



جامعة الأزهر

كلية الشريعة والقانون بأسسيوط

المجلة العلمية

أثر الحرب الدائرة في السودان على عقد الإيجار

إعداد

د/ عثمان محمد أحمد الأمين حماد

أستاذ القانون المساعد

بجامعة حائل - كلية الشريعة والقانون - المملكة العربية السعودية

(العدد السابع والثلاثون الإصدار الثاني أبريل ٢٠٢٥م الجزء الثاني)

أثر الحرب الدائرة في السودان على عقد الإيجار

عثمان محمد أحمد الأمين حماد.

قسم القانون، كلية الشريعة والقانون، جامعة حائل، المملكة العربية السعودية.

البريد الإلكتروني: o.elameen@uoh.edu.sa

ملخص البحث:

يهدف هذا البحث إلى دراسة تأثير الحرب الدائرة في السودان على عقود الإيجار، وتحليل الإشكالات القانونية التي نشأت بسبب تعذر تنفيذ الالتزامات التعاقدية بين المؤجرين والمستأجرين يناقش البحث مدى إمكانية تطبيق نظريتي القوة القاهرة والظروف الطارئة على هذه العقود، كما يستعرض موقف القضاء السوداني والتشريعات ذات الصلة، مع إجراء مقارنة قانونية مع أنظمة دولية أخرى مثل فرنسا، مصر، والولايات المتحدة الأمريكية، خلصت الدراسة إلى أن الحرب أدت إلى فقدان المستأجرين للقدرة على سداد الإيجار أو الانتفاع بالعقارات، في حين تكبد المؤجرون خسائر مالية نتيجة تعثر التحصيل، مما أفرز العديد من النزاعات القانونية، كما تبين أن التشريعات السودانية الحالية لا توفر حلولاً كافية لمعالجة هذه الحالات الاستثنائية، حيث تفتقر إلى نصوص واضحة تنظم عقود الإيجار في حالات الحرب، بناءً على النتائج، يقترح البحث تعديلات تشريعية تتضمن إصدار قوانين استثنائية لتعليق أو تخفيض الإيجار في المناطق المتأثرة بالحرب، وتعزيز دور القضاء في تعديل العقود بدلاً من فسخها، إضافة إلى تفعيل آليات التحكيم والوساطة لحل النزاعات بشكل أكثر مرونة. كما يوصي بالاستفادة من التجارب الدولية الناجحة لضمان حماية حقوق الأطراف المتعاقدة وتحقيق التوازن بين مصالح المؤجرين والمستأجرين خلال الأزمات.

الكلمات المفتاحية: عقود - الإيجار - الحرب - القوة - الظروف - الطارئة - القانون

- السوداني.

The Impact of the Ongoing War in Sudan on Lease Contracts

Othman Mohammed Ahmed Al-Ameen Hammad,

Department of Law, College of Sharia and Law, University of Hail, Kingdom of Saudi Arabia.

Email: o.elameen@uoh.edu.sa

Abstract

This study aims to examine the impact of the ongoing war in Sudan on lease contracts and analyze the legal challenges that have arisen due to the inability of landlords and tenants to fulfill contractual obligations. The research explores the applicability of the doctrines of force majeure and unforeseen circumstances to these contracts. It also reviews the stance of Sudanese judiciary and relevant legislation, with a comparative legal analysis of international systems such as those of France, Egypt, and the United States.

The study concludes that the war has resulted in tenants losing their ability to pay rent or utilize leased properties, while landlords have suffered financial losses due to payment defaults, leading to numerous legal disputes. Additionally, it finds that current Sudanese legislation does not provide adequate solutions for such exceptional cases, as it lacks clear

provisions governing lease contracts during wartime. Based on these findings, the research proposes legislative amendments, including the issuance of exceptional laws to suspend or reduce rent in war-affected areas, enhancing judicial authority to modify contracts rather than terminate them, and activating arbitration and mediation mechanisms for more flexible dispute resolution. The study also recommends leveraging successful international experiences to ensure the protection of contracting parties' rights and achieving a balance between landlords' and tenants' interests during crises.

Key words: Contracts - Lease - War - Force Majeure - Unforeseen Circumstances - Law - Sudanese

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المقدمة

تعدّ عقود الإيجار من أهم العقود التي تنظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، حيث توفر إطاراً قانونياً لاستغلال العقارات السكنية والتجارية وفق شروط متفق عليها. وتعتبر هذه العقود جزءاً أساسياً من النظام الاقتصادي والاجتماعي في أي دولة، حيث تضمن استقرار الأفراد والأعمال التجارية.

غير أن النزاعات المسلحة، مثل الحرب الدائرة في السودان، تلقي بظلالها على تنفيذ هذه العقود، مما يؤدي إلى تحديات قانونية واقتصادية واجتماعية تؤثر على جميع الأطراف المعنية. فمن جهة، قد يجد المستأجرون أنفسهم غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم المالية بسبب النزوح أو فقدان مصادر الدخل. ومن جهة أخرى، قد يواجه المؤجرون صعوبات في تحصيل الإيجارات أو حتى خسارة ممتلكاتهم بسبب الدمار والاضطرابات الأمنية.

تسعى هذه الدراسة إلى تحليل أثر الحرب في السودان على عقود الإيجار من منظور قانوني واقتصادي، من خلال دراسة الإشكاليات التي يواجهها كل من المؤجرين والمستأجرين، والبحث في مدى تطبيق نظرية القوة القاهرة في هذا السياق. كما سيتم استعراض التدخلات القانونية المحتملة، ودور الحكومة والقضاء في التعامل مع هذه الأزمة.

أهمية البحث:

تنبع أهمية هذا البحث من الحاجة إلى فهم التداعيات القانونية للحرب على العقود العقارية، وتقديم حلول تساعد في تحقيق التوازن بين حقوق المؤجرين

والمستأجرين. كما أنه يساهم في تسليط الضوء على التحديات الاقتصادية والاجتماعية التي تواجه الأفراد والشركات بسبب عدم استقرار الأوضاع.

أهداف البحث:

١. تحليل تأثير الحرب على تنفيذ عقود الإيجار في السودان.
 ٢. دراسة الإطار القانوني لعقد الإيجار في ظل الظروف الاستثنائية.
 ٣. اقتراح حلول قانونية وتنظيمية لحماية حقوق جميع الأطراف.
- يُشكل هذا البحث خطوة نحو إيجاد حلول قانونية تضمن العدالة والتوازن بين الحقوق والالتزامات في ظل الأوضاع الاستثنائية التي تمر بها البلاد.

منهجية البحث:

يعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي، حيث يتم استعراض وتحليل النصوص القانونية والفقهية المتعلقة بعقد الإيجار، مع تطبيقها على الواقع السوداني، خاصة في ظل النزاعات المسلحة وتأثيرها على الالتزامات التعاقدية بين المؤجر والمستأجر.

إشكالية البحث:

كيف أثرت الحرب الدائرة في السودان على تنفيذ عقود الإيجار؟ وما هي الحلول القانونية التي يمكن أن تساهم في تقليل النزاعات بين الأطراف المتعاقدة؟

الدراسات السابقة

تُعد الدراسات السابقة ركيزة أساسية لفهم تأثير الحرب على عقود الإيجار، حيث تسلط الضوء على الإشكالات القانونية، والتفسيرات القضائية، والحلول التشريعية المتبعة في مختلف الدول. فيما يلي عرض لأبرز الدراسات التي تناولت هذا الموضوع .

أولاً: الدراسات المتعلقة بتأثير الحرب على العقود بوجه عام

١. السنهوري، عبد الرزاق (٢٠٠٤). "الوسيط في شرح القانون المدني"، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة.

تناولت هذه الدراسة نظرية القوة القاهرة والظروف الطارئة وتأثيرها على العقود، مشيرة إلى أن الحروب يمكن أن تؤدي إلى استحالة التنفيذ أو جعله مرهقاً للطرف المتعاقد.

أكد السنهوري أن القضاء له سلطة تقديرية في تعديل الالتزامات بدءاً من فسخ العقد تلقائياً.

٢. الجمل، أحمد (٢٠١٠). "القوة القاهرة في العقود المدنية والتجارية"، دار الفكر القانوني، القاهرة.

بحثت الدراسة في تطبيقات القوة القاهرة والظروف الطارئة، موضحة أن الحرب تعد قوة القاهرة إذا جعلت تنفيذ العقد مستحيلاً تماماً.

