cilt / volume: 54 • sayı / issue: 2 • kış / winter 2024
e-ISSN: 2149-0015

Araştırma Makalesi / Research Article

Hanefilerde Kiraya Verene Kira Sözleşmesini Feshetme Hakkını Veren Mazeretler ve Günümüzdeki Bazı Uygulamaları

Ali Veysel AKCAN

Öğretim Görevlisi Dr., Necmettin Erbakan Üniversitesi, A. Keleşoğlu İlahiyat Fakültesi, İslam Hukuku Anabilim Dalı, Konya, Türkiye
Lecturer PhD, Necmettin Erbakan University, A.Kelesoglu Faculty of Theology, Department of Islamic Law, Konya, Türkiye
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-7994-8256 | ROD ID: https://ror.org/013s3zh21 | aliveysel.akcan@erbakan.edu.tr

Makale Bilgileri

Makale Geçmişi
Geliş: 15.04.2024
Kabul: 31.07.2024
Yayın: 30.12.2024

Anahtar Kelimeler:
İslam Hukuku,
Hanefi Mezhebi,
Kira Sözleşmesi,
Fesih,
Mazeret.

Öz

İnsanlar devam edegelen hayatlarında olumsuz durumlarla karşılaşabilirler. Bu durumlar hem kendilerini hem de sorumluluk aldıkları akitlerini doğrudan ilgilendirebilir. Zira kimi durumlar, kiralama akitleri imzalanırken hesaba katılmayan ve taraflardan birinin zarara uğrayıp etkilenmesine yol açan olumsuz durumlardır. Makale, kiralama akitlerini kiraya veren kişi tarafından feshetmeyi mümkün kılan ve kişinin kontrolü dışındaki mazeretleri Hanefî mezhebi çerçevesinde ele almaktadır. Söz konusu mazeretler, Hanefî mezhebine göre ele alınarak günümüz güncel meseleleri ile bağlantısının kurulması amaçlanmıştır. Hanefîlerde kira akitlerinde akdi feshettirici mazeret, kira akdinin kendisinden kaynaklanmayan zararlar bağlamında kabul edilmiştir. Mazeretler, akitlerin bağlayıcı özelliklerini kaldırarak taraflardan birine kiralama akdini feshetme imkânı sunmaktadır. Kiraya veren kişinin mazeretleri şunlardır: Fazla borç, kiralanan şeyde önceden var olan kusurlar, kişinin kiralandığı işin toplum tarafından kötü görülmesi, kiraya verenin hasta olması, kiraya verilenin hasta olması, kiraya verilenin yetişkinliğe erişmesi, kiraya verilenin hürriyetine kavuşması, telef olmaktan korku, kira müddetinin olağandışı uzaması, kiraya verenin mallarının çalınma korkusu, kiracının dârü'l-harbe iltihak etmesi, kiracının ahlaksız davranışlar sergilemesi. Bu mazeretler, kira akdi kurulduktan sonra ortaya çıkmaktadır. Bu yüzden akit öncesinde bilinenlerin akdi fesihe etkisi yoktur. Akitten sonra dile getirilecek olursa mazeret olarak değerlendirilmezler.

Excuses Permitting the Lessor to Terminate the Lease Contract in the Hanafi School and Their Contemporary Applications

Article Info

Article History
Received: 15.04.2024
Accepted: 31.07.2024
Published: 30.12.2024

Keywords:
Islamic Law,
The Hanafis,
The Rental Contract,
Termination,
Excuses.

Abstract

In their ongoing lives, people may encounter unforeseen adverse circumstances that directly impact both themselves and the contracts they are responsible for. Some of these situations are negative circumstances that were not anticipated at the time the lease contracts were signed, potentially resulting in harm or hardship for one of the parties. This article examines the excuses permitting the lessor to terminate rental contracts, specifically within the framework of the Hanafi school, focusing on circumstances beyond an individual's control. The aim is to analyze these excuses, as addressed by the Hanafi school and relate them to contemporary issues. In the Hanafi school, excuses that annul a rental contract are recognized in cases where the damage does not stem from the contract itself. Such excuses remove the binding nature of the contract, allowing one of the parties to terminate the agreement. The excuses available to the lessor include: excessive debt, pre-existing defects in the rented item, the rented work being viewed negatively by society, illness of the lessor, illness of the rented item, the coming of age of the rented item, the emancipation of the rented item, fear of destruction, an unusually extended rental period, fear of theft of the lessor's property, the tenant joining dar al-harb, and the tenant displaying immoral behavior. These excuses arise after the rental contract is established. Therefore, issues known prior to the contract's formation do not justify termination, and if such issues are raised after the contract's execution, they are not considered valid excuses.

Atıf/Citation: Akcan, Ali Veysel. "Hanefilerde Kiraya Verene Kira Sözleşmesini Feshetme Hakkını Veren Mazeretler ve Günümüzdeki Bazı Uygulamaları". *Akif* 54/2 (2024), 381-402. https://doi.org/10.51121/akif.2024.71

"This article is licensed under a **Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License** (CC BY-NC 4.0)" / Bu makale, **Atıf-GayriTicari (CC BY-NC 4.0) Uluslararası Lisansı** altında lisanslanmıştır."

الأعذار التي تمنح حقّ فسخ عقد الإجارة للمؤجر عند الحنفية وبعض تطبيقاته في يومنا

الملخص

قد يواجه الناس حالات سلبية في حياتهم المستمرة، وقد تؤثر هذه الحالات مباشرةً على أنفسهم وكذلك على العقود التي يتحملون مسؤوليتها. بعض الحالات هي ظروف سلبية لم تُؤخذ بعين الاعتبار عند توقيع عقد الإجارة، وقد تؤدي إلى أضرار في أحد الأطراف. يتناول هذا البحث الأعذار التي تتيح للمؤجر فسخ عقود الإجارة، وذلك ضمن إطار المذهب الحنفيّ، والتي تكون خارجةً عن إرادته، ويطبّق هذه الأعذار على القضايا المعاصرة. يتم قبول هذه الأعذار التي تُفسخ عقد الإجارة من قبل الأحناف في سياق الأضرار التي لا تنشأ عن العقد نفسه. وتوفر هذه الأعذار فرصة لأحد الأطراف لفسخ عقد الإجارة من خلال إزالة صفة لزوم عقد الإجارة. وتشمل الأعذار التي في جانب المؤجر: الدين الكثير، والعيوب الموجودة مسبقًا في العين المستأجَرة، والعمل المستأجَر الذي يُنظر إليه بشكل سلبي من قبل المجتمع، ومرض المؤجر، ومرض العين المستأجَرة، وبلوغ الأجير، والإعتاق، والخوف من التلف، وتمديد فترة الإجارة بشكل غير عادي، والخوف من سرقة ممتلكات المؤجر، وانضمام المستأجِر إلى دار الحرب، وكون المستأجِر فاسقًا. وتنشأ هذه الأعذار بعد انعقاد عقد الإجارة. لذلك، لا تؤثر الحالات المعروفة قبل انعقاد العقد على فسخ عقد الإجارة، فهي لا تعتبر أعذارًا صالحة لفسخ عقد الإجارة.

الكلمات المفتاحية: الفقه الإسلامي، المذهب الحنفيّ، عقد الإجارة، الفسخ، الأعذار.

المقدمة

كثيرٌ من الناس تتعرّض لهم أعذارٌ في عقود الإجارة، وتجلب لهم خسارةً، أو عبئًا غير متوقَّعٍ من أصل العقد، وبناءً عليه مكانة موضوع البحث مهمّةٌ جدًّا من حيث إنّها متعلّقةٌ بموضوع المعاملات التي لا يستطيع أحدٌ أنْ يتخلّى عنها في حياته المستمرة. وأحيانًا قد يواجه الشخص مشاكلًا، أو أحوالًا غير متوقّعة أثناءَ انعقاد العقد، أو بعده، ولو كان قد علم هذه المشاكلَ، أو الأحوالَ قبل انعقاد العقد لَأخذ تدابيرَه الشتى تجنّبًا عنها، أو لَامتنع عن انعقاده؛ لأنّ الشخص الذي سيعقد عقد الإجارة يأمل في الحصول على منفعةٍ من محلّ الإجارة، وبسبب هذه المنفعة، فإنه يباشر عقد الإجارة، فإذا لمْ يجدْها، أو لم يتمكّن من الحصول عليها بسبب عذرٍ غير متوقّعٍ، فسوف يتضرّر ما دفعه من المنافع إلى العقد، وخاصةً رضاه. وهذه حالة كانتْ تؤثّر على إنشاء العقد من أوّله، فإذا لمْ يجدْ المنفعة التي قصدها من العقد، أو تعذّر عليه تحصيلها بسبب عذرٍ طارئٍ، فهذا ينافي طبيعة وجود العقد التي يُحتاج إليها لسدّ الاحتياجات. ولذلك فقد تطرّق الحنفيّة إلى هذه الأعذار بتفاصيلها، وسيركّز هذا البحث على الأعذار التي وضعها المذهب الحنفيّ في طرف المؤجِّر لفسخ عقد الإجارة، وبالتالي يهدف هذا البحث إلى أن يجمع الأعذار التي تمنح حقّ فسخ عقد الإجارة للمؤجِّر بشكلٍ واضحٍ منظّمٍ وبعضَ تطبيقاته في الحياة الراهنة. ولهذا الغرض سيبحث عن أجوبة هذه الأسئلة التالية: كيف عُرّف العذر لغةً واصطلاحًا بشكلٍ عامٍّ؟ وكيف عُرّفت الإجارة لغةً واصطلاحًا بشكلٍ عامٍّ؟ وكيف عُرّف الفسخ لغةً واصطلاحًا بشكلٍ عامٍّ؟ ولماذا يعتبر الحنفيّة العذر لفسخ عقد الإجارة؟ وعلى أي أساس يعتمد الحنفيّة في الأعذار التي تمنح حقّ الفسخ؟ وما شروط اللزوم في عقد الإجارة؟ وما الأعذار المعتبرة في فسخ عقد الإجارة في جانب المؤجِّر؟ وما الأعذار غير المعتبرة في فسخ عقد الإجارة في جانب المؤجِّر؟

هناك دراسات تتعلق بموضوع دراستنا، ولكن لم تستفد دراستنا منها.[1]

[1] واحدة منها لم تتطرق إلى أنواع الأعذار التي عددناها، وبالتالي لم تتطرق إلى علاقةٍ بين المسائل القديمة والحديثة، ولم تتطرق إلى الأعذار التي لا تُعتبر لفسخ عقد الإجارة؛ لأنها تتناول الموضوع بشكل عام من حيث طبيعة الدراسة، انظر:

1. تعريفات العذر، والإجارة، والفسخ

1.1. تعريف الإجارة لغةً واصطلاحًا

عرّف الأحناف الإجارة لغةً واصطلاحًا، وبحسب معناها اللغويّ فإنّ كلمة الإجارة اسمٌ يُطلق على الأجر الذي يُؤخذ في مقابل المعروف، فلهذا فإنّ العرب يدعون بأن يعظّم الله أجر عامل الخير،[2] وبعبارةٍ أخرى: هي في الحقيقة عبارةٌ عن الأجر المأخوذ في مقابل الفعل، وبهذا تبيّن لنا أنّ كلمة الإجارة لها علاقةٌ مباشرةٌ مع معناها الاصطلاحيّ؛ لأنّ الإجارة عُرّفت من جهة الاصطلاح على النحو التالي: "تمليك نفعٍ مقصودٍ من العين بعوض."[3] ولفظ الإجارة كما هو مرئيٌّ هنا يدلّ على تمليك المنفعة المقصودة بعوضٍ كما كان في معناها اللغويّ، وعليه إذا دفع أحدٌ شيئًا مقابل منفعةٍ غير مقصودةٍ فهذا لا يُسمّى إجارةً حقيقةً، على سبيل المثال: إذا استأجر شخصٌ دارًا لا ليسكنها، أو لينتفع بها، بل ليوهم الناس أنها ملكه، فهذه إجارةٌ فاسدةٌ؛ لأن هذا لا يتّفق مع معنى الإجارة؛ لأن فيه منفعةً غير مقصودةٍ من الإجارة،[4] وكما هو معلومٌ أنّ العقود الفاسدة يجب فسخها، أو إزالة العنصر المفسد منها، وبناءً عليه تبيّن أنّ التعريف الاصطلاحيّ للإجارة يرتبط ارتباطًا مباشرًا في نقطة أنّ بعض أنواع العذر يعطي الحقّ في فسخ الإجارة؛ لأن الأعذار أيضًا تمنع الانتفاع بالمنفعة المقصودة من عقد الإجارة، فلذلك يشبه عقدُ الإجارة الذي فيه عذرٌ إجارةً فاسدةً إلى حدٍّ ما من حيث الفسخ ومن حيث عدم الحصول على المنفعة المقصودة.

