

أحكام استحقاق الأجرة عند نقص استيفاء المنافع
وتطبيقات معاصرة في الأحكام القضائية
دولة الكويت نموذجاً

Provisions for entitlement to wages when benefits are not satisfied
Contemporary applications in judicial rulings
Kuwait as a model

عبد اللطيف بدر العثمان
مدير معهد دار الخبرة للتنمية والتطوير
Abdullatif Badr Al-Uthman
Director of Dar Al-Khebra Institute for Development
al3thman77@gmail.com

ملخص

يحتوي البحث على دراسة مشروعية إنقاص الأجرة في العقود المستمرة من خلال أحكام وضع الجوائح في الشريعة الإسلامية مقارنة بالقانون التجاري في دولة الكويت، وتتضمن الدراسة أيضاً الحديث عن علاقة الأجرة بالمنفعة والإلزام في التعاقد، وبيان نظرية الظروف الطارئة، وما يترتب على ذلك من الإلزام في دفع الأجرة كاملة، كما يحدث في وقت إغلاق المحلات التجارية كإجراء احترازي صحي من الحكومة، لتخفيف الوباء المنتشر، وكيف يلزم المستأجر بآثار العقد وهو غير قادر على الانتفاع الكامل؟ خصوصاً أن فترة الإجراءات الاحترازية قد وصلت لعدة أشهر، وتراكمت الديون والخسائر على الطرفين، وقد ظهرت أحكام قضائية في المحكمة بإنقاص أجرة العقار في فترة الإغلاق الحكومي، وهنا سيتم المقارنة بين أحكام الشريعة الإسلامية، والقانون التجاري، والأحكام النهائية في مشروعية إنقاص الأجرة.

Abstract

The research contains a study of the legality of reducing wages in continuous contracts through the provisions of the status of pandemics in Islamic Sharia compared to commercial law in the State of Kuwait. The study also includes discussion about the relationship of wages to benefit and obligation in contracting, and a statement of the theory of emergency conditions, and the consequent obligation to pay the full rent, as happens at the time of closing the shops as a health precaution from the government, to mitigate the spreading the epidemic, and how does the tenant obligate the effects of the contract when he is unable to fully benefit? Especially since the period of precautionary measures has reached for several months, and debts and losses have accumulated on both parties, and judicial rulings have appeared in the court to reduce the rent of the property during the period of government closure, and here the comparison will be made between the provisions of Islamic Sharia, the Commercial Law, and the final rulings on the legality of reducing the rent.

المقدمة.

الحمد لله رب العالمين، والعاقبة للمتقين، والصلاة والسلام على عبده ورسوله وخليته وصفوته من خلقه نبينا وإمامنا وسيدنا محمد بن عبد الله، وعلى آله وأصحابه ومن سلك سبيله واهتدى بهداه إلى يوم الدين. أما بعد:

يستهدف الباحث في بحثه دراسة مشروعية إنقاص الأجرة في العقود المستمرة من خلال أحكام وضع الجوائح في الشريعة الإسلامية مقارنة بالقانون التجاري في دولة الكويت، وتتضمن الدراسة أيضاً الحديث عن علاقة الأجرة بالمنفعة والإلزام في التعاقد، وبيان نظرية الظروف الطارئة، وتظهر المشكلة في استحقاق الأجرة كاملة وهناك مانع قهري في إمكانية الانتفاع، وما يترتب على ذلك من الإلزام في دفع الأجرة كاملة، كما يحدث في وقت إغلاق المحلات التجارية كإجراء احترازي صحي من الحكومة، لتخفيف الوباء المنتشر، وكيف يلزم المستأجر بآثار العقد وهو غير قادر على الانتفاع الكامل؟ خصوصاً أن فترة

الإجراءات الاحترازية قد وصلت لعدة أشهر، وتراكمت الديون والحسائر على الطرفين، وقد ظهرت أحكام قضائية في المحكمة بإنقاص أجره العقار في فترة الإغلاق الحكومي، وهنا سيتم المقارنة بين أحكام الشريعة الإسلامية، والقانون التجاري، والأحكام النهائية في مشروعية إنقاص الأجرة.

وستتم دراسة المشكلة من الجانب الفقهي والقانوني، والمقارنة بينهما؛ ومن ثم التوصل إلى النتائج والتوصيات.

مشكلة البحث :

تتمثل مشكلة البحث في مشروعية إنقاص الأجر المتفق عليه في العقد الإيجار خلال إجراءات الإغلاق المحلات التجارية، والتي تسببت بحسائر مادية على طرفي العقد، ومدى مشروعية وضع الجوائح على العقود المتضررة من انتشار وباء كوفيد-19 المستجد،

منهجية البحث :

يقوم الباحث بطرح تطبيقات علمية على نظرية الظروف الطارئة في القانون الكويتي، من خلال منهج تحليلي مقارن، ومن خلال النهج فإنه سيسلك بالمنهج الكيفي في البحث أو بما يسمى بالمنهج النوعي، الذي يقوم بتحليل المشكلة، وتكييف الحالة، وتفسيرها من خلال الدراسة الميدانية، مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية، واستخراج النتائج.

