



The Impact of Corona Virus on Contractual Imbalance and Ways to Treat it in Lease Contracts: A Legal Jurisprudence Study (Jordan as a Model)

Iyad Falah Damour*

Department of Fiqh and its Fundamentals, School of Sharia, The University of Jordan, Jordan.

Abstract

Objectives: The study aims to show the impact of Corona virus on contractual imbalance in lease contracts and ways to treat it.

Methods: The researcher relied on a descriptive, analytical and deductive method in his study. He employed a descriptive approach to clarify the main terms in the study, which are: *ijarah*, Corona virus, and contractual balance. He also employed an analytical method in addressing the impact of Corona virus on contractual balance. As for the deductive approach, it came to devise ways to address the contractual imbalance due to Corona virus in lease contracts.

Results: The study concluded a number of results. Corona virus affected the contractual balance in many contracts, including lease contracts, as it contributed to the breach of the obligations of the parties to the contract. Dealing with Corona pandemic must take into account the interests of the contracting parties, which are justice and balance. The measures taken by the Hashemite Kingdom of Jordan to confront the Corona virus had a direct impact on contracts, and on lease contracts in particular. There are legitimate and legal solutions to address contractual imbalance in lease contracts due to the Corona virus, such as termination, reduction of obligation, contract modification, or termination.

Conclusions: The researcher recommends that official authorities add the phrase "taking into account the interests of both parties" to Defense Law, Article (11).

Keywords: Corona virus, contractual imbalance, Lease contracts.

<https://doi.org/10.35516/law.v49i2.1514>

Received: 24/9/2021

Revised: 8/11/2021

Accepted: 2/12/2021

Published: 1/6/2022

* Corresponding author:
eyad.aldmour1971@gmail.com

أثر فيروس كورونا في اختلال التوازن العقدي وطرائق معالجته في عقد الإجارة دراسة فقهية قانونية (الأردن أنموذجاً)

إياد فلاح الضمور*

قسم الفقه وأصوله، كلية الشريعة، الجامعة الأردنية، الأردن.

ملخص

الأهداف: تهدف الدراسة إلى بيان أثر فيروس كورونا في اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة، وسبل معالجته. المنهجية: اعتمد الباحث على المنهج الوصفي والتحليلي والاستنباطي في دراسته، حيث وظف المنهج الوصفي في بيان المصطلحات الرئيسية في الدراسة، والمتمثلة في: الإجارة، وفيروس كورونا، والتوازن العقدي. كما وظف المنهج التحليلي في معالجة تأثير فيروس كورونا على التوازن العقدي. وأما المنهج الاستنباطي؛ فقد جاء لاستنباط سبل معالجة اختلال التوازن العقدي بسبب فيروس كورونا في عقد الإجارة.

النتائج: توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج، أهمها:

- يعتبر فيروس كورونا جائحة بشروطها ومن خلال الإجراءات المتخذة لمواجهتها.
 - أثر فيروس كورونا على التوازن العقدي في كثير من العقود، ومنها عقد الإجارة، حيث ساهم في الإخلال بالتزامات أطراف العقد.
 - إن التعامل مع جائحة كورونا لا بد فيه من مراعاة مصلحة العاقدين، وهذا هو العدل والتوازن.
 - الإجراءات التي قامت بها المملكة الأردنية الهاشمية لمواجهة فيروس كورونا كان لها تأثير مباشر على العقود، وعلى عقد الإجارة بشكل خاص.
 - يوجد حلول شرعية وقانونية لمعالجة اختلال التوازن العقدي الواقع على عقد الإجارة بسبب فيروس كورونا، كالفسخ وإنقاص الالتزام، وتعديل العقد، أو فسخه.
- التوصيات: يوصي الباحث الجهات الرسمية بإضافة عبارة "مراعاة مصلحة الطرفين" على قانون الدفاع في المادة 11، وإجراء المزيد من البحوث حول الجوائح وتحليلها في كافة العقود.
- الكلمات الدالة: فيروس كورونا، التوازن العقدي، الإجارة.

المقدمة

حرصت الشريعة الإسلامية على إحلال التوازن العقدي بين أطراف العلاقة التعاقدية في المعاملات المالية جميعها، بحيث يتم مراعاة مصلحة جميع الأطراف، ومن هذه العقود؛ عقد الإجارة، الذي يعتبر من أهم العقود المتعامل بها بين الناس، ومبدأ التوازن العقدي، وتحقيق العدالة مبدأ أصيل للشريعة الإسلامية، وضعت له الضوابط اللازمة لإيجاده منذ نشأة العقد إلى منتهاه؛ فالتوازن العقدي لبنة أساسية لبناء العدالة التعاقدية؛ ليقوم بوظيفته في حماية الطرف الضعيف في العقد؛ لكن قد تحدث ظروف استثنائية طارئة أو جائحة ترمي بظلالها على العملية التعاقدية الجارية بين الناس؛ كجائحة كورونا التي أثرت على جميع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية؛ مما دفع دول العالم للقيام بإجراءات صارمة لمواجهة هذا الوباء الخطير، حيث أغلقت المحال التجارية، وتم تفعيل قانون حظر التجول، وحظر النقل البري والجوي والبحري، وأقدمت كثير من الشركات إلى تسريح عدد كبير من موظفيها؛ لمواجهة الخسائر الاقتصادية بسبب فيروس كورونا؛ ولما كان لفيروس كورونا تأثير في اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة، وقيم العدالة بين التزامات المتعاقدين فيه، جاءت هذه الدراسة لمعالجة الأحكام الفقهية المتعلقة بتأثير فيروس كورونا على التوازن العقدي في عقد الإجارة. والله أسأل السداد والتوفيق.

مشكلة الدراسة

تكمن مشكلة الدراسة في محاولة الإجابة عن السؤالين الآتيين:

- 1- ما أثر فيروس كورونا في اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة؟
- 2- ما سبل معالجة اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة الناجم عن فيروس كورونا؟

أهمية الدراسة

تكمن أهمية الدراسة في النقاط الآتية:

- 1- معالجة قضية فقهية معاصرة، ومعرفة أحكامها وحلولها؛ لتأثيرها القوي على حياة الناس اقتصاديا واجتماعيا وسياسيا ودينيا.
- 2- تقديم دراسة يسفيد منها أهل الاختصاص في مجال الإفتاء والقضاء وطلبة العلم الشرعي.

أهداف الدراسة

تكمن أهداف الدراسة من خلال النقاط الآتية:

- 1- بيان أثر فيروس كورونا في اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة.
- 2- بيان سبل معالجة اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة الناجم عن فيروس كورونا.

الدراسات السابقة

هناك دراسات تناولت الحديث عن فيروس كورونا، وأثره في عقد الإجارة، ومن أهم هذه الدراسات:

- 1- أثر جائحة كورونا على أحكام الإجارة في الفقه الإسلامي. للباحث الدكتور سيد عال القاسم مولاي، المعهد العالي للدراسات والبحوث- موريتانيا، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد9 العدد4، عام2020م، تحدث فيه الباحث عن:
- حقيقة الإجارة وأقسامها، وبين مفهوم الجوائح في عقد البيع والإجارة، مع بيان وضع الجوائح في عقد الإجارة، ثم بين أثر جائحة كورونا على عقد الإجارة وطبيعة هذا التأثير.

- 2- التكييف القانوني لجائحة كورونا وأثرها على الالتزامات التعاقدية الدولية. للدكتورة سماح هادي الجنابي، جامعة النهريين، كلية الحقوق، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، مجلد9، عدد خاص، لعام2020م، حيث تناولت الباحثة الحديث عن:

- تكييف جائحة كورونا باعتبارها قوة قاهرة أو ظرف طارئ، وبيان آثار جائحة كورونا على العقد الدولي بوصفها قوة قاهرة، أو ظرف طارئ.

- 3- أثر العذر والجائحة في عقدي البيع والإجارة وما يقابلهما في القانون المدني. رسالة ماجستير، نزار أحمد عيسى بإشراف الدكتور عبد المنعم أبو قاهوق، جامعة النجاح الوطنية، 2003، حيث تحدث الباحث في رسالته عن:

- مفهوم العدالة وأثرها في المعاملات، ومفهوم العذر وأدلة اعتباره، كما تناول الباحث الحديث عن مفهوم الجائحة، وأنواعها، وموقف العلماء منها، وأثر الجوائح على البيع والإجارة.

- 4- أثر العذر والجوائح على الالتزامات العقدية في الفقه الإسلامي مقارنة بنظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، للباحث هزري عبد الرحمن، بإشراف الدكتور العيد حداد، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية، الخروبة، السنة الدراسية 2005. 2006م، تناول الباحث في رسالته الحديث عن:

- بيان مفهوم الجوائح، وأدلتها، وأنواعها، وشروط اعتبارها فقها وقانونا، كما تناول الباحث الحديث عن أثر الجوائح على العقد فقها وقانونا.

- 5- نظرية الجوائح في الفقه الإسلامي (فيروس كورونا نموذجا)، للدكتور أمال أبو خالفي، والدكتورة أم نائل بركاني، مجلة الشهاب، مجلد7،

العدد 1، لعام 2021م، تناول الباحثان الحديث عن:

- مفهوم نظرية الجوائح في الفقه الإسلامي وعلاقتها بالضرورة الشرعية، ونظريتي الظروف الطارئة والقوة القاهرة، وتناول الباحثان بعض التطبيقات لنوازل متعلقة بفيروس كورونا في مجال العبادات، وأخرى في عقد الإجارة.

6- تداعيات وباء كورونا (كوفيد19) على الالتزام التعاقدي في القانون المدني الجزائري، حاتم مولود، بحث محكم، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة القانون الدولي والتنمية، مجلد8، العدد2، م2020، حيث تناول الباحث في بحثه الحديث عن نظرية الظروف الطارئة من حيث مفهومها، ونطاق تطبيقها وأثارها، وما قامت به الدولة الجزائرية من إجراءات احترازية لمواجهة خطر هذا الفيروس؛ لكن الباحث لم يبين مفهوم فيروس كورونا بشكل واضح، ولا التأصيل الفقهي لأثر فيروس كورونا، كما أنه تناول بعض الحلول فقط دون ذكرها كلها، وركز الباحث على الجانب المادي للوباء أكثر من الجانب الإنساني.

7- تأثير تفشي فيروس كورونا المستجد (COVID19) على الالتزامات التعاقدية، منصور جلطي، بحث محكم، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة القانون الدولي والتنمية، مجلد8، العدد2، م2020، فقد تناول الباحث في بحثه الحديث عن مفهوم القوة القاهرة فقها وقانونا، كما تناول الحديث عن تأثير فيروس كورونا على العقود التجارية الدولية، ولكن لم يبين الباحث، وإن كان أكثر توفيقاً من البحث السابق في تأصيل أثر فيروس كورونا باعتباره قوة القاهرة، لم يبين الحلول اللازمة لاختلال التوازن العقدي بسبب فيروس كورونا. أما موضوع دراستي والموسوم " أثر فيروس كورونا في اختلال التوازن العقدي وطرائق معالجته في عقد الإجارة دراسة فقهية قانونية (الأردن أنموذجاً) " فإنه يختلف عما سبقه من أبحاث ودراسات في أنه تناول الحديث بشكل مفصل ومباشر عن موضوع جديد هو أثر فيروس كورونا في اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة، مع وضع الحلول المناسبة لدفع هذا الاختلال، وبيان التكييف الفقهي لأثر هذا الفيروس على عقد الإجارة، كما تناول الباحث الحديث عن الإجراءات الاحترازية التي قامت بها المملكة الأردنية الهاشمية لمواجهة هذا الفيروس الخطير كالحظر، والاعلاقات، وتناول الحديث عن جائحة كورونا من ناحيتين، الفقه والقانون، كما تناول البحث الحديث وبشكل مفصل عن دور قانوني المالكين والمستأجرين والعمل الأردني في مواجهة اختلال التوازن العقدي بسبب الجوائح والظروف الطارئة.

منهج الدراسة

تم توظيف المنهج الوصفي والتحليلي والاستنباطي في الدراسة على النحو الآتي:

أولاً: المنهج الوصفي في بيان المصطلحات الرئيسة في الدراسة والمتمثلة في مصطلح الإجارة، وفيروس كورونا، والتوازن العقدي.

ثانياً: المنهج التحليلي لمعالجة تأثير فيروس كورونا على التوازن العقدي من خلال تحليل أقوال الفقهاء والنصوص القانونية

ثالثاً: المنهج الاستنباطي لاستنباط سبل معالجة اختلال التوازن العقدي بسبب فيروس كورونا في عقد الإجارة.

