مجـــلـة الحـــق للعلوم الشرعية والقانونية
Al-haq Journal for Sharia and Legal Sciences
تصدر عن كلية القانون – جامعة بني وليد – ليبيا
Website: https://www.al-haqjournal.ly/index.php/alhaq/index
المجلد الثاني عشر ــ العدد الأول 2025 ــ الصفحات (771-785)
معامل التأثير العربي 1.67 لسنة 2024 2.113 (ISI) لسنة 2025 ISSN 3005 - 3919

أثر العذر الطارئ على الالتزامات العقدية في عقد الإيجار "رؤية شرعية وقانونية"

د.عبد الرحمن أحمد علي *
قسم الشريعة والقانون، كلية العلوم الشرعية ، جامعة طرابلس ، طرابلس ، ليبيا
a.ehfaf@uot.edu.ly

The Impact of Emergency Excuses on Contractual Obligations in a Lease Contract "A Sharia and Legal Perspective"

Abdurrhman Ahmed Ali Ehfaf *
Department of Sharia and Law, Faculty of Sharia Sciences, University of Tripoli, Tripoli, Libya

تاريخ الاستلام: 2025-05-20 تاريخ القبول: 2025-06-19 تاريخ النشر: 2025-06-23

الملخص:
يتناول هذا البحث أثر الظروف الطارئة أو الأعذار القاهرة غير المتوقعة على تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، سواءً كان المتعلق بمسكن أو عقار تجاري، وذلك من منظور مزدوج يجمع بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي الليبي والمقارن ويسلط الضوء على تكييف العذر الطارئ شرعًا وقانونًا، حيث يختلف عن القوة القاهرة في كونه يجعل التنفيذ مرهقًا وليس مستحيلًا وتهدف الدراسة إلى بيان القواعد التي تحكم حق المؤجر والمستأجر في طلب تعديل أو إنهاء العقد عند تحقق هذا الظرف ففي الشريعة الإسلامية، يُعالج الأمر بناءً على قواعد العدل ورفع الحرج، ما قد يخول للقاضي تخفيف التزامات المستأجر أو فسخ العقد و في القانون فتعطي نظرية الظروف الطارئة القاضي سلطة إعادة التوازن المالي للعقد، غالبًا عن طريق إنقاص الإيجار أو زيادة التزامات المؤجر مؤقتًا وتتفق الرؤيتان في تحقيق العدالة التعاقدية والحفاظ على التوازن الاقتصادي للعقد من الانهيار، مع وضع ضوابط صارمة لتطبيق هذا المبدأ، كأن يكون العذر عامًا وغير متوقع وغير ممكن الدفع.

الكلمات الدالة: الظروف الطارئة، عقد الإيجار، الالتزامات العقدية، الفقه الإسلامي، القانون المدني.

Abstract:
This study examines the impact of unforeseen emergency circumstances or force majeure on the implementation of obligations arising from a lease contract, whether for a residential or commercial property. This study examines the impact of unforeseen emergency circumstances or force majeure on the implementation of obligations arising from a lease contract, whether for a residential or commercial property. It examines this from a dual perspective, combining Islamic jurisprudence, Libyan positive law, and comparative law. It highlights the legal and Sharia-based classification of an emergency excuse, which differs from force majeure in that it makes

implementation burdensome, not impossible. The study aims to clarify the rules governing the right of the landlord and tenant to request modification or termination of the contract when this circumstance occurs. In Islamic law, the matter is addressed based on the principles of justice and the removal of hardship, which may authorize the judge to reduce the tenant's obligations or terminate the contract. In law, the theory of unforeseen circumstances gives the judge the authority to restore the financial balance of the contract, often by reducing the rent or temporarily increasing the landlord's obligations. The two visions agree on achieving contractual justice and preserving the economic balance of the contract from collapse, while establishing strict controls for the application of this principle, such as the excuse being general, unexpected, and unpayable.

Keywords: Emergency circumstances, lease, contractual obligations, Islamic jurisprudence, civil law..

Introduction

يمثل عقد الإيجار أحد أبرز العقود اللازمة في الحياة العملية والمعاملات اليومية، نظرا لما ينطوي عليه من آثار قانونية تمس طرفيه. غير أن هذا العقد قد يتعرض أحيانا لظروف طارئة خارجة عن إرادة المتعاقد، تجعل تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه مرهقا، أو مستحيلا مما يثير تساؤلات جوهرية حول مدي تأثير تلك الظروف على استمرارية العقد، ومدى أحقية أحد الطرفين في طلب تعديله أو إنهائه.

أهداف البحث

يهدف البحث إلى دراسة أثر العذر الطارئ على الالتزامات العقدية في عقد الإيجار من خلال رؤية شرعية وقانونية مقارنة تبرز الجوانب النظرية والتطبيقية ومواطن الاتفاق والاختلاف بين الفقه الإسلامي والتشريعات المدنية.

إشكالية البحث

ما مدى أثر العذر الطارئ على الالتزامات العقدية في عقد الإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقانون الوضعي؟

أهمية البحث

لا يخفي على أحد ما شهده العالم في السنوات الأخيرة من أزمات متلاحقة، أبرزها جائحة كورنا، والحرب الروسية الأكرانية، والتقلبات الاقتصادية الحادة، والتي كان لها أثر بالغ في زعزعة الاستقرار المالي وتغير موازين السوق، سواء بهبوط العملة، أو الارتفاع الحاد في الأسعار عالميا، ولم تكن بلادنا بمنأى عن هذه التغيرات، إذ مرت بظروف اقتصادية استثنائية، شملت تداعيات الحرب، والانقسامات السياسية، والتضخم النقدي، مما أثر بشكل مباشر في الحياة المعيشية والاقتصادية ، فأصبحت المحاكم مكتظة بقضايا بسبب هذه الظروف ، وانطلاقا من هذا الواقع تتجلى أهمية هذا البحث في كونه يسعي إلى معالجة مسألة العذر الطارئ في عقود الإيجار، من خلال رؤية شرعية وقانونية تسهم في تحقيق التوازن العقدي، وتوفر حلولا عادلة تراعي الظروف الطارئة .

منهجية البحث:

اتبع الباحث عدة مناهج في هذا البحث، كان أهمها المنهج الاستقرائي، وذلك بتتبع آراء الفقه الإسلامي والقانوني وعزوها لمصادرها وبيان أسسها، كما اتبع المنهج التحليلي المقارن بين المذاهب الفقهية والقانون الوضعي.

حدود البحث

يسلط هذا البحث الضوء على العذر الطارئ في المذاهب الفقهية الأربعة، كما يسلط الضوء على القانون الليبي مع الإشارة للقانون المصري باعتباره المصدر التاريخي للقانون المدني الليبي، كما يشير إلى بعض أحكام المحكمة العليا الليبية ومحكمة النقض المصرية باعتبار دورهما في تفسير القانون.

خطة البحث:
المبحث الأول: مفهوم العذر الطاري واختلاف الفقهاء حوله في الفقه الإسلامي.
المبحث الثاني: مفهوم العذر الطاري في القانون الوضعي ومدي اعتباره تطبيقا لنظرية الظروف الطارئة.

