر والصلة والآداب، باب بشارة من ستر الله تعالى عيبه في الدنيا بأن يستتر عليه في الآخرة).

(٥٩) عون المعبود ٢٣٧/٩.

(٦٠) أخرجه البخاري في "صحيحه" (٢ / ١٢٧) برقم: (١٤٨٨) (كتاب الزكاة، باب من باع ثماره أو نخله أو أرضه أو زرعه وقد وجب فيه العشر). مسلم في "صحيحه" (٥ / ٢٩) برقم: (١٥٥٥) (كتاب البيوع، باب وضع الجوائح).

(٦١) ابن حجر، أحمد بن علي، أبو الفضل العسقلاني الشافعي، فتح الباري، (ج ٤/ص ٣٠٧)، [نشر: دار المعرفة، بيروت، ١٣٧٩هـ].

(٦٢) أخرجه البخاري في "صحيحه" (٣ / ٥٧) برقم: (٢٠٧٦) (كتاب البيوع، باب السهولة والسماحة في الشراء والبيع).

(٦٣) أخرجه الحاكم في "مستدركه" (٢ / ٥٦) برقم: (٢٣٥١) (كتاب البيوع، إن الله يحب سماع البيع سماع الشراء سماع القضاء). الترمذي في "جامعه"، الترمذي، محمد بن عيسى بن سورة، جامع الترمذي، [نشر: دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، ١٩٩٦م]، (٢ / ٥٨٥) برقم: (١٣١٩) (أبواب البيوع عن رسول الله صلى الله عليه وسلم، باب ما جاء في سماع البيع والشراء والقضاء).

(٦٤) تحفة الأحوذى ٤٥٧/٤.

بل وضع آلية إما لفسخ العقد أو تعديله أو إقراره مع الإثم، كل ذلك نظراً للأخلاق، والدين الإسلامي قائم على الأخلاق في جميع مجالاته، ومنها عقود المعاوضات، ولذلك لم تقتصر وظيفة القاضي في الفقه الإسلامي بتفسير النصوص وتطبيقها بل أبعد من هذا، فهو مع هذه الوظيفة له الحق في فسخ العقد إذا رأى بأن الالتزام قد أُرهِق أحد أطرافه بدون قصدٍ منه، أو تعديله لكي يعيد توازن منافع العقد عند وجود ظرفٍ طارئ، وكل ذلك اعتباراً للأخلاقيات ودون الوقوف على الشكل الظاهري، ومن ثم التطبيق الآلي للعقد دون اعتبار للمتغيرات الأخلاقية، ومما يؤكد اعتبار الأخلاق في فسخ أو تعديل العقد لم يجعل الشارع الرضى شرطاً في هذا الفسخ أو التعديل بل يجبر عليه الطرف الممانع، كل ذلك تحقيقاً لمبدأ الأخلاق الإسلامية<sup>(٦٥)</sup>.

وأما عن موقف الفقهاء تجاه أثر الأخلاق في عقد الإجارة:

فالفقهاء في ذلك اتجهين:

**الاتجاه الأول:** وهو اتجاه الجمهور، ويتلخص في أنهم يرون أن للأخلاق أثر على عقود المعاوضات ومنها عقد الإجارة-فهم ينظرون إلى مآلات الأفعال، ويأخذون بمبدأ سدّ الذرائع الذي يتعلق بالنوايا والأمور الباطنة. وقد ذكر الإمام الشاطبي أن اعتبار الأخلاق في العقود هو مما أخذ به مالك فقال: بعد أن تكلم عن مآلات الأفعال: " وهذا الأصل يبني عليه قواعد منها قاعدة سدّ الذرائع، التي حكّمها مالك في أكثر أبواب الفقه"<sup>(٦٦)</sup>.

وقال أيضاً: " فمتى كان الفعل السالم عن المفسدة وسيلة إلى المفسدة، منعنا من ذلك الفعل، وهو مذهب مالك"<sup>(٦٧)</sup>.

