وقف إقرأ
للإنماء والتشغيل

ندوة البركة الأربعون للاقتصاد الإسلامي

(وضع الجوائح والقوة القاهرة)

أحكام عقود إجارة المؤسسات المالية الإسلامية

في فترة الوباء كورونا

الدكتور محمود علي مصلح السرطاوي

البركة

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد :

مقدمة:

إن الشريعة الاسلامية تمنع الضرر العام والضرر الخاص، وتوازن بين الحق العام والحق الخاص، وتقدم الحق العام على الحق الخاص عند التعارض، وبالقدر الذي يرفع الضرر ويحقق المصلحة العامة ،فالضرر العام يزال، ولكن اذا ترتب على ازالته ضرر بالفرد فينبغي أن لا يتعدى حدود ما يرتفع به الضرر أو المشقة غير المعتادة عن المجتمع ،ويجب تعويض الفرد عما لحقه من ضرر نتيجة ذلك، وعملا بمبدأ ازالة الضرر والموازنة بين الضرر العام والضررالخاص أجاز الفقهاء تسعير الطعام بسعر معتدل اذا بلغت الاثمان حد الغبن الفاحش [1].

وبناء على هذا المبدأ يجوز منع فتح المحلات التجارية وغيرها من المؤسسات العامة أو الخاصة أو تقييدها اذا خشي من فتحها وتزاحم الناس على ابوابها انتشار مرض كورونا بين الناس. وكذلك يزال الضرر الاشد بضرر أخف في الحقوق الخاصة عند التعارض، فمثلا :الأصل وجوب الوفاء بالالتزامات شريطة أن لا يؤدي التنفيذ الى الحاق ضررأكبر بالمدين، فاذا كان المدين معسرا فيمهل الى وقت الميسرة، واذا لم يقدر على الوفاء بكل الدين الحال فيساعد بتأديته مقسطا لقوله تعالى:(وان كان ذو عسرة فنظرة الى ميسرة) [2] وعملا بالقاعدة الفقهية (اذا ضاق الامر اتسع) [3].

(1) مجلة الاحكام العدلية : المواد من ١٧-٣٢ وانظر شرح المجلة ، طاهر الأتاسي : ١/ ٦٦-٧١

(2) سورة البقرة : ٢٨٠

(3) طاهر الاتاسي : شرح المجلة ١/ ٥٤

واذا تبدلت الظروف عند تنفيذ العقد فاختلفت عن ظروف نشأته فأضر التنفيذ بأحد العاقدين، جاز فسخ عقد الاجارة عند الحنفية[4]وجاز تعديل العقد باعادة التوازن بين العاقدين في الجوائح عند المالكية[5]والحنابلة[6]. ومع أن النظريتين تخرجان العقد عن قوته الملزمة فتؤدي نظرية العذر الى فسخ العقد، وتؤدي نظرية الجوائح الى تعديله الا ان مبناهما واحد وهو منع الاضرار.

أثر العذر على عقد الاجارة عند الحنفية :

الاجارة عقد لازم ما بقي المأجور سليما يمكن استيفاء المنفعة منه، واذا حصل عذر يمنع من استيفاء المنفعة الا بضرر غير مستحق بالعقد فان العقد يفسخ عندهم[7].

وأما اذا كان الضرر يرجع لأمر مستحق بالعقد فلا يعتبر عذرا يجيز الفسخ، ومن ذلك:

- اذا رأى المؤجر أن بدل الايجار قليلا وجاءه من دفع له أكثر منه، أو بنى المستأجر بيتا فاستغنى عن المأجور، أو وجد دارا يستأجرها بمبلغ أرخص فأن هذه الاضرار لا تجيز له فسخ العقد، لأن الضرر الحاصل بهذه الاحوال مستحق بالعقد، أي يوجبه الالتزام.

وأما الأعذار التي يجوز فسخ العقد بسببها فمنها ما يكون العذر قائما بالمؤجر فيفسخ العقد بناء على طلبه، ومنها ما يكون قائما بالمستأجر فيفسخ العقد بناء على طلبه، ومنها ما يكون قائما بالعين المؤجرة أي بالمحل. وهذه امثلة توضيحية لكل منها :

أمثلة على الأعذار من جهة المؤجر :

(4) السرخسي : المبسوط ١٦/ ٤-٢.

