المبحث الرابع

العذر العام أوالخاص بأحد المتعاقدين

المراد بالعذر هنا ـ كما عرفه الحنفية ـ هو: أن يعجز العاقد عن المضي على موجب العقد، إلا بتحمل ضرر غير مستحق بعقد الإجارة[1].

والعذر ـ بهذا المعنى ـ قد يكون متعلقًا بالعقار، كتلفه كله، أو بعضه، أو غصبه، وقد مضى الكلام عنه في المباحث السابقة، وقد يكون العذر متعلقًا بالمستأجر، ومن أمثلته:

أن يستأجر دكانًا ليتجر فيه، فيذهب ماله ويفلس، أو ينوي الانتقال من مهنة إلى أخرى، أو يستأجر العقار ثم يعرض له عارض فينوي السفر، أو يسجن، أو يصاب بمرض لا يستطيع معه استغلال العقار، ونحو ذلك من الأعذار.

وقد يكون العذر متعلقًا بالمؤجر، ومن أمثلته:

أن يلحقه دين لا يجد قضاءه إلا أن يبيع العقار المؤجر.

وقد يكون العذر عامًا يشمل المؤجر، والمستأجر، وغيرهما، ومن أمثلته أن يحدث خوف عام يمنع من سكن ذلك المكان الذي فيه العين

---

(١) الهداية، ج٧، ص٢٢٢، مجمع الأنهر، ج٢، ص٣٩٩، الدر المختار، ج٦، ص٨٠.

المستأجرة، أو تحصر البلد فيمتنع الخروج إلى الأرض المستأجرة للزرع، ونحو ذلك.

فهذه الأعذار قد اختلف الفقهاء في جواز فسخ الإجارة بها على قولين:

القول الأول: تفسخ الإجارة بالأعذار، سواء أكانت عامة أم خاصة بالمستأجر، أو المؤجر، وبهذا قال: الحنفية(١)، والظاهرية(٢).

القول الثاني: لا تفسخ الإجارة بالأعذار، في غير المعقود عليه، وبهذا قال المالكية(٣)، والشافعية(٤)، والحنابلة(٥).

---

(١) مختصر القدوري، ج٢، ص١٠٥، تحفة الفقهاء، ج٢، ص٣٦٠، بدائع الصنائع، ج٤، ص١٩٧، الهداية، ج٧، ص٢٢، المختار للفتوى المجلد الأول، ج٢، ص٦١، الدر المختار، ج٦، ص٨٠، مجمع الأنهر، ج٢، ص٣٩٩.

(٢) المحلى، ج٩، ص١١.

فائدة: رأيت لشيخ الإسلام ابن تيمية كلامًا يفهم منه أنه إذا تعذّر على المستأجر استيفاء المنفعة في الإجارة، فله الفسخ؛ حيث جاء في «الاختيارات» الفقهية في فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، ص٢٦٣، قوله: «إن شرط المؤجر على المستأجر أن لا يستوفي المنفعة إلا بنفسه، أو أن لا يؤجرها إلا لعدل.. أو لا يؤجرها لزيد، قال أبو العباس: فقياس المذهب، فيما أراه: أنها شروط صحيحة، لكن لو تعذّر على المستأجر الاستيفاء بنفسه لمرض أو تلف مال، أو إرادة سفر، ونحو ذلك فينبغي أن يثبت له الفسخ، كما لو تعذّر تسليم المنفعة».

(٣) المدونة، ج٤، ص٥٤٢، بداية المجتهد، ج٢، ص٢٢٩، قوانين الأحكام الشرعية، ص٣٠٥.

(٤) الإقناع في الفقه الشافعي، ص١٠١، روضة الطالبين، ج٥، ص٢٣٩، المنهاج، ج٢، ص٣٥٥، الأنوار لأعمال الأبرار، ج١، ص٦١٨، شرح جلال الدين المحلي على المنهاج، ج٣، ص٨٣.

(٥) الإفصاح، ج٢، ص٤١، المقنع، ج٢، ص٢١٣، المغني، ج٥، ص٤٤٨، الإقناع، ج٢، ص٣١١، شرح منتهى الإرادات، ج٢، ص٣٧٣، الروض المربع، ج٥، ص٣٣١.

إلا أن المالكية، والحنابلة استثنوا: العذر العام فللمستأجر الفسخ به بناء على ما فهمته من كتب المالكية[١]، والحنابلة[٢].

