# أثر الأعذار والجوائح على عقد الإيجار في المذهب المالكي

إعداد :
أ.عمر المختار البشكار المغيربي
قسم الدراسات الإسلامية- كلية التربية تيجي / جامعة الزنتان

الاستلام : 12/ 1/ 2023 القبول : 20/ 2/ 2023

**المستخلص**

تعتبر المدّة الزمنية هي الركن الأهم في عقد الإجارة، وقد تكون هذه المدة طويلة أو قصيرة، حسب ما تقتضيه طبيعة المنفعة، مما قد يطرأ على هذه المدة من تبدّل مفاجيء في الظروف والأحوال ذات التأثير الكبير على مابنى عليه الطرفان المتعاقدان حساباتهما، لذا تناولت هذه الدراسة بعضاً من المسائل التي سُئل عنها علماء المذهب المالكي حول عقد الإجارة، ومقارنتها ببعض التطبيقات المعاصرة في هذا الزمان، وذلك وفق المنهج الوصفي المقارن، وتعد مشكلة الإيجار في عصرنا هذا، وما يمر به العالم في ظل هذه الجائحة من أهم المسائل التي أشغلت الأجير والمستأجر، وعليه نهدف إلى معرفة ما ينبغي أن يكون عليه كلا الطرفين من حيث دفع الإجارة كاملا، أو الفسخ، أو وضع الثمن بمقدار ما تضرر به المستأجر، والوصول إلى نتائج صريحة حول هذه القضية، 1 -كرد الإجارة عند فوات كامل المنفعة، 2 - عدم الفسخ عند بقاء المنفعة متاحة ولو جزئيا.

كلمات مفتاحية: الأعذار- الجوائح – الإيجار، المذهب المالكي.

**abstract**

The period of time is considered the most important pillar in the lease contract, and this period may be long or short, depending on what is required by the nature of the benefit, which may occur during this period of sudden change in circumstances and conditions that have a great impact on what the contracting parties built their accounts on, so this study dealt with Some of the issues that the scholars of the Maliki school were asked about about the lease contract, and comparing it with some contemporary applications in this time, according to the comparative descriptive approach. Accordingly, we aim to know what should be done by both parties in terms of paying the lease in full, or rescinding it, or putting the price in proportion to what the tenant was harmed by, and reaching clear results on this issue, 1- Refunding the lease when the full benefit is lost, 2- Non-termination When the benefit remains available, even in part.

Keywords: excuses – pandemics – rent, the Maliki school of thought.

أثر الأعذار والجوائح على عقد الإيجار في المذهب المالكي.

**مقدمة البحث**

الحمد لله رب العالمين، الذي أتم علينا النعمة وأكمل لنا الدين، وجعلنا من أتباع شريعة محمد سيد بني آدم أجمعين، صلى الله عليه وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين، وبعد...

يعد عقد الإجارة من أهم العقود في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة من النصوص الشرعية ولقيت اهتماماً كبيراً من الفقهاء لما لهذا العقد من دور في تلبية حاجات الأفراد وبناء المقومات الإقتصادية للمجتمعات وغيرها من النواحي الأخرى، لذلك اقتضى الأمر لتقديم دراسة مبسطة عن عقد الإجارة نحاول فيها المزج بين بعض المسائل التي أجاب عنها علماء صدر هذه الأمة وتنزيلها على واقعنا المعاصر محاولين الاستفادة من ذلك قدر ما أمكن، ولما كانت المساحة المطلوبة للكتابة محددة ركز الباحث على بعض المسائل والتي بدورها تخدم هذه الدراسة بما يسهم في توضيح موضوعاتها معتمدين على ماجاء من مسائل وأحكام في دواوين وكتب المذهب المالكي.

حيث وضعنا لهذه الورقة عنوان: (أثر الأعذار والجوائح على عقد الإيجار في المذهب المالكي)، فبدأت ببيان معنى العذر لغة واصطلاحاً وأدلة اعتباره عند المالكية، ثم معنى الجائحة لغة واصطلاحاً وأدلة اعتبارها عند المالكية، كما بينت نوازل المالكية في الإجارة ثم بيّنت بعض التطبيقات المعاصرة لهذه النوازل، وأخيرا ختمت الورقة بأهم النتائج المستخلصة من هذه الدراسة.