(5) ابن رشد : بداية المجتهد ٢/ ١٢٩، ١٦٢

(6) ابن قدامة : المغني ٤/ ٢١٦

(7) السرخسي : المبسوط ١٦/ ٤-٢.

- أن يكون المؤجر مدينا بدين لا يجد قضاءه الامن ثمن المأجور، ولا ينفذ البيع الا اذا أجازه المستأجر فكان عذرا للمؤجر في فسخ الاجارة تفاديا لضرر الحبس الذي سيقع بالمؤجر.[8]
- اذا اشترى سيارة ثم أجرها ثم اطلع على عيب مؤثر فيها، كان له فسخ الاجارة بهذا العذر ليردها بالعيب

ولا يعتبر من الاعذارالتي يجوز للمؤجر فسخ العقد بسببها أن يحترق المنزل وليس له منزل أخريسكن فيه الا المأجور، لأنه يمكنه أن يستأجر منزلا آخر، كما لا يعتبر سفر المؤجر سببا لفسخ عقد الايجار.

ومن الأمثاة على الاعذار من جهة المستأجر :

- افلاس المستأجر وخروجه من السوق.
- استأجر أرضا ليزرعها ثم مرض (المستأجر) وعجز عن زراعة الارض.
- استاجر سيارة للذهاب الى العمرة فحال الوباء دون امكانية السفر. [9]

ومن الأمثلة على الاعذار القائمة بالمأجور (أي المحل) :

- استأجر الحصادين فجاء الجراد فأكل الزرع.
- استأجر صالة معينةللعرس وقبل الموعد شب فيها حريق فأتلفها.
- استأجر طبيبا لعلاج مريض ثم شفي المريض أو مات. [10]

أثر العذر على عقد الاجارة عند المذاهب المالكية والشافعية والحنابلة :

لم تأخذ هذه المذاهب الفقهية بنظرية العذر التي قال بها الحنفية في عقد الاجارة، فلا يفسخ العقد عندهم للعذر القائم بالمؤجر والمستأجر، لأن محل العقد عندهم

(8) الكاساني : بدائع الصنائع ٤/ ١٩٧

(9) الكاساني : بدائع الصنائع ٤/ ١٩٧- ١٩٨

(10) الكاساني : بدائع الصنائع ٤/ ٢٠٠

المنفعة وهي كالأعيان، ولا ينفسخ العقدفي الاجارة الا بما ينفسخ به في بيع الأعيان ،والاعيان لا تنفسخ بالعذر القائم بالعاقدين، ومن ذلك :

- تعذر استيفاء المنفعة من المعقود عليه كموت طفل استؤجرت له المرضعة.
- وجود عيب يمنع الاستيفاء لفوات المنفعة جميعها أو بعضها، كانهدام الدار أو بعضها.
- أو لأن الشرع يمنع استيفاء المنفعة من المعقودعليه لحرمة الاستيفاء ومن ذلك الاجارة على قطع عضو أو قلع ضرس ثم شفي المريض، فانه يحرم قطع العضو أو قلع الضرس بعد شفائه[11].

ويلاحظ أن المعيار الذي يفسخ به عقد الاجارة عند الائمة الثلاثة هو معيار مادي يتعلق بمحل عقد الاجارة وليس معيارا شخصيا، فلا تنفسخ الاجارة عندهم بالأعذار القائمة بالمؤجر أو المستأجر كالدين والسفروالمرض، لأن هذه الاعذار لا تحدث خللا في المعقود عليه.

أما المعيار عند الحنفية فهو معيار شخصي ذاتي بالنسبة للمؤجر والمستأجر، ومعيار مادي بالنسبة للعين المؤجرة، أي محل العقد.

وذهب المالكية والحنابلة الى جواز فسخ الاجارة اذا طرأت الجائحة أو الافات على المأجور.

ومن ذلك :

- أنه يجوز عند المالكية فسخ عقد الاجارة اذا اكترى الارض ليزرعها فمنع القحط من زراعتها، أو اذا زرعها فلم تنبت لعدم نزول المطر، فينفسخ الكراء لتعذر استيفاء المعقود عليه [12].