وكذلك نقل ابن القيم عن الإمام أحمد أنه كان يأخذ بمبدأ سدّ الذرائع وينظر إلى الجانب الأخلاقي في المعاملات عموماً، قال: " وباب سدّ الذرائع أحد أرباع التكليف، فإنه أمر ونهي: فالأمر نوعان: أحدهما مقصود لنفسه، والثاني وسيلة إلى المقصود، والنهي نوعان: أحدهما: ما يكون المنهي عنه مفسدة في نفسه. والثاني: ما يكون وسيلة إلى المفسدة، فصار سدّ الذرائع المفضية إلى الحرام أحد أرباع الدين"<sup>(٦٨)</sup>.

وإليك أيها القارئ من نصوص الفقهاء ما يؤكد على هذا الاتجاه:

(٦٥) حمد الماضي، عبد الكريم، أثر الأخلاق على عقود المعاوضات، (ص١٧٤)، [منشورات: دراسات علوم الشريعة والقانون، مجلد: ٤٦، العدد: ٣، ٢٠١٩م].

(٦٦) الشاطبي، الموافقات، (ج٤/ص١٩٨).

(٦٧) الشاطبي، الموافقات، (ج٢/ص٣٦١).

(٦٨) ابن قيم الجوزية، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين، إعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق: محمد عبد السلام إبراهيم، (ج٣/ص١٢٦)، [نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩١م - ١٤١١هـ].

فقد منع الإمام مالك الصَّدَاق المؤجل، وحجته في ذلك: الخوف من يتذرع بعض الناس إلى عقد النكاح فيعقدونه بغير صدق (٦٩)، وكذلك قرض الدَّين أو ما يسمى بعقد المضاربة لا يجيزه مالك وحجته في ذلك: خشية أن يكون المدين معسراً، فيقوم بتر غيب الدائن بالفائدة مقابل أن التأجيل (٧٠).

وعند أحمد لو خالع الرجل امرأته وهو في مرض الموت، ثم أوصى لها: ينظر: فإذا كان ما تستحقه من الإرث أكثر مما أوصى أو مساوٍ له، صحَّت الوصية، وإذا كانت الوصية أكثر من الإرث المستحق لها، منعت الوصية خشية الإضرار بالورثة (٧١). ويدخل في هذا الباب ما ورد عنه أنه كان يكره الشراء ممن يرخّص الأسعار بقصد منع الناس من الشراء من جاره (٧٢).

**وأما الاتجاه الثاني:** يمثله الشافعية، فهم لا يراعون المبادئ الأخلاقية، ولا يرون أي أثر لها على العقود، وإنما ينظرون إلى الصورة الخارجية للعقد، وإلى مدى تحقق الأركان والشروط فيه، دون النظر إلى الأخلاق، فلا مجال لفسخ العقد أو إبطاله لسبب أخلاقي أو نوايا حسنة أو سيئة.

وقد قرر ذلك واضحاً في كتابه الأم: يقول رحمه الله بعد أن وضّح رأيه في أن الحكم يكون دائماً على ما ظهر من العبد: "وفي جميع ما وصفت ومع غيره مما استغنيت بما كتبت عنه مما فرض الله تعالى على الحكّام في الدنيا دليل على أن حراماً على حاكم أن يقضي أبداً على أحدٍ من عباد الله إلا بأحسن ما يظهر وأخفه على المحكوم عليه، وإن احتمل ما يظهر منه غير أحسنه كانت عليه دلالة بما يحتمل ما يخالف أحسنه وأخفه عليه أو لم تكن" (٧٣).

ويقول أيضاً عن حكم على الناس بخلاف ما ظهر منهم "فمن حكم على الناس بخلاف ما ظهر عليهم استدلالاً على أن ما أظهروا يحتمل غير ما أظهروا بدلالة منهم أو غير دلالة لم يسلم عندي من خلاف التنزيل والسنة" (٧٤).

ويقول أيضاً: "فإذا دلّ الكتاب ثم السنة ثم عمّة حكم الإسلام على أن العقود إنما يثبت بالظاهر عقدها، ولا يفسدها نية العاقدين كانت العقود إذا عقدت في الظاهر صحيحة أولى ألا تفسد بتوهم غير عاقدها على عاقدها،

(٦٩) الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (ج٢/ص٣٠٩).

(٧٠) مالك، الموطأ، (ج٢/ص٦٨٩).

(٧١) ابن قدامة، المغني، (ج٧/ص٣٥٦).