2.1. تعريف العذر لغةً واصطلاحاً

يُعرَّف العذر من قِبَل اللغويين لغةً بأنّه "الحُجّة التي يُعتذَر بها."[5] فإنّ كلمة "الحُجّة" في تعريف كلمة "العُذر" مهمّةٌ للغاية هنا؛ لأنّ كلمة الحُجّة تؤكّد على أنّ العُذر دليلٌ حقيقيٌّ للطرف الذي عنده عُذرٌ على حقّه في فسخ العقد، ومن خلال هذا الدليل، كما سيأتي

Mehmet Selim Aslan, Süreli Akitlere Etkisi Açısından İslam Borçlar Hukukunda Özür, (Bursa: Emin Yayınları, 2018) واحدة منها تطرقت إلى بعض أنواع الأعذار التي عددناها في دراستنا دون تفاصيلها، وتركت معظمها، ولم تتطرق إلى علاقةٍ بين المسائل القديمة والحديثة، ولا إلى الأعذار التي لا تُعتبر لفسخ عقد الإجارة. انظر:

Şevket Topal – Zahide Keskin, "İcâre Akdinin Feshine Etkisi Bakımından Hanefîlerde Zarar", Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi, 22/1 (Mart 2022).

واحدة منها تطرقت إلى بعض أنواع الأعذار التي عددناها في دراستنا، وترك بعضها ولم تتطرق إلى علاقةٍ بين المسائل القديمة والحديثة أبداً، انظر: قذافي عزات الغنانيم، العذر وأثره في عقود المعاوضات المالية في الفقه الإسلامي، (الأردن: دار النفائس، 2008).

[2] عثمان بن علي الزيلعي، *تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق* (بولاق: المطبعة الكبرى الأميرية، 1314 ه)، 105/5؛ محمد بن علي بن محمد بن علي بن عبد الرحمن الحصكفي، *الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار*، تحقيق عبد المنعم خليل إبراهيم (بيروت: دار الكتب العلمية، 2002/1423)، 569/1؛ محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفيّ ابن عابدين، *رد المحتار على الدر المختار* (بيروت: دار الفكر، 1966/1386)، 4/6.

[3] الحصكفي، *الدر المختار*، 569/1؛ ابن عابدين، *رد المحتار على الدر المختار*، 4/6. انظر أيضا: عبد الرحمن بن محمد بن سليمان المدعو بشيخي زاده داماد أفندي يعرف بداماد أفندي، *مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر* (دار إحياء التراث العربي، بدون تاريخ)، 368/2؛ منلا خسرو، *درر الحكام شرح غرر الأحكام* (دار إحياء الكتب العربية، بدون تاريخ)، 225/2؛ محمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين أبو عبد الله ابن الشيخ شمس الدين ابن الشيخ جمال الدين الرومي البابرتي، *العناية شرح الهداية* (دار الفكر، 1970/89)، 484/8.

[4] ابن نجيم، *البحر الرائق*، 307/7؛ ابن عابدين، *رد المحتار على الدر المختار*، 4/6؛ الحصكفي، *الدر المختار*، 569/1؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية* (بيروت: دار الفكر، 1892/1310)، 454/4.

[5] محمد بن مكرم بن على، أبو الفضل، جمال الدين الأنصاري الإفريقى ابن منظور، *لسان العرب* (بيروت: دار صادر، 1994/1414)، 545/4؛ محمّد بن محمّد بن عبد الرزّاق الحسيني، أبو الفيض، الملقّب بمرتضى، الزَّبيدي، *تاج العروس من جواهر القاموس* (دار الهداية، 385-1422/1965-2001)، 540/12؛ إبراهيم مصطفى وآخرون، *المعجم الوسيط* (دار الدعوة، بدون تاريخ)، 590/2.

بيانه، يتسنّى للعاقد أن يطلب أن يكون معذوراً عمّا يتعذّر به. ويُعرَّف اصطلاحاً بـ"ما يتعذّر عليه المعنى على موجب الشرع إلا بتحمُّل ضرر زائد."[6]

وقد تبيّن لنا أنّ هناك علاقةً قويّةً بين المعنى الاصطلاحيّ للعذر وبين المعنى اللغويّ؛ لأنّ العذر هو حالة تمنع الشخص من تحمّل ضررٍ، ولهذا جاء معناه الاصطلاحيّ كما سبق: "ما يتعذّر عليه المعنى على موجب الشرع إلا بتحمّل ضرر زائد". وبناءً على هذا، فمعناه الاصطلاحيّ يتعلّق بعدم تحمّل الضرر الذي لا يُتوقّع مباشرةً.

3.1. تعريف الفسخ لغة واصطلاحا

وللفسخ معانٍ كثيرةٌ، على سبيل المثال، الضعفُ والطرحُ والجهالةُ، ومنها ما قد يكون معنى الطرح متعلّقاً بمعناه الاصطلاحي،[7] لأنّ الفسخ عُرّف من جهة الاصطلاح بأنّه "حلّ ارتباط العقد."[8] وبعبارةٍ أخرى، يعني ذلك التخلّصَ من لزوم العقد والتصرّفَ كما لو أنّه لم يكن موجودًا، وطرح المسؤولية، فإذا تذكّرْنا أنّ كلمة العقد تعني ربط شيءٍ بشيءٍ، يتّضح لنا أنّ هناك معنىً متقابلاً ومتضادًا بين كلمتي "الفسخ" و"العقد"؛ لأنّ أحدهما هو الربط والآخر هو فكّ الارتباط.[9]

2. شروطُ اللزوم في عقد الإجارة وأساس قبول الحنفيّة العذرَ لفسخ عقد الإجارة

1.2. شروط اللزوم في عقد الإجارة

يمكن للعاقدين الانسحاب من الالتزامات التي يفرضها العقد في أيّ وقتٍ في العقود غير اللازمة. لهذا، لا يحتاج المتعاقدان إلى تقديم أيّ عذرٍ، أو إيجاد أيّ سببٍ لهذا الانسحاب. لذلك، لا يُبحث عن عذر يمنح لأحدٍ من العاقدين الحقَّ في فسخ العقد في العقود غير اللازمة. ولكن هذا ليس هو الحال في العقود اللازمة؛ لأنه عقد لازم، فلا يستطيع العاقدان أنْ ينسحبا من الالتزامات التي يفرضها العقد كما يشاءان إلا بوفاء العاقدين بالتزامات العقد، أو بالتراضي. ولكن هناك استثناءٌ، وهو الأعذار التي تمنح أحد العاقدين حق الفسخ. وبناءً على هذه الأعذار، يمكن لأحدٍ من العاقدين استخدام الحق في فسخ العقد، والتخلص من الالتزامات التي يفرضها العقد. وعليه لا بد أولاً من معرفة شروط اللزوم في عقود الإجارة، حتى نستطيع أن نتحدث عن الأعذار التي تمنح الحق في الفسخ. ومن أجل ذلك سنذكر هنا الشروط التي تجعل عقد الإجارة عقداً لازماً. وبما أن شروط الصحة وشروط النفاذ لا علاقة لها بموضوعنا، فسوف نكتفي بذكر شروط اللزوم فقط.

---

[6] علي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني، *التعريفات*، تحقيق جماعة من العلماء (بيروت: دار الكتب العلمية، 1983/1403)، 148/1؛ فخر الدين حسن بن منصور بن محمود الأوزجندي الفرغاني قاضي خان، *شرح الزيادات*، تحقيق د. قاسم أشرف نور أحمد (باكستان: المجلس العلمي، 2000/1421)، 1319/4؛ محمد عميم الإحسان المجددي البركتي ، *التعريفات الفقهية* (بيروت: دار الكتب العلمية، 2003/1424)، 144/1؛ سعدي أبو جيب، *القاموس الفقهي لغة واصطلاحا* (دمشق: دار الفكر، 1988)، 245/1. انظر أيضا: زين الدين بن إبراهيم بن محمد ابن نجيم، *البحر الرائق شرح كنز الدقائق* (دار الكتاب الإسلامي، بدون تاريخ)، 42/8؛ أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابى الحنفى بدر الدين العينى، *البناية شرح الهداية* (بيروت: دار الكتب العلمية، 2000/1420)، 347/10. انظر أيضا: محمد بن أحمد بن أبي أحمد، أبو بكر علاء الدين السمرقندي، *تحفة الفقهاء* (بيروت: دار الكتب العلمية، 1994/1414)، 360/2.

[7] الزَّبيدي، *تاج العروس من جواهر القاموس*، 319/8.

[8] زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم، *الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان* (بيروت: دار الكتب العلمية، 1999/1419)، 292.

[9] البركتي، *التعريفات الفقهية*، 165.

الشروط المتعلّقة بلزوم العقد قسمان: الشروط التي ترجع إلى لزوم العقد من حيث انعقاده، والشروط التي تتعلّق ببقاء العقد على اللزوم.

أما شروط اللزوم من حيث انعقاد العقد فهي كما تلي:

الأول: ألّا يكون العقد باطلًا أو فاسدًا؛ لأنّ العقود الباطلة أو الفاسدة لا يمكن أن تكون لازمةً من البداية، وعليه لا يمكن الكلام في فسخها؛ فالفسخ أمرٌ جائزٌ في العقود اللازمة فقط.[10]

الثاني: ألّا يكون هناك أيّ عيبٍ في المحلّ يؤثّر على الرضا أثناء انعقاد العقد، أو قبل انعقاده. فإنْ وُجد، لم يكن العقد لازمًا.[11]

الثالث: يجب أنْ يرى المستأجر المنفعة المستأجَرة، وإذا استأجر منفعةً دون أنْ يراها لم يلزمْ العقد إذا لم يرضَ المستأجر وقت الرؤية.[12]

أما شروط اللزوم من حيث بقاء العقد:

الأول: ألّا يوجد أيّ عيبٍ يضرّ بمنفعة العين المستأجرة بعد الانعقاد؛ لأنّ العيب الموجود يمنع المنفعة التي يرجو المستأجر استيفاءها بعقد الإجارة، وبما أنّه لنْ يتمكّن من الحصول على المنفعة التي كان يأملها أثناء العقد، فإنّ هذا سيؤثر على رضاه بشكلٍ سلبيّ، وبما أنّ رضاه يتأثر، فلا مناصّ له من أنْ يكون له الحقّ في فسخ العقد، ونتيجةً لذلك، يكون العيب المذكور عيبًا مؤثّرًا في لزوم العقد،[13] وسيكون من المفيد للغاية شرح ذلك ببعض الأمثلة:

إذا استأجر شخص حيوانًا لينقله من مكان إلى آخر فعرج الحيوان بعد انعقاد الإجارة، أو استأجر شخصٌ دارًا ليسكنها فانهدم بعض الدار، أو كلّها بعد انعقاد الإجارة فلا يحصل المستأجر على المنافع التي كان يرجوها حين انعقاد العقد، وذلك لأن هذه العيوب من العيوب التي تضر بانتفاع المستأجر بالعين المستأجرة، فيحق للمستأجر فسخ العقد، وذلك لأن موضوع العقد ورضا العاقد قد تضرّرا.[14]

يجب عدم الخلط بين العيوب التي في عقد الإجارة والعيوب التي في عقد البيع؛ لأنَّ المنافع التي في عقود الإجارة تُستوفى بالتدريج، بينما المنافع التي في عقود البيع تُستوفى فور قبض المبيع، ولذلك فإنَّ العيب الحادث بعد قبض المبيع لا أثر له في حقِّ الفسخ في عقود البيع؛ لأنَّ العقد قد تمَّ بالقبض، وأمَّا إذا كان قبل قبضه، فإنَّ العيب يكون له تأثيرٌ في فسخ العقد؛ لأنَّ العقد لم يتمَّ بعد، أمَّا في عقود الإجارة، فلن تُستوفى المنافع كاملةً حتى بعد انعقاد العقد؛ لأنَّ المنافع تُستلم شيئًا فشيئًا في الإجارة، وبناءً عليه لن يتم عقد الإجارة حتى تُقبض كلُّ المنافع المقصودة.[15]

---

[10] علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. تحقيق علي معوض – عادل عبد الموجود. 7 مجلدات. (دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، 1986/1406.) 195/4؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية*، 411/4.

[11] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 195/4؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية*، 411/4.

[12] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 195/4؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية*، 411/4. انظر أيضا: محمد بن الحسن الشيباني، *المخارج في الحيل* (القاهرة: مكتبة الثقافة الدينية، 1999/1419)، 16.

[13] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 195/4، 196. انظر أيضا: الشيباني، *المخارج في الحيل*، 16.

[14] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 195/4، 196؛ ابن نجيم، *البحر الرائق*، 40/8؛ علاء الدين السمرقندي، *تحفة الفقهاء*، 349/2.

[15] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 195/4، 196/4، 201/4؛ العيني، *البناية شرح الهداية*، 347/10؛ الموصلي، *الاختيار لتعليل المختار*، 201/4؛ داماد أفندي، *مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر*، 506/2.