(11) ابن رشد : بداية المجتهد ٢/ ١٩١ وابو حامد الغزالي : الوجيز ١/ ٢٣٨ وزكريا الانصاري : أسنى المطالب ٢/ ٤١٧ وابن قدامة : المغني ٥/. ٤١٨

(12) ابن رشد : بداية المجتهد ٢/. . ٢٠

- ويجوز عند الحنابلة للمستأجر أن يفسخ العقد اذا حدث خوف عام يمنع من سكنى المكان الذي فيه العين المستأجرة، أو اذا حصرت البلد فامتنع على المستأجر الخروج الى الارض المستأجرة لزراعتها، أو اذا استأجر دابة أوسيارة ليحمل عليها او يركبها الى مكان معين فانقطعت الطريق الى ذلك المكان لخوف حادث، أو اكتراها الى مكة ليحج، فلم يحج الناس في ذلك العام من تلك الطريق، أو مطلقا لسبب كالعدوى، فان عقد الاجارة يفسخ بذلك، لأن ما سبق من أمور غالبة تمنع المستأجر من استيفاء المنفعة. وأما اذا كان الخوف خاصا بالمستأجر كأن يخاف وحده لقرب اعدائه من الموضع المستأجر فليس له فسخ العقد، لأنه عذر يختص به، ولا يمنع استيفاء المنفعة بالكلية.[13]
- وعند الشافعية يفسخ العقد اذا هلكت العين المستأجرة، لهلاك المنفعة وتعذر استيفائها ,وأما اذا أصابت الأفة مال المستأجر كما اذا هلك الزرع في الارض المستأجرة بالجراد أو السيل أو شدة الحر أو شدة البرد فليس للمستأجر فسخ عقد الاجارة، لأن التلف لحق مال المستأجر، ولم يلحق منفعة العين المستأجرة[14].

خلاصة ما سبق:

أن جمهور الفقهاء يقولون بأن عقد الاجارة ينفسخ بما تنفسخ به عقود الاعيان اللازمة، من وجود عيب بها، أو ذهاب محل استيفاء المنفعة.

وأضاف المالكية والحنابلة الى هذه الاسباب فسخ عقد الاجارة بالجائحة الطارئة التي منعت من استيفاء المنفعة، أو تعذر استيفاؤها لسبب عام لا يرجع الى المستأجر أو المؤجر وحدهما، لقوله تعالى :(يا أيها الذين أمنوا أوفوا بالعقود) (سورة المائدة.1) فلا

(13) ابن قدامة : المغني ٥/ ٤١٨

(14) زكريا الانصاري : اسنى المطالب ٢/ ٤١٧

ينفسخ عندهم بالعذر الطارىء اذا قام بالمؤجر أو المستأجر، فمعيار الفسخ عندهم مادي موضوعي، وليس معيارا شخصيا.

ويرى الحنفية أن عقد الاجارة ينفسخ بالعذر الطارىء على المستأجر أو المؤجر، حيث شبهوا ذهاب ما به تستوفى المنفعة بذهاب العين التي فيها المنفعة [15]فمعيار العذر القائم بالعاقدين شخصي ذاتي، ومعيار العذر القائم بالمحل موضوعي مادي.

صلة العذر بنظرية الظروف الطارئة :

لقد بالغ الفقه الغربي في أول الامر في القوة الملزمة للعقد تحت تأثير المذهب الفردي حيث قرر مبدأ :(العقد شريعة المتعاقدين) ونظرا لما ترتب على تطبيق هذا المبدأبحرفيته من بعد عن روح العدالة في بعض صور التطبيق اذا قامت ظروف طارئة أخلت بالتوازن بين العاقدين فقد تم ادخال تعديل عليه تحت تأثير المذاهب التضامنية الاجتماعية وعملا بمقتضيات العدالة حيث دعت هذه المذاهب الى التخفيف من مبالغة المذهب الفردي، ومبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فوضعت نظرية الظروف الطأرئة التي تشترط رفع الضرر أو تخفيفه اذا لحق بأحد العاقدين من جراء تنفيذ العقد وشروط النظرية هي :

- أن يكون الحادث الطارىء على العقد حادثا استثنائيا لم يكن في وسع العاقدين توقعه عند العقد.
- وأن يكون الحادث عاما أي غير خاص بالمدين.
- وأن يجعل تنفيذ العقد مرهقا بحيث يهدد المدين بخسارة فادحة، فيجوز للقاضي عندئذ وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول[16].

