

سلطة القاضي في تعديل وفسخ عقد الإجارة في الظروف الطارئة

دراسة فقهية مقارنة بقانون دولة الإمارات العربية المتحدة

**The Authority of the Judge to amend and terminate the rental contract in emergency circumstances,
A jurisprudential study compared to the law of the United Arab Emirates**

د. عائشة مبارك الضبعة الكتبي *

جامعة زايد- كلية العلوم الإنسانية- قسم الدراسات الإسلامية

جامعة محمد بن زايد للعلوم الإنسانية – كلية الدراسات الإسلامية

تاريخ الاستلام: 2022/11/20 تاريخ القبول: 2022/12/21 تاريخ النشر: 2023/03/30

ملخص البحث:

يهدف هذا البحث إلى بيان سلطة القاضي في تعديل وفسخ عقد الإجارة في الظروف الطارئة، وهذه الدراسة دراسة فقهية مقارنة بقانون دولة الإمارات العربية المتحدة، وذلك من خلال التعريف بالظروف الطارئة؛ وماهية عقد الإجارة، والتكيف الفقهي والقانوني له، وبيان سلطة القاضي في تعديل العقد في الظروف الطارئة. وقد استقامت دراستها من خلال تمهيد وجانبين: في التمهيد التعريف بنظرية الظروف الطارئة، وفي الجانب الأول: بيان ماهية عقد الإجارة تعريفه وتكييفه الفقهي، وفي الجانب الثاني: بيان دور القاضي في تعديل وفسخ عقد الإجارة بناء على الظروف الطارئة. وقد كشف البحث بجلاء أن الفقه الإسلامي قد سبق القوانين الوضعية في نظرية الظروف الطارئة بشكل عام والأعذار الموجبة لفسخ عقد الإجارة بشكل خاص، وأن قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة قد راعى وجود الظروف الطارئة في نصوصه.

الكلمات الدالة: السلطة، القاضي، الظروف الطارئة، عقد الإجارة.

* المؤلف المرسل

Abstract:

This study aims to demonstrate the authority of the judge to amend and annul the lease contract in emergency circumstances. And the nature of the lease contract, its jurisprudence and legal adaptation, and the statement of the judge's authority to amend the contract in emergency circumstances. Its study straightened through an introduction and two aspects: in the introduction, the definition of the theory of emergency circumstances, and in the first aspect: an explanation of the nature of the lease contract, its definition, and jurisprudential conditioning and in the second aspect: an indication of the role of the judge in amending and annulling the lease contract based on emergency circumstances. The research revealed that the Islamic Sharia preceded laws in the theory of emergency circumstances in general and the excuses for terminating the lease contract in particular and that the Civil Transactions Law of the United Arab Emirates took into account the existence of the emergency circumstance in its texts.

Keywords: Authority, Judge, Emergency Circumstances, Lease Contract.

المقدمة:

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا. من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هاد له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، أما بعد:

فإنَّ لإعطاء السلطة التقديرية الواسعة للقاضي عدداً من الغايات والأهداف، من أهمها الإبقاء على العقد لتحقيق الأهداف التي أبرم من أجلها، وإقامة التوازن بين التزامات المتعاقدين، ذلك التوازن الذي يؤمن للعقد الحياة المفيدة للجميع، وتمكن القاضي من معالجة التوازن الاقتصادي المختل وإعادة النظر في شروط العقد لتحقيق الهدف الذي أبرم من أجله.

ومن العقود المهمة في عصرنا هذا عقد الإيجار، حيث يعتبر عقد الإيجار ذا أهمية بالغة سواء من الناحية الاقتصادية أو الاجتماعية أو القانونية، فقد أصبح عقد الإيجار اليوم وسيلة تمكن المالك من استثمار أموالهم مع الاحتفاظ بملكيته وتمكن الغير من الحصول على منفعة الأشياء التي يحتاجونها، فأقبل المستثمرون والأفراد يؤجرون ويستأجرون، وأصبحت عقود الإيجار من أكثر العقود تداولاً بين الناس بعد عقد البيع، بحيث لا نكاد نجد شخصاً لا يمارس عقد الإجارة في حياته بصفته مستأجراً أو مؤجراً.

ومن الناحية الشرعية والقانونية نجد أنه قد ازدادت الدعاوى أمام المحاكم بين المؤجر والمستأجر، خاصة مع طول مدة الإيجار وتغير الظروف، مما اقتضى منا ضرورة معرفة مدى سلطة القاضي في تعديل أو فسخ عقد الإجارة، ولا شك في أن منح القاضي هذه السلطة التقديرية الواسعة، هو أمر خطير في حد ذاته، لا يبيحه المشرع إلا في حالات يبدو فيها أن العقد أصبح مخالفا للعدل مخالفة كبيرة تقتضي التدخل وتبريره في الوقت ذاته، والهدف من ذلك معالجة التوازن المختل بين التزامات المتعاقدين، وتتم هذه المعالجة بواسطة القاضي الذي يمارس السلطة التقديرية الممنوحة له من المشرع، ومن ثم فإن النص القانوني هو المصدر غير المباشر للالتزام الذي ينشئه القاضي عند تعديله للعقد، أما المصدر المباشر لهذا الالتزام الجديد، فهو قرار القاضي.

حيث إنه إذا نشأ العقد صحيحاً مع توفر أركانه وشروطه فإنه يتم تنفيذ ما اتفق عليه من قبل أطراف العقد من التزامات، إلا أن بعض هذه العقود تكون متراخية التنفيذ فتحتاج إلى سنوات لتنفيذها، مما يجعلها في بعض الأحيان عرضة لتقلبات وتغيرات الظروف المحيطة بها، فإذا طرأ أي تغيير على العقد وقت التنفيذ؛ فإنه سيؤثر على التزامات أحد المتعاقدين أو كلاهما، بحيث يجعل تنفيذ مثل هذا الالتزام إما مرهقاً إرهاقاً فاحشاً للمدين، فيهدده بخسارة فادحة أن واصل التنفيذ على شكله الحالي، وإما أن يجعل تنفيذه مستحيلاً فيتضرر المتعاقدان بذلك، وفي الحالة الأولى ومع عدم اتفاق العاقدين على حل هذه المشكلة يلجأ المتضرر إلى القاضي ليتدخل في تعديل العقد لدفع الضرر الواقع على المدين، وتحقيق التوازن المالي بقدر الإمكان، وهذا التعديل في حقيقته أعمال للأصل الذي اقتضته ضرورة حماية المتعاقدين من أثر الظرف الذي طرأ عليهما على أساس القواعد الفقهية الدالة على ضرورة دفع الضرر.

كما ان نظرية الظروف الطارئة تقيم ضرباً من ضروب التوازن بين تنفيذ الالتزام التعاقدي تنفيذاً عينياً وتنفيذه عن طريق التعويض، كما أن تطبيق تلك النظرية يخرج القاضي عن حدود المألوف من عمله، حيث لا يقتصر على تفسير العقد بل يتجاوزه إلى تعديله، وينبغي الإشارة إلى أن نظرية الظروف الطارئة ليست وليدة اللحظة، بل ناقش الفقهاء قديماً مسائل مختلفة يمكن إدراجها تحت هذه النظرية كالعذر وتغير قيمة النقود عند الحنفية، والجائحة عند المالكية والحنابلة.

وفي هذا البحث سوف نحاول بيان سلطة القاضي في تعديل وفسخ عقد الإيجار نتيجة للظروف الطارئة، وما عليه العمل في قانون دولة الإمارات العربية المتحدة.

أسباب اختيار الموضوع:

وقد حدثتني إلى اختيار هذا الموضوع دواعٍ ذاتية وموضوعية، أعد منها:

- أ. إمطة اللثام عن سلطة القاضي في تعديل وفسخ عقد الإجارة في الظروف الطارئة.
- ب. استجلاء المنهج التطبيقي للعدر الطارئ الموجب للفسخ عامة، وما وجد في قانون دولة الإمارات العربية المتحدة خاصة.
- ت. التعرف على دور القاضي في فسخ وتعديل عقد الإيجار، والأعدار التي قد تلحق به نتيجة تغير ظروف العامة.

الدراسات السابقة:

من خلال الاطلاع على فهارس المكتبات ومراكز البحث عن أهم البحوث ذات الصلة بالموضوع، لم أطلع - فيما وقفت عليه- على من أفرد الكتابة عن سلطة القاضي في تعديل وفسخ عقد الإجارة في الظروف الطارئة، دراسة فقهية مقارنة بقانون دولة الإمارات العربية المتحدة ولكن وجدت بعض الكتابة حولها بشكل جزئي موجودة في كتب الفقه وأصوله، الكتب الحديثة، ومن أهمها:

- (نظرية الظروف الطارئة- دراسة تاريخية ومقارنة بالشريعة الإسلامية)، من إعداد: د. عبد السلام الترماني، وهو كتاب منشور، دار الفكر، سنة الطبع 1971م.
- (نظرية الضرورة الشرعية)، من إعداد: د. وهبة الزحيلي، وهو كتاب منشور، مؤسسة الرسالة، سنة الطبع 1985.

مشكلة الدراسة:

تدور الدراسة على الجواب على سؤال إشكالي كان المنطلق في البحث، والمحفز له، وهو ما هي سلطة القاضي في تعديل وفسخ عقد الإجارة في الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي وقانون دولة الإمارات العربية المتحدة؟ وبناء على ما سبق سوف تسعى هذه الدراسة تحديداً للإجابة عن عدد من التساؤلات وهي كالتالي:

- ما هي حقيقة سلطة القاضي؟
- ما هو المعنى الإجمالي للظروف الطارئة؟
- ما هو تكييف عقد الإجارة؟
- ما هو دور القاضي في تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار؟
- ما هي تطبيقات العذر الطارئ في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة؟
- وما حكم الفقه الإسلامي في ذلك كله؟

أهمية الدراسة:

تنبع أهمية هذه الدراسة من خلال ما يلي:

- محاولة التعريف بدور القاضي في تعديل عقد الإجارة بناء على العذر الطارئ، بما قد يسهم في إثراء المكتبة الوطنية بدراسة جديدة في موضوع التخرج على القواعد الفقهية.
- إنها تحاول أن تتجاوز المرحلة التقليدية في وصف الموضوعات، إلى مرحلة وضع صورة حية لما يشهده العالم من حوادث طارئة في هذا العصر خاص مع ظهور جائحة كورونا والتي أثرت بشكل كبير على مختلف العقود والمعاملات ومنها عقد الإيجار، مما يسهم في تبصرة المتعاقدين إلى الحلول المطروحة فيما إذا تعذر إتمام العقود نتيجة للظروف الطارئة.
- إن نظرية الظروف الطارئة وإن لم يعرفها الفقهاء المسلمون بمسماها الحالي إلا أنه قد وجدت تطبيقاتها في كتب الفقه الإسلامي قبل أن توجد تشريعاتها في القوانين الحديثة، فكان لا بد من بيان ذلك.
- احتياج الواقع المعاصر لمثل هذا النوع من البحوث، لما يشهده العالم من متغيرات مختلفة وحوادث مستجدة تستدعي مراعاة حاجات الناس، وإزالة الإلزام المرهق إرهاباً شديداً في بعض الأحيان والمتعذر إتمامه في أحيان أخرى.

أهداف الدراسة:

يهدف البحث إلى عدة أمور منها:

- بيان سلطة القاضي في تعديل فسخ عقد الإيجار بناء على الظروف الطارئة.
- بيان ماهية عقد الإيجار والأعذار الموجبة لفسخه.
- تحليل نظرية الظروف الطارئة وتطبيقاته على عقد الإيجار ضمن قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.
- بيان مدى عظمة الفقه الإسلامي ومرونته، ومدى غناه بالضوابط والنصوص.