خطة الدراسة

تقسم الدراسة إلى مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة فيما أهم النتائج والتوصيات على النحو الآتي:

المبحث الأول: الإطار التمهيدي لمصطلحات الدراسة

المطلب الأول: مفهوم فيروس كورونا.

المطلب الثاني: مفهوم التوازن العقدي.

المطلب الثالث: مفهوم عقد الإجارة (فقها وقانوناً) وأقسامها.

المبحث الثاني: أثر فيروس كورونا في اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة

المطلب الأول: التكييف الفقهي لأثر فيروس كورونا على عقد الإجارة.

المطلب الثاني: أثر فيروس كورونا (كجائحة) على عقد الإجارة.

المطلب الثالث: اختلال التوازن العقدي بسبب فيروس كورونا.

المبحث الثالث: معالجة اختلال التوازن العقدي بسبب فيروس كورونا في عقد الإجارة

المطلب الأول: الإحسان والأخوة الإيمانية والتكافل الاجتماعي بين أطراف العقد.

المطلب الثاني: دور المملكة الأردنية في معالجة اختلال التوازن العقدي.

المطلب الثالث: فسخ العقد أو تعديله بسبب فيروس كورونا.

المبحث الأول: الإطار التمهيدي لمصطلحات الدراسة

إن معرفة الشيء فرع عن تصوره، وليتسنى فهم هذا الموضوع لا بد من الوقوف على مصطلحاته الرئيسة والمتمثلة في (فيروس كورونا)، (التوازن

العقدي)، (الإجارة)، وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول: مفهوم فيروس كورونا

الفرع الأول: مفهوم كلمة فيروس:

" فيروس مفرد، وجمعه فيروسات. وهو كائن دقيق سريع الانتشار، لا يُرى بالمجهر العادي، وقد يكون وسطاً بين الحي وغير الحي، منه أنواع عديدة، تُحدث الكثير من الأمراض المعدية، كالجدري والحصبة، وشلل الأطفال ونحوها فيروس الإيدز، الأنفلونزا" (د أحمد مختار عبد الحميد عمر، 1759/3)

الفرع الثاني: مفهوم كلمة كورونا

يُشتق اسم "coronavirus" من (corona باللاتينية) وتعني إكليل زهور أو الإكليل)، كما تعني التاج أو الهالة، ويُشير الاسم إلى المظهر المميز للفيروسات (الشكل المعدي للفيروس) الذي يظهر عبر المجهر الإلكتروني حيث تمتلك زغابات من البروزات السطحية البصلية الكبيرة، مما يُظهرها على شكل تاج الملك أو الهالة الشمسية. (<https://fadic.net/> فيروس كورونا: وباء عالمي جديد)

الفرع الثالث: فيروسات كورونا: هي مجموعة من الفيروسات التي يمكنها أن تسبب أمراضاً مثل الزكام والالتهاب التنفسي الحاد (السارز) ومتلازمة الشرق الأوسط التنفسية (ميرز). وقد تم اكتشاف نوع جديد من فيروسات كورونا بعد أن تم التعرف عليه كمسبب لأحد الأمراض الخطيرة سريعة الانتشار التي بدأت في الصين في سنة 2019، ويُعرف الفيروس الآن باسم فيروس المتلازمة التنفسية الحادة الوخيمة كورونا (سارز كوف). ويسمى المرض الناتج عنه مرض فيروس كورونا 2019 (كوفيد 19) (<https://www.mayoclinic.org/>)

المطلب الثاني: مفهوم التوازن العقدي

إن للتوازن العقدي أهمية بالغة في العقود التي تجري بين العاقدين تكمن في أنه أداة لتحقيق العدالة التعاقدية، والتي من خلالها يطمئن العاقد على حقوقه التعاقدية، وأن ما عليه من التزامات لا يخرج عن حدود العدالة، وهو يعمل على إيجاد بيئة استثمارية واقتصادية يسود فيها الأطمئنان بين أطراف العقد على مصالحهم وأموالهم وحقوقهم، وهذا بدوره يؤدي إلى الانتعاش الاستثماري والاقتصادي. ولأهميته لا بد من معرفة معناه وتجليته على النحو الآتي:

الفرع الأول: التوازن لغة

التوازن في اللغة من الاتزان وهو الاعتدال في الثقل والخفة، وتوازن الشيطان أي تساوي (الزبيدي، 250/36 - 253) وبأني بمعنى المساواة والتعادل، كقوله صلى الله عليه وسلم: (لَوْ كَانَتْ الدُّنْيَا تَعْدِلُ عِنْدَ اللَّهِ جَنَاحَ بَعُوضَةٍ مَا سَقَى كَافِرًا مِنْهَا شَرْبَةً مَاءٍ) (صحيح غريب، الترمذي 4/560). فالتوازن لغة يعني المساواة والعدل بين الشيطان.

الفرع الثاني: التوازن اصطلاحاً

لم يجد الباحث - بحدود اطلاعه - على تعريف للتوازن اصطلاحاً عند فقهاء المسلمين قديماً، وإنما تناولوا الحديث عن العدل والعدالة، التي تعتبر هذه الأمور نتاجاً للتوازن وأثراً له. ويمكن تعريف التوازن اصطلاحاً بأنه: تحقيق التعادل والمساواة النسبية بين العاقدين؛ فالعلاقة بين التعريف اللغوي والاصطلاحى أن كليهما يدل على التوازن والعدل والمساواة.

الفرع الثالث: مفهوم التوازن العقدي عند الفقهاء

إن التوازن العقدي ضرورة لتحقيق العدالة واستقرار المعاملات المالية، وزيادة مشاريع الاستثمار المختلفة، والأمر الإلهي واضح بضرورة المحافظة على أموال الناس وحقوقهم، وإقامة العدل بينهم فلا يظلم أحدهم الآخر؛ لأن إقامة العدل في الالتزامات بين العاقدين مبدأ من مبادئ الشريعة الإسلامية. فنجد أن الشريعة الإسلامية حرمت كل فعل من شأنه الإخلال بهذا المبدأ كالربا والغرر. ويتم إقامة التوازن العقدي بإحلال المساواة والتكافؤ بين أطراف العقد. يقول تعالى: { إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَى وَيَنْهَى عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَتَذَكَّرُونَ } (النحل: 90) يقول القرافي: " إن العدل في المعاملات هو مقارنة التساوي، فلما أصبح إدراك التساوي في الأشياء المختلفة الذوات عسيراً جعل الدينار والدرهم لتقديرهما " (القرافي 3/258). أي أن التساوي المطلق لا يمكن أن يكون؛ فالمساواة نسبية يؤثر فيها الزمان والمكان وتقويم المقومين، واختلاف طبيعة الأعضاض، والدليل على ذلك تسامح الفقهاء في الغبن اليسير دون الفاحش؛ لأن الغبن الفاحش يؤدي إلى الإخلال بالتوازن العقدي بخلاف الغبن اليسير. (عزام، 52) وبناء عليه يمكن تعريف التوازن العقدي فقهاً بأنه: تحقيق التعادل النسبي في التزامات طرفي العقد منذ نشأته حتى الإنهاء من تنفيذه.

الفرع الرابع: التوازن العقدي عند القانونيين

إن إحلال التوازن العقدي من خلال التشريعات القانونية في غاية الأهمية؛ من أجل التوفيق بين التزامات طرفي العقد؛ حتى لا يتمكن الطرف القوي من استغلال حاجة الطرف الضعيف، وغالباً ما يكون المحتاج للعقار أو الأرض أو الركوبة لقمة سائغة وسهلة للمالك هذه الأشياء، فتدخل

المشرع القانوني لتنظيم العقود على اختلافها تحقيقاً للمصلحة، فألزم العاقدين ببند العقد من أجل تحقيق التوازن العقدي، فكلاهما يعرف التزاماته، فلا يجوز له الإخلال بها؛ لأن هذا الإخلال يعمل على فقد التوازن العقدي. فالتوازن العقدي قانوناً هو: الموازنة والتوزيع العادل لمضمون العقد بين أطراف العلاقة التعاقدية من بداية العقد إلى الانتهاء من تنفيذه أخذاً وعطاءً؛ للوصول إلى الاستقرار الاقتصادي (بن عزوز، 24). من خلال هذا التعريف نلاحظ فكرة التوازن العقدي التي تتم من خلال التزام الطرفين ببند العقد المبرم بينهما، وأن المقصود من التوازن العقدي المساواة الذي يؤدي إلى تحقيق كلا العاقدين مقصودهما من العقد، فأحدهما يقصد المال والآخر يقصد المنفعة، وخروج العقد عن هذا المقصود ظلم، وهذا التعريف يوجب الالتزام بالتوازن منذ إنشاء العقد إلى تمام تنفيذه.

المطلب الثالث: مفهوم عقد الإجارة

الفرع الأول: الإجارة لغة

الإجارة: اسم، مصدره أجار، وهي مشتقة من الأجر، وهو العوض، ومنها سمي الثواب أجرة، وهي ما أعطى الإنسان من أجر في عمل، والجمع أجور، والأجرة: الكراء (ابن منظور، 4/10-11). والكراء هو أجر الانتفاع بالمستأجر (ابن فارس، 782) نلاحظ من خلال التعريف أن الإجارة من الفعل أجر، وتأتي بمعنى الثواب والكراء، وما أعطيت من أجر.

الفرع الثاني: الإجارة اصطلاحاً

الأصل في التعريف أن يكون جامعاً مانعاً يشمل كل أفراد الشيء المراد تعريفه مع بيان حدوده، وإخراج منه ما لا يشمل، وبالتالي فإن التعريف المناسب لعقد الإجارة هو: عقد يقوم على منفعة مباحة معلومة متقومة من قبل مالكيها إلى من ينتفع بها مدة معلومة بعوض معلوم (الميرغيناني، 3/230) (ابن عابدين، 4/6) (الصاوي، 4/6) (الشريبي، 3/438). فالعلاقة بين التعريفين أنهما يدلان على أن الإجارة عقد قائم على إباحة منفعة معلومة مقابل عوض معلوم.

الفرع الثالث: الإجارة قانوناً

عرّفها القانون المدني الأردني في المادة (658) بأنها: تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم (المادة 658، القانون المدني الأردني). إن الفقه الإسلامي اشترط أن تكون المنفعة مباحة متقومة، في حين أن القانون أغفل هذا الشرط، كما أن القانون جعل عقد الإجارة يقوم على تملك المنفعة، مع أن الأصل في الإجارة إباحة منفعة وليس تملكها؛ لأن عقد الإجارة مؤقت وليس دائم.

المبحث الثاني: أثر فيروس كورونا في اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة

لقد أثر فيروس كورونا على كافة جوانب الحياة المختلفة الدينية، والإقتصادية، والإجتماعية، وأثر بشكل خاص في عقود الإجارة، وعقود الاستثمار المتنوعة كالفنادق، والمطاعم ودور السكن وغيرها، وليبيان الأحكام الفقهية المتعلقة بأثر فيروس كورونا على التزامات المتعاقدين في عقد الإجارة لا بد من الوقوف على التكييف الفقهي لأثر فيروس كورونا على عقد الإجارة، ثم بيان تأثير فيروس كورونا على اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة، وذلك من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول: التكييف الفقهي لأثر فيروس كورونا على عقد الإجارة

لقد أعلنت منظمة الصحة العالمية في عام 2020م وعلى لسان مديرها تيدروس أدهانوم بأن فيروس كورونا الذي انتشر حول العالم " جائحة" (منظمة الصحة العالمية، 8-11-1441). وفي 14 أيلول/سبتمبر 2020 أصدر المجلس العالمي لرصد التأهب (GPMB) – وهو هيئة مستقلة للرصد والمساءلة لضمان التأهب لمواجهة الأزمات الصحية العالمية – تقريره بعنوان "عالم تسوده الفوضى". ولتعزيز الاستجابة الحالية لجائحة كوفيد-19 وتحضير العالم بشكل أفضل لمواجهة الأوبئة وحالات الطوارئ الصحية في المستقبل، دعا التقرير إلى تعزيز القيادة المسؤولة والمواطنة الملتزمة ونظم الأمن الصحي القوية والمرنة، والاستثمار المستدام، والحوكمة العالمية المتينة للتأهب (منظمة الصحة العالمية، 8-11-1441). نلاحظ أن منظمة الصحة العالمية صنفت فيروس كورونا بأنه جائحة، وهذا التصنيف لم يأت اعتباراً أو مصادفة؛ بل بسبب آثاره المدمرة على كافة قطاعات الحياة المختلفة، وعلى البشر أيضاً بشكل فتاك، ولا سيما أن الإجراءات الاحترازية التي قامت بها كافة دول العالم لمواجهة تناسب إطلاق جائحة عليه. لقد أصبح تنفيذ الالتزامات التعاقدية مستحيلاً في ظل هذا الوباء الخطير، مما دفع دول العالم إلى اتخاذ إجراءات احترازية لمواجهة الأمر الذي جعل من هذه الإجراءات المتخذة ضد فيروس كورونا تترك آثاراً وانعكاسات خطيرة عادت بالضرر على كثير من القطاعات الحياتية للإنسان، حيث أصبح تنفيذ كثير من العقود مستحيلاً، أو ينذر بخسارة فادحة غير متوقعة، وتعطلت مصالح الناس، وحال دون القدرة على الوفاء بالالتزامات المتبادلة، الفيروس هو آفة سماوية ابتلى الله تعالى به البشر (أبو خالفي وبركاني، 260). يقول أدهانوم المدير العام للصحة العالمية: "لم نر من قبل جائحة يشعل شرارتها

فيروس كورونا، كما لم نشهد جائحة لا يمكن السيطرة عليها" (<https://arabic.cnn.com>) (2021/7/5). لقد تناول الفقه الإسلامي الحديث عن وضع الجوائح في العقود، وذلك من خلال تعديل الثمن بإنقاص جزء منه، أو كله وذلك بقدر الخسارة الواقعة على العاقد بسبب الجائحة، يقول ابن تيمية: "إن الجائحة هي الأفات السماوية التي لا يمكن لأحد أن يطالب بتضمينها لأحد آخر، كالريح والصواعق والمطر والجيش والصوص" (ابن تيمية، 278/30).

