

أثر تداعيات جائحة كوفيد-19 في عقود الإجارة : دراسة فقهية ميدانية لمسائل منها

The effect of ramifications of COVID-19 on rent contracts, Empirical- Jurisprudence study on some of its issues

حبيبة يوسف جاما علي^{1*}، أ.د. حسن محمد الرفاعي²

¹ جامعة الشارقة، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، الإمارات،

Hby@windowslive.com

² جامعة الشارقة، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية – الشارقة، الإمارات،

helrifai@sharjah.ac.ae

تاريخ الاستلام : 2021/04/11 تاريخ القبول : 2021/07/01 تاريخ النشر: 2021/12/31

ملخص :

تقوم فكرة هذه الدراسة على بيان أثر انتشار جائحة كوفيد-19 وما تبعه من إجراءات احترازية في الدول كحظر التجوال الصادر من ولي الأمر في نفاذ عقود الإجارة المنعقدة وما يترتب عليها من أحكام شرعية من حيث تعديل التزامات العقد أو فسخها.

وقد اتبعت في هذا البحث المنهج الاستقرائي بتتبع المادة العلمية من مظانها، واستعنت بالمنهج التحليلي لتحليل الأدلة والنصوص وتقسيم أجزاء الموضوع؛ تمهيداً لاستنباط الحكم الشرعي للمسألة، واعتمدت على المنهج المقارن في الموازنة بين أقوال الفقهاء في المسائل وبيان أدلتهم.

وخلصت في نهاية البحث إلى عدد من النتائج كان من أهمها: تأثير هذه الجائحة في الالتزامات التعاقدية في عقود الإجارة المنعقدة بحيث يصح فسخ العقد أو تعديل بعض الالتزامات التعاقدية من باب إزالة الضرر ورفع الحرج، وتحقيق التكافل والتعاون بين أفراد المجتمع.

الكلمات المفتاحية : كوفيد-19؛ عقود الإجارة؛ الظروف الطارئة؛ الجائحة؛ حظر التجوال.

* المؤلف المرسل

Abstract :

The idea of this study is to indicate the impact of the spread of the COVID-19 pandemic and the precautionary measures which were taken by the countries, such as the Curfew on the enforceability of the concluded lease contracts, and the consequent Sharia provisions in terms of modifying or terminating the contract obligations.

This research followed the inductive approach by tracing the information that is relevant to the topic, as well as the analytical approach by analyzing the evidence and texts and comparing between the scholar's opinions in these jurisprudence issues.

The study concludes that termination of the lease contract or alteration due to the pandemic situation is permissible, to remove the damage and to achieve solidarity and cooperation among the society members.

Keywords : COVID-19; Rent contracts; Emergency Conditions; Pandemic; Curfew .

مقدمة :

الحمد لله خالق الكون بما فيه، جامع الناس ليوم لا ريب فيه، والصلاة والسلام على محمد خير نبيه، وعلى آله وصحبه وتابعيه، وبعد :

فإن الشارع الحكيم لما أتم هذا الدين وأكمّله، كان من لوازم ذلك عموم أحكام الشريعة وصلاحياتها لكل الأعصار والأمصار، من خلال استيعابها لنوازل العصر ومتطلبات الدهر، وقد استجبت في هذا العصر جائحة كوفيد-19 التي تعد من الوقائع المستجدة التي تستدعي إعمال الوسع وتوظيف النظر الاجتهادي لبيان ما يتعلق بها من أحكام، وانطلاقاً من هذه الفكرة، جاء هذا البحث لإبراز أثر هذه الجائحة في عقود الإجارة المنعقدة .

أهمية البحث :

تتجلى أهمية هذا البحث بسعيه إلى حل الإشكالات الفقهية المتعلقة بهذه النازلة المعاصرة؛ لكثرة تكررها ولصوقها بواقع الناس، وذلك ببيان أثر هذه الجائحة في الالتزامات التعاقدية في عقود الإجارة، والنظر في مدى انطباق أحكام نظرية الظروف الطارئة على هذه الجائحة.

إشكالية البحث :

تقوم فكرة البحث على بيان حكم الشرع في عقود الإجارة المنعقدة وتأثير جائحة كوفيد-19 فيها، وتبعاً لذلك فإن التساؤل الرئيس الذي يجيب عليه هذا البحث هو: هل لجائحة كوفيد-19 أثر في فسخ عقود الإجارة المنعقدة؟

هدف البحث :

يروم هذا البحث تحقيق هدف رئيسي وهو: بيان الأحكام الشرعية المتعلقة بجائحة كوفيد-19 من حيث أثرها في الالتزامات التعاقدية في عقود الإجارة، من خلال استثمار الأدلة الشرعية والقواعد الفقهية.

الدراسات السابقة :

بعد البحث والتقصي، وجدت عددًا من الدراسات التي عُنيَتْ بدراسة نظرية الظروف الطارئة عمومًا؛ إلا أن الدراسات ذات الصلة بموضوعنا ثلاث وهي :

1. أثر نظرية الظروف الطارئة في إجارة الأعيان على جائحة كورونا المستجد- دراسة فقهية مقارنة بالقانون الكويتي، عقود الإيجار السكنية والتجارية أنموذجًا، للباحثة: د.وسن سعد الرشيد⁽¹⁾، وقد تناولت في بحثها الجوانب التطبيقية لنظرية الظروف الطارئة ومدى تأثيره في عقود إجارة الأعيان، كما ذكرت فيه حقيقة نظرية الظروف الطارئة ببيان مفهومها، وأركانها، وتأصيلها شرعًا، ثم بينت علاقة نظرية الظروف الطارئة بجائحة كورونا، وانتهت بتطبيق النظرية على جائحة كورونا في إجارة الأعيان بشقيه: السكني والتجاري.
2. أثر نظرية الظروف الطارئة على عقود المدة في ظل تداعيات جائحة كورونا المستجد- دراسة فقهية مقارنة بالقانون الكويتي: للباحثة: د.مريم أحمد الكندري⁽²⁾، وجاءت هذه الدراسة لبيان مدى تأثير انتشار جائحة كورونا في إمكانية الالتزام بالوفاء بما جاء في عقود المدة، وقد بينت فيه حقيقة نظرية الظروف الطارئة، وعلاقته بجائحة كورونا، ثم وضحت أثرهما في عقود المدة فقهاً وقانونًا.

(1) بحث محكم منشور في مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية الصادرة عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، مايو 2020، مج.1، البحث الحادي عشر، ص333.

(2) بحث محكم منشور في مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية الصادرة عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، مايو 2020، مج.1، البحث الثاني عشر، ص361.

3. حظر التجول بداعي الطوارئ الطبية-دراسة تطبيقية على الآثار الاقتصادية مقارنة بالقانون الكويتي في ظل جائحة كورونا: للباحث: د.عمر عبدالله الشهابي⁽¹⁾، وقد تناول في بحثه التأصيل الشرعي لحظر التجوال، ثم وضَّح الآثار والقضايا الاقتصادية المترتبة على فرض حظر التجوال بسبب الجائحة. والإضافة العلمية في هذا البحث تتمثل في استدراك بعض أنواع عقود الإجارة المتعارف عليها والتي لم تذكر في الدراسات السابقة مثل: عقود الإجارة الترفيهية وعقود العمل، والتأصيل الفقهي لجائحة كوفيد-19 ومدى اعتبارها من الجوائح الشرعية. **منهج البحث :**

اتبعت في هذا البحث المنهج الاستقرائي ومداره على تتبع جزئيات الموضوع، واستقراء أقوال الفقهاء في المسائل ذات الصلة بموضوع البحث من مظاهرها، واستعنت بالمنهج التحليلي لتقسيم أجزاء الموضوع، وتحليل الأدلة والنصوص؛ تمهيداً لاستنباط الأحكام الشرعية للمسائل المطروحة، واستجلاء آثار الجائحة في عقود الإجارة، كما اعتمدت على المنهج المقارن ومداره على الموازنة بين أقوال الفقهاء، والنظر في أدلتهم والترجيح بينها بالنظر إلى شاهد الواقع وحال الناس . **خطة البحث :**

أما خطة البحث فإنها موزعةٌ بعد هذه المقدمة في مبحثين اثنين، جاء الأول لبيان مفهوم تداعيات كوفيد19 على عقود الإجارة وحكم تعديل الالتزامات التعاقدية بسبب هذه الجائحة، في حين جاء المبحث الثاني موسوماً بعنوان: "أثر الجائحة في تطبيقات عقود الإجارة والأحكام الشرعية المترتبة عليها"، وعُني بدراسة أثر الجائحة في عددٍ من عقود الإجارة كعقود الإجارة السكنية والترفيهية والاستثمارية ونحوها . وما كان في هذا البحث من صوابٍ فبتوفيق من الله ﷻ، ونسأله العفو عمّا فيه من تقصير وزللٍ، فليس أحدٌ يحوز الكمال إلا الله ﷻ، وبالله أستعينُ على حسن التحقيق، فهو نعم المعين .