منهج البحث:

إن منهجية هذا البحث موضحة في الطرق الآتية:

1. المنهج الاستقرائي: التعرف على عناصر هذا الموضوع عبر الاطلاع والقراءة، وتتبع كلام العلماء، من خلال الاعتماد على كتب الأصول المعتمدة في المذاهب المختلفة وكتب الفقه المعتمدة.
2. المنهج التحليلي: دراسة ما كتب حول هذا الموضوع، وربط ما له علاقة به، وتحليل كل ذلك والزيادة عليه ما أمكن واعتماد المنهج التحليلي السليم، وقصدت بذلك:

- اعتماد المصادر والمراجع الأصلية في العزو.
 - عزوت الآيات القرآنية إلى سورها وتخرّيج الأحاديث الشريفة.
 - دراسة المسائل الواردة في البحث من الناحية الفقهية والتاريخية.
3. المنهج المقارن: طرح المسائل عن طريق جمع المذاهب والآراء في كل مسألة تعرضت لبحثها من مراجعها الموثوقة، وبيان أدلة كل مذهب من تلك المذاهب، والمقارنة بين الفقه الإسلامي وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.
4. المنهج الميداني: وذلك بالاطلاع على الجديد في هذا الموضوع.
- خطة البحث:**

لقد جاءت خطة البحث في مقدمة ومبحث تمهيدي، ومبحثين أساسيين وخاتمة، وذلك كما يلي:

أما المقدمة فقد حوت: أهمية البحث، ومشكلته وأسئلته، وأهدافه وأسباب اختياره، وأما المبحث التمهيدي، فقد عرفت فيه بمصطلح نظرية الظروف الطارئة فقهاً وقانوناً، في حين جاء المبحث الأول الموسوم بـ "ماهية عقد الإجارة فقهاً وقانوناً" في مطلبين: الأول: تعريف الإجارة، والثاني: التكيف الفقهي والقانوني لعقد الإجارة. في حين جاء المبحث الثاني الموسوم بـ " دور القاضي في تعديل وفسخ عقد الإجارة بناء على الظروف الطارئة فقهاً وقانوناً" في مطلبين: الأول: تعديل العقد، والثاني: فسخ العقد.

والخاتمة، وفيها: نتائج البحث، والتوصيات.

هذا والله الكريم أسألُ السدادَ في القول والعمل، إنه وليُّ ذلك، والقادر عليه، وصل اللهم وسلم وبارك على نبينا محمد ﷺ، وعلى آله وصحبه أجمعين.

المبحث التمهيدي: التعريف بنظرية الظروف الطارئة فقهاً وقانوناً:

أولاً: التعريف اللغوي:

1- تعريف النظرية:

مادة (ن ظ ر) أصل صحيح يرجع فروعه إلى معنى واحد وهو تأمل الشيء ومعاينته، ثم يستعار ويتسع فيه، ومنه تأمل الشيء بالعين، والنظرية قضية تثبت ببرهان، فالنظرية كل ما يتعلق بالشيء؛ أي أنها تكون بعد التأمل ومعاينة القواعد لتثبت صحتها⁽¹⁾.

2- تعريف الظروف:

مادة (ظ ر ف) ظرف يظرف ظرفاً، والظروف جمع ظرف، ومنه ظروف الزمان والمكان عند النحويين، وظرف الشيء وعاءه، أي ما يقع فيه الشيء ويحتويه زماناً ومكاناً، فالظرف هو الزمان الذي يقع فيه الحدث ومنه الظروف الطارئة، فالظروف تكون الأوقات الخاصة بالحوادث غير المتوقعة أو الاستثنائية⁽²⁾.

3- تعريف الطارئة:

مادة (ط ر أ) والطارئة مؤنث طارئ، وهي الداهية التي لا يعرف من أين أتت، وطراً على القوم طلع عليهم من بلد آخر أو خرج عليهم من مكان بعيد فجأة، فالطارئ ما يحدث فجأة ومن غير توقع أو حساب كالظروف الطارئة غير المتوقعة⁽³⁾.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي:

الظرف الطارئ: هو كل حادث عام لاحق على تكوين العقد، وغير متوقع الحصول على التعاقد، ينجم عنه اختلال بين في المنافع المتولدة عن عقد يتراخى تنفيذه إلى أجل أو آجال، ويصبح تنفيذ المدين لالتزامه كما أوجبه العقد يرهقه إرهاقاً شديداً، ويهدده بخسارة فادحة تخرج عن الحد المألوف في خسائر التجار.

نظرية الظروف الطارئة: هي مجموعة من القواعد والأحكام التي تعالج الآثار الضارة اللاحقة بأحد العاقدين، والناجمة عن تغير الظروف التي يتم بناء العقد في ظلها.

ومن تعريفات نظرية الظروف الطارئة في الفقه والقانون ما يأتي:

(1) ابن فارس، أبي الحسين أحمد بن زكريا. معجم مقاييس اللغة. تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الجيل، بيروت - لبنان، 1420 هـ - 1999 م، ط. 2، ج 5 ص 444.

(2) ابن منظور، محمد بن مكرم. لسان العرب. دار صادر - بيروت، الطبعة: الأولى، ج 9 ص 228.

(3) الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر (ت 721 هـ). مختار الصحاح، تحقيق: محمود خاطر بيروت - لبنان، مكتبة لبنان ناشرون، 1415 هـ - 1995 م، ص 188.

أ- التعريف الاصطلاحي في الفقه الإسلامي:

لم يعتنِ الفقهاء القدامى ببحث النظريات العامة وتعريفها كما مر معنا، بل كانوا يتناولون كل قاعدة على حدة بالبحث والدراسة ويضعون الأحكام المناسبة لها.

1- مما يشبه تعريف نظرية الظروف الطارئة تعريف الحنفية للعدر: "عجز العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق به، وهذا هو معنى العذر عندنا"⁽¹⁾.

2- تعريف الرديني: "... مضمون النظرية، كما يستخلص تطبيقاتها في مظانها، أن ثمة حادثاً أو ظرفاً أو عذراً خاصاً أو عاماً قد طرأ بعد إبرام العقد، وقبل تنفيذه أو أثناءه سواء أكان لاحقاً بشخص أحد طرفي العقد، أو بمحل العقد مما لم يكن متوقعاً، ولا ممكن الدفع غالباً، جعل تنفيذ الالتزام التعاقدي ضاراً بالمدين ضرراً زائداً أو فاحشاً وغير مستحق سواء أكان الضرر قوامه تفويت منفعة محل العقد كلاً أو بعضاً، أم من تعذر استيفاء منفعة المعقود عليه، حساً أو شرعاً، حتى يصبح مستحيلاً لا مرهقاً فحسب في بعض الحالات، أو كان ضرراً شخصياً راجحاً يلزم المضي في تنفيذ موجب العقد (تنفيذ الالتزام) لطرف شخصي مما لا علاقة له بمحل العقد وسلامته وكامل منفعته..."⁽²⁾.

3- تعريف و هبة الزحيلي: "وهي في أصلها تقوم على فكرة إسعاف المتعاقدين المنكوب الذي اختل توازن عقده اقتصادياً مما قد يجره إلى الهلاك، فهي تهدف إلى تحقيق العدالة في العقود ورفع الغبن منها"⁽³⁾.

4 -تعريف المجمع الفقهي الإسلامي الظرف الطارئ بأنه: " مشكلة ما قد يطرأ بعد إبرام عقود التعهد ونحوها من العقود، ذات التنفيذ المتراخي، في مختلف الموضوعات، من تبدل مفاجئ في الظروف والأحوال ذات التأثير الكبير، في ميزان التعادل، الذي بنى عليه الطرفان المتعاقدان حساباتهما فيما يعطيه العقد كلا منهما من حقوق، وما يحمله إياه من التزامات، مما يسمى اليوم في العرف التعامل بالظروف الطارئة"⁽⁴⁾.

(1) البابرتي، محمد، العناية شرح الهدية، دار الفكر- دمشق، ج 9 ص 147.

(2) الرديني، فتحي، النظريات الفقهية، منشورات جامعة دمشق، 1996م، ص 147.

(3) الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر- دمشق، الطبعة 4، ج 4 ص 3231.

(4) قرارات مجلس المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي في دورته الأولى عام 1398م، القرار السابع: بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية، ص 104.

ب- التعريف الاصطلاحي في القانون:

أما عن تعريف نظرية الظروف الطارئة في القانون، نعرض منها ما يأتي:

1- تعريف السهوري: "عقد يتراخى وقت تنفيذه إلى أجل أو إلى آجال، كعقد التوريد، ويحل أجل التنفيذ، فإذا بالظروف الاقتصادية التي كانت توازن العقد وقت تكوينه قد تغيرت تغيراً فجائياً لحادث لم يكن في الحسبان، فيختل التوازن الاقتصادي للعقد اختلالاً خطيراً، وليكن الحادث خروج السلعة التي تعهد المدين بتوريدها من التسعير، فيرتفع سعرها ارتفاعاً فاحشاً بحيث يصبح تنفيذ المدين لعقد التوريد يهدده بخسارة فادحة تخرج عن الحد المألوف في خسائر التجارة"⁽¹⁾.

2- ولقد حاولت المحكمة الاتحادية العليا بدولة الإمارات توضيح المقصود بنظرية الظروف الطارئة بقولها:

"لما كان من المقرر أن العقد شريعة المتعاقدين، والأصل أنه لا يجوز لأحد طرفي التعاقد أن يستقل بنقضه أو تعديله ولا يجوز ذلك للقاضي لأنه لا يتولى إنشاء العقود عن عاقدتها وإنما يقتصر عمله على تفسير مضمونها بالرجوع إلى نية هؤلاء المتعاقدين، فلا يجوز إذن نقل العقد أو تعديله إلا بتراضي عاقيه، وإذا كان القانون قد أجاز في المادة 249 من قانون المعاملات المدنية رقم 5 لسنة 1987 تدخل القاضي لرد الالتزام إلى الحد المعقول إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة ليقوم ضرراً من ضروب التوازن بين مصلحة الطرفين فإن قوام ذلك أن يكون الحادث استثنائياً غير متوقع الحصول، وألا يكون خاصاً بالمدين، بل يجب أن يكون عاماً شاملاً طائفة من الناس، وتقدير ذلك منوط بالاعتبارات الموضوعية التي تخضع لتقدير محكمة الموضوع"⁽²⁾.

3- أما في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الصادر عام 1985م، فقد جاء في المادة (249) منه أنه: "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك"⁽³⁾.

(1) السهوري، عبدالرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي-بيروت، 2015م، ج 1 ص 705.

(2) الطعن رقم 16 لسنة 2010

(3) قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر عام 1985م.

المبحث الأول: ماهية عقد الإجارة فقهاً وقانوناً:

المطلب الأول: تعريف الإجارة:

أولاً: تعريف الإجارة في اللغة:

الإجارة: من أَجَرَ يَأْجُرُ وهو ما أُعْطِيَ من أَجْرٍ في عمل، والأَجْرُ: الجزء على العمل والجمع أجور. يقال: يأجر أجراً، والمفعول مأجور، والأجير المستأجر. وأجرته الدار: أكرمتها، والعامّة تقول: وأجرته. والأجرة والإجارة والإجارة: ما أُعْطِيَ من أَجْرٍ، والأجير: المستأجر، وجمعه أجراء، والاسم منه: الإجارة، والأجرة: الكراء، تقول: استأجرت الرجل فهو يأجرنّي ثمانيّ حجّج، أي يصير أجيري. وتَجَرَّ عليه بكذا: من الأجرة، وأجر الشيء أجراً، أكراه فهو مؤجر، ولا يقال: أجر الشيء؛ لأنه قبيح. وجاءت في القرآن الكريم في قوله تعالى: ﴿إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ (القصص: 26)، أي خير من استعملت مَنْ قَوِيٍّ عَلَى عَمَلِكَ وَأَدَّى الْأَمَانَةَ، ومنه قوله تعالى: ﴿عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ﴾ (القصص: 27)، أي تكون أجيراً لي⁽¹⁾.