(15) ابن الهمام : فتح القدير ٧/. ٢٢٢وابن رشد : بداية المجتهد ٢/ ١٩٩

(16) السنهوري : مصادر الحق في الفقه الاسلامي دراسة مقارنة بالفقه الغربي الحديث ٦/ ٩٥-٩٦

ولكن الفقه الاسلامي لم يوجد فيه هذا التشدد أصلا، لأن نظرة العدالة والموازنة بين حقوق المتعاقدين هي التي تسود في الفقه الاسلامي عند التعارض مع قوة العقد الملزمة،

ومن التطبيقات في الفقه الاسلامي التي تحقق التوازن بين العاقدين اذا طرأ ما يستوجب ذلك بعد العقد نظرية العذر وتطبيقاتها في عقود الاجارة ونظرية الجوائح وتطبيقاتها على بيع الثمار ونظرية وفاء الديون بالنقود عند تغير قيمتها تغيرا فاحشا[17].

والجامع بين نظرية الظروف ونظرية العذر هو ازالة الضرر أو التخفيف منه وفق مقتضيات العدالة، لأن كلا من النظريتين يفترض وقوع أمر غير متوقع عند العقد ممايجعل تنفيذ العقد مرهقا، ولكنه ليس مستحيلا وتتفق النظريتان في أن كلا منهما يفترض وقوع أمر لم يكن متوقعا عند العقد، وعلى أن هذا الامر يجعل تنفيذ العقد مرهقا وليس مستحيلا[18]الا أن نظرية العذر أكثر اتساعا حيث شملت استحالة التنفيذ كشفاء المريض الذي اتفق مع الطبيب على معالجته فينفسخ العقد لأن التنفيذ أصبح مستحيلا[19].

ويدخل في نظرية العذر عند الحنفية عدول أحد العاقدين عن تنفيذ ما تعاقد عليه اذا بدا له أن المصلحة التي كان يؤملها منه أقل من الضرر الذي يلحقه من جراء تنفيذ العقد، مع أنه حادث غير طارئ، كمن أستأجر رجلا لهدم دار بناء على ظن أن البناء آيل للسقوط، فتبين له من المختصين خطأ ظنه[20]

(17) المرجع السابق

(18) السنهوري : مصادر الحق في الفقه الاسلامي ٦/ ١٠١

(19) ابن عابدين : الحاشية ٥/ ٦٧ وعلي حيدر : درر الحكام شرح مجلة الاحكام ١/ ٧٢٧

(20) علي حيدر : درر الحكام شرح مجلة الاحكام ١/ ٧٢٧

ويدخل فيها العذر الطارئ على أحد العاقدين فتجيز له طلب فسخ العقد للعذر، كالمستأجر الذي أعلن افلاسه، والمؤجر الذي لزمه دين لا سبيل لقضائه ورفع ضرر الحبس عنه الا ببيع المأجور، فيفسخ عقد الايجار لذلك، مع أن محل العقد بقي سليما.

ويدخل فيها ايضا العذر الطارئ على محل العقد اذا ازال الحادث الطارئ منفعة المأجور كانهدام البيت، أو قلت منفعته كانهدام جانب منه. وأما اذا كان الطارئ على محل العقد (المنفعة) لا يزيل منفعة المأجور ولا يقلل منها ولكنه يلحق ضررا بأحد العاقدين كارتفاع بدلات الايجار أو انخفاضها، فانها لا تعتبر عذرا عند الحنفية - وهم الاكثر توسعا في العمل بالعذر - يجيز طلب فسخ عقد الايجار، لأن الضررالناشئ على السعر بالزيادة أو النقصان مستحق بالعقد، وقد التزم به العاقد فلا يكون عذرا في فسخ العقد.