(1) بحث محكم منشور في مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية الصادرة عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، مايو 2020، مج.2، البحث العشرون، ص205.

المبحث الأول : تداعيات جائحة كوفيد-19 على عقود الإجارة: المفهوم والأثر:

إن فهم المصطلح وضبطه هو الأساس الذي يبنى عليه البحث، ولذلك؛ فإن هذا المبحث سيقَ لبيان المفهوم العام للعنوان بعد التعريف بأجزائه، ثمَّ بيان حكم أثر تداعيات الجائحة في عقود الإجارة، وذلك في المطلبين الآتيين .

المطلب الأول : مفهوم تداعيات جائحة كوفيد-19 على عقود الإجارة :

يتناول هذا المطلبُ التعريف بتداعيات جائحة كوفيد-19 على عقود الإجارة، وهذا المفهوم مركب تركيباً وصفيّاً من ثلاثة أجزاء مفردة، وعليه؛ فإن الدراسة في هذا المبحث موزعة على فروعٍ ثلاثة لبيان معاني الأجزاء الثلاثة باعتبارها اللفظي، تمهيداً للمفهوم العام للعنوان .

الفرع الأول : تعريف جائحة كوفيد-19 :

أولاً : تعريف الجائحة :

اسم فاعل مشتق من الفعل (جَوَحَ)، ويدلُّ على أصلٍ واحدٍ هو: الاستئصالُ، ومنه الجائحة وهي: "الشدة والنازلة العظيمة التي تجتاح المال من سنةٍ أو فتنةٍ"⁽¹⁾.

وأما في الاصطلاح فقد اختلفت عباراتُ الفقهاء في صياغته، فقد عرفها الباجي من المالكية بأنها : "اسم لكل ما يجيح الإنسان وينقصه، إلا أن هذا له عرف في الشرع واللغة؛ فإذا أطلق فهم منه فساد الثمرة"⁽²⁾، وهذا التعريف سيقَ لبيان مفهوم لجائحة دون تفصيل القول في بيان ما يكون جائحة، فالمالكية قد اختلفوا في بيان ما يُعد جائحة وما لا يُعد على ثلاثة أقوال :

القول الأول : روي عن ابن القاسم قوله عن الجائحة: "ما لا يستطيع دفعه إن عُلِمَ به"⁽³⁾، وفي هذا التعريف بيانٌ لقيد مهمٍّ وهو أن الجائحة لا بد من العجز عن دفعها عند نزولها وإن علم بها الإنسان، فأما إن أمكن له دفعها؛ أو علم بها ولم يتمكن من دفعها-كالسارق-؛ فإنها ليست بجائحة .

القول الثاني : روي عن ابن القاسم كذلك قوله أن الجائحة هي: كلُّ ما أصاب الثمر مما لا يمكن دفعه، سماوياً كان أو من صنع الآدمي كالسارق وغيره⁽⁴⁾.

(1) محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، ط.3، بيروت-لبنان، دار صادر، 1414هـ، 431/2.

(2) سليمان بن خلف الباجي، المنتقى شرح الموطأ، ط.1، القاهرة-مصر، مطبعة السعادة، 1322هـ، 232/4.

(3) نقلاً عن: أحمد بن إدريس القرافي، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي وآخرون، ط.1، بيروت-لبنان: دار الغرب الإسلامي، 1994م، 212/5.

(4) مالك بن أنس الأصبحي، المدونة (برواية سحنون عن مالك)، ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1415هـ-1994م، 591/3.

القول الثالث : وهو قولُ ابن الماجشون ومطرف، وقالوا بأن الجائحة هي ما أصاب الثمر من أمر السماء بغير صنع آدمي كالبرد والعفن وغيره⁽¹⁾.

وعرفها الشافعي بقوله : "كلُّ ما أذهب الثمرة أو بعضها بغير جناية آدمي"⁽²⁾، وقريبٌ منه تعريف الكلّوذاني من الحنابلة فقال : "كلُّ آفةٍ لا صنع للآدمي فيها"⁽³⁾، وقولهم: (بغير جناية آدمي) أو (لا صنع للآدمي) فيه إشارةٌ إلى أن ذهاب الثمر بفعل الآدمي لا يعدُّ جائحة؛ لأن الجوائح عندهم ما كانت سماويةً كبردٍ أو مطرٍ ونحوه؛ وقد خصَّ الشافعي والحنابلة على الصحيح من المذهب⁽⁴⁾ الجائحة بالتي تصيبُ الثمر؛ ولعل ذلك يرجع إلى أن المعهود في زمانهم جريان الجوائح على الثمر.

وعلى فرض التسليم أن مرادهم كان التخصيص؛ فإنه يمكن قياسُ جوائح البشر على جوائح الثمر؛ بجامع اشتراكهما في المفهوم والأثر؛ إذ إن كليهما من حيث المفهوم آفةٌ لا صنع للآدمي فيها، مع العجز عن دفعها بعد نزولها.

وأما من حيث الأثر؛ فإن جوائح الثمر تجعلُ من أمر تنفيذ الالتزامات التعاقدية أمرًا مستحيلًا أو متعذرًا؛ وذلك لوجود الضرر والحرج على أحد المتعاقدين، ولا يختلف الأمر في جوائح البشر؛ إذ قد يترتب عليها أضرارٌ جسيمة من شأنها التأثيرُ في الالتزامات التعاقدية. ثانيًا: تعريف كوفيد-19 :

هو "مرضٌ معدٍ من سلالة فيروسات كورونا التي تسبب حالات عدوى الجهاز التنفسي، التي تتراوح حدتها من نزلات البرد الشائعة إلى الأمراض الأشد وخامة"⁽⁵⁾، وقد أعلنت منظمة الصحة العالمية في إحاطة إعلامية عقدت بتاريخ 2020/3/11م⁽⁶⁾ أن عدوى كوفيد-19 ينطبق عليها وصف الجائحة، وذلك بعد تفشي المرض وارتفاع أعداد الإصابات والوفيات والبلدان المتضررة منه.

(1) الباجي، المنتقى، 4/233.

(2) محمد بن إدريس الشافعي، الأم، (ب.ط.)، بيروت-لبنان: دار المعرفة، 1410هـ-1990م، 3/58.

(3) محفوظ بن أحمد الكلّوذاني، الهداية على مذهب الإمام أبي عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل الشيباني، تحقيق: عبد اللطيف هميم، وماهر ياسين الفحل، ط.1، الجراء-الكويت، مؤسسة غراس للنشر والتوزيع، 1425هـ-2004م، ص:247.

(4) علي بن سليمان المرادوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، وعبد الفتاح محمد الحلو، ط.1، القاهرة-مصر، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، 1415هـ-1995م، 12/198.

(5) وزارة الصحة ووقاية المجتمع بدولة الإمارات العربية المتحدة

(6) <https://www.mohap.gov.ae/ar/AwarenessCenter/Pages/COVID-19.aspx>

تاريخ المطالعة : 29- أكتوبر-2020م.

(6) منظمة الصحة العالمية <https://www.who.int/ar/dg/speeches/detail> تاريخ المطالعة: 30- أكتوبر-2020م.

أثر تداعيات جائحة كوفيد-19 في عقود الإجارة : دراسة فقهية ميدانية لمسائل منها
وعلى ذلك فإن جائحة كوفيد-19 هو الاسم الذي أطلقتته منظمة الصحة العالمية
للفيروس المسبب للمرض، وإعلان المرض كجائحة عالمية لا يتعارض ذلك مع المسعى الفقهي
للجائحة؛ وذلك بالنظر للأمور الآتية :

1- اعتبار جائحة كوفيد-19 أمرًا غير متوقع الحدوث يتعذر دفعه؛ بدليل استمرارية
الجائحة إلى يومنا هذا، دون وجود علاجٍ فعالٍ للمرض .

2- انتشار المرض بين الناس في كافة أرجاء العالم؛ إذ قد بلغت عدد الحالات 42 مليون
حالة، مع وفاة أكثر من مليون شخصًا منذ ظهور المرض ⁽¹⁾ في تاريخ إعداد هذا البحث .

الفرع الثاني : تعريف عقود الإجارة :

أولاً : تعريف العقد : العقد في اللغة يأتي للدلالة على معانٍ كثيرة، إلا أن المعنى الذي يخدم
البحث هو العهد، والفرائض التي ألزموها ⁽²⁾، ومن الباب قول الله ﷻ: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا
أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة:1].

وأما في الاصطلاح، فإن العقد بالمفهوم الخاص الذي يخدم فكرة البحث هو: "ارتباط
إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله" ⁽³⁾.

ثانياً : تعريف الإجارة :

الإجارة مشتق من الفعل أجر، وهو في اللغة يدلُّ على أصلين اثنين: أحدهما: جبر
العظم الكسير، والآخر الذي يوافق المراد من البحث هو: الكراء على العمل ⁽⁴⁾.