جاء في حاشية الصاوي ما يدل على اعتبار الجوائح: إذا هلك المبيع بأمر من الله تعالى (أفة سماوية) بطل العقد (الصاوي، 200/3). إذن فيروس كورونا أفة سماوية لا دخل لأحد بها، ولا يمكن لأحد أن يطالب أحد بأن يضمن أثارها أبداً، ولا يثبت فيها عنصر التقصير من أي طرف من أطراف العملية التعاقدية، بل هي أمر خارج عن إرادتهم وتوقعهم، ولا قدرة لأحد على دفعه إلا الله تعالى، وهو جائحة ألفت بظلالها على كافة أرجاء المعمورة، وعليه فلا بد من بيان مفهوم الجائحة، وشروط اعتبارها على النحو الآتي:

الفرع الأول: مفهوم الجائحة

أولاً: الجائحة لغة من الجوح: وهو الاستئصال من الاجتياح، وجاحتهم السنة جوحاً وجياحة واجتاحت: أي استأصلت أموالهم، وسنة جائحة أي جدبة، والجوح والجائحة هي الشدة والنازلة العظيمة التي تجتاح المال، وهي كل مصيبة عظيمة، والجائحة المصيبة التي تحل بالرجل في ماله، فتجتاحه كله، وتتلفه كالحريق والطفوفان، وجاحت الأفة المال تجوحه جوحاً أي أهلكته، والجمع جوائح (ابن منظور، 431/2) (الفيومي، 1/113). نجد أن مفهوم الجائحة في اللغة يطلق على: الاستئصال والشدة والنازلة العظيمة التي تجتاح المال وتتلفه.

ثانياً: الجائحة اصطلاحاً: "ما أتلف من معجز عن دفعه عادة قدراً من ثمر أو نبات وغيرها بعد بيعه" (علي الصعيدي العدوي، 217/2). ويمكن تعريف الجائحة بأنها: كل ما لا يستطيع الإنسان دفعه، ولا يمكن توقعه أو الاحتراز منه سواء أكان سماوياً أو بفعل آدمي، وينتج آثاره الكارثية دينياً واقتصادياً واجتماعياً وسياسياً. والله أعلم

الفرع الثاني: شروط اعتبار الجوائح

ولا بد من شروط لاعتبار الجائحة التي يترتب عليها تعديل أو فسخ العقد، ومن هذه الشروط:

1- أن تكون الجائحة واقعة على عقد متراخي التنفيذ.

حتى تكون الجائحة سبباً لتعديل العقد، لا بد أن يكون هناك فترة من الزمن بين صدور العقد وتنفيذه، حتى يتصور وجود جائحة تخل بالتزامات المتعاقدين، فتختلف ظروف انعقاد العقد عن ظروف تنفيذه، والمضي فيه، ومن العقود التي تمتاز بهذه الميزة عقد الإجارة، الذي يكون الزمن عنصراً ملازماً للعقد لا ينفك عنه، فالغاية من الإجارة الانتفاع بالمأجور، وهذا لا يحصل إلا بترك المأجور بيد المستأجر مدة من الزمن لاستيفاء المنفعة، هذه المدة يتصور فيها وقوع جائحة تغير الالتزامات التعاقدية، فالمنفعة تحدث شيئاً فشيئاً، وهذا يحتاج إلى الزمن (الكاساني، 201/4) (الدريني 149-150)

2- أن تكون الجائحة غير متوقعة ولا يمكن دفعها.

أي أن وقوعها نادر، وخارج عما عرفه وألفه الناس، كالزلازل والبراكين وارتفاع الأسعار بشكل كبير غير معتاد عليه، والجراد، والجيش الذي لا طاقة برده ودفع خطره، وكذلك الأمراض التي تصيب البشر مثل كورونا، والشجر مثل العفن وغيره، فهذه كلها حوادث غير متوقعة، وهي جوائح معتبرة توجب الأخذ بما تتركه من آثار مدمرة توجب رفع الضرر الذي حصل بسببها عن الطرف المتضرر، فكلها غير متوقعة ولا يمكن دفعها ولا دفع خطرهما (ابن أنس، 590-591)

3- أن تكون الجائحة عامة

هذا ما اشترطه الحنابلة في الجائحة المعتبرة، وهي أن تكون عامة تصيب جمع كثير من الناس، ولا يكون أثرها مقتصرًا على المالك فقط، أو المستأجر فقط، وهذا ما نلاحظه من تعريفهم للجائحة بأنها: ما كان بأمر سماوي لا صنع لأدمي فيها، حيث نصوا في كتبهم: أن ضابط الجائحة ذات الوصف العام أن لا يكون لأدمي صنع فيها كالزلازل والأمراض الفتاكة والفيضانات وغيرها، وبالتالي لا تعتبر الحوادث الواقعة على الأفراد كاحتراق بقالته أو محله التجاري أو سرقة جائحة (ابن مفلح 165/4). وذهب المالكية إلى عدم اعتبار هذا الشرط في الجائحة المعتبرة، حيث اعتبر المالكية الجيش والصوص لأن اللصوص قد يفعلوا أفعالاً ويتركوا آثاراً أشد من الأفات السماوية (ابن رشد، 203/3). ولما كان المراد من اعتبار الجوائح رفع الضرر، وإقامة التوازن والعدل كان الأخذ برأي المالكية أقرب للعدل والتوازن، خاصة إذا علمنا أن أفعال بعض الأدميين كاللصوص والجيش أشد وأنكى من الأفة السماوية، فاعتبار الجائحة عامة أو خاصة عند وجود الخسارة الفادحة هو الأقرب للعدل والتوازن.

4- أن يكون الفعل محل الجائحة مأذوناً به شرعاً.

أي أنه ليس محرماً كعقود تصنيع وتوريد الخمر، أو بيع الخنازير، والمخدرات، فإنه لا يجوز الترخيص فيها لدفع المشقة، والتيسير فيها ورفع الضرر عن المتضررين؛ لأن الرخص لا تناط بالمعاصي (السيوطي، 138/1)، أما العقود المحرمة لعراض فسدت به، فإنها تدخل في أحكام الاجتياح؛ بل اعتبار الاجتياح في العقود الفاسدة أقوى؛ لأن تحريمها إنما هو من باب سد الذريعة، لكن إن وجدت مصلحة راجحة أبيض هذا المحرم لعراض (ابن

تيمية، (287/30) (ابن القيم، (2/108)). من خلال ما تقدم يمكن إسقاط هذا الفيروس، وما نتج عنه من آثار كارثية طالت مناحي الحياة المختلفة للإنسان دينيا واقتصاديا واجتماعيا وسياسيا على مفهوم الجائحة، حيث أصبح تنفيذ الالتزامات التعاقدية مستحيلا أو شاقاً ومرهقاً يؤذن بخسارة فادحة غير متوقعة وغير ملزمة لأحد العاقدين، وذلك واضح من خلال هلاك محل الالتزام، أو فوات المقصود منه، أو عدم القدرة على تنفيذ بنود العقد بسبب هذه الجائحة.

المطلب الثاني: أثر فيروس كورونا (كجائحة) على عقد الإجارة

الفرع الأول: اتفق الفقهاء على سقوط الأجرة إذا تعطلت منفعة العين المستأجرة، ولم يعد بإمكان المستأجر تحصيلها (ابن عابدين، (6/76) (الصاوي، (4/49) (الشيرازي 2/261) (المهوتي، ج4/23-24). ومقصود الفقهاء من قولهم: بتعطل منفعة العين: تلفها كموت الدابة، أو زوال نفعها كلياً كانهدام الدار المستأجرة، أو جزئياً كتلف بعض الأعيان (ابن تيمية، (30/ص289). ووجه الإتفاق هو:

أ- تعذر تحصيل المنفعة نهائياً؛ لفوات محلها (الكاساني، (4/223)؛ لأن محل العقد تلف قبل قبضه، فيحكم بفسخ العقد، كالمبيع الذي هلك قبل القبض (البيهقي، (6/187). وقد نقل ابن تيمية الإجماع على أن العين المؤجرة إذا تلفت قبل قبضها بطلت الإجارة (ابن تيمية، (30/288). ونقل الثعلبي في المعونة: إن المنافع إذا تعطلت وتعذر استيفائها كانهدام الدار أو احتراقها، أو هلاك الركوبة انفسخ العقد، ولا أجرة أبداً؛ لأن الأجرة مقابل تحصيل المنفعة، وهنا لا منفعة (الثعلبي، (1093).

الفرع الثاني: إذا هلكت العين المستأجرة بعد قبضها من المستأجر، واستطاع أن ينتفع بها مدة من الزمن، وكان لمثل هذه المدة المنتفع بها أجراً عرفاً وقانوناً، فإن الإجارة تنفسخ في باقي المدة، وتسقط أجزؤها (الشريبي، (3/484) (الزركشي، (4/230) والسبب في ذلك: إن المستأجر قبض العين، وتمكن من تحصيل المنفعة منها، ومع الوقت الكافي لذلك، ولا يوجد مانع من تحصيل المنفعة، وكان لهذه المدة أجرة بالعرف أو القانون، وعدم استيفاء المنفعة كان بتقصير منه مع قدرته عليها، فيكون هو المعاتب والمؤاخذ شرعاً وقانوناً وعرفاً، ويكون لهذه المدة التي كان يستطيع بها الانتفاع بالمأجور، ولم يفعل مع تمكنه من ذلك أجرة يدفعها للمؤجر. وأما المدة الباقية التي وقعت الجائحة خلالها فينفسخ العقد لعدم قدرته على تحصيل المنفعة المقصودة بسبب الجائحة التي حالت بينه وبين الانتفاع بالمأجور، يقول الشاشي في الحلية: "وإن كان قد مضى مدة لمثلها أجرة، انفسخ العقد فيما بقي، وفيما مضى وجهان" (الشاشي القفال، (5/418). أما القانون المدني الأردني فلم يضع قانوناً يتعلق بالجائحة؛ وإنما تناول أحكام القوة القاهرة والظرف الطارئ، فقد جاء في القانون المدني الأردني في المادة 247 ما نصه: "في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة القاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً انقضت معه الالتزام المقابل له، وانفسخ العقد من تلقاء نفسه، فإذا كانت الاستحالة جزئية انقضت ما يقابل الجزء المستحيل، ومثل الاستحالة الجزئية الاستحالة الوقتية في العقود المستمرة، وفي كليهما يجوز للدائن فسخ العقد بشرط علم المدين" (القانون الأردني رقم 43 لعام 1976). والنظر إلى القانون الأردني يجد أن المشرع الأردني ربط بين الحدث وجسامته بمقدار ما يجعل من الالتزام مستحيلاً سواء أكانت الاستحالة كلية أم جزئية، والمشرع الأردني ومن خلال هذه المادة، قد حدد شروط القوة القاهرة على النحو الآتي:

أ- حدوث ظرف لا يمكن توقعه، أي أن إمكانية توقع حدث ما عند التعاقد تخل بتوافر شروط القوة القاهرة، ذلك أن إمكانية التوقع توجب على المتعاقدين أخذ التدابير اللازمة للحيلولة ما بين الظرف المتوقع، والآثار التي تنجم عنه.