المبحث الأول
مفهوم العذر الطارئ في عقد الإيجار والأساس الذي يقوم عليه في الفقه الإسلامي
المطلب الأول
ماهية العذر الطارئ وأدلته في الفقه الإسلامي
أولا: تعريف العذر الطارئ
أولا العذر لغة: العذر في اللغة هو الحجة التي يعتذر بها، والجمع أعذار، وتعذر الأمر إذا صعب وتعسر، ويقال: عذرته عذرا من باب ضرب، بمعني رفعت عنه اللوم فهو معذور أي غير ملوم.[1] والطارئ: هو كل أمر حادث غريب.[2]
واصطلاحا: عرف ابن عابدين العذر بقوله "هو كل عذر لا يمكن استيفاء المعقود عليه إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله"[3] .وفي مثل هذا المعني عرف ابن نجيم العذر بأنه "هو العجز عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد "[4]
ومن خلال هذا التعريف يمكننا القول بأن العذر الطارئ على العقد يحول دون تنفيذ العقد المستمر إلا بتحمل ضرر كبير لم يكن ليحدث لولا وجود هذا العذر، كذلك فإن هذا العذر لا يلغي العقد أصلا وإنما يبقي التنفيذ ممكنا مع الإضرار بأحد العاقدين.
كذلك يمكننا القول بأن الضرر الحاصل ضرر غير مستحق بالعقد، باعتبار أنه مما لا يوجبه العقد ولا يكون ملتزما به، بخلاف الضرر المستحق بالعقد والذي يكون ناشئا عن الالتزامات التي فرضها العقد على الطرفين كدفع الأجرة عند استيفاء المنفعة وتسليم العين ومثلها من الالتزامات المستحقة بالعقد.
ويتبين لنا من خلال التعريف السابق الاختلاف بين العذر والعيب حيث إن معيار العذر شخصي لا يتعلق بالمعقود عليه، بينما العيب نقص في المعقود عليه من الناحية الطبيعية أو النظام المعمول به نقصا، وهذا يوجب النقص من ثمن المبيع، أو فوات غرض للمتعاقد؛ إذ لولاه لما أقدم على التعاقد من البداية، وغالبا ما يسلم أمثال المعقود عليه من هذا النقص، وتحديد ما إذا كان في الشيء عيب أم لا؟ هو أمر موكل للعرف يحدده حسب المجري الطبيعي للأشياء في السوق عند التعاقد.[5]
ثانيا: أدلة مشروعية العذر الطارئ
والأدلة على أن العذر الطارئ، أمر حثت على مراعاته الشريعة ونبهت عن تجاهله نصوص كثيرة منها:
الأدلة من القرآن الكريم:
1. قال الله تعالى ﴿**لا** يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ﴾[6]فهذه الآية القرآنية تدل على أنه لا يُكلف واحد الآخر ما ليس في وسعه، أي ما تسعه قدرته فضلا ورحمة. ويقول الطاهر بن عاشور أن هذا جامع لكل المعاملات بين الناس.[7] لا شك أن المتعاقد الذي حصل له العذر الطارئ لا تسعه قدرته على تنفيذ ما تعاقد عليه.

[1] -المصباح المنير، مادة عذر ،398/1. - القاموس المحيط، مادة عذر، باب الراء فصل العين.
[2] -لسان العرب. باب الهمزة /فصل الطاء.
[3] -ابن عابدين ،81/6.
[4] -البحر الرائق شرح كنز الدقائق ،42/8.
[5] - بداية المجتهد ،131/2.كشاف القناع ،215/3.
[6] - سورة البقرة آية 286.تفسير البيضاوي ،144/1.
[7] - التحرير والتنوير ،8أ /166.

2. قال تعالى ﴿يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ﴾ وهذا عام في جميع أمور الدين [1].
تدل الآيات على رحمة الله بخلقه، حيث لم يكلفهم بما لا يطيقون، فما كان فوق الطاقة والوسع رفعه الله عن خلقه، ولم يلزمهم به؛ بل نهى عن ذلك نهياً مؤكداً، فالتكليف المرهق نهت عنه الشريعة وأوجبت النظر فيه إما لتخفيفه، أو الغائه إذ اقتضى الأمر ذلك.
فالله يريد لعباده اليسر وعدم التعنت، ولا يرضى لهم الشقاء والإرهاق، فاليسر من سمات الشريعة حثت عليه في العبادات والمعاملات، فلا يقبل شرعا تكليف مدين بما فوق طاقته إذا نشأ ظرف سبب إرهاقه وتكليفه بما فوق طاقته.
وقد أباح الله ارتكاب المحظور حال العذر- الضرورة - إذ رفع الحرج والضرر عن العباد واجب شرعاً.[2]

الأدلة من السنة.

السنة المطهرة حثت على اليسر والمرونة والرحمة والرأفة والشفقة حيث أوجبت إزالة الالتزام المرهق الذي نشأ وينشأ من جراء الظروف الطارئة، والأدلة على ذلك:
1. روى عن جابر بن عبد الله رضي الله عنه قال: قال رسول الله ((لو بعت من أخيك تمرا فأصابته جائحة فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال اخيك بغير حق)).
2. روى الإمام مسلم في صحيحه أن رسول الله ﷺ أمر بوضع الجوائح. [3]
3. عن أبي الرجال محمد بن عبد الرحمن عن أمه عمرة بنت عبد الرحمن، أنه سمعها تقول ابتاع رجل ثمر حافظ في زمان رسول الله ﷺ فعالجه وقام فيه حتى يبين له النقصان، فسأل رب الحائط أن يضع له أو أن يقيله فحلف ألا يفعل فذهبت أم المشترى إلى رسول الله ﷺ، فذكرت له ذلك فقال رسول الله ﷺ (تآلى ألا يفعل خيرا، فسمع رب الحائط فقال يا رسول الله هو له). [4]
4. عن أبى صُرمة عن رسول الله ﷺ قال (من ضار أضر الله به ومن شاق شق الله عليه).[5]
يستفاد من الأحاديث السابقة، أنه إذا نشأ قبل تمام تنفيذ العقد أحداثا طارئة، أرهقت المدين إرهاقا بالغا لا ترضى عنه الشريعة، فإن المخرج وفق الشرع هو الترفق بالمدين والتخلص من الالتزام بما لا يؤدى إلى الإضرار بأحد وهذا من باب أولى يكون عند وقوع الآفات السماوية كالجوائح وغيرها مما لا يد للمتعاقد فيها.

الأدلة من قواعد الفقه الكلية:

القواعد الفقهية أساسها مصادر الفقه الإسلامي - الكتاب والسنة وهي أسس بنت على منهج الإسلام، يرجع إليها فقهاء الشريعة عند الخوض في المسائل لمعرفة الأحكام، من هذه القواعد:

المشقة تجلب التيسير

ومعنى هذه القاعدة أن الأمر إذا شق على المكلف كان سببا في التخفيف عنه بنوع من أنواع التخفيف، تعويلا على أن الشرع لا يقصد إلى إعنات الناس وتكليفهم بما لا يطيقون، بل هو يراعى قدراتهم وطاقاتهم وما به يتحملون أعباء التكليف؛ فإذا عجزوا عن شيء من ذلك، انتقل إلى الحد الذي ينتفي معه العجز وتتحقق القدرة. [6]
والرخصة في اللغة: التوسع واليسر [7]
في الشرع: الأحكام التي ثبتت شرعيتها بناء على الأعذار مع قيام الدليل المحرم توسعا حال الضيق. [8]

---

[1] سورة البقرة آية 185.القرطبي ،30/2.
[2] - التحرير والتنوير-193/16/3.القرطبي 425/3.
[3] - صحيح مسلم، باب وضع الجوائح، رقم1554.
[4] - صحيح مسلم، باب استحباب الوضع من الدين، رقم 1557.
[5] - سنن ابن ماجه، باب من بنى في حقه ما يضر جاره، رقم 2343.
[6]- تبين الحقائق، المرجع السابق، ج5، ص150.قواعد الفقه الإسلامي، محمد الروكي ،198 وما بعدها.
[7] -مختار الصحاح، عبد القادر الرازي، ص183.
[8] - بدائع الصنائع، ج4، ص199.

إذا ضاق الأمر اتسع. الاتساع: مأخوذ من الوسع، والتوسيع ضد الضيق [1]فإذا وجد ضيق ومشقة في فعل أو أمر ما، يجب إيجاد رخصة وتوسعة لذلك الضيق والرخصة هي التوسعة، فإزالة المشقة تبيح الأمور غير المباحة. [2]

الضرر الأشد يزال

تعنى هذه القاعدة أن الضرر يجب إزالته بصوره بشرط أن يكون أخف منه، فلا يزال الضرر بمثله أو بضرر أشد منه. [3]

الحاجة تنزل منزلة الضرورة عامة كانت أو خاصة

حاجة المسلمين إلى أمور هي في الأصل ممنوعة، يجوزها الشرع والتعامل فيها الضرورة، كبيع الوفاء، وبيع السلم فهو عقد على معدوم؛ لكن جوز الشرع التعامل بهما للضرورة، لأنها حاجية أصالة لكن اعتبر فيها الضرورة فأخذت حكمها ونزلت منزلتها. [4]

لا ضرر ولا ضرار

هذه القاعدة هي إحدى القواعد التي رسمت معلما من معالم الشريعة الإسلامية وهو رفض المضارة، واعتبرها الفقهاء أصلا جليلا في الفقه الإسلامي، ولها أثر كبير في جميع جوانب الحياة، ومقتضى هذه القاعدة عموم النهى عن آحاد الضرر والضرار جميعا وتحريم ذلك. ولها عدة تطبيقات في المعاملات اليومية للناس، والذي يهمنا منها هو العذر الطارئ.[5]

الضرر ظلم وغدر، والواجب عدم ايقاعه، وهذه القاعدة مستنبطة من حديث (لا ضرر ولا ضرار) وقد عد الفقهاء مسألة العذر الطارئ تطبيقا من تطبيقات هذه القاعدة الجليلة

لكن ما هو الضرر وما هو الضرار؟ اختلف الفقهاء على الوجه الآتي.