**المطلب الأول: في معنى العذر لغة واصطلاحاً وأدلة اعتباره عند المالكية.**

**معنى العذر في اللغة**

العذر في اللغة الحجة التي يعتذر بها ويقال أعذر الرجل إذا بلغ أقصى الغاية في العذر، وفي الحديث،" لقد أعذر الله إليك" أي عذرك وجعلك موضع العذر فأسقط عنك الجهاد، ورخص لك في تركه[1].

**معنى العذر في الاصطلاح:**

قال الشاطبي العذر ما شرع لأمر شاق استثناء من أصل كلي يقتضي المنع مع الإقتصار على مواضع الحاجة، وعرفه غيره، إن العذر سبب مادي ظاهر على حركة حياة المسلم لايستطيع معه مواصلة الإلتزام بالحكم الشرعي، أو هو كل عارض لا يمكن معه استيفاء المعقود عليه إلا بضرر زائد يلحقه في نفسه أو ماله يثبت له حق الفسخ،[2]، فيدخل في ذلك كل عذر يؤدي بالضرر للمستأجر في فوات

(1) انظر تاج العروس، ج6، 54.

(2) الموافقات للشاطبي، ج1، ص304. فقه الأعذار الشرعية لرافع محمد، ص8.

كامل المنفعة من العين المؤجرة أو فوات بعضها كالأعذار السماوية التي تتمثل في الآفات والكوارث الطبيعية وغيرها، وكذلك الأعذار البشرية التي تكون بفعل أدمي كغصب الدار المستأجرة وإغلاق الحوانيت والمحال التجارية بسبب السلطات وغيرها من الأعذار التي تلحق الضرر بالمتعاقدين.

**أدلة اعتبار العذر في الفقه الإسلامي**

مما يستدل به في اعتبار العذر في عقود البيع وغيرها من القرآن والسنة مايلي.

**أولاً: قوله تعالى "وقد فصل لكم ما حرم عليكم إلا ما اضطررتم إليه"**[3]

**ثانياً: قوله تعالى" وما جعل عليك في الدين من حرج "**[4]

وجه الدلالة أن الشارع الحكيم قد أعتد بالعذر وجعله من الضرورة التي أباحها الله تعالى عند تحقق الضرر لأحد المتعاقدين وجعله مخففا للاحكام الشرعية أو مسقطا لها وذلك دفعا للحرج والمشقة عن المكلفين ولم يجعل الله علينا حرجاً في ديننا، [5].

**ثانياً من السنة:**

روي عن عمر رضي االله عنه: "إن البيع صفقة أو خيار والمسلمون عند شروطهم " فجعل البيع نوعين، نوعا ليس فيه خيار ونوعا فيه خيار الفسخ ولأنها عقود معاوضة لا ينفرد احد العاقدين فيها بالفسخ، إلا عند العجز عن المضي في موجب العقد من غير تحمل ضرر، ورفع الضرر من الأصول التي وضعها الشارع تيسيراً على العباد ودفعاً للمشقة عنهم ولنا في القواعد الفقهية التي قررها العلماء المستنبطة من الشرع الحنيف في ذلك الكثير منها كقاعدة "الضرر يزال"، وقاعدة "المشقة تجلب التيسير" وغيرها من القواعد الفقهية التي إعتنت برفع الضرر من المكلفين في العبادات والمعاملات وغيرها من الفروع الفقهية، [6].

**من المعقول**

من المعلوم في عقود الإجارة هو إستيفاء منفعة من الشي المؤجر، ولكن قد يحدث أمر طارئ يجعل صاحب العذر يعجز عن المضي في موجب العقد إلا بضرر زائد لم يستحقه بالعقد فيثبت له حق الفسخ، دفعا للضرر ولأن الشارع راعى مصالح المكلفين فشرع الخيارات رحمة بالمتعاقدين لضمان رضاهما وحفظ مصلحتهما ودفع الضرر عنهما، ومن أجل نفي المنازعات والخصومات وذلك من أهم مقاصد الشريعة، وكذلك من أجل تحقيق العدل ومنع الظلم في المعاملات والوصول إلى تمام الرضا والتوسعة على المتعاقدين، ولأنّ الحاجة تدعو إلى

(3) سورة الأنعام الآية 119.

(4) سورة الحج الآية 78.

(5) انظر أحكام المعسر لعبدالله الحديثي، ص137.

(6) انظر أثر الأعذار لنزار عويضات، ص44.

الفسخ عند العذر، لأنّه لو لزم العقد عند تحقّق العذر، للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد وهذا منافٍ للشريعة.