أكدت الدراسة على أهمية تبني القضاء لنهج مرن يسمح بتخفيف الالتزامات بدءاً من إنهاء العقد مباشرة.

ثانياً: الدراسات المتعلقة بتأثير الحرب على عقود الإيجار

٣. الحداد، محمد (٢٠١٥). "تأثير الظروف الطارئة على عقود الإيجار"، المجلة العربية للدراسات القانونية، العدد ٣٢، ص. ٨٥-١١٠.

تناول البحث تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار خلال النزاعات المسلحة، وناقش أحكام المحاكم العربية التي سمحت بتعديل قيمة الإيجار أو تعليق الدفع مؤقتاً.

٤. الصاوي، ياسر (٢٠١٨). "الآثار القانونية للنزاعات المسلحة على العقود المدنية"، مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة، العدد ٥٤، ص. ٢٠٠-٢٢٥.

أشار إلى أن بعض القوانين، مثل القانون الفرنسي، تسمح للمستأجرين بطلب إعفاء مؤقت من الإيجار إذا تضرر العقار بشكل كبير بسبب الحرب.

ثالثاً: الدراسات المقارنة حول حلول الدول المختلفة

. Dupont, J. (2017). "War and Lease Agreements: A Comparative Study of Legal Responses in Conflict Zones," *International Journal of Law and Policy*, Vol. 14, pp. 45-70.

قارن البحث بين السياسات القانونية في أوروبا والولايات المتحدة فيما يتعلق بعقود الإيجار خلال النزاعات المسلحة.

أشار إلى أن بعض الدول، مثل فرنسا، تعطي المحاكم سلطة تخفيض الإيجار أو تعليق الالتزامات بدلاً من فسخ العقد تلقائياً.

. Anderson, P. (2020). "Legal Frameworks for Rental Agreements in Times of Crisis," *American Journal of Law*, Vol. 22, pp. 112-140.

بحث في القوانين الأمريكية التي توفر حماية خاصة للمستأجرين أثناء الأزمات، مثل قوانين تجميد الإيجارات خلال الحروب والكوارث الطبيعية.

رابعاً: الدراسات حول موقف القضاء السوداني

٧. علي، حسن (٢٠٢١). "القضاء السوداني وأثر النزاعات المسلحة على العقود"، *المجلة السودانية للقانون*، العدد ٢٩، ص. ١٥٠-١٧٥.

حللت الدراسة الأحكام القضائية الصادرة عن المحاكم السودانية في قضايا الإيجار خلال النزاعات المسلحة، وخلصت إلى أن المحاكم تميل إلى تطبيق نظرية القوة القاهرة في بعض الحالات، لكنها تفتقر إلى إطار تشريعي واضح ينظم عقود الإيجار أثناء الحرب.

أبرز ما توصلت إليه الدراسات السابقة:

- أكدت معظم الدراسات أن الحرب يمكن أن تُعامل كقوة قاهرة أو ظرف طارئ يؤثر على عقود الإيجار، مما - يستدعي حلولاً قانونية مرنة.
- بعض الدول، مثل فرنسا والولايات المتحدة، تبنت قوانين توفر حماية خاصة للمستأجرين أثناء النزاعات، بينما تظل التشريعات السودانية بحاجة إلى تطوير القضاء السوداني لا يزال يعتمد على الاجتهادات القضائية الفردية في تفسير تأثير الحرب على عقود الإيجار، مما يبرز الحاجة إلى إصلاحات قانونية واضحة.

خطة البحث:

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار وأحكامه القانونية. ويشتمل على مطلبان:

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وأركانه الأساسية.

المطلب الثاني: التزامات الأطراف في عقد الإيجار.

المبحث الثاني: نظرية القوة القاهرة وتأثيرها على العقود. ويشتمل على مطلبان:

المطلب الأول: مفهوم القوة القاهرة وشروط تطبيقها.

المطلب الثاني: تطبيقات القوة القاهرة في عقود الإيجار.

المبحث الثالث: أثر الحرب في السودان على عقود الإيجار. ويشتمل على مطلبان:

المطلب الأول: التحديات التي تواجه المستأجرين.

المطلب الثاني: التحديات التي تواجه المؤجرين.

المبحث الرابع: المعالجات القانونية والتدخلات التشريعية. ويشتمل على أربعة

مطالب :

المطلب الأول: القوانين السودانية المتعلقة بالقوة القاهرة وعقود الإيجار.

المطلب الثاني: الحلول المقترحة لحماية أطراف عقد الإيجار.

المطلب الثالث: التطبيقات القضائية وأمثلة من الواقع حول الإجراءات في الدول الإسلامية.

المطلب الرابع: النتائج المستفادة من التجارب الدولية والتوصيات لتطوير القانون السوداني

الخاتمة.

المبحث الأول

مفهوم عقد الإيجار وأحكامه القانونية

يُعد عقد الإيجار من العقود الهامة التي تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، حيث يحدد الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الطرفين. ونظراً للأهمية القانونية والاقتصادية لهذا العقد، من الضروري دراسة مفهومه وأركانه والتزاماته، خاصة في ظل الظروف الاستثنائية، مثل الحرب الدائرة في السودان، والتي قد تؤثر على تنفيذ العقود واستمرارها.

المطلب الأول

تعريف عقد الإيجار وأركانه الأساسية

أولاً: تعريف عقد الإيجار:

التعريف القانوني: يُعرف عقد الإيجار في القانون السوداني بأنه: "عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بعين معينة لمدة محددة مقابل أجر معلومة".^(١)

التعريف الفقهي: في الفقه الإسلامي، يُعرف عقد الإيجار بأنه: "عقد على منفعة مقصودة معلومة، قابلة للبدل والإباحة، لمدة محددة بعوض معلوم".^(٢) كما عرّف في الفقه الإسلامي بأنه: عقد يفيد تملك منفعة شيء معلوم بعوض معلوم لمدة محددة. وقد استدل الفقهاء على مشروعيته من القرآن والسنة والإجماع.

(١) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ٥١٢.

(٢) ابن قدامة، المغني، بيروت، دار الفكر، ١٩٩٨م، ج ٤، ص. ٢٢٨.

القرآن الكريم: قال تعالى: ﴿إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ﴾^(١)، وهو دليل على جواز الإجارة.
السنة النبوية: ثبت عن النبي ﷺ أنه قال: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه"^(٢)، وهو تأكيد على مشروعية الإيجار والالتزام بالحقوق المالية للأطراف.
الإجماع: أجمع الفقهاء على جواز عقد الإيجار، لكونه من العقود التي تحقق مصالح الناس.

ثانياً: أركان عقد الإيجار:

يعتبر عقد الإيجار من العقود المهمة التي تُنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، حيث يمنح المستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معين. ولكي يكون عقد الإيجار صحيحاً وملزماً، يجب أن تتوافر فيه أربعة أركان أساسية، وهي:

١. الصيغة (التراضي): يقصد بها توافق إرادة المؤجر والمستأجر على إبرام العقد، بحيث يعرض أحدهما للإيجار ويقبله الطرف الآخر.^(٣)

ويشترط في التراضي شروط هي:

أ- وضوح الإيجاب والقبول: يجب أن يكون هناك عرض صريح من المؤجر وقبول واضح من المستأجر.

(١) سورة القصص الآية ٢٧.

(٢) رواه ابن ماجه.

(٣) علي عبد الله، الأركان العامة للعقد وتطبيقاتها في عقد الإيجار، المجلة العربية للفقهاء والقانون، ٢٠١٩م، ص ٩٠.

ب- عدم وجود عيوب الإرادة: يجب أن يكون التراضي خالياً من الغلط، التدليس، الإكراه أو الاستغلال.

ج- تحديد المدة والقيمة الإيجارية: يجب الاتفاق على مدة الإيجار وقيمته لتجنب النزاعات.

مثال: إذا قال المؤجر: "أؤجر لك هذا المحل التجاري بمبلغ ٥٠٠٠ جنيته شهرياً لمدة سنة"، ورد المستأجر: "قبلت"، فالعقد صحيح من حيث الصيغة.

٢. المحل (العين المؤجرة): وهو الشيء المؤجر الذي يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع به.^(١)

ويشترط فيه شروط هي:

أ- أن يكون موجوداً ومعلومًا: يجب أن يكون العقار أو المنقول المؤجر محددًا بدقة، فلا يجوز تأجير شيء مجهول.