1. قال بعضهم: الضرر فعل الواحد، والضرار فعل الاثنين.
2 وقيل: أن الضرر أن يضره من غير أن ينتفع به.
3. وقيل: الضرار هو أن يضره ابتداء.
4. وقيل: الضرر والضرار بمعنى واحد. [6]

الضرورات تبيح المحظورات

تعنى هذه القاعدة إزالة الضرر عن المكلف، ولهذا أباحت الشريعة المحظور ومنه عدم تنفيذ الالتزام بسبب العذر الطارئ.

فالضرورة تعد من الأعذار التي تجيز ارتكاب الممنوع. [7]

درء المفاسد مقدم على جلب المنافع [8]

إذا وجدت مصلحة ومفسدة من القيام بأمر ما، فالشرع يوجب تركه، لأن دفع المفسدة مقدم على جلب المنفعة.

يستفاد من هذه القواعد: أن الظروف الطارئة إذا ترتب عليها أضرارا غير محتملة وجب دفعها ولو بالتحلل من الالتزام إعمالا للقواعد

(لا ضرر ولا ضرار) وقاعدة (الضرر يزال) (المشقة تجلب التيسير).

(الضرورات تبيح المحظورات).

(الضرر الأشد يدفع بالضرر الأخف. أو قاعدة (يرتكب أهون الشرين).

---

1 -لسان العرب، باب الواو /فصل القاف.

2- الطرق المحكمة، ص31.

3 - مجلة الأحكام العدلية مادة 27.

4 - الأشباه والنظائر السيوطي، ص75.

3 - التلقين في الفقه المالكي،376/2، العدة شرح العمدة ،224.

6 - الأشباه والنظائر للسيوطي، ص80.

7 - الأشباه والنظائر السيوطي، ص79، الاشياء والنظائر لابن نجيم ج1، ص125، مجلة الاحكام العدلية مادة 20.

8 - قواعد الأحكام في مصالح الأنام ،8/1.

وبهذا يمكن القول بأن النظرية وجدت قواعدها في قواعد الفقه الكلية.
فإذا كانت مصادر الشريعة قد نصت في كثير من المواضع على تنظيم المعاملات بين الأفراد ليتحقق الأمن والاستقرار في المجتمع، والدليل على ذلك قوله تعالى: ﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۖ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا﴾. [1]
﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ** ﴾ [2]
ومع ذلك لم يغب عن الفقهاء المسلمين مشكلة تغير الظروف التي قد تعترض العقد بعد إبرامه - وقبل تمام تنفيذه. فعالجوها تحت اسم وضع الجوائح (فقهاء المالكية. [3]
وعالجها فقهاء الأحناف تحت اسم الفسخ بالأعذار، كذلك عالجها الشافعية والحنابلة تحت اسم الفسخ بالأعذار [4]

نخلص مما سبق أن العذر الطارئ بعد استثناء على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين في الفقه الإسلامي، حيث يبنى عليه جواز فسخ العقد من المتضرر، فكل ضرر غير مستحق بالعقد يجوز لمن لحق به الضرر أن يطلب فسخه، وبذلك يكون الفقه الإسلامي قد أقر بالنظرية (العذر الطارئ) كاستثناء على العقد، من خلال ما سبق ذكره من الأدلة السابقة من الكتاب والسنة وقواعد الفقه الكلية وأقوال الفقهاء واجتهادات فقهاء المذاهب المعتبرة أما عن الأساس الذي يقوم عليه العذر الطارئ في الفقه الإسلامي:
أقول : إن إزالة الضرر الذى لم يستحقه المتعاقد عند إبرام العقد هو الأساس ، كذلك تقتضى العدالة المساواة بين المتعاقدين طوال مدة العقد ، فالمساواة في العقود هو مطلوب العاقدين ففي بيع الإجارة - المنافع غير مقبوضة وهي المعقود عليها ، فكل منفعة تستمد حكم العقد الجديد ولا تملك دفعة واحدة بل شيئا فشيئا - فصار العذر الذي يجيز طلب الفسخ في الإجارة كالعيب قبل القبض في البيع - حيث عجز العائد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحقه في العقد - فالفسخ إذا في الحقيقة امتناع عن التزام الضرر [5] ورفع الضرر واجب شرعا بدليل الحديث الذي أخرجه مالك في الموطأ والحاكم في المستدرك والبيهقي من حديث أبي سعيد الخدري وأخرجه بن ماجه " لا ضرر ولا ضرار.
وفي بيع الثمار إذا أصابتها جائحة يجوز طلب الفسخ، لأن ما تلف يجب ألا يقابله شيئا من الثمن - وحيث إن المنافع في الإجارة يباح التصرف فيها ولو تلفت كانت من ضمان المؤجر كذلك الثمرة فإنها في شجرتها كالمنافع قبل استقائها - والأساس الفقهي لتطبيق نظرية العذر الطارئ أرى أنه حرمة أخذ مال الغير دون وجه حق لأن البائع لا يستحق عوضا مقابل الجزء التالف من الثمرة بسبب حدوث الجانحة.

ثالثا: نطاق العذر الطارئ

حدد الفقهاء المجيزون لحل العقد بالعذر الطارئ نطاق إعماله في العقود المستمرة التي للزمن دخل في تنفيذها، وباعتبار أن العقود الفورية تنتهي بانتهاء العقد فليس للزمن دور في تنفيذها. وهذه العقود هي عقد الإجارة والمساقاة والمزارعة.

المطلب الثاني

أراء الفقهاء حول العذر الطارئ في الفقه الإسلامي

المتتبع للمذاهب الفقهية يجد أن هناك اتفاقا فيما بين الفقهاء حول حل العقد بالعذر الطارئ كقاعدة عامة، ولكن محل الاختلاف بينهم هو في ضابط العذر الطارئ الموجب لحل عقد الإيجار فمنهم من توسع فيه ومنهم من ضيق فيه.

---

[1] - سورة الاسراء، اية 34.
[2] - سورة المائدة، اية 1.
[3] - المدونة الكبرى، المرجع السابق، 72/12.
[4] - حاشية ابن عابدين، المرجع السابق، 71/5، الام الشافعي ،212/2.
[5] - الأم للشافعي، 312/2، البحر الرائق، شرح كنز الدقائق، 28/8.

تحرير محل النزاع يمكننا القول بأن الفقهاء اتفقوا على كون العذر غير المؤثر على المنفعة المرجوة من وراء العقد ولا يضر بأحد العاقدين لا ينحل به عقدة الأجرة، وضربوا مثالا لذلك بما لو وجد حانوتا أرخص مما استأجره، أو استأجر رجلا دارا ثم اشترى مكاناً وأراد التحول فيه فهذا ليس بعذر [1]

كما يمكننا القول بأن هناك اتفاقا فيما بينهم حول أن العذر المانع من استيفاء المنفعة حسيا أو شرعيا أو كان منقصا من الانتفاع بالمعقود عليه يعد عذرا ينحل به عقد الإيجار، كما لو كانت دارا فانهدمت أو دابة فهلكت.

كذلك إذا ما تم العقد على منفعة موصوفة في ذمة المؤجر كما لو استأجر دابة لا بعينها على نقل متاع فلا ينحل العقد بموتها باعتبار وقوع العذر على شيء لا يقع عليه العقد؛ بل وقع على منفعة في ذمة العاقد الآخر باعتبار إمكانية الوفاء بوسيلة أخري.