وأما في الاصطلاح : عرفها الحنفية والشافعية أنها : "تمليك المنفعة بعوض" ⁽⁵⁾، وقال
الحنابلة في تعريفها : "بيع المنفعة" ⁽⁶⁾، وأما المالكية فإن لهم في المسألة تفريقاً دقيقاً، فالإجارة
عندهم "بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوانٍ لا يعقل بعوض" ⁽⁷⁾، فيخرج بذلك

⁽¹⁾ وكالة أنباء الإمارات، نقلاً عن وكالة فرانس برس بتاريخ 2020/10/24م

⁽²⁾ ابن منظور، لسان العرب، (297/3). <https://www.wam.ae/ar/details/1395302880169>. تاريخ المطالعة: 30-أكتوبر-2020م.

⁽³⁾ ابن منظور، لسان العرب، (297/3).

⁽⁴⁾ وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ط4، دمشق - سوريا: دار الفكر، 1409هـ-1989م، 4/2918.

⁽⁵⁾ أحمد بن فارس ابن زكريان معجم مقاييس اللغة، عناية: محمد عوض مرعب، وفاطمة أصلان، ط1، بيروت-لبنان: دار إحياء التراث
العربي، 1422هـ-2001م، ص:46.

⁽⁶⁾ علي حيدر أمين أفندي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، تعريب: فهدى الحسيني، ط1، بيروت-لبنان: دار الجيل، 1411هـ-1991م،
439/1، ويحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، تحقيق: زهير الشاويش، ط3، بيروت-لبنان، ودمشق-سوريا، وعمان-
الأردن، المكتب الإسلامي، 1412هـ-1991م، 5/173.

⁽⁷⁾ عبدالله بن أحمد ابن قدامة المقدسي، الكافي في فقه الإمام أحمد، ط1، بيروت-لبنان، دار الكتب العلمية، 1414هـ-1994م، 2/169.

⁽⁸⁾ النفراوي، أحمد بن غانم، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، (د.ط.)، دار الفكر، 1415هـ-1995م، 2/109.

بيع منفعة غير المنقول كالدور والأرض والدواب وبيع الرواحل والسفن؛ فإنها لا تسمى إجارة وإنما تسمى كراءاً.

وبناءً على ما سبق يتلخص لنا أن عقد الإجارة هو: اتفاق بين عاقلين (مؤجر ومستأجر)، يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة زمنية متفق عليها مقابل أجر معلومة.

الفرع الثالث: مفهوم أثر تداعيات الجائحة على عقود الإجارة:

التداعيات في اللغة جمع تداعي من الفعل (دعى)، يقال: تداعى القوم، أي: دعا بعضهم بعضاً حتى يجتمعوا⁽¹⁾، ومن الباب حديث ثوبان رضي الله عنه أن رسول الله ﷺ قال: "يوشك أن تداعى عليكم كما تداعى الأكلة إلى قصعتها"⁽²⁾، بمعنى: تناصروا واجتمع بعضهم إلى بعض، ولا يخرج المعنى الاصطلاحي للمفردة عن معناها اللغوي؛ إذ إن انتشار جائحة كوفيد-19 وما نجم عنه من آثار متلاحقة شملت مختلف المجالات كالاقتصادية والصحية وغيرها، وأن فرض الدول للإجراءات الاحترازية كان له أثر امتد إلى النواحي الاقتصادية؛ كتعطل الحياة الاقتصادية، وتأثر الحركة التجارية، واضطراب الأسواق المالية، وخسائر في الأرواح البشرية، وغيرها من الآثار المتعددة.

وَيتمهد لنا ممّا سبق، القول بأن (أثر تداعيات الجائحة على عقود الإجارة) يُراد به: النظر في عواقب الجائحة وتبعاتها على عقود الإجارة المنعقدة، من حيث إتمام العقد أو فسخه أو تعديله.

المطلب الثاني: حكم أثر تداعيات جائحة كوفيد-19 في عقود الإجارة:

إن تداعيات الجائحة في جانب المعاملات المالية من أكثر الإشكالات الفقهية التي قد تكون موردًا للنزاع بين المتعاقدين؛ نظرًا لطوء حادثة غير متوقعة لها أثرها في الالتزام العقدي تقتضي إحداث تغييرات في هذا الالتزام، وهذا سيتم بيانه في هذا المطلب.

(1) ابن منظور، لسان العرب، 262/14.

(2) أخرجه أبو داود في أول كتاب الملاحم، باب في تداعي الأمم على الإسلام، حديث رقم (4297)، والحديث فيه أبو عبد السلام صالح بن رستم وقيل عنه مجهول، وقال الذهبي في الميزان: روى عنه ثقتان، فخفت عنه الجاهلية، وذكره ابن حبان في الثقات، ينظر: محمد بن حبان بن حبان، الثقات، ط. 1، بيروت-لبنان: دار الفكر، 1973-1983 م، 457/6، والذهبي، محمد بن أحمد، ميزان الاعتدال في نقد الرجال، تحقيق: علي الحجاوي، ط. 1، بيروت-لبنان: دار المعرفة للطباعة والنشر، 1382 هـ-1963 م، 295/2.

الفرع الأول : جائحة كوفيد-19 ونظرية الظروف الطارئة :

يمكن تعريف الظروف الطارئة بأنها: "تعديل التزام مرهقي من عقد غير منفذٍ أو فسخه لوقوع حادثة غير متوقعة خارجة عن إرادة المتعاقدين"⁽¹⁾، ويتضح من التعريف السابق أن هذه النظرية من شأنها رفع الضرر والحرَج اللاحق بأحد المتعاقدين أو كليهما حال التزامهما بتنفيذ التعاقد، وعلى ذلك فإن أركان تطبيق هذه النظرية هي ثلاثة قد بيّنت في التعريف وهي :

أ- (تعديل التزام مرهقي) : فقد ينشأ عن تنفيذ الالتزامات التعاقدية إرهاقٌ لأحد المتعاقدين بحيث يتكبّد خسائر جسيمة خارجة عن حد المعقول في عرف التجّار، دون أن تكون له القدرة على دفع هذا الظرف؛ فيقوم القاضي حينئذٍ بتوزيع تبعات الحادث الطارئ على طرفي العقد، ويعدل من الالتزام حتى يطبق المتعاقدُ تنفيذه، وأمّا إن كان المتعاقدُ قادرًا على دفع الحادثِ أو التقليل من آثاره فلا يُلجأ إلى تعديل الالتزام⁽²⁾.

ب- (من عقدٍ غير منفذٍ) : وهذا القيد فيه بيان طبيعة العقود التي يمكن انطباق النظرية عليها، وهي العقود المتراخية التنفيذ، كعقد الإجارة، وعقد البيع بالتقسيط، وعقود المراجعة.

ت- (وقوع حادثة غير متوقعة خارجة عن إرادة المتعاقدين): فالظرف الطارئ يجب أن يكون غير مألوفٍ خارجًا عن إرادة المتعاقدين، سواءً كانت الحادثة من الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات والحروب، أو لأسباب اقتصادية كالتغيرات الفاحشة في الأسعار، أو كساد عملة معيّنة وإلغاء التعامل بها، وغيرها من المخاطر غير متوقعة الحدوث التي من شأنها إحداث الاضطراب في الالتزامات التعاقدية⁽³⁾.

ولا شكّ أن ما يشهده العالم اليومَ من الانتشار المستمر لجائحة كوفيد-19 التي ألقت بظلالها على مختلف القطاعات الاقتصادية قد أثرت سلبًا على الالتزامات التعاقدية؛ بحيث صار أمرُ تنفيذها مرهقًا بل مستحيلًا في بعض الأحيان، لا سيّما بعد إغلاق عددٍ من المحلات والشركات، وفقدان الكثير لوظائفهم.

(1) الجناحي، عارف محمد، تطبيقات نظرية الظروف الطارئة في بيع التقسيط والمراجعة للأمر بالشراء في الفقه الإسلامي والقانون، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية، مج. (16)، ع. (1)، شوال 1440هـ-يونيو 2019م، ص: 129.

(2) ينظر في المرجع نفسه، ص: 132.

(3) ينظر: محمد رشيد قباني، نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، بحث منشور في مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، السنة الثانية، ع. (2)، ص: 131، 142.

وعند النظر في الشروط السابقة نجد انطباقها على جائحة كوفيد-19؛ لأنها حادثة استثنائية عامة شكلت حالة طوارئ في جميع أنحاء العالم باعتبارها حدثاً غير عادي يشكل خطراً لها تمددٌ عالمي⁽¹⁾، كما أنها خارجة عن إرادة المتعاقدين؛ إذ لم يكن في وسعهم توقعها قبل حصولها، ولا دفعها بعد نزولها، فضلاً عن تأثيرها في التوازن الاقتصادي عمومًا وفي الالتزامات التعاقدية متراخية التنفيذ خصوصًا؛ كعقود الإجارة، وعقود التوريد ونحوها بحيث صار أمر تنفيذها صعباً أو مرهقاً.