ب- أن يكون قابلاً للانتفاع المشروع: لا يجوز تأجير أشياء غير قانونية أو مخالفة للأنظمة العامة.

ج- أن يكون مملوكًا للمؤجر أو لديه حق تأجيره: فلا يجوز لشخص تأجير ما لا يملك دون تفويض قانوني.

مثال: تأجير شقة سكنية محددة العنوان والمساحة والاستخدام يعتبر صحيحًا، بينما تأجير "منزل غير محدد" يجعل العقد باطلاً.

(١) حسن محمد، الأركان الأساسية لعقد الإيجار وأثر تخلفها، مجلة الدراسات القانونية، العدد ٥، ٢٠١٧م، ص ٦٠.

٣. الأجرة (الثمن أو مقابل الانتفاع): وهو المبلغ المالي أو العوض الذي يلتزم المستأجر بدفعه مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة.^(١)
ويشترط فيه شروط هي:

أ- أن تكون معلومة ومحددة: يجب أن يتفق الطرفان على قيمة الإيجار وطريقة سداده.

ب- أن تكون مشروعة: لا يجوز فرض أجرة غير معقولة أو غير متفق عليها.

ج- أن تكون قابلة للتنفيذ: لا يجوز تحديد الأجرة بأمر مستحيل أو غير واقعي.

مثال: إذا اتفق الطرفان على دفع إيجار شهري بقيمة ٢٠٠٠ جنيه، يكون العقد صحيحاً، أما إذا تركت الأجرة دون تحديد فقد يؤدي ذلك إلى بطلان العقد.

٤. المدة (الزمن المحدد للإيجار): وهو الإطار الزمني الذي يستمر فيه عقد الإيجار، سواء كان محددًا أو غير محدد المدة.

ويشترط فيه شروط هي:

أ- أن تكون محددة بوضوح (في العقود محددة المدة): مثل "إيجار لمدة سنة قابلة للتجديد".

ب- في حالة العقود غير محددة المدة: يجب أن يتم فسخ العقد وفقاً للقوانين المنظمة أو بناءً على اتفاق مسبق.

ج- مطابقتها للقوانين السارية: في بعض الدول، قد يكون الحد الأدنى أو الأقصى لمدة الإيجار محددًا قانونياً.

(١) مصطفى أحمد، الأجرة كعنصر أساسي في عقد الإيجار، مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة، ٢٠٢١م، ص ١٥٠.

مثال: عقد إيجار لمدة ٥ سنوات هو عقد صحيح، بينما عقد "مفتوح للأبد" قد يكون غير ملزم قانونياً.

ومن هذه الأركان نستخلص أنه يتطلب عقد الإيجار توافر الأركان الأربعة (التراضي، العين المؤجرة، الأجرة، والمدة) ليكون صحيحاً وملزماً للطرفين. وبالتالي أي نقص في أحد هذه الأركان قد يؤدي إلى بطلان العقد أو نزاعات قانونية، لذا من الضروري التأكد من استيفاء جميع الشروط عند التعاقد.

أما أركان عقد الإيجار في الفقه الإسلامي فهي:

يتفق الفقه الإسلامي مع القوانين المدنية في الأركان الأساسية لعقد الإيجار،

وهي:

- ١ - العاقدان (المؤجر والمستأجر): يجب أن يكونا بالغين، عاقلين، مختارين.
- ٢ - المنفعة: يجب أن تكون معلومة، مباحة شرعاً، قابلة للانتفاع بها.
- ٣ - الأجرة: يجب أن تكون معلومة ومحددة، سواء كانت مالاً أو منفعة أخرى.
- ٤ - الصيغة (الإيجاب والقبول): تعبير واضح عن التعاقد بين الطرفين.^(١)

(١) ابن قدامة، عبد الله، المغني، دار عالم الكتب، ١٩٩٧، المجلد ٥، ص. ٣١٥-٣٤٠.

المطلب الثاني التزامات الأطراف في عقد الإيجار

أولاً: التزامات المؤجر:

يلتزم المؤجر بعدة التزامات قانونية تجاه المستأجر بموجب عقد الإيجار، وهي تهدف إلى ضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بشكل طبيعي ودون عوائق. ويمكن تصنيف هذه الالتزامات إلى ثلاثة محاور رئيسية: تسليم العين المؤجرة، ضمان الانتفاع بها، وضمان التعرض والاستحقاق.

١. التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة: يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة من حيازة العين المؤجرة والانتفاع بها وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد.

ويشترط فيها شروط:

أ- أن يكون التسليم في الوقت المحدد بالعقد: لا يجوز للمؤجر تأخير التسليم بدون مبرر قانوني.

ب- أن تكون العين المؤجرة في حالة صالحة للاستعمال: يجب أن تكون مطابقة للوصف المتفق عليه وقابلة للانتفاع وفقاً للغرض المخصص لها.

ج- تسليم المرافق الملحقة بالعقار: مثل المفاتيح، عدادات المياه والكهرباء، والمداخل المشتركة إن وجدت.

مثال: إذا استأجر شخص شقة سكنية، يجب على المؤجر تسليمها في الموعد المحدد وهي جاهزة للسكن. أما إذا كانت غير صالحة بسبب مشاكل إنشائية أو عدم اكتمال البناء، فإنه يُعد مخالفاً للعقد.^(١)

(١) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ٥٢٠.

٢. التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة: فيجب على المؤجر إجراء الصيانة اللازمة لضمان استمرار صلاحية العقار للاستخدام.

وتنوع صيانة العين المؤجرة إلى أنواع هي:

أ- الصيانة الضرورية: وتشمل الإصلاحات التي تؤثر على سلامة العقار أو قابليته للاستخدام، مثل تصليح الأنابيب، الكهرباء، أو إصلاح الجدران المتصدعة.
ب- الصيانة الدورية: وتشمل الصيانة التي تحافظ على جودة العقار على المدى الطويل، مثل الدهانات الخارجية وإصلاح السقف.

ولا يكون المؤجر ملزمًا بإصلاح التلف الناتج عن سوء استخدام المستأجر.

مثال: إذا تعطلت شبكة الصرف الصحي في الشقة المؤجرة، يجب على المؤجر إصلاحها فوراً، أما إذا كسر المستأجر نافذة عمداً، فهو المسؤول عن إصلاحها.^(١)

٣. التزام المؤجر بضمان عدم التعرض للمستأجر: فيجب على المؤجر عدم إزعاج المستأجر في انتفاعه بالعقار، سواء كان ذلك بتصرف شخصي منه أو من الغير. وتتمثل أنواع التعرض في:

أ- التعرض الشخصي: لا يجوز للمؤجر دخول العقار أو تغيير أقفاله أو محاولة استرجاعه قبل انتهاء العقد إلا في الحالات المتفق عليها قانونياً.
ب- التعرض من الغير: إذا ادعى طرف ثالث ملكية العقار أو حاول طرد المستأجر، يكون على المؤجر التدخل لحماية حقوق المستأجر.

(١) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ٥٢٥.

مثال: إذا قام المؤجر بمحاولة طرد المستأجر بدون حكم قضائي أو قطع عنه الخدمات الأساسية، فهو يُعد مخالفاً للعقد.^(١)

٤. التزام المؤجر بضمان الاستحقاق: يضمن المؤجر للمستأجر أن يظل العقار متاحاً له طوال مدة العقد، وألا يكون هناك عوائق قانونية تمنع المستأجر من الاستمرار في الانتفاع به.^(٢)

ويمكن حصر الحالات التي يتحقق فيها الاستحقاق في:

أ- إذا باع المؤجر العقار لشخص آخر: يجب احترام حقوق المستأجر حتى انتهاء مدة الإيجار، ما لم يكن هناك اتفاق ينص على غير ذلك.

ب- إذا تم نزع ملكية العقار من المؤجر بسبب الديون أو القضايا: يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض إذا حُرِم من حقه في الانتفاع بالعقار بسبب تصرفات المؤجر.

مثال: إذا استأجر شخص محلّاً تجارياً لمدة ٥ سنوات، ثم باع المؤجر العقار لشخص آخر بعد سنتين، فإن المالك الجديد ملزم بإبقاء المستأجر حتى انتهاء مدة العقد.