ب- أن يكون الظرف لا يمكن دفعه، بحيث لا يمكن بأي حال تفادي الظرف وتجنب الآثار المترتبة عليه، أي أن الأمر لا يقبل للمتعاقدين به أو بمواجهته (الزبيدي عبدالله، (5655).

المطلب الثالث: اختلال التوازن العقدي بسبب فيروس كورونا

إن العدل بين المتعاقدين مأمور به شرعاً؛ لأن مؤداه إحلال التوازن العقدي بينهما، لكن قد تطرأ ظروف غير متوقعة تجعل من تنفيذ العقد مستحيلاً (كجائحة كورونا) وتخل بهذا التوازن المنشود، وفي الفروع الآتية بيان لأثر فيروس كورونا (COVID-19) على التوازن العقدي، وهي على النحو الآتي:

الفرع الأول: عدم القدرة على الإنتفاع بالمأجور

إن الغاية من إبرام عقد الإجارة هو الانتفاع بالعين المأجورة، لكن هذه الغاية قد تصطدم بظروف استثنائية غير متوقعة، ولا يمكن دفعها تجعل من تنفيذ هذا المقصود مستحيلاً، وهذا ما أحدثه فيروس كورونا، وما تبعه من إجراءات احترازية لمقاومته، وإنقاذ أرواح الناس وأموالهم، حيث أدت هذه الإجراءات في كثير من الأحيان إلى عدم القدرة على الانتفاع بالعين المستأجرة؛ مما أدى إلى اختلال التوازن العقدي، ومن أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك:

أولاً: الحظر الكلي أو الجزئي بسبب فيروس كورونا

إذا كان الحظر كلياً فلن يتمكن للمستأجر من الانتفاع بالمأجور كلياً؛ لعدم تمكنه من الوصول إليه بسبب الحظر، هذا يؤدي بدوره إلى الاختلال بالتوازن العقدي؛ لأنه يطالب بأجرة عين لا يمكنه استيفاء المنفعة المتعاقد عليها منها، وبالتالي عدم القدرة على الوفاء بالتزاماته تجاه الغير، وهذه الإجراءات الحكومية المتخذة لمواجهة انتشار فيروس كورونا كإجراءات الحجر الصحي والمتمثلة بإغلاق أماكن التجارة، والمدارس العامة والخاصة، وصلات الأفرح، فالمنفعة المعقود عليها مستحيلة التحصيل، وهذا بدوره مغلّ بالالتزامات التعاقدية، وبالتالي الاختلال بالتوازن العقدي (أبو خالفي وبركاني، 264). وبعد صدور الأمر بتفعيل العمل بقانون الدفاع صدر أمر الدفاع رقم 2 بتعطيل الحياة اليومية، جاء فيه: "تغلق جميع المحال في مناطق المملكة كافة، وسيتم الاعلان صباح يوم الثلاثاء الموافق 2020/3/24م عن أوقات محددة تسمح للمواطنين بقضاء حوائجهم الضرورية، وبالألية التي ستعلن بها" وبناء عليه تم إغلاق جميع المحال التجارية، ورافقه حظر كلي، الأمر الذي أدى إلى عدم قدرة المستأجرين من الانتفاع بالمأجور، وبالتالي عدم القدرة على دفع الأيجار، فرافق هذه الإجراءات اختلال بالتوازنات العقدية بين الأطراف المتعاقدة، فلا يملك أحدهم تغيير هذا الواقع وبالتالي الإخلال بالتزاماتهم (أبو عصب، 61-62). وقد نصت المادة 720 من القانون المدني الأردني على أنه: "إذا غلب الماء على الأرض المأجورة حتى تعذر زرعها أو انقطع الماء عنها واستحال ربحها، أو أصبح ذا كلفة باهظة، أو حالت قوة القاهرة دون زراعتها؛ فللمستأجر فسخ العقد ولا تجب عليه الأجرة. وجاء في المادة 721- إذا هلك الزرع قبل حصاده بسبب لا يد للمستأجر فيه وجب عليه من الأجرة بقدر ما مضى من المدة قبل هلاك الزرع وسقط عنه الباقي إلا إذا كان في استطاعته أن يزرع مثل الأول فعليه حصة ما بقي من المدة (القانون الأردني رقم 43 لعام 1976). قال ابن تيمية: " إذا استأجر ما تكون منفعة إيجاره للناس مثل: الحَمَام، والفندق، ونحو ذلك. فنقصت المنفعة المعروفة، مثل أن ينتقل جيران المكان، ويقف الزبون لخوفٍ أو خرابٍ، أو تحويل ذي سلطان لهم، ونحو ذلك فإنه يحط عن المستأجر من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المعروفة" (ابن تيمية، 30/311). فإسقاط ما قرره الفقهاء على نازلة -انتشار فيروس كورونا"- يظهر في إسقاط الأجرة في حالة عدم استيفاء المنفعة في عقد الإجارة، كما هو حاصلٌ بالنسبة لحجز قاعات الأفرح، وحجز بدلات الأعراس، فالمطلوب من المؤجرين ردُّ المبالغ التي دفعت كعربون؛ لأن المنفعة لم تتحقق للمستأجرين، بسبب إغلاق القاعات، وتأجيل الأعراس لجائحة لا دخل للمستأجرين بها، ولا تقصير منهم في دفعها والحال كذلك بالنسبة لسائقي الحافلات التي تنقل الطلاب بالأجرة، فهم يستحقون الأجرة عن الأيام التي تمَّ فيها نقلُ الطلاب، ولا يستحقون الأجرة عن بقية السنة التي تعاقدا عليها مع أولياء أمور الطلبة؛ لأن النقل توقف بسبب إغلاق المدارس والروضات؛ لجائحة لا دخل للمستأجرين بها، وهذا هو العدل والتوازن، وكذلك الحال بالنسبة للشقق السكنية المؤجرة للطلبة، فأصحاب الشقق يستحقون الأجرة عن المدة التي سكنها الطلاب فعلاً، وانتفعوا بالمأجور فعلاً، ولا يستحقون الأجرة عن المدة التي لم يسكنوا فيها بسبب إغلاق الجامعات، والتعلم عن بعد، (إلا المغتربين الذين لا بد لهم من سكنها) وكل ذلك ناتج عن جائحة لا دخل للمستأجرين بها. لكن لا بد من التنويه إلى أمر مهم وهو أن الإنسان الذي استأجر متجراً ممنوع من الانتفاع به بسبب الحظر فإننا نؤكد على أمر وهو أن المستأجر انتفع بالمأجور في تخزين بضاعته وحفظها من السرقة والضياع والتلف، فيكون العدل عدم إسقاط الأجرة كلياً بل بانقاص جزئي منها؛ لأن منافع المأجور لم تتعطل كلياً بل بقي الانتفاع به بتخزين البضاعة فيه وحفظها من التلف والسرقة والعاثين، فهو في الحقيقة انتفع بالمأجور وإن لم يصل إليه بسبب الإغلاق (الدباغ، مقال لعام 2020). أما أثناء الحظر الجزئي فإن الإغلاق يكون جزئياً فيكون الضرر يسيراً، ولم تتعطل المنفعة كلياً، فإنه يمكن التخفيف من الالتزام بقدر يناسب فترة منع التجول، يقول ابن تيمية: "وتعطل بعض الأعيان المستأجرة يسقط نصيبه من الأجرة، كتلف بعض الأعيان المبيعة، وإن تعطل نفعها بعض المدة، لزمه من الأجرة بقدر ما انتفع به كما قال الخرقي: فإن جاء أمر غالب يحجر المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد لزمه من الأجرة بمقدار مدة انتفاعه" (ابن تيمية، 30/290). لكن هناك إخلال بالتوازن العقدي بسبب هذا الإغلاق الجزئي، فالذي كان يعمل لمدة عشر ساعات أو أكثر أصبح يعمل نصفها أو أقل، فيكون التحصيل أقل مما كان عليه سابقاً، وهذا بدوره يؤثر بشكل كبير على التوازن والالتزامات التعاقدية.

ثانياً: امتناع الناس بسبب الخوف من الإصابة بهذا الفيروس الخطير من الانتفاع بالمأجور

يقول ابن حزم: " وكذلك إن اضطرت المستأجر إلى الرحيل عن البلد، أو اضطرت المؤجر إلى ذلك، فإن الإجارة تنفسخ إذا كان في بقائها ضرر على أحدهما، كمرض مانع، أو خوف مانع، أو غير ذلك، لقول الله تعالى: {وقد فصل لكم ما حرم عليكم إلا ما اضطرتكم إليه} (الأنعام: 119). قال قتادة: إذا حدث نازلة يعذر بها لم يلزمه الكراء (ابن حزم، 7/10). وجاء في الإنصاف: "لو حدث خوف عام يمنع من سكنى المكان الذي فيه العين المستأجرة، أو حصر البلد، فامتنع خروج المستأجر إلى الأرض، ثبت له خيار الفسخ (المرداوي، 14/460). وجائحة كورونا أحدثت خوفاً عاماً لدى الناس من الإصابة بهذا الفيروس المميت، مما دفعهم إلى عدم ارتياد الأماكن السياحية والفنادق وغيرها، وهذا بدوره يؤثر على الالتزامات المتبادلة، فالمستأجر يعتمد - بعد الله تعالى - على السياح وما ينفقوا من أموال؛ من أجل الوفاء بالتزاماته تجاه المؤجر، والمؤجر يستفيد من دخل المأجور، فلما أغلقت، ولم يعد هناك سياح تضرر المؤجر والمستأجر، فلم يعد المستأجر قادراً على دفع الأجرة، ولا المؤجر على دفع التزاماته، وهذا يخل بالتوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر.

ثالثاً: عدم القدرة على دفع أجرة السكن والمحال التجارية بسبب ظروف كورونا وقلة الاتجار (إفلاس المستأجر أو المؤجر أو لحوقه دين كبير

بسبب فيروس كورونا)