الثاني: أن لا يحدث بعد انعقاد الإجارة عذرٌ في أحد العاقدين، أو في المأجور، فإذا حدث عذرٌ في أحد العاقدين، أو في محلّ العقد لم يلزمْ العقد، ويكون لأحد العاقدين الحقّ في فسخه بحسب الحال.[16]

وترتبط الأعذار التي بحثناها في هذا البحث ارتباطاً مباشراً بالشروط الواردة في القسم الثاني الذي يتعلّق ببقاء العقد على لزومه، وتدخل الأعذار في ضوء هذه الشروط وتزيل اللزوم في عقد الإجارة وتعطي أحد العاقدين الحقّ في فسخها. ومن حيث المبدأ، إذا اتضح أنّ الطرف المتعاقد لا يستطيع الوفاء بالتزامه التعاقدي دون أنْ يتسبب في ضررٍ لم يرضَ به، فإنّ ذلك يشكّل عذرًا لفسخ الإجارة درءًا للضرر.[17]

2.2. أساس قبول الحنفيّة العذر لفسخ عقد الإجارة

يرى الحنفيّة رضا العاقدين عند عقود الإجارة كالبيع، وذلك لاشتراكِهما في اشتراط رضا العاقدين في الانعقاد، ولاعتبارِهما من العقود اللازمة، وبناءً على هذا اللزوم إذا تعيّنتْ إزالة اللزوم عن العقد لسببٍ ما، يُشترط رضا العاقدين؛ لأنّ عدم اللزوم يمنع العقد من استمراره على حسب طلب العاقد فقط دون رضا الآخر، إلّا أنّه في بعض الأحيان توجد حالاتٌ غير متوقّعةٍ بحيث يصبح طلب رضا كلا العاقدين لفسخ العقد ظلمًا وقسرًا، وفي مثل هذه الحالات يعتبر الحنفيّة حالة العذر سببًا لفسخ العقد، وحالةُ العذر هذه تسمح بفسخ العقد برضا أحد العاقدين لا برضاهما معًا؛ لأنّ لزوم العقد إذا استمرّ على الرغم من وجود حالة العذر، فإنّ العاقد الذي له عذرٌ يتحمّل ضررًا لا ينشأ عن أصل العقد ولا يلتحق بأصل العقد، ولا شكّ أنّ هذا الضرر هو وضعٌ يؤثّر بشكلٍ سلبيٍّ في رضا العاقد الذي له عذرٌ، ولهذا أُعتبرت حالةُ العذر عند الحنفيّة لإزالة هذا الضرر الذي ليس من طبيعة العقود؛ لأن تحمل الضرر الذي لا ينشأ عن طبيعة العقد عند الحنفيّة، حالةٌ تمنع من مضيّ موجب العقد، وهذا الحكم يوجد في عيب المبيع في عقد البيع أيضًا، وذلك لأنّ عيب المبيع ضررٌ ليس من لوازم طبيعة العقد، وهذا الضرر يؤثر في رضا العاقد الذي اشترى المبيع،[18] وعليه، إنّ إنكار إمكانيّة فسخ العقد عند تضرّر أحد العاقدين هو سلوكٌ غير منطقيٍّ وغير شرعيٍّ أيضًا، ويمثّله مثال الشخص الذي يشكو من ألمٍ في ضرسه فيستأجر طبيب أسنان لقلعه، ثمّ يزول وجع الضرس تلقائيًّا. ففي هذه الحالة، القولُ بعدم فسخ العقد مع إجبار طبيب الأسنان على قلع الضرس، أو القولُ بعدم فسخ العقد مع إجبار المستأجر على وفاء شروط العقد، لا يتّفق مع العقل ولا مع الشرع.[19]

وبناءً على المعلومات المذكورة، يمكن استخلاص الاستنتاجات التالية حول الأعذار غير المتوقّعة في العقود، فإنّ هدف وجود الأعذار في المذهب الحنفيّ هو أنْ يمنع أحد العاقدين من تحمّل ضررٍ غيرِ ناجمٍ عن العقدِ نفسِه. هذا من جهةٍ، ومن جهةٍ أخرى، المنافع في عقود الإجارة لا تُحصَّل بكمالها دفعةً واحدةً، بل على العكس، فهي تُحصَّل شيئاً فشيئاً وبالتدريج كما سبق ذكره. ولذلك نقصان المنفعة قبل قبضها في عقد الإجارة يُعتبر كالعيب قبل قبض المبيع عند الحنفيّة؛ فالعيب الموجود قبل القبض في عقد البيع ضررٌ لا يلتزمه بأصل العقد، ويعطي عاقداً متضرّراً حقَّ فسخ العقد، وهذا الوضع موجودٌ تماماً في عقد الإجارة من جهة الحصول على المنفعة الناقصة بسبب العذر. بناءً عليه، العذر قبل قبض المنافع في عقد الإجارة يجعل العاقد المتضرّر أهلاً لفسخ عقد الإجارة لكي لا يتضرّر بضررٍ لا

---

[16] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 197/4؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية*، 411/4.

[17] الموصلي، الموصلي، *الاختيار لتعليل المختار*، 61/2.

[18] الكاساني، *بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع*، 197/4؛ ابن نجيم، *البحر الرائق*، 42/8.

[19] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 197/4؛ المجموعة من العلماء، *الموسوعة الفقهية الكويتية* (الكويت: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، 1404-1983/1427-2006)، 272/1. انظر أيضا: أبو المعالي برهان الدين محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مازة البخاري ابن مازة، *المحيط البرهاني في الفقه النعماني فقه الإمام أبي حنيفة* رضي الله عنه، عبد الكريم سامي الجندي (بيروت: دار الكتب العلمية، 2004/1424)، 497/7؛ البابرتي، *العناية شرح الهداية*، 147/9؛ ابن نجيم، *البحر الرائق*، 42/8؛ العيني، *البناية شرح الهداية*، 348/10.

يلتزمه بأصل العقد كما كان الحال في عقد البيع تماماً. وفي كلتا الحالتين، يتأثر رضا أحد العاقدين سلبيّاً. وها هو ذا قياسُ عقد الإجارة على عقد البيع في الفسخ بالعلة المشتركة وهي العجز عن مضي العقد بسبب الضرر الذي ليس من أصل العقد.[20]

إذن، إنّ الأحناف بَنَوْا قبول الأعذار في فسخ عقد الإجارة على أساسين:

الأول: أنّ الضرر الذي لا ينجم عن طبيعة عقد الإجارة هو بمنزلة العيب في عقد البيع، وهذا يثبت حقّ الفسخ؛ لأنّ الأصل في عقد البيع أنْ يكون محل العقد خاليًا من العيب الذي يحدث قبل القبض، فإذا وُجد العيب قبل القبض، كان من حقّ العاقد المتضرّر الفسخُ، ولأنّ الأصل في عقد الإجارة الحصول على منفعة المحل بشكل كامل، ودون أي نقصان، إذا نقص قبل الحصول عليها بشكل كامل، كان من حقّ العاقد المتضرّر الفسخُ.[21]

الثاني: فإنّ المنافع في عقد الإجارة لا تحدث دفعةً واحدةً بل شيئًا فشيئًا، وعلى هذا فإنّ العيب يصير حادثًا قبل حصول المنفعة فالحال مثله يشابه العيبَ قبل قبض المبيع، وهذا يرفع لزوم عقد الإجارة عن العاقد الذي يتضرّر.[22]

3. الأعذار المعتبرة لفسخ عقد الإجارة في جانب المؤجر

1.3. الدين الكثير

إذا كان على المؤجّر دينٌ كثيرٌ، وليس له مالٌ يملكه إلا من بيع المال الذي أجّره لسداد هذا الدين، فإنّ هذه الحالة تُعتبر من الحالات التي تمنع لزوم عقد الإجارة؛ لأنّ كونه لا يملك مالاً آخر غير العين المستأجَرة يعني أنّه لا يقدر على دفع دينه، وعدمُ قدرته على قضاء دينه حالٌ يضرّ بالمؤجر، ولا يمكن التخلّص من هذا الضرر إلا ببيع العين المستأجَرة، وفي هذه الحالة يكون له حقّ فسخ عقد الإجارة.[23] وضرر المؤجّر هنا هو أنه يُحبس بسبب دينه، ولا يصحّ أن نتوقّع من المؤجِر أن يتحمّل مثل هذا الضرر الذي ليس من لوازم عقد الإجارة.[24] وأما السبب في اعتبار الحنفيّة الدَّين الكثير الذي كانت نتيجته حبسًا عذرًا، هو التخلُّص من شرط إجازة المستأجِر في حالة بيع المالك العين المستأجَرة؛ لأنّ الأحناف يشترطون أنْ يُجيز المستأجِر بيع المحلّ المستأجَر إذا أراد صاحبه المؤجِّر بيعه.[25] وهناك خلاف بين أئمة المذهب الحنفيّ في هذه المسألة، وذلك أنّ من الأئمّة من يفرّق بين الدين الثابت بالإقرار وبين الدين الثابت بالبيّنة؛ لأن

---

[20] العيني، البناية شرح الهداية، 347/10؛ الكاساني، *بدائع الصنائع*، 201/4؛ عبد الله بن محمود بن مودود، مجد الدين أبو الفضل الحنفيّ الموصلي، *الاختيار لتعليل المختار* (القاهرة: مطبعة الحلبي، 1937/1356)، 201/4؛ داماد أفندي، *مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر*، 506/2.

[21] فتحي الدريني، *النظريات الفقهية* (منشورات جامعة دمشق، 1997/1417)، 183–185. انظر أيضا: العيني، *البناية شرح الهداية*، 347/10؛ الموصلي، *الاختيار لتعليل المختار*، 61/2.

[22] فتحي الدريني، النظريات الفقهية، 183–185؛ الكاساني، *بدائع الصنائع*، 195/4، 196/4، 201/4. انظر أيضا: العيني، *البناية شرح الهداية*، 347/10. فإنّ المعلومات المذكورة أعلاه تشير إلى أنّ الفقه ليس جامدًا، وأنه يتكيف مع الزمن والظروف، وأنه مفتوح دائمًا للتطوير. حول عدم جمود الفقه، انظر:

Saffet Köse، "İslam Hukukunun Statik Olduğu İddiası Tahlili"، *Necmettin Erbakan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 6/6 (1996)، 255–295.

[23] أبو عبد الله محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني، *الأصل*، تحقيق محمَّد بوينوكالن (بيروت: دار ابن حزم، 2012/1433)، 538/9؛ أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص، *شرح مختصر الطحاوي*، تحقيق د. عصمت الله وآخرون (دار البشائر الإسلامية – ودار السراج، 2010/1431)، 402/3؛ علاء الدين السمرقندي، *تحفة الفقهاء*، 361/2؛ الكاساني، *بدائع الصنائع*، 198/4؛ ابن نجيم، *البحر الرائق*، 42/8؛ العيني، *البناية شرح الهداية*، 500/11؛ الموصلي، *الاختيار لتعليل المختار*، 62/2؛ ابن عابدين، *رد المحتار على الدر المختار*، 81/6.

[24] محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، *المبسوط* (بيروت: دار المعرفة، بدون تاريخ)، 3/16؛ الموصلي، *الاختيار لتعليل المختار*، 62/2.

[25] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 198/4.

الأول يختلف عن الثاني؛ فعند أبي يوسف والشيباني: الدين الثابت بإقرار المؤجّر بعد عقد الإجارة يمنع ثبوت حقّ الفسخ له، وهذا لأنّه لا يُعرف صحّة إقراره من حيث إنّه يقرّ بدينه لكي يفسخ العقد أم لكي يسدّ من دينه فلا تُدرى نيّته، فعند أبي حنيفة لا فرق بينهما في ثبوت حقّ الفسخ للمؤجر؛ لأنّ الإنسان لا يمكنه أنْ يقرّ على نفسه عادةً.[26]

إذن، الدين الذي كانت نتيجته حبسًا يُعدّ من الأعذار التي تثبت حقّ فسخ عقد الإجارة للمؤجِّر؛ لأنّ المؤجِّر هو مضطرّ إلى بيع المستأجَر الذي ليس له مال سواه، فإنْ لم يبع يقع في ضررٍ لا يلتزمه بأصل عقد الإجارة، وقبل بيعه يجب عليه فسخ عقد الإجارة. ويمكن إدراج الديون المرهقة للمدين المؤجِّر على البنوك، أو بطاقات الائتمان في عذر الدين الكثير في الوقت الحالي أيضًا؛ لأن هذه الديون قد تؤدي إلى الحبس، أو الخسائر المالية الكبيرة إن لم تُدفع.