الأدلة

أدلة القول الأول:

استدلَّ أصحاب القول الأول بالأدلة التالية:

---

(١) جاء في «الشرح الكبير» لأحمد الدردير، ج٤، ص٥٠ قوله: «ولزم الكراء بالتمكن من التصرف في العين التي اكتراها من دار، أو أرض، أو غير ذلك، وإن لم يستعمل، ثم محل لزومه بالتمكن ما لم يكن عدم استعماله خوفًا على زرعه من أكل فأر ونحوه أبان الزرع لو زرع، فلا يلزمه الكراء إن امتنع لذلك». قال في حاشية الدسوقي عليه: «قوله: (ما لم يكن عدم استعماله خوفًا على زرعه)، أي: أو كان عدم استعماله لفتنة أو لخوف من لا تناله الأحكام».
وجاء في «مواهب الجليل» ج٥، ص٤٤٣ ـ ٤٤٤ عند قول خليل: «أو عدمه بذرًا أو سجنه» ما نصه: «قال اللخمي: محل قوله في البذر على أن المكتري وحده عجز عنه، لأنه قادر على أن يكريها، ولو كانت شدة فلم يجد أهل الموضع بذرًا سقط عنه الكراء، وكذلك إذا قصد السلطان أن يحبسه ليحول بينه وبين زراعتها وكرائها فلا شيء عليه، وإن لم يقصد ذلك، وإنما طلبه السلطان بأمر فكان ذلك السبب في امتناع حرثها كان عليه كراؤها».

(٢) جاء في مختصر الخرقي، ص٦٤ ـ ٦٥ قوله: «فإن جاء أمر غالب يحجز المستأجرين عن منفعة ما وقع عليه العقد لزمه من الأجرة بمقدار مدة انتفاعه». وجاء في «المغني» ج٥، ص٤٥٦، قوله: «.. أن يحدث خوف عام يمنع من سكنى ذلك المكان الذي فيه العين المستأجرة، أو تحصر البلد فيمتنع الخروج إلى الأرض المستأجرة للزرع، ونحو ذلك، فهذا يثبت للمستأجر خيار الفسخ». وجاء في الإقناع، ج٢، ص٣١١ ـ ٣١٢ قوله: «ولا تنفسخ بموت المكتري، أو بأحدهما، ولا بعذر لأحدهما.. ولو حدث خوف عام يمنع من سكنى المكان الذي فيه المستأجرة، أو حصر البلد، فامتنع خروج المستأجر إلى الأرض، فله الفسخ، وإن كان الخوف خاصًا فالمستأجر، كمن خاف وحده لقرب أعدائه من الموضع المأجور، أو حلولهم في طريقه، أو مرض، أو حبس لم يملك الفسخ».

الدليل الأول: قوله تعالى:

﴿وَقَدْ فَصَّلَ لَكُم مَّا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلَّا مَا اضْطُرِرْتُمْ إِلَيْهِ﴾[١].

وقال تعالى:

﴿وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ﴾[٢].

وجه الدلالة:

أن الآية الأولى أباحت الممنوع في حالة الاضطرار، والآية الثانية صريحة في نفي الحرج في الدين، ولا شك أن المستأجر إذا حصل له أحد الأعذار السابقة وما في معناها، ومنع من الفسخ، فإنه يكون في حرج ظاهر، وضرر واضح؛ لأنه يكون ملزمًا إما بدفع الأجرة من غير استيفاء المنفعة، وإما يترك ما عرض له من سفر ونحوه، وفي ذلك إلحاق الضرر به. وكذلك الحال إذا لحق المؤجر دين لا يستطيع تسديده إلا أن يبيع العقار المؤجر، فلو ألزمناه بالعقد للحقه بذلك الضرر؛ حيث يحبس لأجله[٣].

المناقشة:

يمكن مناقشة هذا الاستدلال بأنه: لا ضرر على المستأجر بتلك الأعذار، لأن له أن يتسوفي المنفعة بنفسه، وبمن يقوم مقامه، فيؤجر العقار إذا حدثت له ظروف طوارئ، أو أمور شواغل، فلا ضرر في إلزامه بموجب العقد.

وكذلك المؤجر إذا حلَّ به دين لا يستطيع تسديده إلا أن يبيع العقار

---

(١) سورة الأنعام، آية: ١١٩.

(٢) سورة الحج، آية: ٧٨.