واختلفوا في انحلال عقد الإجارة بالأعذار التي تحدث بعد انعقاد العقد وترهق أحد المتعاقدين وتلحق به ضررا لم يكن مستحقا بالعقد مع إمكانية استيفاء المستأجر المنفعة التي ورد عليها العقد كاملة، وجاء اختلافهم على رأيين: -

الأحناف:

يمكن القول بأن فقهاء الأحناف هم أكثر من توسع في العمل والنص على العذر الطارئ المسبب لإنهاء عقد الإيجار، حيث يجيزون الفسخ إذا ترتب على المضي في العقد ضرر زائد، لم يستحقه المتعاقد بالعقد [2] والأحناف يشترطون المساواة في العقود باعتبارها مطلوب العاقدين، والمساواة ليس فقط عند التعاقد بل طول مدة التعاقد في عقد الإيجار.

فكل عذر لا يمكن معه استيفاء المنفعة من المعقود عليه إلا بضرر خارج عن ما اعتاده الناس في مثل هذه الحالة فإن هذا العقد ينحل ، ولا يلزم المتعاقد تنفيذه، وأسسوا هذا القول بناء على أن الإجارة عقد علي منافع معدومة ،وإنما أجيزت للضرورة استحسانا فعند وجود العقد يجب الرجوع بها إلى القياس فيمنع استمرارها، باعتبار أن العقد حينئذ في حكم المضاف في حق المعقود عليه والإضافة في جانب عقود التملكيات مانعة للزوم، وإنكار العذر يؤدى إلى الخروج عن مقتضيات العقل والمنطق ،باعتبار أنه يلزم من ذلك أن من استأجر من يقلع له ضرسا ثم برئ الضرس أن يجبر على قلع الضرس وهذا مستقبح عقلا.[3]

وقد قسم فقهاء الأحناف الأعذار التي تجيز الفسخ إلى ثلاثة أقسام

القسم الأول: أعذار تتعلق بالمؤجر

عذر طرأ على المؤجر وضربوا له مثالا بطروء دين عليه بحيث يعجز عن الوفاء بديونه، فلا قدرة له على الوفاء بدينه إلا ببيع العين المؤجرة للوفاء بديونه وذلك عند ثبوت الدين قبل الإجارة ببينة أو إقرار، أو ثبت بالبينة بعد الإجارة.[4]

وكذا لو أعسر المؤجر بعد تمام عقد الإجارة فلم يستطع النفقة على نفسه أو أهله، أو أجر نفسه في عمل لا يحترفه وكان عيبا في عرف الناس للحوق الضرر في نفسه.[5]

القسم الثاني: عذر يلحق بالمستأجِر

ومثلوا له بإفلاسه وعجزه عن الوفاء بالأجرة وقيامه من السوق فلا حاجة له بالعين المؤجرة وسفره خارج البلد، وانتقاله إلى حرفة أخرى بحيث لا تصلح العين لأقامه الحرفة الجديدة، وعُدوله عن القيام بالعمل الذي

---

[1]- البحر الرائق،35/8. مواهب الجليل ،432/5. 434.مغني المحتاج ،480.483/2، المغني ،262/5. 263.وانظر كذلك: نظرية الظروف الطارئة، عبدالسلام الترمانيني، دار الفكر، دمشق /48.

[2] - بدائع الصنائع الكاساني، 197/4..

[3] - البحر الرائق 42/8. الفتاوي الهندية 458/4.حاشية ابن عابدين 55/5. الهداية 183/3.

[4] - عند الصاحبين لا يقبل الدين الثابت بالإقرار بعد الإجارة، لأنه متهم فيه، خلافا لأبي حنيفة الذي يرى بأن الظاهر أن الإنسان لا يقر بالدين على نفسه كاذبا.

[5] - بدائع الصنائع ،197/4

استأجر له عاملا للقيام به، كمن استأجر عاملا ليصلح الأرض أو ليقطع له الشجر أو ليقلع له ضرسا أو ليحجمه أو ليبني له بيتا ثم غير رأيه لمصلحة رآها في نفسه، فلو قام بالعمل لأضر بنفسه.[1]

القسم الثالث: عذر يلحق بالعين المؤجرة

كمن استأجر دكانا في قرية فحلت عليها الحرب، أو أصابها وباء معد، أو هاجر أهل بلدها.[2]

جمهور الفقهاء

يرى جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة عدم حل عقد الإجارة بالعذر الطارئ استدلالا بأن الله قد أمر بالوفاء بالعقود ، وعقد الإجارة داخل من ضمن هذه العقود باعتبار عموم الآية، وكذلك استدلوا من المعقول بقياس الإجارة على البيع بجامع أن كلا منهما عقد معاوضة، فكما لا يجوز حل عقد البيع بالعذر الطارئ فكذلك لا يجوز حل عقد الإجارة بالعذر الطارئ.

ويمكن الرد على هذا الاستدلال بأنه لا تلازم بين عدم حل عقد البيع بالعذر الطارئ وعدم حل عقد الإجارة بالعذر باعتبار أن العاقد في الإجارة لا يستطيع تنفيذ موجب العقد إلا بتحمل ضرر كبير لم يكن ليلحقه بالعقد. فكان له حل العقد قياسا على ما إذا وجد المشترى عيبا في المبيع.[3]

وقد استثنى فقهاء الشافعية [4]أمورا خاصة أجازوا فيها حل العقد بالعذر وهي:

1-اسئجار الإمام ذميا للجهاد معه ثم تعذر القتال بسبب صلح أو غيره فلإمام استرجاع ما دفعه وحل الأجرة

2-إفلاس المستأجر قبل تسليم الأجرة ومضى المدة. فإنه يوجب للمؤجر حل عقد الإجارة

3- عدم دخول الناس الحمام المستأجَر بسبب فتنة أو حرب.

وزاد ابن قدامة المقدسي ما لو حدث حادث عام لم يكن ممكنا توقعه منع من سكنى الدار أو تحاصرت البلد فيعجز المتعاقدان عن الخروج للأرض المستأجرة للزرع مثلا، باعتبار أن هذه أمور عامة تمنع من استيفاء المنفعة المرجوة من المعقود عليه.[5]

الترجيح والاختيار

يمكن القول بعد سرد آراء الفقهاء ومناقشتها أن الأحناف أسسوا حل العقد بناء على العذر الطارئ على عدم جواز تحميل المتعاقد ضررا لم يوجبه العقد فكان لازما عدم إلزامه الضرر.

وهذا التأسيس يتوافق مع الأصل المتمثل في القياس الذي يقتضى بطلان عقد الإجارة باعتبار أن حقيقتها بيع منفعة ،والمنفعة معدومة وبيع المعدوم باطل ؛ولكن أجيزت للضرورة حتى تحصل المنفعة للمتعاقدين ،فاذا تغير الغرض المقصود من وراء إباحتها وأصبحت سببا للضرر بأحد العاقدين وجب الرجوع إلى الأصل وهو عدم جوازها .فاختلاف الأحناف مع الجمهور في هذه المسألة المرتبط بأشخاص العقد راجع إلى اختلافهم في مدي تحديد طبيعة العقد ،فالمذهب الحنفي يعد الإجارة على منافع والمنافع معدومة ،وهى تحدث شيئا فشيئا ،أما الجمهور فيرون أنها قائمة على أعيان حكمية فالمنفعة تنزل منزلة العين القائمة بنفسها.

والباحث يرجح اجتهاد الأحناف ويرى انسجامه مع مستجدات العصر ومتطلبات الحياة اليومية للسوق، ويرى بصحة اعتبار حق المتعاقدين في التوازن العقدي باعتبار أن المتعاقد لو علم بحدوث العذر الطارئ لم يكن ليقدم على العقد. وكذلك قياس الرد بالعيب الذي أجازه جمهور الفقهاء دفعا للضرر وفوات غرض المتعاقد من وراء التعاقد وهذا هو علة جواز حل العقد بالعذر الطارئ.

---

[1] -فسخ عقد الإيجار وبقاؤه بالعذر عند الحنفية، مقاله في سلسة مقالات مهداة للدكتور وهبة الزحيلي، دار الفكر، دمشق .301.

[2] -الحق ومدي سلطان الدولة في تقييده، محمد فتحي الدريني، مطبعة جامعة دمشق ،143.144.

[3] -مواهب الجليل ،432/5 وما بعدها أسنى المطالب ،429/2، المغني ،264/5.

[4] -المنهاج وعليه مغنى المحتاج النووي ،480.481/2.