2.3. وجود العيب السابق في العين المستأجرة

إنّ وجودَ عيبٍ سابقٍ في المحلّ الذي اشتراه المؤجّر والذي أجّره لشخصٍ آخرَ، يجعل عقد الإجارة غيرَ لازمٍ ويعطي المؤجّر الحقَّ في فسخه، فمثلًا: إذا اشترى شخصٌ سلعةً ثم أجّرها لشخصٍ آخرَ، وبعد عقد الإجارة وجد المؤجّر عيبًا فيها، أو أخبر المستأجر مؤجّرَها بوجود العيب في المحل، فهذه الحالة تعتبر عذرًا، ونتيجةً لهذا العذر يحقّ للمشتري المؤجّر فسخُ عقد الإجارة، وإعادةُ المبيع إلى مالكه الأول، وذلك لأنّ هذا العيب في المبيع يكون ضررًا لا يستحقّ بعقد الإجارة في محلّ العقد، هذا من جهةٍ، ومن جهةٍ أخرى إنّ مثل هذا العيب يخوّل المستأجرَ فسخَ العقد أيضًا، وأمّا إذا رضي المستأجر بعقد الإجارة رغم هذا العيب، فإنّ ذلك لا يمنع حقّ المؤجّر في فسخ عقد الإجارة، ويكون حقّ الفسخ ثابتًا للمؤجّر أيًّا كان، لأنّه ملكه، وهو الذي سيتعرّض للضرر بعد تمام عقد الإجارة.[27]

إذنْ، وجود العيب في المحلّ المستأجَر يُعدّ من الأعذار التي تُثبت حقّ فسخ عقد الإجارة للمؤجِّر، لأنه إن وجد عيبًا في ماله الذي اشتراه لكي يؤجِّره لغيره فسيكون ضررًا بعد انتهاء عقد الإجارة. وبسبب اجتنابه من هذا الضرر فله أن يردّ ماله المعيب على بائعه قبل فوات الأوان، فلو لم يكن له حقّ الفسخ فكيف يردّه على بائعه بسبب العيب؟! وإذا أردنا أن نضرب على هذا العذر مثالًا من يومنا هذا، يمكننا أن ننظر إلى شراء سيارةٍ أو دارٍ ثم إجارتها. فالعيب السابق الذي سيظهر فيها فيما بعد، يمنح المؤجِّر حقّ فسخ عقد الإجارة. ومن خلال هذا الحق، يمكن للمؤجِّر فسخ عقد الإجارة أولًا ثم فسخ عقد البيع الذي تم على سيارةٍ أو دارٍ ثانيًا.

3.3. المهنة المذمومة التي آجر المؤجّر نفسه فيها

يجوز للإنسان أن يؤجّر نفسه لكل عملٍ مباحٍ، ولكنْ إذا تبيّن له فيما بعد أنّ العمل الذي آجر نفسه فيه عملٌ مستنكرٌ، أو مذمومٌ في ذلك المجتمع وسيكون له أثرٌ سلبيٌّ على وضعه الاجتماعي، فإنّ ذلك يُعتبر عذرًا لفسخ عقد الإجارة، وذلك لأنّ الضرر الذي يلحق بمكانته الاجتماعيّة ضررٌ غير ناشئٍ عن طبيعة عقد الإجارة؛ لأنّ اعتبار المهن إيجابيًّا أو سلبيًّا شيءٌ يتعلّق بالمجتمع لا بالعقد، فلا يصحّ أن نطلب من الشخص أن يتحمّل مثل هذا الضرر الذي لا ينجم عن العقد. فمثلًا: إذا أجّرت المرأة نفسها كمرضعة، وكان الإرضاع مذمومًا في ذلك المجتمع، فلأهلها الحقّ في فسخ عقد الإجارة، وقد عُبّر عن ذلك في بعض المجتمعات معنًى بـ «أنّ المرأة تجوع ولا تأكل من مالها الذي تكسبه من ثديها».[28] ومن بعض الأمور المستهجنة في المجتمع ما يلي: الزبال، والحجام، والحائل، والكناس،

---

[26] الموصلي، *الاختيار لتعليل المختار*، 62/2؛ قاضي خان، *شرح الزيادات*، 1324/4، 1325.

[27] أبو الليث نصر بن محمد بن أحمد بن إبراهيم أبو الليث السمرقندي، *عيون المسائل*، تحقيق: د. صلاح الدّين الناهي (بغداد: مطبعة أسعد، 1966/1386)، 433؛ الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4؛ ابن مازة، *المحيط البرهاني*، 505/7؛ ابن عابدين، *رد المحتار على الدر المختار*، 20/5.

[28] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4؛ ابن مازة، *المحيط البرهاني*، 505/7. انظر أيضا: ابن نجيم، *البحر الرائق*، 42/8؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية*، 461/4.

والكساح، وغير ذلك.[29] ولا ينبغي أنْ ننسى أنّ الأمثلة المذكورة أعلاه تعكس تصوّرَ ومنظورَ المجتمع في ذلك الوقت، ولذلك، ينبغي ألّا تؤدي الأمثلة المذكورة آنفًا إلى إساءة فهم أنها يمكن أنْ تكون موجودةً في كلّ مجتمعٍ وفي كلّ زمنٍ، فالمهن التي يُدينها المجتمع هي مسألة تتعلّق بالأعراف التي تختلف من مجتمعٍ لآخر، وبالتالي على كل مجتمع أنْ يُصدر أحكامه المتعلّقة بأعرافه وفقًا لأعرافه الخاصة، ومن الضروريّ أنْ تتغيّر الأحكام المبنية على الأعراف مع تغيّرها.[30]

إذنْ، العمل الذي يُعاب به المؤجِر يُعدّ من الأعذار التي تُثبت حقّ فسخ عقد الإجارة للمؤجِر، لأنّه ضررٌ محضٌ بالنسبة له، فإنْ استمرّ في ذلك العمل فستتأثر سمعته بشكلٍ سيّئٍ، وهذا سيبقى معه إلى نهاية حياته، ولا يكون هناك أيّ أحدٍ عاقلٍ سيريد أن يتحمل هذا العبء الثقيل بسبب المدة القصيرة التي في عقد الإجارة مقارنةً بحياته الباقية. ونكتفي بهذا القدر هنا دون أن نضرب مثلاً من يومنا؛ لأنّ المهن المذمومة تتغير من مجتمعٍ إلى مجتمعٍ، ومن مدينةٍ إلى مدينةٍ.

4.3. مرض المؤجر

لا يمكن اعتبار مرض المؤجِر مالَه سببًا لفسخ عقد الإجارة عادةً، وذلك لأنّ المنفعة تتعلّق بالعين المؤجَّرة لا بالمؤجِر نفسه، ولأنّ الشيء المستأجَر والمؤجَّر شيئان مختلفان، ولذلك لا فرق في عقد الإجارة بين أنْ يكون المؤجِر مريضًا أو غيرَ مريضٍ، وهذا بناءً على ظاهر الرواية عند الحنفيّة، ولم يوافقه أبو يوسف[31] والكرخي.[32] وتُناقَش هذه المسألة في سياق سائق الجمل الذي يؤجِر إبله، وفي مثل هذه الحالة، حتى لو لم يتمكّن سائق الجمل من الذهاب بنفسه بسبب مرضه، فيمكنه أنْ يرسل غيره مكانه على حسب ظاهر الرواية،[33] ولكنْ لا يبدو هذا الرأي صائبًا؛ لأن في بعث صاحب الجمل غيرَه ليقوم مقامه أثناء مرضه ضررًا؛ لأنه لا أحدَ يعرف مزاج الإبل التي يملكها إلا هو نفسه، فلا يمكن لغيره أنْ يعاملها بالرفق والرحمة والشفقة كما يعاملها صاحبها، فقد يعذّبها في الطريق طوعًا أو كرهًا. وبالإضافة إلى ذلك، فإنّ الإبل لا تعتاد على شخصٍ آخرَ غيرِ سائقها، لذلك يمكن أن تتعرّض للأذى والضرر، وهذا هو السبب الذي جعل أبا يوسف يعتبر مرض سائق الإبل عذرًا لفسخ العقد، وهذا الضرر ليس من طبيعة عقد الإجارة قطعًا.[34] ويبدو أنّ رأي أبي يوسف هذا دقيقٌ جدًّا.

اليوم، يمكن تقييم من يستأجر سيارةً مع سائقها، أو استأجر أدواتٍ مع مستخدمها على قول أبي يوسف. وبطبيعة الحال، تقتصر هذه الحالات على الحالات التي يتم فيها استخدام العين المستأجرة من قبل مؤجرها، أما في الحالات الأخرى فمن الواضح أن مرض المؤجّر لا يكون عذرًا في فسخ عقد الإجارة.

---

[29] العيني، *البناية شرح الهداية*، 150/9.

[30] انظر للقاعدة: الزيلعي، *تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق*، 140/1؛ عُبيد الله بن مسعود المحبوبي صدر الشريعة، *شرح الوقاية*، تحقيق صلاح محمد أبو الحاج (الأردن: دار الفرقان، 2006م)، 99/1، 131/2؛ ابن نجيم، *البحر الرائق*، 31/8.

وينبغي فهم مقاصد ما ورد في كتب الفقه فهماً جيداً. وبالإضافة إلى ذلك، ينبغي أيضًا مراعاة الظروف والأعراف المعاصرة. وينبغي كذلك مراعاة الآثار المترتبة على الأحكام. وحول كيفية تكييف الأحكام مع عصرنا الحاضر انظر:

Ahmet Yaman, "Günümüz İftâ Örnekleri Bağlamında Dinî Sorulari Cevaplandirmada Kaynak ve Yöntem Sorunu"، *Necmettin Erbakan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 28/28 (2009), 9–18.

[31] علاء الدين السمرقندي، *تحفة الفقهاء*، 360/2، 361؛ الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4. انظر أيضا: داماد أفندي، *مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر*، 400/2. وعند ابن نجيم المرض عذر يفسخ به العقد انظر: ابن نجيم، *البحر الرائق*، 42/8.

[32] أبو بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي الزَّبِيدِيّ اليمني الحنفيّ الزبيدي، *الجوهرة النيرة* (المطبعة الخيرية، 1322هـ)، 274/1؛ الموصلي، *الاختيار لتعليل المختار*، 62/2؛ ابن نجيم، *البحر الرائق*، 43/8.

[33] السرخسي، *المبسوط*، 4/16.

[34] السرخسي، *المبسوط*، 4/16؛ الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4؛ ابن نجيم، *البحر الرائق*، 43/8.

إنّ الحالة الموصوفة أعلاه وعدم رغبة المؤجّر في استخدام العين المستأجرة من تلقاء نفسه هما حالتان مختلفتان، فإذا لم يرغب المؤجّر في استخدام العين المستأجرة دون عذرٍ معتبرٍ فليس له حقّ في فسخ عقد الإجارة، وفي هذه الحالة يجب عليه أن يجد شخصًا آخرَ يستخدم العين المستأجرة بدلاً منه.[35]

إذن، مرض المؤجِّر الذي يمنعه من استخدام ماله المستأجَر يُعدّ من الأعذار التي تثبت حقّ فسخ عقد الإجارة للمؤجِّر عند أبي يوسف؛ لأنه سيكون ضررًا محضًا لا يلتزمه بأصل العقد بالنسبة للمؤجِّر؛ ولأنه إن استمرّ في التزام عقد الإجارة فسيحتمل أن يتلف المستأجَر، أو يتضرر المستأجَر بسبب مرضه، فكيف نستطيع أن نلزم المؤجِّر مع هذا الضرر المتعلّق بالمستأجَر؛ لأنه لا ضرر ولا ضرار في الإسلام.

5.3. مرض الخادم المستأجَر

طبقاً لمذهب الحنفيّة فإنّ مرض الخادم المستأجَر لا يُعتبر عذراً بالنسبة للمؤجِّر في فسخ العقد، فلا يجوز له فسخ العقد في هذه الحالة، لأنّ الخادم المستأجَر مستقلٌّ عن المؤجِّر؛ لأنّ الخادم المستأجَر ملزَمٌ أصلاً بالخدمة بقدر ما يستطيع، سواءٌ أكان مريضاً أم لا، ومتى كان مريضاً لزمته الخدمةُ بقدر ما يمكنه، ولكن قد يُعدّ هذا المرض عذراً بالنسبة للمستأجِر في فسخ العقد، فهذا شيءٌ آخرُ.[36] ومذهب أبي يوسف في مسألة مرض الخادم المستأجَر مختلفٌ عن المذهب الحنفيّ، لأنّه يرى أنّ مرض المستأجَر عذرٌ للمؤجّر أيضًا، أيْ أنّ استعمال المنفعة المستأجَرة رغم مرضه، أو إتعابه في العمل رغم مرضه ضررٌ لمحلّ العقد، أو للمؤجّر، لأنّ الضرر في المعقود عليه هو ضررٌ لصاحب محلّ العقد في الحقيقة وهو المؤجِّر؛ لأنه صاحبه. والضرر المذكور هذا ليس من لوازم عقد الإجارة بسبب أنّه ينجم عن المرض، لا عن العقد؛ ولذلك، فللمؤجِّر في هذه الحالة حقٌّ في فسخ عقد الإجارة.[37] وهذا ينطبق أيضًا على الظِّئر المرضعة، لأنّها لو أرضعت رغم مرضها لأضرّ بها الإرضاعُ، ففي مثل هذه الحالة يكون لها أو لأهلها الحقّ في فسخ العقد.[38] واليوم لن يكون من الخطأ النظر في الشركات التي تؤجر الخدمات ضمن سياق هذه المسألة، فمرض الأشخاص الذين يتم توظيفهم لتقديم الخدمات يمكن اعتباره عذرًا لفسخ عقد الإجارة أو تأجيله أو ما يشابههما. ويُعتقد أنّ القول بفسخ العقد يجري أيضًا في حالة مرض مَن يؤجّر نفسه أجيرًا في العمل في يومنا هذا.