إذا استأجر شخص عقاراً للانتفاع به فأفلس وترك العمل به؛ لعدم قدرته على تحقيق الانتفاع المقصود به بسبب كورونا وما رافقه من حظر واغلاقات، كان بقاءه فيه إضراراً له غير ملزم به في العقد، فإذا الزمناه بهذا العقد لحقه ضرر، وكذلك المؤجر إن لحقه دين ولم يكن له طريق لسداده إلا العين المستأجرة كان الدين سبباً في فسخ عقد الإجارة؛ لأن بقاء العقد قائماً فيه إضراراً بالمؤجر، واختلال في التوازن العقدي حيث إن أحد الطرفين يستفيد والآخر لا يستفيد (السرخسي، 16، 4). فالمفلس ينتفع بالمأجور دون مقابل، فيكون بقاء العقد قائماً بهذه الصورة إضراراً به لم يلتزمه بالعقد، وإخلالاً بالتوازن العقدي؛ لأن المستأجر المفلس غير قادر على دفع الأجرة للمؤجر؛ فينتفع بالمأجور دون مقابل، وفي هذا إخلالاً بالتوازن العقدي بينهما. وتعتبر الأجرة من الأركان الأساسية في عقد الإجارة، وأي إخلال بها هو إخلال بالعقد وإحلال النزاع والخصومة بين المتعاقدين؛ فالأجرة هي أساس عقد الإجارة بدونها لا يبقى للعقد معنى ومقصود، فإذا تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة بسبب الظروف التي خلفها فيروس كورونا، فإن هذا الإخلال بدفع الأجرة هو إخلال في التوازن العقدي، يجعل المؤجر غير قادر على الوفاء بالتزاماته، وغير مستفيد من الغلة المرجوة من المؤجر، خاصة إذا كان المؤجر هو مصدر الغلة الوحيد للمؤجر، وأن هناك التزامات على المؤجر يجب الوفاء بها. جاء في المادة 11 من قانون الدفاع: "إذا تعذر تنفيذ أي عقد أو التزام بسبب مراعاة أحكام هذا القانون، أو أي أمر أو تكليف، أو تعليمات صادرة بمقتضاه، أو بسبب الامتنال لهذه الأحكام، فلا يعتبر الشخص المرتبط بهذا العقد مخالفاً لشروطه، بل يعتبر العقد موقوفاً إلى المدى الذي يكون فيه تنفيذ العقد متعذراً، ويعتبر ذلك دفاعاً في أي دعوى أقيمت أو تقام على ذلك الشخص، أو أي إجراءات تتخذ ضده من جراء عدم تنفيذه للعقد أو الائتزام" (قانون الدفاع رقم 13 لسنة 1992). دَلَّ هذا القانون على أنه إذا لم يستطيع المستأجر الانتفاع بالمأجور بسبب الإجراءات الصادرة عن الدولة لمواجهة فيروس كورونا، كان العقد موقوفاً وكان المستأجر غير ملزم بدفع الأجرة وبحمية القانون، ولا يدفع الأجرة عن تلك المدة، كالمطاعم وشركات تأجير المركبات وغيرها. ومن المعلوم أن الأجرة تكون مقابل المنفعة، وقد حيل بين المستأجر وبين الانتفاع بالمحلات التجارية؛ فتسقط الأجرة هنا عن المستأجر، لكن ينظر لمن تسبب في عدم الانتفاع بالمحلات التجارية، وهي الدولة، فيكون واجباً على الدولة تعويض أصحاب المحلات التجارية، وإسقاط الأجرة على من حيل بينهم وبين تجارتهم ومحلاتهم المستأجرة (كورونا وإيجار المساكن والمحال. فتوى شرعية لمجموعة من الفقهاء) أما المحلات التجارية التي أفلس أصحابها، ولم يعودوا قادرين على دفع ثمن الإيجار بسبب إجراءات مكافحة فيروس كورونا، فلهم فسخ العقد، أو يعفى عنهم تلك الشهور التي لا يعملون فيها، ويبقى على مدة العقد، أو أن يعلن صاحب التجارة إفلاسه، فيأخذ أحكام الإفلاس من عدم التصرف في ماله، ويوزع بين الغرماء، وأنه لا يطالب بدين جديد بعد الحكم عليه بالإفلاس من قبل القضاء (المهوتي، 2/168)، بل ورد في الشرع ما يؤيد إسقاط ثمن أجرة الإجارة في المحلات التجارية، وهو المفهوم من حديث جابر - رضي الله عنه - قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: (إن بعث من أخيك ثمراً، فأصابته جائحة، فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال أخيك بغير حق؟) (مسلم، 3/1190) كتاب المساقاة، باب وضع الجوائح، حديث رقم: 1544؛ لأن القول بغير ذلك إخلالاً بالتوازن العقدي، فمن طرد من وظيفته ولم يعد له دخل، أو من استأجر سيارة لنقل الركاب فأعلن الحظر، فمن أين سيأتي بالأجرة المطلوبة، فلا نجمع عليه خسارتين أبداً. إن حظر التجول واغلاق المحلات التجارية أو الفصل من الوظيفة، أو الإنقاص من الراتب عوامل ساهمت في زيادة العبء على المستأجرين، وبالتالي عدم القدرة على الوفاء بالتزامهم تجاه المؤجر في ظل هذه الظروف الاستثنائية (جائحة كورونا)، فالأجرة هي التزام من المستأجر تجاه المؤجر. جاء في المادة 205 من القانون المدني الأردني: "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتبت على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدية، وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدد بخسارة فادحة، جاز للمحكمة تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك" (القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976). من خلال استقراء هذا النص كقاعدة عامة تبين لنا بأن الالتزام التعاقدية في ظل الظروف الراهنة، وهو انتشار مرض فيروس كورونا - والذي يعد حادث استثنائي عام يكون دفع الأجرة مع عدم تحقق المنفعة - إرهاباً للمدين، وبصراحة نص المادة؛ فإن الالتزام إذا أصبح مرهقاً للمدين، وليس مستحيلاً جاز للمحكمة أن ترد الجزء المرهق إلى الحد المعقول، وبالتالي يكون الحق للمستأجر الامتناع عن دفع الأجرة لحين قيام المؤجر برفع دعوى سواء لفسخ عقد الإيجار، أو المطالبة بالأجور المستحقة، فإن المحكمة ستحكم برد الأجور أو إسقاط الأجور عن الفترة المرهقة للمستأجر تبعاً لقواعد الاستحالة الجزئية، ويجب التنبيه إلى دفع باقي الأجور المستحقة لدى المحكمة حتى لا يصر إلى فسخ عقد الإيجار عن الأشهر اللاحقة لفترة الحظر (المالكين والمستأجرين، وسقوط الأجرة من وقت المنع في ظل أحكام قانون الدفاع)

رابعاً: إصابة المستأجر بفيروس كورونا

لقد تفشى فيروس كورونا بين الناس، ولم يفرق بين غني ولا فقير، ولا كبير أو صغير، وأثر على العقود وأصحابها، ونال من اقتصادهم، ودبت الفوضى الاقتصادية والخسارة التي لم تكن بالحسبان، والمستأجر حاله كحال الناس معرض لأن يُصاب بهذا الفيروس؛ فيقعده عن الانتفاع بالمأجور، فيقل الإنتاج والتحصي، فيصل به الحال إلى عدم القدرة على الوفاء بالتزاماته؛ فيحصل اختلال التوازن العقدي، لكن لا بد من التمييز بين العقود على النحو الآتي:

1- الدور السكنية. إصابة المستأجر بفيروس كورونا لا تأثير له على العملية التعاقدية أبداً، حيث أنه ينتفع بالمأجور بشكل كامل، فلا فسح للعقد؛ لأنه لا اختلال للتوازن العقدي بينهما.

2- المحلات التجارية؛ وهي التي يكون استئجارها لسنوات طويلة حيث إن إصابة المستأجر بفيروس كورونا لا يؤثر على التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر، خاصة إذا علمنا أن مثل هذه المحلات عدد الذين يعملون على إدارتها أكثر من واحد، فمرض أحدهم فلا تأثير له أبداً، لكن لو كان القائم على هذا المحل واحداً فقط كمحل خياطة مثلاً، أو محل حلاقة وغيرها من المحال التجارية، فإن هناك علاقتين قائمتين علاقة بين المستأجر والمؤجر، فلا تأثير لمرض المستأجر على التوازن العقدي، وأما العلاقة مع الزبون والذي يحتاج بدلته أو ثوبه لإتمام مراسم الزفاف أو التخرج مثلاً، فإن هذه الحالة تؤثر على التوازن العقدي، حيث إن الزبون سيأخذ ماله وينطلق به إلى أجبر آخر، فيفسخ العقد في هذه الحالة؛ لأن بقاءه بإحد طرفي العقد، حيث إن أحدهما يستفيد والآخر ليس كذلك، فلا توازن بينهما.

المبحث الثالث: معالجة اختلال التوازن العقدي بسبب فيروس كورونا في عقد الإجارة

إن فيروس كورونا أثر على الانتفاع بالعين المستأجرة، وامتنع معه تنفيذ كثير من العقود؛ مما أدى إلى اختلال التوازن العقدي بين طرفي العقد، وإثارة نزاعات بينهما. فإعادة التوازن العقدي في عقد الإجارة، والذي أخل به فيروس كورونا أمر مهم لعقد يحتل موقعا متميزا بين العقود، حيث أنه عقد استثماري يسهم بشكل فعال في الاقتصاد الفردي والجماعي، والحاجة تقتضي ترميم العلاقة العقدية بين المؤجر والمستأجر، الأمر الذي يدفعنا لإيجاد حلول ناجعة لهذه الاختلالات الناتجة عن فيروس كورونا، وعليه فإنه يمكن معالجة اختلال التوازن العقدي في عقد الإجارة بسبب كورونا من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول: الإحسان والأخوة الإيمانية والتكافل الاجتماعي بين المؤجر والمستأجر.

إن الإخوة الإيمانية القائمة بين المؤجر والمستأجر أو الإحسان بين الخلق لهو طريق لاحتلال العدل والتوازن بين أطراف عقد الإجارة، كما أن التكافل الاجتماعي والعون والمساعدة، والتعاون على البر والتقوى، هو المعاني الراقية في التعاملات المالية بين الناس الذي يدفع إلى أن لا تكون النظرة مادية بحتة؛ بل الغاية التسهيل على المحتاج والمتضرر، وهذا من سنلحظه من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: الإحسان والأخوة الإيمانية بين أطراف عقد الإجارة

يقول تعالى: { إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ } (النحل:90). فالآية تأمر بالعدل، وهو التسوية في الحقوق بين أطراف العقد، وترك الظلم وإيصال الحق إلى صاحبه، ومن العدل في المعاملات الإيفاء بالالتزامات، وأداء الحقوق كاملة غير منقوصة، فلا بخس ولا ظلم، ولا غش ولا خداع (النسفي، 2/229) (السعدي، 447). والإحسان فضيلة مستحبة، كنعف الناس بالمال والبدن والعلم، وغير ذلك من أنواع النفع المتعددة (الشوكاني، 3/225) (السعدي، 447). إن فيروس كورونا ابتلاء من الله تعالى؛ ليعلم المفسد من المصلح، التقي من الفاسد، الرحيم الذي يتجاوز عن أخيه المسلم في ظل هذه الظروف الاستثنائية، ويغلب جانب التيسير ومع وجود الحاجة والمشقة وقلة التجار، ليعلم المسلم الحق الذي يحب لأخيه ما يحب لنفسه، ولا يأكل ماله ظلماً، وبهذه المعاني الإسلامية الرفيعة يتعاون المؤجر والمستأجر على الخير والإحسان، فينظر الله إلى عباده بعين الرحمة، فيرى من عباده التعاون على المعروف والإحسان، فيرحمهم الله تعالى برفع البلاء عن عباده، وينشر رحمته على البلاد والعباد، فإله تعالى يقول: { وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان } (المائدة:2). وهذا كله تفريغ للكربات في زمن الشدة، والمسلمون جسد واحد، يأخذ كل واحد حقه، فلا يظلم أحد أحداً، وبالتالي يتحقق العدل والتوازن العقدي بينهما.

الفرع الثاني: التكافل الاجتماعي بين أطراف العملية التعاقدية

وهذا يتم من خلال التأمين التعاوني والذي يتحمل فيه المخاطر والخسائر التي قد تقع على أحد أطراف العقد أو كليهما، فكل واحد من أفرادها يدفع مبلغاً معيناً، ولا يكون للربح والخسارة أي مكان، بل هو تعاون على البر والتقوى، ودفع الضرر عمن وقع عليه بسبب الجائحة كفيروس كورونا مثلاً، وفيه تغلب على الخسارة التي سببتها الجائحة، حيث يعوض مقابل هذه الخسارة وبالتالي دفع اختلال التوازن الذي أحدثته الجائحة (الزحيلي، 3/646، 657) والتكافل الاجتماعي عطف وإكرام وطريق للألفة والمحبة وتماسك المجتمع، أليس المؤجر إذا تجاوز عن المستأجر لظرف أصابه لا دخل له به، أليس في ذلك استجابة لأمر الله في التعاون على البر، وفيه تطبيق لأمر الله بإشاعة العدل بين الناس، فكيف إذا كان هذا التكافل في زمن جائحة كورونا قال تعالى { وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان } (المائدة:2)

المطلب الثاني: معالجة المملكة الأردنية الهاشمية لاختلال التوازن العقدي.

وهذا يتم من خلال التشريعات التي تصدرها الدولة مراعية مصلحة طرفي العملية التعاقدية؛ لأن الدولة مطلوب منها رعاية مصالح شعبيها،

والحفاظ على أنفسهم وأموالهم من أي خطر يدهمهم، فلقد أصاب فيروس كورونا كافة القطاعات الاقتصادية للعالم بالشلل، الذي أدى إلى توقف عجلة الاقتصاد والانتاج، ونحن في المملكة الأردنية الهاشمية أصابنا ما أصابهم، حيث أغلقت المحال، وفرض حظر التجول، فمنع الناس من الوصول إلى متاجرهم فأصيبوا بخسائر فادحة غير متوقعة، وغير محتملة، فاختلف التوازن العقدي في كافة العقود على اختلاف أنواعها، وعقد الإجارة كباقي العقود أثر فيه كورونا بشكل قوي، ولا يمكن طلب تعويض من أحد العاقدين؛ لأنه لا دخل ولا يد لهما فيه، فيكون التعويض من الدولة، وهذا واضح من خلال ما رواه عَبْدُ اللَّهِ بْنُ دَاوُدَ عَنْ وَهْبِ بْنِ عَقْبَةَ عَنْ يَزِيدَ بْنِ مَذْكَورٍ قَالَ: (إِنَّ رَجُلًا أَزْحَمَ يَوْمَ الْجُمُعَةِ فَمَاتَ فَوَدَّاهُ عَلِيُّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ مِنْ بَيْتِ الْمَالِ) (رجال اسناده ثقات غير يزيد بن مذکور، وإسناده صحيح، ابن حجر، (9، ص- 182 - 183). (زحم) الزاء والحاء والميم أصل يدل على انضمام في شدة. يقال زحمه يزحمه، وازدحم الناس، مع بعضهم بعض وتزاحموا: أي تضابقوا (ابن فارس، (49/3) (فوداه): ودي) يدي (وديا) بغير ألف. و(الدية) واحدة (الديات) والهاء عوض من الواو. و(وديت) القتل أديه (دية) أعطيت ديته. و(واتديت) أخذت ديته. وإذا أمرت منه قلت: د فلانا، وللانين ديا، وللجماعة دوا فلانا. (وأودي) الرجل هلك فهو (مود) (الرازي، 335). يدل هذا الحديث على أن الدولة لها دور فعال في إعادة التوازن المفقود بسبب فيروس كورونا من خلال قيامها بدورها تجاه مواطنيها، من خلال التشريعات التي تصدرها، والتي تراعي من خلالها مصلحة أطراف العملية التعاقدية بتعويضهم ودفع الضرر عنهم. ومن مظاهر معالجة الدولة اختلال التوازن العقدي اصدار أوامر الدفاع، منها: نصت المادة (11) من قانون الدفاع " إذا تعذر تنفيذ أي عقد أو التزام بسبب مراعاة أحكام هذا القانون أو أي أمر أو تكليف أو تعليمات صادرة بمقتضاه أو بسبب الامتثال لهذه الأحكام فلا يعتبر الشخص المرتبط بهذا العقد مخالفاً لشروطه؛ بل يعتبر العقد موقوفاً إلى المدى الذي يكون فيه تنفيذ العقد متعذراً ويعتبر ذلك دفاعاً في أي دعوى أقيمت أو تقام على ذلك الشخص أو أي إجراءات تتخذ هذه من جراء عدم تنفيذه للعقد أو الإلتزام". (قانون الدفاع، 2020). ونص أمر الدفاع رقم 6: (قانون الدفاع، 2020)

