

أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي
والقانون المدني الجزائري

**The Effects of Emergency Situations on The Conditions
of The Tenancy Contract in The Islamic Jurisprudence
and The Algerian Civil Law**

د/ شهر الدين قالة
كلية العلوم الإسلامية - جامعة باتنة 1
chahreddine.kalla69@gmail.com

تاريخ القبول: 2020/06/25

تاريخ الإرسال: 2020/06/19

الملخص:

يهدف البحث إلى إبراز موقف الفقه والقانون المدني الجزائري من وضع عقد الإيجار في الظروف الاستثنائية الطارئة، وبيان الأعدار المبيحة لفسخ العقد، أو تخفيف بعض مستلزماته مقارنين في ذلك بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، ومبرزين علاقة عقد الإجارة في الظروف الطارئة بنظرية القوة القاهرة بالقانون ومبدأ وضع الجوائح في الفقه الإسلامي.
الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، الظروف الطارئة، القانون المدني الجزائري، الفقه الإسلامي.

Abstract:

This research seeks to show the stance of the jurisprudence and the civil law from putting tenancy agreement in exceptional emergency

conditions and demonstrating the permissible excuses for the annulment of the contract or alleviating some of its necessities. In it, we compare between Islamic jurisprudence and the Algerian civil law by accentuating the relationship between tenancy contract in emergency situations to the concept of "The Majeure Force" and the concept of "pandemics" in the Islamic jurisprudence.

Keywords: tenancy contract, emergency situations, Algerian civil law, Islamic jurisprudence.

مقدمة:

للظروف الطارئة تطبيقات واسعة في الفقه الإسلامي في مجال العقود، خاصة عقد الإيجار، لكونه – كما هو معلوم فقها وقانونا- من العقود التي يتم تنفيذها بتراخ، فهو من العقود المستمرة، وقد يحدث اختلال في التوازن الاقتصادي في مرحلة تنفيذ عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر بسبب قيام حوادث استثنائية عامة وغير متوقعة؛ كما حدث في العالم بسبب جائحة فيروس كورونا المستجد، فقد ترتب على قرارات الحظر الكلي أو الجزئي إغلاق كثير من الشركات والمحال التجارية، وتعطل كثير من المهن والحرف والصناعات والتجارة، وتأثر كثير ممن يستأجر المساكن أو المحال التجارية، وعجز غالبيتهم عن دفع إيجار الشقق والمحال التجارية لتعطل الحركة التجارية. فما الحكم الشرعي في عقود الإجارة في هذه الحالة، وهل يحكم بسقوطها بالكلية، أم يصار إلى تخفيفها بنسبة؟ وهل يصار في هذا الوضع إلى العمل بقانون القوة القاهرة، أم بنظرية الظروف الطارئة؟ وهل في الفقه الإسلامي ما يمكن أن تحل به هذه المشكلة؛ كمسألة العذر في عقد الإيجار، وإسقاط الجائحة؟ وما علاقة الموضوعين بنظرية الظروف الطارئة؟

للإجابة عن هذه التساؤلات سوف أستعرض تعريف الإجارة، وطبيعة العقد فيها، ثم أبين مفهوم الظروف الطارئة، وما صلنتها بالجوائح، ثم نذكر الآثار المترتبة عن الظروف الطارئة والجوائح في عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

المطلب الأول: مفهوم الإجارة.

الفرع الأول: تعريف الإجارة.

أولاً: الإجارة لغة:

الإجارة مأخوذة من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والأجر الجزاء على العمل؛ فيقال: استأجرته، وأجرته، فأجرني؛ أي صار أجيري، والاسم منه الإجارة، الكراء، وأجرته الدار: أكريتها، والأجرة، والإجارة، والأجرة: ما أعطيت من أجر⁽¹⁾.
والأجرة في الكلفة مأخوذة من الأجر وهو الجزاء والثواب على العمل، والجمع أجور، ومنه أجره الله أجراً؛ أي أثابه⁽²⁾.

ثانياً: الإجارة اصطلاحاً.

وردت عدة تعاريف لكلمة الأجرة، واختلفت تلك التعاريف تبعاً للوجهة التي ينظر منها إلى العقد، ومن تلك التعاريف:

- الإجارة: هي بيع منافع معلومة⁽³⁾.
- كما عرفت بأنها: "بيع المنفعة"⁽⁴⁾.
- وعرفت أيضاً- بأنها: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"⁽⁵⁾.
- وعرفت الإجارة بأنها: "عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض"⁽⁶⁾.
- كما عرفت بأنها: "تمليك منفعة معلومة زمناً معلوماً بعوض معلوم"⁽⁷⁾.
- وعرفها ابن عرفة المالكي بأنها: "بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوان لا يعقل بعوض ناشئ عنها بعضه يتبع بعض بتبعيضها"⁽⁸⁾.

يلاحظ أن ابن عرفة يفرق - في تعريفه- بين الإجارة والكراء؛ حيث إن الإجارة تختص بالتعاقد على المنافع والمنقولات غير السفن والحيوان، بينما يختص الكراء بالتعاقد على منفعة ما لا ينقل؛ كالعقار والسفن والحيوانات⁽⁹⁾.

- وعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة: 467 من القانون المدني بأنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"⁽¹⁰⁾.

الفرع الثاني: أهمية الإجارة:

يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود أهمية من نواح عدة؛ اجتماعية، واقتصادية وقانونية.

أولاً: الناحية الاجتماعية:

الإيجار يقيم رابطة قيمة بين طائفتين، لكل منهما وزنها وثقلها في المجتمع؛ الأولى هي طائفة الملاك المؤجرين، والأخرى هي طائفة غير الملاك المستأجرين، وليس يخفى على الناس ما من حاجة إلى تلك الرابطة في المجتمع، على اعتبار أنه ليس لكل الناس إمكانية امتلاك كثير من الأشياء، ولا يلزم أصحاب الممتلكات منحهم منافع تلك الأشياء، فكان لا بد لإقامة توازن اجتماعي بين المالكين وغير المالكين من الإجارة، ثم لا بد لإقامة التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر على أسس راسخة من قواعد العدالة الاجتماعية⁽¹¹⁾.

ثانياً: الناحية الاقتصادية.

تسهم الإجارة في إشباع الحاجات المتعددة؛ فهي بالنسبة للمستأجر تجعل منفعة الأعيان في متناول يده إذا كان في حاجة إليها، ولا يمكنه امتلاكها، أو لا يرغب في ذلك لاستثمار رأس ماله في طرق أخرى تعود عليه بفائدة أكبر، وهي بالنسبة للمؤجر تعتبر من المجالات الاستثمارية للأعيان المملوكة له مع احتفاظه بملكية تلك الأعيان، وقد زادت أهمية الإجارة في الآونة الأخيرة باعتبارها وسيلة لتداول الثروات واستثمارها في عالم المال والاقتصاد؛ إذ أقبل المستثمرون على شراء المعدات الصناعية والأجهزة المتنوعة، وتأجيرها لغيرهم لقاء أجر مناسب، مما جعلها من أحدث الوسائل الاستثمارية وأكثرها ربحاً؛ فأصبح من المألوف اليوم أن تستأجر المستشفيات ما تحتاجه من أجهزة طبية، وأن تستأجر مشاريع الإنتاج الزراعي والحيواني ما يلزمها من معدات فلاحية.

وهكذا شاع في مجال الاقتصاد والمال بين الأفراد والمؤسسات استئجار ما به يقوم نشاطهم الاقتصادي ويزدهر، وفيه دليل على كون الإجارة عصب الحياة الاقتصادية⁽¹²⁾.

ثالثاً: من الناحية القانونية.

فإن المشرع في العصر الحديث في جميع دول العالم يواجه كما كبيرا من قضايا المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالأمن وباستقرار التعامل بين الناس، فكان لزاماً على المشرع أن يكون على قدر كبير من الشعور بالمسؤولية في مواجهة هذا الواقع؛ وذلك بدراسة قضايا المنازعات المتعلقة بالإيجار دراسة دقيقة تراعي مقاصد تشريع الإجارة، وقواعد الأخلاق التي تحكم التعامل بين الناس، كما يستلزم هذا الواقع تخصيص

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

دوائر في المحاكم للنظر في المنازعات المتعلقة بالإيجار، وتنظيم أحكامه تنظيمًا دقيقًا شاملاً يراعى فيه مصلحة المستأجر دون إغفال مصلحة المؤجر⁽¹³⁾.

الفرع الثالث: أسس مشروعية الإجارة.

ثبت مشروعية الإيجار بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول.

أولاً: من الكتاب:

1- قوله تعالى: (قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَانِي حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ) (القصص: 26، 27).

فالآيتان دللتا على مشروعية قيام الإجارة بين موسى عليه السلام وصالح مدين، ولم يرد ناسخ، كما دللتا على أن الإجارة بينهم مشروعية معلومة، كانت قائمة في كل ملة، وهي من ضرورات الحياة ومصالحة الخلطة بين الناس⁽¹⁴⁾.

2- قوله تعالى: (فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوَهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ) (الطلاق: 6).

ووجه الدلالة: أن الإرضاع بلا عقد تبرع لا يوجب أجره، وإنما يوجبها ظاهر العقد فتعين⁽¹⁵⁾.

ثانياً: السنة.