**المطلب الثاني: في معنى الجائحة لغة واصطلاحا وأدلة اعتبارها عند المالكية.**

**أولاً: الجائحة في اللغة**

"جاح يجوح إذا عدل عن المحجة إلى غيرها والجوح، الاستئصال من الاجتياح جاحتهم السنة جوحا وجياحة وأجاحتهم واجتاحتهم استأصلت أموالهم، وهي تجوحهم جوحا وجياحة، وهي سنة جائحة جدبة وجحت الشيء أجوحه... وأصابتهم جائحة ؛ أي : سنة شديدة اجتاحت أموالهم، فلم تدع لهم وجاحا، والوجاح : بقية الشيء من مال أو غيره،" [7].

**ثانياً: الجائحة في الاصطلاح**

ذكر المالكية في تعريف الجائحة أقوال متعددة قد تكون مختلفة في ألفاظها وعباراتها ولكن كانت هذه التعاريف متقاربة في مدلولها ومعناها. فقد عرف ابن القاسم الجائحة بأنها كل شيٍ لايستطاع دفعه لو علم به، كالبرد والحر والسموم والثلج والمطر والجراج والفأرة والنار والجيش، [8]. وعرفها الباجي فقال الجائحة إسم لكل ما يجيح الإنسان وينقصه إلاّ أن هذا التعريف له عرف في الشرع واللغة، [9]. وفصل ابن رشد في الجائحة من أقوال المذهب بإن الجائحة نوعان، السماوية وما كانت من صنع الإنسان، فقال "وأما ما أصاب الثمرة من السماء مثل البرد والقحط وضده والعفن فلاخلاف في المذهب أنه جائحة، وأما العطش فلا خلاف بين الجميع أنه جائحة، وأما ما أصاب من صنع الآدميين فبعض من أصحاب مالك رآوه جائحة، وبعضهم لم يره جائحة والذين رأوه جائحة انقسموا قسمين، فبعضهم رأى منه جائحة ما كان غالبا كالجيش ولم ير ما كان منه بمغافصة" وهو الأخذ على غرة"، جائحة مثل السرقة، وممن إعتبر السرقة جائحة ابن القاسم رحمه الله، وبعضهم جعل كل ما يصيب الثمرة من جهة الأدميين جائحة بأي وجه كان، [10].

**أدلة اعتبار الجوائح عند المالكية:**

**أولاً: من القرآن الكريم.**

استدلوا بجملة من الأيات التي تحرم أكل أموال الناس بالباطل ومنها.

قوله تعالى" وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ" [11]. وقوله تعالى" يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُم وَلَا

(7) انظر لسان العرب لإبن منظور، حرف الجيم،جوح، ج3، ص234.

(8) انظر الفروق للقرافي، ج1، 579.

(9) انظر المنتقى شرح الموطأ للباجي، ج3، ص380.

(10) انظر حاشية العدوي على الرسالة، ج2، ص283، أنظر بداية المجتهد لإبن رشد، ص588.

(11) سورة البقرة الآية 188.

تَقْتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمْ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا"[12]. وقوله تعالى" وَأَخْذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَالِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا[13].

وجه الإستلال من الآيات السابقة إن هذه الأيات جاءت عامة في تحريم أكل أموال الناس بالباطل وبغير حق بأي طريقة كانت ومن ذلك عقود البيوع والمعاوضات والإجارة فلا ينفرد أحد المتعاقدين بالمنفعة دون الأخر، قال ابن العربي المالكي: "قوله تعالى: ﴿ وَلا تَأْكُلُوا ﴾ هذه الآية، من قواعد المعاملات، وأساس المعاوضات ومعناه: ولا تأخذوا ولا تتعاطوا، [14]، وأخذ البائع الثمن من المشتري بعد تلف الثمار من غير فعل من المشترى ولاتقصير يدخل في عموم النهي من الشارع بحرمة أكل المال بالباطل، لذا وجب وضع الجائحة للخروج من هذا النهي في الآية.

ثانياً: من السنة

الأول: حديث سليمان بن عتيق عن جابر " إن رسول الله صل الله عليه وسلم أمر بوضع الجوائح"

هذا الحديث نص صراحة على وضع الجوائح والأمر يقتضي الوجوب مالم تصرفه قرينة عن ذلك، قال ابن قدامة رحمه الله " وهو صريح في الحكم فلا يعدل عنه"، [15].

الثاني: حديث أنس بن مالك رضي الله عنه" أن رسول الله صل الله عليه وسلم نهى عن بيع الثمار حتى تزهى فقيل ما تزهى قال حتى تحمر، فقال أرأيت إذا منع الله الثمرة بم يأخذ أحدكم مال أخيه بغير حق"، [16].