[5] -المغني ،264/5.

المبحث الثاني: مفهوم العذر الطاري في القانون الوضعي
المطلب الأول: مفهوم العذر ومدي خروجه عن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وسلطة القاضي
أولا: مفهوم العذر وأساسه
يطلق فقهاء القانون لفظ الحادث الطارئ عن العذر الطارئ. ويعرفونه بأنه: حادث عام لاحق على تكوين العقد غير متوقع الحصول يتسبب في اختلال في المنافع المتولدة عن عقد متراخي التنفيذ، بحيث أن تنفيذه كما أوجبه العقد يرهق المدين إرهاقا شديدا، وعندئذ يجوز للقاضي بمقتضى هذا الحادث أن يوزع تبعته بين طرفي العقد برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول [1]
ويختلف الحادث الطارئ اختلافا بينا عن الحادث الفجائي أو القوة القاهرة فإنهما وإن كانا يتفقان من حيث أن كلا منهما حادث غير متوقع، إلا أن الأول يجب أن يكون عاما كما يشترط القانون. تقول المحكمة العليا ((يشترط لتطبيق نظرية الظروف الطارئة أن يكون الحادث استثنائيا لا يقع إلا نادرا. وأن يكون عاما يشمل طائفة من الناس وليس أمرا خاصا بالمدين))[2]
بخلاف الثاني فيجوز أن يكون فرديا، كما أن الأول يقتصر أثره على رد الالتزام المرفق إلى الحد المعقول أما الثاني فينهي الالتزام تماما. [3]
الأساس الذي يقوم عليه العذر الطارئ:
لم يتفق فقهاء القانون حول أساس العذر الطارئ؛ وإنما اختلفت كلمتهم حوله، وفيما يلي نبين وجهات النظر حول أساس العذر الطاري:
ذهب بعض الفقهاء إلى أن أساس العذر الطارئ يرجع إلى قاعدة تغير الظروف، حيث يفترض وجود شرط ضمني في كل عقد مفاده عدم تغير الظروف الحالية التي نشأ العقد فيها تغيرا جوهريا، فإذا ما تغيرت تغيرا يجعل تنفيذ العقد معها مرهقا بأحد المتعاقدين وجب تعديل العقد. [4]
هذا الشرط كان موجودا في ظل القانون الكنسي، وهو أن تظل الظروف التي نشأ فيها العقد مستمرة كما هي إلى نهاية تنفيذه، بحيث لو تغيرت وجب تعديل العقد أو فسخه[5] .
ويمكن القول إن هذا مبنى على أساس افتراضي غير واقعي، حيث استند إلى النوايا. والاعتماد على النوايا اقتراض لا يصل إلى درجة الحقيقة التي لا تبني على الشك والاحتمال؛ وإنما على اليقين. فما دام العقد لم ينص فيه على هذا الشرط، يكون مفـترض اقتراضا على غير الحقيقة، ويكون ذلك خلق إرادة من العدم بخلاف مالو نص عليه في العقد يكون واجبا بمقتضى الاتفاق. وكذا فإن اعتبار هذا الشرط يعتبر تعديا على مبدأ سلطان الإرادة، وقاعدة العقد شريعة المتعاقدين التي تعتبر أساسا في العقود
كما أن ذلك يدل على اعتبار الفقهاء الاحتمالات كأسس تبنى عليها الأحكام وهو أمر غير مقبول قانونا ومخالف للأسس التي تبني عليها القاعدة القانونية عندهم.
وذهب آخرون بأن تمسك الدائن بتنفيذ العقد طبقا لأحكامه مع تغير الظروف تغيرا غير مألوف إنما يتعسف في استعمال حده.
وهذا الأساس فيه نظر، لأن التعسف هو استعمال الحق بقصد إضرار الغير، والدائن لا يقصد إضرار المدين، إنما يقصد بالدرجة الأولى تحقيق منفعة من وراء التعاقد. [6]
واتجه فريق آخر إلى أن أساس العذر الطارئ يقوم على أساس مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود، يقوم هذا المبدأ على عدم تنفيذ العقود إلا في ظل التغيرات المألوفة التي ألفها ويألفها المتعاقدان، أما غير المألوفة فليس من حسن النية في شيء مطالبة المدين بتنفيذ العقد على علاقة فيها دون تعديل فيه. [1]

---

[1] -د. سامر القج. مجلة الأحكام العدلية: مصادرها وأثرها في قوانين الشرق الإسلامي، ص220.
[2] -نقض مدني، بتاريخ 1992/3/1. رقم 36/69 ق، مجلة المحكمة العليا عدد ،3/28-4. ص11.
[3]- د. السنهوري، نظرية العقد، 968/2.
[4] - السنهوري، نظرية العقد، 968/2.
[5] - سليمان مرقس، الوافي 511/2.
[6] - حلمي بهجت بدوي أصول الالتزامات، ص463- 464.

ويمكن القول بأنه لا توجد علاقة بين مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود ونظرية العذر الطارئ، لاسيما مبدأ حسن النية الذي يقضى بأن تنفيذ العقد حسبما اتفق عليه المتعاقدان لا أن يعدل القاضي في الاتفاق فينفتح الباب ويصير ثغرة تهدد بها العقود، وتنعدم الثقة بين المتعاقدين، فحسن النية في تنفيذ العقود لا يصلح أساساً لنظرية العذر الطارئ؛ بل ما أبعد هذا من ذاك. هل في التزام المتعاقد بالعقد سوء نية؟ لا مادام لم يحيد بتصرفه عن بنود العقد وشروطه.

وذهب البعض الى أن أساس نظرية العذر الطارئ هو مبدأ الإثراء بلا سبب، حيث يقوم القاضي بتعديل الالتزام ليخفف من إرهاق المدين، وذلك يمنع تحقق إثراء أحد طرفي العقد على حساب الآخر [2]

لكن الحقيقة أن الاثراء ليس بسبب يرجع إلى المتعاقد نفسه؛ بل يرجع الإثراء إلى العقد ذاته، فلا يصلح أساساً؛ لأن المتعاقد لم يتصرف بسوء يعتبره القانون؛ بل التزم بما اتفق عليه، ولو أثرى من العقد فهذا أمر طبيعي ومشروع لأنه غايةُ العقود، والهدفُ هو إبرامها.

وإذا كانت نظرية السبب تعنى وجود التزامات متقابلة، فإنه إذا وصل الالتزام إلى حد الإرهاق أصبح عاريا عن السبب ووجب إنقاصه، لكن هذه الفكرة واهية، فالالتزامات المتقابلة كانت مشهودة لهما أثناء الاتفاق، وهذا يكفي لئلا تنقضه هذه الفكرة، لكن الإرهاق إذا بلغ حدا يعجز المتعاقد عن تحمله، يصلح أساسا للنظرية.

ولقد رأى فريق آخر أنه ليس من العدل في شيء أن تلزم المدين بالتزام مرهق تضاعف نتيجة ظروف لا يد له فيها، ومن ثم لا يكون هناك أدنى ظلم إذا قسَمنا تبعة هذا الحادث الطارئ بين كل من الدائن والمدين، ولذلك فإن القاضي تنحصر مهمته في رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين.

والخلاف حول أساس النظرية لم يعد له محل بعد أن صبغت النظرية في صبغة قانونية ، واستقرت في التقنيات الحديثة، ولذلك فإنها تجد أساسها الآن في هذه التقنيات التي أخذت بها متأثرة بروح العدالة والانصاف خروجا على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين والقوة الملزمة للعقد[3] وعلى ذلك فهؤلاء يذهبون إلى مبدأ العدالة أساساً للنظرية ، وإنني أرى أن هذا الرأي مقبول نسبيا، حيث العدل قيمة عظمى يجب اعتبارها ، وعدم تجاهلها في نظريات القانون ، لأن القانون بنظرياته ما وجد إلا لإقامة العدل بين الناس، فكيف تتجاهل هذه القيمة عند تحليل نظرياته ، والأنظمة العادلة بقوانينها هي أثبت الأنظمة وأبقاها .