ثانياً: تعريف الإجارة في اصطلاح الفقهاء:

عرفها الحنفية بأنها: "الإجارة عقد على منفعة بعوض هو مال"⁽²⁾.

وعرفها المالكية بأنها: "الإجارة هي تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض"⁽³⁾.

وعرفها الشافعية بأنها: الإجارة شرعاً تملك منفعة بعوض بشروط"⁽⁴⁾.

وعرفها الحنابلة بأنها: "عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم"⁽⁵⁾.

(1) ابن منظور، لسان العرب، ج 4 ص 10. ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، ج 1 ص 63. الجلالين، المحلّ والسيوطي. تفسير الجلالين. دار الحديث - القاهرة، الطبعة: الأولى، ج 1 ص 511. أبو جيب، سعيد. القاموس الفقهي لغة واصطلاحاً. دار الفكر - دمشق، سوريا، الطبعة 2، 1988م، ص 13.

(2) السرخسي، شمس الدين. المبسوط. دار المعرفة - بيروت، جزء 15 صفحة 74.

(3) الدردير، أحمد أبو البركات. الشرح الكبير. تحقيق: محمد عlish، دار الفكر - بيروت، ج 4 ص 2. الدسوقي، محمد عرفة. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. تحقيق: محمد عlish، دار الفكر - بيروت، ج 4 ص 2.

(4) الشربيني، محمد الخطيب. الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع. تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، دار الفكر - بيروت، 1415هـ، ج 2 ص 347. البجيرمي، سليمان بن عمر بن محمد. حاشية البجيرمي على شرح منيح الطلاب (التجريد لنفع العبيد). المكتبة الإسلامية - ديار بكر، تركيا، ج 3 ص 169.

(5) الحجاوي، موسى بن أحمد بن موسى. الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل. تحقيق: عبد اللطيف محمد موسى السبيكي، دار المعرفة - بيروت، ج 2 ص 283. وانظر: البعلي، عبد الرحمن بن عبد الله الحنبلي. كشف المخدرات والرياض المزهرة لشرح أخصر المختصرات. تحقيق: قابله بأصله وثلاثة أصول أخرى: محمد بن ناصر العجي، دار البشائر الإسلامية - لبنان/ بيروت، 1423هـ - 2002م، الطبعة: الأولى، ج 2 ص 466.

قال الكاساني: "وأما معنى الإجارة فالإجارة: بيع المنفعة لغة، ولهذا سماها أهل المدينة بيعاً وأرادوا به بيع المنفعة. ولهذا سمي البذل في هذا العقد أجرة، وسمى الله بدل الرضاع أجراً بقوله: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾ (الطلاق:6)، والأجرة: بدل المنفعة لغة ولهذا سمي المهر في باب النكاح أجراً بقوله عز وجل: ﴿فَانكِحُوهُنَّ بِإِذْنِ أَهْلِهِنَّ وَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾ (النساء 25) أي مهورهن؛ لأن المهر بدل منفعة البضع، وسواء أضيف إلى الدور والمنازل والبيوت والحوانيت والحمامات والفساطيط وعبيد الخدمة والدواب والثياب والحلي والأواني والظروف ونحو ذلك، أو إلى الصناعات من القصار والخياط والصباغ والصائغ والنجار والبناء ونحوهم، والأجير قد يكون خاصاً وهو الذي يعمل لواحد وهو المسمى بأجير الواحد، وقد يكون مشتركاً وهو الذي يعمل لعامة الناس وهو المسمى بالأجير المشترك".⁽¹⁾

وجاء في كتاب الأم: "إن إجارة الأرض ونحوها يطلق عليه إنه كراء. قال الشافعي: لا بأس أن يكرى الرجل أرضه ولا بأس بكراء الأرض البيضاء بالذهب والورق والعروض".⁽²⁾

وجاء في حاشية الدسوقي: "يسمحون بإطلاق الإجارة على الكراء والكراء على الإجارة، فيطلقون على العقد على منافع الآدمي، ومنافع ما ينقل، غير السفن والحيوان كراء، ويطلقون على العقد على منافع ما لا ينقل ومنافع السفن والرواحل إجارة".⁽³⁾

قال ابن قدامة عن الإجارة "هي نوع من البيع؛ لأنها تمليك من كل واحد منهما لصاحبه فهي بيع المنافع".⁽⁴⁾

ثالثاً: تعريف الإجارة في الاصطلاح القانوني:

أم عن تعريف عقد الإيجار في قانون دولة الإمارات العربية المتحدة، فقد جاء تعريف عقد الإيجار في المادة (742) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة بأنه: "الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء أجر معلوم".⁽⁵⁾

⁽¹⁾ الكاساني، علاء الدين. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. دار الكتاب العربي - بيروت، 1982، الطبعة: الثانية، ج 4 ص 174.

⁽²⁾ الشافعي، محمد بن إدريس أبو عبد الله. الأم. دار المعرفة - بيروت، 1393 هـ، الطبعة: الثانية، ج 4 ص 14.

⁽³⁾ الدسوقي، حاشية الدسوقي، ج 2 ص 4.

⁽⁴⁾ ابن قدامة، عبد الله بن أحمد المقدسي. المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني. دار الفكر - بيروت، 1405 هـ، الطبعة: الأولى، ج 5 ص 250.

⁽⁵⁾ جاء في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي، أن مصدر هذا التعريف المذهب الحنفي والمذهب الحنبلي، و المادة (405) من مجلة الأحكام العدلية والمادة (577) من مرشد الحيوان. وهذا النص يطابق نص المادة (658) من القانون الأردني، و يقابل نص المادة (558) من القانون المدني المصري و المادة (7272) من القانون المدني العراقي.

رابعاً: ما يتصل بالإجارة من ألفاظ:

1. الأجرة: هي بدل المنفعة. ويقال له: كراء. فتقول: كراء الدار والأرض⁽¹⁾.
2. الأجر: المكاري وهو الذي أعطى المأجور بالإجارة⁽²⁾. ويقال له مؤجر بكسر الجيم، أما القول مؤجراً فقليل: إنه خطأ. وقيل: يصح⁽³⁾.
3. المستأجر: وهو الذي استأجر وتملك المنعة والتزم بالأجر⁽⁴⁾.
4. المأجور: وهو الشيء الذي أعطي بالكراء لينتفع به المستأجر مدة الإجارة. ويقال له المؤجر والمستأجر. بفتح الجيم فهما⁽⁵⁾.
5. الأجير: وهو الذي أجر نفسه للغير.
6. أجر المثل: الأجرة التي قدرها أهل الخبرة السالمون من الغرض.
7. الأجر المسعى: هو الأجرة التي ذكرت وتعينت حين العقد⁽⁶⁾.

المطلب الثاني: التكييف الفقهي والقانوني لعقد الإجارة:

أولاً: طبيعة عقد الإجارة:

صرح الفقهاء بأن الإجارة من قبيل البيع، فقالوا إنها بيع نفع معلوم بعوض، إذ المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة، أو بيع عمل العين فيه تبع⁽⁷⁾.
فقد صرح الحنفية بأنها بيع المنفعة، قال السرخسي: إن من أنواع البيع بيع عمل يحدث في المحل بعمل عامل. حتى من لم يصرح بأنها بيع فإن تعريفه لها لا يناقض ذلك حيث نصوا على أن الإجارة عقد المنافع بعوض⁽⁸⁾.

(1) حيدر، علي. درر الأحكام شرح مجلة الأحكام. تحقيق: تعريب: المحامي فهد الحسيني، دار الكتب العلمية - لبنان، بيروت، ج 2 ص 157.

(2) البركي، محمد عميم الإحسان المجددي. قواعد الفقه. الصدف ببلشرز - كراتشي، 1407 هـ - 1986 م، الطبعة: الأولى، ج 1 ص 151.

(3) مذكور، محمد سلام. عقد الإيجار في الفقه الإسلامي المقارن. دار النهضة العربية، مطابع دار القبس - الكويت، الطبعة: الأولى، ص 14.

(4) البركي، المرجع السابق.

(5) جمعية المجلة. مجلة الأحكام العدلية. تحقيق: نجيب هواوي، دار كارخانه تجارت كتب، ج 1 ص 80.

(6) المرجع السابق.

(7) الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 174. الدسوقي، حاشية الدسوقي، ج 2 ص 4. السرخسي، المبسوط، ج 15 ص 108. وزارة الأوقاف

والشئون الإسلامية لدولة الكويت. الموسوعة الفقهية الكويتية. طبع الوزارة - الكويت، 1427 هـ، ج 3 ص 326.

(8) السرخسي، المبسوط، ج 15 ص 108. الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 174.

وينص الشافعية على أن الإجارة صنف من البيوع، يملك بها المستأجر المنفعة على المدة التي اشترط حتى يكون أحق بالمنفعة التي ملك من مالها، ويملك المؤجر العوض الذي أخذ. وهذا البيع نفسه والبيوع قد تجتمع في معنى أنها ملك، وتختلف في أحكامها، ولا يمنع اختلافها من أن تكون كلها بيوعاً⁽¹⁾.

ولم يخرج المالكية والحنابلة في تعريفهم عن ذلك⁽²⁾.

ثانياً: أوصاف عقد الإجارة:

لعقد الإيجار أوصاف تتلخص في أن:

1. الإيجار عقد مسمى: فقد نظمته قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة في المواد 742 إلى 848 منه، كما تنظمه كذلك كتب الفقه في أبواب.
2. الإيجار عقد رضائي: يكفي تراضي المؤجر والمستأجر على عقده، دون أن يشترط لانعقاده شكلاً خاصاً أو تسليم شيء.
3. الإيجار عقد معاوضة: لأن كلاً من المؤجر والمستأجر يأخذ عوضاً لما يعطيه الآخر؛ ولأن الإيجار مشتق من الأجر، والأجر هو عوض المنفعة المعقود عليها.
4. والإيجار عقد تبادلي أي ملزم للجانبين: فهو يرتب التزامات متبادلة على كل كم المؤجر والمستأجر.
5. الإيجار من عقود مؤقتة أو زمني من عقود المدة: بمعنى أنه يسري لمدة معينة في الأصل؛ فالمدة تبين قدر المنفعة المعقود عليها.
6. الإيجار عقد ملزم: لا يجوز لكل من المؤجر والمستأجر الرجوع فيه بعد انعقاده إلا في بعض الأحوال الجائزة شرعاً أو قانوناً⁽³⁾.

(1) الشافعي، الأم، ج 4 ص 14.

(2) الدسوقي، حاشية الدسوقي، ج 2 ص 4. ابن قدامة، المقدسي. الشرح الكبير لابن قدامة. تحقيق: محمد رشيد رضا، مطبعة المنار - القاهرة، ج 6 ص 135. المرداوي، علي بن سليمان أبو الحسن. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل. تحقيق: محمد حامد الفقي، دار إحياء التراث العربي - بيروت، ج 6 ص 253. الهوتي، منصور بن يونس بن إدريس. كشف القناع عن متن الإقناع. تحقيق: هلال مصيلحي مصطفى هلال، دار الفكر - بيروت، 1402 هـ، ج 3 ص 203. ابن قدامة، المغني، ج 5 ص 260.