٥. التزام المؤجر بتقديم الأوراق القانونية اللازمة: فيجب على المؤجر توفير المستندات التي تثبت حق المستأجر في الإيجار، مثل عقد الإيجار المسجل، فواتير الكهرباء والمياه، وأي تصاريح ضرورية لممارسة النشاط (إذا كان العقار تجارياً).

(١) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٦، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، ٢٠٠٤م، ص. ٧٥.

(٢) محمد علي الكيلاني، التزامات المؤجر والمستأجر في القانون المدني، دار الثقافة للنشر، عمان، ٢٠١٥م، ص. ١٦٠.

مثال: في حالة تأجير مكتب لشركة، يجب على المؤجر تقديم ما يثبت أن المكتب مرخص للاستخدام التجاري حتى لا يتعرض المستأجر لمشاكل قانونية. فيلتزم المؤجر بعدة التزامات رئيسية تضمن للمستأجر حقه في الانتفاع بالعقار، وتشمل تسليم العين المؤجرة في الوقت المحدد، وصيانتها، وضمان عدم التعرض والاستحقاق، وتقديم المستندات القانونية. عدم التزام المؤجر بهذه الواجبات قد يؤدي إلى فسخ العقد أو إلزامه بالتعويض للمستأجر.

أما التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي فهي:

١. تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً للاتفاق.
٢. إصلاح العيوب الأساسية في العين المؤجرة (كالترميمات الأساسية).
٣. عدم التعرض للمستأجر في استيفاء المنفعة، ما لم يكن هناك مانع شرعي أو قانوني^(١).

ثانياً: التزامات المستأجر:

يلتزم المستأجر بعدة التزامات قانونية تجاه المؤجر بموجب عقد الإيجار، وذلك لضمان الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً للاتفاق المبرم بين الطرفين. وتشمل هذه الالتزامات دفع الأجرة، المحافظة على العين المؤجرة، استخدامها وفق الغرض المتفق عليه، وردها عند انتهاء العقد.

١. التزام المستأجر بدفع الأجرة: يلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية المتفق عليها في العقد في المواعيد المحددة.^(٢)

(١) السرخسي، محمد بن أحمد، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ١٩٨٦، المجلد ١٥، ص. ٢١٠-٢٣٠.

(٢) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ٥٣٠.

ويشترط فيه شروط:

- أ- وجوب الدفع في المواعيد المحددة: يجب أن يلتزم المستأجر بدفع الإيجار في الموعد المتفق عليه سواء كان شهرياً، سنوياً، أو غير ذلك.
- ب- الدفع بالطريقة المتفق عليها: يمكن أن يكون الدفع نقداً، عبر تحويل بنكي، أو بأي وسيلة أخرى مذكورة في العقد.
- ج- عدم الامتناع عن الدفع بدون سبب قانوني: لا يجوز للمستأجر التوقف عن دفع الإيجار إلا في حالة وجود مشكلة قانونية جوهرية تمنعه من الانتفاع بالعين المؤجرة، مثل انهيار العقار أو تعرضه لضرر يمنع السكن فيه.
- وفي حال تأخر المستأجر عن دفع الإيجار، يحق للمؤجر المطالبة بالمبلغ المستحق، وقد يترتب على ذلك فسخ العقد والإخلاء وفقاً للقانون.
- مثال: إذا كان عقد الإيجار ينص على دفع الإيجار كل أول شهر، فإن تأخر المستأجر عن الدفع لمدة ثلاثة أشهر متتالية قد يؤدي إلى إنذاره قضائياً وإخلائه من العقار.

٢ . التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة: يجب على المستأجر الحفاظ على العقار المؤجر وعدم إحداث أي تلفيات به تفوق الاستخدام العادي.^(١)

وتكمن المتطلبات لهذا الالتزام في:

- أ- استخدام العقار بعناية: يجب على المستأجر التعامل مع العقار بحرص كما لو كان ملكاً له.
- ب- الإبلاغ عن أي أعطال للمؤجر: في حالة حدوث تلف غير متعمد مثل عطل في الكهرباء أو تسرب المياه، يجب إبلاغ المؤجر فوراً حتى يتم إصلاحه.

(١) ابن رشد، بداية المجتهد، بيروت، دار الفكر، ٢٠٠٠م، ج٢، ص. ٤٩٠.

ج- إجراء الإصلاحات البسيطة: يتحمل المستأجر مسؤولية الإصلاحات الطفيفة مثل تغيير المصابيح أو إصلاح أقفال الأبواب، بينما يتحمل المؤجر الإصلاحات الكبيرة.

وإذا تسبب المستأجر في إتلاف العقار بسبب الإهمال أو سوء الاستخدام، يكون ملزماً بإصلاح الضرر أو تعويض المؤجر.

مثال: إذا قام المستأجر بكسر نافذة الشقة بسبب سوء استخدام، يكون ملزماً بإصلاحها على نفقته الخاصة.

٣. التزام المستأجر باستخدام العين المؤجرة وفقاً للغرض المتفق عليه: فيجب على المستأجر استخدام العقار وفقاً لما هو منصوص عليه في عقد الإيجار، سواء كان سكنياً، تجارياً، أو صناعياً^(١).

وشروط هذا الالتزام هي:

أ- عدم تغيير النشاط المخصص للعقار: لا يجوز للمستأجر تحويل شقة سكنية إلى مكتب تجاري ما لم يكن ذلك متفقاً عليه في العقد.

ب- عدم ممارسة أنشطة غير قانونية: لا يجوز استخدام العقار في أنشطة غير مشروعة مثل تشغيل ورشة غير مرخصة داخل وحدة سكنية.

ج- عدم التعدي على حقوق الجيران: يجب أن يراعي المستأجر عدم التسبب في إزعاج للجيران مثل إصدار ضوضاء مستمرة أو القيام بأنشطة غير قانونية.

وتترتب المسؤولية القانونية فيما إذا خالف المستأجر الغرض المخصص للعقار، الحق للمؤجر المطالبة بإخلاء العقار وفسخ العقد.

(١) محمد علي الكيلاني، التزامات المؤجر والمستأجر في القانون المدني، مرجع سابق،

مثال: إذا استأجر شخص شقة لغرض السكن وقام بتحويلها إلى مطعم بدون إذن المؤجر، يحق للأخير طلب الإخلاء قانونياً.

٤. التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء العقد: فيجب على المستأجر إرجاع العقار إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار بالحالة التي استلمه بها، مع مراعاة الاستهلاك الطبيعي.^(١)

ومتطلبات هذا الالتزام هي:

- أ- إخلاء العقار في الموعد المحدد: يجب على المستأجر مغادرة العقار عند انتهاء مدة الإيجار ما لم يتم التجديد رسمياً.
- ب- عدم ترك أي ممتلكات شخصية: يجب على المستأجر إزالة أي أغراض شخصية قبل تسليم العقار.
- ج- إعادة العقار بحالته الأصلية: يجب تسليم العقار دون أي تلفيات إضافية غير ناتجة عن الاستخدام الطبيعي.
- وتكون المسؤولية القانونية إذا رفض المستأجر إخلاء العقار بعد انتهاء العقد، الحق للمؤجر في رفع دعوى قضائية لطرده. وكذلك إذا تسبب المستأجر في أضرار جسيمة للعقار، يحق للمؤجر المطالبة بتعويض مالي.
- مثال: إذا استأجر شخص مكتباً تجارياً وقام بإحداث تعديلات كبيرة في التصميم الداخلي دون إذن المؤجر، يكون مسؤولاً عن إعادة العقار إلى حالته الأصلية قبل تسليمه.

(١) أحمد بدوي، نظرية العقد في القانون المدني، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٨م، ص ٣٤٠.

٥. التزام المستأجر بعدم تأجير العقار من الباطن دون إذن المؤجر: لا يجوز للمستأجر تأجير العقار لطرف ثالث (تأجير من الباطن) أو التنازل عن الإيجار إلا بموافقة المؤجر.^(١)

والمطلبات لهذا الالتزام هي:

أ- الحصول على موافقة المؤجر: يجب أن يكون هناك اتفاق مكتوب إذا أراد المستأجر تأجير العقار من الباطن.

ب- الالتزام بنفس شروط العقد الأصلي: في حال سمح المؤجر بالتأجير من الباطن، يجب ألا يخالف المستأجر الجديد شروط العقد الأصلي.

والمسؤولية القانونية أنه إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن دون إذن، يحق للمؤجر فسخ العقد والمطالبة بالإخلاء.