(٣) بدائع الصنائع، ج٤، ص١٩٧، المحلى، ج٩، ص١١.

المؤجر، فإنه يكون مفلسًا، وينظر القاضي في أمره، فقد يكون له مال يوفي دينه منه.

ولو سلمنا وجود ضرر عليهما، فلا يعذران بذلك؛ لأنهما قد التزما بالعقد ورضيا به، فسقط حق خيارهما في الفسخ. والله أعلم.

الدليل الثاني: أن العذر في الإجارة يحدث قبل قبض المنفعة المعقود عليها؛ حيث إن المنفعة تحدث شيئًا فشيئًا، فهو شبيه بالعيب الذي يوجد في المبيع قبل القبض، فتفسخ به الإجارة كالبيع[(١)].

المناقشة:

يمكن مناقشة هذا الاستدلال بأن العيب في المبيع يثبت به الفسخ قبل القبض وبعده، لأنه عيب في المعقود عليه، بخلاف العذر الذي يكون في جانب المستأجر أو المؤجر، فهو خارج عن المعقود عليه، فافترقا.

الدليل الثالث: أنه يجوز الفسخ بالعذر إذا كان في جانب المستأجر أو المؤجر قياسًا على حق الفسخ إذا كان العذر في العقار المؤجر، وقياسًا على من استأجر طبيبًا ليقلع له سنًا، ثم وجد الوجع قد سكن، فله فسخ الإجارة، فكذلك إذا كان العذر في جانب المؤجر أو المستأجر[(٢)].

المناقشة:

يمكن مناقشة هذا الاستدلال بأن هذا قياس محل نظر؛ لأن ثبوت حق الفسخ إذا وجد العذر في العقار المؤجر هو لفوات المعقود عليه، وكذلك في السن إذا ذهب الوجع، بخلاف العذر الذي يكون في جانب المؤجر أو المستأجر فهو خارج عن المعقود عليه، فافترقا فلا يصح القياس.

---

(١) الهداية، ج٧، ص٢٢٢، بداية المجتهد، ج٢، ص٢٣٠.
(٢) بدائع الصنائع، ج٤، ص١٩٧.

أدلة القول الثاني:

استدلَّ جمهور الفقهاء على أن عقد الإجارة لا يفسخ بالأعذار في غير المعقود عليه بالأدلة التالية:

الدليل الأول: قوله تعالى:

﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ﴾[١].

وجه الدلالة من الآية:

أن الله سبحانه وتعالى قد أمر بالوفاء بالعقود، وتأجير العقار عقد من العقود، فيجب الوفاء به، وليس من الوفاء به أن يفسخ بعذر في جانب أحد العاقدين.

الدليل الثاني: أنه عقد لا يجوز فسخه مع استيفاء المنفعة المعقود عليها لغير عذر، فلم يجز فسخه لعذر في غير المعقود عليه قياسًا على البيع، فكما أن من اشترى عقارًا ليتخذه متجرًا، فعنّ له أن يترك التجارة إلى الزراعة لم يكن هذا عذرًا يبيح له الفسخ، فكذلك بيع المنافع الذي هو «الإجارة» لا يجوز فسخه بعذر لأحد المتعاقدين[٢].

الدليل الثالث: أن الإجارة عقد على المنافع، فأشبه عقد النكاح، وعقد النكاح لا ينفسخ بالعذر، فكذلك الإجارة، بجامع أن كلًّا منهما عقد على منفعة[٣].

الدليل الرابع: أن الإجارة عقد لازم فلا تنفسخ بالأعذار، لأنه لم يرد نص، ولا إجماع، ولا قول صحابي، يدل على فسخها بذلك، ولا زالت

---

(١) سورة المائدة، آية: ١، وقد ورد الاستدلال بالآية في بداية المجتهد، ج٢، ص٢٣٠.
(٢) المغني، ج٥، ص٤٤٨.
(٣) بداية المجتهد، ج٢، ص٤٤٨.

الأعذار تحدث في عقود الإجارات، ولم ينقل عن الصحابة الفسخ بذلك، ولو كانت الإجارة تقبل الفسخ بتلك الأعذار، لنقل لتوفر الهمم على نقل مثله، لاحتياج الناس إليه، وقد نقل عنهم ما هو دون ذلك[١].