الثالث: حديث جابر رضي الله عنه قال" قال رسول الله صل الله عليه وسلم لو بعت من أخيك ثمراً فأصابته جائحة فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً بم تأخذ مال أخيك بغير حق"، [17].

الأحاديث السابقة صريحة الدلالة في تحريم أخذ المال من المشتري إذا إجيحت الثمرة، كما إن هناك من القواعد الفقهية المشهورة ما يندرج تحتها رفع الضرر الواقع في الجوائح وغيرها كقاعدة " الضرر يزال" وقول النبي صل الله عليه وسلم "لا ضرر ولا ضرار"،[18]. وغيرها من القواعد والأحاديث التي تستمد دلالتها من سماحة الشريعة في رفع الضرر عن المتعاقدين، فالضرر يجب إزالته،

(12) سورة النساء الآية 29

(13) سورة النساء الآية 161

(14) انظر أحكام القرآن لإبن العربي، ج1، ص137

(15) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة ج4/ ص191، ر.م 1554

(16) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، ج4، ص465، ر.م 2114.

(17) أخرجه مسلم في صحيحه كتاب المساقاة، باب وضع الجوايح، ج3، ص1190، ر.م 1554.

(18) رواه مالك مرسلًا، وحسنه النووي، ورواه غير واحد من أهل العلم وله طرق يقوي بعضها بعضاً، أنظر موطأ مالك باب القضاء ج1،ص566.، وأنظر الأربعين النووية للنووي، الحديث الثاني والثلاثون، ص119

لأن الأخبار في كلام الفقهاء للوجوب، فيجب رفع الضرر بعد وقوعه، [19].
من المعقول

إن وضع الجوائح يتلاءم مع مقاصد الشريعة الإسلامية في جلب المصالح ودر المفاسد وتحقيق مصالح الناس، فالشرع لا يعتبر من المقاصد إلاّ ما تعلق به غرض صحيح محصل لمصلحة أو دارئ لمفسدة لتتحقق مصالح الناس في العاجل والأجل بكل وجوهها الشرعية وبهذا عمل السلف الصالح من أهل المدينة وغيرها، قال ابن عبد البر رحمه الله "وممن قال بوضع الجوائح هكذا مجملا أكثر أهل المدينة منهم يحيى بن سعيد الأنصاري ومالك بن أنس وأصحابه وهو قول عمر بن عبد العزيز وبوضع الجوائح كان يقضي رضي الله عنه وبه قال أحمد بن حنبل وسائر أصحاب الحديث وأهل الظاهر"، [20].

**المطلب الثالث: نوازل المالكية في الإجارة**

**المسألة الأولى**

سئل ابن رشد عن المتقابلين للفنادق والأرحي إذا قل الواردون لسكنى الفنادق والطعام للطحن، فهل ذلك جائحة يحط به الكراء عنهم أم لا؟

فأجاب: إذا قل الواردون من البلاد لسكنى الفنادق المكتراة المتخذة للنزول فيها من فتنة حرب حدثت في الطرق وما أشبه ذلك، أو قل الواردون للطحن في الأرحى المكتراة لجهد أصاب ذلك المكان وما أشبه ذلك، كان ذلك عيباً فيما إكتراه المكتري فيكون مخيراً بين أن يتمسك بكرائه أو يرده ويفسخه عن نفسه، فإن سكت ولم يقم حتى مضت المدة أو بعضها لزمه جميع الكراء، ولا يسقط عنه الكراء إلا لخلاء أهل ذلك الموضع حتى تبقى الرحى معطلة لا تطحن، والفنادق خالية لاتسكن، ولا يلزم الكري إذا قلت الواردة أن يحط المكتري من كرائه بقدر ما نقص من الواردة بغير رضاه، وإنما يوجب ذلك للمكتري التخير على ما وصفناه وبالله التوفيق[21].

**المسألة الثانية**

وسئل عن المكتري للحوانيت إذا قلت التجارة لضعف الناس مثل هذا العام هل هي جائحة، يحط عنهم الكراء بقدر ما نقصهم من التجر؟ وكيف إن كانت الحوانيت للأحباس هل حكمها وحكم غير المحبسة سواء أم لا؟

الجواب عليه: تصفحت السؤال ووقفت عليه.