6.3. بلوغ الصبي المؤجَّر

إذا تم استئجار من لم يبلغ من قبل وصيه، أو وليه لخدمةٍ، فإنّ بلوغه يُعتبر عذرًا لفسخ العقد، وذلك لأنّه بمجرّد بلوغه يكون مسؤولاً عن نفسه بمسؤوليّةٍ كاملةٍ، فإنْ شاء استمر في العقد السابق واستلم أجرته، وإن شاء فسخ العقد. إلا أنّ الأمر نفسه لا ينطبق في حالة إجارة مالٍ من أموال الطفل؛ لأنه لا صلة بين بلوغه وبين بقاء ماله مأجورًا.[39] وبما أن سن الثامنة عشرة يعتبر سن البلوغ في القانون التركي اليوم، فيمكن تكييف ذلك على أنّ الشخص قد يكون له حقّ الفسخ عند بلوغه سن الثامنة عشرة، ويمكن للبالغ إما أنْ يستمرّ في العمل الذي يقوم به، أو يفسخ العقد.

---

[35] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4. انظر أيضا: ابن مازة، *المحيط البرهاني*، 503/7.

[36] السرخسي، *المبسوط*، 6/16؛ ابن مازة، *المحيط البرهاني*، 504/7.

[37] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4؛ الزيلعي، *تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق*، 147/5.

[38] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 200/4؛ داماد أفندي، *مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر*، 387/2.

[39] انظر: السرخسي، *المبسوط*، 207/10؛ أبو الحسين أحمد بن محمد بن جعفر البغدادي القدوري، *التجريد*، تحقيق أ. د. محمد أحمد سراج – أ. د. علي جمعة محمد (القاهرة: دار السلام، 1427\2006)، 3672/7، 3673.

7.3. إعتاق المستأجَر

إنّ الحنفيّة يعتبرون إعتاق العبد عذراً، وحقّاً له في فسخ العقد، ولهم في ذلك مثال: إذا استأجر شخصٌ عبده سنةً، ثم أعتقه بعد ستة أشهرٍ، فالعبد المعتق مخيّرٌ بين مضيّ عقد الإجارة وبين فسخه.[40] فالحنفيّة يعتبرون حقّ الفسخ هذا عند المستأجَر، ليس عند المؤجِّر، ولكن لا يبدو من الصائب اعتبار هذه الحالة من حقّ المستأجَر حقيقةً؛ لأنّ العبد بعد إعتاقه لم يُعَدّ مستأجَراً بل صار مؤجِّراً نفسَه، ولهذا كان له حقٌّ في فسخ العقد، وبالتالي وإن أراد أن يعمل في الأشهر الستة الباقية فله ذلك، لأنه صار مؤجِّراً نفسه فالأجرة تصير من حقّه، لا من حقّ مولاه الذي أعتقه. ومن دُفعت الأجرة إليه فهو المؤجِّر؛ لأنّ الأجرة لا تدفع إلى المحل المستأجَر، بل تدفع إلى المؤجِّر.[41] هذا من جهةٍ، ومن جهةٍ أخرى أنّ الحنفيّة في المسألة المذكورة ينظرون إليها من حيث بداية عقد الإجارة، ولذا فإنهم يعتبرون حقّ الفسخ حقّاً للمستأجر، إلا أنه ليس من الصحيح أن ينظروا إلى عقد الإجارة من بدايته، لأنه في عقود الإجارة تُستوفى المنفعة شيئاً فشيئاً، ولذلك فإنّ الأصحّ تقييم هذه المسألة من حيث نهايتها لا من حيث بدايتها، وكون أجرة الستة الأشهر الباقية للعبد المعتق يقوّي وجهة نظرنا.

إذن، الإعتاق يُعدّ من الأعذار التي تُثبت حقّ فسخ عقد الإجارة للمؤجِّر؛ لأنّ العبد بعد الإعتاق يصير حرًّا، وبالتالي يصبح حرًّا بالطبع في تصرفاته الخاصة، فلذا قد لا يريد أن يؤجِّر نفسه كأجيرٍ بعد إعتاقه.

8.3. الخوف من التلف

المؤجّر الذي أجّر نفسَه لعملٍ مباحٍ إذا خاف على نفسه من الهلاكِ أثناء ذلك العمل، فإنّ ذلك يعطي المؤجّر الحقّ في فسخ العقد، وبعبارةٍ أخرى، فإنّ خوف المؤجّر من الهلاك يُعتبر عذرًا بالنسبة له، وعلى سبيل المثال: آجر شخصٌ نفسَه لحفر بئرٍ، ثم وجد في المكان الذي يعمل فيه صخرةً كبيرةً وصلبةً، أو وجد في المكان الذي سيحفر فيه رخامًا، فإن كان يخشى إن حاول رفعَ الصخرة، أو الرخامِ، أو كسرَه، أو حملَه من أنْ يهلك نفسه، أو تتلف الأدوات التي استعملها في حفر البئر، فله أن يفسخ عقد الإجارة، وذلك لأنّه إذا استمرّ في الحفر، فهناك احتمال أنّ يلحقه ضررٌ ليس من طبيعة عقد الإجارة، بل من شدة العمل، وبسبب هذا الضرر يحقّ له فسخ العقد.[42]

إذن، الخوف من التلف يُعدّ من الأعذار التي تثبت حقّ فسخ عقد الإجارة للمؤاجر، لأنه مجرد ضررٍ في نفس المؤجّر، أو في الآلة التي يستخدمها لعملٍ. إن علم المؤاجر في بداية العقد بخوف التلف المتعلّق بعقد الإجارة فبالطبع لا يعقده لأنه ليس هناك أي أحد سيريد تلف نفسه، أو آلته التي يستخدمها دون فائدة، وبالتالي إنْ ألزمناه بأنْ يلتزم بمقتضى العقد فهذا يكون ضررًا محضًا لا يلتزمه بأصل عقد الإجارة، وهذا العذر جارٍ في الأضرار التي لا تُتحمّل عرفًا. فيمكن النظر في الأمثلة التالية في هذا السياق أيضًا: العامل الذي يخشى بعد الشروع في العمل في تشييد مبنى مثلًا من أنْ يهلك بسبب العمل الشاقّ الذي سيقوم به، أو الشخص الذي يخشى بعد البدء في العمل في مصنع من أن تهلك نفسه بسبب ظروف المصنع، أو بسبب العبء الثقيل الذي سيتحمّله هناك، أو يخشى من إصابة مرض معدٍ في بيئته العملية التي يؤجّر نفسه فيها، وما إلى ذلك.

---

[40] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4؛ الزبيدي، *الجوهرة النيرة*، 266/1؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية*، 436/4.

[41] انظر: الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4.

[42] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 198/4.

9.3. البقاء الأكثر مما ينبغي في خدمة المستأجِر

إذا طالت مدة عقد الإجارة بسبب ظرفٍ غير متوقّعٍ، والمؤجّر قد يتضرّر من طول المدة، يكون له الحقّ في فسخ عقد الإجارة، وذلك لأنّ المؤجّر في هذه الحالة سيتكبّد ضررًا ليس ناجمًا عن أصل عقد الإجارة، ولا يُتوقّع أن يتحمل هذا الضرر، ومثال هذه الحالة ما إذا استأجرت المرأة جملاً وسائقه ليذهب بها إلى الحجّ، ولكن قبل أن يكمل حجها ولدت ونفست، فلا يمكن إجبار سائق الجمل على انتظارها وإتمام الحج بسبب إطالة المدّة بشكلٍ كثيرٍ، بل يحقّ له فسخ عقد الإجارة، وأما إذا كانت المدة التي ينتظرها سائق الجمال معقولةً عادةً، فإنّ سائق الجمل يُجبَر على انتظارها لتلك المدة، وفي هذه الحالة لا يكون لسائق الجمل الحقّ في فسخ عقد الإجارة، وذلك لأنّ المعتاد والمعلوم في رحلات الحج هو الانتظار لمثل هذه المدة الزمنية المعقولة.[43]

إذنْ، البقاء الأكثر مما ينبغي في خدمة المستأجر يُعدُّ من الأعذار التي تُثبت حقَّ فسخ عقد الإجارة للمؤجِّر؛ لأنه إن بقي أكثر مما يوجبه العقد فسيكون ضررًا لا يلتزمه العقد، ونتيجة لذلك، كل حال ينتظر المؤجِّر فيه أكثر مما ينبغي عادةً، فله حقُّ فسخ عقد الإجارة.

اليوم، في عقود الإجارة المنعقدة لإنجاز عملٍ معيّنٍ، مع تمديد فترة الإنجاز بسبب ظروفٍ غيرِ متوقّعةٍ، يمكن إعطاء المثال التالي على هذا الصدد: إطالة مدة عقود الإجارة بسبب حظر التجوّل خلال فترة كورونا، وفي مثل هذه الحالة، يمكن القول بأنّ المؤجّر لديه حقّ في فسخ عقد الإجارة، أو ربما تصبح مدة العمل الذي يجب القيام به طويلةً جدًّا بسبب الظروف الجويّة غير المتوقّعة.

10.3. الخوف على أمواله من السرقة

إذا أجّر المؤجّر مكانًا بمحتوياته من الأموال ثم تبيّن له أنّ المستأجر سارقٌ، أو خاف أن يسرق ماله جاز له أنْ يفسخ عقد الإجارة بسبب خوفه على أمواله.[44] ومن الممكن أنْ نحكم بنفس الحكم في مثال: إذا استأجر شخصٌ مرضعةً لإرضاع طفله، ثم تبيّن له فيما بعد أنّ المرضعة سارقة، فله فسخ عقد الإجارة، وذلك لأنه يخشى أنْ تسرق المرضعة ما في بيته من أغراضٍ، فيجوز له فسخ عقد الإجارة.[45] ونحن نقدر على العمل بهذا الحكم في زماننا في مسألة صاحب الدكان الذي يؤجّر دكانه بمحتوياته من الأموال، أو في مسألة صاحب المنزل الذي يؤجّر داره بأثاثه، أو في مسألة إجارة مربية الأطفال. وإذا علم بعد ذلك أنّ المستأجر سارق وخاف المؤجّر أن يسرق ماله فقد يكون له أن يفسخ عقد الإجارة.

11.3. التحاق المستأجر بدار الحرب

التحاق المستأجر بدار الحرب قد يُعدّ سببًا من أسباب فسخ عقد الإجارة، ويكون ذلك عند إخبار المؤجّر للقاضي بالتحاق المستأجر بدار الحرب؛ لأنّ اللجوء إلى دار الحرب بمنزلة الموت، ويجوز للقاضي أن يحكم باعتباره ميتًا بإخبار المؤجر. إخبار المؤجر القاضيَ بالتحاق المستأجر بدار الحرب شرطٌ لثبوت حق الفسخ عند المؤجر؛ لأنه لما لم يعلم القاضي بهذه الحالة يُعتبر كأنّ المؤجّر راضٍ، وعليه فإن عاد الملتحق بدار الحرب إلى دار الإسلام يستمرّ عقد الإجارة فيما بقي من المدة.[46] إذن، التحاق المستأجر بدار الحرب من الأعذار التي تثبت حقّ فسخ عقد الإجارة للمؤجِّر بشرط إخباره القاضيَ. ربما يكون تكييف هذا العذر في يومنا وتطبيقه على مسائل هروب المستأجر من بلد إلى بلد آخر دون أيّ خبر عن رجوعه.

---

[43] السرخسي، *المبسوط*، 5/16؛ الزبيدي، *الجوهرة النيرة*، 274/1. انظر أيضا: ابن مازة، *المحيط البرهاني*، 504/4، 505.

[44] انظر: الكاساني، *بدائع الصنائع*، 200/4؛ الزيلعي، *تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق*، 128/5.

[45] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 200/4؛ الزيلعي، *تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق*، 128/5.

[46] انظر: الشيباني، *الأصل*، 554/3، 555؛ السرخسي، *المبسوط*، 7/16؛ الحصكفي، *الدر المختار*، 348، 349.