الفرع الثاني : الحكم الشرعي لتعديل التزامات عقد الإجارة بسبب الجائحة :

إن انتشار جائحة كوفيد-19 كان له الأثر في إصدار الدول والحكومات مجموعة من التدابير الوقائية والاجراءات الاحترازية لمواجهة انتشار الجائحة والتقليل من آثارها، ومن بين تلك القيود والتدابير فرض حظر التجول، سواءً كان الحظر بشكل كامل في جميع الأوقات، أو كان بشكل جزئي، كما جرى في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث انطلق برنامج (التعقيم الوطني) بتاريخ 2020/3/26م، واستمر حتى تاريخ 2020/6/24م، وشمل البرنامج في تلك المدة إقامة الحظر الجزئي في مختلف مدن دولة الإمارات، عدا مدينة دبي؛ إذ أعلنت الحكومة عن القيام بالتعقيم الشامل في بعض مناطق إمارة دبي من 2020/4/4م ولمدة أسبوعين، ثمّ إعلان البدء بإقامة التعقيم الجزئي؛ وقد تبع هذه الاجراءات بعض القيود الأخرى من تقييد الحركة المرورية خلال ساعات الحظر وإجراءات التعقيم الوطني، وتوقف حركة الجمهور، وإيقاف وسائل النقل العامة، وكافة القطاعات عدا القطاعات المصرح لها بالعمل كالأغذية والصحة، وخدمات الرعاية الاجتماعية والاتصالات ونحوها⁽²⁾.

⁽¹⁾ منظمة الصحة العالمية، خطاب المدير العام للمنظمة بتاريخ 2020/1/30م :

[https://www.who.int/ar/dg/speeches/detail/who-director-general-s-statement-on-ihr-emergency-committee-on-novel-coronavirus-\(2019-ncov\)](https://www.who.int/ar/dg/speeches/detail/who-director-general-s-statement-on-ihr-emergency-committee-on-novel-coronavirus-(2019-ncov))،

تاريخ المطالعة : 30-أكتوبر-2020م.

⁽²⁾ البوابة الرسمية لحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة :

<https://u.ae/ar-ae/information-and-services/justice-safety-and-the-law/handling-the-covid-19-outbreak/national-disinfection-programme>

تاريخ المطالعة: 31-أكتوبر-2020م.

ولا يخفى على حبيب أن فرض حظر التجوال لا يكون إلا من ولي الأمر أو من يقوم مقامه، وقد تضافرت نصوص الوحي كتاباً وسنةً على وجوب طاعة ولي الأمر في غير المعصية؛ فقد قال الله ﷻ: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ﴾ [النساء:59]، وكذلك حديث عبدالله بن عمر رضي الله عنهما أن رسول الله ﷺ قال في وجوب السمع والطاعة للإمام: "السمع والطاعة على المرء فيما أحب وكره"⁽¹⁾، وهذا مضمون قاعدة "تصرف الإمام على الرعية منوطاً بالمصلحة": إذ إن ولادة الأمور ونوابهم وكلاء عن الأمة في القيام بأصلح التدابير بما فيه تحقيق مصالحهم، ودفع المضار عنهم⁽²⁾.

فلا مانع إذاً في فرض ولي الأمر لحظر التجوال ما دام هذا الإجراء يصبُّ في مصلحة عموم الأمة، وأن هذا الإجراء وإن كان فيه تقييدٌ للحرية وتأذٍ بالعزلة؛ فإن مصلحة الأخذ بأسباب السلامة، واستفراغ الوسع في التوقي من الجائحة أولى بالتقديم؛ لأن الضرر الخاص يتحمل في سبيل دفع الضرر العام⁽³⁾.

وفرض حظر التجوال لما لزم منه تقييد حريات الأفراد، وتوقف كافة الأنشطة التجارية خلال تلك المدة؛ فإنه قد ترتب عليه التأثير في الالتزامات المتبادلة ومنها عقود الإجارة، فقد تحمل عددٌ من المستأجرين خسارةً كبيرة، ولم يتمكنوا من إستيفاء منفعة المعقود عليه، فكان لا بدّ من حدوث تغيرات دفعاً للضرر الحاصل للمستأجرين، وذلك من باب إزالة الضرر الحاصل لهم قدر الإمكان، ورفع الحرج والمشقة عن المتعاقدين، لقول الله ﷻ: ﴿وَمَا جَعَلْ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ﴾ [الحج:78]، ورفع الضرر في مثل هذه المسائل يتأتى بفسخ العقد أو الحط من الأجرة.

فأمّا مسألة فسخ عقد الإجارة فهي محلّ خلافٍ بين الفقهاء؛ فقد ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والحنابلة في روايةٍ إلى جواز فسخ عقد الإجارة عند وجود عذرٍ أو أمرٍ غالبٍ يعجز معه المستأجر عن استيفاء المنفعة، فقال الحنفية بأن العذر في الإجارة كالعيب قبل القبض في البيع في جواز فسخ العقد؛ بجامع "عجز العاقد عن المضي في

⁽¹⁾ أخرجه البخاري في كتاب الأحكام، باب السمع والطاعة للإمام ما لم تكن معصية، حديث رقم (7144)، ومسلم في كتاب الإمارة، باب وجوب طاعة الأمراء في غير معصية، وتحريمها في المعصية، حديث رقم (1839).

⁽²⁾ محمد مصطفى الزحيلي، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، ط1، دمشق-سوريا، دار الفكر، 1427هـ-2006م، 493/1.

⁽³⁾ ينظر: زين الدين بن إبراهيم بن نجيم، الأشباه والنظائر، (بيروت-لبنان، دار الكتب العلمية، 1419هـ-1999م)، ط1، ص: 74، وقطب الرسوني، في رحاب الفقه المعاصر- قضايا معاصرة في ميزان المقاصد والقواعد، دار الميمان للنشر والتوزيع، ط1، الرياض-المملكة العربية السعودية، 1440هـ-2019م، ص: 224.

موجبه إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق به"⁽¹⁾. وقال المالكية والحنابلة بأن الإجارة تفسخ إن مُنِع المستأجر من استيفاء المنفعة لأمر غالب لا يستطيع دفعه، كالسلطان يأمر بإغلاق الحانوت أو حدوث خوف يمنع من سكى الدار المستأجرة⁽²⁾.

وخالفهم الشافعية⁽³⁾ وبعض الحنابلة⁽⁴⁾ الذين ذهبوا إلى أن عقد الإجارة من العقود اللازمة، فلا يفسخ إلا لوجود عيب في المعقود عليه.

وأما في مسألة تعديل العقد؛ فلم أجد في كتب الفقهاء من نص على الجواز عدا الإمام ابن تيمية⁽⁵⁾؛ إذ أجاز الحط من الأجرة عند نقصان المنفعة لخوف أو حرب وغيره بقدر نقصان المنفعة إن كانت منفعة العين المؤجرة عامة كالفندق والحمام، إلا أن العقود لما كان مبناها على التراضي بين العاقدين؛ فيجوز حينئذ تعديل الالتزامات التعاقدية المستقبلية بالحط من الأجرة إن رضي الطرفان بذلك.

وهذا ما أقره المجمع الفقهي الإسلامي وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية؛ إذ ذهبوا إلى أن عقد الإجارة -باعتباره عقدًا متراخي التنفيذ- إن طرأ عليه طارئ عام جعل من أمر تنفيذ الالتزام العقدي مرهقًا يلحق بالمتزم خسائر غير معتادة؛ فإنه يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية ويكون من باب تجديد عقد الإجارة، كما يحق للقاضي بناءً على الطلب تعديل الالتزامات التعاقدية بصورة تتوزع فيها الخسارة على الطرفين؛ ويجوز فسخه في حال كون الفسخ أصلح وأسهل⁽⁶⁾.

(1) علي بن أبي بكر المرغيناني، الهداية في شرح بداية المبتدي، تحقيق: طلال يوسف، (د.ط.)، بيروت-لبنان: دار إحياء التراث العربي، (د.ت.)، 247/3.

(2) محمد بن يوسف المواق، التاج والإكليل لمختصر خليل، ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1416هـ-1994م، 563/7، والمرداوي، الإنصاف، 460/14.

(3) يحيى بن أبي الخير العمراني، البيان في مذهب الإمام الشافعي، تحقيق: قاسم محمد النوري، ط.1، جدة-المملكة العربية السعودية، دار المهاج، 1421هـ-2000م، ط.1، 338/7.

(4) المرادوي، الإنصاف، 460/14.