ثانيا: مدى خروج العذر الطارئ على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين:

المادة 147 / مدني والتي تقرر قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، قد أجازت للقاضي أن يتدخل في العقد، وأن يقوم بتعديل الالتزام الذي تضمنه العقد، والذي اتصف بكونه مرهقا، أو أن يرده إلى الحد المعقول بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين، وتبعا للظروف ويظهر من هذا أن القوة الملزمة للعقد قد تأثرت بواسطة القاضي بناء على طلب المدين، وهذا خروج على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين واستثناء منها؛ حيث أنها لا تبيح التدخل في العقد من جانب أحد المتعاقدين بإرادته المنفردة، أو من جانب القاضي. [4]

ولذا كان مشروع القانون ينص على أنه (للقاضي أن ينقص الالتزام المرفق إلى الحد المعقول. لكن لجنة القانون المدني قد استبدلت بكلمة ينقص كلمة يرد وحسنا فعلت اللجنة فإن كلمة يرد تترك للقاضي حرية التصرف فقد ينقص الالتزام المرهق وقد يزيد الالتزام المقابل وقد يوقف تنفيذه. [5]

وفي الإيجار يجوز فسخ عقد الإيجار لتحقق العذر الطارئ، وذلك بعد انعقاد العقد صحيحا نافذا، يرجع ذلك إلى أن عقد الايجار عقد ممتد في الزمان ومن ثم كان هذا العقد أنسب العقود للتأثر بالحادث أو العذر الطارئ بخلاف غيره من العقود - وفي هذا خروج العذر على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

---

[1] - البدوي، مصادر الالتزام، ص198.

[2] - السنهوري، الوسيط، ج1، ص709.

[3] -الهادي عرفة، أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين وخلفهما في الشريعة والقانون، ص35

[4] - البدوي، نظرية الالتزام، 212/1.

[5] - السنهوري، الوسيط، ج1، ص725.

ثالثا: سلطة القاضي في تنفيذ العقد

لا يجوز للقاضي فسخ العقد إلا وفقا للنص الوارد في عقد الإيجار فقد أجاز المشرع الليبي فسخ عقد الإيجار قبل نهاية مدته، للعذر طارئ ويشترط لإعمال هذا الحكم أن تتوافر شروط وهي:-[1]

1) أن يكون العقد الذي تثار بشأنه مسألة العذر محدد المدة وهذا ما ورد في المادة / 1/607 مدني. وهذا الشرط يكاد يكون هو الرأي الراجح في الفقه والقضاء، ويقابله رأي آخر يجيز أن تكون العقود الاحتمالية مجال لنظرية الحوادث الطارئة، باعتبار الاستناد إلى عمومية النص واطلاقه، ويمكن الرد عليه بالقول بأن النظر يكون إلى طبيعة العقد المرتبط بالأساس الذي تقوم عليه النظرية وهو ألا يكون في الوسع توقع الإرهاق.[2]

2) أن توجد بعد إبرام العقد ظروف خطيرة وهذا ما نصت عليه المادة (1/607 مدني) وليس شرط أن تكون الحوادث الطارئة عامة كما في نظرية الظروف الطارئة بل يكفي أن يكون العذر خاص بأحد الطرفين المؤجر أو المستأجر.

3) أن تجعل هذه الحوادث وهذا ما نصت عليه المادة (1/607 مدني) حيث نصت على أن يكون من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في تاريخ سريانه مرهقا).

4) أن تكون هذه الحوادث غير متوقعة وليس في الوضع توقعها (إذا حدثت ظروف خطيرة غير متوقعة)، أما إذا كانت الحوادث متوقعة فلا مجال لإعمال النظرية، وفي هذ المعني تقول المحكمة العليا ((انه يشترط لاعتبار الحادث قوة قاهرة عدم إمكان توقعه واستحالة دفعه او التحرز منه، أم مجرد رداءة الأحوال الجوية فهي من الأمور المألوفة التي يمكن توقعها ولا يستحيل على ربان السفينة المتبصر التحرز منها))[3] ومعيار التوقع معيار موضوعي لا شخصي، أي أن العبرة بما يتوقعه الشخص العادي لا بما توقعه المدين.[4]

من خلال ما سبق يتبن لنا جواز فسخ القاضي عقد الإيجار بناء على تحقق العذر الطارئ، أما في غير عقد الإيجار لا يجوز للقاضي ذلك قلو فعل ذلك لحمل الدائن وحده تبعة الحادث مع النظرية، فالقاضي له ثلاث خيارات له الالتجاء لأحدها عند تحقق العذر الطارئ، مما تتنافى مع العدالة كما تتنافى مع: أحدها عند تحقق العذر الطارئ خارج عقد الإيجار. فللقاضي أن يوقف التنفيذ مدة معينة، إذا وجد أن العذر الطارئ مؤقت، يزول بعد فترة قصيرة. مثل ارتفاع الأسعار نتيجة لتأخر وصول المواد الخام نتيجة لحادث طارئ، يزول هذا الحادث بمجرد وصول هذه المواد، أو إنتاج هذه المواد محليا، فالقاضي يأمر بوقف التنفيذ فترة حتى يزول العذر الطارئ، ويتمكن التاجر من تسليم محل العقد دون إرهاق. [5]

وقد يقوم القاضي بتخفيف الالتزام المرهق عن المتضرر، وذلك بتوزيعه على الطرفين[6].

لكن في هذا تحميل للطرف الآخر تبعة الارتفاع المألوف في السعر مع الارتفاع الفاحش، والأصل أن الارتفاع المألوف يتحمله المدين كما أن الدائن يتحمل الانخفاض المألوف. [7]في هذه الوسيلة يزيد الالتزام المقابل للالتزام المرهق وذلك توزيعا لعبه الإرهاق على كل من الطرفين.

والقاضي له أخيرا أن ينقص الالتزام الذي ترتب عليه الإرهاق كأن يتعهد مقاول بتوريد كميات من العسل ثم يصدر قرار بمنع استيراد العمل أو إغلاق مصانعه لسبب طاري حرب أو غير ذلك. يجوز للقاضي في هذه الحالة أن ينقص الكميات التي التزم التاجر بتوريدها بالمقدار الذي يراه، وفي هذا الساق تقول المحكمة العليا الليبية (حدوث ظرف أو أحداث لم تكن متوقعة عند إبرام العقد وكان من شانها أن لم تجعل تنفيذه مستحيلا بل

---

[1] -. نبيلة رسلان، العقود المسماة، ص101.

[2] - الشواربي، فسخ العقد ،276.

[3] -طعن مدني رقم 55/885ق، بتاريخ 2010/11/25.مجلة المحكمة العليا، ع43، السنة 45، ص138.

[4] -نقض مدني 1971/6/22م، مجلة المحكمة العليا، س 8، ع1، (1971م) ص 182.كذلك: نقض مدني 1985/1/20. مجلة المحكمة العليا ،3/22-4. رقم 25/9. حيث اعتبرت تحريم الخمر من الظروف المتوقعة التي لا تعد ظرفا طارئا.

[5] د. عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، ص304، د. سليمان مرقس، مصادر الالتزام، ص313.

[6] -طعن مدني ،1980/3/23.مجلة المحكمة العليا ،1/17. رقم الطعن 24/65،.41.

[7] د. السنهوري ج1، الوسيط ص727.

أكثر كلفة بحيث تجاوز الخسارة الناشئة عن ذلك الخسارة المألوفة يجيز للقاضي رد الالتزام المرهق إلي الحد المعقول وليس للطرفين الاتفاق على ما يخالف ذلك باعتبار ان نظرية الظروف الطارئة من النظام العام-قيام الحرب من الظروف الطارئة)[1] وسلطة القاضي في اختيار هذه الوسائل الثلاث السابقة، لكن لا يجوز له أن يحكم بفسخ العقد[2].

المطلب الثاني

مدي اعتبار العذر الطارئ في عقد الإيجار تطبيقا تشريعيا لنظرية الظروف الطارئة

إذا كان العذر الطارئ في عقد الإيجار يتطلب شروطا لتطبيق أحكامه، فيلزم ذلك عرض التطبيقات التي حصرها المشرع على الشروط لبيان مدى صحة التطبيقات وسلامتها من الناحية التشريعية والشروط التي حددها المشرع هي:

1 - أن يكون عقد الإيجار محدد المدة.

2 - أن تتحقق ظروف خطيرة وغير متوقعة.

3- عدم تحقق العذر الطارئ ممن يطلب الفسخ.