وليست قلة التجر في الحوانيت المكتراة لما أصاب الناس من ضعف الحال بجائحة يكون للمكتري لها القيام بها سواء كانت للأحباس أم لم تكن الحكم في ذلك سواء، وإن رأى القاضي في حوانيت الأحباس أن يحط عن المكتري من الكراء لما تشكوه على سبيل الإستيلاف جاز كما يجوز للوكيل المفوض إليه أن يحط

(19) انظر القواعد الفقهية للزحيلي،ج1، ص210

(20) أنظر التمهيد لإبن عبد البر ج3، ص195.

(21) المعيار للونشريسي، ج6، ص228، 227.

من أثمان ما باع لموكله على هذا الوجه، [22].

وكذلك تنفسخ الإيجارة إذا أمر السلطان بإغلاق الحوانيت ولم يتمكن المكتري من المنفعة وهو المشهور، والمراد بالسلطان هنا ذو القهر ويلزم السلطان إجرتها لربها إذا كان قصده غصب المنفعة فقط دون الذات، وبظهور حمل ظئر أي مرضع أو حصول مرض لها لا تقدر معه على رضاع إن تحقق ضرر الرضيع، أي خيف موته،[23].

المسألة الثالثة

وسئل مالك عن رجل اشترى ثمر حوائط في صفقة واحدة فيصاب منها حائط ثمرته كلها أو بعضها، أترى أن يوضع عنه؟

قال: إن كان ذلك الحائط أو ما أصيب منه ثلث الثمرة من جميع الحوائط وضع عنه، وإلا لم يوضع عنه، وإن كان الحائط كله، وإن كان في صفقات مختلفات وضع عنه من كل حائط ثلث ثمرته لما أصابته الجائحة. قال محمد بن رشد: أما الحوائط إذا اشتُريت في صفقة واحدة فحكمها في الجائحة حكم الحائط الواحد إن تلفت الجائحة ثلث ثمر الجميع وضع عن المبتاع ثلث الثمن....[24].

وجه الإستدلال من النوازل السابقة

بين إبن رشد رحمه الله كما في المسألة الأولى أن السبب الداعي لقلة الواردين في البلاد لسكنى الفنادق المكتراة المتخذة للنزول فيها قد يكون من فتنة، أو حرب حدث في الطرق، منع من وصول المارة لها، وهذه أعذار وردت على عقد الإجارة يخير المكتري بين الفسخ والإمضاء، كما أن قلة الإقبال على الطحن في الأرحى المكتراة قد يكون لجهد أصاب ذلك المكان، ومن ثم اعتبر ذلك عيبا فيما اكتراه المكتري، فيكون مخيرا بين أن يتمسك بكرائه، أو يرده ويفسخه، فإن سكت ولم يقم حتى مضت المدة أو بعضها لزمه جميع الكراء، ولا يسقط عنه الكراء إذا مضت المدة، وكذلك كان الحال في المسألة الثانية لم يعتبر ابن رشد رحمه الله قلت التجر في الحوانيت المكتراة لما أصاب الناس من ضعف الحال بجائحة يكون للمكتري لها القيام بها سواء كانت للأحباس أم لم تكن الحكم في ذلك سواء، لأن هذه الأمور معروفة في التجارة وتقلبات الأسعار في التجارة لاتأثير لها في العقود لأنها من طبيعة التجارة وتقلباتها التي لا تنفك عنها.

وأما في المسألة التي سئل عنها إمام المذهب رحمه الله فهي من الأعذار الطارئة التي ليست من صنع الآدميين، والمقصود بها الآفات السماوية أو الكوارث الطبيعية التي تحدث فيكون بسببها حدوث ضرر لأحد المتعاقدين، فالمتقرر عند

(22) انظر فتاوى ابن رشد الجد، ص630،

(23) انظر شرح الزرقاني ج7، ص61، وانظر حاشية الدسوقي ج5، ص381. وأنظر حاشية الخرشي على مختصر خليل، ج7، ص271.

(24) أنظر البيان والتحصيل لإبن رشد ج12، ص144.

المالكيــة إنــه إذا أجيــح ثلــث الثمــر فإنــه يوضــع عــن المبتــاع ثلــث الثمــن مــن الثمــرة، وإن إجيــح أقــل مــن ذلــك لــم يوضــع عنــه في ذلــك شي، وقــد زاد مالــك رحمــه اللــه بــرد الإلتــزام في الأعــذار المرهقــة إلى الحــد المعقــول فقــد جــاء في المدونــة، " وكذلــك الــدار يتكارهــا في الســنة بعــشرة دنــانير فيكــون فيهــا أشــهر كراؤهــا غــال و أشــهر كراؤها رخيــص مثــل كــراء دور مكــة في إبــان الحــج و غــير إبــان الحــج و الفنــادق تتــكارى ســنة و لهــا إبــان نفاقهــا فبــه ليســت كغــير ذلــك مــن الإبــان فيســكنها الأشــهر ثــم تنهــدم أو تحــترق، فإنمايردمــن الكــراء بقدرذلــك مــن الأشــهر"،[25].