12.3. فسق المستأجر

لا يُعَدُّ أن تكون الحالة المعنوية والمستوى الأخلاقي للمستأجر عذرًا في فسخ عقد الإجارة بالنسبة للمؤجِّر، وعليه، فإذا فعل المستأجر شيئًا مما يفعله الفاسقون، كجمعه الناس في داره المستأجَرة على أنْ يشربوا خمرًا فيها معًا، فلا يكون ذلك عذرًا للمؤجِّر في فسخ العقد كما قاله صاحب المبسوط.[47] ولكن من الواضح جدًا أنّ مثل هذا الحكم قد يؤدّي إلى بعض المشاكل، وعلى سبيل المثال، قد يشجّع هذا الرأيُ الفاسقين، وبسبب هذا التشجيع، قد يرتكبون المزيد من الحرام أو الأفعال المفسدة للمجتمع، وهذه قد تُزعزع راحة الحي والجيران والمجتمع، وقد يبدأ فساد أخلاق المجتمع بشكل سريع. لذلك، يبدو أنه من الأفضل عدم ترجيح هذا الرأي، فإن إخراج هذا المستأجر من المنزل يبدو أنه الرأي الأنسب هنا كما رجّحه صاحب كتاب الكافي.[48] ولو كان عدم كونه فاسقًا مضرًّا بمنفعة محل الإجارة، ونتيجةً لكل ذلك، فإن كون المستأجر فاسقًا من الأحوال التي تقتضي فسخ العقد في الإجارة. وهذا يمكن اعتباره من المعلومات المهملة اليوم؛ لأنّ المسلمين اليوم قد لا يهتمون كثيرًا بما فعله المستأجر من الأفعال الفاسدة في داره المستأجَرة من جهة فسخ عقد الإجارة.

4. الأعذار غير المعتبرة في فسخ عقد الإجارة في جانب المؤجر

1.4. السفر

حالة السفر تخوّل للمستأجر فسخ عقد الإجارة؛ لأنّ المستأجر إذا سافر من مكانٍ إلى مكانٍ آخرَ لا يمكنه أنْ يتمكّن من استيفاء المنفعة التي كان يرجوها من العين المستأجرة، وهذه الحالة ليست إلا ضررًا زائدًا للمستأجر،[49] ومثال هذه الحالة أن ينتقل من استأجر عبدًا لخدمته إلى بلدةٍ أخرى، هذه الحالة تجعل حقّ فسخ العقد ثابتًا عند المستأجر، أو إذا استأجر شخصٌ حيوانًا لسفرٍ، ثم تعذّر عليه السفر لأسبابٍ خارجةٍ عن إرادته فله فسخ عقد الإجارة، ومن هذه الأسباب أنْ يستأجر الدابّة للحجّ ثم يمضي وقت الحجّ، أو أنْ يطالبه صاحب الدين بالدين، أو أنْ ينوي السفر للتجارة فيفتقر قبل ذلك، ففي جميع هذه الصور لا يلزم المستأجر تحمّل الضرر الذي ليس من طبيعة عقد الإجارة، وبما أنّ الضرر المذكور ليس ناشئًا عن طبيعة العقد، فينبغي أن يكون له الحقّ في فسخ العقد. وبهذه الطريقة، لا يتعيّن عليه أن يتحمّل هذا الضرر.[50] واليوم، يمكن تقييم هذا الوضع خاصّةً في سياق موظفي الدولة مثلًا، فمن استأجر منزلًا لمدة عام واضطرّ إلى السفر إلى مدينةٍ أخرى بسبب توظيفه من قبل الدولة في مدينةٍ أخرى يمكنه فسخ عقد الإجارة، كما يمكن فسخه للأشخاص الذين يستأجرون سيارةً لقضاء عطلةٍ ثم يتم إلغاء خطط عطلتهم لسببٍ طارئٍ.

---

[47] السرخسي، *المبسوط*، 135/15.

من الجدير بالذكر أن أخلاق الشخص ليس لها تأثير على الحكم المذكور هنا. ومع ذلك، فإن أخلاق الشخص مهمة جداً في كثير من الجوانب الفقهية. وحول أهمية أخلاق المكلف انظر في أهمية أخلاق المكلف:

Ömer Özpınar, "Hadîs ve Fıkıh Edebiyatında Ortak Bir Kavram: Mürûet", *Necmettin Erbakan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 32/32 (2011), 107–142.

[48] انظر: ابن نجيم، *البحر الرائق*، 236/8.

[49] العيني، *البناية شرح الهداية*، 353/10؛ البابرتي، *العناية شرح الهداية*، 138/9.

[50] ابن نجيم، *البحر الرائق*، 43/8؛ داماد أفندي، *مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر*، 400/2. انظر أيضا: علي بن محمد، أبو الحسن نور الدين الملا الهروي القاري، *فتح باب العناية بشرح النقاية*، تحقيق محمد نزار تميم، هيثم نزار تميم (بيروت: دار الأرقم بن أبي الأرقم، 1997/1418)، 443/2؛ علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني المرغناني، *الهداية في شرح بداية المبتدي*، تحقيق طلال يوسف (بيروت: دار احياء التراث العربي، د.ت)، 248/3؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية*، 435/4.

كل هذا كان بالنسبة للمستأجر ولكن لا يمكن قبول سفر المؤجِّر كعذر لفسخ العقد مقارنةً بالمستأجر، وذلك لأنه لا علاقة بين سفر المؤجِّر وبين منفعة العين المؤجَرة، ولا ضرر ينشأ عن هذا السفر، لهذا لا فرق بين حضور المؤجِّر وغيبته.[51] هذا فيما يتعلق بالمؤجِّر وماله، أما إذا كان الأمر يتعلق بالمؤجِّر نفسه، فمثلاً: إذا أجَّر نفسه ثم لسبب ما اضطر إلى السفر، فقد يُعتبر أن له الحق في فسخ الإجارة؛ لأننا لو ألزمناه بالإقامة وهو في الوقت نفسه مضطر إلى السفر، فإن هذا يضره لأنه وقت انعقاد العقد لم يكن يعلم أنه سيغادر البلد.

إذن، السفر لا يُعدّ من الأعذار التي تُثبت حقَّ فسخ عقد الإجارة للمؤجِّر الذي يؤجّر ماله، بل للمستأجر؛ لأنه لا علاقة بين منفعة المستأجر وسفر المؤجِّر، إن بقي العقد على حاله فلن يتضرّر أيّ أحدٍ به بخلاف المستأجر وبخلاف الذي يؤجّر نفسَه.

2.4. ترك عمله

إذا آجر الشخص نفسه كعاملٍ ثم أراد أنْ يترك وظيفته، فإنّ ذلك لا يُعتبر عذرًا من الأعذار، فمثلًا: إذا أجّر الشخص نفسه عاملًا ثم أراد أنْ يترك هذا العمل، أو أراد أن ينتقل من هذا العمل إلى عمل آخر، وفَعَلَ ذلك لأنه مَلَّ من العمل الذي يقوم به، أو لأنه لا يحبّ العمل الذي يقوم به، فمثل هذا لا يعتبر عذرًا في فسخ العقد. لذلك يجب على هذا الشخص الالتزامُ الكاملُ بعقد الإجارة. وهذا لا يعني أنّ عمله مستهجَن، أو معيب؛ لأنه معلوم فعلًا أنه من أهل تلك المهنة، ولا يكون مذمومًا إذا استمرّ في مهنته على ما هو عليه، فعليه أن يلتزم عقد الإجارة. وبالنسبة لمثل هذا الشخص، يمكن القول بأنه يجب عليه أولًا إكمال عمله حسب شروط عقد الإجارة ثم يمكنه ترك عمله إذا أراد ذلك بعد إيفاء العقد.[52]

إذنْ، تركُ العمل، أو انتقالُ المؤجِّر من عملٍ إلى آخرَ لا يُعدّ من الأعذار التي تُثبت حقّ فسخ عقد الإجارة للمؤجَر؛ لأنه قد ينتقل إلى عملٍ آخرَ بعد وفائه بالعقد ولا يتضرّر المؤجَر لنفسه كأجيرٍ بهذا الاستمرار.

3.4. انهدام المستأجَر الذي يسكنه المؤاجر

انهدام الدار المستأجرة يعتبر عذرًا يبيح للمستأجر فسخ عقد الإجارة، وذلك لأنه لا يمكنه استيفاء أيّ منفعةٍ من الدار المستأجرة وهي منهدمةٌ، وعلى هذا فإنّ الأجرة التي سيأخذها المؤجّر هي أجرةٌ بلا مقابلٍ، فلا يجوز أخذ أجرةٍ بلا مقابلٍ.[53] وإذا كان المؤجّر لا يملك دارًا غيرَ الدار التي يسكنها وغيرَ الدار التي آجرها وانهدمت الدار التي يسكنها فإن ذلك لا يعتبر عذرًا بالنسبة له في فسخ عقد الإجارة. وذلك لأنه ليس هناك ضررٌ لا ينجم عن طبيعة عقد الإجارة، فلا يكون عذرًا في فسخ الإجارة؛ لأنّ الذي يؤجّر داره قادرٌ على استئجار دارٍ أخرى بعد انهدام داره التي يسكنها.[54] وينطبق الأمر نفسه هنا: إذا اشترى المستأجر منزلاً، وبعد أنْ اشتراه أراد أنْ يفسخ عقد الإجارة وينتقل إلى داره الجديدة من الدار المستأجرة التي يسكنها، فليس له ذلك؛ لأن هذا ليس بعذرٍ لفسخ عقد الإجارة، ويمكنه أنْ يؤجّر الدار التي اشتراها ويستمر في السكن في الدار التي استأجرها من قبلُ.[55]

---

[51] المرغناني، الهداية في شرح البداية، 248/3؛ لبابرتي، *العناية شرح الهداية*، 149/9؛ العيني، *البناية شرح الهداية*، 353/10؛ علاء الدين السمرقندي، *تحفة الفقهاء*، 360/2؛ الموصلي، *الاختيار لتعليل المختار*، 62/2؛ الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية*، 459/4.

[52] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4؛ السرخسي، *المبسوط*، 27/23؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية*، 461/4.

[53] انظر: ابن عابدين، *رد المحتار على الدر المختار*، 77/6.

[54] ابن نجيم، *البحر الرائق*، 42/8.

[55] الكاساني، *بدائع الصنائع*، 199/4؛ الشيخ نظام وآخرون، *الفتاوى الهندية*، 459/4. انظر أيضا: ابن عابدين، *رد المحتار على الدر المختار*، 82/6.

إنّ الحالات المماثلة للحالتين الموصوفتين أعلاه شائعةٌ جدًّا اليوم وتتسبّب في نزاعات بين العاقدين، ومن المعروف في الوقت الحاضر أنّ الذين يؤجّرون بيوتهم يرغبون في إخراج المستأجر قبل انتهاء مدة العقد لأسباب مختلفة على الرغم من أنه ليس لهم الحقّ القانوني في ذلك، ومن بين هذه الأسباب، رغبة المؤجّر في السكن في داره، أو رغبة أحد أبناء المؤجّر في السكن فيها، ويتضح من الفقرات السابقة أنّ السببين المذكورين أعلاه لا يشكلان عذرًا كافيًا لفسخ العقد؛ لأنّ الأضرار الناجمة عن هذين السببين هما ضرران لا يتعلقان بطبيعة عقد الإجارة. هذا من جهة المؤجِّر ومن جهة المستأجر، إذا أراد المستأجر أن يخرج من الدار المستأجرة قبل انتهاء عقد الإجارة لأسباب لا يمكن اعتبارها عذرًا، وقد تكون من هذه الأسباب العثور على منزل جديد، أو العثور على منزل أقرب إلى مكان عمله، أو العثور على منزل بإيجار أرخص. ومع ذلك، وكما ذكرنا أعلاه، لا يُعتبر أيّ من هذه الأسباب عذرًا لفسخ عقد الإجارة؛ لأن أيًّا من هذه الأسباب لا علاقةَ له بالعقد نفسه، ولا بالضرر المتعلق بالعقد.

4.4. الانتقال من مدينة إلى مدينة أخرَى

إذا اضطرّ المستأجر إلى الانتقال إلى مدينةٍ أخرى فإنّ ذلك يُعتبر عذرًا في فسخ عقد الإجارة، وذلك لعدم حصوله على المنفعة التي كان يرغب فيها بعقد الإجارة،[56] ولكن هذا لا ينطبق على من أجّر داره، حتى لو انتقل من المدينة؛ لأنه يمكن للمستأجر أنْ يستمرّ في السكنى في داره المستأجرة مع غياب مؤجره، ولذلك ليس للذي يؤجّر داره أن يطالب المستأجرَ بالخروج من داره بسبب انتقاله.[57] والسفر الذي سبق ذكره يختلف عن الانتقال إلى مدينة أخرى؛ لأن في الأول سيعود الشخص بعد مدة معينة، أما في الثاني فقد لا يعود الشخص حتى بعد مدة طويلة. وبمعنى آخر، فإنهما يختلفان جوهريًا عن بعضهما البعض.

إذنْ، الانتقال من بلدٍ إلى بلدٍ آخرَ لا يُعدُّ من الأعذار التي تُثبِت حقَّ فسخ عقد الإجارة للمؤجِّر؛ لأنَّ المستأجر يبقى في الإجارة دون وجود صاحب محل العقد في نفس المدينة، وليس في هذا أيُّ ضررٍ لا يلتزمه بأصل العقد.