4- أن يتحقق بسبب العذر إرهاق بأحد المتعاقدين.

إذا تأملنا الشروط السابقة نجدها تتشابه إلى حد كبير مع شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة، بل تتفق معها إلا في شرط العمومية فلا يشترط في نظرية العذر الطارئ في الإيجار، في حين تتطلبه نظرية الظروف الطارئة[3].

انقسم الفقهاء في هذه المسألة إلى فريقين:

الفريق الأول: بعض الفقهاء يرى أن نظرية العذر الطارئ، تعتبر تطبيقا تشريعيا النظرية الظروف الطارئة، واستند هذا الفريق إلى:

- ان اختلاف النظريتين لا ينفي اعتبارها تطبيقا للنظرية الأم (نظرية الظروف الطارئة حيث الاختلاف وارد في كل شيء فخروج النص الخاص بالإيجار عن نظرية الظروف الطارئة في بعض النقاط، بعد خروجا منه على المبدأ فقط، ولا يعتبر به نظرية مستقلة قائمة بذاتها[4].

وخروج تطبيقات النص عن النص في بعض التفصيلات لا ينفي اعتباره نابعا وناشئا عنه.

بالإضافة إلى ذلك كثيرا ما يخرج التطبيق التشريعي على المبدأ العام في بعض التفصيلات وهذا متحقق في انتقال ملكية العين المؤجرة وانصراف الإيجار إلى المالك الجديد. (5)

ولم يكتف هذا الفريق على سرد حجج لبيان أن نظرية العذر الطارئ في عقد الإيجار ما هي الا تطبيق تشريعي النظرية الظروف الطارئة، بل ردوا على من يرى خلاف ذلك.

فيرى الفريق الآخر أن نظرية الظروف الطارئة تقتصر على رد الالتزام المرهق إلى حد المعقول بخلاف النص الوارد في الإيجار، ففيه إنهاء للعقد قبل انتهاء مدته المتفق عليها أو المحددة قانونا فلا تعد من تطبيقاتها.

رد الفريق الأول بأن المشرع في عند الإيجار لم يجز للطرف المرهق أن يتحلل من العقد دون أن يتحمل نصيبه من الخسارة، إذ فهو أوجب على هذا الطرف أن يراعي المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء، وأن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا (6)، ففي مراعاة المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء إبقاء لعقد الإيجار في جزء من مدته قد يصل هو وما انقضى من المدة قبل طروء العذر إلى أن يستغرق من المدة الأصلية نسبة كبيرة (7)

---

[1] -طعن إداري ،24/31. ق، جلسة 1970/1/9، مجلة المحكمة العليا عدد 3، السنة 16، ص16.

[2] -عبد الحميد الشواربي، فسخ العقد،294 وما بعدها.

[3] - مجدي أحمد عزمي، أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار ،180.

[4] -انظر في مثل هذا المعني نقض مدني، محكمة النقض المصرية، رقم،93/13526ق، جلسة 2025/5/5.غير منشور.

[5] - السنهوري، الوسيط، ص417.

[6]- المصدر السابق، نفس الصفحة.

[7] - عبد المنعم فرج الصدة، عقد الايجار، ص342.

أيضا الإلزام بالتعويض العادل استكمال لتحميل الطرف الآخر المرهق نصيبه من الخسارة فالجزاء يكون هو نفس الجزاء الذي وضع في نظرية الظروف الطارئة.
ويمكن القول بأن سبب الاختلاف بين النظريتين هو أن النظرية العامة للعقد، تنص على أنه من المبادئ الأولية المسلمة أن العقد شريعة المتعاقدين، وأنه لا يجوز نقصه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين. ولا يعفى أحد المتعاقدين من التزامه، إلا إذا صار تنفيذها مستحيلا بسبب أجنبي عنه.
إن ظروف الحرب العالمية الأولى وما سببته من ارتفاع في الأسعار، ومن نزول في قيمة العملة جعلت المشرع يحيد عن مبدئه في عدم السماح بتعديل أحكام العقد، أو تخفيف التزامات المدين دون رضا الدائن.[1] والمشرع والفقه سويا جعلا وسيلة هذا التخفيف، ابتكار نظرية سماها بالظروف الطارئة. لتبرير التدخل في العقود، عندما توجد ظروف طارئة.
وقد بنى المشرع هذا التدخل على افتراض ثابت في كل عقد أن المتعاقدين قد اشترطا أن يكون تنفيذ التزاماتهما مرهونا بعدم تغير الظروف القائمة وقت العقد، بحيث إذا تغيرت الظروف، تعين إعادة النظر في العقد وتعديل أحكامه، حتى يتفق مع الظروف الجديدة [2] .
فقد رفضت محكمة النقض المصرية في حكم لها قديم الأخذ بنظرية الظروف الطارئة، ونقضت بعض الأحكام التي حاولت الأخذ بها، واستندت في ذلك أن نصوص القانون لا تسمح به [3].
أما القانون المدني الليبي فقد أعلن وصرح باعترافه بالنظرية والمادة 147/2 مدني تظهر ذلك حيث تنص على الآتي:
((إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن ترتيب الالتزام التعاقدي وان لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا الظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك[4].
وجميع الفقهاء متفقون على صحة موقف المشرع، حيث نص على النظرية باعتبارها أداة لتحقيق العدالة بين طرفي التعاقد [5].
يتجلى الخلاف بين نظرية العذر الطارئ والظروف الطارئة في عدة جوانب جوهرية تتعلق بالأساس القانوني لكل منهما، وشروط تطبيقهما، والآثار المترتبة عليهما.
فمن حيث الأساس القانوني وطبيعة الظرف تقوم نظرية العذر الطارئ على تحقق ظرف خاص وشخصي بأحد المتعاقدين يفضي إلى مشقة غير معتادة تبرر له طلب إنهاء العقد أو تعديله، دون اشتراط أن يكون الظرف عاما أو غير متوقع. أما نظرية الظروف الطارئة، فتبنى على وقوع حادث طارئ عام، غير متوقع عند التعاقد، يجعل تنفيذ الالتزام مرهقا للطرف الملتزم إلى حد يجاوز المعتاد، مع بقاء التنفيذ ممكنا.
ومن حيث سلطة القضاء في معالجة الأثر فإن العذر الطارئ يبيح في بعض التطبيقات إنهاء العقد مباشرة دون تدخل القضاء، في المقابل تتطلب نظرية الظروف الطارئة تدخل القضاء لإعادة التوازن التعاقدي من خلال تعديل الالتزام أو تقليله، دون أن يكون له سلطة فسخ العقد إلا في حالات استثنائية.
ومن حيث النطاق والتطبيق فإن نظرية العذر الطارئ تطبق غالبا في سياقات تتعلق بعقود محددة كالإيجار، وتأخذ طابعا مرنا يراعي ظروف الطرف الفردية، بينما تعتبر نظرية الظروف الطارئة أكثر صرامة باعتبارها تعتمد على التفسير الحرفي. ومن حيث الأثر والنتيجة؛ فإن النظرية العامة تكتفي برد الالتزام إلى الحد المعقول دون إعفاء الطرف الملتزم من التزامه كليا، أما في عقد الإيجار فإن النص يتيح للمؤجر أو

---

[1] - السنهوري، ج6 فقرة 410.
[2] - سليمان مرقس، العقود المسماة، ج2، ص62.
[3] - نقض مدني، 14 يناير 1932، مجلة المحاماة، السنة 12 العدد 722ص 35.
[4] - القوانين العربية، القانون الجزائري 107، الأردني 205، السوري 145، العراقي 145، الكويتي 146،
[5] - سليمان مرقس، العقود المسماة، فقرة 282، / ص580.

المستأجر إنهاء العقد والتخلص من كافة الالتزامات المترتبة عليه، وبالتالي لا يمكن اعتبار النص الوارد في الإيجار مجرد تطبيق لنظرية الظروف الطارئة؛ إذ أنه يتوسع كثيرا في شروط التطبيق والنتائج المترتبة عليه. ويتبين من خلال تحليل النص أن اعتبار العذر تطبيق لنظرية الظروف الطارئة ليس دقيقا من الناحية التشريعية؛ إذ إن النص يخرج عن الإطار العام للنظرية وينشئ أحكاما تختلف عنها في الجوهر، وعليه فإن الخلاف بين القولين جوهري، ولا يمكن القول بأن ما ورد في عقد الايجار يدخل ضمن تطبيقات الظروف الطارئة، بل هو تنظيم خاص ومستقل يراعي طبيعة العلاقة التعاقدية في الايجار.