(3) العطار، عبد الناصر توفيق. شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة. مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، 1416-1416م، ص 25. أحمد، عبد الخالق حسن أحمد. الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، عقد الإيجار، الطبعة الأولى -1990، ج 4، ص 9-11. مهيدات، محمود فهد. القواعد الفقهية وأثرها في المعاملات المالية نظرية الظروف الطارئة. بحث، دار الافتاء العام - الأردن، ص 17.

ثالثاً: مشروعية عقد الإجارة:

استدل على مشروعية عقد الإجارة بعدد من الأدلة منها:

- قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾ (سورة الطلاق: 6)، وجه الدلالة: أن الله تعالى قد أجاز للأب استئجار الأمهات لإرضاع الأبناء، وأمرهم بدفع الأجر لهن، والأمر يقتضي الوجوب، حيث لم يجعله الله سبحانه الرضاع واجباً على الأم دون مقابل، وما دامت ترضع الطفل المشترك بينهما، فمن حقها أن تنال أجراً، ففيه دليل على مشروعية الاستئجار⁽¹⁾.

- قوله تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَتِ اسْتِجْرَاهُ إِنَّا خَيْرٌ مِمَّنْ اسْتُجِرَتِ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ (سورة القصص: 26)، تدل الآية على جواز الإجارة، وأن الإجارة كانت عندهم مشروعية، وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم يدل الدليل على نسخه⁽²⁾.

- وعن عائشة - رضي الله عنها - قالت: "اسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ - ﷺ - وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ، ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا خَرِيْتًا، الْخَرِيْتُ الْمَاهِرُ بِالْهَدَايَةِ، قَدْ غَمَسَ يَمِينَ جِلْفٍ فِي آلِ الْعَاصِ بْنِ وَائِلٍ وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ قُرَيْشِي، فَأَمْنَاهُ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ، فَأَتَاهُمَا بِرَاحِلَتَيْهِمَا صَبِيحَةَ لَيَالٍ ثَلَاثٍ فَارْتَحَلَا، وَانْطَلَقَ مَعَهُمَا عَامِرُ بْنُ فُهَيْرَةَ وَالِدَيْلِيُّ فَأَخَذَ بِهِمْ أَسْفَلَ مَكَّةَ وَهُوَ طَرِيقُ السَّاحِلِ"⁽³⁾. وأدنى ما يستدل بفعل النبي ﷺ جواز الإجارة⁽⁴⁾.

رابعاً: لزوم عقد الإجارة:

ويقصد من لزوم العقد عند الفقهاء عدم جواز فسخه، ومن عدم لزومه جواز فسخه من المتعاقدين أو من أحدهما، إلا أن الحنفية يعبرون عن عدم اللزوم بالجواز، والأصل في عقد الإجارة اللزوم عند جمهور الفقهاء، فلا يملك أحد المتعاقدين الانفراد بفسخ العقد إلا لوجود مقتض تنفسخ به العقود اللازمة من ظهور العيب، أو ذهاب محل استيفاء المنفعة. وذلك لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ (المائدة: 1)، وقالوا: إن أحدهما لا

(1) ابن كثير، إسماعيل بن عمر. تفسير القرآن العظيم. دار الفكر - بيروت، 1401، ج 4 ص 384. القرطبي، محمد بن أحمد. الجامع لأحكام القرآن. دار الشعب - القاهرة، ج 18 ص 168.

(2) الشوكاني، محمد بن علي بن محمد. فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية في علم التفسير. دار الفكر - بيروت، ج 4 ص 169.

(3) البخاري، محمد بن إسماعيل. الجامع الصحيح المختصر (صحيح البخاري). تحقيق: د. مصطفى ديب البغا، دار ابن كثير، اليمامة - بيروت، 1407 هـ - 1987 م، الطبعة: الثالثة، كتاب الإجارة، باب استئجار المشركين عند الضرورة أو إذا لم يوجد أهل الإسلام وعامل النبي ﷺ يهود خيبر، حديث رقم (2144)، ج 2 ص 790.

(4) الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 174. العسقلاني، أحمد علي ابن حجر. فتح الباري شرح صحيح البخاري. تحقيق: محب الدين الخطيب، دار المعرفة - بيروت، ج 4 ص 442.

يملك الانفراد بالفسخ حتى لو كان له عذر في غير المعقود عليه، لأنه لو جاز العذر للمكثري، لجاز لعذر المكري: تسوية بين المتعاقدين، ودفعاً للضرر عن كل واحد منهما. وهذا غير جاز اتفاقاً بالنسبة للمكري، فلا يجوز بالنسبة للمكثري، وحى عن ابن رشد: عن قوم أنه جائز⁽¹⁾. وقال أبو حنيفة وأصحابه: يجوز للمكثري فسخ عقد الإجارة للعذر الطارئ على المستأجر، مثل أن يكري دكاناً يتجر فيه فتحترق كل بضاعته، أو تسرق لأن العذر يتعذر معه استيفاء المنفعة المعقود عليها، وذلك قياساً على هلاك العين المستأجرة⁽²⁾. وقال شريح: أن الإجارة غير لازمة ولكل واحد منهما فسخها لأنها أجيئت للضرورة كالعارية فهي إباحة للمنفعة⁽³⁾.

ونقل ابن رشد: "اشتراط ابن القاسم في المدونة أنه إذا استأجر على غنم بأعيانها فإنه لا يجوز إلا أن يشترط الخلف، هو التفات منه إلى أنها تنفسخ بذهاب محل استيفاء المعين، لكن لما رأى التلف سائقاً إلى الفسخ رأى أنه من باب الغرر فلم يجز الكراء عليها إلا باشتراط الخلف، ومن نحو هذا اختلافهم في هل ينفسخ الكراء بموت أحد المتعاقدين أعني المكري أو المكثري، فقال مالك والشافعي وأحمد وإسحاق وأبو ثور لا ينفسخ ويورث عقد الكراء، وقال أبو حنيفة والثوري والليث ينفسخ وعمدة من لم يقل بالفسخ أنه عقد معاوضة فلم ينفسخ بموت أحد مقارنة الإجارة بما يشابهها من العقود"⁽⁴⁾.

وجاء في المغني "أن الإجارة عقد لازم يقتضي تملك المؤجر الأجر والمستأجر المنافع، فإذا فسخ المستأجر الإجارة قبل انقضاء مدتها وترك الانتفاع اختياراً منه، لم تنفسخ الإجارة. والأجر لازم له ولم يزل ملكه عن المنافع، كما لو اشترى شيئاً وقبضه ثم تركه"⁽⁵⁾.

(1) ابن رشد، محمد بن أحمد بن محمد القرطبي. بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الفكر - بيروت، ج 2 ص 173.

(2) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ج 2 ص 173.

(3) الزيلعي، عثمان بن علي الحنفي. تبين الحقائق شرح كنز الدقائق. دار الكتب الإسلامية - القاهرة، 1313 هـ، ج 5 ص 145.

(4) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ج 2 ص 173.

(5) ابن قدامة، المغني، ج 5 ص 260.

المبحث الثاني: دور القاضي في تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإجارة فقهاً وقانوناً:

لا شك في أن منح القاضي هذه السلطة التقديرية الواسعة، هو أمر خطير في حد ذاته، لا يبيحه المشرع إلا في حالات يبدو فيها أن العقد أصبح مخالفاً للعدل مخالفة كبيرة تقتضي التدخل وتبريره في الوقت ذاته، والهدف من ذلك معالجة التوازن المختل بين التزامات المتعاقدين، وتتم هذه المعالجة بواسطة القاضي الذي يمارس السلطة التقديرية الممنوحة له من المشرع، ومن ثم فإن النص القانوني هو المصدر غير المباشر للالتزام الذي ينشئه القاضي عند تعديله للعقد، أما المصدر المباشر لهذا الالتزام الجديد، فهو قرار القاضي.

وللقاضي في تطبيق نظرية الظروف الطارئة على العقد دورين، إما تعديل العقد: بإنقاص الالتزام المرهق، أو زيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق، أو وقف تنفيذ العقد أي فسخ العقد.

المطلب الأول: تعديل العقد قانوناً فقهاً وقانوناً:

نصت المادة (249) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر عام 1985 على ما يلي: "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي ولم يصبح مستحيلًا صار مرهقًا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول أن اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك" ⁽¹⁾.

فالأصل أنه لا يجوز لأحد طرفي التعاقد أن يستقل بنقضه أو تعديله ولا يجوز ذلك للقاضي؛ لأنه لا يتولى إنشاء العقود عن عاقيه، إنما يقتصر عمله على تفسير مضمونها بالرجوع إلى نية هؤلاء المتعاقدين، فلا يجوز إذن نقض العقد أو تعديله إلا بتراضي عاقيه، ويكون هذا التراضي بمثابة تعاقد جديد، أو لسبب من الأسباب المقررة في القانون كما هو الشأن في أسباب الرجوع عن الهبة.

⁽¹⁾ وهذه المادة تقابل المواد (205) أردني و (147) مصري و (148) سوري و (146) عراقي.

وقد استثنى القانون هذه المادة اقتداء بالقانون المدني المصري، وما تفرع عنه من قوانين عربية، حكم بالغ الأهمية، إذ استثنى مبدأ الطوارئ غير المتوقعة من نطاق تطبيق القاعدة التي تحجر على القضاء تعديل العقود، وقد حرص القانون على:

- أن يرسم في وضوح الحدود بين حالة الطوارئ غير المتوقعة وحالة القوة القاهرة، ففي الحالة الأولى يصب تنفيذ الالتزام التعاقدي مرهقا يجاوز حدود السعة دون أن يكون مستحيلا، ومؤدى ذلك أن الثانية هي التي تتحقق فيها هذه الاستحالة.
- أن يقنع في تعدد الحادث غير المتوقع بوضع ضابط للتوجيه، دون أن يورد أمثلة تطبيقية فقهية الصيغة.

وإن كانت نظرية الظروف الطارئة غير المتوقعة تستجيب للحاجة الملحة التي تقتضيها العدالة فهي تستهدف للنقد باعتبارها مدخلا لتحكم القاضي، بيد أن المشرع قد احتاط في أن يكفل لها نصا من الاستقرار فأضفى عليها صيغة مادية يتجلى أثرها في تحديد الطارئ غير المتوقع، وفي أعمال الجزء الذي يترتب على قيامه، فلم يترك أمر هذا الطارئ للقضاء يقدره تقديراً ذاتياً، أو شخصياً، بل استعمل المشرع عبارة "إن اقتضت العدالة ذلك" وهي عبارة تحمل في ثناياها معنى الإشارة إلى توجيه موضوعي النزعة، وفضلا عن ذلك فإذا ثبتت للقاضي من قيام الطارئ غير المتوقع، عمد إلى أعمال الجزء برد الالتزام الذي أصبح يتجاوز السعة إلى "الحد المعقول"، وهذا قيد آخر مادي الصيغة، وهذا فضلا عن اشتراط أن يكون الحادث الطارئ حادثة استثنائية عامة، كالفيضان والجراد أو الوباء، وليس خاصة بالمدين كحريق المحصول مثلا.

ونظرية الطوارئ غير المتوقعة تختلف عن نظرية القوة القاهرة في أن الطارئ غير المتوقع لا يجعل التنفيذ مستحيلاً، بل يجعله مرهقا يجاوز السعة، دون أن يبلغ به حد الاستحالة، ويستتبع ذلك قيام فارق آخر يتصل بالجزاء، فالقوة القاهرة تفضي إلى انقضاء الالتزام، وعلى هذا النحو يتحمل الدائن تبعاتها كاملة، أما الطارئ غير المتوقع فلا يترتب عليه إلا إنقاص الالتزام إلى الحد المعقول، وبذلك يتقاسم تبعته الدائن والمدين.