أهداف البحث :

- دراسة أحكام وضع الجوائح، ومشروعية نقص الأجرة عند نزول الأوبئة .
- توضيح علاقة المنفعة في استحقاق الأجرة في عقود الإيجار .
- بيان مفهوم نظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الكويتي، ومدى توافقها مع أحكام الشريعة الإسلامية.

- دراسة تطبيق المحاكم الكويتية لنظرية الظروف الطارئة، في العقود المتعثرة بسبب انتشار وباء كوفيد-19 المستجد، وخفضت أجرة المحلات التجارية التي تضررت بالإغلاق الحكومي .

الدراسات السابقة:

حسب بحثي لم أجد بحث علمي أو كتاب في أحكام نقص الأجرة في ضوء أحكام وضع الجوائح، وعلاقة الأجرة بالمنفعة، ومقارنتها مع نظرية ظروف الطارئة، وتطبيقات من أحكام المحكمة الكويتية.

وقد قام الباحث بتقسيم البحث إلى ثلاثة مباحث :

المبحث الأول : التمهيد

الفرع الأول: مصطلحات البحث

الفرع الثاني : مشروعية إنقاص الأجرة في ضوء أحكام وضع الجوائح

الفرع الثالث : مشروعية إنقاص الأجرة في ضوء نظرية الظروف الطارئة

المبحث الثاني : علاقة الأجرة بالانتفاع في عقود الإيجارات التجارية وعقود العمل..

الفرع الأول : علاقة الأجرة في الانتفاع بالعقار وأثرها على لزومية العقد

الفرع الثاني : عقد الإيجار في القانون الكويتي

المبحث الثالث : تطبيقات معاصرة من أحكام القضاء الكويتي في ظل جائحة كورونا .

الفرع الأول : أحكام قضائية لصالح المستأجرين في انقاص الأجرة بسبب نقص

الانتفاع.

الفرع الثاني : : تطبيقات قانونية على امتناع فسخ العقد بسبب عدم الالتزام بدفع

الأجرة وقت اغلاق الحكومي لانتشار الاوبئة.

النتائج

التوصيات

المبحث الأول : التمهيد

الفرع الأول: التعريفات :

يعرض الباحث تعريف المصطلحات الفقهية التي سيتم تناولها في البحث، وبيان معناها اللغوي والاصطلاحي.

- المنفعة :

تعريف المنفعة في اللغة : نفع: في أسماء الله تعالى النافع: هو الذي يوصل النفع إلى من يشاء من خلقه حيث هو خالق النفع والضر والخير والشر. والنفع: ضد الضر، نفعه ينفعه نفعاً ومنفعة؛ ... وقال : (والنفية والنفاعة والمنفعة: اسم ما انتفع به. ويقال: ما عندهم نفيعة أي منفعة. واستنفعه: طلب نفعه؛ عن ابن الأعرابي؛ وأنشد:

ومستنفع لم يجزه ببلائه ... نفعنا، ومولى قد أجبننا لينصرا) (Ibn Manzūr).

إلا أن المقصود بالمنافع هنا ما هو أخص من التعريف اللغوي: فالمقصود المنافع المعنوية الأعراض وليست الأعيان، ويتضح ذلك في تعريف المنفعة اصطلاحاً.

تعريف المنفعة اصطلاحاً:

قال السرخسي: "المنفعة عرض يقوم بالعين (Al-Sarakhsī, 1993) "

وعرفها ابن عرفة: "ما لا يمكن الإشارة إليه حساً دون إضافة، يمكن استيفاءه، غير جزء مما أضيف إليه.

قال الشارح (Ibn 'Arafah) قوله: (ما لا يمكن) أي الشيء الذي لا يمكن الإشارة إليه، فخرج بذلك الأعيان.».

«وقوله: (حساً) احترز مما يمكن الإشارة إليه حساً من الأعيان بنفسه كالثوب والدابة، فإهما ليسا بمنفعة.

قوله: (دون إضافة) معمول لإشارة وهو قيد في الإشارة، ومعناه: ما لا يشار إليه حساً إلا بقيد الإضافة، ولا يمكن عقلاً إلا ذلك، مثل ركوب الدابة، ولبس الثوب، بخلاف الثوب

والدابة، فإنهما يمكن الإشارة إليهما حساً من غير إضافة، فركوب الدابة منفعة، والدابة ليست كذلك.

قوله: (يمكن استيفاؤه) أخرج به العلم والقدرة؛ لأنهما لا يمكن استيفاؤهما، ولا يمكن الإشارة إليهما حساً إلا بإضافتهما، تقول: هذا علم زيد.

قوله: (غير جزء مما أضيف إليه) أخرج به نفس نصف العبد ونصف الدار مشاعاً؛ لأنه يصدق عليه، وهو مشاع لا تمكن الإشارة إليه إلا مضافاً ويمكن أخذ المنفعة منه، لكنه جزء مما أضيف إليه، وليس ركوب الدابة وما شابهه كذلك".

وعرفها في المطلع: "المنفعة والمنافع: الانتفاع بالأعيان كسكنى الدار، وركوب الدواب، واستخدام العبيد" (Al-Dibyān).

