



التاريخ: 4/ ربيع الآخر/ 1442هـ

الرقم: 18/2020/353

الموافق: 19/ تشرين الثاني/ 2020م

قرار: 189/1

❖ حكم أخذ الأجرة عند تعذر الانتفاع بالعين المؤجرة، بسبب جائحة أو حرب

❖ السؤال: ما حكم أخذ الأجرة عند تعذر الانتفاع بالعين المؤجرة، بسبب جائحة أو حرب؟

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد، وآله وصحبه أجمعين، وبعد،

فالإجارة عقد على المنفعة بعوض [المبسوط ج15 ص74]، وقد أمر الشرع بالوفاء بالعقود من طرفي العقد، قال تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا أُوفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [سورة المائدة:1]، ومقصد عقد الإجارة انتفاع المستأجر بالمأجور، والمؤجر يملك الأجرة بمجرد العقد كما يملك البائع الثمن للبيع، وبهذا قال الشافعية والحنابلة [المغني ج5 ص329].

هذا في الأوضاع الطبيعية، وقد تطرأ ظروف عامة تؤثر على حركة الاقتصاد في المجتمع، ومنها عقود الإجارة. ومن هذه الظروف؛ الجوائح، كحدوث الحروب الطاحنة التي تهلك الناس وتدمر العقارات، وسميت الجائحة جائحة من الجَوْح، وهو الاستئصال، يقال جاحتهم السنة جَوْحاً وجياحةً: استأصلت أموالهم، وهي سنة جائحة؛ جذبة لسان العرب مادة الفعل جَوْح ج 2 ص431. ومنه الحديث: «إِنَّ أَبِي يُرِيدُ أَنْ يَجْتَاخَ مَالِي» [سنن ابن ماجه: كتاب التجارات باب مال الرجل من مال والده]، ويستدل من النص أَنَّ الجائحة المعترية هي التي تجتاح أموال الناس وتهلكها وليست النكبة العارضة، ولقد راعت الشريعة تأثير الكوارث على العقود، مما فتح باب اليسر بعد العسر، وذلك للحالات الفردية والجماعية، عن جابر بن عبد الله، عن رسول الله، صلى الله عليه وسلم، قال: «لَوْ بَعْتُ مِنْ أَخِيكَ تَمْرًا، فَأَصَابَتْهُ جَائِحَةٌ، فَلَا يَجِلُّ لَكَ أَنْ تَأْخُذَ مِنْهُ شَيْئًا، بِمِ تَأْخُذُ مَالَ أَخِيكَ بِغَيْرِ حَقِّ؟» [صحيح مسلم: كتاب المساقاة باب وضع الجوائح]. وَعَنْ جَابِرٍ: «أَنَّ النَّبِيَّ، صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، أَمَرَ بِوَضْعِ الْجَوَائِحِ» [صحيح مسلم كتاب المساقاة، باب وضع الجوائح].

فالأحاديث السابقة تعدُّ أساساً بنى عليه الفقهاء الوضع من الأجور في حالة الجوائح. أما مقدار الوضع من الأجور في حال النكبات والجوائح؛ فهو أمر اجتهادي تباينت فيه اجتهادات الفقهاء، فمنهم من سَوَّغَ فسخ عقد الإيجار بسبب الجائحة ليدائع الصنائع ج4 ص194. ومنهم من قال بعدم جواز أخذ أجرة الشيء أو العين المؤجرة من المستأجر، وذلك لانعدام المنفعة وانتفائها، ومنهم من قال يتراحم العاقدان بعقد الإجارة، بأن يقوم المؤجر بخصم جزء من الأجرة مقابل عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، للطرف القاهر، انسجاماً مع قوله صلى الله عليه وسلم: بوضع الجوائح، ومنهم من قال إن واجب الدولة حماية أطراف العقد بما يحقق العدالة، ولو أدى ذلك إلى إسقاط الأجرة لفترة محددة، أو أن تقوم بدفعها كنوع من التعويض عن الضرر. وقال ابن قدامة الحنبلي: " فإذا جاء أمر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد لزمه من الأجر بمقدار مدة انتفاعه [المغني ج5 ص336].

ويرى مجلس الإفتاء الأعلى أن الأجرة تستحق بالعقد وتمكين الانتفاع بالعين المؤجرة، فإن وقعت جائحة تمنع الانتفاع بالعين المؤجرة فيلزم المستأجر أجر ما انتفع به، ويقدر ذلك الخبراء أو القضاء، هذا إذا كانت الدولة عاجزة عن تعويض طرفي العقد، والله أعلم.

والله يقول الحق وهو يهدي السبيل