أما نظرية الظروف الطارئة فانها لا تعتد الا بالطارئ الذي وقع على محل الالتزام فقط، كارتفاع سعر ما تعهد بتوريده، أو اصابة المزورعات بجائحة، أو ان يحول خوف عام بين المستأجر ومكان المأجور، أو ان يحصر البلد فيمتنع على المستأجر الذهاب للمأجور[21].

ويشترط في نظرية الظروف الطارئة أن يكون الطارئ مما لا يمكن دفعه، وأما العذر فليس كذلك، فانتقال المستأجر الى مدينة أخرى بعيدة للعمل فيها يعتبر عذرا عند الحنفية لفسخ عقد الاجارة مع أنه يمكن دفعه.

كما أن العذر الذي يجوز فسخ عقد الاجارة بسببه قد يكون عذرا عاما لحق عموم الناس أو لحق فئة منهم، وقد يكون عذرا خاصا بالمستأجر أو الموجر فقط.

وفي الظروف الطارئة لا بد ان يكون العذر عاما.

(21) عبد السلام الترميناني : نظرية الظروف الطارئة ٤٧- ٥٦

ثم ان الحكم الذي يترتب على الظروف الطارئة هو رد الالتزام الى الحد المعقول وليس فسخ العقد، وفي العذر يفسخ العقد أو يعدل الالتزام بالتراضي بين الطرفين وبما يرفع الضرر ويحقق مصلحة العاقدين[22]

الأحكام:

تتنوع عقود الاجارة في المؤسسات الاسلامية فمنها :

1) عقود الاجارة التقليدية محددة المدة وبغرض استيفاء المنفعة وليس التمليك.
2) عقود الاجارة المنتهية بالتمليك، وهي اما لغايات تجارية أو غايات السكن.
3) عقود الاجارة التشغيلية للألليات والمركبات ونحوها، وغالبا ما يمتد عقد الاجارة لها مدةعمرها التشغيلي.
4) عقود اجارة الخدمات كالطابرات والفنادق وخدمات النقل والشحن وصالات الافراح والتعليم والتطبيب.

وقد تسبب ظرف الوباء الطارئ في الحاق ضرر بالمستأجر، اما لتعطله عن العمل في فترة الوباء فاصبح غير قادر على الوفاء بالالتزامات التي ترتبت على عقد الاجار، وقد يصل الامر الى حد الاعسار وقد لا يكون معسرا ولكنه لا يجد السيولة الكافية للوفاء بالالتزامات، وقد يكون موسرا قادرا على الوفاء بها.

وقد يكون الضرر المترتب هو عدم تمكنه من الانتفاع بالمأجور انتفاعا معتادا وذلك في الاجارة التشغيلية، أو الاجارة المنتهية بالتمليك لغايات تجارية، وقد يترتب على هذا الامر عدم قدرته على سداد الاجور المستحقة عليه في فترة الوباء.

(22) المرجع السابق

وقد يكون الضرر ناتجا عن تعذر تقديم المؤجر للخدمة في اجارة الخدمات في وقتها للظرف الطارئ، أو انه تعذر على المستأجر الانتفاع بالخدمة للظرف العام الطارئ وليس لظرف خاص بمستأجر الخدمة، كاستئجار الطائرات والفنادق ووسائل النقل.

وقد يكون الضرر متوقعا وليس واقعا بالفعل كالخدمات التي لم يحن وقتها ولا يعلم مدى امكانية استيفاء المنفعة لعدم معرفة مدة امتداد الوباء، وقد حجزها المستأجر ودفع عربونا أو جميع الاجرة.

وفي اجرة خدمات التعليم قد يكون الضرر نتيجة لعدم استيفاء جميع المنفعة المتعاقد عليها كالنشاطات ومنفعة وسائل النقل أوانه تم استيفاء المنفعة ولكن ليس على الوجه الاكمل كالتعليم بوسائل الاتصال الحديثة

وذلك بسبب العذر الطارئ من الوباء،

ولبيان الحكم فيما سبق من حالات فانه تأصيلا على ما سبق من بيان لنظرية العذر ونظرية الظروف الطارئة حيث ان مدار النظريتين على رفع الضرر واعادة التوازن بين العاقدين الى الحد المعقول، والمستند الشرعي لذلك في الشريعة الإسلامية