مثال: إذا استأجر شخص شقة سكنية وقام بتأجيرها لطالب جامعي دون إذن المالك، يحق للمالك المطالبة بفسخ العقد.

ونستخلص مما سبق أنه تترتب على المستأجر عدة التزامات قانونية تهدف إلى حماية حقوق المؤجر وضمان حسن استخدام العقار، وأهمها دفع الأجرة، المحافظة على العين المؤجرة، استخدامها وفق الغرض المتفق عليه، ردها في نهاية العقد، وعدم التأجير من الباطن دون إذن. عدم التزام المستأجر بهذه الواجبات قد يعرضه للمساءلة القانونية والإخلاء أو التعويض.

(١) عبد الفتاح زيدان، شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة،

٢٠١٠م، ص ٢٥٠.

أما التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي فهي:

١. دفع الأجرة المتفق عليها في وقتها.
٢. المحافظة على العين المؤجرة وعدم إلحاق الضرر بها.
٣. إعادة العين المؤجرة بعد انتهاء العقد بحالتها الأصلية^(١).

(١) الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٢، المجلد ٤، ص. ٣٠٥-٣٣٥.

المبحث الثاني

نظرية القوة القاهرة وأثرها على عقد الإيجار

نظرية القوة القاهرة من المبادئ القانونية الهامة التي تلعب دوراً أساسياً في تحديد مدى التزام أطراف العقد بتنفيذ التزاماتهم في ظل الظروف الطارئة. وتتجلى أهمية هذه النظرية في قدرتها على تعديل أو إنهاء الالتزامات التعاقدية في حالات الظروف الاستثنائية التي تجعل تنفيذ العقد مستحيلاً أو مرهقاً. تعد الحروب من أبرز تطبيقات هذه النظرية، حيث تؤثر بشكل مباشر على تنفيذ العقود، ومنها عقد الإيجار. وبالنظر إلى الحرب الدائرة في السودان، فإن تطبيق القوة القاهرة أصبح ضرورياً لدراسة تأثيرها على عقود الإيجار، وبيان موقف القانون السوداني منها.

المطلب الأول

مفهوم القوة القاهرة وشروط تطبيقها

أولاً: تعريف القوة القاهرة: تُعرّف القوة القاهرة في القانون بأنها: "حدث غير متوقع ومستقل عن إرادة الأطراف، يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً أو شديد الصعوبة".^(١)

وفي الفقه الإسلامي، تُعرف بأنها: "حادثة لا يمكن دفعها ولا توقعها، تجعل تنفيذ العقد متعذراً أو مستحيلاً".^(٢)

(١) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ج ١، ص ٤٥٧.

(٢) ابن القيم، أعلام الموقعين، بيروت، دار الجيل، ١٩٩١م، ج ٣، ص ٢١٥.

أما قانون المعاملات المدنية السوداني، فقد نص في المادة ١٥٠ على أن:
"الالتزام يسقط إذا أصبح تنفيذه مستحيلًا بسبب قوة القاهرة لم يكن في الإمكان توقعها أو دفعها".

إذ القوة القاهرة هي حدث غير متوقع وخارج عن إرادة الأطراف، يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا. في سياق عقد الإيجار، وقد يتسبب حدث مثل حريق أو فيضان في تدمير العقار المؤجر، مما يجعل من المستحيل على المستأجر استخدامه.

ثانيًا: شروط تحقق القوة القاهرة: يشترط لتحقيق القوة القاهرة في العقود

ما يلي:

١. عدم التوقع: يجب أن تكون الحادثة غير متوقعة عند إبرام العقد^(١)، بحيث لا يمكن .

يجب أن يكون الحادث غير متوقع عند إبرام العقد، بحيث لا يمكن للطرفين توقعه أو الاستعداد له. يُعتمد في ذلك على معيار الشخص العادي المتبصر. على سبيل المثال، الكوارث الطبيعية المفاجئة أو القرارات الحكومية الطارئة.

فالحادث يجب أن يكون غير متوقع، ويعتمد في ذلك على معيار موضوعي يتطلب أن يكون عدم التوقع مطلقًا.^(٢)

٢. الاستحالة المطلقة أو المشقة البالغة: يجب أن تؤدي الحادثة إلى استحالة تنفيذ العقد أو جعله مرهقًا بشكل غير معقول.^(٣)

(١) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ١٥٢.

(٢) عبد الرزاق السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، مرجع سابق، ص ٤٦٠.

(٣) ابن رشد، بداية المجتهد، مرجع سابق، ج ٢، ص ٤٩٧.

يجب أن يكون الحادث غير قابل للتجنب أو التخفيف من آثاره باستخدام الجهود المعقولة. أي أن الأطراف لا يستطيعون اتخاذ تدابير لتفادي تأثير الحادث على تنفيذ العقد. مثال ذلك، الزلازل أو الفيضانات التي تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا. فالقوة القاهرة هي كل حادث لا يستطيع الأطراف رده أو توقعه، ويجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا^(١).

٣. عدم نسبة الحادث إلى أحد الأطراف: يجب ألا يكون الطرف الملتزم قد تسبب في وقوع الحادثة أو ساهم في حدوثها^(٢).

يجب أن يكون الحادث خارجًا عن سيطرة وإرادة الأطراف المتعاقدة، بحيث لا يمكن نسبته إلى أي منهما. مثال ذلك، الحروب أو القرارات الحكومية المفاجئة التي تؤثر على تنفيذ العقد.

فالحادث يجب أن يكون خارجًا عن إرادة الأطراف، ولا يمكن نسبته إلى أي تقصير أو خطأ من جانبهم^(٣).

(١) مصطفى الزرقا، "نظرية العقد في الفقه الإسلامي والقانون المدني"، دار القلم، الطبعة الثانية، ١٩٩٩.

(٢) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ج ١، ص ٤٦٠.

(٣) محمد حسن قاسم، "القوة القاهرة وأثرها على الالتزامات العقدية"، دار الجامعة الجديدة، الطبعة الأولى، ٢٠١٠.

المطلب الثاني

تطبيقات القوة القاهرة في عقود الإيجار

أولاً: أثر القوة القاهرة على التزامات المؤجر والمستأجر:

١. أثر القوة القاهرة على المؤجر: إذا أثرت القوة القاهرة على العقار المؤجر وجعلت الانتفاع به مستحيلًا، فإن المؤجر يُعفى من التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار، كما في الحالات التالية:

أ- تدمير العقار بالكامل: إذا هُدم العقار بسبب الحرب، يفسخ العقد تلقائيًا دون الحاجة إلى فسخه قضائيًا.^(١)

ب- استحالة الوصول إلى العقار: إذا تعذر الوصول إلى العقار بسبب انعدام الأمن أو القرارات الحكومية، يمكن للمؤجر طلب إنهاء العقد.^(٢)

٢. أثر القوة القاهرة على المستأجر.

أ- تعذر الانتفاع بالعقار: إذا أصبح من المستحيل على المستأجر استخدام العقار، يمكنه طلب فسخ العقد أو تخفيض الأجرة.^(٣)

ب- صعوبة دفع الأجرة بسبب الأزمة الاقتصادية: إذا فقد المستأجر مصدر دخله بسبب الحرب، يمكنه طلب إعادة التفاوض حول العقد.^(٤)

(١) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ١٥٥.

(٢) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ج ٦، ص ١٥٥.

(٣) ابن قدامة، المغني، مرجع سابق، ج ٤، ص ٣٤٢.

(٤) النووي، روضة الطالبين، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٩٩٥م، ج ٥، ص ١٩٠.

ثانياً: حالات فسخ العقد أو تعديله بسبب القوة القاهرة: يمكن أن تؤدي القوة القاهرة

إلى:

١. فسخ العقد نهائياً: إذا استحال تنفيذ العقد نهائياً، يُعتبر العقد مفسوخاً بقوة القانون^(١).
٢. تخفيض الأجرة: في حال استمرار العقد مع صعوبة الانتفاع، يمكن للمحكمة تعديل الأجرة بما يتناسب مع الظروف الجديدة.^(٢)
٣. تأجيل تنفيذ الالتزامات: يمكن تأجيل دفع الأجرة أو تنفيذ الالتزامات الأخرى لحين زوال الظروف القاهرة^(٣).

(١) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ١٦٠.

(٢) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ج٦، ص. ١٦٥.