وأمــا إذا تعطلــت العــين المؤجــرة تمامــاً فهــي مــن الأعــذار التــي تجيــز فســخ عقــد الأيجــار وقــد ضرب لهــا علمــاء المذهــب المالكــي مــن خــلال أقوالهــم ومســائلهم التــي عرضــت عليهــم أمثلــة كثــيرة، كغصــب الــدار المســتأجرة حتــى تنقــضي المــدة، [26].ومســألة حمــل الظــئر أي المرضــع أو حصــول مــرض لهــا لا تقــدر معــه عــلى الإرضــاع إن تحقق ضرر الرضيــع، أي خيــف موتــه وكذلــك في الأوامــر التــي تصــدر مــن الســلطان والتشريعــات الصــادرة مــن الدولــة والتــي تــؤدي إلى خســارة كبــيرة للمكــتري بســبب إغــلاق الحوانيــت بحيــث لا يتمكــن مســتأجروها مــن الإنتفــاع بالعــين المؤجــرة فــإن الإجــارة تنفســخ في كل ذلــك، وعــلى هــذا يكــون للإجــارة في الفســخ والمــضي في العقد ثلاثــة أحــوال وهــي.

الأول: مــا ينقــص المنفعــة نقصــا يتــضرر بــه المكــتري و يأبــى المؤجــر أن يــصلحه أو يلحــق المســتأجر ضرر لطــول مــدة الإصــلاح، أو مــا لا يمكــن البقــاء معــه مــن الــضرر فيعطــي الخيــار للمســتأجر في فســخ الإجــارة أو المــضي فيهــا

القسم الثاني : فوات المنفعة بالكلية كحمل ظئر يتضرر به الرضيع وكذا إذا أمر الــسلطان بــإغلاق الحوانيت وغصب الدار حتى تنقضي المدة، ففي كل ذلك تنفسخ الإجارة.

القسم الثالث : ما يمنع استيفاء المنفعة شرعا ،كما لو أجر رجلا لقلع ضرس ثم سكن الألم ، أو أجر رجلا لاستيفاء القــصاص ثم عفى عنه و لم يعتد المالكية بالأعذار الخاصة كما لو ظهر للعاقد أن يعدل عن السفر بعد كراء، الدابة فلا تنفسخ الإجارة، أو أراد تغيير حرفته من التجارة إلى الزراعة بعد كراء الحانوت أو مــرض فلم يستطع العمل فلا عذر له و يلزمه العقد إذ لا خلل في المعقود عليه، [27].

التطبيقات المعاصرة للنوازل السابقة

وبالنظــر إلى القضايــا والنشــاطات التجاريــة في مســألة كســاد التجــارة، ســواءً كانــت للأعــذار أو لغيرهــا والأســباب في ذلــك كثــيرة كالحــروب وبعــض الأعــذار التــي تمــر بهــا البلــدان مــن إنتشــار بعــض الأوبئــة كالتــي مــرت عــلى العالــم الإســلامي وغــيره بمــا يعــرف "بفايــروس كورونــا" وتداعياتــه وإصــدار بعــض التشريعــات مــن الســلطات

(25) أنظر المدونة ج3، ص584.

(26) أنظر عقد الجواهر الثمينة لإبن شاس،ج2، ص316)

(27) أنظر عقد الجواهر الثمينة لإبن شاس،ج2، ص316،317.

المختصة كإغلاق المحال التجارية وإيقاف الدراسة على مختلف مستوياتها وما يلحق بذلك من تبعات على عقود الإيجار المبرمة وغيرها من الأمور الأخرى أدى ذلك إلى كساد التجارة وعدم ممارسة الأفراد نشاطاتهم المعتادة مما أدى لضعف دخل الأفراد في هذه الفترة، كل ذلك كان له تداعيات على عقود الإجارة وما يتعلق بها من إلتزامات بين المالك والمستأجر وعلى ما ذكر المالكية يمكن تقسيم ذلك في واقعنا المعاصر إلى أمرين.

الأول: ما ينقص المنفعة نقصاً جزئياً.

