

قضايا جائحة كورونا العقارية

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد.

- هذا ذكر لأكثر القضايا العقارية المتكررة المتأثرة بجائحة كورونا، وليست شاملة لجميع القضايا.
- هذا تنظير عام لهذه القضايا، وقد يكون فيها تفصيلات مؤثرة تغير الأحكام المذكورة.
- هذه المذكرة اجتهادية في تطبيق الأحكام الشرعية والنظامية المتعلقة بالجائحة.
- صغتها بطريقة السؤال والجواب تسهيلا للقارئ، وأرفقت فيها نماذج للصالح بدون حاجة للمحاكم ونماذج تقدير من الخبراء ونماذج أحكام، كما أرفقت فيها التواريخ المهمة لتعاميم الإجراءات الاحترازية للجائحة.

مصعب بن عبدالرحمن المهنا

القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة



<https://drive.google.com/file/d/1E-KB6IWW5uobyc1143ryBg1Wz4HCdQ9q/view?usp=drivesdk>

محتوى المذكرة بالوورد للاستفادة من النماذج والتسييبات

القواعد

هل تخفض الأجرة للمستأجر بقدر نقص المنفعة المقصودة من العقد بسبب

الجائحة؟

الجواب: يفرق بين ثلاث حالات:

الحالة الأولى: أن يكون عدم الانتفاع بسبب الإجراءات الحكومية للحد من انتشار الجائحة. ففي هذه الحالة تخفض الأجرة، وقد تسقط كلياً إذا تعذر الانتفاع كلياً، وذلك لأمر:

١. لما اتفق عليه فقهاء الشريعة من إنقاص الأجرة بحسب ما نقص من المنفعة كما قال ابن تيمية: (اتفق الأئمة على أن المنفعة إنما تقبض - القبض المضمون على المستأجر - شيئاً فشيئاً، ولهذا اتفقوا على أنه إذا تلفت العين أو تعطلت المنفعة أو بعضها في أثناء المدة سقطت الأجرة أو بعضها أو ملك الفسخ)

٢. ولما جاء في مبادئ المحكمة العليا الصادرة بالقرار رقم (٤٥ / م) وتاريخ ٨ / ٥ / ١٤٤٢ هـ والمتعلقة بجائحة كورونا في الفقرة الثانية أ/١ والتي تتضمن "إذا تعذر على المستأجر بسبب الجائحة الانتفاع بالعين المؤجرة كلياً أو جزئياً، فتتنقص المحكمة من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المقصودة المعتادة."

٣. ولأن الإجارة هي بيع منفعة، وثمر بيع المنفعة هو الأجرة، والمستأجر في هذه الحالة لم يقبض كامل المنفعة، لذا فإن المؤجر لا يستحق كامل الأجرة.

الحالة الثانية: أن يكون عدم الانتفاع بسبب المؤجر، كأن يكون المستأجر مستأجراً لمحل في مجمع يملكه المؤجر، فيغلق المؤجر المجمع كاملاً لخسارته بسبب الجائحة، فيتعذر الدخول والانتفاع من المحل، ففي هذه الحالة تخفض الأجرة أو تسقط بحسب نقص الانتفاع، لأن عدم الانتفاع كان بسبب المؤجر، والأجرة لا تستحق إلا إذا مكن المؤجر المستأجر من المنفعة.

الحالة الثالثة: أن يكون عدم الانتفاع هو باختيار المستأجر عدم فتح المحل أو تقليل الانتفاع منه، ففي هذه الحالة لا تخفض الأجرة حتى لو كان سبب اختيار المستأجر عدم فتح المحل هو الحذر من انتشار الفيروس. وذلك لأمر:

١ . الفقهاء نصوا على أن خفض الأجرة أو إسقاطها يكون في حال (تعذر) و (عدم إمكان) الانتفاع بسبب الجوائح، والمستأجر لم يتعذر عليه، بل هو من اختار ذلك، حيث يمكن تلافي الإغلاق بالفتح مع تطبيق الإجراءات الاحترازية الصادرة من الجهات المختصة

٢ . جاء في الفقرة رقم ٢ من الفقرة الأولى من مبادئ المحكمة العليا والتي نصت على أنه يشترط لتطبيق المبدأ على العقود (أن يكون أثر الجائحة مباشرا على العقد ولا يمكن تلافيه) وفي هذه الحالة، يمكن تلافي الإغلاق أو عدم الفتح وذلك بالفتح مع تطبيق الإجراءات الاحترازية الصادرة من الجهات المختصة.

هل يوزع نقص المنفعة بسبب الجائحة بين المؤجر والمستأجر؟

الجواب: الأصل أن لا يوزع ذلك بينهما، فلا يدفع المستأجر من الأجرة ما قابلها من نقص المنفعة المقصودة بسبب الجائحة.

لأن الإجارة هي بيع منفعة، والمنفعة تقبض شيئا فشيئا، وثن بيع المنفعة هو الأجرة، والمستأجر في هذه الحالة لم يقبض كامل المنفعة، لذا فإن المؤجر لا يستحق كامل الأجرة.

وذلك لما اتفق عليه فقهاء الشريعة من إنقاص الأجرة بحسب ما نقص من المنفعة، ولما قرره مبادئ المحكمة العليا المذكورة سابقا.

وإنقاص الأجرة كليا أو جزئيا يتوجه حتى لو كان ذلك بأمر غير عائد للمؤجر، لأنه إذا انعدم المثلن فإن علاقة الطرفين تكون كالعدم وهو عدم التعاقد بينهما، وعدم وجود التزام على المستأجر بالسداد، ويدل على ذلك حديث النبي صلى الله عليه وسلم " من باع ثمرا فأصابته جائحة فلا يأخذ من أخيه شيئا، على ما يأكل أحدكم مال أخيه المسلم؟ ". رواه مسلم وأبو داود والنسائي وابن ماجه، وهذا لفظ النسائي. ففي هذا الحديث لم توزع الخسارة التي بسبب الجائحة بين البائع والمشتري.