(5) أحمد بن عبد الحلیم الحراني المعروف بابن تيمية، مجموع الفتاوى، تحقيق: عبدالرحمن بن محمد، ط.1، المدينة المنورة-المملكة العربية السعودية، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، 1416هـ-1995م، 311/30.

(6) المجمع الفقهي الإسلامي، القرار السابع في الدورة الخامسة بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية، ص:122، وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، (المنامة-البحرين، 1437هـ-2017م)، ص:249، 252.

المبحث الثاني : أثر الجائحة في تطبيقات من عقود الإجارة والأحكام الشرعية المترتبة

عليها :

إنَّ الحديث عن أثر الجائحة في عقود الإجارة يقتضي تفصيلَ القول في أشهر أنواع عقود الإجارة وأشدها لصوقاً بواقع الناس وارتباطاً بمعاشهم، سواءً كانت الإجارة إجارة أعيان كعقد الإجارة السكني، والاستثماري، والترفيهي، أو إجارة أشخاص كعقد العمل، ثمَّ بيان الأحكام الشرعية المترتبة عليها، وفيما يأتي بيان ذلك وتفصيله .

المطلب الأول : أثر الجائحة في عقد الإجارة السكني والأحكام المترتبة عليها :

لا خلاف أنَّ جائحة كوفيد-19 كان لها أثرٌ في خلق بعض المشكلات الاقتصادية الطارئة على الأفراد؛ إذ أدَّى الحظر الجزئي وما تبعه من إغلاق الأنشطة التجارية، وتحول غالب الأعمال إلى العمل عن بعدٍ، إلى التأثير في الدخل الفردي لبعض الفئات في المجتمع؛ وكان لذلك دوره في إفسادهم وعجزهم عن سداد الالتزامات التعاقدية الواجبة عليهم؛ ومنها: سداد أجرة المساكن .

والأصل أن الأجرة المتفق عليها تستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكن من استيفائها⁽¹⁾ عند الحنفية والمالكية، أو بمجرد العقد عند الشافعية والحنابلة⁽²⁾ إذا لم يشترط التعجيل أو التأجيل، فإن طرأ ظرفٌ حال دون قدرة المستأجر على سداد الأجرة؛ فإنه ينظر إلى حال المستأجر من جهة؛ وإلى مدى تحقق استيفاء المنفعة من جهة أخرى عند حصول الظرف الطارئ المتمثل في جائحة كوفيد-19.

فأما بالنظر إلى مدى تحقق استيفاء المنفعة؛ فإن المستأجر إن كان قد حصل المنفعة بسكنى الدار؛ توجب عليه حينئذٍ سداد الأجرة المتفق عليها كاملةً، ولو خرج من الدار ثم جاء القرار بحظر التجوال ولم يتمكن من العودة إليها؛ لأن العقد كان قد وقع وهو متمكّن من استيفاء المنفعة⁽³⁾.

(1) محمود بن أحمد، البناية شرح الهداية، ط.1، بيروت-لبنان، دار الكتب العلمية، 1420هـ-2000م، (22/10)، وعبد الوهاب بن نصر علي، التلقين في الفقه المالكي، تحقيق: محمد بو خريزة، ط.1، بيروت-لبنان، دار الكتب العلمية، 1425هـ-2004م، 158/2.

(2) أحمد بن محمد ابن حجر البيهقي، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، (د.ط.)، القاهرة-مصر، المكتبة التجارية الكبرى، 1357هـ-1983م، 126/6، وإبراهيم بن محمد ابن مفلح، المبدع في شرح المقنع، ط.4، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1418هـ-1997م، 451/4.

(3) ينظر في : محمد بن أحمد السرخسي، المبسوط، بيروت-لبنان، دارالمعرفة، 1414هـ-1993م، [ب.ط.]، 135/15، ومحمد بن أحمد الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (د.ط.)، دار الفكر، (د.ت.)، 44/4، وعلي بن محمد الماوردي، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، تحقيق: علي محمد، وعادل أحمد، ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1419هـ-1999م، 396/7، وابن مفلح، المبدع في شرح المقنع، 451/4.

وأما بالنظر إلى حال المستأجر؛ فإمّا أن يكون موسراً قادراً على دفع مبلغ الإجارة المتفق عليها؛ وتكون الأجرة حينئذٍ ديناً في ذمته يطالب بسدادها، ويعد مماتلاً إن تأخر عن السداد دونما عذر، لقول النبي ﷺ، "حَلَى الْوَاجِدُ يَحُلُّ عَرْضَهُ وَعَقُوبَتُهُ"⁽¹⁾.

وأما إن كان معسراً ليس له مال فائض عن حوائجه الأصلية⁽²⁾ فإنه يجب على المؤجر شرعاً إهماله إلى حين يساره وقدرته على سداد الثمن⁽³⁾ لقول الله ﷻ: ﴿وَإِنْ كَانَتْ دُوْعُكُمْ فَقَطْرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ﴾ [البقرة: 280]، وتقدر مدة الإهمال حسب عرف أهل ذلك البلد أو بموجب القوانين الصادرة من ولي الأمر، وإن اتفق الطرفان على خلاف ذلك صحّ الاتفاق؛ كاتفاق بعض المؤجرين والمستأجرين في مبادرة "أنتو بين أهلكم" التي أطلقتها هيئة الهلال الأحمر الإماراتي في دولة الإمارات لتخفيف الأعباء المعيشية عن مستأجري المساكن، وذلك بدعوة ملاك المساكن إلى إعفاء المستأجرين من دفع مبلغ الإيجار لمدة ثلاثة أشهر، أو تأجيل دفع أقساط الإجارة، أو خفض قيمتها؛ مراعاةً لظروف الأفراد المتضررين من تداعيات انتشار جائحة كوفيد-19⁽⁴⁾.

وبناءً على ما سبق؛ فإنه إن ثبت إعسار المستأجر أو عدم تمكنه من استيفاء منفعة الدار المؤجرة دون ترتب ضررٍ غير معتادٍ بسبب الجائحة صحّ له فسخ العقد اعتباراً للعدر الطارئ؛ لما يلحقه عند إتمام العقد من ضررٍ وحرجٍ كبير، ويترتب على فسخ العقد رد الحقوق إلى أصحابها، بأن يرد المؤجر الأجرة اللاحقة للمستأجر إن كان سداد الأجرة بالتعجيل، أو يسقط تسديد مبالغ الأجرة المستحقة على المستأجر إن كان السداد بالتأجيل، كما يجب على المؤجر رد المبالغ التي يستحقها المستأجر في نهاية العقد كمبلغ التأمين بعد ثبوت خلوّ العين المؤجرة من الأضرار، وهذا ذكره قانون المعاملات المدنية

(1) أخرجه أبو داود في أول كتاب الأفضية، باب في الحبس في الدين وغيره، حديث رقم (3628)، والنسائي في كتاب البيوع، باب مطل الغني، حديث رقم (4689)، وابن ماجه، في أبواب الصدقات، باب الحبس في الدين والملازمة، حديث رقم (2427)، وقال زين الدين العراقي: إسناده صحيح، ينظر: عبد الرحيم بن الحسين العراقي، المغني عن حمل الأسفار في الأسفار، ط.1، بيروت-لبنان: دار ابن حزم، 1426هـ-2005م، ص: 1045.

(2) ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، القرارات، (736/7).

(3) ينظر في: عثمان بن علي الزيلعي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، ط.1، القاهرة-مصر: المطبعة الكبرى الأميرية-بولاق، 1313هـ، 181/4، ومحمد بن أحمد ابن رشد القرطبي، المقدمات المهمّات، تحقيق: محمد حجي، ط.1، بيروت-لبنان: دار الغرب الإسلامي، 1408هـ-1988م، 307/2، وعبد الملك بن عبد الله الجويني، نهاية المطلب في دراية المذهب، تحقيق: عبد العظيم الديب، ط.1، الرياض-المملكة العربية السعودية: دار المنهاج، 1428هـ-2007م، 418/6، ومنصور بن يونس الهوتي، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، ط.1، عالم الكتب (د.ت)، 1414هـ-1993م، 158/2.

(4) مقال منشور في جريدة البيان بعنوان: "مبادرة (ملاك الخير) لإعفاء المستأجرين في الإمارات"، بتاريخ: 10-مايو-2020 (<https://www.albayan.ae/economy/real-estate-market/2020-05-10-1.3854827>)، في 11/11/2020م.

أثر تداعيات جائحة كوفيد-19 في عقود الإجارة : دراسة فقهية ميدانية لمسائل منها

الإماراتي، فقد ورد في المادة (794) منه بشأن انتهاء عقود الإجارة ما نصّه: "يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به أن يطلب إنهاء عقد الإيجار وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الإنهاء من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف"⁽¹⁾، مع ضرورة التنبيه إلى أن فسخ العقد يكون بعد إثبات استحالة تنفيذ العقد، فيحكم القاضي بعد ذلك بفسخ العقد.