وهذا الأمر كثيراً ما يحدث وخاصة في فترات الحروب وبعض المشاكل في الطرقات في أزمنة الفتن وتأثر المحال التجارية من قلة المارة وكذلك فترات الحضر التي فرضتها السلطات المسؤلة على الأفراد والمحال التجارية وخاصة في الأزمات كالتي عاشتها الشعوب الإسلامية وغيرها بما يعرف" بمرض كرونا" لايرى الباحث فسخ الإجارة في هذه الحالة للأسباب التالية.

أولاً: إن المنع يجري مؤقتا بسبب هذه الأعذار ويتجدد شيئا فشيئا إلى حين رفع الحظر أو إنفراج الأزمة.

ثانياً: إن المنع ليس نهائيا تتعذر فيه المنفعة بشكل كامل من العين المؤجرة فهو منع جزيئ تبقى فيه الإستفادة من الإجارة متاحة للمؤجر.

ثالثاً: إن الموضوع عام وهو يؤثر على استقرار التعاملات على نطاق واسع جدا، والقضاء غير قادر على تحمل هذا الحجم من الخصومات بين المالكين والمستأجرين

رابعاً: إن العديد من المحلات أصبح لها قيمتها في مواقعها كما أنها قامت بعمل ديكورات مكلفة تجعل من الفسخ خسارة كبرى، ممكن أن تؤدي إلى خسران تلك التكاليف التي قد يستفيد منها المؤجر بسبب الفسخ، فتكون نتيجة الفسخ عكسية على المستأجر، وفي صالح المؤجر

خامساً: يجب على المتعاقدين من باب رفع الضرر تعديل العقد برد الالتزام إلى الحد المعقول و ذلك أن ينقص من الالتزام للمستأجر بقدرما نقص من المنفعة ... بمفهوم أن العين التي حدث فيها ما يمنع نفعها و بقي فيها بعض المنفعة من جهة ما استأجرها له فإنه لا تنفسخ به الإجارة و إنما ينقص من الأجرة بمقدار ما نقص من المنفعة حتى تنجلي الأزمة وهذا مابيناه سابقاً.

الثاني فوات كامل المنفعة

تنفسخ الإجارة بفوات كامل المنفعة وهو ماذكرناه في مسألة إغلاق الحوانيت وعدم مقدرة المكتري من المنفعة وهو ما عليه المذهب، فإذا نظرنا لواقعنا اليوم فإن هناك من المسائل الكثيرة المشابهة لهذه المسألة وخاصة عند الأعذار الطارئة كالأمراض والأوبئة وأوامر السطات وغيرها ولنذكر بعضاً من ذلك على سبيل الذكر لا الحصر.

1 – تعطل العين المؤجرة تماماً ولم يستطع المؤجر لهذه العين من الوصول إليها، كالمحال التجارية والأسواق والأراضي المؤجرة وغيرها بعذر من الأعذار القاهرة وكانت هذه المدة طويلة تلحق ضرراً بالمؤجر.
2 – حجز قاعات الأفراح وبدلات الأعراس، وقد أغلقت القاعات وأجلت الأعراس.
3 – سائقوا نقل الطلاب بالأجرة والتوقف عن النقل بسبب إغلاق المدارس والروضات.
4 – المساكن المؤجرة للطلبة وقد أغلقت الجامعات وعاد الطلبة لبيوتهم .

وعلى ذلك فإذا قمنا بتنزيل ماقرره المالكية على ماذكرناه في واقعنا اليوم فإن الإجارة تنفسخ وتسقط الأجرة في حال عدم استيفاء المنفعة في عقد الإجارة كما هو حاصل في بعض ما ذكرناه كحجز قاعات الإفراح وحجز بدلات الإعراس ونقل الطلاب بالأجرة ومساكن الطلبة المؤجرة للطلبة وغيرها من الأمور ، وإن من المطلوب رد المبالغ إلى أهلها لأن المنفعة لم تتحقق بسبب الإغلاق الحاصل لهذه الأماكن بسبب العذر الذي لا دخل للمستأجر فيه والله أعلم.