وردت في مشروعية الإجارة أحاديث كثيرة بعضها يتعلق بالإجارة على العمل، وبعضها الآخر يتعلق بالأجرة على الأشياء، منها:

1- روى مسلم عن ثابت بن الضحاك: "أن رسول الله ﷺ نهى عن المزارعة، وأمر بالمؤاجرة، وقال: لا بأس بها"⁽¹⁶⁾.

2- وروى مسلم أيضاً- عن حنظلة بن قيس قال: "سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض بالذهب والفضة، فقال: لا بأس بها"⁽¹⁷⁾.

3- وروى البخاري ومسلم: أن جابر عبد الله: "باع النبي ﷺ بعيراً، وشرط ظهره إلى المدينة"⁽¹⁸⁾، وما جاز استيفأؤه بالشرط جاز استيفأؤه بالأجر⁽¹⁹⁾.

4- روى مالك في الموطأ أنه بلغه أن عبد الرحمان بن عوف تكارى أرضاً، فلم تزل في يديه بكرة حتى مات⁽²⁰⁾.

5- وفي البخاري ومسلم عن نافع أن ابن عمر رضي الله عنهما كان يكره مزارعه على عهد النبي ﷺ وأبي بكر وعمر وعثمان وصدرا من إمارة معاوية⁽²¹⁾.

ثالثا: الإجماع.

فقد حصل الإجماع بين علماء الأمة في كل العصور على مشروعية الإجارة وجوازها، إلا ما يحكى عن عبد الرحمان بن الأصبم أنه قال: لا يجوز ذلك؛ لأنه غرر⁽²²⁾.

رابعا: المعقول.

يسوق الفقهاء في استدلالهم على مشروعية الإجارة بالمعقول ما ورد ذكره حين بحثنا أهمية الإجارة من الناحية الاجتماعية والاقتصادية؛ حيث إن حاجة بعض الناس إلى استثمار ماله عن طريق تأجير الأعيان التي يملكها مع احتفاظه بملكية تلك الأعيان، وحاجة بعضهم الآخر إلى الحصول على بعض ما يحتاج إليه في حياته؛ كمسكن يؤويه، أو سيارة تقفه، مع عدم قدرته على شرائها، أو حاجته إلى ثمنها لغرض آخر مما يسوّغ الالتجاء إلى عقد الإجارة حتى لا يقع الناس في الحرج والمشقة⁽²³⁾.

الفرع الرابع: طبيعة عقد الإيجار وخصائصه.

يتصف عقد الإيجار بجملة من الخصائص تحدد في مجملها طبيعته منها:
أولا: عقد الإيجار من العقود المسماة⁽²⁴⁾.

وذلك لكونه شائعا في المعاملات بين الناس من قديم الزمان، واتجهت التشريعات الحديثة إلى تنظيم أحكامه تيسيرا على المتعاملين به، ويترتب على ذلك أن القاضي ينبغي أن يتعرف على طبيعة العقد الذي يثور النزاع بشأنه، والذي أطلق عليه أطراف العلاقة: عقد إيجار، وذلك بالرجوع إلى النصوص الخاصة بعقد الإيجار في قانون المعاملات المدنية، وبعد ذلك يتعين عليه تطبيق أحكام الإيجار قبل الرجوع إلى أحكام النظرية العامة للعقد⁽²⁵⁾.

ثانيا: عقد الإيجار من العقود الرضائية⁽²⁶⁾.

يعد عقد الإيجار من أقدم العقود الرضائية في التنظيمات القانونية حيث يكفي لانعقاده مجرد تطابق إرادتي المؤجر والمستأجر، أو من ينوب عنهما، دون حاجة إلى إفراغه في شكل معين، ومعلوم أن العقد يظل رضائيا، حتى لو استلزم القانون شكلا لإثباته: كالكتابة مثلا؛ لأن هذا الشكل لا يتعلق بانعقاد الإيجار، وإنما هو مجرد وسيلة لإثباته، إلا أن يتفق الطرفان على أن الإيجار لا ينعقد إلا إذا تم بالشكل الرسمي.

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

ثالثاً: عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين⁽²⁷⁾.

فبمجرد انعقاده ينشئ على المؤجر التزامات بتسليم العين المؤجرة وصيانتها وضمانها، كما ينشئ على المستأجر التزامات بدفع الأجرة ورعاية العين المؤجرة، وردها عند انتهاء الإيجار.

رابعاً: عقد الإيجار من عقود المعاوضة⁽²⁸⁾.

حيث يعطي - بمقتضاه - المؤجر للمستأجر منفعة العين المؤجرة ويعطي المستأجر للمؤجر أجراً مقابل حصوله على تلك المنفعة.

خامساً: عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية.

حيث إن المتأمل لتعريف المشرع الجزائري لعقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني بقوله: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"⁽²⁹⁾ يلحظ بوضوح أن عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية على عاتق كل من المؤجر والمستأجر حيث إن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة وصيانتها وضمانها، والمستأجر يلتزم بدفع الأجرة، ورعاية العين المؤجرة، وردها عند انتهاء الإيجار.

وحق المستأجر - هنا - يتميز عن غيره من الحقوق الشخصية بأنه يتصل اتصالاً وثيقاً بالعين المؤجرة؛ بمعنى أن هذه العين لو انتقلت من ملك المؤجر إلى ملك غيره فإنها تنتقل متقلة بحق المستأجر الذي يخلص له حق دون سائر الغرماء⁽³⁰⁾.

سادساً: عقد الإيجار ينشئ التزامات إيجابية.

يفترق عقد الإيجار عن عقد البيع في كون المؤجر لا يلتزم إزاء المستأجر التزاماً سلبياً؛ بحيث يكون ملزماً فقط بتمليكه المنفعة، ثم يدعه ينتفع بها حسب استطاعته، بل هو ملزم - أيضاً - بأن يجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة؛ كأن يقوم بإصلاح ما يحدث فيها من خلل⁽³¹⁾.

سابعاً: عقد الإيجار من عقود المدة⁽³²⁾.

حيث إن المدة فيه هي المقياس الذي يقدر به محل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من العين المؤجرة، ومحل التزام المستأجر بدفع الأجرة، ويقاس هذا المحل بوحدة زمنية محددة؛ بحيث تكون مدة الإجارة معلومة، وبالتالي تعد المدة في عقد الإيجار عنصراً أساسياً وأصيلاً⁽³³⁾.

المطلب الثاني: مفهوم الظروف الطارئة.

الفرع الأول: تعريف الظروف الطارئة.

أولاً: لغة: هذا المصطلح متكون من كلمتين: الظروف والطارئة، وكل واحدة منهما لها دلالتها وأصلها في اللغة:

1- الظروف: جمع ظرف؛ ويعني البراعة وذكاء القلب، وحسن العبارة والهيئة، والحنق بالشيء، وظرف الشيء وعاؤه، ومنه ظروف الأزمنة والأمكنة، فالظرف وعاء كل شيء⁽³⁴⁾.

2- الطارئة: وأصلها الاشتقاق في طراً؛ وهو ما حدث وخرج فجأة، وطرأ على القوم أتاهم من مكان بعيد فجأة، ويقال للغرباء الطراء، والطارئة مؤنث طارئ⁽³⁵⁾.

ثانياً: اصطلاحاً.

يعرفها فقهاء القانون على أنها: "كل حادث عام لاحق على تكوين العقد، وغير متوقع الحصول أثناء التعاقد، ينجم عنه اختلال بين المنافع المتولدة عن عقد يتراخى تنفيذه إلى أجل أو آجال، بحيث يصبح تنفيذ المدين لالتزامه كما أوجبه العقد يرهقه إرهاباً شديداً، ويتهدهد بخسارة فادحة تخرج عن الحد المألوف في خسائر التجار"⁽³⁶⁾.

والملاحظ أن فقهاء القانون لما عرّفوا الظروف الطارئة اعتمدوا على الوصف العام المنطلق من الواقع، لكون الواقعة لا تكون عندهم ظرفاً طارئاً إلا في ضوء ما يحيط بها من ظروف، وبناء عليه فإنه لا يمكن حصر وقائع الظروف الطارئة، بل إن مجالها ليتسع بشكل كبير في ظل تطور أحداث الحياة العلمية والعملية ليشمل أنواعاً من الظروف الطارئة التي تم تعهد من قبل؛ كحالات الأوبئة العامة والخطيرة؛ كجائحة فيروس كورونا المستجد، وحالات تلوث البيئة، وانتشار الغازات السامة والإشعاعات وغيرها من الحالات التي تعد ظروفًا طارئة تؤثر بشكل أو بآخر على تنفيذ الالتزام العقدي⁽³⁷⁾.

الفرع الثاني: صلة الظروف الطارئة بالمصطلحات ذات الصلة.

أولاً: صلة الظروف الطارئة بنظرية القوة القاهرة.

هناك صلة وتشابه قوي بين نظرتي الظروف الطارئة والقوة القاهرة ما جعل بعض فقهاء القانون يذهب إلى عدم التمييز بينهما في نصوصهما المعمول بها؛ حيث تلتقي النظريتان في ظرف يقع بعد إبرام العقد المتراضي، لا يمكن توقعه يؤدي إلى إحداث ضرر بأحد المتعاقدين⁽³⁸⁾.

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

وقد عرفت نظرية القوة القاهرة بأنها: "كل فعل لا شأن لإرادة المدين فيه، ولا يمكنه توقعه، ولا منعه، ويصبح به تنفيذ الالتزام مستحيلاً"⁽³⁹⁾.