(٧٢) ابن قيم الجوزية، إعلام الموقعين، (ج٣/ص٣٢١).

(٧٣) الشافعي، محمد بن إدريس، أبو عبد الله، الأم، (ج٧/ص٣١١)، [نشر: دار المعرفة، بيروت].

(٧٤) المرجع نفسه، (ج٧/ص٣١٢).

ثم سيما إذا كان توهماً ضعيفاً<sup>(٧٥)</sup>.

ومن يبحث في كتب الشافعية يجد تطبيقات كثيرة تستند إلى ما ذهبوا إليه في هذا الأصل: فمن ذلك تجويزهم حكم بيع العينة، يقول النووي -بعد أن بين حكم العينة عندهم-: "فالأولى الاعتماد على ظواهر العقود الشرعية وعدم الأحكام بأمر آخر"<sup>(٧٦)</sup>.

ومن فروعهم على هذا الأصل لو أن رجلاً اشترى سيفاً يريد أن يقتل به شخصاً لا يعتبر البيع جائزاً، وكان الإثم على نية القتل<sup>(٧٧)</sup>.

وهكذا فإن عقود المعاوضة عند الشافعي بما فيها عقد الإجارة لا تفسد إلا بحصول الخلل في العقد نفسه، كأن يفقد شرطاً من شروطه أو نحو ذلك، أما الأمور الأخلاقية الخارجة عن العقد فليس لها أي أثر على العقد فسخاً أو نحوه.

والناظر في كلام الفقهاء يجد أن اتجاه الجمهور هو الأقرب إلى روح النصوص ومقاصد الشريعة، وأن اعتبار الجانب الأخلاقي الذي تدعو إليه نصوص الشريعة ويتفق مع مقاصدها يجعلنا لا نقتصر في النظر إلى عقد الإجارة وشروطه ومدى تحققها، وإنما يأخذ بعين الاعتبار النظر إلى المستأجر نفسه وما لحق به من ضرر ووقع عليه من ظلم جراء عدم تمكنه من الانتفاع بالعين المستأجرة، من هنا فإنه يمكن القول:

بأن مبدأ التراحم والإحسان والرفق بالمستأجر كل ذلك يقتضي أن يرد المؤجر المال إلى المستأجر الذي لم يتمكن من الانتفاع بالعين المستأجرة بسبب جائحة كورونا، أو يحط له من الأجرة بحال كان المستأجر يتمكن من الانتفاع بالعين المستأجرة في بعض الأحيان.

ولا بدّ من الإشارة إلى أن الجانب الأخلاقي كما أنه يقتضي أن يردّ المؤجر المال إلى المستأجر بحال لم يتمكن من استيفاء المنفعة، أيضاً ينبغي على المستأجر أن يؤدي المال إلى المؤجر في حال كان قادراً على استيفاء المنفعة، ولو كان انتفاعاً جزئياً، وألا يماطل بالأجرة أو يأكلها بحجة جائحة كورونا.

وبهذا يتبين أن الشريعة الإسلامية جاءت لضمان الحقوق لكلا الطرفين، وهذا عين ما تكلم فيه الفقهاء من الأحكام الضابطة لنظرية الظروف الطارئة.

(٧٥) المرجع نفسه، (ج٧/ص٣١٢).

(٧٦) النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، أبو زكريا، المجموع شرح المذهب، (ج١٠/ص١٥٠)، [نشر: دار الفكر].

(٧٧) الشافعي، الأم، (ج٦/ص٣١٣).

### الخاتمة والنتائج والتوصيات

وبعد هذا التوصيف لما جاءت به الشريعة الإسلامية من الأحكام المتعلقة بعقد الإجارة في ظلّ الجوائح والطوارئ -كجائحة كورونا-توصلت الدراسة الى النتائج التالية:

١- أن عقد الإجارة عقد لازم، وعليه فمن حق المستأجر أن ينتفع بالعين المستأجرة، كما أن من حق المؤجر أن يطالب بالأجرة.

٢- لا يجوز للمستأجر أن يفسخ العقد ما لم يكن هناك أمر طارئ كوباء كورونا -أو عذر عند الحنفية-يمنعه من استيفاء المنفعة.