هل تنقص الأجرة بدون مطالبة من المستأجر؟

الجواب من ناحية قضائية: إذا لم يحضر المستأجر في دعاوى الأجرة ويطلب بخفض الأجرة بسبب الجائحة، فإن المحكمة تحكم بالأجرة كاملة، وذلك لأن الأصل في القضاء الحياد، والمحكمة لا تتصدى بالمطالبة بحقوق من لم يطلب

بها، وإنقاص الأجرة هو حق للمستأجر. ولأن المستأجر قد يكون رضي بعدم إنقاص الأجرة أو اصطاح مع المؤجر بخصوص ذلك مقابل أمر آخر.

لكن الذي ينبغي ديانة أن يخفض المؤجر الأجرة ولو لم يطلب ذلك المستأجر، وذلك لنقصان انتفاع المستأجر بالعقار. وقد يكون في ذلك أيضا مصلحة تجارية للمؤجر، فعدم خفض الأجرة قد يسبب ترك المستأجر للعقار.

ما المقصود بـ(المنفعة المقصودة) المنصوص عليها في مبدأ المحكمة العليا؟

المنفعة المقصودة غالبا تظهر بالعقد أو بالعرف. فمن المنفعة المقصودة في العقار، إمكانية الوصول والانتفاع بكافة مرافق العقار.

وأیضا هو نشاط العقار المنصوص عليه في العقد، أو في الترخيص التجاري للعقار، فقد تكون المنفعة المقصودة هي إسكان الحجاج والمعتمرين، وعليه فلا وجهة مثلا لدفع بعض المؤجرين بأن المستأجر كان بإمكانه إسكان المحجور عليهم القادمين من خارج المملكة، لأن هذا ليس المنفعة المقصودة من استئجار هذا العقار، وقد لا يكون مناسبا للغرض الأخير.

كيف يثبت نقص المنفعة المقصودة من عقد الأجرة بسبب الجائحة؟

الجواب : يفرق بين حالتين:

الأولى/ التي يظهر نقصان المنفعة بسبب عام معروف، كالحظر الكلي أو الإلزام بإغلاق المحل بسبب الجائحة، أو الفنادق في المنطقة المركزية في مكة والمدينة. ففي هذه الحالة لا حاجة للإثبات لظهور معرفة ذلك، أو يكتفى بالإثبات بذكر تعميم الإلزام بالحظر أو الإغلاق أو تعليق تأشيرات العمرة.

الثانية/ التي لا يظهر نقصان المنفعة فيها، كمكتب إداري أو محل تموينات في غير أوقات الحظر الكلي وما شابه ذلك.

فهنا الأصل هو عدم التأثر بالجائحة، وعلى مدعي التأثر إثبات ذلك وذلك لما جاء في مبادئ المحكمة العليا في البند ٣ من الفقرة الرابعة والتي تنص على أنه "يكون على الطرف الذي أخل بالالتزام عبء إثبات تسبب الجائحة في ذلك".

وإثبات مثل ذلك قد يكون فيه صعوبة، والأصل أن التغير اليسير غير معتبر. وإثبات ذلك ليس محصوراً بطريقة معينة، لكن يمكن أن يكون الإثبات بمقارنة القوائم المالية للسنوات التي تسبق الجائحة مع قوائم سنة الجائحة، وربط سبب هذا النقص بأحد الإجراءات الاحترازية للجائحة.

هل للمستأجر الدفع بالتأثر بالجائحة بسبب انقطاع أو قلة دخله هو شخصياً

بسبب الجائحة؟

الجواب: لا، فالمقصود بالتأثر بالجائحة هو التأثير على العقود وليس الأشخاص، فإذا كان العقار لم يتأثر إلا شيئاً يسيراً بسبب الجائحة، فليس للمستأجر طلب إنقاص الأجرة أو فسخ العقد بسبب انقطاع دخل آخر له بسبب الجائحة، وذلك لما جاء في الفقرة الأولى من مبادئ العليا "ويشترط لتطبيق المبدأ على العقود والالتزامات ما يأتي" فالمبدأ ليس على الأشخاص وإنما العقود والالتزامات، ولأن المؤجر لا علاقة له بحال المستأجر فيما لا يتعلق بالتعاقد الذي بينهما، وهذا هو مذهب جمهور الفقهاء (المغني ٦/٢١، بداية المجتهد ٢/١٩١. الوجيز للغزالي ١/٢٣٨)، وهو عدم اعتبار العذر الخاص الطارئ. وللحنفية قول آخر وهو اعتبار العذر الخاص في الفسخ لا في إنقاص الأجرة (حاشية ابن عابدين ٦/٣٦٨).

كيف يقدر إنقاص الأجرة بحسب ما نقص من المنفعة المقصودة المعتادة؟

الجواب: يكون ذلك عبر تقدير من خبير مختص، لكامل عام ١٤٤١ وعام ١٤٤٢ بعد خصم تأثير جائحة كورونا على المنفعة المقصودة بعقد الإجار محل الدعوى، ويكون على المستأجر تسليم الخبير جميع القوائم المالية والكشوف التي تبين الدخل الحالي والماضي للعقار المذكور، وإذا لم يسلم المستأجر أي مستندات فيتم السير في التقدير بحسب العرف والعادة لدخل مثل هذا العقار. وعلى المستأجر دفع أتعاب الخبير إن وجدت لأن هذا من لازم تحرير دعوى التأثر بجائحة كورونا.

وعلى الخبير عند تقدير آثار الجائحة أن يراعي الآتي:

١. مدى تأثير العقد بحسب النشاط وتحديد نسبة التأثير إن وجد وزمنه والتحقق من كونها نسبة جسيمة غير معتادة، على أن يكون النظر محصوراً في العقد محل النزاع، وألا يتجاوز تقدير الضرر المدة التي ظهر فيها أثر الجائحة على العقد، ويكون التقدير من خبير مختص أو أكثر.

٢. في عقود الأجرة تقدر قيمة المنفعة إذا كانت متساوية في المدة، فينقص من الأجرة بقدر مدة تعذر الاستيفاء، وإذا كانت مختلفة بحسب المواسم فيقسم الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة، فينقص من الأجرة ما وافق مدة تعذر الاستيفاء ووفقاً لما يحدده الخبير.