1) مبدأ العدل وذلك باعادة التوازن بين العاقدين اذا اختلت الالتزامات العقدية بينهما خللا أدى الى غبن فاحش نتيجة للطارئ الذي لم يكن متوقعا عند العقد، كالجائحة وكان عاما وغير متوقع عند العقد فجعل تنفيذ الالتزامات العقدية مرهقة.
2) مبدأ الاحسان وهو مرتبة فوق العدل لا توجب رفع الضرر فحسب أوتعادل الالتزامات وانما الانظار الى الميسرة، وترشد الى العفو عند المقدرة والمسامحة عند الاستطاعة.
3) القواعد الفقهية المقررة باتفاق الفقهاء لتضافر الادلة الشرعية عليها، ومنها :

4) قاعدة (الضرر يزال) وما تفرع عليها من قواعد (الضرر يرفع قدر الامكان) (لا يزال الضرر بمثله) (الضرر الاشد يرفع بالضرر الاخف) (ولا ضرر ولا ضرار) (اذا ضاق الامر اتسع) (الضرر العام يرفع بالضرر الخاص) وغيرها من القواعد وعملا بقاعدة (المشقة تجلب التيسير) فاذا تقرر هذا فانني ارى ان الاحكام التي تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في ظل العذر او الظرف الطارئ يمكن بيانها باجتهاد متواضع فيما يلي :

1) اذا كان عقد الاجارة في مرحلة الوعد حيث لا يوجد التزام بين طرفي العقد فان المستأجر يسترد ما دفعه من عربون ، ولا تلتزم المؤسسة تجاهه بالوفاء بالوعد .

2) اذا تم امضاء العقد بين الطرفين دون ان يستوفي المستأجر شيئا من المنفعة فلا تترتب على المستأجر أجرة لمدة الوباء التي لم يتمكن المستأجر فيها من الانتفاع بالمأجور ، ولا يفسخ العقد ان كان عقد الاجارة من عقود الاجارة المنتهية بالتمليك، أو من عقود الاجارة التشغيلية الممتدة المدة ، لأن فسخ العقد يحدث ضررا أكبر على المؤسسة ولا يزال الضرر بضرر اعظم منه ، ويؤخذ بالاعتبار ان المستأجر أستأجره لمدة طويلة بغرض تملكه بعد انتهاء عقد الاجارة ، أو بغرض الانتفاع به مدة العمر التشغيلي للاليات ، فلا يفسخ العقد لتعذر الانتفاع به فترة من الزمن نتيجة للطارئ ، كما ان أحكام الاعذار والظروف الطارئة تطبق على طرفي العقد وليس على طرف واحد .

واما في الاجارة التقليدية فان المستأجر بالخيار بين فسخ العقد او المضي فيه ، ولا تلزمه أجرة في المدة التي حال الوباء دون انتفاعه بالمأجور فيها .

3) اذا تم امضاء العقد وبدأ المستأجر في الانتفاع بالمأجور ثم حال الظرف الطارئ دون تمكنه من الانتفاع بقية مدة العقد في الاجارة التقليدية فانه لا يلزمه بدل المنفعة للمدة المتبقية ، وعليه أجرة المدة التي انتفع فيها بالمأجور ، فان

أعسر بها فيمهل الى الميسرة ، وللمستأجر أن يفسخ العقد لما بقي من مدة العقد ، ويسترد ما دفعه من أجرة مقدمة عنها .

أما في الاجارة الممتدة المدة كالإجارة المنتهية بالتمليك فان العقد لا يفسخ للظرف الطارئ لما سبق بيانه من أن الضرر لا يزال بضرر أكبر .

وان كان العقد لغايات السكن وقد تمكن من استيفاء المنفعة فان الاجرة تلزمه بالعقد لجميع المدة بما فيها فترة الوباء وان بقي شاغرا من غير سكنى ، ولا يفسخ العقد ، وان كان معسرا بالاجرة بسبب الوباء فيمهل الى الميسرة ، وان لم يكن معسرا ولكنه لا يجد السيولة الكافية فيمهل عن فترة الوباء وتطبق عليه احكام العقد فيما عدا ذلك .