فنظرية القوة القاهرة تتحقق -إذن- بوقوع حادث لا يمكن توقعه ولا دفعه يجعل من تنفيذ الالتزام مستحيلاً، وتعني الاستحالة -هنا- عدم قدرة الأطراف دفع سبب هذا الحادث القاهر ولا التغلب عليه، ويشترط لتحقيق القوة القاهرة شروطاً، أهمها⁽⁴⁰⁾:

- 1- استحالة تنفيذ الالتزام.
- 2- أن يكون الالتزام الذي استحال تنفيذه التزاماً أساسياً، وليس تبعياً.
- 3- وأن تكون الاستحالة كاملة غير جزئية، تحتوي كامل العقد.
- 4- وأن تنشأ الاستحالة في تاريخ لاحق للالتزام.

والحقيقة أنه وإن تقاطعت نظرية الظروف الطارئة مع نظرية القوة القاهرة، إلا أن بينهما فروقاً جوهرية، هي⁽⁴¹⁾:

- أ- يشترط أكثر فقهاء القانون العموم في اعتبار الظرف الطارئ خلافاً للقوة القاهرة، فإنهم لا يشترطون لتطبيقها صفة العموم.
- ب- لا يمنع الظرف الطارئ من إمضاء العقد لكن يجعله عسيراً مرهقاً، خلافاً للقوة القاهرة فإنها تجعل إمضاء العقد واستيفاء متعلقاته مستحيلاً.
- ت- القوة القاهرة تستلزم انتهاء الالتزام الذي ترتب على العقد فلا يتحمل المدين تبعاً عدم التنفيذ، أما الظروف الطارئة فلا ينقضي معها الالتزام، بل يردّه إلى الحد المعقول؛ وذلك برفع الأثر المرهق الذي سببه الظرف الطارئ.
- ث- في نظرية الظروف الطارئة لا يجوز للطرفين المتعاقدين الاتفاق على أن يتحمل المدين تبعاً الظروف الطارئة، بينما يجوز ذلك في نظرية القوة القاهرة.

ثانياً: صلة الظروف الطارئة بالجوائح.

1- تعريف الجائحة.

أ- لغة: من الجوح والاجتياح؛ وتعني الهلاك والاستئصال، وجاحتهم السنة جوحاً وجياحة إذا استأصلت أموالهم، وسنة جائحة؛ أي جدبة⁽⁴²⁾، وفي الحديث: "إن أبي يجتاح مالي"⁽⁴³⁾، أي: يستأصله، ويأتي عليه أخذاً وإنفاقاً.

فالجائحة في اللغة - إذن- هي السبب المتلف للمال أو النفس أو غيرهما.

ب- اصطلاحاً:

عرفت بتعاريف كثيرة، منها:

- عرفها ابن عرفة المالكي بأنها: "ما أتلف من معجوز عن دفعه عادة قدرا من ثمر أو نبات بعد بيعه"⁽⁴⁴⁾.
- وعرفها ابن القاسم المالكي بأنها: "كل ما أصاب الثمرة بأي وجه كان فهو جائحة سارقاً كان أو غيره"⁽⁴⁵⁾.
- كما عرفها الباجي بأنها: "اسم لكل ما يجيح الإنسان وينقصه، إلا أن هذا له عرف في الشرع واللغة، فإذا أطلق فهم منه فساد الثمرة وهو الذي وضع عمر المبتاع قدره من الثمن"⁽⁴⁶⁾.

والذي يسجل من ملاحظة تعريف المالكية للجائحة هو توسعهم في مجال تعريفها، حيث يدخل ضمنها الآفات السماوية والأفعال الأدمية التي لا يمكن التحرز منها، كالجيش واللص ما لم يكن من فعل المشتري، شرط ألا يكون هذا الفعل مما لا يمكن رده ولا دفعه، كما أنهم توسعوا -أيضاً- في محل الجائحة.

2- الاشتراك في الأساس القانوني والتأصيل الفقهي بين نظرية الظروف

الطارئة والجوائح⁽⁴⁷⁾.

أ- أساس نظرية الظروف الطارئة في القانون.

يرد بعض فقهاء القانون أساس نظرية الظروف الطارئة إلى مبادئ العدالة وروح الإنصاف، وذهب آخرون إلى اعتبار التعسف في استعمال الحق ذا صلة بأساس نظرية الظروف الطارئة على اعتبار أن الدائن الذي يصرّ على وجوب القيام المدين بتنفيذ التزامه رغم ما يهدده من إرهاب وخسارة فادحة وجه من أوجه التعسف في استعمال الحق، وهناك اتجاه آخر يذهب فيه أصحابه إلى التأسيس لنظرية الظروف الطارئة على فكرة السببية في العقد، كما أن ثمة اتجاهاً معاصراً يذهب فيه أصحابه إلى التأسيس لهذه النظرية بناء على فكرة التعادل الموضوعي بين المتعاقدين⁽⁴⁸⁾.

إلا أن التوجه العام لدى فقهاء القانون هو اعتبار العدالة أساس بناء نظرية الظروف الطارئة، ذلك لأننا لو اعتبرنا من العدالة أن نلزم المدين بتنفيذ ما اتفق عليه وقت إبرام العقد، لكان من العسر أن يلتزم المدين بأضعاف ما

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

اتفق عليه لأسباب قاهرة، وأحكام العدالة تقتضي تدخل المشرع لحماية مصلحة المدين، وذلك بإعطاء القاضي سلطة تعديل العقد برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول⁽⁴⁹⁾.

ب- التأصيل الفقهي للجوائح.

تشريع الجوائح في الفقه الإسلامي يرجع في أساسه إلى مبدأ أساسي تقوم عليه الشريعة الإسلامية، وهو رفع الحرج، وإزالة الضيق وحرمة أكل أموال الناس بالباطل، وهذا يرجع إلى أصل عام؛ وهو العدالة، ولهذا المبدأ أدلة يرجع إليها⁽⁵⁰⁾؛ منها:

- قوله تعالى: (مَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ) (الحج:78).
- وقوله سبحانه: (يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ) (البقرة: 185).
- وقوله تعالى: (لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا) (البقرة: 286).

وهذه الآيات تدل على أن الشريعة تقصد إلى رفع الحرج وإزالة الضرر عن الناس، وحيث إن إلزام المدين بتنفيذ التزامه الذي فيه إرهاب من جراء الظروف الطارئة فيه مشقة وضرر، وتكليف له بما ليس في وسعه، والشريعة تنهى عنه، وهذا الأمر واضح في تسريع وضع الجوائح؛ حيث يكون الضرر واقعا على المشتري جراء ما أحدثته الجائحة من تلف لسلعته التي اشتراها بسبب هذا الإرهاب والضرر الواقع عليه، خفف عنه، وعوض له عن النقص الواقع على سلعته باشتراك البائع في التعويض⁽⁵¹⁾.

كما أن في السنة النبوية أدلة كثيرة تدل على رفع الحرج عن المشتري في الظروف الطارئة، وتعويضه عن نقص أتلّف سلعته الحاصل بسبب الجائحة، منها؛ حديث جابر بن عبد الله رضي الله عنه: "أن النبي ﷺ أمر بوضع الجوائح"⁽⁵²⁾، وفي لفظ: "إن بعث من أخيك ثمرا فأصابته جائحة، فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئا، بم تأخذ مال أخيك يغير حق"⁽⁵³⁾.

وفي دلالة واضحة على وضع الجائحة ورفع الضرر عن المشتري وأما القواعد الفقهية فقد دل الكثير منها على ما يفيد دفع الضرر ورفع الحرج عن المتضرر، والتخفيف عنه، ومن تلك القواعد: قاعدة "المشقة تجلب التيسير"⁽⁵⁴⁾، وقاعدة: "إذا ضاق الأمر اتسع"⁽⁵⁵⁾، وقاعدة "الضرر يدفع بقدر الإمكان"⁽⁵⁶⁾، وقاعدة: "درء المفسد أولى من جلب المصالح"⁽⁵⁷⁾، وغيرها من القواعد التي تدل بمجموعها على أن الضرر الذي يلحق بالمتضرر - ومنه

المدين- بسبب الظروف الطارئة يبيح له فعل المحظور الذي هو عدم تنفيذ الالتزام المرهق⁽⁵⁸⁾.

3- الاشتراك في الشروط.

تتشرك الظروف الطارئة والجوائح في الشروط الواجب توافرها من الواقعة أو الحادث حتى يعتبر ظرفا طارئا أو جائحة وتطبق عليها الأحكام الخاصة بهما، وهذه الشروط أوردها الفقهاء ونص عليها المشرع الجزائري في المادة 3/107 من القانون المدني الجزائري وهي⁽⁵⁹⁾:

أ- أن يكون العقد الذي تثار النظرية بشأنه عقدا متراضيا، سواء أكان العقد من عقود المدة؛ كعقد الإيجار، أم من العقود المستمرة، أو العقود الفورية ذات التنفيذ المؤجل، أما العقود التي يتم تنفيذها فور انعقادها، فلا يتصور وجود هذه النظرية، بل يؤخذ فيها بنظرية الاستغلال، كما أنه لا يؤخذ بهذه النظرية في العقود الاحتمالية التي تعد طبيعتها تعريض المتعاقد إلى الكسب الكبير أو الخسارة الجسيمة وهذا الشرط -أيضا- يتعلق بالجوائح، وهو مستفاد من طبيعة نطاق أحكام الجوائح؛ وهي حالات بيع الثمار على رؤوس الشجر قبل نضجها لحين نضجها، وهي من قبيل عقود المدة، وهي متراخية التنفيذ⁽⁶⁰⁾.