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة المقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي في مسألة العذر الطارئ توصلت إلى بعض النتائج والتوصيات

أولا: النتائج

1. يتبين ان الفقه الإسلامي يعترف بمبدأ العذر الطارئ من خلال قواعده الكلية كقاعدة الضرر يزال والمشقة تجلب التيسير وغيرها من القواعد.
2. القانون الوضعي يأخذ بنظرية الظروف الطارئة لضمان استقرار المعاملات، إلا أنه يقيدها بضوابط شكلية تقلل من مرونتها أما الوقائع الجديدة
3. الشريعة الإسلامية تراعي البعد الإنساني والاجتماعي ولا تقتصر مراعاتها على البعد المالي فقط خلافا للقوانين الوضعية، وهذا أحد الفوارق بين النظامين.
4. يستنتج من خلال البحث أن بعض الأنظمة الوضعية تأثرت بالفقه الإسلامي وهو ما يدل على حيوية هذا الفقه وقدرته على التطور ومواكبة المستجدات.
5. المقارنة بين النظامين بينت أن الفقه الإسلامي في موضوع العذر الطارئ يقوم على طرح يجمع بين الثبات على القواعد الأصولية ومواكبة التطور.

ثانيا: التوصيات

1. أوصى الباحثين بالاستفادة من قواعد الفقه الإسلامي في الرفع بمستوي التشريعات المعاصرة المتعلقة بالعقود لضمان عدالة أشمل وتحقيق التوازن بين مصالح المتعاقدين.
2. إدراج نصوص تبين مقاصد الشريعة في المعاملات المالية تكون نبراسا لما يستجد من المعاملات المالية التي لم يصدر المشرع نصوصا تعالجها وذلك لحين إصدار نصوص خاصة بها. مع تشجيع القضاء على الاستناد إليها عند تفسير النصوص لمعالجة الحلات الاستثنائية.

قائمة أهم المصادر والمراجع

أولاً: كتب الفقه والتفسير والحديث

1. ابن عابدين، محمد أمين بن عمر. (د.ت). حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار (حاشية ابن عابدين). (علاء الدين أفندي، نجل المؤلف، قرة عيون الأخبار). دار الفكر ودار الكتب العلمية.
2. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم. (د.ت). الأشباه والنظائر (مصححًا بنزهة النواظر على الأشباه والنظائر لابن عابدين). دار الفكر.
3. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم. (د.ت). البحر الرائق شرح كنز الدقائق. (ط. 2). دار المعرفة ودار الكتاب الإسلامي.
4. ابن رشد القرطبي، محمد بن أحمد بن محمد. (د.ت). بداية المجتهد ونهاية المقتصد. دار الفكر.
5. البغدادي، عبد الوهاب. (د.ت). التلقين في الفقه المالكي. (محمد ثالث سعيد الغاني، محقق). مكتبة نزار مصطفي الباز.
6. البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس. (د.ت). كشاف القناع عن متن الإقناع. (هلال مصيلحي مصطفي هلال، محقق). دار الفكر ودار الكتب العلمية.
7. البيضاوي، ناصر الدين أبو سعيد. (1418هـ). أنوار التنزيل وأسرار التأويل. (ط. 1). (محمد عبد الله المرعشي، محقق). دار إحياء التراث العربي.

8. الزرعي الدمشقي (ابن قيم الجوزية)، محمد بن أبي بكر. (د.ت). الطرق الحكمية في السياسة الشرعية. (محمد جميل غازي، محقق). مطبعة المني.
9. الزيلعي، عثمان بن علي. (د.ت). تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق. دار الكتاب الإسلامي.
10. السيوطي، عبد الرحمن بن أبي بكر بن محمد. (1403هـ). الأشباه والنظائر. (ط. 1). دار الكتب العلمية.
11. الشافعي، أبو عبد الله محمد بن إدريس. (1393هـ). الأم. (ط. 2). دار المعرفة.
12. الطاهر بن عاشور. (1984). التحرير والتنوير. الدار التونسية للمشر والتوزيع.
13. العز بن عبد السلام، عبد العزيز بن عبد السلام. (د.ت). قواعد الأحكام في مصالح الأنام. دار القلم.
14. الفيروز آبادي. (د.ت). القاموس المحيط. (ط. 6). (مكتب التراث في مؤسسة الرسالة، ومحمد نعيم العرفوسي، محققون). مؤسسة الرسالة.
15. الفيومي، أحمد بن محمد. (د.ت). المصباح المنير في غريب الشرح الكبير. المكتبة العلمية.
16. الكاساني، أبو بكر بن أحمد. (د.ت). بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. (ط. 2). دار الكتب العلمية.
17. المقدسي، بهاء الدين عبد الرحمن. (1997). العدة شرح العمدة. المكتبة العصرية.
18. المقدسي، موفق الدين عبد الله بن أحمد (ابن قدامة). (د.ت). المغني. (ط. 1). دار إحياء التراث العربي ودار الفكر العربي.
19. الهندي، نظام الدين البلخي (لجنة علماء برئاسته). (د.ت). الفتاوي الهندية. دار الكتب الفكر.
20. النووي، يحي بن شرف. (د.ت). منهاج الطالبين وعمدة المفتين في فقه الإمام الشافعي. دار المعرفة.
21. حاج، مسلم بن الحجاج أبو الحسين القشيري. (د.ت). صحيح مسلم. (محمد فؤاد عبد الباقي، محقق). دار إحياء التراث العربي.
22. الرازي، عبد القادر. (د.ت). مختار الصحاح. دار الحديث.
23. القزويني، محمد بن يزيد أبو عبد الله. (د.ت). سنن ابن ماجه. (محمد فؤاد عبد الباقي، محقق). دار الفكر.
24. محمد بن محمد بن عبد الرحمن (الحطاب). (1398هـ). مواهب الجليل في شرح مختصر خليل. (ط. 2). دار الفكر.
25. مالك بن أنس الأصبحي. (د.ت). المدونة الكبرى. دار الكتب العلمية.
26. زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري. (د.ت). أسنى المطالب شرح روض الطالب. دار الكتاب الإسلامي.

ثانياً: كتب القانون والدراسات المعاصرة

1. أحمد عزام، مجدي. (2010). أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار. آفاق العلم.
2. البدوي، حلمي بهجت. (د.ت). أصول الالتزامات. (د.ن).
3. البدوي، محمد علي. (د.ت). النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام. دار الكتب الوطنية.
4. الترمانيني، عبد السلام. (د.ت). نظرية الظروف الطارئة. (ط. 1). دار الفكر.
5. الدريني، محمد فتحي. (د.ت). الحق ومدي سلطان الدولة في تقييده. مطبعة جامعة دمشق.
6. الروكي، محمد. (1998). قواعد الفقه الإسلامي. (ط. 1). دار القلم.
7. السنهوري، عبد الرزاق. (1998). نظرية العقد. منشورات الحلبي الحقوقية.
8. السنهوري، عبد الرزاق. (د.ت). الوسيط. دار إحياء التراث العربي.
9. الشواربي، عبد الحميد وآخرون. (د.ت). فسخ العقد في ضوء الفقه والقضاء. النقابة العامة للمحامين.
10. الصدة، عبد المنعم فرج. (د.ت). مصادر الالتزام. (د.ن)
11. القج، سامر. (د.ت). مجلة الأحكام العدلية: مصادرها وأثرها في قوانين الشرق الإسلامي. (د.ن).
12. الهادي، عرفة. (د.ت). أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين وخلفهما في الشريعة والقانون. (د.ن)
13. مرقس، سليمان. (1987). الوافي في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام. (ط. 4). (د.ن).
14. نبيلة إسماعيل رسلان. (د.ت). العقود المسماة الإيجار والمقاولة. جامعة طنطا.
15. مجموعة من الباحثين. (د.ت). فسخ عقد الإيجار وبقاؤه بالعذر عند الحنفية. في سلسلة مقالات وبحوث مهداة إلى الدكتور وهبة الزحيلي. (ط. 1). دار الفكر.