وان كان العقد من عقود الاجارة المنتهية بالتمليك لغايات تجارية وبضاعته في المحل التجاري ، فان العقد لا يفسخ لما سبق بيانه ، ويرضخ له من الاجرة للفترة الزمنية التي أغلق فيها المحل من قبيل الاحسان وأعادة التوازن بين العاقدين ، وذلك بالتراضي بينهما ويؤخذ في الاعتبار عدد الايام التي أغلق فيها المحل الى مجموع أيام السنه ، كما يوخذ بالاعتبار الاغلاق الجزئي للمحل التجاري .

4) في الاجارة التقليدية التي تكون عقود الاجارة فيها ذات صلة بعقود اجارة في دولة أخرى مثل الشركات الناقلة للمعتمرين والحجاج أو السائحين التي استأجرت فنادق أو وسائط نقل في البلد الاخر فانه ينبغي ان يؤخذ بعين الاعتبار عند فسخ العقد او اعادة التوازن بين العاقدين لرفع الغبن الفحش الاثار المترتبة على تلك العقود التي ابرمتها هذه الشركات في البلد المستهدف لغايات تنفيذ عقود الاجارة في بلد موطن العاقدين.

5) اذا استوفى المستأجر المنفعة وأصبحت الاجرة دينا في ذمته في فترة الظرف الطارئ فان كان معسرا فيمهل الى الميسرة، وان قلت السيولة عنده نتيجة الظرف فيمهل أيضا مدة مناسبة يغلب على الظن تحققها.

6) اجارة خدمات الطائرات والفنادق ووسائل النقل والشحن اذا مضت المعينة لها ولم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالخدمة للظرف الطارئ العام فيفسخ العقد ويسترد المستأجر الأجرة، أو ما دفعه من عربون ، فان حال الظرف دون توفر السيولة لدى الشركة فتمهل فترة معينة لسداده ، ويبقى دينا له في ذمة الشركة، فان أفلست طبقت أحكام الافلاس .

أما حجوزات الفنادق والطيران التي لم تمض مدتها فيظل الالتزام بها قائما أملا في تحسن الاوضاع وعودة الامور الى طبيعتها، ولا مانع من تراضي الطرفين على تعديل شروط العقد للفترة القادمة ، هذا اذا لم يكن الظرف قد أثر على أجور الخدمات تأثيرا باهظا لم يكن متوقعا عند العقد، فعندئذ تطبق أحكام الظرف الطارئ . وفي ضوء ما سبق يكون حكم عقود اجارة صالات الافراح

7) اجارة خدمات التعليم ودورات التدريب والتطبيب .

اذا فات وقت خدمات التعليم أو الدورات التدريبية بسبب الظرف الطارئ بالكلية، فان امكن استيفاؤها في الاعوام القادمة أو أزمنة في المستقبل فان الاجور المدفوعة ترحل الى الاعوام القادمة اذا كانت العملية التعليمية مستمرة.

واذا استوفى المتعلم بعض هذه الخدمات التعليمية بوسائل الاتصال الحديثة ولم يستوف المتعلم خدمات النشاطات أو منفعة وسائل النقل أو وجبات الطعام المدفوعة فانه يعاد النظر في أجرة التعليم ويرضخ للمتعلم منها بمقدار الخدمات التي لم تقدم له من اثمان الطعام وأجرة النقل وبدل النشاطات، وتحسب بنسبة عدد الايام التي لم تقدم فيها الخدمة الى عدد ايام السنه الدراسية أو الفصل الدراسي مضروبة على مجموع الاجرة وتعاد للمتعلم او المتدرب.

واما اجور التطبيب فان برئ المريض أو مات أحد العاقدين فقد فسخ العقد ويسترد المريض أو ورثته الاجرة ، وان حال الظرف دون اجراء العملية الجراحية وأمكن ان ينتظر المريض المدة فيبقى العقد قائما .

وبعد فهذه الاحكام التي تيسر لي في الوقت القصير الذي أعطي لنا للنظر في مسائل الموضوع فان أصبت فبفضل الله وارجو ان اكون من اصحاب الاجرين وان أخطأت فأسأل الله العفو والمغفرة

والحمد لله رب العالمين