النتيجة

يحتاج الناس إلى العقود التي تتم بين الأطراف لتلبية احتياجاتهم في الحياة الدنيا. ومن بين هذه العقود، الأكثر احتياجًا هي عقود البيع والإجارة، ولكن بعد انعقاد العقود وتحمُّل المسؤوليات الناشئة عنها من قِبَل المتعاقدين، قد تظهر بعض المشاكل، أو الحالات التي لا تُتوقع. وتؤثر هذه المشاكل أو الحالات بشكلٍ سلبيٍّ على الناس مباشرةً، وأيضًا على المنافع التي تُحصَّل من العقود، ولكن لا يمكن للمتعاقدين أن لا يتحمّلا المسؤوليات والالتزامات التي تفرضها العقود في أي وقت يشاءان؛ بسبب أن هذه العقود لازمة، وتُلزِم المتعاقدين معًا. لذلك، طوَّر الحنفيّة آليتين لمواجهة هذه الحالة: إحداهما هي العيوب والأخرى هي الأعذار. تتيح العيوب لأحدٍ من المتعاقدين فسخ العقد في عقود البيع من خلال إزالة الإلزامية. أما الأعذار فتتيح لأحدٍ من المتعاقدين فسخ العقد في عقود الإجارة من خلال إزالة الإلزامية أيضًا. وبهذه الطريقة، يتم منع تحمُّل المتعاقدين المسؤوليات والأضرار الإضافية التي لا تنشأ من العقد. والأعذار كثيرة بسبب طبيعة عقود الإجارة؛ لأنّ الإجارة لا تكتمل بعد فترة قصيرة من إنشائها، بل تكتمل بعد فترة طويلة بسبب قبض أحدٍ من المتعاقدين المنافعَ تدريجيًا. وبما أن اكتمالها يستغرق وقتًا طويلًا، فإن احتمالية مواجهة ظروف غير متوقعة أثناء فترة العقد تزداد.

وبناء على بحثنا وجهدنا في دراستنا، توصلنا إلى جملة من النتائج، وهي:

- بين معاني العذر والإجارة اللغوية وبين معاني العذر والإجارة الاصطلاحية صلة متشابهة.

---

[56] انظر: الكاساني، *بدائع الصنائع*، 198/4؛ العيني، *البناية شرح الهداية*، 353/10؛ البابرتي، *العناية شرح الهداية*، 138/9.

[57] علاء الدين السمرقندي، *تحفة الفقهاء*، 360/2.

- بين معنييْ العقد والفسخ صلة متضادة.
- الحنفيّة قبلوا العذر في عقد الإجارة سبباً للتجنب من الضرر الذي لا ينشأ من طبيعة العقد، وبناء عليه وضعوا عدم وجود العذر في شروط لزوم عقد الإجارة من حيث بقاء العقد على اللزوم.
- إنّ العيب الذي يمنح حق الفسخ في عقد البيع يشابه العذر الذي يمنح حق الفسخ في عقد الإجارة.
- إنّ الأحناف قاسوا العذر في عقد الإجارة على العيب في عقد البيع في حكم فسخ العقد بالعلة المشتركة وهي الضرر الذي لا ينشأ من طبيعة العقد.
- تم تحديد اثني عشر عذراً تتعلق بالمؤجر فقط، وإنّ هذه الأعذار تمنح المؤجّر حق فسخ عقد الإجارة، وهي: الدين الكثير، والعيوب الموجودة مسبقاً في العين المستأجَرة، والعمل المستأجَر الذي يُنظر إليه بشكل سلبي من قبل المجتمع، ومرض المؤجِر، ومرض العين المستأجَرة، وبلوغ الأجير، والإعتاق، والخوف من التلف، وتمديد فترة الإجارة بشكل غير عادي، والخوف من سرقة ممتلكات المؤجِر، وانضمام المستأجِر إلى دار الحرب، وكون المستأجِر فاسقاً.
- تم تحديد أربعة أعذار تتعلق بالمؤجر فقط، وإنّ هذه الأعذار لا تمنح المؤجّر حق فسخ عقد الإجارة، وهي: السفر، وترك العمل، وانهدام المستأجَر، والانتقال من البلدة.
- إنّ أنواع الأعذار المذكورة في الكتب الكلاسيكية منذ سنوات عديدة، لها انعكاسات في يومنا هذا.

Funding / Finansman: This research received no external funding. / Bu araştırma herhangi bir dış fon almamıştır.

Conflicts of Interest / Çıkar Çatışması: The authors declare no conflict of interest. / Yazarlar, herhangi bir çıkar çatışması olmadığını beyan eder.

Sustainable Development Goals (SDG) / Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları (SDG): 11 Sustainable Cities and Communities / Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar

المراجع والمصادر بالعربية

إبراهيم مصطفى وآخرون. المعجم الوسيط. دار الدعوة، بدون تاريخ.

ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز الدمشقي الحنفيّ. رد المحتار على الدر المختار. 6 مجلدات. بيروت: دار الفكر، الطبعة الثانية، 1966/1386.

ابن مازة، أبو المعالي برهان الدين محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر البخاري الحنفيّ. المحيط البرهاني في الفقه النعماني فقه الإمام أبي حنيفة رضي الله عنه. 9 مجلدات. تحقيق: عبد الكريم سامي الجندي. بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، 2004/1424.

ابن منظور، محمد بن مكرم بن على أبو الفضل جمال الدين الأنصاري الإفريقى. لسان العرب. 15 مجلدا. بيروت: دار صادر، الطبعة الثالثة، 1994/1414.

ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد المصري. البحر الرائق شرح كنز الدقائق. 8 مجلدات. دار الكتاب الإسلامي، الطبعة الثانية، بدون تاريخ.

ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد المصري. الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان. بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، 1999/1419.

أبو الليث السمرقندي، نصر بن محمد بن أحمد بن إبراهيم. عيون المسائل. تحقيق د. صلاح الدّين الناهي. بغداد: مطبعة أسعد، بدون طبعة، 1966/1386.

البابرتي، أكمل الدين محمد بن محمد بن محمود . العناية شرح الهداية. 10 مجلدات. لبنان: دار الفكر، 1970/1389.

البركتي، محمد عميم الإحسان المجددي. التعريفات الفقهية. بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، 2003/1424.

الجرجاني، علي بن محمد بن علي الزين الشريف. التعريفات. تحقيق جماعة من العلماء. بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، 1983/1403.

الجصاص، أحمد بن علي أبو بكر الرازي. شرح مختصر الطحاوي. تحقيق د. عصمت الله وآخرون. دار البشائر الإسلامية – ودار السراج، الطبعة الأولى، 2010/1431.

الحصكفي، محمد بن علي بن محمد بن علي بن عبد الرحمن. الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار. تحقيق عبد المنعم خليل إبراهيم. بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، 2002/1423.

داماد أفندي، عبد الرحمن بن محمد بن سليمان المدعو بشيخي زاده. مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر. مجلدان. دار إحياء التراث العربي، بدون تاريخ.

الزبيدي، أبو بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي اليمني الحنفيّ. الجوهرة النيرة. مجلدان. المطبعة الخيرية، الطبعة الأولى، 1904/1322.

الزَّبيدي، محمّد بن محمّد بن عبد الرزّاق الحسيني أبو الفيض الملقّب بمرتضى. تاج العروس من جواهر القاموس. 40 مجلدا. دار الهداية، 1385-2001-1965/1422.

الزيلعي، عثمان بن علي. تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق. 6 مجلدات. بولاق: المطبعة الكبرى الأميرية، الطبعة الأولى، 1896/1314.

السرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة. المبسوط. 31 مجلدا. بيروت: دار المعرفة، بدون طبعة.

سعدي أبو جيب. القاموس الفقهي لغة واصطلاحا. دمشق: دار الفكر، الطبعة الثانية، 1988/1408.

الشيباني، محمد بن الحسن. الأصل. تحقيق محمَّد بوينوكالن. 12 مجلدا. بيروت: دار ابن حزم، الطبعة الأولى، 2012/1433.

الشيباني، محمد بن الحسن. المخارج في الحيل. القاهرة: مكتبة الثقافة الدينية، 1999/1419.

صدر الشريعة، عُبيد الله بن مسعود المحبوبي. شرح الوقاية. تحقيق صلاح محمد أبو الحاج. 5 مجلدات. الأردن: دار الفرقان، الأولى، 2006/1426.

علاء الدين السمرقندي، محمد بن أحمد بن أبي أحمد أبو بكر. تحفة الفقهاء. 3 مجلدات. بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، 1994/1414.

العيني، أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابى الحنفى بدر الدين. البناية شرح الهداية. تحقيق أيمن صالح شعبان. 13 مجلدا. بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، 2000/1420.

فتحي الدريني. النظريات الفقهية. منشورات جامعة دمشق، الطبعة الرابعة، 1997/1417.

القاري، علي بن محمد، أبو الحسن نور الدين الملا الهروي. فتح باب العناية بشرح النقاية. تحقيق محمد نزار تميم، هيثم نزار تميم. 3 مجلدات. بيروت: دار الأرقم بن أبي الأرقم، الأولى، 1997/1418.

قاضي خان، فخر الدين حسن بن منصور بن محمود الأوزجندي الفرغاني. شرح الزيادات. تحقيق د. قاسم أشرف نور أحمد. 6 مجلدات. باكستان: المجلس العلمي، 2000/1421.

القدوري، أبو الحسين أحمد بن محمد بن جعفر البغدادي، *التجريد*، تحقيق أ. د. محمد أحمد سراج – أ. د. علي جمعة محمد. 12 مجلدا. القاهرة: دار السلام، الطبعة الثانية، 2006\1427.

قذافي عزات الغنانيم، العذر وأثره في عقود المعاوضات المالية في الفقه الإسلامي، (الأردن: دار النفائس، 2008).

الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. تحقيق علي معوض – عادل عبد الموجود. 7 مجلدات. دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، 1986/1406.

المجموعة من العلماء. الموسوعة الفقهية الكويتية. 45 مجلدا. الكويت: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، بدون طبعة، 1404-2006-1983/1427.

المرغناني، علي بن أبي بكر بن عبد الجليل. الهداية في شرح بداية المبتدي. تحقيق طلال يوسف. 4 مجلدات. بيروت: دار احياء التراث العربي، بدون تاريخ.

الموصلي، عبد الله بن محمود بن مودود البلدحي، مجد الدين أبو الفضل الحنفيّ. الاختيار لتعليل المختار. م5 مجلد. القاهرة: مطبعة الحلبي، 1937/1356.

منلا خسرو. درر الحكام شرح غرر الأحكام. مجلدان. دار إحياء الكتب العربية، بدون التاريخ.

نظام الدين وآخرون. الفتاوى الهندية. 6 مجلدات. بيروت: دار الفكر، الطبعة الثانية، 1892/1310.

Türkçe Kaynaklar

Köse, Saffet. "İslam Hukukunun Statik Olduğu İddiası Tahlili". *Necmettin Erbakan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 6/6 (1996) 255–295.

Aslan, Mehmet Selim, Süreli Akitlere Etkisi Açısından İslam Borçlar Hukukunda Özür, (Bursa: Emin Yayınları, 2018).

Özpınar, Ömer. "Hadîs ve Fıkıh Edebiyatında Ortak Bir Kavram: Mürûet". *Necmettin Erbakan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 32/32 (2011)، 107–142.

Topal, Şevket – Keskin, Zahide, "İcâre Akdinin Feshine Etkisi Bakımından Hanefîlerde Zarar", Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi, 22/1 (Mart 2022).

Yaman, Ahmet. "Günümüz İftâ Örnekleri Bağlamında Dinî Soruları Cevaplandırmada Kaynak ve Yöntem Sorunu". *Necmettin Erbakan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 28/28 (2009)، 9–18.

Kaynakça

Aslan, Mehmet Selim, *Süreli Akitlere Etkisi Açısından İslam Borçlar Hukukunda Özür*, (Bursa: Emin Yayınları, 2018).

Aynî, Ebû Muhammed (Ebü's-Senâ) Bedrüddîn Mahmûd b. Ahmed b. Mûsâ b. Ahmed. *el-Binâye fî şerḥi'l-Hidâye*. thk. Eymen Sâlih Şa'bân. 13 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-ilmiyye, 1. Basım, 1420/2000.

Bâbertî, Ekmelüddîn Muhammed b. Mahmûd b. Ahmed er-Rûmî el-Mısrî. *el-ʿİnâye*. 10 Cilt. Lübnân: Dârü'l-Fikr, 1. Basım, 1389/1970.

Berketî, Muḥammed el-Umeym el-İhsân el-Müceddidî. *et-Taʿrîfâtü'l-Fıkhiyye*. Beyrût: Dâru'l-Kütübi'l-ilmiyye, 1. Basım, 1424/2003.

Cürcânî, Alî b. Muhammed b. Alî ez-Zeyn eş-Şerîf. *et-Taʿrîfât*. thk. Heyet. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-ilmiyye, 1. Basım, 1403/1983.