كما يصحّ تعديل التزامات العقد بحط شيءٍ من الأجرة أو إعفاء المستأجر عن السداد مدة معيّنة -لا سيّما للمعسرين منهم- إن كان ذلك بالتراضي والاتفاق بين المتعاقدين؛ لما في ذلك من تحقيق التعاون والتكافل بين أفراد المجتمع، وتخفيف تداعيات الجائحة وآثارها على الأفراد، وقد نصت المادة (257) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن الأصل في العقد هو الرضا بين المتعاقدين، كما أجاز القانون نفسه في المادة (249) منه تعديل التزامات العقد وإرجاعه إلى الحد المعقول إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة².

المطلب الثاني: أثر الجائحة في عقد الإجارة الاستثماري والأحكام المترتبة عليها:

إنّ إعلان بدء التعقيم الوطني في دولة الإمارات العربية المتحدة تضمّن حظر التجوال الجزئيّ في بعض الأوقات في مختلف مدن الدولة، أو الحظر الكليّ في بعض المناطق التابعة لإمارة دبي؛ وقد ترتب على فرض الحظر توقف حركة الأنشطة التجارية عدا بعض القطاعات الحيوية المستثناة من الحظر كقطاع الصحة والأدوية، والمياه والأغذية، ونحوها من الخدمات التي لا غنى للأفراد عنها في يومهم.

وقد كان لهذا القرار أثره في تعطّل منفعة المحلات التجارية تعطلاً كلياً أو جزئياً نتيجةً لركود النشاط الاقتصادي، وتراجع نسب الأرباح رغمّ تحمل أصحاب المحلات التجارية للالتزامات التعاقدية اللازمة عليهم، من دفع رواتب الأجراء وسداد أجرة المحل، فكان تنفيذ الالتزام في حق بعضهم مرهقاً.

⁽¹⁾ ينظر نص المادة (794) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لسنة 1985.

⁽²⁾ ينظر نص المادتين (249) و(257) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لسنة 1985.

والأصل أن عقد الإجارة عقدٌ لازم⁽¹⁾؛ فلا يحق لأحد المتعاقدين فسخه دون رضا الآخر إلا باتفاق وتراضي المتعاقدين، أو وجود ظرفٍ طارئٍ يحول دون استيفاء منفعة العين المؤجرة، ويجعلُ من أمر تنفيذ الالتزامات التعاقدية مرهقاً؛ بحيث يكون في إعمال نظرية الظروف الطارئة إعفاء المستأجر من المضي في تنفيذ العقد، أو تخفيف بعض التزامات العقد⁽²⁾، وذلك بحط شيء من الأجرة المستحقة نتيجةً لنقصان منفعة العين المؤجرة تخريباً على قول الإمام ابن تيمية بجواز الحط عند نقصان المنفعة⁽³⁾، بسبب الأمر العام المتمثل بحظر التجول الصادر من ولي الأمر للحد من انتشار جائحة كوفيد-19.

ويمكن اللجوء إلى فسخ العقد، وتخرج المسألة حينئذٍ على مسألة العذر العام عند الفقهاء، كأمر السلطان بإغلاق الحوانيت، أو حدوث خوفٍ عامٍ ونحو ذلك، فقد ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية⁽⁴⁾ والمشهور عند المالكية⁽⁵⁾، وبعض الشافعية⁽⁶⁾ والحنابلة⁽⁷⁾ إلى جواز فسخ عقد الإجارة إذا وجد عذرٌ عام يمنع من استيفاء منفعة العين المؤجرة؛ لكون هذا العذر مانعاً يحول دون استيفاء منفعة العين المعقود عليها؛ فيُقاس على الجوائح السماوية في جواز الفسخ عند الجوائح؛ أخذاً بحديث جابر رضي الله عنه : "أن النبي ﷺ أمر بوضع الجوائح"⁽⁸⁾.

(1) أبو بكر بن مسعود الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط2، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1406هـ-1986م، 201/4، والقراقي، الذخيرة، 500/5، ويحيى بن شرف النووي، المجموع شرح المذهب، (د.ط.)، دار الفكر (د.ت.)، 9/15، والكلوذاني، الهداية، ص:295.

(2) ينظر في: السرخسي، المبسوط، 121، 135/15، والقراقي، الذخيرة، 434/5، والماوردي، الحاوي الكبير، 392/7، والكلوذاني، الهداية، ص:293.

(3) ينظر: ص11 من البحث.

(4) السرخسي، المبسوط، 135/15.

(5) المواق، التاج والإكليل، 563/7.

(6) قال به الشراواني في حاشيته على تحفة المحتاج، والرملي، والبحري، ينظر: ابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج، (168/6)، أحمد بن حمزة الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، ط.أخيرة، بيروت-لبنان، دار الفكر، 1404هـ-1984م، 302/5، وسليمان بن محمد البجيرمي، حاشية البجيرمي على شرح المنهج، (د.ط.)، مطبعة الحلبي، 1369هـ-1950م، 180/3.

(7) المرادوي، الإنصاف، 460/14.

(8) أخرجه مسلم في كتاب البيوع، باب وضع الجوائح، حديث رقم (1554).

أثر تداعيات جائحة كوفيد-19 في عقود الإجارة : دراسة فقهية ميدانية لمسائل منها

وذهب سحنون من المالكية⁽¹⁾، والشافعية في القول الأظهر⁽²⁾ إلى عدم جواز فسخ الإجارة ولو كان لعذر طارئ؛ لقول الله ﷻ: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة:1]، فالآية دليل عامٌ يوجب الوفاء بكلِّ دليلٍ ما لم يوجد دليل يخصصه⁽³⁾، وانتفاء الدليل المخصص لجواز فسخ الإجارة للعذر الطارئ يوجب الأخذ بالحكم العام المقرر في الآية.

والقول الراجح في المسألة هو قول جمهور الفقهاء القائلين بجواز فسخ عقد الإجارة عند طرء عذرٍ موجبٍ للفسخ؛ لأن القول باستمرار تنفيذ العقد مع الخسارة الفادحة التي تلحق المستأجر فيه إضرارٌ له؛ والأصل أن الضرر يدفع قدر الإمكان، ثم إن القول بالمنع فيه مشقة زائدة تنافي مقصد الشارع مع التيسير ورفع الحرج والمشقة.

وبناءً على ما سبق؛ فإنه يجوز للمستأجر فسخ عقد الإجارة الاستثماري في حال تعطل الانتفاع بالعين المؤجرة تعطلاً كلياً أو جزئياً بسبب الأمر بحظر التجوال الصادر من ولي الأمر؛ وكان الاستمرار في التنفيذ يؤول إلى إيقاع ضررٍ ومشقة زائدة، وهذا ما نصَّ عليه قانون المعاملات المدنية بشأن إنهاء عقد الإجارة في المادة (794) وجاء فيه :

"يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به أن يطلب إنهاء عقد الإيجار"، كما جاء في المادة (782) ما يفيد أنه "إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع، وإذا كان المنع يخل بنفع بعض الشيء المؤجر بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد وتسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر".

ويتربط على فسخ عقد الإجارة وجوب تسليم الأجرة عن الأيام التي استوفيت فيها عن المنفعة قبل حدوث العذر الطارئ وإعلام المؤجر بالفسخ إن كان استحقاق الأجرة معجلاً؛ أو رد المؤجر للأجرة إن كان استوفائها مؤجلاً، وإن اتفق الطرفان على تعديل الأجرة المستقبلية جاز ذلك؛ لأن مبنى العقود على التراضي؛ لقول الله ﷻ: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة:1]، وهذا ما أخذ به قانون المعاملات المدنية في المادة (249).

(1) المواق، التاج والإكليل، 536/7.

(2) الماوردي، الحاوي الكبير، 393/7.

(3) المصدر نفسه، 393/7.

المطلب الثالث: أثر الجائحة في عقد الإجارة الترفيهي والأحكام المترتبة عليها :

من القضايا المعاصرة التي يجب أن يُبحث عن أثر الجائحة فيها: عقود الإجارة الترفيهية، فقد جرت الأعراف في بعض البلدان باستئجار المزارع والاستراحات والمخيمات بغرض الترفيه والترويح عن النفس، إلا أن انتشار جائحة كوفيد-19 كان لها أثرٌ في منع التواجد في المزارع والاستراحات والمخيمات وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (17) لسنة 2020م بشأن قائمة الجزاءات الإدارية لمخالفة إجراءات الحد من انتشار فيروس كورونا⁽¹⁾.

وقد جرى العرف على تعجيل المستأجر دفع الأجرة المتفق عليها، أو دفع جزءٍ من الأجرة وهو ما يسمّى بـ(العربون)، ولو جاء قرار الحظر بعد دفع الأجرة دون أن يتأتى للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، لكان في ذلك إضراراً بالمستأجر وتكبده للخسارة، فكان لا بدّ من وجود مخرجٍ شرعيّ لدفع هذا الضرر عنه، من خلال أعمال نظريّة الظروف الطارئة في هذه المسألة.