وفي الموسوعة الكويتية: (المنفعة في الاصطلاح هي: الفائدة التي تحصل باستعمال العين، فكما أن المنفعة تستحصل من الدار بسكنائها، تستحصل من الدابة بركوبها) (Anonymous).

الأجرة : تعريفها في اللغة : (الأجر) الثواب، و (أجره) الله من باب ضرب ونصر، و (آجره) بالمد (إيجارا) مثله، و (الأجرة) الكراء تقول (استأجرت) الرجل فهو، يأجرني ثمانى حجج أي يصير (أجيري) و (أبجر) عليه بكذا من الأجر فهو (مؤبجر) قلت: معناه استؤجر على العمل و (آجره) الدار أكرها والعامة تقول واجره. و (الإجار) السطح. و (الآجر) الطوب الذي يبنى به ; فارسي معرب. « (Al-Rāzī) .

- **النقص** : تعريفها في اللغة: «نقص: النَّقْصُ: الخسران في الحظ، والنَّقْصَانُ مصدر، ويكون قدر الشيء الذاهب، من المنقوص، اسم له. ونَقَصَ الشيء نقصاً ونُقِصَاناً، مصدر، ونُقِصَانُهُ كذا وكذا، وهذا قدر الذي ذهب. ونَقَصْتُهُ أنا، يستوي فيه اللازم والمجاوز. والنَّقِيسَةُ: الوقعة في الناس، والانتقاصُ الفعل، وانتَقَصْتُ حقه إذا نَقَصْتُهُ مرة بعد مرة. وتقول: ليست عليه مَنَقَصَةٌ في عيشه.»

(Al-Farāhīdī).

الفرع الثاني : مشروعية انقاص الأجرة من منظور أحكام وضع الجوائح
لقد جاءت الشريعة الإسلامية بأحكام عادلة وصالحة لكل زمان ومكان، وتواكب
المتغيرات التي تطرأ على العقود والمعاملات المالية، ومن ذلك أحكام وضع الجوائح ، التي
شرعت في الثمار وبيع التمر على رؤوس النخل ولا تقتصر على ذلك فقط، وإنما في كل
جائحة تعم الثمار وبيع النخيل وغيرها ، وراعت الشريعة المخاطر التي تحدث سواء للبائع
أو للمشتري ، فأحكمت موضوع الضمان وتحمل الخسارة بقدر ما يحصل من جائحة،
وذلك تحقيقاً للعدالة والمساواة ، وتحقيقاً لمصلحة الناس، وتشجيعهم على العمل والإنتاج،
فله الحمد والمنة على هذه الشريعة السمحاء.

مفهوم وضع الجوائح :

الجائحة في اللغة: أصل الكلمة الجيم والواو والحاء بمعنى: الاستئصال. يقال: جاح الشيء
يجوحه: استأصله. وتطلق في الاصطلاح على الآفة التي تهلك الثمار والأموال، وتستأصلها.
وكل مصيبة عظيمة، وفتنة مبيرة، تسمى كذلك جائحة.
والجائحة : الشدة، تحتاج المال من سنة أو فتنة وهي مأخوذة من الجوح بمعنى الاستئصال
والهلاك، يقال: جاحتهم الجائحة واجتاحتهم، وجاه الله ماله وأجاهه بمعنى: أي أهلكه
بالجائحة، والجائحة قد تكون سبباً للضرورة) (Anonymous) .
الجائحة كل آفة لا صنع للإنسان فيها، كالريح، والبرد، والجراد، والعطش؛ لما روى الساجي
بإسناده، عن جابر، أن النبي -صلى الله عليه وسلم- قضى في الجائحة. (Ibn
Qudāmah)
التعريف المختار : (الجائحة هي مالا يستطيع دفعة ولا تضمينه إذا أتلّف أو أنقص العوض
قبل تمام قبضه)(Al-Thunayyān) .

مشروعية وضع الجوائح:

ذهب الحنفية والمالكية والحنابلة إلى وضع الجوائح في الثمار المبيعة، فإذا تلفت الثمار بجائحة سماوية كانت من ضمان البائع، سواء أتت الجائحة على كل الثمار أم بعضها لحديث جابر أن النبي صلى الله عليه وسلم أمر بوضع الجوائح، ولقوله صلى الله عليه وسلم: إن بعث من أخيك ثمراً فأصابته جائحة، فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال أخيك بغير حق.

وجاء في كشاف القناع من كتب الحنابلة عن ابن تيمية في الأجوبة المصرية أنه لو استأجر بستانا أو أرضاً وساقاه على الشجر بجزء من ألف جزء إذا أتلف الثمر بجراد ونحوه من الآفات السماوية فإنه يجب وضع الجائحة عن المستأجر صورة المشتري حقيقة فيحط عنه من العوض بقدر ما تلف من الثمرة سواء كان العقد فاسداً أو صحيحاً لعموم حديث جابر الذي ورد فيه الأمر بوضع الجوائح» (Anonymous).