٣. الوقوف على العقار والاستماع من الطرفين عند معاينة العقار والاطلاع على عقد الأجرة وكشوفات وتقارير دخل المستأجر من العقار محل الدعوى في فترة كورونا وفي الفترات التي تسبق كورونا، وذلك للاستفادة منه عند تقدير نسبة تأثير العقد بجائحة كورونا وعند تقدير نسبة الدخل لكل موسم من مواسم السنة لمراعاة ما ورد في الفقرة الثانية.

٤. بيان نسبة التأثير لكل فترة بحسب تغير الإجراءات الاحترازية، فيفرق مثلاً بين فترة الحظر الكلي وفترة حظر الصلاة في المسجد النبوي وفترة السماح بذلك لسكان المملكة وفترة السماح بذلك لدول الخليج وغير ذلك.

- الأصل أن يكون التقدير من مقيم عقاري معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك لما جاء في تعميم وزارة العدل رقم ٧٣٥٨/ت/١٣ وتاريخ ٢٠١٩/٨/٢، لكن قد يتسامح بتقدير العقارات الصغيرة عبر خبراء المحكمة، وذلك لأن رسوم التقييم من المقيمين المعتمدين مكلفة، ولأن تقدير العقارات الصغيرة يكفي فيه خبراء المحكمة المختصين بالعقار.

- قد يتوجه تقييم كامل عام ١٤٤١ مع أن الجائحة لم تبدأ إلا في شهر رجب بسبب أن المنفعة من عقد الإجار تكون غالباً في أوقات الموسم، وتقدير الأجرة السنوية غالباً لا يكون موزعاً على أشهر السنة بالتساوي، فالعقارات التي تستهدف الحجاج والمعتمرين يكون أكثر دخلها السنوي غالباً في رمضان وذي القعدة وذي الحجة، وليس من العدل مساواة الستة أشهر الأولى من السنة بالستة أشهر الأخيرة.

- سبب طلب اطلاع الخبير على القوائم المالية للسنوات التي تسبق الجائحة هو لمعرفة توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب المنفعة، فمثلاً إذا وجد الخبير أن ٨٠٪ من دخل العقار يكون في شهر رمضان وأشهر الحج، فإنه يجعل ٢٠٪ من الأجرة السنوية على بقية الأشهر، وهكذا. وأيضاً لمعرفة مدى أثر الجائحة على سنة الجائحة مقارنة بالسنة التي قبلها من خلال مقارنة الدخل، ليعرف نسبة النقص بسبب الجائحة.

هل للمستأجر فسخ عقد الأجرة؟

الجواب: نعم مادام أثر الجائحة قائما.

لما ورد في حديث جابر رضي الله عنه: " أن النبي صلى الله عليه وسلم أمر بوضع الجوائح "، رواه مسلم، ولما قرره الفقهاء في المذاهب الأربعة من مشروعية فسخ العقود بسبب العذر العام وهذا مذهب الحنفية، والمالكية في المشهور، وقول عند الشافعية، وهو مذهب الحنابلة. ينظر: حاشية ابن عابدين. ٦ / ٧٧، التاج والإكليل، ٧ / ٥٦٣، مغني المحتاج، ٣ / ٤٨٤. شرح منتهى الإرادات، ٢ / ٢٩٧، كشف القناع، ٤ / ٣٠.

والذي يظهر أن للمستأجر الفسخ ولو تحقق له الانتفاع بالعقار جزئيا، لأن هذا من قبيل تعطل بعض المنفعة، ولأن تعطل بعض المنفعة عيب يظهر به تفاوت الأجرة، ولأن كل ما تنقص به الأجرة يجعل للطرفين حق الفسخ، لما قرره الفقهاء من مشروعية ذلك، قال البهوتي في الكشف: "(وإن وجد) المستأجر (العين) المؤجرة (معيبة أو حدث بها) عنده (عيب يظهر به تفاوت الأجرة) فله الفسخ لأن المنافع لا يحصل قبضها إلا شيئا فشيئا، فإذا حدث العيب فقد وجد قبل قبض الباقي من المعقود عليه فأثبت الفسخ فيما بقي منها." [كشف القناع عن متن الإقناع، ٤/٣١].

قال ابن تيمية: (اتفق الأئمة على أن المنفعة إنما تقبض - القبض المضمون على المستأجر - شيئا فشيئا، ولهذا اتفقوا على أنه إذا تلفت العين أو تعطلت المنفعة أو بعضها في أثناء المدة سقطت الأجرة أو بعضها أو ملك الفسخ (مجموع الفتاوى ٣٠ / ٢٩٩). ولأن نقص المنفعة تغير في المثمن، وإنقاص الأجرة تغير في الثمن، ولأن تغيرهما يعتبر تغيرا مؤثرا في العقد يلزم منه رضا الطرفين بإيجاب وقبول جديدين، وهو غير موجود هنا، والله عز وجل يقول (يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم)، ولأن مبادئ المحكمة العليا لم تنص على منع فسخ المستأجر لعقود الأجرة، ولم تنص إلا على إنقاصها بقدر نقص المنفعة، والنظر في إنقاص المنفعة يكون للأمر السابق إذا كان المستأجر واضعا يده على العقار، أما الفسخ فإنه يكون للمنفعة المستقبلية قبل وقت الانتفاع بالعقار.

ولأن إنقاص أجرة العقار ليس رفعا كافيا للضرر، لأن أجرة العقار هي أحد الأمور التي تضرر بها المستأجر، ويبقى غيرها مثل الكلفة التشغيلية والموارد البشرية التي لا تتناسب مع المنفعة الناقصة من العقار. وأما إذا زال تأثير العقد بالجائحة أو أصبح التأثير يسيرا فإنه لا يكون للمستأجر طلب فسخ العقد، وذلك لزوال موجب. ولأن ما سبق من نقص المنفعة يمكن تداركه بإنقاص الأجرة بحسب ما نقص من المنفعة، وأما الضرر المستقبلي فقد زال أو أصبح يسيرا وهذا لا يقوى على إلغاء الأصل وهو وجوب الوفاء بالعقد ولزومه لقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود).