ب- أن يكون الظرف الطارئ حادثا استثنائيا عاما ومفاجئا غير متوقع.

بالنسبة لكونه ظرفا استثنائيا فإنه يؤخذ في الفقه الإسلامي من الأحاديث التي أمر النبي ﷺ فيها بوضع الجوائح؛ وقد عرفها الفقهاء بأنها ما لا يستطيع دفعه في العادة؛ كمطر وريح ونحوه⁽⁶¹⁾.

أما في القانون فقد نص عليه المشرع في القانون المدني الجزائري رقم 3/107.

ت- وأما كونه ظرفا طارئا عاما فإن المراد أن يشمل الظرف عددا كبيرا من الناس كأهل بلد أو إقليم، وليس المراد أن يعم البلاد كلها⁽⁶²⁾.

وبناء على هذا الشرط فإن كل الظروف الخاصة بالمدين؛ كإفلاسه أو موته، أو حرق متجره يخرج المدين من إعمال نظرية الظروف الطارئة⁽⁶³⁾.

وهذا الشرط - شرط العموم- خاص بالقانون المدني دون الفقه الإسلامي؛ حيث إنه لا يشترطه في الجائحة حيث إن النصوص الشرعية الواردة في الجائحة جاءت مطلقة⁽⁶⁴⁾ وفي عدم اشتراط العموم في الجائحة في

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

الفقه الإسلامي معالجة أعدل وأوسع في سبيل تخفيف الضرر عن المصاب بالجائحة.

أما كونه غير متوقع، فإنه يتفرع عنه أن الحادث لا يمكن دفعه أو تحاشيه، أما إذا كان في وسع المدين أن يدرأه، أو أن يتغلب عليه، فإنه لا عبرة لكونه متوقعا أو غير متوقع، ويكون تقاعس المدين عن دفعه مع قدرته عليه خطأ يتحمل وزره⁽⁶⁵⁾.

وشرط عدم التوقع متأكد في الجوائح في الفقه الإسلامي كما هو مشروط في القانون المدني، غير أن ثمة رأيا في الفقه الإسلامي يرى أن بعض الجوائح يمكن توقعها؛ كالذودة والعطش، وما شابهها، فإن كان من المستطاع دفعها وتوقعها لم توضع الجائحة.

4- الاشتراك في الآثار⁽⁶⁶⁾.

تتقارب الآثار المترتبة على نظرية الظروف الطارئة في القانون المدني مع الآثار المترتبة على وضع الجوائح في الفقه الإسلامي؛ حيث إن نتائج أثر الحادث الطارئ توزع على كل من المتعاقدين في التشريعين بما يحقق العدل والمساواة وعدم ظلم أحدهما، وذلك بناء على تقدير القاضي واجتهاده.

إلا أن الفقه الإسلامي في بعض مذاهبه أجاز - خلافا للقانون المدني- للقاضي أن يفسخ العقد إن وجد للفسخ مبررا⁽⁶⁷⁾، فقد ذهب المالكية⁽⁶⁸⁾ والحنابلة⁽⁶⁹⁾، والشافعي في القديم⁽⁷⁰⁾ إلى أن ما أهلكته الجوائح فأتلقت محصوله أو بعضه فهو ضمان البائع، يوضع على المشتري ثمن ما أهلكته الجائحة من ذلك، ويحط أو يسقط عن المشتري ما دفع من المال، على اختلاف في اعتبار ذلك فسخا للعقد، أو تيسيرا على المشتري جراء الضرر الذي لحقه⁽⁷¹⁾.

وإلى هذا الرأي ذهب المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي في قراره رقم 7 في الدورة الخامسة بتاريخ 21 ذو الحجة الموافق لـ 27 نوفمبر 2010 بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق⁽⁷²⁾.

وقريب مما ذهب إليه الفقه الإسلامي نص القانون المدني الجزائري في مادته 3/107: "جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلا كل اتفاق على خلافه"⁽⁷³⁾.

فالقاضي -إذن- له السلطة التقديرية في أن يعطي المدين من الخسارة الفادحة، ويبقي على الخسارة المعتادة، وله أن يوزع الخسارة بين الطرفين، بأن يزيد في الالتزام المقابل، أو ينقص من الالتزام المرهق، كما أن له - أيضا- مع

توفر شروط معينة، أن يوقف تنفيذ الالتزام توقيفا مؤقتا حتى تزول آثار الظرف الطارئ.

ولكن في كل الأحوال لا يجوز للقاضي أن يفسخ العقد، إذ ليس ذلك من سلطته، بل سلطته تنتهي عند حد رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول⁽⁷⁴⁾.

المطلب الثالث: فسخ عقد الإجارة بسبب العذر.

نبحث في هذا المطلب حكم فسخ عقد الإجارة بسبب العذر في الفقه الإسلامي، وفي القانون المدني الجزائري.

الفرع الأول: فسخ عقد الإجارة بسبب العذر في الفقه الإسلامي.

أولاً: تعريف العذر.

1- لغة: للعذر في اللغة معان كثيرة، ترجع إلى:

أ- العسر والضيق؛ فيقال تعذر عليه الأمر إذا صعب وتعسر، وضاق عليه الأمر⁽⁷⁵⁾.

ب- الحجة التي يعتذر بها؛ فيقال تعذر اعتذر واحتج لنفسه⁽⁷⁶⁾.

ت- عدم الاستقامة؛ فيقال: تعذر عليه الأمر؛ أي لم يستقم له⁽⁷⁷⁾.

2- اصطلاحاً: عرّف العذر في الفقه الإسلامي بتعريفات مختلفة، وذلك حسب دلالة الفقهية الواردة في استعمال الفقهاء في المجالات المختلفة ذات الصلة، ومنها:

أ- عرّف فقهاء الحنفية العذر بأنه: "ظرف قد يطرأ على العقد بعد إبرامه، ولا يمكن معه استنباط المعقود عليه إلا بضرر يلحق المتعاقد في نفسه أو ماله يثبت له حق الفسخ"⁽⁷⁸⁾.

ب- وعرفه ابن حجر العسقلاني بأنه: "الوصف الطارئ على المكلف المناسب للتسهيل عليه"⁽⁷⁹⁾.

ت- وعرفه الجرجاني في تعريفاته بأنه: "ما يتعذر عليه المعنى على موجب الشرع إلا بتحمل ضرر زائد"⁽⁸⁰⁾.

ث- أما مجلة الأحكام العدلية، فقد ورد فيها بخصوص العذر: "لو حدث عذر مانع لإجراء موجب العقد تنفسخ الإجارة"⁽⁸¹⁾.

فالمراد بالعذر من خلال التعاريف السابقة هو ذلك الظرف الذي يطرأ على المتعاقدين يحول دون الاستمرار والمضي في تنفيذ موجبات العقد على ما حصل الاتفاق عليه، إلا بتحمل مشقة وضرر كبير لم يكن متوقعا حين العقد. **ثانياً: أنواع الأعذار:** تنقسم الأعذار بحسب اعتبارات مختلفة؛ وهي⁽⁸²⁾:

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

- 1- **باعتبار مصدر العذر:** وتنقسم الأعذار بهذا الاعتبار إلى:
 - أ- **أعذار سماوية:** وهي أعذار لا يد للمتعاقدين، ولا لغيرهما من الناس في حصولها، وإنما تحصل بلا إرادة الناس ولا قبل لهم بها، وتمثل في الآفات السماوية أو الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات... فتؤثر على أحد المتعاقدين فيعجز عن الوفاء بالتزامات عقد الإيجار، إلا بأن يتحمل خسارة فادحة خارجة عن المألوف، ولا شك أن لمثل هذه الآفات السماوية أثر في عقد الإجارة، مع الاختلاف الحاصل في طبيعة هذا الأثر وحدوده⁽⁸³⁾
 - ب- **أعذار بشرية،** وهي أعذار يكون البشر سببا في حصولها بغض النظر عن كون المتسبب أحد المتعاقدين أو من غيرهما، ولكن في كل الحالات فإن حصول هذه الأعذار يلحق بأحد المتعاقدين خسارة فادحة إن استمر في تنفيذ العقد وفق ما اتفقا عليه، ولهذا النوع من الأعذار تطبيقات كثيرة، مثل الفقهاء لها بأمثلة؛ كمن استأجر دابة ليسافر بها، ثم بدا له ألا يسافر بسبب تهديدات في الطريق، فإنه لا يجبر على تحمل الضرر الذي ربما ينتج عن هذا السفر⁽⁸⁴⁾.
- 2- **أعذار باعتبار محل العقد.**

ويعد هذا التقسيم مما اختص به فقهاء الحنفية؛ حيث إنهم قسموا العذر الذي يفسخ به العقد في الإجارة إلى ثلاثة أنواع:

 - أ- **عذر من جانب المستأجر:** وذلك بأن يطرأ على المستأجر طارئ يمنعه من الانتفاع بالعين المستأجرة؛ كأن يفلس فيتعذر عليه مزاولته حرفته في محل الإيجار، فإذا أبقينا العقد من غير استيفاء المنفعة لحق به ضرر⁽⁸⁵⁾.
 - ب- **عذر من جانب المؤجر:** وذلك بأن يطرأ على المؤجر ما يجعل استمرار عقد الإيجار غير ممكن، أو مرهقا للمؤجر إرهاقا شديدا؛ كأن يلحقه دين فادح لا يقدر على قضائه إلا بثمن المستأجر فهنا يحق له فسخ الإجارة⁽⁸⁶⁾.
 - ت- **عذر متعلق بالعين المؤجرة:** هناك حالات معينة وأوصاف خاصة يذكرها السادة الحنفية إذا تلبست بها العين المؤجرة طرأوا جاز معها طلب فسخ عقد الإيجار؛ كالإيجار الذي يتولاه ولي الصبي عنه، فإذا بلغ الصبي في مدة الإجارة كان ذلك عذرا يمكنه من فسخ العقد⁽⁸⁷⁾.
- 3- **أعذار باعتبار المجال (العموم و الخصوص)،** وتنقسم الأعذار بهذا الاعتبار إلى:

أ- **أعذار عامة:** وهي تلك الظروف الطارئة التي تعم البلاد كلها أو بعضها، أو تصيب أكثر الناس، كما لو عمت فتنة جميع الناس فامتنع سكن المكان الذي فيه العين المؤجرة⁽⁸⁸⁾.