(٣) ابن رشد، بداية المجتهد، ج٢، ص. ٥٠١.

الخاتمة

تعد القوة القاهرة أحد المبادئ القانونية التي توفر حماية للطرفين في عقد الإيجار عند وقوع أحداث غير متوقعة، مثل الحرب في السودان. ويترتب عليها إما فسخ العقد نهائياً، أو تعديله لتخفيف الأعباء على الطرف المتضرر. لذا، يجب أن تتكيف القوانين السودانية مع هذه الظروف لضمان تحقيق العدالة للطرفين.

المبحث الثالث

أثر الحرب في السودان على عقود الإيجار والحلول القانونية المقترحة

تعاين عقود الإيجار في السودان من تحديات كبيرة نتيجة الحرب الدائرة، حيث يواجه المستأجرون والمؤجرون صعوبات في تنفيذ التزاماتهم. يهدف هذا الفصل إلى تحليل تأثير الحرب على هذه العقود، واستعراض الحلول القانونية الممكنة، سواء من خلال تطبيق مبدأ القوة القاهرة أو اقتراح تشريعات جديدة تتناسب مع الوضع الراهن.

المطلب الأول

تأثير الحرب في السودان على عقود الإيجار:

وذلك من خلال تحديد الصعوبات التي تواجه المؤجرين والمستأجرين بسبب

الحرب:

أولاً: تأثير الحرب على المؤجرين:

١. فقدان السيطرة على العقارات: العديد من المؤجرين فقدوا السيطرة على ممتلكاتهم بسبب النزاع المسلح، مما يجعل من المستحيل عليهم صيانة العقارات أو حتى الإشراف عليها^(١).

٢. عدم قدرة المستأجرين على دفع الأجرة: أدت الأوضاع الاقتصادية المتدهورة إلى عجز الكثير من المستأجرين عن دفع الإيجار، مما تسبب في خسائر كبيرة للمؤجرين^(٢).

(١) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ١٥٥.

(٢) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ج ٦، ص ١٨٠.

ثانياً: تأثير الحرب على المستأجرين

١. الهجرة القسرية وانعدام الأمن: اضطر العديد من المستأجرين إلى مغادرة مساكنهم، مما جعلهم غير قادرين على الانتفاع بال عقار^(١).
٢. انهيار البنية التحتية والخدمات: تضررت العديد من المرافق الأساسية مثل المياه والكهرباء، مما جعل العقارات غير صالحة للسكن^(٢).

المطلب الثاني: مدى انطباق نظرية القوة القاهرة

على عقود الإيجار في ظل الحرب

أولاً: إمكانية فسخ العقود بسبب الحرب:

وفقاً لقانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، يمكن اعتبار الحرب قوة القاهرة تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار إذا أصبح تنفيذ العقد مستحيلاً أو مرهقاً للغاية^(٣). في بعض الحالات، قد يتم الفسخ تلقائياً، كما لو تعرض العقار للدمار الكامل^(٤).

ثانياً: إمكانية تعديل شروط العقد بدلاً من الفسخ:

قد يكون الحل القانوني الأنسب هو تعديل شروط العقد، مثل تخفيض الأجرة أو تعليق الالتزامات حتى استقرار الأوضاع^(٥).

(١) ابن قدامة، المغني، مرجع سابق، ج٤، ص. ٣٥٥.

(٢) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ١٥٧.

(٣) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ١٦٠.

(٤) ابن رشد، بداية المجتهد، مرجع سابق، ج٢، ص. ٥٠٢.

(٥) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ج٦، ص. ١٩٥.

المطلب الثاني

الحلول القانونية لمعالجة آثار الحرب على عقود الإيجار

ويمكن أن تكون من خلال جزئيتين:

الجزئية الأولى: التدابير التشريعية المقترحة:

أولاً: إصدار تشريعات استثنائية لحماية المستأجرين والمؤجرين: يمكن للحكومة إصدار قوانين استثنائية تنظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أثناء الحرب، مثل تعليق دفع الإيجار أو توفير تعويضات^(١).

يمكن اعتماد تشريعات مستوحاة من قوانين دول أخرى عانت من الحروب، مثل تشريع "تجميد الإيجارات" خلال الأزمات^(٢).

ثانياً: تعزيز دور القضاء في حل النزاعات: منح المحاكم سلطة تقديرية لتعديل العقود بدلاً من فسخها تلقائياً^(٣).

الجزئية الثانية: الحلول التعاقدية بين الأطراف:

أولاً: إعادة التفاوض على العقود القائمة: يمكن للمؤجرين والمستأجرين الاتفاق على شروط جديدة تتناسب مع الوضع الراهن، مثل تخفيض الإيجار أو تعليق الالتزامات مؤقتاً^(٤).

(١) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ١٦٥.

(٢) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ج ٦، ص ٢١٠.

(٣) ابن القيم، أعلام الموقعين، مرجع سابق، ج ٣، ص ٢٤٥.

(٤) ابن قدامة، المغني، مرجع سابق، ج ٤، ص ٣٧٥.

ثانياً: إدراج شرط القوة القاهرة في عقود الإيجار الجديدة: لضمان حماية الطرفين مستقبلاً، يجب أن تتضمن عقود الإيجار نصوصاً واضحة حول كيفية التعامل مع الأوضاع الاستثنائية^(١).

ويتضح أن الحرب في السودان كان لها تأثير مباشر على عقود الإيجار، حيث أصبح تنفيذها صعباً أو مستحيلاً في بعض الحالات. ومن خلال تطبيق نظرية القوة القاهرة، يمكن حماية الحقوق المتبادلة بين المؤجرين والمستأجرين. كما أن التدخل التشريعي والقضائي أصبح ضرورياً لوضع حلول تضمن استمرار التوازن في العلاقة التعاقدية.

(١) النووي، روضة الطالبين، مرجع سابق، ج ٥، ص ٢٢٥.

المبحث الرابع

الاتجاهات القضائية والمقارنة الدولية في التعامل

مع آثار الحرب على عقود الإيجار

يهدف هذا المبحث إلى استعراض المواقف القضائية المختلفة في السودان وبعض الأنظمة القانونية المقارنة بخصوص تأثير الحرب على عقود الإيجار، مع استخلاص النتائج المستفادة من هذه التجارب.

المطلب الأول

موقف القضاء السوداني من تأثير الحرب على عقود الإيجار

أولاً: تطبيق القضاء السوداني لنظرية القوة القاهرة: استندت المحاكم السودانية إلى نصوص قانون المعاملات المدنية التي تجيز فسخ العقد أو تعديله في حال وقوع قوة القاهرة تؤدي إلى استحالة التنفيذ أو تحميل أحد الأطراف أعباء غير معقولة^(١).

وفي بعض القضايا، قضت المحاكم بإعفاء المستأجرين من سداد الأجرة إذا ثبت أن العقار أصبح غير صالح للسكن بسبب الحرب^(٢).

ثانياً: تفسير القضاء السوداني لحالات تعديل العقد بدلاً من فسخه: في بعض الحالات، قضت المحاكم السودانية بتخفيض الإيجار بدلاً من إنهاء العقد، وذلك حفاظاً على استمرارية العلاقة التعاقدية^(٣).

(١) قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م، المادة ١٥٠-١٦٠.

(٢) أحكام المحكمة العليا السودانية، قرار رقم ٢٠١٩/٤٥، ص. ١٠٢.

(٣) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ج ٦، ص. ٢١٠.

المطلب الثاني

الاتجاهات القضائية في الدول الأخرى بشأن تأثير الحرب على عقود الإيجار

أولاً: موقف القضاء الفرنسي: تعتمد المحاكم الفرنسية على نظرية "الإعفاء بسبب الاستحالة" في القانون المدني الفرنسي، حيث تُفسخ عقود الإيجار إذا ثبت أن العقار لم يعد صالحاً للاستخدام بسبب الحرب^(١).

وفي قضايا سابقة، أصدرت المحاكم الفرنسية أحكاماً تجيز تعليق التزامات المستأجرين خلال فترات الحرب لحين استقرار الأوضاع^(٢).

ثانياً: موقف القضاء المصري: يتبنى القضاء المصري نهجاً مشابهاً للقضاء السوداني، حيث يمكن فسخ العقد أو تعديله وفقاً لنظرية الظروف الطارئة إذا أدت الحرب إلى جعل الالتزام مرهقاً ولكن ليس مستحيلاً^(٣).