Cessâs, Ebû Bekr Ahmed b. Alî er-Râzî. *Şerḥu Muḫtaṣari'ṭ-Ṭaḥâvî*. thk. İsmetullah İnayetullah Muhammed, Sâid Bekdaş vd. Beyrut: Dârü'l-Beşâiri'l-İslamiyye, 1. Basım, 1431/2010.

Damad Efendi, Abdurrahman b. Muhammed b. Süleyman Şeyhîzâde. *Mecmaʿu'l-enhur fî şerḥi Mülteḳa'l-ebḥur*. 2 Cilt. Beyrut: Dârü İhyâi'-t-Türâsi'l-Arabi, ts.

Ebü'l-Leys es-Semerkandî, Nasr b. Muhammed b. Ahmed b. İbrâhîm. *ʿUyûnü'l-mesâ'il*. thk. Dr. Salahaddin Nâhî. Bağdad: Matbaatü'l-Esʿad, ty., 1386/1966.

Fethî ed-Düreynî. *en-Naẓariyyâtü'l-Fikhiyye*. Menşûrâtü Câmiati Dimeşk, 2. Basım, 1417/1997.

Haskefî, Muhammed b. Alî b. Muhammed b. Ali b. Abdurrahman. *ed-Dürrü'l-muḫtâr Şerḥu Tenvîrü'l-ebṣâr ve'l-Câmii'l-Bihâr*. thk. Abdu'l-munʿim Halîl İbrâhîm. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-ilmiyye, 1. Basım, 1423/2002.

Heyet. *el-Mevsûʿatü'l-Fikhiyyetü'l-Kuveytiyye*. 45 Cilt. Kuveyt: Vizâratü'l-Evkâf ve'ş-Şuʿûni'l-İslâmiyye, 1404-1427/1983-2006.

İbrahim Mustafa vd., *el-Muʿcemu'l-Vasît*. Dâru'd-daʿve, ty.

İbn Âbidîn, Muhammed Emîn b. Ömer b. Abdilazîz el-Hüseynî ed-Dımaşkī. *Reddü'l-muḫtâr ʿale'd-Dürri'l-muḫtâr*. 6 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Fikr, 2. Basım, 1386/1966.

Ibn Maze, Ebu'l-Meâlî Burhânüddîn Mahmûd b. Ahmed b. Abdilazîz el-Buhârî el-Mergīnânî el-Hanefî. *el-Muḥîṭü'l-Burhânî fi'l-fıḳhi'n-Nuʿmânî*. thk. Abdulkerîm Sâmî el-Cundî. 9 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-ʿİlmiyye, 1424/2004.

İbn Manzûr, Muhammed b. Mükerrem b. Alâ Ebu'l-Fazl Cemaleddîn el-Ensârî el-İfrîkî. *Lisânü'l-ʿArab*. 15 Cilt. Beyrut: Dârü Ṣadr, 2. Baskı, 1414/1994.

İbn Nüceym, Zeynüddîn b. İbrâhîm b. Muhammed el-Mısrî. *el-Baḥrü'r-râ'iḳ*. 8 Cilt. Dârü'l-Kitâbi'l-İslâmî, 2. Basım, ts.

İbn Nüceym, Zeynüddîn b. İbrâhîm b. Muhammed el-Mısrî. *el-Eşbâh ve'n-Naẓâir ʿalâ Mezhebi Ebî Hanîfe en-Nuʿmân*. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-ilmiyye, 1. Basım, 1419/1999.

Kâsânî, Alâüddîn Ebû Bekr b. Mesʿûd b. Ahmed el-. *Bedâ'iʿu'ṣ-ṣanâ'iʿ fî tertîbi'ṣ-ṣerâ'i*. thk. Ali Muavvez - Adil Abdulmevcud. 7 Cilt. Beyrut: Dârü'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2. Basım, 1406/1986.

Kārî, Ebü'l-Hasen Nûrüddîn Alî b. Sultân Muhammed el-Herevî. *Fetḥu bâbi'l-ʿinâye*. thk. Muhammed Nezzar Temim - Heysem Nezzar Temim. 3 Cilt. Beyrut: Dârü'l-Erkam b. Ebi'l-Erkam, 1. Basım, 1418/1997.

Kādîhan, Ebü'l-Mehâsin Fahrüddîn Hasen b. Mansûr b. Mahmûd el-Özkendî el-Fergānî. *Şerḥu'z-Ziyâdât*. thk. Kasım Eşref Nûr Ahmed. 6 Cilt. Pakistan: el-Meclisu'l-ʿİlmî, 1421/2000.

Kazzâfî, İzzet el-Ğanânîm. *el-ʻUzr ve Eseruh fi ʻukûdi'l-Muʿâvedâti'l-Mâliyye fi'l-Fıkhi'l-İslâmî*. Ürdün: Dârü'n-Nefâis, 2008.

Kudûrî, Ebü'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed. *et-Tecrîd*. thk. Muhammed Aḥmed Sirâc - Ali Cuma Muhammed. 12 Cilt. Kahire: Dâru's-Selâm, 2. Basım, 1427/2006.

Köse, Saffet. "İslam Hukukunun Statik Olduğu İddiası Tahlili". *Necmettin Erbakan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 6/6 (1996) 255–295.

Mergīnânî, Ebü'l-Hasen Burhânüddîn Alî b. Ebî Bekr b. Abdilcelîl el-Fergānî el-. el-Hidâye. thk. Tallâl Yûsuf. 4 Cilt. Beyrut: Dârü İhyâi'-t-Türâsi'l-Arabi, ts.

Mevsılî, Ebü'l-Fazl Mecdüddîn Abdullāh b. Mahmûd b. Mevdûd. *el-İḫtiyâr li-taʿlîli'l-Muḫtâr*. 5 Cilt. Beyrut: Matbaʿatü'l-Halebî, 1356/1937.

Molla Hüsrev. *Dürerü'l-ḥükkâm fî şerḥi Ġureri'l-aḥkâm*. 2 Cilt. b.y.: Dâru İhyâi'l-Kütübi'l-Arabiyye, ts.

Nizâmuddîn vd.,. *el-Fetâva'l-Hindiyye*. 6 Cilt. Beyrut: Dârü'l-Fikr, 2. Basım, 1310/1892.

Özpınar, Ömer. "Hadîs ve Fıkıh Edebiyatında Ortak Bir Kavram: Mürûet". *Necmettin Erbakan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 32/32 (2011)107 ،–142.

Saʿdî Ebû Ceyb. *al-Kāmûsü'l-Fikhî al-fiqhī lügaten ve'stılâhân*. Dimeşk : Dârü'l-Fikr, 2. Basım, 1408/1988.

Sadrüşşerîa es-Sânî, Ubeydullah b. Mesʿûd. *Şerḥu'l-Viḳāye*. thk. Salâh Muhammed Ebü'l-Hâc. 5 Cilt. Amman: Dârü'l-Verrak, 1. Basım, 1426/2006.

Semerkandî, Ebû Bekr Alâüddîn Muhammed b. Ahmed b. Ebî Ahmed. *Tuḥfetü'l-fuḳahâ'*. 3 Cilt. Beyrut: Dârü'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2. Basım, 1414/1994.

Serahsî, Ebû Bekr Şemsü'l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed. *el-Mebsûṭ*. 31 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Maʿrife, ts.

Şeybânî, Muhammed b. el-Hasen. *el-Aṣl*. thk. Muhammed Boynukalın. 12 Cilt. Beyrut: Dâru İbn Hazm, 1433/2012.

Şeybânî, Muhammed b. el-Hasen. *el-Meḫâric fi'l-ḥiyel*. Kâhire: Mektebetü's-Sekâfeti'd-Dîniyye, 1419/1999.

Topal, Şevket – Keskin, Zahide, "İcâre Akdinin Feshine Etkisi Bakımından Hanefîlerde Zarar", *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi*, 22/1 (Mart 2022).

Yaman, Ahmet. "Günümüz İftâ Örnekleri Bağlamında Dinî Soruları Cevaplandırmada Kaynak ve Yöntem Sorunu". *Necmettin Erbakan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 28/28 (2009)9 ،–18.

Zebîdî, Radiyyüddîn Ebû Bekr b. Alî el-Haddâd. *el-Cevheretü'n-neyyire ʿalâ Muḫtaṣari'l-Kudûrî*. 2 Cilt. b.y.: el-Matbaʿatü'l-Ḫayriyye, 1. Basım, 1322/1904.

Zebîdî, Muhammed b. Muhammed b. Abdirrezzâk el-Hüseynî Ebu'l-Feyz el-Mürtezâ. *Tâcü'l-ʿarûs min cevâhiri'l-Ḳāmûs*. 40 Cilt. Dârü'l-Hidâye, 1385-1422/1965-2001.

Zeylaî, Ebû Muhammed Fahruddîn Osmân b. Alî b. Mihcen b. Yûnus es-Sûfî el-Bâriî. *Tebyînü'l-ḥaḳā'iḳ*. 6 Cilt. Kahire: el-Matbaʿatü'l-Kübra el-Emîriyye, 1. Basım, 1314/1896.

cilt / volume: 54 • sayı / issue: 2 • kış / winter 2024
e-ISSN: 2149-0015

Araştırma Makalesi / Research Article

Excuses Permitting the Lessor the Right to Terminate the Lease Contract in the Hanafi School and Their Contemporary Applications

Ali Veysel AKCAN

Öğretim Görevlisi Dr., Necmettin Erbakan Üniversitesi, A. Keleşoğlu İlahiyat Fakültesi, İslam Hukuku Anabilim Dalı, Konya, Türkiye
Lecturer PhD, Necmettin Erbakan University, A. Kelesoglu Faculty of Theology, Department of Islamic Law, Konya, Türkiye
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-7994-8256 | ROD ID: https://ror.org/013s3zh21 | aliveysel.akcan@erbakan.edu.tr

EXTENDED ABSTRACT

Introduction: This research examines the excuses that permit the lessor to terminate a rental contract within the Hanafi school of thought and highlights some of their applications in modern contexts. A review of the literature reveals no prior study that addresses this topic comprehensively or in the manner undertaken here. While some works mention these excuses, they either mention them incompletely, fail to address them in detail, or neglect their contemporary applications. This research seeks to answer the following questions: What is the underlying philosophy of the excuses that grant the lessor the right to terminate a rental agreement in the Hanafi school? What are these excuses? How can these excuses be applied in contemporary context? What are the excuses that exist but do not annul the rental agreement? This study is significant in that it systematically compiles the excuses outlined in classical Hanafi sources, critically evaluates them, and establishes their relevance to contemporary life.

Method: This research adopts the text analysis method by surveying the authoritative sources of the Hanafi school of thought. As such, it employs qualitative research. Using the text analysis method, the sections on rental contracts in the authoritative fiqh books of the Hanafi school have been examined. The findings were critically evaluated, with a focus on identifying who holds the authority to annul the contract and adapting these findings to contemporary contexts through a deductive approach.

Findings: The Hanafis developed two mechanisms to addresse adverse situations in rental contracts that are not caused by either party: defects and excuses. Defects allow one of the parties in sales contracts to annul the agreement by removing its binding nature. Excuses, on the other hand, provide one of the parties in rental agreements the authority to terminate the contract under specific conditions, also removing its binding nature. In this way, the parties are protected from additional responsibilities and damages that do not arise from the contract.

Discussion: Rental contracts require a long period to end after being signed. During this time, unforeseen adverse situations that are not caused by either party may arise. When these situations undermine the primary benefit gained from the contract benefit gained from the contract, the contract's continued validity loses its meaning, allowing the affected party may annul the contract.

Conclusion: The study reaches the following conclusions: There is a conceptual parallel similarity between the linguistic and terminological meanings of the "excuse" and "rental"; there is an oppositional relationship exist between the terms "contract" and "annulment"; the Hanafi school views excuses in rental contracts as a reason to avoid damages that do not stem from the nature of the contract; the defect that grants the right to annul in a sales contract is similar to the excuse that grants the right to annul in a rental contract. The twelve excuses that grant the lessor the authority to annul the rental contract are as follows: excessive debt, pre-existing defects in the rented property, the job for which the property is rented being frowned upon by society, the illness of the lessor, the illness of the rented property, the coming of age of the rented individual, the emancipation of the rented individual, fear of destruction, the abnormal extension of the rental period, fear of theft of the lessor's goods, the tenant joining dâr al-harb, and the tenant displaying immoral behavior. The four excuses that do not grant the lessor the authority to annul the rental contract are as follows: travel, abandoning

the rented work, the collapse of the lessor's house, and the lessor moving to another city. The types of excuses mentioned in classical works years ago have contemporary contexts today.

Recommendation: The information in fiqh books can be critically examined and applied to modern contexts. Additionally similar studies can be conducted on other types of contracts to explore their relevance and applicability in contemporary legal and societal frameworks.

Keywords: Islamic Law, The Hanafis, The Rental Contract, Termination, Excuses.