- أ- يستحق جميع العاملين في مؤسسات ومنشآت القطاع الخاص أو أي جهة أخرى خاضعة لقانون العمل أجورهم المعتادة عن الفترة من 18/3/2020 ولغاية 31/3/2020، على أن لا يستحق أي من العاملين في القطاعات المستثناة من قرار مجلس الوزراء بالتعطيل أجراً إضافياً عن عملهم خلال تلك الفترة، إلا إذا تم تكليفهم بعمل إضافي وفقاً لأحكام المادة (59) من قانون العمل رقم (8) لسنة 1996.
- ب- اعتباراً من تاريخ 1/4/2020 تحدد أجور العاملين في مؤسسات ومنشآت القطاع الخاص وفي أي جهة أخرى خاضعة لقانون العمل كما يلي: أ- يستحق العاملون الذين يؤدون أعمالهم في مكان العمل أجورهم كاملة، على أنه يجوز الاتفاق بإرادة العامل الحرة على تخفيض أجره، على أن لا يتجاوز مقدار التخفيض 30% من أجر العامل المعتاد، وأن لا يتم اللجوء لهذا الخيار إلا إذا كان التخفيض شاملاً لرواتب الإدارة العليا للمنشأة.
- ج- يستحق العاملون الذين يقومون بأداء أعمالهم "عن بعد" بشكل كلي في المؤسسات والمنشآت المصرح لها بالعمل أو تلك المشمولة بقرار التعطيل أو غير المصرح لها بالعمل كامل أجورهم، وكما يستحق العاملون "عن بعد" بشكل جزئي في المؤسسات والمنشآت المصرح لها أو تلك المشمولة بقرار التعطيل وغير المصرح لها بالعمل حسب ساعات العمل الفعلية، وبما لا يقل عن الحد الأدنى المحدد لأجر الساعة الواحدة، أو وفق الأجر المنصوص عليه في الفقرة (هـ) من هذا البند أهما أعلى.
- د- يستحق العاملون المنصوص عليهم بالفقرتين (أ) و(ب) من هذا البند والذين يكفون بعمل إضافي أجراً إضافياً وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة (59) من قانون العمل رقم (8) لسنة 1996 فقط. فهذه الإجراءات من قبل الدولة الأردنية إنما يراد بها التخفيف من آثار فيروس كورونا والخسائر التي خلفها، وإعادة التوازن بين طرفي عقد الإيجار. فهذه النصوص إنما جاءت لمعالجة اختلال التوازن العقدي الذي أحدثه فيروس كورونا في كافة العقود، ومنها عقد الإجارة.

المطلب الثالث: فسخ العقد وتعديله بسبب فيروس كورونا

شرح الله تعالى المعاملات المالية تيسيراً على الناس، وتحقيقاً لمصالحهم المشروعة والمتنوعة، وتلبية لحاجاتهم ورغباتهم؛ وذلك دفعا للحرج والضيق عنهم، فالإنسان بطبعه مدني لا يستغني ولا يستقل بنفسه عن الآخرين؛ لأن الناس محتاجون لبعضهم بعض، وتلبية رغبات الإنسان وحاجاته ومصالحه تكون من خلال التعامل مع الآخرين بيعة وشراء وإجارة ووكالة وغيرها، ولتحقيق الغاية من هذه المعاملات؛ فقد ضبطها الإسلام، ووضع لها القواعد التنظيمية من أجل تحقيق العدل والتوازن، وعدم الظلم بين المتعاقدين، لكن الظروف قد تتبدل وينزل من البلاء والأحوال الطارئة ما لم يكن بالحسبان، ولا يمكن دفعه كفيروس كورونا، الأمر الذي يجعل من المضي في العقد مرهقاً أو مستحيلاً ويؤذن بخسائر فادحة غير مستحقة بالعقد، ولا يجب على أحد العاقدين تحملها، فكان حل الرابطة التعاقدية، أو تعديل العقد آلية يراعى بها مصلحة جميع الأطراف، ويحقق العدل والتوازن بينهم، وهذا ما سيتم بيانه من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: فسخ العقد (بسبب جائحة كورونا) وأثره في معالجة اختلال التوازن العقدي

الفسخ حلٌّ لايجاد هذا التوازن المفقود بسبب فيروس كورونا؛ لأن بقاء العقد طريق إلى الإخلال بالتوازن العقدي، وهو مناقض لقصد الشريعة

الإسلامية الأمرة بالعدل والتوازن، ولتجلية الموضوع لا بد من بيان مفهوم الفسخ وشروطه وآراء الفقهاء فيه، وكيف يحقق التوازن العقدي بين العاقدين؛ فالفسخ عند الفقهاء: رفع العقد من الأصل وجعله كأن لم يكن (الكاساني، 5/282). وجاء في الفروق أن مفهوم الفسخ: قلب كل واحد من العوضين لصاحبه (القرافي، 3/269) وجاء في كتب الشافعية إن الفسخ هو رفع العقد من أصله أو من جينته (النووي، 7/293). (الرملي، 6/313) وذكر صاحب كشاف القناع الحنبلي أن الفسخ يعني: رفع العقد (المهوتي، 3/208) فالواضح من كلام الفقهاء أن الفسخ حل للرابطة العقدية بعودة العاقدين إلى ما قبل التعاقد، حيث يرد كل واحد منهما ما أخذه من الآخر. وبناء على ما تقدم؛ فإنه يمكن تعريف الفسخ بأنه: رفع أو إنهاء العلاقة التعاقدية بين أطراف العقد، وانتهاء كل الالتزامات القائمة بينهم بسبب العقد؛ وذلك لعدم القدرة على المضي بالعقد والتزاماته.

أولاً: شروط فسخ العقد

يشترط لجواز فسخ العقد ثلاثة شروط:

1- أن يكون العقد ملزماً للطرفين، كعقد الإجارة الذي هو عقد معاوضة من طرفين كالبيع، أما العقود الملزمة لطرف واحد كالوديعة والكفالة فلا يتصور فيها الفسخ؛ لأنها عقود تبرع تتعلق بذمة أحد الأطراف، ولا ضرر على الطرف الآخر.

2- أن يخالف العاقد شرطاً صحيحاً في العقد صريحاً كان أو ضمناً؛ كشرط الانتفاع بالمأجور، فإذا هلك استحال تنفيذ الالتزام بالمطلوب؛ فيكون له الحق في طلب الفسخ.

3- انعدام الرضا؛ كأن تعيب المأجور، أو حيل بين المستأجر والمأجور بسبب جائحة (كفيروس كورونا) - ففي هذه الحالة ينعدم الرضا الصحيح بسبب آثار فيروس كورونا على العقد وأطرافه، فيكون له الحق في طلب الفسخ (الزحيلي وهبة، 4/3160)

ثانياً: آراء العلماء في فسخ عقد الإجارة بسبب الجوائح (كفيروس كورونا)

اختلف الفقهاء في فسخ عقد الإجارة بالجائحة (العذر) على قولين:

القول الأول: جواز فسخ عقد الإجارة بالجوائح (كفيروس كورونا) إلى هذا ذهب الحنفية (الميداني، 2/105) والمالكية في قول عندهم (النفاوي، 2/112-113) وقول عند الحنابلة (المهوتي، 2/264) والظاهرية (ابن حزم، 7/10)، واستدلوا بما يأتي:

1- قوله تعالى: {وما جعل عليكم في الدين من حرج} (الحج:78)

وجه الدلالة:

جاء في تفسير ابن كثير بيان لمعنى الحرج: أي ما جعل عليكم من ضيق (ابن كثير، 5/456). وجاء في تفسير الطبري: "أي أنه ما جعل عليكم ريبكم فيما تعبدكم به من ضيق" (الطبري، 18/264). فالناظر إلى هذه الآية الكريمة يجد أنها تمنع الضيق والحرج عن الناس، فيكون بقاء العقد قائماً مع وجود الجائحة وما يترتب عليها من خسائر وأحوال غير محتمة لضيق وحرج، وكلاهما ممنوع في الشريعة الإسلامية، فيكون فسخ عقد الإجارة بسبب الجوائح والظروف الطارئة (فيروس كورونا) رفعا ودفعاً لهذا الحرج. جاء في شرح منتبهى الإرادات: تنفسخ الإجارة بهلاك المعقود عليه كانهدام الدار، وبعدم التمكن من تحصيل منفعة المأجور (المهوتي، 2/264). وجاء في المحلى: "وكذلك إن اضطر المستأجر إلى الرحيل عن البلد، أو اضطر المواجه إلى ذلك، فإن الإجارة تنفسخ إذا كان في بقائها ضرر على أحدهما، كمرض مانع، أو خوف مانع، أو غير ذلك (ابن حزم، 7/10)، لقول الله تعالى: {وقد فصل لكم ما حرم عليكم إلا ما اضطررتم إليه} (الأنعام:119). فما دام أن الغاية من عقد الإيجار الانتفاع بالمأجور وقد فات بهلاكه، أو باستحالة الانتفاع به بسبب جائحة (كورونا) وما رافقها من إجراءات إغلاق، وحظر أصبح معها العقد لا فائدة منه، فكان الفسخ أعدل للطرفين؛ لأن في بقاء العقد اختلال بالتوازن بينهما، مع ملاحظة أن جمهور الفقهاء اعتبروا الجوائح العامة سبباً لفسخ عقد الإجارة (خسرو، 2/239)

2- استدلو بقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار) (حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم، كتاب البيوع، حديث رقم: 2345) (الحاكم،

66/2)

وجه الدلالة:

إن عقد الإجارة يفسخ بالعذر سواء أكان من المؤجر أم المستأجر، وإن اختلف العذر، لحديث: (لا ضرر ولا ضرار) فلو بقي عقد الإجارة قائماً مع وجود الجائحة (فيروس كورونا)، والعذر كالفلس أو لزوم دين على المؤجر كان إضراراً به، والإضرار ممنوع (العيني، 10/342)). فهذا الحديث من الأحاديث التي عليها مدار الإسلام، يدل على تحريم الضرر بكل أنواعه، ويقف سداً منيعاً أمام إيقاع الضرر بالغير، بل ودفع الضرر إن وقع، ويدل على عدم جواز التعدي على أموال الغير؛ لأنه إضرار بهم، وهو محرم أثم صاحبه، وبقاء عقد الإجارة قائماً مع وجود الجائحة المانعة من استيفاء المنفعة تعدي على أموال الناس بالباطل، وإخلال بالتوازن العقدي بين أطراف عقد الإيجار.