أو انتشار داء عام كداء كوفيد 19 المستجد في جميع البلاد، فكان سببا في الحجر العام، وأغلقت المحلات التي هي محل عقد الإيجار.
ب- **أعذار خاصة:** وهي الحالات الطارئة التي تصيب فئة قليلة من الناس، أو تمس أحد المتعاقدين دون الآخر، وقد عدها الحنفية أعذارا مجيزة لفسخ العقد رفعا للضرر، ومثل لها الحنفية بأمثلة؛ منها أن يعزم المستأجر على السفر وترك البلد محل سكنى الإيجار، فله أن ينقض الإيجار⁽⁸⁹⁾.

ثالثا: آراء الفقهاء في فسخ عقد الإيجار بسبب العذر.

الأصل في عقد الإيجار أنه ملزم للجانبين، وهذا عند الأئمة الأربعة، وهذا للزوم يقتضي تملك المؤجر الأجرة، وتمليك المستأجر المنافع، ولكن الفقهاء اختلفوا في فسخ عقد الإيجار بسبب الأعذار بين موسع ومضيق.

1- مذهب الحنفية:

يذهب الحنفية إلى التوسعة في حالات الأعذار الموجبة لفسخ عقد الإيجار، ويرون أن العذر الطارئ يؤدي في أغلب الأحيان إلى فسخ العقد لما يترتب على عدم الفسخ من حرج وعسر شديدين في حق أحد المتعاقدين، واستدلوا بما يلي:

أ- **الآيات الدالة على رفع الحرج، ودفع الضرر؛** كقوله سبحانه وتعالى: ﴿وَمَا جَعَلْ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ﴾ (الحج: 78)، وقوله تعالى: ﴿يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ﴾ (البقرة: 185)، وقوله سبحانه: ﴿فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ﴾ (البقرة: 173).

وقالوا إن رفع الحرج عن الناس والرفق بهم من مقاصد الشريعة، وفي حالات ورود الأعذار على عقد الإيجار فإن الضرورة والحاجة التي تنزل منزلتها يدعوان إلى فسخه.

ب- **القاعدة:** "الأصل أنه متى تحقق عجز العاقد في المضي في موجب العقد إلا بضرر يلحقه، وهو لم يرض به يكون عذرا تفسخ به الإجارة دفعا للضرر"⁽⁹⁰⁾.

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

والقاعدة تدل على أن الضرر اللاحق لطرفي عقد الإيجار أو أحدهما وهو غير راض عنه يجعل فسخ العقد مبررا دفعا للضرر⁽⁹¹⁾.

ت- استدلوا -أيضا- بالنظر إلى مآلات الأفعال؛ حيث إن إمضاء عقد الإيجار مع وجود الأعذار المرهقة يؤول إلى الضرر الشديد سواء أكان ماليا أو بدنيا أو نفسيا، والأصل في العقد أنه شرع لتحقيق المصلحة، فإذا آل أمره إلى المفسدة والضرر وقعت مخالفة أصل الجواز واللزوم فيه، وثبت حق الفسخ على وجه الاستثناء منه⁽⁹²⁾.

ث- قالوا أن المنافع في عقد الإجارة غير مقبوضة، فصار العذر فيها كالعيب قبل القبض في المبيع، فيفسخ به؛ لاشتراكهما في علة عجز العاقد عن المضي في موجهه إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد⁽⁹³⁾.

2- **مذهب الجمهور:** يذهب المالكية والشافعية والحنابلة⁽⁹⁴⁾ إلى أن عقد الإجارة عقد لازم من الطرفين ليس لأحدهما فسخه، لكونه عقد معاوضة شأنه شأن عقد البيع.

فعقد الإجارة عندهم لا يفسخ إلا بما تنفسخ به العقود اللازمة من وجود العيب، أو ذهاب محل استيفاء المنفعة.

ومع ذلك فهم يستثنون من هذا الحكم من الأعذار ما يذهب المنفعة كلية، أو يمنع استيفاءها شرعا، أو ينقصها نقصا يؤدي إلى ضرر بين، فتكون سببا للخيار في فسخ عقد الإيجار⁽⁹⁵⁾.

واستدل الجمهور على ما ذهبوا إليه بما يلي:

أ- قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ (المائدة: 1).

وقد دلت الآية بمنطوقها على الأمر بالوفاء بالعقود، والأمر للوجوب، فوجب الوفاء بمطلق العقود، وعقد الإجارة من جملتها، فيكون داخلا في عموم الأمر الوارد في الآية، ما لم يرد عقد يخصه⁽⁹⁶⁾.

ب- القاعدة: "يلزم مراعاة العقد والشرط قدر الإمكان"⁽⁹⁷⁾.

وعقد الإيجار من العقود اللازمة، والفسخ في حالة العذر ليس من الوفاء بالعقود في شيء، إذ الواجب فيه تنفيذ الالتزامات المتقابلة من الطرفين والوفاء بها، وعدمه يؤثر في الاستقرار بين الناس، ويؤدي إلى زعزعة التعامل بها⁽⁹⁸⁾.

3- الأعدار الموجبة للفسخ عند الجمهور.

كما سبقت الإشارة إلى كون الجمهور لا يرون فسخ عقد الإجارة إلا استثناء من الأصل، وفي الحالات التي تكون الأعدار فيها مانعة للمنفعة بالكلية، أو مانعة لاستيفائها شرعا، أو منقصة لها على شكل يضر بالمتعاقدين، إلا أن فقهاء المذاهب الثلاثة التي تشكل الجمهور، اختلفوا بعد ذلك في تحديد تلك الأعدار التي تعد معتبرة -بذلك التوصيف- في فسخ العقد.

أ- الأعدار الموجبة للفسخ عند المالكية.

- يقسم المالكية الأعدار المبيحة لفسخ عقد الإجارة إلى ثلاثة أقسام؛ هي⁽⁹⁹⁾:
- ما يفوت المنفعة بالكلية؛ وذلك كهلاك محل العقد؛ كموت الأجير -مثلا- أو انهزام السكن محل الإجارة.
 - ما يمنع استيفاء المنفعة شرعا؛ وذلك كمن يستأجر محلا لمعالجة داء معين، ثم يزول ذلك الداء.
 - ما ينقص المنفعة نقصا يتضرر به المستأجر.
- ب- الأعدار المبيحة للفسخ عند الشافعية.

يكاد المذهب الشافعي يتفق مع المذهب المالكي بخصوص الأعدار المبيحة لفسخ عقد الإجارة إلا في بعض الجزئيات الفرعية المتعلقة بوجود خلل في المعقود عليه⁽¹⁰⁰⁾، ويمكن تفصيلها فيما يلي:

- ما يفوت المنفعة بالكلية: وذلك بهلاك محلها واستحالة تحقيقه، كانهزام المسكن محل العقد، وهذا يوجب فسخ الإجارة إن وقع عقب العقد.
- ما يفوت المنفعة شرعا؛ وذلك كفواتها حسا في اقتضاء الانفساخ لتعذر الاستيفاء، كما لو زال المرض المستأجر لعلاجه.
- ما ينقص المنفعة: إذا ظهر في المعقود عليه ما ينقص المنفعة من أنواع العيوب مما يعد نقصا تتفاوت به الأجرة؛ أكان ذلك عذرا مثبتا للفسخ؛ ويمثل الشافعية لذلك بانقطاع ماء البئر، وتغيره؛ بحيث يمنع الشرب، وسواء أكان العيب سابقا للعقد أو القبض، أم حادثا في يد المستأجر.

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

ت-الأعذار المبيحة للفسخ عند الحنابلة.

يذهب الحنابلة إلى أن عقد الإجارة لا يفسخ إلا إذا وجد عيب في المعقود عليه يختل بموجبه مقتضى العقد، أو تنقص به المنفعة أو تتعذر شرعا، وذلك على التفصيل الآتي⁽¹⁰¹⁾:

- **هلاك العين المؤجرة:** وذلك كأن يحصل عيب في المسكن محل الإجارة، أو حصول عيب وطروء مرض على الأجير؛ كأن يفقد بصره -مثلا- بحيث لا يمكنه أداء وظيفته التي استأجر للقيام بها، فإن حصل التلف -عند الحنابلة- قبل مضي شيء من المدة فلا أجره عليه؛ لأنه لم يقبض شيئا من المعقود عليه، وإن حصل التلف بعد مضي شيء منها فعليه الأجر بقدر ما استوفى⁽¹⁰²⁾.