هل للمستأجر طلب إثبات صحة الفسخ السابق؟

الجواب: نعم بشرط عدم وضع يده على العقار بعد الفسخ، لمشروعية الفسخ للجوائح والعذر العام كما قرر ذلك الفقهاء، ولأنه لا يشترط للفسخ المشروع إذن حاكم، خصوصاً أن المنافع المستقبلية لم تقبض بعد، وهذا مذهب جمهور الفقهاء قال في صاحب كشاف القناع في كلامه عن الفسخ:

"(ولا يفتقر الرد إلى رضا البائع، ولا) إلى (حضوره، ولا) إلى (حكم حاكم) به سواء كان الرد به (قبل القبض أو بعده) لأنه رفع عقد جعل إليه فلم يعتبر فيه ذلك كالطلاق."

[كشاف القناع ٣/٢٢٤، المهذب ١ / ٢٨٤] ويضاف لذلك أن الترافع للقضاء وقت الجائحة يحتاج إلى وقت طويل في عرف التجار، وفي تأخير الفسخ إلى النطق به من قاض، مضرة على المستأجر.

ووجه اشتراط عدم وضع المستأجر يده على العقار، لأنه يدل على رضا المستأجر بعدم فسخ العقد، ولأنه لم يمكن المؤجر من استلام عقاره، حتى لا يضيع على المؤجر الأجرة والانتفاع بالعقار. لكن قد يكون دفع المستأجر بعدم إمكانه إخلاء العقار فترة الحظر الكلي وجاهة، لأنه لا يستطيع الخروج لإخلاء العقار، لكن لا يقبل دفعه بعدم الإمكان للفترة التي تعقب الحظر الكلي.

هل للمستأجر طلب رد عربون قاعة الأفراح إذا فسخ العقد بسبب تقليل

عدد الحضور؟

الجواب: نعم، لأن هذا من قبيل فسخ العقود، وقد قررنا سابقاً وجاهة فسخ المدعي للعقد بسبب نقصان المنفعة نقصاناً ظاهراً، ولطلبه ذلك قبل تاريخ الانتفاع بالقاعة، وذلك لما ورد في حديث جابر رضي الله عنه: " أن النبي صلى الله عليه وسلم أمر بوضع الجوائح "، رواه مسلم،

ولما قرره الفقهاء في المذاهب الأربعة من مشروعية فسخ العقود بسبب العذر العام وهذا مذهب الحنفية، والمالكية في المشهور، وقول عند الشافعية، وهو مذهب الحنابلة. ينظر: حاشية ابن عابدين. ٦ / ٧٧، التاج والإكليل، ٧ / ٥٦٣، مغني المحتاج، ٣ / ٤٨٤. شرح منتهى الإرادات، ٢ / ٢٩٧، كشاف القناع، ٤ / ٣٠، ولعدم وجاهة ما دفعت به المدعى عليها من السماح بإقامة المناسبات في حدود خمسين شخصاً، لأن هذا من قبيل تعطل بعض

المنفعة ، ولأن تعطل بعض المنفعة يجعل للمستأجر حق الفسخ، لما قرره الفقهاء من مشروعية ذلك ، قال البهوتي في الكشف: (وإن وجد) المستأجر (العين) المؤجرة (معيبة أو حدث بها) عنده (عيب يظهر به تفاوت الأجرة، وتقدم التنبيه على بعضه قريبا) فله الفسخ لأن المنافع لا يحصل قبضها إلا شيئا فشيئا، فإذا حدث العيب فقد وجد قبل قبض الباقي من المعقود عليه فأثبت الفسخ فيما بقي منها.

[كشف القناع عن متن الإقناع، ٤/٣١]

قال ابن تيمية : (اتفق الأئمة على أن المنفعة إنما تقبض - القبض المضمون على المستأجر - شيئا فشيئا ، ولهذا اتفقوا على أنه إذا تلفت العين أو تعطلت المنفعة أو بعضها في أثناء المدة سقطت الأجرة أو بعضها أو ملك الفسخ). ولأن تغير العدد المسموح به للحضور يعتبر تغيرا جوهريا في العقد، فالعقد ينص على السماح بمئات الأشخاص من الرجال والمئات من النساء، وحصر ذلك في خمسين شخصا، يعتبر تغيرا مؤثرا في العقد وهذا يلزم منه رضا جديد وقبول وإيجاب جديدين، فمن أهم مقاصد استئجار القاعات الكبيرة هي أنها تكفي لعدد كبير من الناس، أما إذا قل العدد فيمكن إقامتها بأماكن أخرى أصغر، ولأن تغير الانتفاع وتغير الثمن يلزم منه رضا الطرفين، وهو غير موجود هنا، والله عز وجل يقول (يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم)، ولأن مبادئ المحكمة العليا لم تتطرق لفسخ عقود الأجرة، ولم تتكلم إلا عن إنقاصها بقدر نقص المنفعة، والنظر في نقص المنفعة يكون للأمر السابق إذا كان المستأجر واضعا يده على العقار، أما في هذه الحالة فإن المستأجر طلب الفسخ قبل وقت الانتفاع بالعقار، وهو لم يضع يده على العقار أصلا. ولأن العقد إذا فسخ قبل الانتفاع فإنه يبطل كل آثاره ومن ذلك الأجرة والعربون المدفوع الذي يُتفع بما يقابله، ولأن عدم الانتفاع ليس بسبب عائد للمستأجر بل هو بسبب الجائحة.

هل للناظر على وقف والولي على القصر إذا كانوا هم المؤجرين للعقار خفض

الأجرة بدون إذن المحكمة؟

الجواب: إذا تحقق الناظر أن في خفض الأجرة مصلحة للوقف فله ذلك، وكذلك الولي، وقد يستغرب ذلك البعض، لكن أهل الخبرة في التجارة يعلمون أن عدم خفض الأجرة قد يؤدي إلى خروج المستأجر من العقار وتعطل العقار، وفي ذلك مضرة على العقار، ففي بعض القضايا المنظورة أصر الناظر على الأوقاف على مطالبة المستأجر بكامل الأجرة فترة الجائحة، أو خفضوا منها شيئا يسيرا، ظنا منهم أنهم يدافعون عن مال الوقف وأنهم يحققون المصلحة للوقف، لكن فعلهم هذا أدى بالمستأجر لفسخ العقد مع أنه كان ملتزما بالسداد لسنوات كثيرة قبل الجائحة، فبقي