القول الثاني: عدم جواز فسخ عقد الإجارة بالجوائح والأعذار، إلى هذا ذهب المالكية في المشهور عندهم (ابن جزى، 1/183) والشافعية (النووي، 5/240) والحنابلة (الكلوذاني، 295)، واستدلوا بما يأتي:

1- قوله تعالى: {يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود} (المائدة:1)

وجه الدلالة:

إن الله تعالى أمر بالوفاء بالعقود بشكل عام، ولم يفرق بين وجود العذر من عدمه، ولم يأت دليل يخصص هذا العام (المواردي، 393/7). قال محمد بن رشد: "هذا قول ابن القاسم وروايته عن مالك في المدونة، أن الكراء لا يفسخ بتلف الشيء المستأجر على حمله وهو المشهور في المذهب". ويمكن الرد على هذا الدليل بما يأتي: أن المقصود بالوفاء بالعقود ما لم يكن مخالفاً للشريعة الإسلامية، وبقاء العقد الذي لا يتمكن فيه العاقد من استيفاء المنفعة مخالفة للشريعة، فيكون فسخ العقد وفاء به. جاء في روضة الطالبين "لا تنفسخ الإجارة بالأعدار، سواء كانت إجارة عين أو ذمة، وذلك كما إذا أستأجر دابة للسفر عليها فمرض، أو حانوتها لحرفة فندم أو هلكت آلات تلك الحرفة، أو حماما فتعذر الوقود، وكذا لو كان العذر للمؤجر، بأن مرض وعجز عن الخروج مع الدابة، أو أكرى داره وأهله مسافرون. فعادوا واحتاج إلى الدار، أو تأهل، فلا فسخ في شيء منها، إذ لا خلل في المعقود عليه" (النووي، 239/5-240)

الراجع:

يعتبر القول الأول هو الراجح للاعتبارات الآتية:

أ- أنه أعدل وأصوب؛ لأنه يحقق التوازن العقدي الذي فقد بسبب الجائحة. وفي ذلك يقول ابن تيمية: "ولا خلاف بين الأمة أن تعطل المنفعة بأمر سماوي يوجب سقوط الأجرة أو نقصها أو الفسخ وإن لم يكن للمستأجر فيه صنع كموت الدابة وانهدام الدار وانقطاع ماء السماء، وغيره من الأفات المانعة من كمال الانتفاع" (ابن تيمية، 293/30-294)

ب- إن بقاء العقد قائماً مهروناً ببقاء القدرة على الإنتفاع بالمأجور، فإذا حال بين ذلك ظرف طارئ أو جائحة (كفيروس كورونا) انعدمت الغاية من العقد، فيكون بقاءه ظلم، وأكل لأموال الناس بالباطل، ومؤدى ذلك غياب العدل واختلال التوازن بين العاقدين، فيكون من العدل حل الرابطة العقدية.

ج- إن بقاء عقد الإجارة قائماً مع وجود الجائحة ضرر وحرج، والضرر في الإسلام ممنوع، فيكون الفسخ جائزاً لدفع الضرر، ورفع الحرج.

إن الفقه الإسلامي بناء على اعتبار الجوائح لم يجعل العقد شريعة المتعاقدين؛ لأنه يؤدي إلى الظلم واختلال التوازن العقدي، لكنه وضع مبدأ إعادة النظر في العقد بناء على تغير الظروف التي استجدت على العقد بحيث لم تبقى الأحوال كما كانت عند قيام العقد، فجعل الحق للقاضي وبسبب الظروف الجديدة وحلول الجائحة وبما يحقق التوازن العقدي سلطة فسخ العقد، بسبب الضرر الفاحش، أو الخسارة الفادحة أو استحالة الانتفاع بالعين المستأجرة (الدريبي، 15). جاء في قرار المجمع الفقهي: "يجوز للقاضي أن يفسخ العقد فيما لم يتم تنفيذه منه إذا رأى أن فسخته أصلح وأسهل في القضية المعروضة عليه، وذلك مع تعويض عادل للملتزم له صاحب الحق في التنفيذ يجبر له جانباً معقولاً من الخسارة التي تلحقه من فسخ العقد بحيث يتحقق عدل بينهما دون إرهاب للملتزم، ويعتمد القاضي في هذه الموازنات جميعاً رأي أهل الخبرة الثقات" (مجلة المجمع الفقهي، 297). أما الفسخ بموجب القانون:

جاء في القانون المدني الأردني: المادة 698-1- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة، وتسقط الأجرة من وقت المنع (القانون المدني الأردني رقم 73 لعام 1976) وإذا كان المنع يخل بنفع بعض المأجور بصورة يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة؛ فللمستأجر فسخ العقد، ويسقط عنه الأجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر؛ فقد جاء في المادة 699 من القانون الأردني: يجوز للمستأجر فسخ العقد:

أ- إذا استلزم تنفيذه الحاق ضرر بين بالنفس أو المال له أو لمن يتبعه في الانتفاع بالمأجور.

ب- إذا حدث ما يمنع تنفيذ العقد؛ ففي المادة 710-1 - يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به أن يطلب فسخ عقد الإيجار، وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف (المرجع نفسه)

الفرع الثاني: تعديل العقد القائم بين أطراف العملية التعاقدية بسبب فيروس كورونا

المقصود بتعديل العقد: مراجعة بنوده بسبب وقوع ظرف طارئ أو جائحة تجعل المضي بتنفيذ العقد مهدداً بخسارة كبيرة وإرهاق شديد، وذلك بالغاء بعض البنود وتعديل الأخرى، أخذاً بعين الاعتبار مصلحة الطرفين، وبشكل يحقق العدل والتوازن بينهما. جاء في القوانين الفقهية: "من اشترى ثمراً فأصابته جائحة، فإنه يوضع عنه من الثمن مقدار ما أصابته الجائحة" (ابن جزي، 173)، وهذا يعني أنه إن أصاب العين جائحة، فأهلكت جزءاً منها، أصبح الانتفاع بها غير متيسر، فإن العدل يقتضي تعديل العقد أو فسحه؛ لأن بقائه اختلالاً للتوازن العقدي، والعدل المنشود. وذهب المجمع الفقهي إلى ذلك حيث جاء في دورته الرابعة: إذا تغيرت الظروف التي تم فيها العقد، وأصبح تنفيذ العقد مرهقاً، وبلحق خسارة بأحد الطرفين المتعاقدين دون تقصير، فإن للقاضي في هذه الحال عند التنازع، وعدم حل الأمور ودياً الحق في تعديل العقد والتزاماته وتوزيع الخسارة على الطرفين (مجلة المجمع الفقهي، 297)، وهذا يدل على ضرورة إعادة النظر من قبل الدولة في مقدار الأجرة؛ لضبطها على كافة جوانب الإجارة وصورها، فيتم إعادة النظر في إجارة الدور السكنية، والمحلات المؤجرة بما يحقق مصلحة أطراف العملية الإيجارية (المؤجر والمستأجر)، وهذا الحكم استثنائي بناء

على هذه الظروف الاستثنائية (وجود جائحة كورونا). فحتى نعيد العدل والتوازن فلا بد من تعديل العقد القائم بين العاقدين وذلك من خلال:

أولاً: إنقاص الالتزام المرهق

جاء في القانون الأردني: المادة 205 "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدية، وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك. ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك" (القانون المدني الأردني رقم 43 لعام 1976م). يقول السهوري: إذا تعهد شخص بتوريد سلعة معينة، ثم يقل المعروض في السوق من هذه السلعة نتيجة لحدث طارئ كحرب منعت استيراد السلعة، فيصبح من العسير على الشخص أن يورد جميع الكميات المتفق عليها، فعندئذ يجوز للقاضي أن ينقص الكمية التي يلتزم المدين بتوريدها، بالمقدار الذي يراه كافياً لرد التزام المدين إلى الحد المعقول (السهوري)، (529-526/6) نلاحظ مما سبق من النصوص أن عقد الإجارة إذا طرأت عليه حوادث استثنائية غير متوقعة ولا يمكن دفعها كجائحة كورونا وأدت إلى اختلال التوازن العقدي، واستحالة تنفيذ الالتزامات، فإن للمشرع التدخل من أجل إعادة التوازن العقدي الذي فُقد بسبب كورونا، وذلك بتعديل العقد بصورة عادلة تراعي مصلحة الطرفين، وتحقق التوازن العقدي بينهما.

ثانياً: وقف تنفيذ العقد

لو استأجر شخص ركوبة ليصل بها إلى مكان معين أو ليحمل عليها متاعه فحل لهم أثناء الطريق أمراً منعهم من إكمال طريقهم، كوقوع خوف بسبب جائحة ضربتهم أو ظرف طارئ؛ ففي هذه الحالة لم يعد أطراف العقد قادرين على استيفاء المنفعة المقصودة من العقد، فيكون لكلا الطرفين بناء على ذلك الحق في فسخ العقد أو ابقاؤه إلى حين انكشاف ظرف الطارئ أو الجائحة؛ ليمكن من استيفاء المنفعة (ابن قدامة، 31/8)، وقد ذهب المجمع الفقهي إلى إمكانية إمهال المدين إذا كان الطرف الطارئ يمكن أن ينكشف بوقت قصير، حيث قال: "ويحق للقاضي أيضاً أن يمهل الملتزم إذا كان الطرف الطارئ قابل للزوال في وقت قصير ولا يتضرر الملتزم له كثيراً" (مجلة المجمع الفقهي، 297). إن الأخذ بالجوانح واعتبار تأثيرها على العقود هو من باب العدل والإحسان وإيجاد التوازن بين أطراف العقد.

الخاتمة

توصل الباحث إلى جملة من النتائج أهمها:

- 1- فيروس كورونا جائحة بشروطها ومن خلال الإجراءات المتخذة لمواجهتها.
- 2- أثر فيروس كورونا على التوازن العقدي في كثير من العقود ومنها عقد الإجارة، حيث ساهم في الإخلال بالالتزامات أطراف العقد.
- 3- إن التعامل مع جائحة كورونا لا بد فيه من مراعاة مصلحة العاقدين، وهذا هو العدل والتوازن المنشودين.
- 4- اعتبار فيروس كورونا جائحة هو تحقيق للعدالة بين المتعاقدين، وإعادة لاختلال التوازن العقدي الحاصل بسبب جائحة كورونا.
- 5- الإجراءات التي قامت بها المملكة الأردنية الهاشمية لمواجهة فيروس كورونا كان لها تأثير مباشر على العقود، وعلى عقد الإجارة بشكل خاص.
- 6- هناك حلولاً ناجعة شرعية وقانونية عالجت اختلال التوازن العقدي الواقع على عقد الإجارة بسبب فيروس كورونا، كالفسخ وإنقاص الالتزام، وتعديل العقد، أو فسخه، ومعالجة الدولة له، بالإحسان والأخوة بين المؤجر والمستأجر.

التوصيات:

يوصي الباحث بما يأتي:

- 1- أوصي الجهات الرسمية إضافة عبارة "مراعاة مصلحة الطرفين" إلى قانون الدفاع في المادة 11.
- 2- أوصي أهل الاختصاص من فقهاء وقانونيين إلى إجراء المزيد من البحوث حول الجوانح وتجليتها في كافة العقود.

المصادر والمراجع

- ابن القيم، م. (1991). *إعلام الموقعين عن رب العالمين*. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن أنس، م. (1994). *المدونة*. (ط1). بيروت، دار الكتب العلمية.
- ابن تيمية، أ. (1995). *مجموع الفتاوى*. المدينة المنورة: مجمع الملك فهد.
- ابن جزى، م. (د.ت.). *القوانين الفقهية*. لبنان: دار ابن حزم.
- ابن حجر، أ. (1998). *المطالع العلية بزوائد المسانيد الثمانيّة*. (ط1). الرياض: دار العاصمة-دار الغيث.