- **أن يطرأ على العين المؤجرة ما يمنع الانتفاع بها وفق مقتضيات العقد؛** ويمثل فقهاء الحنابلة لذلك بأن تغرق الأرض المستأجرة، أو يذهب مائها، وهو ما يوجب فسخ عقد الإجارة لأن المنفعة التي وقع العقد عليها فانت، ولم يتم تحصيلها.

كما مثلوا بأن تغصب العين المؤجرة؛ ففي هذه الحالة للمستأجر حق الفسخ.

رابعا: أثر العذر في فسخ عقد الإجارة.

حين تحقق الأعذار في عقد الإجارة ضمن ما ذهب إليه فقهاء المذاهب فإن الفسخ يقع بين المتعاقدين، ولكن يبقى التساؤل، هل توجب تلك الأعذار الانفساخ بنفسها أم أنها تحتاج إلى فسخ؟

الدارس للفقه الإسلامي يجد أن فقهاء الحنفية هم من وسع القول في هذه المسألة، وذكروا لها في مذهبهم أقوالا ثلاثة، يمكن إجمالها فيما يلي⁽¹⁰³⁾:

1- القول بأن فسخ عقد الإجارة لا بد له من حكم القاضي ولا يعتد بإرادة المتعاقدين لإمضاء الفسخ، وألحق بالرد بالعيب بعد القبض في البيع باعتبار أن الخيار فيه ثابت بعد إبرام العقد.

2- القول بأن الفسخ لا يتوقف على حكم القاضي، بل للمتعاقدين فسخ العقد، وذلك لأن المنافع في الإجارة لا تملك جملة واحدة، بل شيئا فشيئا، فكان ورود العذر بمنزلة عيب حدث قبل القبض في المبيع، والعيب الحادث في البيع قبل القبض يوجب للعاقدين حق الفسخ دون توقف على حكم القاضي⁽¹⁰⁴⁾.

3- القول الثالث: وفيه تفصيل؛ حيث إنهم قالوا إذا كان العذر الموجب للفسخ ظاهراً فالعقد يفسخ دون حاجة لحكم القاضي، أما إذا كان العذر خفياً وتضمن ضرراً لم يوجب العقد، فإن عقد الإجارة لا يفسخ إلا بحكم القضاء ليظهر العذر ويزول الاشتباه⁽¹⁰⁵⁾.

الفرع الثاني: فسخ عقد الإيجار بالعذر في القانون المدني الجزائري.
أولاً: طبيعة العذر في القانون المدني الجزائري.

الأصل في عقد الإيجار أنه من العقود المستمرة والتي لا تنتهي قبل انقضاء مدتها القانونية، لكن قد تطرأ عليه أسباب تؤدي إلى انقضائه، وهذه الأسباب قسماً⁽¹⁰⁶⁾:

1- أسباب ترجع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في نظرية العقد، لا يختلف فيها عقد الإيجار عن غيره من العقود، فقد يبطل عقد الإيجار بسبب خاص يعود إلى أحد المتعاقدين كنقص الأهلية، أو عيب في الإرادة، وقد ينتهي بأي سبب آخر من أسباب انقضاء العقود؛ كالاتفاق المسبق بين الطرفين، والتقابل والفسخ والانفساخ.

2- أسباب خاصة ترجع إلى الظروف التي تطرأ على العقد بعد إبرامه، وهي أسباب لا يمكن توقعها، ويكون تأثيرها على العقد في مرحلة تنفيذه، ومن تلك الأسباب ما نص عليه المشرع الجزائري كنظرية عامة في المادة 107 من القانون المدني الجزائري، والتي يمكن تطبيقها، إذا ما توفرت شروطها على كافة العقود المدنية ومنها ما تضمنه القانون المدني الجزائري في بعض المواد المنظمة لعقد الإيجار؛ منها:

أ- انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني في المادة 469 مكرر 1، والتي تنص على أنه: "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه إخلاء، غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني، ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين".

ب- انتهاء عقد الإيجار بموت أحد طرفيه، ونصت عليه المادة 469 مكرر 2، وورد فيها: "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ 6 أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم، وأصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم".

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

ثانياً: أثر العذر في فسخ الإيجار في القانون المدني الجزائري (107).

ينص القانون المدني الجزائري في مادته 469 مكرر 1 على أن الأصل في انقضاء عقد الإيجار هو انتهاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه أو إخلاء كما أنه قد ينتهي لأسباب إرادية عامة؛ كاتفاق مسبق بين طرفين، وهو ما يعرف بالفسخ الاتفاقي (108)، أو باتفاق لاحق بين الطرفين، ومن صور الظاهرة التقابل، وينتهي أيضاً بسبب الفسخ أو البطلان، أو بهلاك العين المؤجرة التي نص عليها المشرع بموجب الأحكام العامة المنصوص عليها في المادة 121 من القانون المدني، وكذا في المادة 481 بانفساخ عقد الإيجار تلقائياً، إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً، وجواز أن يطلب المستأجر فسخ العقد إذا كان الهلاك جزئياً ولم يقدّم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، وهذا من قبيل الأعدار المبيحة للفسخ.

كما أنه قد ينتهي عقد الإيجار لأسباب خاصة يمكن اعتبارها بمثابة الأعدار المجيزة لفسخ العقد؛ إذ أجاز المشرع انتهاء عقد الإيجار لأسباب عائلية ومهنية.

وقد أورد المشرع لفظي عائلي، ومهني بالعموم دون تفصيل، أو تحديد سبب لعينه، وبناء عليه فإن كل سبب من الأسباب التي ترجع إلى ما هو عائلي أو مهني يمكن أن يكون محل اعتبار، بشرط أن يثبت قيام هذا السبب، ويبرز أثره المباشر على عقد الإيجار (109).

كما أن عقد الإيجار ينتهي بموت أحد طرفيه، وهو ما نص عليه المشرع في المادة 469 مكرر 2، حيث نصت على أنه لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، وذلك خلافاً لما تقتضيه القواعد العامة من انصراف العقد إلى الخلف العام (110).

كما خالف المشرع القاعدة العامة المقررة لنصوص عقد الإيجار بمقتضى نص المادة 510 من القانون المدني الملغاة بموجب القانون رقم 05/07 والتي مفادها عدم انتهاء عقد الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

وعليه فالقاعدة وفق هذا التعديل، وبموجب المادة المضافة 469 مكرر 2 تقتضي عدم انتقال الإيجار إلى الورثة، وإنما ورد الاستثناء باستمرار سريان عقد الإيجار إلى انتهاء مدته في حالة وفاة المستأجر، كما أجاز المشرع للورثة الذين كانوا يعيشون مع مورثهم عادة منذ 6 أشهر إنهاء عقد الإيجار في حالتين:

- إذا أصبحت تكاليف الإيجار باهظة بالنسبة إلى مواردهم.
- أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم.

الخاتمة:

نخلص من خلال ما سبق إلى النتائج التالية:

- 1- الأصل في عقد الإيجار أنه من العقود اللازمة ولا يجوز فسخه ولا إبطاله إلا لأسباب طارئة.
- 2- تتفق نظرية الظروف الطارئة مع مبدأ وضع الجوائح في أساس تشريعهما، وهو العدل ورفع الحرج، ويفترقان في بعض الجوانب.
- 3- يتفق الفقه الإسلامي في بعض مذاهبه في فسخ عقد الإيجار في بعض حالات الجائحة، وهو ما ذهب إليه القانون ضمن القوة القاهرة، أو الظرف الطارئ.
- 4- يعد العذر الذي يؤدي إلى استحالة تنفيذ عقد الإيجار، أو يؤدي تنفيذه إلى ضرر زائد سببا للفسخ في القانون المدني، كما في بعض مذاهب الفقه الإسلامي.
- 5- يتفق الفقه الإسلامي في بعض مذاهبه وأقواله مع القانون المدني الجزائري في كون العذر الظاهر يفسخ دون حاجة إلى حكم قضائي وفي كون العذر الخفي الذي يتضمن ضررا مما يستلزم حكما قضائيا لفسخه.

قائمة المصادر والمراجع:

1. ابن جزري (ت: 741هـ)، القوانين الفقهية، دن، دم ن، د ط، د ت.
2. ابن حجر (ت: 852هـ)، فتح الباري، شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، د ط، 1379هـ.
3. ابن رشد (ت: 595هـ)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الحديث، القاهرة، د ط، 2004م.
4. ابن عابدين (ت: 1252هـ)، حاشية ابن عابدين، دار الفكر، د ط، 2000م.
5. ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، تحقيق وضبط عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، د ط، 1979م.
6. ابن قدامة المقدسي (ت: 620هـ)، الكافي في فقه الإمام أحمد، دار الكتب العلمية، ط: 1، 1994م.
- بي. ابن قدامة المقدسي (ت: 620هـ)، المغني، مكتبة القاهرة، القاهرة، د ط، 1388هـ-1968م.