٣- إن وقع على المستأجر ما يحول بينه وبين الانتفاع من العين المستأجرة بسبب الجوائح فمن حقه أن يطالب بإعادة الأجرة التي دفعها عند إبرام العقد، ولا يحق للمؤجر أن يمتنع من ردّها عليه، فإن فعل فقد أثم في أكله مالا لا يحل له كما صرّحت بذلك النصوص.

٤- اعتبار الجانب الأخلاقي الذي تدعو إليه نصوص الشريعة ويتفق مع مقاصدها في عقد الإجارة. وأوصت الدراسة:

المستأجر بالفداء بعقد الإجارة ما دام لم يتأثر بالجائحة، وعلى المؤجر رد الأجرة أو التخفيف عن المستأجر إذا تأثر عقد الإجارة بجائحة كورونا.

والمؤجر: بمراعاة الأحكام الفقهية والجانب الأخلاقي في التعامل مع المستأجر بما تقتضيه مبادئ الرفق والإحسان بحق الآخرين.

والحمد لله رب العالمين.

### المصادر والمراجع

القرآن الكريم

(١) ابن الأثير، المبارك بن محمد بن عبد الكريم الشيباني الجزري، مجد الدين أبو السعادات، النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي ومحمود محمد الطناحي، [نشر: المكتبة العلمية، بيروت، ١٣٩٩هـ-١٩٧٩م].

(٢) ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي، فتح القدير، [نشر: دار الفكر].

(٣) ابن حجر، أحمد بن علي، أبو الفضل العسقلاني الشافعي، فتح الباري، [نشر: دار المعرفة، بيروت، ١٣٧٩هـ].

(٤) ابن حزم، علي بن أحمد بن سعيد، أبو محمد، المحلى، [نشر: دار الفكر، بيروت].

(٥) ابن رجب، عبد الرحمن بن أحمد، زين الدين، القواعد، [نشر: دار الكتب العلمية].

- ٦) ابن رشد الحفيد، محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، أبو الوليد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، [نشر: دار الحديث – القاهرة، ٢٠٠٤م – ١٤٢٥هـ].
- ٧) ابن عابدين، محمد بن محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز، علاء الدين، رد المحتار على الدر المختار (حاشية ابن عابدين)، [نشر: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان].
- ٨) ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين، معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، [نشر: دار الفكر، ١٩٧٩م / ١٣٩٩هـ].
- ٩) ابن قدامة، موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد أبو عبد الله المقدسي، المغني، [نشر: مكتبة القاهرة، ١٩٦٨م – ١٣٨٨هـ].
- ١٠) ابن قيم الجوزية، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين، إعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق: محمد عبد السلام إبراهيم، [نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩١م – ١٤١١هـ].
- ١١) ابن كثير، إسماعيل بن عمر، أبو الفداء، تفسير القرآن العظيم، تحقيق: محمد حسين شمس الدين، [نشر: دار الكتب العلمية، منشورات محمد علي بيضون، بيروت، ط٢، ١٤١٩هـ].
- ١٢) ابن منظور، محمد بن مكرم، لسان العرب، تحقيق: اليازجي وجماعة من اللغويين.
- ١٣) ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، [نشر: دار الكتاب الإسلامي، ط٢].
- ١٤) أبو بكر بن حسن بن عبد الله الكشناوي، أسهل المدارك شرح إرشاد السالك، [نشر: دار الفكر، بيروت، لبنان، ط٢].
- ١٥) أبو داود، سلمان بن الأشعث السجستاني، [ترقيم الأحاديث، وفق طبعة: المكتبة العصرية، صيدا، بيروت].
- ١٦) الأزهرى، محمد بن أحمد، أبي منصور، تهذيب اللغة، تحقيق: محمد عوض مرعب، [نشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط١، ٢٠٠١م].
- ١٧) البابرّي، محمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين أبو عبد الله، العناية شرح الهداية، [نشر: دار الفكر].
- ١٨) البابرّي، محمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين، العناية شرح الهداية، [نشر: دار الفكر، دمشق].
- ١٩) البخاري، محمد بن إسماعيل البخاري، أبو عبد الله، صحيح البخاري، [نشر: دار طوق النجاة، بيروت، ط١، ١٤٢٢هـ].
- ٢٠) بدران، أبو العينين، الشريعة الإسلامية وتاريخها ونظرية الملكية والعقود، [نشر: مؤسسة شباب الجامعة، ١٩٨٦م].
- ٢١) البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس، شرح منتهى الإرادات، [نشر: دار عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٩٩٣م].
- ٢٢) الترمذي، الترمذي، محمد بن عيسى بن سورة، جامع الترمذي، [نشر: دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، ١٩٩٦م].
- ٢٣) الحاكم النيسابوري، أبو عبد الله، المستدرک على الصحيحين، [نشر: دار المعرفة، بيروت، لبنان].