الوقف معطلا لفترة. ولتعلم النظار والأوصياء والأولياء على القصر أن تحقيق المصلحة والغبطة ليس بالمطالبة دائما بل قد يكون بالتنازل أحيانا، وعلى النظار أن يتصرفوا بالمال كما يتصرف التاجر الحريص على ماله، سواء كان ذلك بالرفع أو الخفض، والفرق بين التاجر والنظار هو أن الناظر ليس حرا في التصرف في مال الوقف، بل تصرفاته مقيدة بما فيه مصلحة للوقف، وهو معرض للمساءلة والمحاسبة بناء على ذلك، وبما أن إنقاص الأجرة قد يكون ظاهره محل تهمة للناظر بعدم مراعاته لمصلحة الوقف لذا فإنه ينبغي عليه أن يزيل التهمة عن هذا التصرف بإثبات تحقق المصلحة في هذا التصرف، وذلك بالتقدير من مقيم عقاري مستقل أو غير ذلك، وقد يبالغ بعض النظار في إثبات تحقق المصلحة بهذا التصرف بأن يمتنع من خفض الأجرة إلا من خلال حكم من المحكمة، وهذا التصرف يحتمل أن لا يكون من مصلحة الوقف، لأن الترافع في المحاكم قد يأخذ وقتا طويلا، خصوصا أن هذه الجائحة من النوازل فقد يصدر فيها تريث في النظر، ولم تجر عادة التجار بتأخير حسم هذه الأمور، وهذا يدفع المستثمر والمستأجر من الوقف لفسخ العقد مع الوقف، ولأن الناظر يملك إنشاء العقد وتحديد الأجرة ابتداء بناء على مصلحة الوقف لذا فإنه يملك تعديلها إذا تحقق من المصلحة.

ومن ناحية نظامية فإن عقود الأجرة التي تزيد على عشر سنوات يشترط لها إذن المحكمة للتحقق من وجود المصلحة والغبطة للوقف والقصر بناء على المادة ٢٢٣ من نظام المرافعات الشرعية، لذلك فعلى الناظر أو الولي التقدم للمحكمة المختصة قبل إجراء هذا التغيير، وتقوم المحكمة بتعيين خبراء لتقدير الأجرة فترة الجائحة بما فيه غبطة ومصلحة للقصر والوقف مع اعتبار تأثير الجائحة على الأجرة.

هل مستأجر المحل إنقاص الأجرة لتأثر نشاط محله؟

الجواب: لذلك حالتان:

الأولى: إذا كان تأثير الجائحة مباشرا على العقد ولا يمكن تلافيه فهنا له خفض الأجرة، لأن المنفعة المتعاقد عليها قد تعذر الانتفاع بها أو ببعضها، ولما جاء في الفقرة رقم ٢ من الفقرة الأولى من مبادئ المحكمة العليا والتي نصت على أنه يشترط لتطبيق المبدأ على العقود (أن يكون أثر الجائحة مباشرا على العقد ولا يمكن تلافيه) وذلك يكون في العقود المنصوص على نشاطها أنه لتموين المعتمرين مثلا أو أن ذلك معروف عرفا في المنطقة التي فيها المحل.

الثانية: إذا لم يكن تأثير الجائحة مباشرا أو أمكن تلافيه فهنا لا تنقص الأجرة لأن الجائحة لم تعطل المنفعة المعقود عليها، ولما جاء في الفقرة المذكورة من مبادئ المحكمة العليا، ومثال التأثير غير المباشر هو أن يكون العقد غير مقيد بنشاط معين، والمستأجر استخدمه لبيع الورود مثلا، ونشاط بيع الورود قد تأثر بسبب إغلاق قاعات الأفراح، بسبب قلة الطلب على شراء الورود للزواج. فهنا لم يكن تأثير الجائحة مباشرا على الانتفاع بالمحل، فالمستأجر

متمكن من الانتفاع به، وله استخدامه في أنشطة أخرى. ومثال إمكان التلافي هو أن يغلق المحل بسبب عدم الالتزام بالإجراءات الاحترازية، فللمستأجر هنا تلافي الإغلاق بالالتزام بالإجراءات وإعادة فتح المحل.

هل للمؤجر طلب كامل الأجرة إذا كان قد اشترط في العقد دفع المستأجر كامل الأجرة في حالة القوة القاهرة أو الظروف الطارئة؟

الجواب: لا، حتى ولو نص على ذلك في العقد، فإنه لا يستحق من الأجرة ما يقابلها من المنفعة المتعدرة من العقار بسبب الجائحة ، وذلك لأن هذا الشرط باطل لمخالفته الشرع، لما جاء في صحيح مسلم من أمر النبي صلى الله عليه وسلم بوضع الجوائح، ولأن هذا الشرط فيه غرر كبير، وقد نهي النبي صلى الله عليه وسلم عن الغرر، ولأن الشرط هذا ينطبق عليه وصف الغرر، ففوق الظرف الطارئ أو القوة القاهرة أو الجائحة كله مجهول العاقبة، ولا يمكن التنبؤ به، ومجهول مقداره ومدته، فهو أشبه بالمقامرة. وقد نص في الفقرة رقم ٢ من الفقرة الرابعة من مبادئ المحكمة العليا على إبطال مثل هذا الشرط، ونص ذلك هو (إذا تضمن العقد شرط إعفاء من المسؤولية لأحد طرفي العقد عند حدوث الظرف الطارئ أو القوة القاهرة فلا أثر لذلك الشرط)

هل للمؤجر فسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن سداد أجرة الفترة التي تعذر الانتفاع فيها بسبب الجائحة؟

الجواب: ليس للمؤجر ذلك ، وذلك لأن الأجرة غير واجبة على المستأجر، فالأجرة هي مقابل الانتفاع، والمستأجر لم ينتفع من العقار بسبب الجائحة ، وقد نص في الفقرة ٢/أ من الفقرة الثانية من مبادئ المحكمة العليا على ذلك ونصه هو (لا يثبت للمؤجر حق فسخ العقد إذا كان تأخر المستأجر عن دفع أجرة الفترة التي تعذر الانتفاع فيها كلياً أو جزئياً بسبب الجائحة) ويفهم من ذلك أنه إذا لم يتعذر الانتفاع فيها ، فللمؤجر الفسخ، وذلك يكثر في مثالين: الأول/ إذا قدر تأثير الجائحة فامتنع أو تأخر المستأجر في سداد الأجرة بعد خصم تأثير الجائحة عليها ، فللمؤجر الفسخ، لأنه تأخر في سداد أجرة فترة لم يتعذر الانتفاع فيها.