والجائحة تكون في البرد، والجراد، وفي الحبق، والسييل، وفي الريح. وهذا تفسير من الراوي لكلام النبي -صلى الله عليه وسلم-، فيجب الرجوع إليه.

وأما ما كان بفعل آدمي، فقال القاضي: المشتري بالخيار بين فسخ العقد، ومطالبة البائع بالثمن، وبين البقاء عليه، ومطالبة الجاني بالقيمة، لأنه أمكن الرجوع ببدله، بخلاف التالف بالجائحة (Ibn Qudāmah).

حالات وضع الجوائح :

اختلف العلماء القائلين بجواز العمل بأحكام وضع الجوائح في التفاصيل الأخرى المتعلقة ، ويمكن تقسيمها إلى أربعة أقسام :

- 1 - أنواع الجائحة، جواز القياس عليها.
- 2 - مقدار التلف الذي يقدر بالجائحة ويشرع فيه الوضع.

- 3 - الوقت المعترف الذي توضع فيه الجوائح.
- 4 - الإتلاف الذي يوقع على عين العقد أو الإتلاف الذي يقع على محل العقد.

وتفاصيل أحكام وضع الجوائح كثيرة ومتشعبة، والباحث سيتحدث في جزء من هذه الأحكام يتعلق بجواز نقص الأجرة لنقص الاستنقاغ من المنفعة قياساً على أحكام وضع الجوائح في عقود الإجارة.

انقاص الأجرة في أحكام وضع الجوائح:

الأصل في العقود المالية الالتزام والوفاء بها، فالاتفاق بين الطرفين بإيجاب وقبول ملزم من الجانبين، ولا يفسخ العقد إلا برضا الطرفين، ولا تتغير أحكامه إلا برضاهم توضع هذه الجملة قبل الفسخ؛ لأن من مقاصد الشريعة الإسلامية في العقود، إلا إذا دخل الغش أو الغرر، فالشريعة أعطت المتضرر حق الخيار بين مضي العقد أو الفسخ، وكذلك إذا نزلت الجائحة، وهي أمر خارج عن ارادة المتعاقدين يتسبب في خسارة أحد الطرفين، وقد ذكرنا فيما مضى عن مشروعية أحكام وضع الجائحة .

إن آثار أحكام وضع الجوائح على العقود تكون على أمرين: الأول: جواز فسخ العقد، وما يدخل في معناه كأن تضع الجائحة جميع الثمن، فيرجع البائع كل الثمن للبائع، والثاني: جواز نقص الثمن بمقدار التلف، أو الضرر الذي لحق بالمنفعة.

يقول الزحيلي: (وأما إنقاص الثمن بسبب الجوائح في بيع الثمار: فقد قرره فقهاء المالكية والحنبلة؛ لأن «الني صلى الله عليه وسلم وضع الجوائح» أو «أمر بوضع الجوائح» وفي رواية: «إن بعث من أخيك تماً فأصابها جائحة، فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال أخيك بغير حق».

ومجمل القول: إن فسخ الإجارة بالأعذار، وإنقاص الثمن بالجوائح في بيع الثمار ونحوهما من الحوادث الطارئة عند فقهاء الإسلام مثل كساد الأوراق النقدية، أو انقطاعها المستوجب لبطلان البيع، تعتبر أمثلة حية لنظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي، تطبيقاً لمبدأ العدالة، ومراعاة لما يجب من توفر التعادل والتوازن في الالتزامات وتنفيذها.

(Al-Zuhaylī).

ويقول الشيخ عطية سالم: (قوله: "أمر بوضع الجوائح" ، يعني: وضع قيمتها، والجوائح تكون على حالات نسبية، قد تحتاج الجائحة جميع الثمرة، ولا يبق منها ما يصلح، وقد تحتاج البعض، وحينما تحتاج الجميع فلا خلاف أن هذا الحديث موضوعها..). (Sālim). وذكر شيخ الإسلام ابن تيمية (Ibn Taymiyyah, 1404h) رحمه الله في أن من استأجر ما تكون منفعة أجارته لعامة الناس، مثل الحمام والفندق والقيسارية، فنقصت المنفعة لقلة الزبون أو لخوف أو حر أو تحول سلطان ونحوه فإنه يحط عن المستأجر من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة.

وقال ما نصه: (الحمد لله، إذا استأجر ما تكون منفعة إيجاره للناس. مثل الحمام والفندق والقيسارية ونحو ذلك. فنقصت المنفعة المعروفة مثل أن ينتقل جيران المكان ويقل الزبون لخوف أو خراب أو تحويل ذي سلطان لهم ونحو ذلك. فإنه يحط من المستأجر من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المعروفة؛ سواء رضي الناظر وأهل الوقف أو سخطوا. ولا يرجع على المستأجر بما وضع عنه إذا لم توضع إلا قدر ما نقص من المنفعة المعروفة. والله أعلم

(Ibn Taymiyyah, 1404h) .

وسئل شيخ الإسلام ابن تيمية، عن من استأجر أرضاً فلم يأتها المطر المعتاد فتلف الزرع هل توضع الجائحة؟

فأجاب: أما إذا استأجر أرضاً للزرع فلم يأت المطر المعتاد فله الفسخ باتفاق العلماء، بل إن تعطلت بطلب الإجارة بلا فسخ في الأظهر.