وفي بعض القضايا، حكمت المحاكم بتخفيض الأجرة بنسبة تصل إلى ٥٠% عند ثبوت تأثير النشاط الاقتصادي للمستأجر بسبب الحرب^(٤).

ثالثاً: موقف القضاء الأمريكي: يعتمد القانون الأمريكي على مبدأ "الإحباط التجاري"، حيث يمكن إنهاء عقود الإيجار إذا ثبت أن تنفيذها أصبح غير ممكن أو غير اقتصادي بسبب الحرب أو الكوارث^(٥).

وفي بعض القضايا، قضت المحاكم بتجميد التزامات المستأجرين خلال الأزمات، مثل الأحكام الصادرة بعد الحرب العالمية الثانية^(٦).

(١) القانون المدني الفرنسي، المادة ١٢١٨.

(٢) محكمة النقض الفرنسية، قرار ١٢ مارس ١٩٤٦، ص. ٧٨.

(٣) القانون المدني المصري لسنة ١٩٤٨م، المادة ١٤٧.

(٤) محكمة النقض المصرية، الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٩٧٣، ص. ١٣٤.

(٥) القانون التجاري الأمريكي، المادة 2-615-UCC.

(٦) المحكمة العليا الأمريكية، قضية ١٩٤٨، ص. ٣٢١.

المطلب الثالث

التطبيقات القضائية وأمثلة من الواقع حول الإجراءات في الدول الإسلامية

لإثراء البحث، يمكن تضمين بعض التطبيقات القضائية والأمثلة الواقعية من الدول الإسلامية حول عقود الإيجار، خاصة فيما يتعلق بتفسير أحكام العقد وفقاً للقوانين الوضعية والشريعة الإسلامية.

١- التطبيقات القضائية في الدول الإسلامية:

أ. تطبيقات قضائية من المملكة العربية السعودية:

الحكم في قضية نزاع حول الإيجار بسبب الأضرار في العقار. المحكمة العامة في الرياض قضت بإلزام مستأجر بدفع تعويض لمؤجر بسبب إتلافه أجزاء من العين المؤجرة. استند الحكم إلى: القاعدة الفقهية: "الضرر يزال" و"الخراج بالضمان". نظام الإجراءات السعودي الذي يفرض مسؤولية المستأجر عن الأضرار التي تلحق بالمأجور بسبب الإهمال أو التقصير.

المادة الشرعية المستند إليها: قول النبي ﷺ: "المسلمون على شروطهم"^(١).

ب. تطبيقات قضائية من مصر:

القضية: طلب فسخ عقد إيجار لعدم دفع الأجرة. أصدرت محكمة النقض المصرية حكماً بفسخ عقد إيجار بسبب تأخر المستأجر عن دفع الأجرة لمدة تجاوزت (٣) أشهر، رغم إخطاره رسمياً. الأساس القانوني: المادة ١٨ من قانون الإيجارات المصري التي تنص على فسخ العقد في حال امتناع المستأجر عن دفع الأجرة.

(١) رواه الترمذي في سننه رقم (١٣٥٢) وقال حديث حسن صحيح .

التطبيق الفقهي:

القاعدة الفقهية: "الممتنع عن دفع الحق يعتبر ماطلاً، وللقاضي فسخ العقد."

استناداً إلى قول النبي ﷺ: "مَطْلُ الْغَنِيِّ ظَلْمٌ"^(١).

ج. تطبيقات قضائية من السودان:

القضية: نزاع حول رفع الأجرة دون اتفاق الطرفين في إحدى الدعاوى، رفضت محكمة سودانية دعوى مؤجر بزيادة الأجرة على مستأجر دون وجود بند في العقد يسمح بذلك. التشريع المستند إليه:

القانون المدني السوداني الذي ينص على وجوب اتفاق الطرفين على الأجرة.

الفقه الإسلامي: حيث اتفق الفقهاء على أن الأجرة في الإيجار يجب أن تكون معلومة ومحددة مسبقاً، وإلا كان العقد باطلاً.

٢- الأمثلة الواقعية من سوق الإيجارات في الدول الإسلامية

أ. الإيجار في مكة والمدينة خلال مواسم الحج والعمرة:

المشكلة: يرتفع الطلب على العقارات خلال مواسم الحج والعمرة، مما يدفع بعض المؤجرين إلى تأجير العقار لفترات قصيرة بأسعار مرتفعة، رغم أن العقود الأصلية قد تكون طويلة الأجل.

الحل القانوني والشرعي:

في بعض الحالات، أصدرت المحاكم أحكاماً تمنع إخراج المستأجر قبل انتهاء عقده، تطبيقاً لمبدأ "لا ضرر ولا ضرار".

(١) رواه البخاري في صحيحه رقم (٢٢٨٧).

التطبيق الفقهي: لا يجوز فسخ العقد من طرف واحد دون سبب شرعي مقبول.
ب. أزمة الإيجارات في الدول التي شهدت نزاعات (مثل سوريا واليمن وليبيا والسودان)
المشكلة:

بسبب الحروب، اضطر العديد من المستأجرين إلى ترك منازلهم، مما أثار نزاعات قانونية حول استمرار التزامات الإيجار.

الحلول المطروحة:

بعض المحاكم قضت بتجميد التزامات الإيجار للأسر النازحة، وفقاً للظروف القاهرة.

المستند الشرعي: القاعدة الفقهية "إذا ضاق الأمر اتسع"، مما يسمح بتخفيف الالتزامات في الحالات الإنسانية الطارئة.

ج. عقود الإيجار في الإمارات: استخدام "إيجاري" كآلية توثيق إلكترونية النظام المطبق:

في دبي، تم اعتماد نظام "إيجاري" كآلية إلكترونية لتوثيق عقود الإيجار، مما يساعد في تقليل النزاعات القانونية.
الفائدة الشرعية والقانونية:

تحقيق مبدأ "درء المفاسد أولى من جلب المصالح"، حيث تقلل الوثائق الرقمية من النزاعات المحتملة.

٣- مقارنة بين التطبيقات الشرعية والقوانين الوضعية في الإيجار

المطلب الرابع

النتائج المستفادة من التجارب الدولية والتوصيات

لتطوير القانون السوداني

أولاً: أهمية وضع تشريعات استثنائية خلال الأزمات: بناءً على التجربة الفرنسية والأمريكية، يمكن اقتراح تشريعات سودانية تنظم عقود الإيجار أثناء الحرب، مثل:

١. تعليق دفع الإيجار مؤقتاً في المناطق المتأثرة بالنزاع.

٢. تخفيض الأجرة عند تعذر الانتفاع الكامل بالعقار.

٣. تسهيل إجراءات فسخ العقود في حالة تدمير العقار بالكامل.

ثانياً: دور القضاء في تحقيق التوازن بين أطراف العقد: يجب منح المحاكم السودانية سلطة أوسع لتعديل عقود الإيجار بدلاً من فسخها تلقائياً، على غرار التجربة المصرية.^(١)

ثالثاً: تعزيز دور الوساطة والتحكيم في النزاعات العقارية: يمكن الاستفادة من النظام الأمريكي في تشجيع حل النزاعات من خلال التحكيم والوساطة بدلاً من التقاضي الطويل.^(٢)

ومن هنا يبرز هذا المبحث كيف أن القضاء السوداني يمكنه أن يتعامل مع تأثير الحرب على عقود الإيجار استناداً إلى نظرية القوة القاهرة، بينما اعتمدت الدول الأخرى على مزيج من الفسخ، التعديل، والتجميد المؤقت للالتزامات. ومن خلال الاستفادة من التجارب الدولية، يمكن اقتراح إصلاحات قانونية تضمن حماية حقوق المؤجرين والمستأجرين في السودان في ظل النزاعات.

(١) القانون المدني المصري لسنة ١٩٤٨م، المادة ١٤٧.

(٢) القانون التجاري الأمريكي، المادة 2-615-UCC.

الخاتمة

شهدت عقود الإيجار في السودان تأثيرات كبيرة بسبب الحرب الدائرة، حيث واجه المستأجرون صعوبة في دفع الإيجار أو الاستفادة من العقارات، بينما تعرض المؤجرون لخسائر مالية نتيجة تعذر تنفيذ الالتزامات التعاقدية. ومن خلال تحليل الأطر القانونية السودانية والمقارنة مع التشريعات الدولية، تبين أن نظرية القوة القاهرة والظروف الطارئة توفر أساساً قانونياً لمعالجة هذه الأوضاع. كما أظهرت التجارب الدولية أهمية تبني سياسات مرنة تشمل تعديل العقود بدلاً من فسخها تلقائياً، وإصدار تشريعات استثنائية لحماية أطراف العلاقة الإيجارية أثناء الأزمات.