الثاني/ إذا كانت الأجرة المتأخرة لفترة سابقة لم تتأثر بالجائحة ، فللمؤجر الفسخ على الراجح سواء نص في العقد على أحقية الفسخ أم لا. لكن يؤخذ بالاعتبار أن ذلك لا يعني أن الأجرة المستحقة قبل الجائحة غير داخلة في هذه

القاعدة مطلقا، فقد تكون الأجرة المستحق سدادها في أول العقد شاملة لكامل سنة العقد ، خصوصا إذا كان اعتماد الانتفاع بالعقار على دخل مواسم معينة. وعلى سبيل المثال فالعقار الذي يستهدف الحجاج والمعتمرين توزع أجرته السنوية بغض النظر عن جائحة كورونا على المواسم بحسب الانتفاع ، فقد يكون الانتفاع بأكثر من ٨٠٪ من أجرة العقار في فترة رمضان والحج ، وهذا يعني أن نصف الأجرة السنوية لعام ١٤٤١ التي تدفع عادة في النصف الأول من السنة داخلة في تعذر الانتفاع بسبب الجائحة. وقد راعت مبادئ المحكمة العليا هذا الأمر فقد نصت عند كلامها على طريقة تقدير أثر الجائحة في الفقرة ٢ من الفقرة الثالثة (في عقود الأجرة تقدر قيمة المنفعة إذا كانت متساوية في المدة، فينقص من الأجرة بقدر مدة تعذر الاستيفاء، وإذا كانت مختلفة بحسب المواسم فيقسم الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة، فينقص من الأجرة ما وافق مدة تعذر الاستيفاء ووفقا لما يحدده الخبير).

النماذج

نموذج صلح لغير الأوقاف ونموذج للأوقاف

صلح

إنه بتاريخ الموافق قد تم الاتفاق والصلح بين كل من:

١. المؤجر: ورقم هويته هو ويمثله في هذا الاتفاق

ورقم هويته بموجب الوكالة التي تخوله حق الصلح ذات الرقم

وتاريخ

٢. المستأجر: ورقم هويته هو ويمثله في هذا الاتفاق

ورقم هويته بموجب الوكالة التي تخوله حق الصلح ذات الرقم

وتاريخ على ما يلي:

أولاً: موضوع الاتفاق

تعديل لعقد الأجرة بين الطرفين ذي الرقم بتاريخ على مطبوعات

والمنتفع به على العقار المملوك للمؤجر بالصك رقم وتاريخ

(أو العقار المملوك منفعته للمؤجر بموجب عقد الاستثمار بينه وبين المالك ذي

الرقم وتاريخ المملوك بالصك رقم وتاريخ)

ثانياً: التعديل المتفق عليه

اتفق الطرفان على خفض الأجرة المنصوص عليها في عقد الأجرة بسبب تأثر العقد بجائحة كورونا بأثر مباشر ومستقل عن أي سبب آخر وذلك على النحو التالي:

١. بدل أن تكون الأجرة للفترة من ١٤٤١/١/١ إلى ١٤٤١/١٢/٣٠ ريال فإنها

تكون ونسبة الخصم هي %

٢. بدل أن تكون الأجرة للفترة من ١٤٤٢/١/١ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠ ريال فإنها

تكون ونسبة الخصم هي %

ثالثاً: باقي العقد

باقي بنود عقد الأجرة الأصلي لا تتغير، كما أن الأجرة ترجع إلى ما نص عليه في العقد الأصلي لعام ١٤٤٣ هـ وما بعدها.

توقيع الأطراف

المؤجر ويمثله

المستأجر ويمثله

الشاهد الأول

الشاهد الثاني

صلح وقف

إنه بتاريخ الموافق قد تم الاتفاق والصلح بين كل من:
٣. المؤجر: وقف المثبت بصك الوقفية رقم وتاريخ
وناظره هو بموجب صك النظارة رقم وتاريخ ورقم
هوية الناظر هو ويمثله في هذا الاتفاق ورقم هويته
بموجب الوكالة التي تخوله حق الصلح ذات الرقم وتاريخ
٤. المستأجر: ورقم هويته هو ويمثله في هذا الاتفاق
ورقم هويته بموجب الوكالة التي تخوله حق الصلح ذات الرقم
وتاريخ على ما يلي:

أولاً: موضوع الاتفاق

تعديل لعقد الأجرة بين الطرفين ذي الرقم بتاريخ على مطبوعات
والمنتفع به على العقار المملوك للمؤجر بالصك رقم وتاريخ
(أو العقار المملوك منفعتة للمؤجر بموجب عقد الاستثمار بينه وبين المالك ذي
الرقم وتاريخ المملوك بالصك رقم وتاريخ)

ثانياً: التعديل المتفق عليه

اتفق الطرفان على خفض الأجرة المنصوص عليها في عقد الأجرة بسبب تأثر العقد بجائحة
كورونا بأثر مباشر ومستقل عن أي سبب آخر وذلك على النحو التالي:
٣. بدل أن تكون الأجرة للفترة من ١٤٤١/١/١ إلى ١٤٤١/١٢/٣٠ ريال فإنها
تكون ونسبة الخصم هي %
٤. بدل أن تكون الأجرة للفترة من ١٤٤٢/١/١ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠ ريال فإنها
تكون ونسبة الخصم هي %

ثالثاً: باقي العقد

باقي بنود عقد الأجرة الأصلي لا تتغير، كما أن الأجرة ترجع إلى ما نص عليه في العقد الأصلي لعام
١٤٤٣ هـ وما بعدها.