وأساس هذا الحكم في الفقه كما علمنا هو مبدأ الأعذار في الفقه الحنفي كما مر معنا، وكذلك الجائحة في الفقه المالكي والحنبلي، مع خلاف في الأحكام، والغاء المساواة بين طرفي العقد التبادلي وفي العدالة عموماً⁽¹⁾.

وتعديل القاضي للعقد يتم عن طريق إنقاص الالتزام المرهق، أو عن طريق زيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق.

أولاً: إنقاص الالتزام المرهق:

يلجأ القاضي إلى أسلوب الإنقاص لإعادة التوازن للعقد، عند وقوع الإرهاق على المدين بسبب الظرف الطارئ الذي يؤدي إلى ارتفاع سعر محل الالتزام؛ لندرتة في السوق، أو لقلّة إنتاجه، أو لأي سبب آخر، مما يهدده بالخسارة، كما يلجأ القاضي لهذا الأسلوب إذا هبطت الأسعار بحيث يتحمل المدين جزءاً من الخسارة يتمثل في الفرق بين الثمن المحدد في العقد والثمن الذي حدده القاضي، والذي يجب أن يدفعه له الدائن⁽²⁾.

ثانياً: زيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق:

يلجأ القاضي إلى هذا الأسلوب في حالة ارتفاع سعر محل الالتزام، فيقضي بزيادة الثمن المحدد في العقد بحيث يتحمل الدائن جزء من الزيادة غي المتوقعة في السعر الشيء محل الالتزام، أما المدين فيتحمل الزيادة المألوفة المتوقعة⁽³⁾.

- دور المشرع في توزيع العبء الطارئ:

قد يتولى المشرع أحياناً توزيع العبء الطارئ على المتعاقدين، بإصدار تشريعات مؤقتة تعالج حالات معينة، كما هو الحال بالنسبة لقوانين الإيجارات، خاصة التي تنص على تخفيف أو زيادة بدلات الإيجار، بسبب تقلب الأسعار، وقيمة النقود، واستفحال أزمة السكن⁽⁴⁾.

(1) وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف، المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون المعاملات المدنية، 1978م، ج 1 ص 254.

(2) محمد، محمد عبد الجواد. شرط الإرهاق في تطبيق نظرية الظروف الطارئة. مجلة كلية الحقوق - القاهرة، ص 81.

(3) محمد، شرط الإرهاق في تطبيق نظرية الظروف الطارئة، ص 81. بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، ص 78.

(4) محمود، محمد. قانون إيجار الأماكن رقم 2 لسنة 1994م لامارة أبو ظبي دراسة مقارنة في ضوء الشريعة الإسلامية. دار النهضة العربية

- مقارنة بين دور المشرع ودور القاضي في توزيع العبء الطارئ:

في نظرية الظروف الطارئة، يترك الأمور بيد القاضي ليتولى تقدير درجة الإرهاق في تنفيذ الالتزام، وتوزيع العبء الطارئ الناتج عنه بين المتعاقدين، وفقاً لما يلائم كل حاله على حده، وطبقاً لما يكتشفه من ظروف العقد وحالة المتعاقدين.

ولكن في بعض الحالات وعند الضرورة القصوى، يكون من الضروري أن يمسك المشرع بيده زمام المبادرة للتدخل في العلاقات العقدية؛ لمعالجة التوازن المخل، وإنقاذ المدينين المرهقين، كما فعل المشرع بإصدار قوانين الإيجارات الخاصة⁽¹⁾.

ثالثاً: وقف تنفيذ العقد:

قد يكون الحادث وقتياً يقدر له الزوال في فترة قصيرة فيرى القاضي وقف تنفيذ العقد حتى يزول الحادث الطارئ الوقتي. ويعتبر الحادث ذلك إذا توفرت فيه الشروط التالية:

1. أن يكون الغالب في أمثال هذا الحادث، أن يزول قبل انتهاء المدة المحددة للتنفيذ أو لتمام التنفيذ، ويتولى القاضي تقدير ما إذا كان الحادث مؤقتاً أم لا.
 2. عدم انقضاء المدة المجدية للتنفيذ، ولهذه المسألة وقائع يتولى القاضي تقديرها، مستنداً إلى إرادة الطرفين الصريحة أو الضمنية، وبطبيعة العقد وملابساته.
- ف نجد أن قانون دولة الإمارات العربية المتحدة، قد أخذ بنظرية الظروف الطارئة في المادة 249 من قانون المعاملات المدنية، وأعطى للقاضي صلاحية تعديل العقد لإعادته إلى التوازن المالي؛ لتحقيق العدل بين المتعاقدين ورفع الضرر الواقع على المدين.

⁽¹⁾ محمود، قانون إيجار الاماكن رقم 2 لسنة 1994 م لامارة أبوظبي دراسة مقارنة في ضوء الشريعة الاسلامية، ص 7.

رابعاً: موقف الفقه الإسلامي من تعديل عقد الإيجار، لإعادة التوازن الاقتصادي المختل للعقد نتيجة للظروف الطارئة:

إن الفقه الإسلامي لا يتعارض مع موقف القاضي في تطبيق أحكام الظروف الطارئة على العقد لرفع الضرر الواقع، إذا ما توافرت الشروط اللازمة، لإعادة التوازن الاقتصادي المختل للعقد، والتيسير ورفع الضرر والحرص عن الناس هو مطلب شرعي، أفادته الكثير من الأدلة والنصوص كقوله تعالى: ﴿لَا يَكْلَفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا﴾ (البقرة: 286)، وقوله تعالى: ﴿يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ﴾ (البقرة: 185)، ووجه الدلالة من النصوص الشرعية، هي وجوب التيسير على الناس ودفع الحرج عنهم.

كما أن القصد من تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار، هو إزالة الضرر الواقع على المتضرر من العاقلين؛ لأن الدين الإسلامي دين رحمه وعدل وتسامح، فهو ينهى عن فعل الضرر أو الإضرار بالغير، فقد ورد عن عبادة بن الصامت -رضي الله عنه- قال: أن رسول الله -صلى الله عليه وسلم- قضى أن لا ضرر ولا ضرار⁽¹⁾. وجه الدلالة: النهي عن الضرر؛ لأن الضرر خلاف النفع، فليس لأحد أن يضر غيره لتحقيق ربحه ومصالحه.

كما أن الفقه الإسلامي قد أهتم اعتنى بدفع المفسد أكثر من اهتمامه بجلب المصالح، فإذا تعارضت منفعة أحد المتعاقدين بتنفيذ العقد مع مفسدة الضرر الواقع على المتعاقد الآخر، ويجعله يتكبد خسائر فادحة بسبب الظروف الطارئة؛ لذا فإن دفع المفسدة هنا أولى من المصلحة المحتملة للدائن.

وبتالي نجد أن ما جاء في القانون من منح السلطة للقاضي لتعديل العقد بالزيادة أو النقصان متوافق مع ما هو موجود في الفقه الإسلامي؛ لأن المتعاقد الذي يقع عليه الظرف الطارئ قد يتعرض لمشقة كبيرة من حيث الضرر الذي يصيبه إن قام بإكمال تنفيذ بنود عقد الإيجار؛ ولذلك لا بد من التيسير ورفع الضرر عن المتعاقد حتى يتمكن من تخطي الظرف الطارئ.

كما أنه متوافق مع رأي وقرارات المجمع الفقهي، حيث دعا المجمع الفقهي علماء مجمع الفقه الإسلامي إلى تطبيق نظرية الظروف الطارئة على العقود المتراخية التنفيذ في حال تغيرت الظروف بعد إبرام العقد وقبل تمام تنفيذه، ولم يكن هذا التغير متوقعا عن إبرام

(1) القزويني، محمد بن يزيد. سنن ابن ماجه، كتاب الأحكام باب من بنى في حقه ما يضر بجاره. حديث رقم 2340، ج 2 ص 784.

العقد، كما بين أنه يحق للقاضي في حال حدوث نزاع بين المتعاقدين في تنفيذ العقد أن يقوم بتعديل تلك الالتزامات العقدية بما يتناسب معهما وتوزيع الخسارة بينهما⁽¹⁾.

المطلب الثاني: فسخ العقد:

للقاضي سلطة إعادة التوازن المختل في عقد الإيجار إذا توافرت عدة شروط، وهذه الشروط هي: أن يكون الإيجار محدد المدة، وأن يقع ظرف طارئ غير متوقع، وأن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرهقاً، وأن يقوم طالب الفسخ بتنبيه الطرف بالأخلاء، وعلى طالب الفسخ أن يقوم بتعويض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً⁽²⁾.

أولاً: فسخ عقد الإيجار فقهاً وقانوناً:

أ- في الفقه الإسلامي:

اتجه الفقهاء إلى اتجاهين بصدد قبول العذر الطارئ، كسبب لفسخ عقد الإيجار، ويقصد بالعذر عند الحنفية: "هو كل عذر لا يمكن معه استيفاء المعقود عليه إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله يثبت له حق الفسخ"⁽³⁾، وهذين الاتجاهين كالآتي:

الاتجاه الأول: يرى أن منافع الإيجار ما دامت غير مقبوضة وتحصل شيئاً و شيئاً، فكل جزء من أجزائها يعتبر معقوداً عليه ابتداءً، فإذا حصل للمتعاقد عذر كان العذر بمثابة العيب قبل القبض في البيع، فتنفسخ الإجارة كما ينفسخ البيع بالعيب، لأن السبب فيهما واحد، وهو الضرر غير المستحق⁽⁴⁾.

فإذا كان العذر الطارئ الموجب للفسخ ظاهراً، استقل المتعاقد الذي يتمسك به بالفسخ دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء، أما إذا كان العذر غير ظاهر فلا تنفسخ الإجارة إلا بالتراضي أو التقاضي⁽⁵⁾.

(1) مجلة البحوث الإسلامية: العدد الثاني والثلاثون: قرارات المجمع الفقهية: القرار السابع بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية، الإصدار من ذو القعدة إلى صفر لسنة 1411-1412، ص 323.

(2) بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، ص 106. العطار، شرح أحكام الإيجار، ص 406.

(3) ابن عابدين، حاشية المحتار في الدر المختار، ج 6 ص 81.

(4) ابن الهمام، فتح القدير، ج 5 ص 222. الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 195.

(5) بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، ص 98-99.

الاتجاه الثاني: يتميز هذا الاتجاه برفض العذر الطارئ كمبرر لفسخ عقد الإيجار⁽¹⁾، لأنه ينظر إلى أن عقد الإيجار لازم لا ينفسخ إلا بما تنفسخ به العقود اللازمة:

1. وجود العيب الذي ينقض المنفعة أو يفوتها بالكلية.

2. تعذر استيفاء المعقود عليه.

3. حصول ما يمنع استيفاء المعقود عليه شرعاً.

لذا لا يجيز هذا الاتجاه فسخ الإجارة قبل انقضاء مدتها استناداً لمبدأ العذر، فلا يجوز فسخ الإجارة إذا ظهر لأحد المتعاقدين عذر شخصي: كالدين والسفر والإفلاس والمرض وتغيير الحرفة.

ففي الفقه الإسلامي فقد أجاز الأحناف فسخ عقد الإجارة بالعذر⁽²⁾، حيث يرى فقهاء الحنفية جواز فسخ الإجارة لحدوث عذر بأحد المتعاقدين، أو بموضوع العقد أي الشيء المستأجر ولا يبقى العقد لازماً ويصح الفسخ، إذ الحاجة تدعو إليه عند العذر؛ لأنه لو لزم العقد عند تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرراً لم يلزمه بالعقد. فكان الفسخ في الحقيقة امتناعاً من التزام الضرر وله ولاية ذلك. وقالوا: إن إنكار الفسخ عند تحقق العذر، خروج عن الشرع والعقل؛ لأنه يقتضي أن من اشتكى ضرره فستأجر رجلاً لقلعه فسكن الوجع يجبر على القلع، وهذا قبيحاً عقلاً وشرعاً⁽³⁾.