وأما إذا نقصت المنفعة فإنه ينقص من الأجرة بقدر ما نقصت المنفعة نص على هذا الإمام أحمد بن حنبل وغيره فيقال: كم أجرة الأرض مع حصول الماء المعتاد؟ فيقال: ألف درهم ويقال كم أجرتها مع نقص المطر هذا النقص؟ فيقال: خمسمائة درهم، فيحط عن المستأجر نصف الأجرة المسماة، فإنه تلف بعض المنفعة المستحقة بالعقد قبل التمكن من استيفائها، فهو كما لو تلف بعض المبيع قبل التمكن من قبضه.

وكذلك لو أصاب الأرض جراد أو نار أو جائحة أتلف بعض الزرع؛ فإنه ينقص من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة. (Ibn Taymiyyah)

ومما لا شك فيه أن العقد الذي يعقد وفقاً لنظامه الشرعي يكون ملزماً لعاقديه قضاء عملاً بقوله تعالى في كتابه العزيز: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ } [المائدة: ١] .

«ولكن قوة العقد الملزمة ليست أقوى من النص الشرعي الملزم للمخاطبين به كافة، وقد وجد المجمع في مقاييس التكاليف الشرعية، ومعايير حكمة التشريع أن المشقة لا ينفك عنها التكليف عادة بحسب طبيعته، كمشقة القيام في الصلاة، ومشقة الجوع والعطش في الصيام، لا تسقط التكليف، ولا توجب فيه التخفيف، ولكنها إذا تجاوزت الحدود الطبيعية للمشقة المعتادة في كل تكليف بحسبه، أسقطته أو خففته، كمشقة المريض في قيامه في الصلاة ومشقته في الصيام وكمشقة الأعمى والأعرج في الجهاد، فإن المشقة المرهقة عندئذ بالسبب الطارئ الاستثنائي توجب تدبيراً استثنائياً يدفع الحد المرهق منها، وقد نص على ذلك وأسهب في بيانه، وأتى عليه بكثير من الأمثلة في أحكام الشريعة الإمام أبو إسحاق الشاطبي رحمه الله في كتابه الموافقات في أصول الشريعة» (b) (Anonymous).

فرغم من الالتزام الذي ألزم الشارع الحكيم للمتعاقدين، وأن الأصل وجوب الوفاء بالعقود والتزاماتها شرعاً، إلا أن الأسباب القاهرة والمرهقة تسمح لأحد طرفي العقد بفسخ العقد أو انقاص الأجرة، بقدر الضرر الذي وقع على المتضرر بمحل المنفعة، وفق الشروط والضوابط التي ذكرها العلماء.

الفرع الثالث : مشروعية إنقاص الأجرة في ضوء نظرية الظروف الطارئة

قامت الدولة في حماية المجتمع من انتشار وباء كوفيد-19 المستجد، من خلال إصدار قرارات تمنع التجمعات العامة، فقامت بإغلاق الأسواق والتنقلات العامة، وفرضت الحظر الجزئي ، وزادت من شدة الإجراءات حتى فرض الحظر الكلي ، ومنع فيه التجول والخروج من المساكن.

أثرت تلك القرارات الاحترازية على الاقتصاد الوطني، وظهرت نتائجها سلباً على القطاع التجاري، وكبدت تلك القرارات خسائر مادية كبيرة على التجار، وتوقف أصحاب العمل عن صرف الرواتب، ومنهم من خفض الأجور، وتسببت أيضاً على عدم قدرة الشركات على دفع الإيجارات لأصحاب العقارات.

وترتبت على تلك الأحداث خصومات قضائية، بين أصحاب العمل وملاك العقارات، ونشأت منازعات قضائية بين هذه الأطراف، فالطرف الأول يطلب من صاحب العمل الالتزام بالعقد لأنه يجوز المكان ويستوفي المنفعة ولم يمنعه صاحب العمل من التجارة، والطرف الآخر يبرر عدم دفع الأجرة بسبب وجود ظروف قاهرة خارجة عن الإرادة منعه من العمل واستيفاء المنفعة ولا يستطيع دفع الأجرة بسبب تلك الجائحة.

وقد وجدت النصوص القانونية في دولة الكويت ما تعالج مثل هذه الإجراءات وحل مثل هذه المنازعات في الإيجار، سواء كانت في الظروف العادية أو الطارئة، وعقود الإيجار تخضع لقانون الإيجارات الكويتي رقم 35 لسنة 1978، وفي حالة عدم وجود نص قانوني يحل النزاع، يقوم القضاء بالرجوع إلى القانون المدني الكويتي رقم 67 لسنة 1980 باعتباره الشريعة العامة، ويسمي القانونيون هذه العقود التي ترجع للقانون العام بالعقود الاجار الاستثمارية لأنها ترجع بصفة خاصة إلى المواد من (561 - 648) الخاصة بعقد الإيجار في القانون المدني العام).