رابعاً: تحقق المصلحة للوقف بالصلح

شهد المقيم العقاري وهويته هي وهو مقيم معتمد من الهيئة
السعودية للمقيمين المعتمدين بموجب الترخيص رقم وهو مقيم مستقل عن
الطرفين بأن الأجرة المذكورة في الصلح هي أجرة المثل لهذا العقار في ظل تأثير الجائحة هذا
الوقت كما هو مبين في تقرير الخبرة في تقدير العقار المرفق في الصلح، وأن أثر الجائحة على
العقد مباشر وهو مستقل عن أي أثر آخر ، وأن هذا الصلح فيه مصلحة للوقف وذلك
لاستدامة العقد بين الطرفين ولأن عدم خفض الأجرة قد يؤدي لفسخ أو عدم تجديد العقد بين
الطرفين وفي ذلك ضرر على الوقف.

توقيع الأطراف

المؤجر ويمثله
المستأجر ويمثله
المقيم العقاري
الشاهد الأول
الشاهد الثاني

نماذج تقدير الخبير

- مضمون النماذج أدناه مجرد أمثلة، والمفترض أن تعبأ من الخبير، ويمكن تحميل النماذج بصيغة الورد للتعديل عليها من خلال مسح الباركود في الأسفل.
 - تعاميم الإجراءات الاحترازية معنية بالمدينة المنورة وأغلبها قريب من تعاميم مكة، لكنها قد تحتاج لتعديل.
 - إذا كانت الأجرة السنوية تقسم على حسب الأشهر ولا يوجد تفاوت كبير بين المواسم فلا يحتاج لهذا النموذج إلا لمعرفة الإجراءات لسهولة قسم الأجرة على الأشهر.
 - يوجد جدول اكسل يريح الخبير في عمله، فلا يحتاج الخبير إلا إلى إدخال الأجرة السنوية وثم تعبئة النسب المئوية في العمودين الأبيضين في النموذج، فتخرج باقي الأرقام تلقائياً من خلال برمجة مسبقة في الأكسل، ويمكن تحميله بمسح الباركود في الأسفل.
- جدول الإكسل:



https://drive.google.com/file/d/1Cj8toBVZtQfZuFpukv8yX1Bnzq_qjY-/view?usp=drivesdk

محتوى المذكرة بالورد للاستفادة من النماذج والتسييبات:



<https://drive.google.com/file/d/1E-KB6IWW5uobyc1143ryBg1Wz4HCdQ9q/view?usp=drivesdk>

جدول تقدير تأثر العقار بجائحة كورونا لعام ١٤٤١

إجراءات على الخبير اتباعها قبل التقييم:

- الوقوف على العقار.
- السماع من طرفي القضية عند معاينة العقار.
- معرفة أجرة المثل من خلال معرفة أجرة العقارات القريبة والمشابهة.
- الاطلاع على الدخل الشهري للعقار للسنة التي قبل الجائحة ولسنة الجائحة، وعلى المستأجر إحضارها للخبير (لمعرفة توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الدخل ولقياس مدى التضرر بسبب الجائحة)

المؤجر	المستأجر		
وكيل المؤجر الحاضر	وكيل المستأجر الحاضر		
اسم الفندق	عمر العقار		
المسافة للحرم	الأجرة السنوية في العقد	٤٠٠،٠٠٠	
رقم صك الملكية أو عقد استثمار المؤجر	مدة العقد		
رقم القطعة	تاريخ بداية ونهاية العقد		
عدد الغرف	المسافة إلى الحرم		
عدد الأجنحة	ملاحظات ١		
تقييم الفندق	ملاحظات ٢		

أشهر عام ١٤٤١ هـ	توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الانتفاع من خلال النسبة المئوية بغض النظر عن كورونا	توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الانتفاع	الإجراءات الاحترازية بسبب جائحة كورونا	نسبة الانتفاع بالعقار بعد خصم تأثير جائحة كورونا على المنفعة المقصودة	النتائج
محرم وصفر وربيع الأول والثاني وجمادى الأول والثاني رجب	٢٠٪	٨٠٠٠٠	لا يوجد	١٠٠٪	٨٠٠٠٠
	٥٪	٢٠٠٠٠	تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة من ٣/٧ . تعليق دخول الخليجيين للمدينة من ٤/٧ . تعليق دخول الخليجيين للمملكة من ١٤/٧ . تعليق الحضور لمقرات العمل الحكومي من ٢١/٧ . تعليق الخدمات الداخلية للمطاعم من ٢١/٧ . تعليق المجمعات التجارية من ٢١/٧ . تعليق الصلاة في المسجد النبوي من ٢٥/٧ .	٦٠٪	١٢٠٠٠

		تعليق الطيران الداخلي من ٢٦/٧ . حظر التجول الجزئي من ٢٨/٧			
٠	%٠	استمرار جميع إجراءات شهر ٧ . حظر التجول التام من ٩/٨ . تعليق الدخول للمدينة من ٢/٨ .	٢٠٠٠٠	%٥	شعبان
٠	%٠	استمرار جميع إجراءات شهري ٨ و ٧ . ماعدا : الحظر الكلي فقد أصبح جزئيا من ٣/٩ . وما عدا المجمعات التجارية فقد فتحت جزئيا من ٦/٩ .	١٠٠٠٠٠	%٢٥	رمضان
٨٠٠٠	%٤٠	قبل ٨/١٠ : جميع إجراءات شهر ٨ . بعد ٨/١٠ : حظر تجول جزئي إلى ٢٩/١٠ . استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة . استمرار تعليق دخول الخليجيين للمملكة .	٢٠٠٠٠	%٥	شوال
٣٢٠٠٠	%٢٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة . استمرار تعليق دخول الخليجيين للمملكة .	١٦٠٠٠٠	%٤٠	ذي القعدة وذي الحجة
١٣٢٠٠٠					

أسباب انخفاض الأجرة بسبب الجائحة في هذا العقار غير ما ذكر: ١. من خلال الفواتير فإن ٩٠٪ تقريبا من المستأجرين هم زوار من غير الخليجيين.

٢. من خلال معاينة المنطقة المجاورة فإن ٩٠٪ من الفنادق التي بجوار هذا الفندق مغلقة حاليا بسبب الجائحة.

٣.

ملاحظات أخرى:

- تكاليف الخبير إن وجدت فإنها تكون على المستأجر لأنها من لازم تحرير دعوى التأثر بالجائحة.