كما أن المنافع غير مقبوضة، وهي المعقود عليها، فصار العذر في الإجارة كالعيب قبل القبض في البيع، فتنفسخ به، إذ يجمعها العجز عن المضي في العقد بضرر، وهو معنى لعذر، ولا يقال إن العقد انعقد باتفاقهما، فلا تنفسخ إلا باتفاقهما؛ لأن المستأجر يعجز عن المضي في العقد إلا بضرر، فلا يشترط التراضي في الفسخ.

فاذا وجدت الأعذار وكان الفسخ ممكناً، فإن الإجارة تكون قابلة للفسخ كما يرى بعض مشايخ الحنفية، وقيل إنها تنفسخ تلقائياً⁽⁴⁾.

(1) ابن قدامة، المغني، ج 5 ص 260. بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، ص 98-99.

(2) التمانيني، عبد السلام، نظرية الظروف الطارئة، ص 47.

(3) الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 197.

(4) مدكور، محمد سلام، عقد الإيجار في الفقه الإسلامي المقارن، ص 142. الدريني، فتحي، النظريات الفقهية، مطبعة خالد بن الوليد، 1402-

1982م، ص 174.

يقول الكاساني: "ثم إذا اعترض شيء من هذه الأعذار التي وصفناها، فالإجارة تنفسخ بنفسه، أو تحتاج إلى الفسخ؟ قال بعض مشايخنا: تنفسخ بنفسها، وقال بعضهم لا تنفسخ. والصواب أنه ينظر إلى العذر إن كان يوجب العجز عن المضي في موجب العقد شرعاً؛ بأن كان المضي فيه حراماً، فالإجارة تنتقض بنفسها، كما في الإجارة على قلع الضرس إذا اشتكت ثم سكنت، وعلى قطع اليد المتأكلة إذا برأت، ونحو ذلك، وإن كان العذر بحيث لا يوجب العجز عن ذلك لكنه يتضمن نوع ضرر لم يوجب العجز، لا يفسخ إلا بالفسخ. وهل يحتاج فيه إلى فسخ القاضي أو التراضي؟ ذكر في الأصل وفي الجامع الصغير أنه لا يحتاج إليه، بل للعاقد فسخها وذكر في الزيادات أنها لا تنفسخ إلا بفسخ القاضي أو التراضي وجه ما ذكر في الزيادات أن هذا خيار ثبت بعد تمام العقد فأشبه الرد بالعيب بعد القبض، وجه المذكور في الأصل والجامع الصغير أن المنافع في الإجارة لا تملك جملة واحدة، بل شيئاً فشيئاً، فكان اعتراض العذر فيها بمنزلة عيب حدث قبل القبض، والعيب الحادث قبل القبض في باب البيع يوجب للعاقد حق الفسخ، ولا يقف ذلك على القضاء، والرضا كذا هذا"⁽¹⁾.

أما المالكية فإنهم يرون أن العذر لو كان بغصب العين المستأجرة أو بغصب منفعتها، أو بأمر ظالم لا تناله الأحكام، بإغلاق الحوانيت المكتراة، أو حمل الظئر لأن لبن الحامل يضر الرضيع، أو مرضها الذي لا تقدر معه على الإرضاع. حق للمستأجر الفسخ أو البقاء على الإجارة. فهم بذلك يقتربون من الحنفية في أصل جواز الفسخ بالعذر لا فيما توسع فيه الحنفية، ونجد كذلك في كتبهم ما يفيد التفرقة بين تلف ما تستوفي به المنفعة كالأجير الخاص فإنها لا تنفسخ⁽²⁾.

وجمهور الفقهاء لا يرون فسخ الإجارة بالأعذار؛ لأن الإجارة أحد نوعي البيع، فيكون العقد لازماً، إذ العقد باتفاقهما فلا تنفسخ إلا باتفاقهما⁽³⁾.

⁽¹⁾ الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 200.

⁽²⁾ ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ج 2 ص 173. الدسوقي، حاشية الدسوقي، ج 4 ص 39. الثلب يوسف. نظرية الظروف الطارئة وأثرها على الإلتزام العقدي في الفقه الإسلامي. ص 153.

⁽³⁾ ابن قدامة، المغني، ج 5 ص 260. ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ج 2 ص 173.

وقد نص الشافعية على أنه ليس لأحد العاقدین فسخ الإجارة بالأعذار، سواء أكانت على عين أم كانت في الذمة، ما دام العذر لا يوجب خللاً في المعقود عليه، فتعذر سفر المستأجر، أو حدوث مرض به لا يخوله الحق في الفسخ ولا حط شيء من الأجرة.

قال الأثرم لأبي عبد الله: "رجل اکتري بعيراً فلما قدم المدينة قال له: فاسخني قال ليس ذلك له قد لزمه الكراء. قلت: فإن مرض المستكري بالمدينة؟ فلم يجعل له فسخاً؛ وذلك لأنه عقد لازم بين الطرفين فلم يملك أحد المتعاقدين فسخه وإن فسخ لم يسقط العوض الواجب عليه كالبيع"⁽¹⁾.

وأخذت مجلة الأحكام العدلية بنظرية العذر، فنصت في المادة (443) منها على أن "لو حدث عذر مانع لإجراء موجب العقد تنفسخ الإجارة مثلاً لو استأجر طباًخ للعرس ومات أحد الزوجين تنفسخ الإجارة..⁽²⁾".

ب - في القانون:

وقد أخذ المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة بمبدأ فسخ الإيجار بالعذر الطارئ في الفقه الإسلامي، حيث كما علمنا فإن عقد الإجارة عقد لازم لا يستقل أحد من المتعاقدين بفسخه. إلا أن بقاء عقد الإجارة على اللزوم يستلزم ألا يحصل منه ضرر للمتعاقدین، وهذا يتطلب عدم حصول عذر يمنع استيفاء المنفعة إلا بضرر⁽³⁾.

نصت المادة (761) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة على أنه: "يلتزم كل من المتعاقدين بتنفيذ ما اشتمل عليه العقد بصورة تحقق الغاية المشروعة منه."

كما نصت المادة (794) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة على أنه:

1- يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به أن يطلب إنهاء عقد الإيجار وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الإنهاء من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف.

2- وإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد الشيء المؤجر حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف. "⁽⁴⁾.

(1) ابن قدامة، المغني، ج 5 ص 260.

(2) حيدر، علي، درر الحکام شرح مجلة الأحكام، تعريب: المحامي فهد الحسيني، مكتبة المثنى - بغداد، ج 4 ص 413.

(3) ابن رشد، محمد بن أحمد بن محمد القرطبي، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الفكر - بيروت، ج 2 ص 173، بكر، عصمت عبد المجيد، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، وزارة العدل - بغداد، 1413-1993م.

(4) ويقابلها المادة (608) من القانون المدني المصري و المادة (75) من القانون المدني السوري، والمادة (607) من القانون المدني الليبي، والمادة (792) من القانون المدني العراقي.

ولقد أجاز القانون لكلا العاقلين أن يطلب أي منهما فسخ عقد الإيجار للعدر الطارئ إذا أصابه، مقابل أن يدفع تعويضاً مناسباً للآخر عما قد يصيبه من ضرر نتج عن هذا الفسخ، بما هو متعارف عليه.

وبذلك نرى أن ما ذهب إليه المشرع في القانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة متوافق مع ما ذهب إليه الحنفية من جواز الأخذ بالعدر في الإجارة، حيث يجيز للمتضرر من المتعاقدين طلب فسخ العقد للعدر؛ لأن العذر ضرر وقع بأحد المتعاقدين بعد إبرام العقد وقبل تمامه، وكذلك الظرف الطارئ الغير متوقع، والذي أوقع الضرر بأحد المتعاقدين فأصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً بالمدين، ولعل الفرق بين العذر والظرف الطارئ أن الظرف الطارئ عام بينما لم يشترط في العذر العموم، وبالتالي فإن أصل هذه الأحكام الموجودة في القانون من الفقه الإسلامي.

ثانياً: الأعذار الموجبة للفسخ:

العذر كما يراه الحنفية قد يكون من جانب المستأجر وقد يكون من جانب المؤجر وقد يكون من جانب الشيء المستأجر نفسه⁽¹⁾.

- العذر من جانب المستأجر:

أما الذي في جانب المستأجر فمثل: أن يفلس فيقوم من السوق، أو يريد سفراً أو ينتقل من الحرفة إلى الزراعة أو من الزراعة إلى التجارة، أو ينتقل من حرفة إلى حرفة؛ لأن المفلس لا ينتفع بالحنوت، فكان في إبقاء العقد من غير استيفاء المنفعة إضرار به ضرراً لم يلتزمه العقد فلا يجبر على عمله. وإذا عزم على السفر ففي ترك السفر مع العزم عليه ضرر به وفي إبقاء العقد مع خروجه إلى السفر ضرر به أيضاً؛ لما فيه من لزوم الأجرة من غير استيفاء المنفعة، والانتقال من عمل لا يكون إلا للإعراض عن الأول ورغبته عنه، فإن منعاه عن الانتقال أضرنا به، وإن أبقينا العقد بعد الانتقال لألزمناه الأجرة من غير استيفاء المنفعة، وفيه ضرر به. ولو أراد أن ينتقل من حانوت إلى حانوت ليعمل ذلك العمل بعينه في الثاني لما أن الثاني أرخص وأوسع عليه لم يكن ذلك عذراً؛ لأنه يمكنه استيفاء المنفعة من الأول من غير ضرر وإنما بطلت زيادة المنفعة وقد رضي بالقدر الموجود منها في الأول⁽²⁾.

(1) الكاساني، بدائع الصنائع، جزء 4 صفحة 197. قباني، محمد رشيد. نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي بحث مقارن. مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، السنة الثانية- العدد الثاني، بيروت - لبنان، 1400-1980م، ص 156

(2) الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 197-220. العطار، شرح أحكام الإيجار، ص 408.

وكذلك إذا استأجر رجلاً لما لا يصل إلى الانتفاع به من غير ضرر يدخل في ملكه أو بدنه، ثم بدا له أن يفسخ الإجارة، بأن استأجر رجلاً ليقصر له ثياباً، أو ليقطعها، أو يخطبها، أو يهدم داراً له، أو يقطع شجراً له، أو ليقلع ضرسه، أو ليحجم، أو ليزرع أرضاً، أو يحدث في ملكه شيئاً من بناء أو تجارة أو حفر، ثم بدا له أن لا يفعل، فله أن يفسخ الإجارة، ولا يجبر على شيء من ذلك؛ لأن القصارة والقطع نقصان عاجل في المال بالغسل، والقطع فيه ضرر، وهدم الدار وقطع الشجر إتلاف المال، والزراعة إتلاف البذر البذور، وفي البناء إتلاف الآلة، وقلع الضرر والحجامة والفصد إتلاف جزء من البدن وفيه ضرر به، إلا أنه استأجره لها لمصلحة تأملها تربو على المضرة، فإذا بدا له علم أنه لا مصلحة فيه فبقي الفعل ضرراً في نفسه فكان له الامتناع من الضرر بالفسخ إذ الإنسان لا يجبر على الإضرار بنفسه. وكذلك لو استأجر إبلاً إلى مكة ثم بدا للمستأجر ألا يخرج فله ذلك، ولا يجبر على السفر؛ لأنه لما بدا له علم أن السفر ضرر فلا يجبر على تحمل الضرر، وكذا كل من استأجر دابة ليسافر ثم قعد عن السفر فله ذلك⁽¹⁾.