وغالب عقود الإيجارات التجارية في الكويت تخضع للقانون المدني، وقد أحسن المشرع صياغة الأحكام المتعلقة بتلك الظروف في القانون المدني الكويتي؛ ومن ذلك ما تناولته

المادة (581) من القانون، والتي تنص على أنه: (إذا ترتب على عمل صدر من السلطة العامة في حدود القانون نقص كبير في انتفاع المستأجر، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، ما لم يكن عمل السلطة لسبب يعزى إليه، ولا يكون للمستأجر حق في التعويض قبل المؤجر إلا إذا كان عمل السلطة العامة قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه. وكل ما سبق ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك. فشرعت للمستأجر جواز إنقاص الأجرة نتيجة نقص طارئ على المنفعة تسبب في إرهاب أحد الطرفين.

وخلال أزمة انتشار وباء كوفيد-19، صدر من مجلس الوزراء قانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام المرسوم رقم 35 لسنة 1978 المتعلق بإيجار العقارات، وقد تمت إضافة فقرة على البند رقم 1 من المادة 20: (وفي جميع الأحوال لا يجوز الحكم بإخلاء العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل خلالها في جميع المرافق العامة للدولة لحماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد المستأجر الأجرة المتأخرة وفقاً لظروف الدعوى).

المبحث الثاني : علاقة الأجرة بالانتفاع في عقود الإيجارات التجارية وعقود العمل.

الفرع الأول : علاقة الأجرة في الانتفاع بالعقار وأثرها على لزومية العقد

مما لا شك فيه أن العقود شريعة المتعاقدين ، والأصل فيها الوفاء بالشروط والالتزامات الواردة فيها، وحقوق الطرفين أو أطراف المتعاقدين متساوية، ومن ذلك العقود المستمرة مثل عقود الإيجار وعقود العمل وبيع السلم والاستصناع .. الخ، ويكون محل العقد على المنفعة وما يقابلها من الأجرة، وعلاقة الأجرة بالمنفعة علاقة مؤثرة على آثار العقد ، فهل تلزم الأجرة بموجب العقد؟ أم بعد استيفاء المنفعة؟

ذهب الإمام الشافعي وأحمد إلى أن الأجرة في الإجارة تجب بنفس العقد، فإن شرط تعجيلها تعجلت، وإن شرط تأجيلها تأجلت، وإن أطلق كانت معجلة. وعند أبي حنيفة لا تجب بالعقد ولا بالتسليم. والقياس عنده يقتضي أن المكترى كلما قبض جزءاً من المنفعة وجب عليه تسليم ما في مقابلته من الأجر، ولكن يشق ذلك فيجب عليه كلما مضى يوم من المدة تسليم ما في مقابلته من الأجر. وعند مالك لا يستحق إلا بمضي المدة. (c) (Anonymous) .

ومن خلال النظر في تلك المسألة تجد أن الاحناف يرون أن الأجرة تستوفى بعد الانتفاع، ولكن الجمهور يرى أن الأجرة يمكن أن تعجل لأنها مستحقة بمجرد العقد، وهذا الخلاف يدل أن هناك علاقة بين استحقاق الأجرة مع استيفاء المنفعة.

الفرع الثاني : عقد الإيجار في القانون الكويتي

يوجد تنوع في عقود الإيجار وفي القوانين التي تنطبق عليها والأحكام المتعلقة بها، فعقود الإيجار بشكل عام تخضع للقانون رقم 35 لسنة 1978 ، (وغالباً) والأصل أنه ينطبق على عقود الإيجار السكنية، أما عقود الإيجار التجارية فتخضع لأحكام القانون المدني. ورغم أن كل عقود الإيجار واحدة والاختلاف في التصنيف لا يعني أن هناك نصوص خاصة لكل عقد، ولكن هناك صفات محدد إذا وجدت بالعقد سيتم تصنيفه أم عقد عادي أو عقد تجاري، وعقد الإيجار السكني: عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم.

والعقد الاستثماري، وهو عقد يملك المستثمر بالانتفاع بالعين المؤجرة بمحتوياتها مثل الاسم التجاري، والترخيص نظير أجرة محددة.

ويختلف عقد الإيجار الاستثماري عن السكني في أن الأول ينتهي بانتهاء المدة المتعاقد عليها. أما عقد الإيجار السكني فهو حق انتفاع بالعين المؤجرة لمدة محددة، وله صفة

الامتداد القانوني بنفس شروط العقد، ولا يحق لصاحب العقار طلب إخلاء العين إلا لسبب من الأسباب الواردة في المادة 20 من المرسوم بقانون رقم 35 لسنة 1978م.

المبحث الثالث : تطبيقات معاصرة من أحكام القضاء الكويتي في ظل جائحة كورونا

بدأت أزمة وباء كوفيد-19 المستجد في الكويت عند نهاية شهر فبراير سنة 2020 ميلادي، وأخذت الإجراءات تتطور حتى يومنا هذا ، وصدرت عدة أحكام قضائية في المنازعات أصحاب الأعمال وملاك العقار، وخلال المباحث السابقة نستعرض حكماً قضائياً في نقص قيمة الإيجار بسبب القرارات الاحترازية للحكومة الكويتية.