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

8. ابن منظور (ت: 1311هـ)، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط: 1، د.ت.
9. الباجي (ت: 474هـ)، المنتقى شرح الموطأ، مطبعة السعادة، القاهرة، دط، 1432هـ.
10. البخاري (ت: 256هـ)، صحيح البخاري، ت: محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، ط: 1، 1422هـ.
11. الجرجاني على بن محمد (ت: 471هـ)، التعريفات، دار الكتب العلمية، بيروت، ط: 1، 1403هـ.
12. الحطاب (ت: 954هـ)، مواهب الجليل، دار الفكر، بيروت، ط: 3، 1412هـ/ 1992م.
13. حسب الرسول الشيخ الفزاري، أثر الظروف الطارئة على الالتزام العقدي في القانون المقارن، مطبعة الجيزة، الإسكندرية، دط، 1979م.
14. الخرشي (ت: 1101هـ)، أبو عبد الله محمد، شرح الخرشي على مختصر خليل، المطبعة العامرة، مصر، دط، 1316هـ.
15. بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار، مطبعة الكويت، دط، 1981م.
16. الدردير (ت: 1201هـ)، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، دار المعرفة، دط، د.ت.
17. الرازي (ت: 313هـ)، مختار الصحاح، دار الفكر، بيروت، دط، 1981م.
18. الرصاع (ت: 864هـ)، شرح حدود ابن عرفة، دار الغرب الإسلامي، ط: 1، 1993م.
19. الزيلعي (ت: 762هـ)، تبيين الحقائق، شرح كنز الدقائق، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، القاهرة، ط: 2، د.ت.
- بريخ السرخسي (ت: 389هـ)، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ط: 1، 1989م.
21. سلمان بيات، القضاء المدني العراقي، شركة الطبع والنشر الأهلية، دط، 1962م.
22. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي، بيروت، ط: 3، 2000م.
23. السيوطي (ت: 911هـ)، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، ط: 1، 1403هـ.
24. الشاطبي (ت: 790هـ)، الموافقات، دار الكتب العلمية، بيروت، ط: 1، 1991م.
25. عادل الطببائي، النظام الدستوري في الكويت، مطبعة الكويت، دط، 1985م.
26. عادل مبارك المطيرات، أحكام الجوائح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظريتي الضرورة والظروف الطارئة، رسالة دكتوراه من قسم الشريعة الإسلامية كلية دار العلوم، القاهرة، 2001م.

27. عبد الحكيم فودة، آثار الظروف الطارئة والقوة القاهرة على الأعمال القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط:1، 1999م.
28. عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزام، مطبعة الكويت، د.ط، 1982م.
29. العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط:3، 2004م.
30. علي حيدر خواجه أمين أفندي، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تحقيق وتعريب المحامي فهمي الحسيني، دار الكتب العلمية، بيروت، د.ط، د.ت.
31. علي الصعيدي العدوي المالكي (ت: 1189هـ)، حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، دار الفكر، بيروت، 1412هـ.
32. عيش (ت: 1299هـ)، شرح منح الجليل على مختصر العلامة خليل، دار صابر، د.ط، د.ت.
33. العيني، بدر الدين الغيتابي، البناية شرح الهداية، دار الكتب العلمية، بيروت، ط:1، 1420هـ.
34. الفيروز آبادي (ت: 817هـ)، القاموس المحيط، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط:8، د.ت.
35. قذافي عزات الغنائيم، العذر وأثره في عقود المعاوضات المالية في الفقه الإسلامي، دار المفائس، ط:1، 2008م.
36. الكاساني، بدائع الصنائع، دار الكتب العلمية، ط:2، 1986م.
37. مالك بن أنس (ت: 179هـ)، الموطأ، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، د.ط، 1985م.
38. مالك بن أنس (ت: 179هـ)، المدونة الكبرى، دار صادر، بيروت، د.ط، د.ت.
39. الماوردي (ت: 450هـ)، الحاوي الكبير، دار الكتب العلمية، بيروت، ط:1، 1994م.
40. محمد الخطيب الشربيني (ت: 977هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الفكر، د.ط، د.ت.
41. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، ط:1، 1993م.
42. محمد محي الدين إبراهيم محمد سليم، نظرية الظروف الطارئة في العقود الإدارية والشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة، دار أبو المجد، القاهرة، 1992م.
- سيشخ مسلم (ت: 261هـ)، صحيح مسلم، ت: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د.ط، د.ت.
44. مصطفى أحمد الزرقا، شرح القانون المدني السوري نظرية الالتزام العام، مطبعة جامعة دمشق، ط:2، 1960م.

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

45. الموصلي عبد الله بن محمود بن مودود، الاختيار لتعليل المختار، مطبعة الحلبي، القاهرة، د.ط، 1937م.
46. نزار أحمد عيسى عويضات، أثر العذر والجائحة في عقد البيع و الإجارة وما يقابلها في القانون المدني، رسالة ماجستير في الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2003م.
47. نظام الدين البلخي ولجنة من العلماء، الفتاوى الهندية، دار الكتب العلمية، د.ط، 2000م.
48. هزراشي عبد الرحمان، أثر العذر و الجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإسلامية، الخروبة، الجزائر، 2006/2005م.
49. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط: 1، 2010م.

المجلات:

1. أحمد شجدة ابو سرحان وعلى عبد الله أبو يحيى، فسخ الإجارة بالعذر في الفقه الإسلامي وموقف القانون المدني الأردني، مقال منشور بمجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 40، العدد: 1، 2013م.
2. محمد رشيد قباني، نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، بحث منشور في مجلة الفقه الإسلامي، العدد 2.
3. محمد بوكماش، نظرية الظروف الطارئة وعلاقتها بالجوائح، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد: 1، المجلد: 5، 2012/01/06.
4. محمد بوكماش، وسعيدة بومعروف، فسخ عقد الإجارة بسبب العذر، بحث منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد: 08، ج: 02، جوان، 2017.

موقع الأنترنت:

1. يراجع القرار في الموقع:
<http://www.islamtoday.net/bohooth/artslzow-32>
2. أحمد الإدريسي، تنزيل نظريتي "القوة القاهرة" و"الظروف الطارئة" على العقود بسبب كورونا، مقال منشور في موقع إسلام منار في 16 أفريل 2020م،
<https://islamanar.com>

الهوامش:

- 1- ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط:1، دت، ج:4، ص:10
- 2- ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، تحقيق وضبط عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، د ط، 1979م، ج:1، ص:62، 63، والرازي، مختار الصحاح، دار الفكر، بيروت، د ط، 1981م، ص:7.
- 3- علي الصعيدي العدوي المالكي، حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، دار الفكر، بيروت، 1412هـ، ج:2، ص:246.
- 4- ابن عابدين، حاشية ابن عابدين، دار الفكر، د ط، 2000م، ج:6، ص:77.
- 5- محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الفكر، د.ط، دت، ج:2، ص:322.
- 6- الدردير، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، دار المعرفة، دط، دت، ج:4، ص:5، 6.
- 7- الحطاب، مواهب الجليل، دار الفكر، بيروت، ط:3، 1412هـ/ 1992م، ج:5، ص:389.
- 8- الرصاع، شرح حدود ابن عرفة، دار الغرب الإسلامي، ط:1، 1993م، ج:2، ص:516.
- 9- عيش، شرح منح الجليل على مختصر العلامة خليل، دار صابر، دط، دت، ج:3، ص:735.
- 10- الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975م المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 11- ابن قدامة المقدسي، المغني، مكتبة القاهرة، القاهرة، د. ط، 1388هـ- 1968م، ج:6، ص:3.
- 12- بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار، مطبعة الكويت، دط، 1981م، ص:9.
- 13- عادل الطببائي، النظام الدستوري في الكويت، مطبعة الكويت، د ط، 1985م، ص:401.
- 14- السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ط:1، 1989م، ج:15، ص:74.
- 15- الشربيني، مغني المحتاج، مصدر سابق، ج:2، ص:332.
- 16- مسلم، صحيح مسلم، كتاب: البيوع، باب: في المزارعة والمواجزة، رقم: 1549، ج:3، ص:1184.
- 17- مسلم، صحيح مسلم، كتاب: البيوع، باب: باب كراء الأرض بالذهب والورق، رقم: 1547، ج:3، ص:1183.
- 18- البخاري، صحيح البخاري، كتاب: في الاستقراض وأداء الديون والحجر والتفليس، باب: الشفاعة في وضع اليدين، رقم: 2406، ج:3، ص:119.
- 19- ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الحديث، القاهرة، د ط، 2004م، ج:2، ص:220.
- 20- مالك، الموطأ، كتاب: المساقاة، باب: الشرط في الرقيق في المساواة، رقم: 2086، ج:1، ص:170.