ولو استأجر رجلاً ليحفر له بئراً، فحفر بعضها فوجدها صلبة، أو خرج حجر، أو وجدها رخوة بحيث يخاف التلف كان عذراً؛ لأنه يعجز عن المضي في موجب العقد إلا بضرر لم يلتزمه. وكذلك لو اشترى شيئاً فأجره، ثم اطلع على عيب به له أن يفسخ الإجارة ويرده بالعيب على بائعه وإن رضي المستأجر بالعيب، ويجعل حق الرد بالعيب عذراً له في فسخ الإجارة؛ لأنه لا يقدر على استيفائها إلا بضرر؛ وهو التزام المبيع المعيب⁽²⁾.

- العذر من جانب المؤجر:

ولو أجر صانع من الصناع، أو عامل من العمال نفسه لعمل أو صناعة، ثم رأى أن يترك هذا العمل وينتقل منه إلى غيره، لم يكن له ذلك إن كان من أهل ذلك العمل؛ لأن العقد قد لزمه ولا عار عليه فيه لأنه من أهل تلك الحرفة. وإن كان ذلك العمل ليس من عمله وصنعتة بل أسلم نفسه فيها وذلك مما يعاب به.

(1) الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 197-220.

(2) المرجع السابق.

وكذلك لو أن امرأة أجرت نفسها ظئراً وهي ممن تعاب بذلك فلأهلها أن يخرجوها، وكذلك إن أبت هي أن ترضعه؛ لأن من لا يكون من أهل الصنائع الدينية إذا دخل فيها يلحقه العار فإذا أراد الترك، فهو لا يقدر على إيفاء المنافع إلا بضرر وكذلك الظئر إذا لم تكن ممن يرضع مثلها فلأهلها الفسخ؛ لأنهم يعيرون بذلك، وفي المثل السائر " تجوع الحرة ولا تأكل بثديها " فإن لم يمكن إيفاء العقد إلا بضرر، فلا يقدر على تسليم المنفعة إلا بضرر⁽¹⁾.

ولو انهدم منزل المؤجر، ولم يكن له منزل آخر سوى المنزل المؤجر، فأراد أن ينقض الإجارة ويسكنها ليس له ذلك؛ لأنه يمكنه أن يستأجر منزلاً آخر أو يشتري فلا ضرورة إلى فسخ الإجارة، وكذا إذا أراد التحول من المصر لأنه يمكنه أن يترك المنزل في الإجارة ويخرج، بخلاف المستأجر إذا أراد أن يخرج. ولو اشترى المستأجر منزلاً فأراد التحول إليه لم يكن ذلك عذراً؛ لأنه يمكنه أن يؤجر دار نفسه فشرأوه داراً أخرى أو وجود دار أخرى، لا يوجب عذراً في الدار المستأجرة⁽²⁾.

- العذر من جانب الشيء المستأجر نفسه:

وأما الذي هو في جانب الشيء المستأجر نفسه فمنها: عتق العبد المستأجر فإنه عذر في فسخ الإجارة، حتى لو أجر رجل عبده سنة فلما مضت ستة أشهر أعتقه فهو بالخيار إن شاء مضى على الإجارة وإن شاء فسخ⁽³⁾.

جاء في بدائع الصنائع: "أما العتق: فلا شك في نفاذه لصدور الإعتاق من الأهل في المحل المملوك المرقوق والعارض وهو حق المستأجر لا يؤثر إلا في المنع من التسليم ونفاذ العتق لا يقف على إمكان التسليم بدليل أن إعتاق الآبق نافذ، وأما الخيار: فلأن العقد على المنافع ينعقد شيئاً فشيئاً على حسب حدوثها فيصير بعد الحرية كأنه عقد عليه ابتداء، فكان له خيار الإجارة والفسخ. فإن فسخ بطل العقد فيما بقي وسقط عن المستأجر الأجر فيما بقي، وكان أجر ما مضى للمولى؛ لأنها بدل منفعة استوفيت على ملك بعقده. وإن أجاز ومضى على الإجارة فالأجرة فيما يستقبل إلى تمام السنة تكون للعبد؛ لأنها بدل منفعة استوفيت بعد الحرية فكانت له"⁽⁴⁾.

(1) الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 197-220. مالك بن أنس. المدونة الكبرى، دار صادر - بيروت، ج 11 ص 443. وزارة الأوقاف.

الموسوعة الفقهية الكويتية، ج 1 ص 273.

(2) السرخسي، المسبوط، ج 16 ص 3.

(3) الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 197-220.

(4) الكاساني، المرجع السابق

ومنه بلوغ الصبي المستأجر أجره أبوه أو وصي أبيه أو جده أو وصي جده أو القاضي، فبلغ في المدة، فهو عذر إن شاء أمضى الإجارة وإن شاء فسخ؛ لأن في إبقاء العقد بعد البلوغ ضرراً بالصبي، فيعجز عن المضي في موجب العقد إلا بضرر لم يلتزمه فكان عذراً، أما لو أجر واحد من هؤلاء شيئاً من ماله فبلغ قبل تمام المدة فلا خيار له⁽¹⁾.

وأما العذر في استئجار الظئر: أن لا يأخذ الصبي من لبنها؛ لأنه لم يحصل بعض ما دخل تحت العقد، أو بقي من لبنها؛ لأن الصبي يتضرر به، أو تحبل الظئر؛ لأن لبن الحامل يضر بالصبي، أو تكون سارقة؛ لأنهم يخافون على متاعهم، أو تكون فاجرة بينة الفجور؛ لأنها تتشاغل بالفجور عن حفظ الصبي، أو أرادوا أن يسافروا بصبيهم وأبت الظئر أن تخرج معهم؛ لأن في إلزامهم ترك المسافرة إضراراً بهم وفي إبقاء العقد بعد السفر إضراراً أيضاً، أو تمرض الظئر؛ لأن الصبي يتضرر بلبن المريضة، والمرأة تتضرر بالإرضاع في المرض أيضاً فيثبت حق الفسخ من الجانبين، فإن كانوا يؤذونها بألسنتهم، أمروا أن يكفوا عنها فإن لم يكفوا كان لها أن تخرج؛ لأن الأذية محظورة فعليهم تركها فإن لم يتركوها، كان في إبقاء العقد ضرر غير ملتزم بالعقد فكان عذراً، وللزوج أن يخرجها من الرضاع إن لم تكن الإجارة برضاه. وقيل هو على التفصيل؛ إن كان ممن يشينه أن ترضع زوجته فله الفسخ؛ لأنه يعير بذلك فيتضرر به، وإن كان ممن لا يشينه ذلك لم يكن له أن يفسخ؛ لأن المملوك بالنكاح منافع بضعها لا منافع ثديها فكانت هي بالإجارة متصرفة في حقها، وقيل له الفسخ في الوجهين لأنها إن أرضعت الصبي في بيتهم فللزوج أن يمنعها من الخروج من منزله وإن أرضعت في بيته فله أن يمنعها من إدخال الصبي إلى بيته⁽²⁾.

وبذلك نرى أن ما ذهب إليه المشرع في القانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة متوافق مع ما ذهب إليه الحنفية من جواز الأخذ بالعذر في الإجارة، حيث يجيز للمتضرر من المتعاقدين طلب فسخ العقد للعذر؛ لأن العذر ضرر وقع بأحد المتعاقدين بعد إبرام العقد وقبل تمامه، وكذلك الظرف الطارئ الغير متوقع، والذي أوقع الضرر بأحد المتعاقدين فأصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً بالمدين، ولعل الفرق بين العذر والظرف الطارئ أن الظرف الطارئ عام بينما لم يشترط في العذر العموم.

(1) الكاساني، بدائع الصنائع، ج 4 ص 197-220.

(2) المرجع السابق.

ثالثاً: مقارنة مبدأ العذر الطارئ بنظرية الظروف الطارئة وتطبيقاته في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة:

أ - مقارنة مبدأ العذر الطارئ بنظرية الظروف الطارئة:

- نقاط الاتفاق:

1. يتفق مبدأ العذر الطارئ ونظرية الظروف الطارئة في الأساس، باعتبارهما من مقتضيات مبدأ العدالة التي تحت على غزالة الضرر أو التخفيف منه.
2. أن مجال تطبيقهما يبدوا بارزا في حالة وقوع أمر لم يكن متوقعا عند إبرام العقد، وهذا الأمر يجعل تنفيذ الالتزام مرهقا وليس مستحيلا⁽¹⁾.

- نقاط الاختلاف:

أما نقاط الاختلاف بين مبدأ العذر الطارئ ونظرية الظروف الطارئة فيمكن ملاحظتها على النواحي التالية:

1. أنهما يختلفان في المحل الذي يقع عليه الطارئ، ففي نظرية الظروف الطارئة يكون محل الالتزام ذاته، كارتفاع أو انخفاض أثمان السلع المتعاقد على توريدها. في حين ليس محل الالتزام في العذر الطارئ هو الذي يقع عليه الطارئ بل الأصل أن يصيب أحد المتعاقدين حادث بحيث يكون بقاء العقد على اللزوم مضرا بذلك المتعاقد كإفلاس المستأجر أو انتقاله إلى حرفة أخرى أو إصابة المؤجر بدين فادح. أما الحوادث التي تصيب محل العقد، كانهدام الدار أو انقطاع الماء عن الطاحونة، فهي تدخل ضمن نطاق العيب وليس الاعتذار. أما شفاء المريض المتفق مع الطبيب على المعالجة فهو يتفق واستحالة التنفيذ ولا علاقة له بالإعذار، وإن كان بعض الفقهاء قد عالج مثل هذه الحالة والحالات المشابهة ضمن مبدأ العذر الطارئ⁽²⁾.

(1) بكر، عصمت عبد المجيد. نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، ص 103-104.

(2) بكر، عصمت عبد المجيد. نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها. وزارة العدل - بغداد، 1413-1993م، ص 103-104.

أحمد، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، عقد الإيجار، ص 326.

2. تشترط القوانين المدنية في الإمارات ومصر والعراق وسوريا وليبيا أن يكون الحادث الطارئ عاما، في حين لم نلاحظ ذلك في القانون البولوني ولا القانون الإيطالي، ويتفق مبدأ العذر الطارئ مع الاتجاه الثاني حيث لا يشترط أن يكون العذر عاما بخلاف الاتجاه الأول، كما أن هنالك اتجاها في الفقه يعتبر الخوف العام عذرا طارئا بخلاف الخوف الخاص⁽¹⁾.
3. أن الظروف الطارئة غير المتوقعة لا يمكن دفعا، بخلاف العذر الطارئ الذي يمكن دفعه في الغالب، كتغيير حرفة المستأجر أو السفر مثلا.
4. أن الأصل في نظرية الظروف الطارئة أن إعادة التوازن الاقتصادي المخل يكون عن طريق رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويكون ذلك بتعديل العقد أما بزيادة الالتزام المقابل للالتزام المرهق أو تخفيض الالتزام المرهق أو وقف تنفيذ العقد وفي بعض تطبيقات النظرية يجوز فسخ العقد كما في عقد الإجارة.
- أما مبدأ العذر الطارئ فقد أخذ بأسلوب الفسخ وبذلك يتفق مع قسم من تطبيقات نظرية الظروف الطارئة، كما أنه يتفق مع ما هو منصوص في المادة (269) بولوني والمادة (1457) ايطالي.