الفرع الأول : أحكام قضائية لصالح المستأجرين في انقاص الأجرة بسبب نقص

الانتفاع.

لقد طبقت المحكمة نظرية الظروف الطارئة في القضايا المرفوعة من المتضررين من القرارات الاحترازية ، والنموذج الذي سيتم التطبيق عليه عبارة عن مبنى مستأجر لحضانة الأطفال ، وقد تضررت الحضانة بسبب الإغلاق، فحكمت محكمة الاستئناف في دائرة الإيجارات ، في 10 يناير 2021 ، وصدر الحكم برقم : ٢٥٧ ، ٢٠٢٠٢٩٢ إيجارات / استئناف حولي، وملخصه إنقاص أجرة الإيجار إلى النصف، لأنه تضرر بالإجراءات الحكومية وقت انتشار مرض كورونا، وهي ظروف استثنائية قاهرة منعت التاجر من مزاوله مهنة ، والانتفاع بالمنفعة، ولم تلغ الالتزام الواجب بالعقد، ولكن خففت من الإرهاق وتقاسمه بين المتعاقدين ، وذلك تحقيقاً للمصلحة العامة وللعدالة ، وكما قررنا فإن قضاء المحكمة متوافق مع أحكام الشريعة الاسلامية في أحكام وضع الجوائح كما قررنا سابقا .

بدأ الحكم بتقرير نظرية الظروف الطارئة على الواقع العملي الذي أصاب العالم ودولة الكويت خصوصاً ، (فقال) فنص على أنه: (من المقرر وفقاً لنص المادة ١٩٨ من القانون

المدني انه اذا طرأت بعد العقد وقبل تمام تنفيذه ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها عن ابرامه وقدمت على حدوثها أن بتنفيذ الالتزام الناشئ عنه وان لم يصبح مستحيلا جاء مرهقا للمدعين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي بعد المزاولة بني مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول بان يضيف من مداه أن يزيد في مقابلة ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك ..) .

«إذا طرأت بعد العقد وقبل تمام تنفيذه ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها عند إبرامه وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام الناشئ عنه وان لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول بأن يضيق من مداه أو يزيد في مقابله ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك». . وفقرة أخرى أكدت هذا الشيء : (وكان الثابت من الاطلاع على الأوراق أن العين المستأجرة عين مستغلة بنشاط حضانة الأطفال، وكان الثابت أن مجلس الوزراء ووزارة التربية قد قررت تطبيق سيادة التعليم عن بعد، ولا زالت المدارس والحضانات لا تستقبل الطلبة داخل الفصول بسبب جائحة كوفيد-١٩، وكان هذا الوباء مما لا شك فيه يعتبر من الظروف الاستثنائية العامة التي اجتاحت العالم ومنها دولة الكويت؛ ومن ثم وقع عقد الايجار موضوع الاستئناف تحت مظلة هذه الظروف وأصاب بإضراره طرقي الدعوى نظرا لعدم القدرة علي ممارسة النشاط الذي أبرم العقد موضوع الدعوى من أجله، ومن ثم يكون جميع شروط النص في المادة ١٩٨ سالفه البيان، قد وضعت ومن ثم توازن هذه المحكمة في مصلحة الطرفين وتقضي بتخفيض الأجرة على نحو ما سيرد .. وحتى معاودة مزاولة النشاط بشكل طبيعي علي نحو ما سيرد بالمنطوق سيما وأن الدولة قد سمحت بممارسة النشاط عن طريق التعليم عن بعد) .

وأخيرا ، حكمت المحكمة بعدة أمور في القضية، والذي يهمننا النقطة الثالثة : بتعديل القيمة الإيجارية وتخفيضها لتصبح 1800 د.ك بدلا من 2400 د.ك شهرية بدءا من تاريخ 1/4/2020 1/4/2020 حتي انتهاء الظروف الطارئة.

الفرع الثاني : تطبيقات قضائية على امتناع فسخ العقد بسبب عدم الالتزام

بدفع الأجرة وقت اغلاق الحكومي لانتشار الاوبئة.

قررت المحكمة أن العقد لا يفسخ لتخلف سداد الأجرة إذا كان السبب إغلاق الحكومة للإجراءات الاحترازية للأوبئة، ونصت على: (أنه لا يجوز الحكم بالإخلاء للعين المؤجرة إن تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزارة تعطيل أو وقف العمل خلالها في جميع المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد على أن تحدد المحكمة طريقة سداد المستأجر للأجرة المتأخرة وفقاً لظروف الدعوى). ثم ذكرت المستند القانوني: (وكان مجلس الوزراء قد أوقف العمل عن جميع المرافق الحكومية والأنشطة الأهلية ومنها الحضانات الخاصة، والمادة رقم 15/2020 تنص على عدم جواز الحكم بالإخلاء في هذه الحالة؛ ومن ثم يكون الحكم المطعون عليه قد (أصابه) أصاب صحيح القانون برفضه لطلب الإخلاء)

النتائج

- يشرع نقص الأجرة عند وقوع جائحة كالأوبئة قياساً على أحكام وضع الجوائح حين تتلف الثمار بأمر سماوي أو بفعل آدمي.
- علاقة استحقاق الأجرة باستيفاء بالمنفعة علاقة معتبرة ، وإن كان الأصل الالتزام في العقود المستمرة ولا يجوز التخلف عن دفع الأجرة بسبب عدم الانتفاع إلا حال وجود الظروف الاستثنائية المقررة بأحكام وضع الجوائح أو في نظرية الظروف الطارئة .
- يقرر القانون المدني الكويتي نظرية الظروف الطارئة المتوافقة مع أحكام الشريعة الاسلامية ، في حق الإخلاء أو إنقاص الأجرة.