**الخاتمة**

وفي نهاية هذا البحث الذي يعد من أهم ما يشغل فئة كبيرة من جموع العالم والمسلمين خاصة في العصر الحالي، نأمل أن يكون هو الدليل الأكيد من خلال بعض المسائل التي عرضت على أهل العلم من المالكية حول عقد الإجارة، ومن أهم النتائج التي توصل إليها مايلي:

1 – العذر عند المالكية هو كل أمر يؤدي بالضرر على المستأجر في فوات كامل المنفعة أو بعضها ويدخل في ذلك الأفات والكوارث الطبيعية وإغلاق الحوانيت والمحال التجارية بأوامر السلطان وغيرها.
2 – إن وضع الجوائح يتلائم مع مقاصد الشريعة الإسلامية في جلب المصالح ودر المفاسد وتحقيق مصالح الناس.
3 – في الأعذار المرهقة يعدل العقد من باب رفع الضرر، وذلك برد الالتزام إلى الحد المعقول بأن ينقص من الالتزام للمستأجر بقدرما نقص من المنفعة.
4 – تنفسخ الإجارة بتعطل العين المؤجرة تماماً وكانت هذه المدة طويلة تلحق ضرراً بالمؤجر
5 – لا تنفسخ الإجارة إذا كانت العين المؤجرة متاحة ولو جزئياً لأن المنع ليس نهائيا تتعذر فيه المنفعة بشكل كامل من العين المؤجرة فهو منع جزئي تبقى فيه الاستفادة من الإجارة متاحة للمؤجر.

## المصادر والمراجع


1. الشاطبي، ابي إسحاق ابراهيم بن موسى اللخمي، الموافقات في أصول الشريعة، تحقيق، عبدالله دراز، محمد دراز، عبدالسلام عبد الشافي، دار الكتب العلمية بيروت لبنان، 2004، ص868.
2. رافع محمد عبيدات، فقه الأعذار الشرعية، تحقيق رافع محمد، دار الكتاب الثقافي للطباعة والنشر، إربد الأردن، 2006.بدون طبعة.
3. بن منظور، أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، دار صادر بيروت 2010، ص403.
4. الباجي، أبي الوليد سليمان بن خلف، المنتقى شرح موطأ مالك، مطبعة السعادة مصر، ط1/ 1332ه.
5. العدوي، أبو الحسن علي بن محمد بن مكرم، حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، تحقيق يوسف البقاعي، دار الفكر بيروت، 1994.
6. أبن رشد، أبي الوليد محمد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار ابن جزم، كتاب البيوع، البيوع المنهى عنها، الجزء الأول، ص515.
7. مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، صحيح مسلم، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب العربية، كتاب الأقضية، باب بيان أجر الحاكم، ج3 ر.م 1716 ص1342.
8. لبخاري، محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، 1993، كتاب العلم، باب من يرد الله به خيرا يفقه في الدين، دار بن كثير، ر.م 71
9. مالك ابن أنس، موطأ مالك، تحقيق سعيد الهلالي، مكتبة الفرقان، دار إحياء العلوم العربية 1994، كتاب الطهارة، باب الطهور للوضوء، ج1، ر.م 43/ ص34.
10. الزحيلي، وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر دمشق، ط3/ ج6/ ص4456.
11. الونشريسي، أحمد بن يحي، النوازل الجامعة أو نوازل الجامع، تحقيق، شريف المرسي، دار الأفاق العربية 2011، القاهرة ، ط1،ص5.
12. الباجي، أبي الوليد سليمان بن خلف، المنتقى شرح موطأ مالك، مطبعة السعادة مصر، ط1332،1ه.
13. الزرقاني، محمد بن عبد الباقي بن يوسف، شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك، مكتبة الثقافة الدينة، 2003، كتاب البيوع، باب العيب في الرقيق.
14. ابن عرفة، محمد بن أحمد الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، ج3/ص6.
15. ابن رشد، أبي الوليد ابن رشد القرطبي، البيان والتحصيل والشرح والتعليل في مسائل المستخرجة، وضمنه المستخرجة من الأسمعية المعروفة بالعتبية لمحمد العتبي القرطبي، تحقيق، سعيد اعراب، دار الغرب الإسلامي بيروت لبنان، ط2/ 1988م/ ص285، 284.
16. بن شاس، جلال الدين عبد الله بن نجم، عقد الجوار الثمينة في مذهب عالم المدينة، تحقيق حميد بن محمد لحمر، دار الرب الإسلامي،
17. القرّافي، أبي العباس أحمد بن إدريس الصنهاجي، الفروق وأنوار البروق في أنواء الفروق، تحقيق، المنصور، دار الكتب العلمية بيروت لبنان، ط1/ 1998م.
18. ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد الأندلسي، التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق، محجموعة من المحقيقين، دار الأوقاف والشؤن الإسلامية المغربية، ، ط1412/2ه.