- ابن حزم. م. (د. ت.). *المحلى بالأثر*. بيروت: دار الفكر.
- ابن رشد، م. (1988). *المقدمات والممهّدات*. (ط1). بيروت: دار الغرب الإسلامي.
- ابن رشد، م. (2004). *بداية المجتهد ونهاية المقتصد*. (ط1). مصر: دار الحديث.
- ابن عابدين، م. (1992). *رد المحتار على الدر المختار*. (ط2). بيروت: دار الفكر.
- ابن فارس، أ. (1979). *معجم مقاييس اللغة*. بيروت: دار الفكر.
- ابن قدامة، ع. (1997). *المغني*. (ط3). الرياض: دار عالم الكتب.
- ابن مفلح، إ. (1997). *المبدع في شرح المقنع*. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن منظور، م. (د. ت.). *لسان العرب*. (ط3). بيروت: دار صادر.
- أبو الحسن، ع. (1058). *الأحكام السلطانية*. القاهرة: دار الحديث.
- أبو الفداء، إ. (1419 هـ). *تفسير القرآن العظيم*. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.
- أبو عصب، م. (2020). *أحكام عدم الانتفاع بالمأجور*. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الشرق الأوسط، الأردن.
- أبوخالفي، أ. وبركاني، ن. (2021). *نظرية الجوائح في الفقه الإسلامي- فيروس كورونا (كوفيد-19) أنموذجاً*. مجلة الشهاب، 1(7)، 247-278.
- البارتي، م. (1970). *العناية شرح الهداية*. (ط1). القاهرة: مكتبة مصطفى البابي الحلبي.
- بن عزوز، د. (2014). *التوازن العقدي*. أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة تلمسان. الجزائر.
- المهوتي، م. (1971). *كشاف القناع على متن الإقناع*. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.
- المهوتي، م. (1993). *شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولى النهى لشرح المنتهى*. (ط1). لبنان: عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع.
- الترمذي، م. (1998). *الجامع الكبير (سنن الترمذي)*. (ط1). لبنان: دار الغرب الإسلامي.
- الثعلي، ع. (2004). *التلقين في الفقه المالكي*. (ط1). دار الكتب العلمية.
- الحاكم، م. (1990). *المستدرک على الصحيحين*. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.
- خسرو، م. (2020). *درر الأحكام شرح غرر الأحكام*. القاهرة: دار إحياء الكتب العربية.
- الدباع، أ. (2020). *عقود إجارة الأشياء "عقود الإيجار" في ظل جائحة كورونا*. موسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي، 465.
- الدريبي، ف. (1996-1997). *النظريات الفقهية*. (ط2). دمشق: منشورات جامعة دمشق.
- الرازي، م. (1999). *مختار الصحاح*. (ط5). بيروت: الدار النموذجية.
- الرملي، م. (1984). *نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج*. بيروت: دار الفكر.
- الزبيدي، ع. (2021). *الموقف القانوني والقضائي من الإشكاليات الاجبارية الناجمة عن جائحة كورونا*. كلية الحقوق، جامعة مؤتة. الأردن.
- الزبيدي، م. (1414). *تاج العروس من جواهر القاموس*. (ط2). بيروت: دار الفكر.
- الزحيلي، م. (2009). *موسوعة قضايا إسلامية معاصرة*. (ط1). سوريا: دار المكتبي.
- الزحيلي، و. (2002). *الفقه الإسلامي وأدلته*. (ط4). دمشق: دار الفكر.
- الزركشي، ش. (1993). *شرح الزركشي*. (ط1). الرياض: دار العبيكان.
- الزيات، أ.، والنجار، أ. (1994). *المعجم الوسيط*. (ط1). القاهرة: دار الدعوة للطباعة والنشر والتوزيع.
- السرخسي، م. (1993). *المبسوط*. بيروت: دار المعرفة.
- السعدي، ع. (2000). *تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان*. (ط1). بيروت: مؤسسة الرسالة.
- السنهوري، ع. (1970). *الوسيط في شرح القانون المدني*. (ط1). القاهرة: دار النهضة العربية.
- السيوطي، ع. (1990). *الأشباه والنظائر*. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.
- الشاشي الففال، س. (1988). *حلية العلماء في معرفة مناهب الفقهاء*. (ط1). عمان: مكتبة الرسالة الحديثة.
- الشافعي، م. (1990). *الأم*. (ط1). بيروت: دار المعرفة.
- الشربيني، ش. (1994). *مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج*. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.
- الشوكاني، م. (1414). *فتح القدير*. (ط1). بيروت: دار ابن كثير.
- الشيرازي، إ. (1955). *المهذب في فقه الإمام الشافعي*. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية.
- الصاوي، أ. (1826). *بلغة السالك لأقرب المسالك (حاشية الصاوي على الشرح الصغير)*. القاهرة: دار المعارف.

- الطبري، م. (2000). *جامع البيان في تأويل القرآن*. (ط1). مؤسسة الرسالة.
- عزام، م. (2013). العدل في توازن التزام العاقدين. *المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية*. 2(9). 49-72.
- العيني، م. (2000). *البنية شرح الهداية*. (ط1). بيروت: دار الكتب العلمية
- الفيومي، أ. (1987). *المصباح المنير في غريب الشرح الكبير*. (ط1). بيروت: المكتبة العلمية.
- القرافي، أ. (2001). *أنوار البروق في أنواء الفروق*. (ط1). القاهرة: دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع.
- الكاساني، أ. (1986). *بدائع الصنائع*. (ط2). بيروت: دار الكتب العلمية.
- الكلوذاني، م. (2004). *الهداية على مذهب الإمام أحمد*. (ط1). مؤسسة غراس للنشر والتوزيع.
- مختار، أ. (2008). *معجم اللغة العربية المعاصرة*. القاهرة: عالم الكتب
- المرادوي، ع. (1995). *الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف*. (ط1). القاهرة: هجر للطباعة والنشر.
- مسلم. م. (د. ت.). *صحيح مسلم*. بيروت: دار إحياء الكتب العربية
- الميرغيناني، ع. (1995). *الهداية في شرح بداية المبتدي*. (ط4). بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- النسفي، ع. (1998). *تفسير النسفي (مدارك التنزيل وحقائق التأويل)*. (ط1). بيروت، دار الكلم الطيب.
- النسفي، ع. (1998). *تفسير النسفي (مدارك التنزيل وحقائق التأويل)*. (ط1)، بيروت: دار الكلم الطيب.
- النفراوي، أ. (1995). *الفواكه الدواني*. بيروت: دار الفكر
- النووي، م. (1991). *روضة الطالبين وعمدة المفتين*. (ط3). بيروت: المكتبة الإسلامي.
- النووي، م. (1392). *المنهاج شرح صحيح مسلم بن حجاج*. (ط2). بيروت: دار إحياء التراث.
- الهيتمي، أ. (1983). *تحفة المحتاج في شرح المنهاج*. (ط2). مصر: المكتبة التجارية.

References

- Abu Al-Fida, E. (1419). *Interpretation of the Great Qur'an*. (1st). Beirut: House of Scientific Books.
- Abu al-Hassan, E. (n. d.). *Alahkaam alsultaniyah*. Cairo: Dar al-Hadith.
- Abu Assab, M. (2020). *Provisions for non-use of the rented*. Unpublished Master's thesis, Middle East University, Jordan.
- Abufaki, A., & Burkani, N. (2021). *Pandemic theory in Islamic jurisprudence - COVID-19 as a model*. *Shihab Journal*, 1 (7), 247-278.
- Al-Aini, M. (2000). *Albinaya sharh alhidaya*. (1st). Beirut: House of Scientific Books.
- Aldabaagh, A. (2020). *Leases of things "leases" under the Corona pandemic*. The Encyclopedia of Islamic Economics and Finance.
- Al-Darini, F. (1996-1997). *Doctrinal theories*. (2nd). Damascus: Damascus University Publications.
- Alhakim, M. (1990). *Almustadrak 'ala alsahihani*. (1st). Beirut: House of Scientific Books.
- Al-Nasfi, A. (1998). *Sharih alnasafi*. (1st). Beirut: Dar al-Kalam al-Tayeb.
- Al-Nasfi, A. (1998). *Tafsir alnasafi*. (1st). Beirut: Dar al-Kalam al-Tayeb.
- Alnawawi, M. (1991). *Rawdat altalibiin*. (3rd). Beirut: Islamic Office.
- Alnawawi, M. (1392). *Alminhaaj*. (2nd). Beirut: Heritage Revival House.
- Al-Nefrawi, A. (1995). *Alfawakih aldawani*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Al-Qarafi, A. (2001). *Anwar alburuuq*. (1st). Cairo: Dar Al- Salaam Printing Publishing and Distribution.
- Alsarukhsi, M. (1993). *Sharah alzarkashi*. Beirut: Dar alMarefah.
- Al-Sawi, A. (1826). *Bulghat alsalik*. Cairo: House of Knowledge.
- Al-Shafei, M. (1990). *Alumm* (1st). Beirut: Dar alMarefah.
- Al-Sharbini, Sh. (1994). *Almughni*. (1st). Beirut: Scientific Book House.
- Al-Shawkani, M. (1414). *Fatih alqadeer*. (1st). Beirut-Damascus: Dar Ibn Kabir, Dar al-Kalam al-Tayeb.
- Al-Suyuti. (1990). *Al-ashbah walnazayir*. (1st). Beirut: Scientific Books House.
- Al-Tabari, M. (2000). *Jamie al bayyan fi ta 'weel alquran*. (1st). Al-Resala Foundation.

- Al-Tarmadi, M. (1998). *Aljaami' alkabeer*. (1st). Lebanon: Dar al-Gharbi al-Islami.
- Al-Tha'labi, A. (2004). *Indoctrination in Maliki jurisprudence*. (1st) Scientific Book House Althaelabiu
- Al-Zahili, M. (2009). *Encyclopedia of Contemporary Islamic Issues*. (1st). Syria: Dar al-Dosari.
- Azzam, M. (2013). Justice in the balance of the obligations of the contracting parties. *Jordanian Journal of Islamic Studies*.
- Babarti, M. (1970). *Aleinay sharh alhidaya*. (1st). Cairo: Library of al-Babi al-Halabi refinery.
- Bahouti, M. (1971). *Kashf alqinaa'*. (1st). Beirut: Scientific Book House.
- Bahouti, M. (1993). *Sharah muntaha alaradat*. (1st). Lebanon: The World of Books for Printing, Publishing and Distribution.
- Ben Azzouz, D. (2014). *Doctrinal balance*. Unpublished Ph.D. thesis, Tlemcen University. Algeria.
- Fayoumi, A. (1987). *Almisbaah almuneer*. (1st). Beirut: Scientific Library.
- Hetmy, A. (1983). *Tuhfat almuhtaaj*. (2nd). Egypt: Commercial Library.
- Ibn Abidin, M. (1992). *Radd almuhtaar*. (2nd). Beirut: Dar al-Fikr.
- Ibn al-Qayyim, M. (1991). *I'laam almuqi'een*. (1st). Beirut: Scientific Book House.
- Ibn Anas, M. (1994). *Almudawanuh*. (1st). Beirut: Scientific Book House.
- Ibn Fares, A. (1979). *Dictionary of language standards*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Ibn Hajar, A. (1998). *Almatalib alghaliyah*. (1st). Riyadh: Dar al-D capital- Dar al-Ghaith.
- Ibn Hazm, M. (n. d.). *Al-muhalla bil athar*. Beirut: House of Thought.
- Ibn Jazi, M. (n. d.). *Jurisprudence Laws*.
- Ibn Mufleh, E. (1997). *Almubdi'*. (1st). Beirut: The House of Scientific Books.
- Ibn Qudama, P. (1997). *Almughani*. (3rd). Riyadh: Dar Al-Alam Al-Book.
- Ibn Rushd, M. (1988). *Almuqadimaat almumahidaat*. (1st). Beirut: Dar al-Gharbi al-Islami.
- Ibn Rushd, M. (2004). *Bidayat Al-mujtahid wanihayat Al- mugtassidi*. (1st). Egypt: Dar al-Hadith.
- Ibn Taymiyyah, A. (1995). *Total fatwas*. Saudi Arabia: King Fahd Complex for printing the Holy Quran, Prophet's City.
- Ibn-manzur, M. (n. d.). *Lisan alarab*. (3rd). Beirut: Dar Sadara.
- Kalodani, M. (2004). *Alhidayah*. (1st). Grass Publishing and Distribution Corporation.
- Kasani, A. (1986). *Bada'i alsanayie*. (2nd). Beirut: Scientific Book House.
- Khusraw, M. (2020). *Durrar alhukkaam*. Cairo: Arab Book Revival House.
- Mardawi, A. (1995). *Alinsaaf fi ma'rafat alrajih min alkhilaf*. (1st). Cairo: Desertion for printing and publishing.
- Mirginani, A. (1995). *Alhidayah*. (4th). Beirut: Arab Heritage Revival House.
- Mukhtar, A. (2008). *Contemporary Arabic dictionary*. Cairo: The World of Books.
- Nisapuri, M. (n. d.). *Sahih Muslim*. Beirut: Arab Book Revival House.
- Razi, M. (1999). *Mukhtar Al-Sahah*. Beirut, Sidon: Model House.
- Saadi, A. (2000). *Tayseer Al-Karim*. (1st). Beirut: Al-Resala Foundation.
- Sandy, M. (1984). *Nihayat almuhtaaj*. Beirut.
- Sanhoury, A. (1970). *Alwaseet for explanation of civil law*. (1st) Cairo: Arab Renaissance House.
- Shashi Al-alfaaal, S. (1988). *Hilyat al'ulamaa'*. (1st). Amman: Modern Message Library.
- Shirazi, E. (1955). *Almuhadhab fi fiqih al imam alshaa'fi'i*. (1st). Beirut: Scientific Book House.
- Zahili, W. (2002). *Islamic jurisprudence and its evidence*. (4th). Damascus: House of Thought.
- Zarkshi, St. (1993). *Explanation of Zarkshi*. (1st). Riyadh: Dar al-Obeikan.
- Zayat, A., & Najjar, A. (1994). *Alwaseet dictionary*. (1st). Cairo: Dar al-Dawa printing, publishing and distribution.
- Zubeidi, A. (2021). *Legal and judicial position on rental problems caused by the Corona pandemic*. Unpublished MA thesis, Mutah University, Jordan.
- Zubeidi, M. (1414). *Taaj al'aruus*. (2nd). Beirut: Dar al-Fikr.