- ٢٤) حمد الماضي، عبد الكريم، أثر الأخلاق على عقود المعاوضات، [منشورات: دراسات علوم الشريعة والقانون، مجلد: ٤٦، العدد: ٣، ٢٠١٩م].
- ٢٥) الدسوقي، شمس الدين محمد بن أحمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، [نشر: دار الفكر، بيروت].
- ٢٦) الرحبباني، مصطفى بن سعد بن عبده، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، [نشر: المكتب الإسلامي، ط٢، ٤١٥ هـ-١٩٩٤م].
- ٢٧) الرعيني، محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي، شمس الدين، أبو عبد الله، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، تحقيق: زكريا عميرات، [نشر: دار الفكر، ط٣، ١٩٩٢م].
- ٢٨) الزركشي، بدر الدين محمد بن عبد الله بن بهادر، أبو عبد الله، المنثور في القواعد الفقهية، [نشر: وزارة الأوقاف الكويتية، ط٢، ١٤٠٥ هـ-١٩٨٥م].
- ٢٩) السرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل، شمس الأئمة، المبسوط، [نشر: دار المعرفة، بيروت، ١٩٩٣م].
- ٣٠) الشاطبي، إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي، الموافقات، تحقيق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، [نشر: دار ابن عفان، ط١، ١٩٩٧م - ١٤١٧هـ].
- ٣١) الشافعي، محمد بن إدريس، أبو عبد الله، الأم، [نشر: دار المعرفة، بيروت].
- ٣٢) الشربيني، محمد بن أحمد الخطيب، شمس الدين، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ معاني المنهاج، [نشر: دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٥هـ].
- ٣٣) الطبري، علي بن محمد بن علي، أبو الحسن، المعروف بالكيا الهراسي، أحكام القرآن، تحقيق: موسى محمد علي وعزة عبد عطية، [نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ط٢، ١٤٠٥هـ].
- ٣٤) علي بن أحمد بن مكرم الصعيدي العدوي، أبو الحسن، حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، [نشر: دار الفكر، بيروت، ١٤١٤هـ-١٩٩٤م].
- ٣٥) القرافي، أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن، شهاب الدين أبو العباس، الفروق، ((أنوار البروق في أنواع الفروق))، [نشر: دار عالم الكتب للنشر، بيروت].
- ٣٦) القرطبي، يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري، أبو عمر، الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق: محمد أحمد أحمد ولد ماديك الموريتاني، [نشر: دار الرياض الحديثة، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط٢، ١٤٠٠هـ، ١٩٨٠م].
- ٣٧) القرطبي، يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري، أبو عمر، التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوي، محمد عبد الكبير البكري، [نشر: دار وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية، المغرب، ١٣٨٧هـ].
- ٣٨) الكاساني، أبو بكر بن مسعود بن أحمد، علاء الدين، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، [نشر: دار الكتب العلمية، ط٢، ١٩٨٦م - ١٤٠٦هـ].
- ٣٩) مالك بن أنس، الموطأ، [نشر: مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان للأعمال الخيرية والإنسانية، أبوظبي، الإمارات، ط١، ٢٠٠٤م - ١٤٢٥هـ].