ب- تطبيقات العذر الطارئ في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة:

- إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطالبوا بفسخ عقد الإجارة إن أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت اعباء العقد أثل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الايجار مجاوز لحدود حاجاتهم. فقد نص المادة (793) على أنه: "1- لا ينتهي الإيجار ب وفاة أحد المتعاقدين. 2- إلا انه يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت ب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو تجاوز حدود حاجتهم".⁽²⁾
- إذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا فسخ العقد وهو ما نصت عليه نفس المادة السابقة في الفقرة (3) منه حيث جاء فيها: "3- وإذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد."
- ويلاحظ أن المادة (794) من قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات وإن كان تطبيقا تشريعا لنظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها في المادة من (249) من القانون المذكور، إلا أن التطبيق التشريعي قد خرج على القاعدة العامة في جانبين:

(1) العطار، شرح أحكام الايجار، ص 406. بكر، نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها، ص 104.

(2) العطار، شرح أحكام الايجار، ص 412.

- الجانب الأول: أن المادة (794) أخذت بمبدأ الفسخ على خلاف المادة (249) التي أخذت بمبدأ تعديل العقد.
- الجانب الثاني: أن المادة (794) لم تقيد الظروف بأي وصف كأن تكون عامة استثنائية غير متوقعة كما فعلت المادة (249).

الخاتمة، وفيها: نتائج البحث - التوصيات:

أولاً- نتائج البحث:

- وأوجز فيما يلي أبرز النتائج التي تتجلى في سلطة القاضي في تعديل وفسخ عقد الإجارة في الظروف الطارئة التي توصلت إليها في خاتمة البحث:
1. أن الفقه الإسلامي قد سبق القوانين الوضعية في مراعاة الظروف الطارئة، التي قد تطرأ على العقود بشكل عام، والأعذار الموجبة لفسخ عقد الإجار بشكل خاص.
 2. يظهر للمتأمل أن أصول نظرية الظروف الطارئة عامة، وفسخ وتعديل عقد الإجار بناء على الظروف الطارئة خاصة، وتطبيقاتها، قد وردت في الكثير من كتب الفقهاء على المذاهب الأربعة.
 3. أن نظرية الظروف الطارئة، لها مسميات مختلفة، وقد عرفت بمسميات قديمة في الفقه الإسلامي وكذلك في القانون.
 4. أنه لا بد من الإبقاء على العقد لتحقيق الأهداف التي أبرم من أجلها، وضرورة إقامة التوازن بين التزامات المتعاقدين، ولكن الالتزامات قد تصبح مرهقة في بعض الأحيان، ومن هذه العقود عقد الإجار.
 5. أن للقاضي السلطة في تطبيق نظرية الظروف الطارئة، عند وقوع الضرر المرهق على أحد متعاقدي عقد الإجارة نتيجة للظروف الطارئة.
 6. أن للقاضي في تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإجارة دورين: أما تعديل العقد، أو فسخه.
 7. أن تطبيقات للعدول الطارئ في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات، موجودة ومعمول بها.
 8. أن المادة (794) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات، وإن كانت تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها في المادة من (249) من القانون المذكور، إلا أن التطبيق التشريعي قد خرج على القاعدة العامة في جانبين: الجانب الأول: أن المادة (794) أخذت بمبدأ الفسخ على خلاف المادة (249) التي أخذت بمبدأ تعديل العقد. الجانب

الثاني: أن المادة (794) لم تقيد الظروف بأي وصف كأن تكون عامة استثنائية غير متوقعة كما فعلت المادة (249).

9. أن لا خلاف فعلي بين القانون والفقه الإسلامي، وإن وجد الخلاف فهو في المسميات فقط؛ لأن الأساس واحد، وهو وجوب دفع الضرر عن المتعاقد المتضرر بسبب الحوادث الطارئة. ثانياً: التوصيات:

1. دعوة المختصين إلى ضرورة الاهتمام بإيجاد دراسة متكاملة عن آثار الظروف الطارئة في مختلف مجالاتها بشكل عام، وأثارها على العقود والمعاملات المالية بشكل خاص؛ لما في ذلك فوائد كثيرة تعود على المجتمعات والدول والأفراد.
2. ضرورة تشكيل لجان في المعاهد والجامعات تشمل المختصين والمستشارين وطلبة الدراسات العليا في هذه التخصصات، تعني بتدريس وتطوير الأبحاث الخاصة بآثار الظروف الطارئة، وإيجاد الحلول المناسبة لتقليل من الآثار السلبية للظروف الطارئة، كما أوصي بوضع التشريعات المناسبة التي تنظم الاكتشافات العلمية في هذا المجال، وحفظها من الضياع، مما يضمن حقوق الباحثين.
3. ضرورة نشر الوعي بين أفراد المجتمع ببيان حقوقهم وطرق حفظها وذلك عن طريق وسائل التواصل المرئية والمسموعة.

وفق الله الجميع لما يحب ويرضى، وجعل عملنا خالصاً لوجهه الكريم.
وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

قائمة المصادر والمراجع:

1. القرآن الكريم.
2. أحمد، عبد الخالق حسن أحمد. الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، عقد الإيجار، الطبعة الأولى -1990.
3. ابن منظور، محمد بن مكرم. لسان العرب. دار صادر - بيروت، الطبعة: الأولى.
4. ابن فارس، أبي الحسين أحمد بن زكريا. معجم مقاييس اللغة. تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الجيل، بيروت - لبنان، 1420هـ - 1999م، الطبعة: الثانية.
5. ابن قدامة، عبد الله بن أحمد المقدسي. المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني. دار الفكر - بيروت، 1405 هـ، الطبعة: الأولى.
6. ابن قدامة، المقدسي. الشرح الكبير لابن قدامة. تحقيق: محمد رشيد رضا، مطبعة المنار - القاهرة.
7. ابن رشد، محمد بن أحمد بن محمد القرطبي. بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الفكر - بيروت.
8. ابن كثير، إسماعيل بن عمر. تفسير القرآن العظيم. دار الفكر - بيروت، 1401.
9. البائري، محمد، العناية شرح الهداية، دار الفكر - دمشق.
10. البخاري، محمد بن إسماعيل. الجامع الصحيح المختصر (صحيح البخاري). تحقيق: د. مصطفى ديب البغا، دار ابن كثير، اليمامة - بيروت، 1407 هـ - 1987 م، الطبعة: الثالثة.
11. بكر، عصمت عبد المجيد. نظرية الظروف الطارئة ودور القاضي في تطبيقها. وزارة العدل - بغداد، 1413-1993م.
12. الهوتي، منصور بن يونس بن إدريس. كشاف القناع عن متن الإقناع. تحقيق: هلال مصيلحي مصطفى هلال، دار الفكر - بيروت، 1402 هـ.
13. البجيرمي، سليمان بن عمر بن محمد. حاشية البجيرمي على شرح منهج الطلاب (التجريد لنفع العبيد). المكتبة الإسلامية - ديار بكر، تركيا.
14. البعلي، عبد الرحمن بن عبد الله الحنبلي. كشف المخدرات والرياض المزهرة لشرح أخصر المختصرات. تحقيق: قابله بأصله وثلاثة أصول أخرى: محمد بن ناصر العجي، دار البشائر الإسلامية - لبنان/ بيروت، 1423 هـ - 2002م، الطبعة: الأولى.
15. البركتي، محمد عميم الإحسان المجدي. قواعد الفقه. الصدف بيلشرز - كراتشي، 1407 هـ - 1986 م، الطبعة: الأولى.
16. الجلالين، المحلى والسيوطي. تفسير الجلالين. دار الحديث - القاهرة، الطبعة: الأولى.
17. أبو جيب، سعيد. القاموس الفقهي لغة واصطلاحاً. دار الفكر - دمشق، سوريا، الطبعة 2، 1988م.
18. الثلب يوسف. نظرية الظروف الطارئة وأثرها على الالتزام العقدي في الفقه الإسلامي. (د.ط.) (د.ت.).
19. جمعية الحقوقيين في دولة الإمارات، قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة. جمعية الحقوقيين - الشارقة.
20. جمعية المجلة. مجلة الأحكام العدلية. تحقيق: نجيب هوايني، دار كارخانه تجارت كتب.
21. الحجاوي، موسى بن أحمد بن موسى. الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل. تحقيق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة - بيروت.
22. حيدر، علي. درر الحكام شرح مجلة الأحكام. تحقيق: تعريب: المحامي فهد الحسيني، دار الكتب العلمية - لبنان، بيروت.
23. الدردير، أحمد أبو البركات. الشرح الكبير. تحقيق: محمد عlish، دار الفكر - بيروت.
24. الدسوقي، محمد عرفه. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. تحقيق: محمد عlish، دار الفكر - بيروت.

25. الدريني، فتحي، النظريات الفقهية، منشورات جامعة دمشق، 1996م.
26. الدريني، فتحي. النظريات الفقهية. مطبعة خالد بن الوليد، 1402-1982م.
27. الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر (ت721هـ). مختار الصحاح، تحقيق: محمود خاطر بيروت- لبنان، مكتبة لبنان ناشرون، 1415 هـ - 1995م.
28. الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، در الفكر- دمشق، الطبعة الرابعة.
29. الزيلعي، عثمان بن علي الحنفي. تبين الحقائق شرح كنز الدقائق. دار الكتب الإسلامي - القاهرة، 1313هـ.
30. السرخسي، شمس الدين. المبسوط. دار المعرفة - بيروت.
31. السهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي-بيروت، 2015م.
32. الشربيني، محمد الخطيب. الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع. تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، دار الفكر - بيروت، 1415هـ.
33. الشافعي، محمد بن إدريس أبو عبد الله. الأم. دار المعرفة - بيروت، 1393هـ، الطبعة: الثانية.
34. الشوكاني، محمد بن علي بن محمد. فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية في علم التفسير. دار الفكر- بيروت.
35. العطار، عبد الناصر توفيق. شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة. مطبوعات جامعة الامارات العربية المتحدة، 1416-1996م.
36. قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لأحدث التعديلات (قانون اتحادي رقم 5 لسنة 1985م، بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة - قانون اتحادي رقم 1 لسنة 1987 بتعديل القانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985م، بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة)، معهد دبي القضائي، دبي- دولة الإمارات العربية المتحدة، 1440-2020م، الطبعة: الأولى.
37. قباني، محمد رشيد. نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي بحث مقارن. مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، السنة الثانية- العدد الثاني، بيروت - لبنان، 1400-1980م.
38. قرارات مجلس المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي في دورته الأولى عام 1398م، القرار السابع: بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية.
39. القرطبي، محمد بن أحمد. الجامع لأحكام القرآن. دار الشعب- القاهرة.
40. الكاساني، علاء الدين. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. دار الكتاب العربي - بيروت، 1982، الطبعة: الثانية.
41. المرادوي، علي بن سليمان أبو الحسن. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل. تحقيق: محمد حامد الفقي، دار إحياء التراث العربي - بيروت.
42. مهيدات، محمود فهد. القواعد الفقهية وأثرها في المعاملات المالية نظرية الظروف الطارئة. بحث، دار الافتاء العام - الأردن.
43. مذكور، محمد سلام. عقد الإيجار في الفقه الإسلامي المقارن. دار النهضة العربية، مطابع دار القبس - الكويت، الطبعة: الأولى.
44. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية لدولة الكويت. الموسوعة الفقهية الكويتية. طبع الوزارة - الكويت، 1427هـ.
45. وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف، المذكرة الايضاحية لمشروع قانون المعاملات المدنية، 1978م.
46. مالك بن أنس. المدونة الكبرى، دار صادر - بيروت.
47. محمد، محمد عبد الجواد. شرط الإرهاق في تطبيق نظرية الظروف الطارئة. مجلة كلية الحقوق - القاهرة.
48. محمود، محمد. قانون ايجار الاماكن رقم 2 لسنة 1994م لامارة أبوظبي دراسة مقارنة في ضوء الشريعة الاسلامية. دار النهضة العربية - مصر.