المناقشة:

نوقش هذا الاستدلال بأنه لا يلزم لإثبات الحكم الشرعي أن يوجد نص، أو إجماع، أو قول صحابي، بل يكفي القياس لإثباته؛ إذ القياس أحد الأدلة الشرعية المعتبرة على ما تقرر في علم أصول الفقه، وهذا متحقق في فسخ الإجارة بالأعذار، وذلك بالقياس على فسخ البيع بالعيب[٢].

دفع هذه المناقشة:

يمكن الإجابة عن هذه المناقشة بأن الاعتماد على فسخ الإجارة بالأعذار التي تكون في جانب المستأجر أو المؤجر بقياسها على فسخ العقد بالعيب هو محل نظر؛ وذلك لأن الفسخ بالعيب لوجود خلل في المعقود عليه، بخلاف وجد العذر في جانب المؤجر أو المستأجر، فهو خارج عن المعقود عليه فافترقا، فلم يسلم هذا القياس حتى يعتمد عليه في إثبات فسخ الإجارة بالأعذار التي تكون في جانب المؤجر أو المستأجر.

كما أن هذا القياس قد عارضه أقيسة أخرى ـ كما سبق في أدلة الجمهور ـ وتلك الأقيسة أولى من هذا القياس لموافقتها للعموم في الأمر بالوفاء بالعقود.

الدليل على استثناء العذر العام عند من قال به:

أما إذا كان العذر عامًّا يشمل المؤجر والمستأجر وغيرهما، كحدوث

---

(١) نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار، ج٧، ص٢٢٢.
(٢) المصدر السابق، نفس الجزء والصفحة.

خوف عام أو تحصر البلد، ونحو ذلك، فقد استدل ابن قدامة لاستثنائه فقال: «لأنه أمر غالب يمنع المستأجر استيفاء المنفعة، فأثبت الخيار، كغصب العين».

الترجيح:

لعلَّ الراجح ـ والله أعلم ـ هو قول الجمهور، وهو أن الإجارة لا تفسخ بعذر لأحد العاقدين، وذلك للأسباب التالية:

السبب الأول: قوة ما استدل به لهذا القول، فقد سلم بعضها من المناقشة، وما أورد على أحدهما فقد أمكن الإجابة عنه.

السبب الثاني: ضعف استدلال القول الآخر، حيث قد تم مناقشة ما استدل به له، فلا تقوى على إثبات ما ذهبوا إليه.

السبب الثالث: عموم قوله تعالى: ﴿وَأَوْفُوا۟ بِٱلْعَهْدِ ۖ إِنَّ ٱلْعَهْدَ كَانَ مَسْـُٔولًا﴾[(١)]، وقوله تعالى: ﴿وَلَقَدْ كَانُوا۟ عَـٰهَدُوا۟ ٱللَّهَ مِن قَبْلُ لَا يُوَلُّونَ ٱلْأَدْبَـٰرَ ۚ وَكَانَ عَهْدُ ٱللَّهِ مَسْـُٔولًا﴾[(٢)]. فقد دخل في ذلك ما عقده المرء على نفسه، بدليل قوله: ﴿وَلَقَدْ كَانُوا۟ عَـٰهَدُوا۟ ٱللَّهَ مِن قَبْلُ﴾ فدل على أن عهد الله يدخل فيه ما عقده المرء على نفسه، وإذا كانت رعاية العهد واجبة، فرعايته هي الوفاء به[(٣)].

السبب الرابع: أن العقد وقع صحيحًا فترتب عليه أثره، وحصل به مقصوده، ومقصود العقد هو الوفاء به، وفي القول بفسخ عقد الإجارة بالعذر الخاص إبطال لمقتضى العقد.

على أن في القول بفسخ عقد الإجارة بعذر لأحدهما فتحَ باب الحيلة لإبطال ما التزماه بالعقد، ويفضي إلى المنازعة والمخاصمة، فهذا يدعي

---

(١) سورة الإسراء، آية: ٣٤.

(٢) سورة الأحزاب، آية: ١٥.

(٣) ينظر في ذلك: القواعد النورانية الفقهية، ص١٩٢، وما بعدها.

عذرًا وذاك ينفيه، وما يصلح عند البعض عذرًا مجوزًا لفسخ عقد إجارة العقار، قد لا يراه الآخرون كذلك، فيوصد هذا الباب حسمًا للمنازعة بين المتعاقدين، وصيانة للعقود عن الإلغاء.

وبالله التوفيق...