- ٤٠) مجلة الأحكام العدلية، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، تحقيق: نقيب هوايني، [نشر: نور محمد، كارخانه تجارت كتب، آرام باغ، كراتشي].
- ٤١) مجمع الفقه الإسلامي. قرار رقم (٧)، عنوان المقال: فسخ عقد الإجارة رؤية شرعية، رقم الفتوى (١٢١٥٩٥).
- ٤٢) المرغيناني، علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني، أبو الحسن برهان الدين، الهداية في شرح بداية المبتدي، تحقيق: طلال يوسف، [نشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان].
- ٤٣) المرغيناني، علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني، أبو الحسن برهان الدين، بداية المبتدي، [نشر: مكتبة ومطبعة محمد علي صبح، القاهرة].
- ٤٤) مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، أبو الحسين، صحيح مسلم، [نشر: دار إحياء الكتب العربية، القاهرة].
- ٤٥) ملا خسرو، محمد بن فراموز بن علي، مرآة الأصول في شرح مرقاة الوصول، [نشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ١٩٧١].
- ٤٦) موقع: الجزيرة نت، مقال بعنوان: كورونا وإيجار المساكن والمحال، [نشر في ١٧/٥/٢٠٢٠م، موجود بتاريخ: ٢٣٦/٢٠٢٠م]. <https://www.aljazeera.net/news/politics>
- ٤٧) موقع: عربي بوست، مقال بعنوان: ما هو الفرق بين الوباء والجائحة؟ تعرف على تصنيف الأمراض وفقاً لعلم الأوبئة، [نشر في ١٢/٣/٢٠٢٠م، موجود بتاريخ: ٢٣/٦/٢٠٢٠م]. <https://arabicpost.net>
- ٤٨) النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، أبو زكريا، المجموع شرح المهذب، [نشر: دار الفكر].

جميع الحقوق محفوظة © 2020، د. عبد الكريم مصطفى جاموس، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر

العلمي. (CC BY NC)

## المحتويات

الأثار الفقهية والأخلاقية المترتبة على التزامات عقود الإجارة في ظلّ جائحة كورونا في الشريعة الإسلامية.....	١١٤
ملخص البحث:.....	١١٤
Juridical and Moral Consequences Incumbent on the Lease Agreement	
Obligations in Islamic Sharia in the Shade of the Corona Pandemic.....	١١٥
Research Summary:.....	١١٥
المقدمة.....	١١٦
١-مشكلة البحث أو الدراسة:.....	١١٦
٢-أهمية البحث:.....	١١٦
٣-أهداف البحث:.....	١١٧
٤-الدراسات السابقة:.....	١١٧
٥-حدود البحث:.....	١١٧
٦-منهج البحث وإجراءاته:.....	١١٧
٧-خطة البحث:.....	١١٧
المبحث الأول: الأثار الفقهية المترتبة على عقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا.....	١١٨
المطلب الأول: تعريف عقد الإجارة لغة واصطلاحاً، ومشروعيتها:.....	١١٨
أولاً: تعريف العقد لغة:.....	١١٨
ثانياً: تعريف العقد في الاصطلاح:.....	١١٨
ثالثاً: تعريف الإجارة لغة:.....	١١٩
رابعاً: تعريف الإجارة اصطلاحاً ومشروعيتها:.....	١١٩
المطلب الثاني: أقسام عقود المعاملات:.....	١٢٠
المطلب الثالث: عقد الإجارة وما يترتب عليه من أثار في ظلّ جائحة كورونا:.....	١٢١
المبحث الثاني: أثر جائحة كورونا على العقود، والأدلة على وضعها في الشريعة الإسلامية.....	١٢٣
المطلب الأول: تعريف الجائحة لغة واصطلاحاً:.....	١٢٤
أولاً: تعريف الجائحة لغة:.....	١٢٤
ثانياً: الجائحة عند الفقهاء:.....	١٢٤

- المطلب الثاني: الأدلة على وضع الجائحة..... ١٢٥
- المطلب الثالث: الجوائح في ظلّ الظروف الطارئة وأقسامها عند الفقهاء..... ١٢٦
- المبحث الثالث: حالات الإجارة في الجوائح، والآثار الأخلاقية المترتبة على عقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا..... ١٢٨
- المطلب الأول: أحوال الناس المستأجرين في ظلّ جائحة كورونا:..... ١٢٨
- المطلب الثاني: الآثار الأخلاقية على عقد الإجارة في ظلّ جائحة كورونا..... ١٣٠
- الخاتمة والنتائج والتوصيات..... ١٣٥
- المصادر والمراجع..... ١٣٥