ويمكن تخريجُ هذه المسألة على قول جمهور الفقهاء بجواز فسخ العقد بسبب العذر الطارئ العام⁽²⁾؛ والعذر الطارئ هنا هو قرار وليّ الأمر بحظر التجوال ومنع التواجد في الأماكن العامة للحد من انتشار جائحة كوفيد-19، الذي يؤدي إلى تفويت انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة؛ ويتربط على فسخ العقد إسقاط الأجرة عن المستأجر إذا لم تستوفَ المنفعة؛ ورد المؤجر لثمن الأجرة المعجل (العربون)؛ وذلك أنّ المنفعة لم تستوفَ بسبب خارجٍ عن تقصير المستأجر أو إهماله.

وقد جاء في البند الأول من المادة (273) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي أنه إذا طرأت قوة قاهرة في العقود الملزمة للجانبين تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً انقضى معه الالتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه⁽³⁾.

⁽¹⁾ البوابة الرئيسية لحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة :

<https://u.ae/ar-ae/information-and-services/justice-safety-and-the-law/handling-the-covid-19-outbreak/enforcement-of-law-to-contain-the-spread-of-covid-19>

تاريخ المطالعة: 11-نوفمبر-2020م.

⁽²⁾ ينظر: ص 11 من البحث.

⁽³⁾ ينظر نص المادة (273) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لسنة 1985.

المطلب الرابع : أثر الجائحة في عقد إجارة العمل والأحكام المترتبة عليها :

إنَّ من أهم المسائل التي عمَّت بها البلوى وكانت من تبعات الأزمة الاقتصادية الناشئة عن انتشار جائحة كوفيد-19: مسألة تسريح العمَّال وخفض الأجور؛ والأصل أنَّ غالب عقود العمال والموظفين تكبِّف فقهاً على مسألة الأجير الخاص التي وردت في نصوص الفقهاء، والأجير الخاص هو الذي استؤجر لمدة معينة من واحدٍ، ويستحق الأجرة بتسليم النفس ومضي المدة ولو لم يقيم بعمل⁽¹⁾.

وقد كان لانتشار الجائحة تأثير في نشاط الشركات وأرباب الأعمال، ويتمثل في عدم قدرتهم على تحقيق الإيرادات المعتادة، وسداد الالتزامات الواجبة عليها ومن ضمنها أجور العمال إلا بتكبد خسائر فادحة، فكان المخرج هو منح العمال إجازةً غير مدفوعة لمدة معينة، أو تسريح بعض العمَّال، وتخفيض أجورهم، ولا بدَّ من بيان الحكم الشرعي في خفض الأجور أو تسريح العمال بسبب الجائحة.

ولمَّا كان قد سبق التأصيل لجائحة كوفيد-19 واعتبارها من الجوائح الشرعية التي يجبُ وضعها من خلال تطبيق نظرية الظروف الطارئة؛ فإنه يمكن القول بجواز خفض أجور العمال إعمالاً لمبدأ العدل، وتخفيفاً للأضرار التي تلحقُ برب العمل بتوزيع الخسارة على الطرفين؛ وهذا ما أقره المجمع الفقهي الإسلامي وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية؛ إذ ذهبوا إلى جواز تعديل الأجرة المستقبلية في عقد الإجارة، عند وجود ظرفٍ طارئٍ يلحق بالملتزم خسائر غير معتادة⁽²⁾.

وأما تسريح العمال بفسخ العقد؛ فإن الحنفية قد نصَّوا على جواز فسخ عقد الإجارة عند حدوث العذر، سواءً كان الفسخ من جهة المؤجر (الملتزم) أو من جهة المستأجر⁽³⁾، وأما بقية الفقهاء دون الشافعية فقد نصوا على جواز فسخ الإجارة للعذر الطارئ العام دون التفصيل فيما إذا كان الفسخ من جهة المؤجر أو المستأجر إلا أن الأمثلة الواردة في كتبهم إنما اقتصرَت على فسخ العقد من جهة المستأجر دون المؤجر.

(1) ينظر: محمود بن أحمد ابن مازة البخاري، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تحقيق: عبد الكريم الجندي، ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1424هـ-2004م، (586/7)، ومجد بن عبدالله الخرشى، شرح مختصر خليل للخرشي، (د.ط.)، بيروت-لبنان: دار الفكر، (د.ت.)، 28/7، والنووي، المجموع، 99/15، ومجد بن عبدالله الزركشي، شرح الزركشي على مختصر الخرق، ط.4، الرياض-المملكة العربية السعودية، (د.ن.)، 1413هـ-1993م، 243/4.

(2) المجمع الفقهي الإسلامي، القرار السابع في الدورة الخامسة بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية، ص122، وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص:252، 249.

(3) الكاساني، بدائع الصنائع، 197/4.

وقد أخذت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية برأي الحنفية في هذه المسألة؛ فقد جاء في النص بشأن عقد إجارة الأشخاص: "يجوز فسخ عقد الإجارة باتفاق الطرفين، ولا يحق لأحدهما فسخه إلا لعذر طارئ أو لظروف قاهرة"⁽¹⁾، وبناءً على ذلك؛ فإنه يجوز لرب العمل فسخ عقد الإجارة وإنهاء عقده مع العامل نتيجة للظروف القاهرة الناشئة عن جائحة كوفيد-19، وقد نصّت المادة (472) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن الحقوق تنقضي إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً لسبب أجنبي لا يد له فيه، وهذا ينطبق على عقود الإجارة.

⁽¹⁾ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص: 860.

الخاتمة :

وقد اشتملت الخاتمة على سرد جملة النتائج والتوصيات المتأدى إليها في هذا البحث، فأما النتائج التي توصلت إليها فهي :

1. تكليف جائحة كوفيد-19 على أنها من الجوائح السماوية التي لا صنع للآدمي فيها؛ وعلى ذلك فإنه يصح إعمال نظرية الظروف الطارئة التي تستند إلى نظرية وضع الجوائح المقررة شرعاً، حال وجود الضرر والمشقة الزائدة الخارجة عن المعتاد .

2. أن للجائحة أثراً في الالتزامات التعاقدية في عقود الإجارة السكنية المنعقدة؛ إذ يصح تعديل بعض الالتزامات حال إعسار المستأجر كالحط من الأجرة أو تأجيلها أو إعفاء المستأجر من السداد، كما يجوز فسخ العقد إن كان الاستمرار في تنفيذ العقد مرهقاً لأحد الطرفين .

3. يظهر أثر الجائحة في عقود الإجارة الاستثمارية في جواز تعديل التزامات العقد إن ثبت تعطل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تعطلاً جزئياً؛ ويجوز الفسخ في حال تعطل الانتفاع بالعين تعطلاً كاملاً .

4. يظهر أثر الجائحة في عقود الإجارة الترفيهية في جواز فسخ العقد حال عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة نتيجة القرارات الصادرة من ولي الأمر المتمثلة في حظر التجوال ومنع التواجد في الأماكن العامة .

5. يحق لرب العمل (المؤجر) في إجارة الأشخاص التخفيف من أجرة العامل بالتراضي بين طرفي العقد؛ أو فسخ العقد إن كان في الاستمرار في تنفيذ العقد ضرراً غير معتاد يقع على رب العمل .

6. إن فسخ عقد الإجارة يترتب عليه إسقاط الأجرة المستقبلية عن المستأجر مع التزامه بدفع أقساط الأجرة السابقة؛ وأما من جهة المؤجر فإنه يلتزم بإعادة مبلغ الإجارة المحصلة من المستأجر في المدة التي لم تستوف فيها المنفعة .

وأما التوصيات؛ فإني أوصي الباحثين بدراسة القضايا المعاصرة الناتجة عن ظهور هذه الجائحة، و أثر تداعيات هذه الجائحة في النشاط الاقتصادي عموماً؛ وفي مختلف أنواع عقود المدة الأخرى خصوصاً .