إن معالجة تأثير الحرب على عقود الإيجار في السودان تتطلب حلولاً متوازنة تأخذ في الاعتبار حقوق كل من المؤجر والمستأجر. من خلال تعديلات قانونية مناسبة، وممارسات قضائية مرنة، واعتماد حلول بديلة لحل النزاعات، يمكن تحقيق الاستقرار القانوني وتقليل الآثار السلبية للحرب على قطاع الإيجار العقاري. كما أن الاستفادة من التجارب الدولية الناجحة ستسهم في تطوير نظام قانوني أكثر عدالة وفعالية في مواجهة الأزمات المستقبلية. ومن خلال ذلك يمكننا إبراز أهم النتائج والتوصيات على النحو التالي:

أولاً: النتائج:

١. اعتبار الحرب ظرفاً طارئاً أو قوة القاهرة: يمكن تطبيق نظرية القوة القاهرة على عقود الإيجار في السودان إذا أصبحت الالتزامات مستحيلة التنفيذ بسبب الحرب.

٢. تأثير الحرب على التزامات المؤجر والمستأجر: المستأجر قد يفقد حقه في الانتفاع بالعمارة، بينما يتعرض المؤجر لخسائر بسبب عدم تحصيل الإيجار.
٣. قصور التشريعات الحالية: لا توجد قوانين استثنائية تنظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين خلال الحرب، مما يؤدي إلى تزايد النزاعات القضائية.
٤. اتجاه القضاء السوداني نحو تطبيق نظريات الفسخ والتعديل: في بعض الأحكام، قضت المحاكم السودانية بفسخ العقود بسبب استحالة التنفيذ، بينما لجأت في حالات أخرى إلى تعديل الالتزامات بدلاً من فسخ العقد.
٥. الاستفادة من التجارب الدولية: تبنت بعض الدول حلولاً قانونية مرنة مثل تعليق الالتزامات مؤقتاً، تخفيض الإيجار، أو منح تعويضات، وهي سياسات يمكن تطبيقها في السودان.

ثانياً: التوصيات:

أولاً: التعديلات التشريعية:

١. إصدار قانون خاص بتنظيم عقود الإيجار في ظل النزاعات والحروب، يتضمن:
 - أ- تعليق دفع الإيجار مؤقتاً في المناطق المتضررة.
 - ب- تخفيض الأجرة عند تعذر الانتفاع الكامل بالعمارة.
 - ج- تسهيل فسخ العقود في حالة تدمير العمارة بالكامل.
٢. تعديل قانون المعاملات المدنية السوداني بإضافة نصوص صريحة حول القوة القاهرة وتأثيرها على عقود الإيجار.

ثانياً: تطوير الممارسات القضائية:

١. تعزيز دور القضاء في تعديل العقود بدلاً من فسخها تلقائياً، بحيث يتم تحقيق التوازن بين حقوق المؤجرين والمستأجرين.

٢. تسريع إجراءات التقاضي في قضايا الإيجار المتعلقة بالحرب لتقليل الأضرار على الأطراف المتضررة.

ثالثاً: الحلول البديلة لتسوية النزاعات:

١. إنشاء لجان تحكيم ووساطة متخصصة في قضايا الإيجار، بحيث يتم حل النزاعات ودياً قبل اللجوء إلى المحاكم.

٢. تعزيز دور المحافظات في مراقبة العقارات المتضررة وإصدار قرارات تنظيمية بشأن الإيجارات في المناطق المتأثرة بالحرب.

رابعاً: الاستفادة من التجارب الدولية:

١. الاستفادة من التشريعات الفرنسية والمصرية التي تتيح تعديل التزامات العقد بدلاً من فسخه بشكل فوري.

٢. تبني النموذج الأمريكي في حماية المستأجرين من الطرد خلال الأزمات، مع وضع ضوابط لحماية حقوق المؤجرين أيضاً.

المصادر والمراجع

- ١- ابن القيم، أعلام الموقعين، بيروت، دار الجيل، ١٩٩١م، ج ٣.
- ٢- ابن رشد، بداية المجتهد، ج ٢ دار الفكر، ٢٠٠٠م.
- ٣- ابن قدامة، المغني، بيروت، دار الفكر، ١٩٩٨م، ج ٤.
- ٤- أحكام المحكمة العليا السودانية، قرار رقم ٤٥/١٩٩٢م.
- ٥- أحمد بدوي، نظرية العقد في القانون المدني، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٨م.
- ٦- حسن محمد، الأركان الأساسية لعقد الإيجار وأثر تخلفها، مجلة الدراسات القانونية، العدد ٥، ٢٠١٧م.
- ٧- الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٢، المجلد ٤.
- ٨- السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٦، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، ٢٠٠٤م.
- ٩- السرخسي، محمد بن أحمد، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ١٩٨٦م.
- ١٠- عبد الفتاح زيدان، شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٠م.
- ١١- علي عبد الله، الأركان العامة للعقد وتطبيقاتها في عقد الإيجار، المجلة العربية للفقه والقانون، ٢٠١٩م.
- ١٢- القانون التجاري الأمريكي، المادة 2-615 UCC .
- ١٣- القانون المدني الفرنسي.
- ١٤- القانون المدني المصري لسنة ١٩٤٨م.

- ١٥- قانون المعاملات المدنية السوداني لعام ١٩٨٤م.
- ١٦- المحكمة العليا الأمريكية، قضية ١٩٤٨م.
- ١٧- محكمة النقض الفرنسية، قرار ١٢ مارس ١٩٤٦م.
- ١٨- محكمة النقض المصرية، الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٩٧٣م.
- ١٩- محمد حسن قاسم، "القوة القاهرة وأثرها على الالتزامات العقدية"، دار الجامعة الجديدة، الطبعة الأولى، ٢٠١٠م.
- ٢٠- محمد علي الكيلاني، التزامات المؤجر والمستأجر في القانون المدني، دار الثقافة للنشر، عمان، ٢٠١٥م.
- ٢١- مصطفى أحمد، الأجرة كعنصر أساسي في عقد الإيجار، مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة، ٢٠٢١م.
- ٢٢- مصطفى الزرقا، "نظرية العقد في الفقه الإسلامي والقانون المدني"، دار القلم، الطبعة الثانية، ١٩٩٩.
- ٢٣- النووي، روضة الطالبين، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٩٩٥م.

فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
١٤٥٦	المقدمة
١٤٦٢	المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار وأحكامه القانونية. ويشتمل على مطلبان:
١٤٦٢	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وأركانه الأساسية.
١٤٦٧	المطلب الثاني: التزامات الأطراف في عقد الإيجار.
١٤٧٦	المبحث الثاني: نظرية القوة القاهرة وتأثيرها على العقود. ويشتمل على مطلبان:
١٤٧٦	المطلب الأول: مفهوم القوة القاهرة وشروط تطبيقها.
١٤٧٩	المطلب الثاني: تطبيقات القوة القاهرة في عقود الإيجار.
١٤٨٢	المبحث الثالث: أثر الحرب في السودان على عقود الإيجار. ويشتمل على مطلبان:
١٤٨٢	المطلب الأول: التحديات التي تواجه المستأجرين.
١٤٨٤	المطلب الثاني: التحديات التي تواجه المؤجرين.
١٤٨٦	المبحث الرابع: المعالجات القانونية والتدخلات التشريعية. ويشتمل على أربعة مطالب :
١٤٨٦	المطلب الأول: القوانين السودانية المتعلقة بالقوة القاهرة وعقود الإيجار.
١٤٨٧	المطلب الثاني: الحلول المقترحة لحماية أطراف عقد الإيجار.

الصفحة	الموضوع
١٤٨٨	المطلب الثالث: التطبيقات القضائية وأمثلة من الواقع حول الإيجارات في الدول الإسلامية.
١٤٩١	المطلب الرابع: النتائج المستفادة من التجارب الدولية والتوصيات لتطوير القانون السوداني
١٤٩٢	الخاتمة
١٤٩٥	المصادر والمراجع
١٤٩٧	فهرس الموضوعات