- طبقت المحاكم الكويتية نظرية الظروف الطارئة في الظروف الاحترازية من انتشار وباء كوفيد-19 المستجد ، وخفضت وأنقصت أجرة المحلات التجارية التي تضررت بالإغلاق الحكومي وقسمت الخسائر على الطرفين .
- منعت المحاكم الكويتية من فسخ العقد بطلب من مالك العقار لأن أسباب تخلف صاحب العمل عن سداد الأجرة كانت خارجة عن إرادته ، وقسمت الخسائر على الطرفين.

التوصيات :

- تقنين أحكام وضع الجوائح؛ لأنها أشمل من نظرية الظروف الطارئة، وتحقيق العدالة.
- السعي لتوظيف الأحكام الفقهية وتطبيقها على جائحة كوفيد-19 ، وتطوير نظرية الظروف الطارئة .

References

- Al-Dibyān, Dibyān Bin Muhammad. *Al-Mu'āmalāt Al-Māliyyah Aṣālatan Wa Mu'āṣaratan*. Riyād.
- Al-Farāhīdī, Abū 'Abdilrahmān Al-Khalīl Bin Ahmad Bin 'Amr Bin Tamīm Al-Baṣrī. *Kitāb Al-'Ayn*. Tahqīq: Mahdī Al-Makhzūmī Wa Ibrāhīm Al-Samrāyī. Dār Wa Maktabat Al-Hilāl.
- Al-Rāzī, Zaynuddiyn Abū 'Abdillah Muhammad Bin Abī Bakr Bin 'Abdilqādir Al-Hanafī. *Mukhtār Al-Ṣihāh*. Tahqīq: Yūsof Al-Shaykh Muhammad. Beirut. Al-Maktabah Al-'A Ṣriyyah. Al-Dār Al-Namūdhājīyyah.
- Al-Sarakhsī, Muhammad Bin Ahmad Bin Abī Sahl Shams Al-A'immaḥ Al-Sarakhsī. 1993. *Al-Mabsūṭ*. Beirūt. Dār Al-Ma'rifah.
- Al-Thunayyān, Sulaymān Bin Ibrāhīm. *Al-Jawāih Wa Ahkāmuhā*. Dār 'Ālam Al-Kutub Lī Al-Ṭibā'at Wa Al-Nashr Wa Al-Tawzī'.

Al-Zuhaylī, Wahbah Bin Muṣṭafā. *Al-Fiqh Al-Islāmī Wa Adillatuhu*. Dimashq. Dār Al-Fikr.

Anonymous. *Al-mawsū'ah Al-Fiqhiyyah Al-Kuwaytiyyah*.

Anonymous (b). *Majallat Majma' Al-Fiqh Al-Islamiy*.

Anonymous (c). *Al-Ma'āniy Al-Badī'ah Fi Ma'rifat Ikhtilāf Ahl Al-Sharī'ah*.

Ibn 'Arafah, Muhammad Bin Qāsim Al-Anṣārī Abū 'Abdillah Al-Tūnīsī Al-Mālikī. *Al-Hidāyah Al-Kāfiyah Al-Shāfiyah Lī Bayān Haqāiq Al-Imām Ibn 'Arafah Al-Wāfiyah. Sharh Hudūd Ibn 'Arafah Lī Al-Raṣāṣ*. Al-Maktabat Al-'Ilmiyyah.

Ibn Manzūr, Muhammad Bin Mukrim. *Lisān Al-'Arab*. Beirut. Dār Ṣādir.

Ibn Qudāmah, Abū Muhammad 'Abdillah Bin Ahmad Bin Muhammad Bin Qudāmah. *Al-Mughnī*. Tahqīq: Ṭāhā Al-Zaynī Wa Mahmūd 'Abdulwahhāb Fāyid Wa 'Abdulqādir 'Aṭā Wa Mahmūd Ghānim Ghayth. Cairo. Maktabat Al-Qāhirah.

Ibn Taymiyyah, 'Abdulsalām Bin 'Abdillah. 1404h. *Majmū' Al-Fatāwa*. Beirut. Dār Al-Kitāb Al-'Arabī.

Ibn Taymiyyah, 'Abdulsalām Bin 'Abdillah. *Al-Fatāwa*.

Sālim, 'Aṭiyyah Bin Muhammad. *Sharh Bulūgh Al-Marām*. Durūs Ṣawtiyyah Qāma Bī Tafrīghihā Mawqī' Al-Shabakah Al-Islāmiyyah.

<http://www.islamweb.net>.