ثبت المصادر والمراجع :

الكتب :

01. الأصمعي، مالك بن أنس. المدونة (برواية سحنون عن مالك). ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1415هـ-1994م.
02. أمين أفندي، علي حيدر. درر الحكام في شرح مجلة الأحكام. تعريب: فهمي الحسيني، ط.1، بيروت-لبنان: دار الجيل، 1411هـ-1991م.
03. الباجي، سليمان بن خلف. المنتقى شرح الموطأ. ط.1، القاهرة-مصر: مطبعة السعادة، 1322هـ.
04. البجيرمي، سليمان بن محمد. حاشية البجيرمي على شرح المنهج. [د.ط.]. مطبعة الحلبي، [د.ن.]. 1369هـ-1950م.
05. البخاري، محمد بن إسماعيل. الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ح وسننه وأيامه. تحقيق: محد زهير الناصر، ط.1، (د.م.)، دار طوق النجاة، 1422هـ.
06. بدر الدين العيني، محمود بن أحمد. البناية شرح الهداية. ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1420هـ-2000م.
07. الهوتي، منصور بن يونس. دقائق أولي النهى لشرح المنتهى. ط.1، (د.ن.). عالم الكتب، 1414هـ-1993م.
08. الجويني، عبد الملك بن عبد الله. نهاية المطلب في دراية المذهب. تحقيق: عبد العظيم الديب، ط.1، الرياض- المملكة العربية السعودية: دار المنهاج، 1428هـ-2007م.
09. ابن حبان، محمد بن حبان. الثقات. ط.1، بيروت-لبنان، دار الفكر، 1973-1983م.
10. ابن حجر الهيتمي، أحمد بن محمد. تحفة المحتاج في شرح المنهاج. (د.ط.). القاهرة-مصر، المكتبة التجارية الكبرى، 1357هـ-1983م.
11. الخرخشي، محمد بن عبد الله. شرح مختصر خليل للخرشي. (د.ط.). بيروت-لبنان: دار الفكر، [د.ت.].
12. أبو دود، سليمان بن الأشعث. سنن أبي داود. تحقيق: شعيب الأنزوط، ومحمد كامل، ط.1، دمشق-سوريا، وبيروت-لبنان، دار الرسالة العالمية، 1430هـ-2009م.
13. الدسوقي، محمد بن أحمد. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. (د.ط.). دار الفكر، (د.ت.).
14. الذهبي، محمد بن أحمد. ميزان الاعتدال في نقد الرجال. تحقيق: علي الحجاوي، ط.1، بيروت-لبنان: دار المعرفة للطباعة والنشر، 1382هـ-1963م.
15. ابن رشد، محمد بن أحمد القرطبي. المقدمات الممهدات. تحقيق: محمد حجي، ط.1، بيروت-لبنان: دار الغرب الإسلامي، 1408هـ-1988م.
16. الرملي، أحمد بن حمزة. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج. ط.1، بيروت-لبنان، دار الفكر، 1404هـ-1984م.
17. الريبوني، قطب. في رحاب الفقه المعاصر- قضايا معاصرة في ميزان المقاصد والقواعد. ط.1، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض-المملكة العربية السعودية، 1440هـ-2019م.
18. الزحيلي، محمد مصطفى. القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة. ط.1، دمشق-سوريا: دار الفكر، 1427هـ-2006م.
19. الزحيلي، وهبة بن مصطفى. الفقه الإسلامي وأدلته. ط.4، دمشق-سوريا: دار الفكر، 1409هـ-1989م.

- أثر تداعيات جائحة كوفيد-19 في عقود الإجارة : دراسة فقهية ميدانية لمسائل منها
20. ابن زكريا، أحمد بن فارس. معجم مقاييس اللغة. عناية: محمد عوض مرعب، وفاطمة أصلان، ط.1، بيروت-لبنان: دار إحياء التراث العربي، 1422هـ-2001م.
21. الزيلعي، عثمان بن علي. تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي. ط.1، القاهرة-مصر: المطبعة الكبرى الأميرية-بولاق، 1313هـ.
22. زين الدين العراقي، عبدالرحيم بن الحسين. المغني عن حمل الأسفار في الأسفار. ط.1، بيروت-لبنان: دار ابن حزم، 1426هـ-2005م.
23. السرخسي، محمد بن أحمد. المبسوط. (د.ط.)، بيروت-لبنان: دار المعرفة، 1414هـ-1993م.
24. الشافعي، محمد بن إدريس. الأم. (د.ط.)، بيروت-لبنان: دار المعرفة، 1410هـ-1990م.
25. العمراني، يحيى بن أبي الخير. البيان في مذهب الإمام الشافعي. تحقيق: قاسم محمد النوري، ط.1، جدة-المملكة العربية السعودية: دار المنهاج، 1421هـ-2000م.
26. ابن قدامة، عبد الله بن أحمد المقدسي. الكافي في فقه الإمام أحمد. ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1414هـ-1994م.
27. القرافي، أحمد بن إدريس. الذخيرة. تحقيق: محمد حيي وآخرون، ط.1، بيروت-لبنان: دار الغرب الإسلامي، 1994م.
28. الكاساني، أبو بكر بن مسعود. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. ط.2، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1406هـ-1986م.
29. الكلوزاني، محفوظ بن أحمد. الهداية على مذهب الإمام أبي عبدالله أحمد بن محمد بن حنبل الشيباني. تحقيق: عبداللطيف هميم، وماهر ياسين الفحل، ط.1، الجبراء-الكويت: مؤسسة غراس للنشر والتوزيع، 1425هـ-2004م.
30. ابن ماجه، محمد بن يزيد. سنن ابن ماجه. تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، ط.1، دمشق-سوريا، وبيروت-لبنان، دار الرسالة العلمية، 1430هـ-2009م.
31. ابن مازة، محمود بن أحمد. المحيط البرهاني في الفقه النعماني. تحقيق: عبدالكريم الجندي، ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1424هـ-2004م.
32. الماوردي، علي بن محمد. الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي. تحقيق: علي محمد، وعادل أحمد، ط.1، بيروت-لبنان: دارالكتب العلمية، 1419هـ-1999م.
33. المرادوي، علي بن سليمان. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف. تحقيق: عبد الله بن عبدالمحسن التركي، وعبدالفتاح محمد الحلو، ط.1، لقاهرة-مصر: هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، 1415هـ-1995م.
34. المرغيناني، علي بن أبي بكر. الهداية في شرح بداية المبتدي. تحقيق: طلال يوسف، (د.ط.)، بيروت-لبنان: دار إحياء التراث العربي، (د.ت.)
35. مسلم، مسلم بن الحجاج. المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله ح. تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، (د.ط.)، بيروت-لبنان: دار إحياء التراث العربي، (د.ت.)
36. ابن مفلح، إبراهيم بن محمد. المبدع في شرح المقنع. ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1418هـ-1997م.
37. ابن منظور، محمد بن مكرم. لسان العرب. ط.3، بيروت-لبنان: دار صادر، 1414هـ.
38. المواق، محمد بن يوسف. التاج والإكليل لمختصر خليل. ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1416هـ-

39. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم. الأشباه والنظائر. ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1419هـ
 40. النسائي، أحمد بن شعيب. المجتبى من السنن (السنن الصغرى). تحقيق: عبدالفتاح أبو غدة، ط.2، حلب-سوريا: مكتب المطبوعات، 1406هـ-1986م.
 41. ابن نصر، عبد الوهاب بن علي. التلقين في الفقه المالكي. تحقيق: محمد بو خريزة، ط.1، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية، 1425هـ-2004م.
 42. النفراوي، أحمد بن غانم. الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني. (د.ط.)، (د.م.): دار الفكر، 1415هـ-1995م.
 43. النووي، يحيى بن شرف. المجموع شرح المذهب. (د.ط.)، (د.م.): دار الفكر، (د.ت.)
 44. الزركشي، محمد بن عبد الله. شرح الزركشي على مختصر الخرقي. ط.1، الرياض-المملكة العربية السعودية: (د.ن)، 1413هـ-1993م.
 45. النووي، يحيى بن شرف. روضة الطالبين وعمدة المفتين. تحقيق: زهير الشاويش، ط.3، بيروت-لبنان، ودمشق-سوريا، وعمان-الأردن، المكتب الإسلامي، 1412هـ-1991م.
 46. المجمع الفقهي الإسلامي، القرار السابع في الدورة الخامسة بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية.
 47. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المنامة-البحرين، 1437هـ-2017م.
- ب. المجالات :
01. الجناحي، عارف محمد. تطبيقات نظرية الظروف الطارئة في بيع التقسيط والمراوحة للأمر بالشراء في الفقه الإسلامي والقانون، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية، مج.16، ع.1، شوال 1440هـ-يونيو 2019م.
 02. قباني، محمد رشيد. نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي. مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، السنة الثانية، ع.2.

ث- المواقع الإلكترونية:

1. وزارة الصحة ووقاية المجتمع بدولة الإمارات العربية المتحدة
(<https://www.mohap.gov.ae/ar/AwarenessCenter/Pages/COVID-19.aspx>)
2. منظمة الصحة العالمية
(<https://www.who.int/ar/dg/speeches/detail>)
3. وكالة أنباء الإمارات
2020/10/24م، <https://www.wam.ae/ar/details/1395302880169>
4. البوابة الرسمية لحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة:
<https://u.ae/ar-ae/information-and-services/justice-safety-and-the-law/handling-the-covid-19-outbreak/national-disinfection-programme>
5. مقال منشور في جريدة البيان بعنوان: "مبادرة (ملاك الخير) لإعفاء المستأجرين في الإمارات"،
(<https://www.albayan.ae/economy/real-estate-market/2020-05-10-1.3854827>)