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

- 21- البخاري، صحيح البخاري، كتاب: المزارعة، باب: من كان من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمرة، رقم: 2343، ج: 3، ص: 108.
- 22- ابن قدامة، المغني، مصدر سابق، ج: 6، ص: 3.
- 23- الشاطبي، الموافقات، دار الكتب العلمية، بيروت، ط: 1، 1991م، ج: 2، ص: 305.
- 24- عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزام، مطبعة الكويت، د.ط، 1982م، ص: 504.
- 25- سلمان بيّات، القضاء المدني العراقي، شركة الطبع والنشر الأهلية، د.ط، 1962م، ج: 2، ص: 161.
- 26- عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزام، مصدر سابق، ص: 455.
- 27- عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزام، مصدر سابق، ص: 63.
- 28- عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزام، مصدر سابق، ص: 487.
- 29- الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975م المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.
- 30- السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي، بيروت، ط: 3، 2000م، ج: 6، ص: 658.
- 31- المرجع نفسه.
- 32- عبد الحي حجازي، النظرية العامة للالتزام، مصدر سابق، ص: 496.
- 33- ابن عابدين، حاشية ابن عابدين، مصدر سابق، ج: 5، ص: 4.
- 34- ابن منظور، لسان العرب، مصدر سابق، ج: 7، ص: 320.
- 35- الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط: 8، د.ت، ص: 46.
- 36- السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصدر سابق، ج: 1، ص: 705.
- 37- عادل مبارك المطيرات، أحكام الجوائح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظريتي الضرورة والظروف الطارئة، رسالة دكتوراه من قسم الشريعة الإسلامية كلية دار العلوم، القاهرة، 2001م، ص: 68.
- 38- أحمد الإدريسي، تنزيل نظريتي "القوة القاهرة" و"الظروف الطارئة" على العقود بسبب كورونا، مقال منشور في موقع إسلام منار في 16 أبريل 2020م، <https://islamanar.com>
- 39- المرجع نفسه.
- 40- المرجع نفسه.
- 41- قذافي عزات الغنائيم، العذر وأثره في عقود المعاوضات المالية في الفقه الإسلامي، دار المفائس، ط: 1، 2008م، ص: 304.
- 42- ابن منظور، لسان العرب، مصدر سابق، ج: 2، ص: 413.
- 43- ابن ماجة، سنن ابن ماجة، كتاب: التجارات، باب ما للرجل من مال ولده، رقم: 2291، ج: 2، ص: 769.
- 44- الخرشي، أبو عبد الله محمد، شرح الخرشي على مختصر خليل، المطبعة العامرة، مصر، د.ط، 1316هـ، ج: 5، ص: 190.
- 45- الباجي، المنتقى شرح الموطأ، مطبعة السعادة، القاهرة، د.ط، 1432هـ، ج: 4، ص: 232.

- 46- المرجع نفسه.
- 47- محمد بوكماش، نظرية الظروف الطارئة وعلاقتها بالجوائح، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد: 1، المجلد: 5، 2012/01/06، ص: 322.
- 48- حسب الرسول الشيخ الفزاري، أثر الظروف الطارئة على الالتزام العقدي في القانون المقارن، مطبعة الجيزة، الإسكندرية، دط، 1979م، ص: 528.
- 49- مصطفى أحمد الزرقا، شرح القانون المدني السوري نظرية الالتزام العام، مطبعة جامعة دمشق، ط: 2، 1960م، ص: 58.
- 50- محمد بو كماش، نظرية الظروف الطارئة وعلاقتها بالجوائح، مصدر سابق، ص: 323.
- 51- المرجع نفسه.
- 52- مسلم، صحيح مسلم، كتاب المساقاة، باب وضع الجوائح، رقم: 3008، ج: 8، ص: 186.
- 53- المرجع نفسه.
- 54- السيوطي، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، ط: 1، 1403هـ، ص: 67.
- 55- السيوطي، الأشباه والنظائر، مصدر سابق، ص: 84.
- 56- السيوطي، الأشباه والنظائر، مصدر سابق، ص: 83.
- 57- السيوطي، الأشباه والنظائر، مصدر سابق، ص: 87.
- 58- محمد محي الدين إبراهيم محمد سليم، نظرية الظروف الطارئة في العقود الإدارية والشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة، دار أبو المجد، القاهرة، 1992م، ص: 103.
- 59- محمد بوكماش، نظرية الظروف الطارئة وعلاقتها بالجوائح، مصدر سابق، ص: 324.
- 60- العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط: 3، 2004م، ص: 256.
- 61- ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، مصدر سابق، ج: 3، ص: 168.
- 62- عبد الحكيم فودة، آثار الظروف الطارئة والقوة القاهرة على الأعمال القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط: 1، 1999م، ص: 31.
- 63- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، ط: 1، 1993م، ج: 1، ص: 322.
- 64- السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصدر سابق، ج: 1، ص: 721.
- 65- محمد رشيد قباني، نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، بحث منشور في مجلة الفقه الإسلامي، العدد 2، ص: 142.
- 66- محمد بو كماش، نظرية الظروف الطارئة وعلاقتها بالجوائح، مصدر سابق، ص: 328.
- 67- محمد رشيد قباني، نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مصدر سابق، ص: 169.
- 68- مالك بن أنس، المدونة الكبرى، دار صادر، بيروت، دط، ج: 12، ص: 25.
- 69- ابن قدامة، المغني، مصدر سابق، ج: 4، ص: 233.
- 70- المرجع نفسه.

== أثر الظروف الطارئة على التزامات عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

- 71- محمد رشيد قباني، نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مصدر سابق، ص: 169.
- 72- يراجع القرار في الموقع: <http://www.islamtoday.net/bohooth/artslzow-32>
- 73- الفقرة الثانية من المادة، 107 قانون مدني جزائري.
- 74- العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، مصدر سابق، ص: 258.
- 75- الرازي، مختار الصحاح، مصدر سابق، ص: 78.
- 76- ابن منظور، لسان العرب، مصدر سابق، ج: 4، ص: 545.
- 77- الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مصدر سابق، ص: 437.
- 78- ابن عابدين، حاشية ابن عابدين، مصدر سابق، ج: 6، ص: 81.
- 79- ابن حجر، فتح الباري، شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، د.ط، 1379هـ، ج: 6، ص: 47.
- 80- الجرجاني على بن محمد، التعريفات، دار الكتب العلمية، بيروت، ط1، 1403هـ، ص: 148.
- 81- علي حيدر خواجه أمين أفندي، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تحقيق وتعريب المحامي فهمي الحسيني، دار الكتب العلمية، بيروت، د.ط، د.ت، ج: 1، ص: 413.
- 82- نزار أحمد عيسى عويضات، أثر العذر والجائحة في عقد البيع والإجارة وما يقابلها في القانون المدني، رسالة ماجستير في الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2003م، ص: 105.
- 83- الشربيني، مغني المحتاج، مصدر سابق، ج: 6، ص: 77.
- 84- الكاساني، بدائع الصنائع، دار الكتب العلمية، ط: 2، 1986م، ج: 4، ص: 198.
- 85- نظام الدين البلخي ولجنة من العلماء، الفتاوى الهندية، دار الكتب العلمية، د.ط، 2000م، ج: 4، ص: 459.
- 86- الكاساني، بدائع الصنائع، مصدر سابق، ج: 4، ص: 198.
- 87- نظام الدين البلخي ولجنة من العلماء، الفتاوى الهندية، مصدر سابق، ج: 4، ص: 464.
- 88- أحمد شجدة أبو سرحان وعلى عبد الله أبو يحيى، فسخ الإجارة بالعذر في الفقه الإسلامي وموقف القانون المدني الأردني، مقال منشور بمجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 40، العدد: 1، 2013م، ص: 112.
- 89- هزوشي عبد الرحمان، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإسلامية، الخروبة، الجزائر، 2006/2005م، ص: 101.
- 90- الموصلي عبد الله بن محمود بن مودود، الاختيار لتعليل المختار، مطبعة الحلبي، القاهرة، د.ط، 1937م، ج: 2، ص: 61.
- 91- الكاساني، بدائع الصنائع، مصدر سابق، ج: 4، ص: 200.
- 92- العيني، بدر الدين الغيتابي، البناية شرح الهداية، دار الكتب العلمية، بيروت، ط: 1، 1420هـ، ج: 10، ص: 347.

- 93- الزيلعي، تبيين الحقائق، شرح كنز الدقائق، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، القاهرة، ط: 2، دبت، ج: 5، ص: 146.
- 94- ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، مصدر سابق، ج: 4، ص: 14.
- 95- ابن جزى، القوانين الفقهية، دن، دم ن، د ط، دت، ص: 183.
- 96- الماوردي، الحاوي الكبير، دار الكتب العلمية، بيروت، ط: 1، 1994م، ج: 7، ص: 393.
- 97- علي حيدر خواجه أمين أفندي، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، مصدر سابق، ج: 1، ص: 84.
- 98- قذافي عزات الغنائيم، العذر وأثره في عقود المعاوضات المالية في الفقه الإسلامي، مصدر سابق، ص: 201.
- 99- مالك ابن أنس، المدونة الكبرى، دار صادر، بيروت، د ط، دت، ج: 4، ص: 482، 483.
- 100- محمد بوكماش، وسعيدة بومعروف، فسخ عقد الإجارة بسبب العذر، بحث منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد: 08، ج: 02، جوان، 2017، ص: 582.
- 101- ابن قدامة، المغني، مصدر سابق، ج: 5، ص: 337.
- 102- ابن قدامة المقدسي، الكافي في فقه الإمام أحمد، دار الكتب العلمية، ط: 1، 1994م، ج: 2، ص: 178.
- 103- الكاساني، بدائع الصنائع، مصدر سابق، ج: 4، ص: 200.
- 104- الزيلعي، تبيين الحقائق، مصدر سابق، ج: 5، ص: 143.
- 105- الكاساني، بدائع الصنائع، مصدر سابق، ج: 4، ص: 200.
- 106- محمد بوكماش، وسعيدة بومعروف، فسخ عقد الإجارة بسبب العذر، مصدر سابق، ص: 578، وهزوشي عبد الرحمان، أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، مصدر سابق، ص: 101.
- 107- محمد بوكماش، وسعيدة بومعروف، فسخ عقد الإجارة بسبب العذر، مصدر سابق، ص: 583، 584.
- 108- المادة 120 من القانون المدني الجزائري.
- 109- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط: 1، 2010م، ص: 232-235.
- 110- المادة 108 من القانون المدني الجزائري.