جدول تقدير تأثير العقار بجائحة كورونا لعام ١٤٤١

إجراءات على الخبير اتباعها قبل التقييم:

- الوقوف على العقار.
- السماع من طرفي القضية عند معاينة العقار.
- معرفة أجرة المثل من خلال معرفة أجرة العقارات القريبة والمشابهة.
- الاطلاع على الدخل الشهري للعقار للسنة التي قبل الجائحة ولسنة الجائحة، وعلى المستأجر إحضارها للخبير (لمعرفة توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الدخل ولقياس مدى التضرر بسبب الجائحة)

المؤجر	المستأجر		
وكيل المؤجر الحاضر	وكيل المستأجر الحاضر		
اسم المحل	عمر العقار		
المسافة للحرم	الأجرة السنوية في العقد	٤٠٠,٠٠٠	
رقم صك الملكية أو عقد استثمار المؤجر	مدة العقد		
رقم القطعة	تاريخ بداية ونهاية العقد		
مساحة المحل	المسافة إلى الحرم		
نشاط المحل	ملاحظات ١		
المحل مفتوح على ماذا	ملاحظات ٢		

أشهر عام ١٤٤١ هـ	توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الانتفاع من خلال النسبة المئوية بغض النظر عن الجائحة	توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الانتفاع	الإجراءات الاحترازية بسبب جائحة كورونا	نسبة الانتفاع بالعقار بعد خصم تأثير جائحة كورونا على المنفعة المقصودة	النتائج
محرم وصفر وربيع الأول والثاني وجمادى الأول والثاني	٢٠٪	٨٠٠٠٠	لا يوجد	١٠٠٪	٨٠٠٠٠
رجب	٥٪	٢٠٠٠٠	تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة من ٣/٧ . تعليق دخول الخليجيين للمدينة من ٤/٧ . تعليق دخول الخليجيين للمملكة من ١٤/٧ . تعليق الحضور لمقرات العمل الحكومي من ٢١/٧ . تعليق الخدمات الداخلية للمطاعم من ٢١/٧ . تعليق المجمعات التجارية من ٢١/٧ . تعليق الصلاة في المسجد النبوي من ٢٥/٧ .	٦٠٪	١٢٠٠٠

		تعليق الطيران الداخلي من ٢٦/٧ . حظر التجول الجزئي من ٢٨/٧			
٠	%٠	استمرار جميع إجراءات شهر ٧ . حظر التجول التام من ٩/٨ . تعليق الدخول للمدينة من ٢/٨ .	٢٠٠٠٠	%٥	شعبان
٠	%٠	استمرار جميع إجراءات شهري ٧ و٨ . ماعدا : الحظر الكلي فقد أصبح جزئيا من ٣/٩ . وما عدا المجمعات التجارية فقد فتحت جزئيا من ٦/٩ .	١٠٠٠٠٠	%٢٥	رمضان
٨٠٠٠	%٤٠	قبل ٨/١٠ : جميع إجراءات شهر ٨ . بعد ٨/١٠ : حظر تجول جزئي إلى ٢٩/١٠ . استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة . استمرار تعليق دخول الخليجيين للمملكة .	٢٠٠٠٠	%٥	شوال
٣٢٠٠٠	%٢٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة . استمرار تعليق دخول الخليجيين للمملكة .	١٦٠٠٠٠	%٤٠	ذي القعدة وذي الحجة
١٣٢٠٠٠					

أسباب انخفاض الأجرة بسبب الجائحة في هذا العقار غير ما ذكر:

- ١ . من خلال معاينة المنطقة المجاورة فإن ٩٠ % من المحلات التي بجوار هذا المحل مغلقة حاليا بسبب الجائحة .
- ٢ .

ملاحظات أخرى:

- تكاليف الخبير إن وجدت فإنها تكون على المستأجر لأنها من لازم تحرير دعوى التأثر بالجائحة .

جدول تقدير تأثر العقار بجائحة كورونا لعام ١٤٤٢

إجراءات على الخبير اتباعها قبل التقييم:

- الوقوف على العقار.
- السماع من طرفي القضية عند معاينة العقار.
- معرفة أجرة المثل من خلال معرفة أجرة العقارات القريبة والمشابهة.
- الاطلاع على الدخل الشهري للعقار للسنة التي قبل الجائحة ولسنة الجائحة، وعلى المستأجر إحضارها للخبير (المعرفة توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الدخل ولقياس مدى التضرر بسبب الجائحة)

المؤجر	المستأجر		
وكيل المؤجر الحاضر	وكيل المستأجر الحاضر		
اسم الفندق	عمر العقار		
المسافة للحرم	الأجرة السنوية في العقد	٤٠٠,٠٠٠	
رقم صك الملكية أو عقد استثمار المؤجر	مدة العقد		
رقم القطعة	تاريخ بداية ونهاية العقد		
عدد الغرف	المسافة إلى الحرم		
عدد الأجنحة	ملاحظات ١		
تقييم الفندق	ملاحظات ٢		

أشهر عام ١٤٤٢ هـ	توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الانتفاع من النسبة المئوية بغض النظر عن كورونا	توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الانتفاع	الإجراءات الاحترازية بسبب جائحة كورونا	نسبة الانتفاع بالعقار بعد خصم تأثير جائحة كورونا على المنفعة المقصودة	الناتج
محرم وصفر وربيع الأول والثاني وجمادى الأول والثاني	٢٠٪	٨٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة. استمرار تعليق دخول الخليجيين للمملكة حتى تاريخ ٢٧/١ ثم سمح لهم.	٣٠٪	٢٤٠٠٠
رجب	٥٪	٢٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة.	٣٠٪	٦٠٠٠
شعبان	٥٪	٢٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة.	٣٠٪	٦٠٠٠
رمضان	٢٥٪	١٠٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة. منع الدخول للحرم لغير المحصنين. ونسبة المحصنين في منتصف رمضان ٢٥٪ من سكان المملكة تقريبا.	٢٥٪	٢٥٠٠٠
شوال	٥٪	٢٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة. منع الدخول للحرم لغير المحصنين. ونسبة المحصنين في منتصف الشهر ٣٥٪ من سكان المملكة تقريبا.	٣٠٪	٦٠٠٠
ذي القعدة وذو الحجة	٤٠٪	١٦٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة. منع الدخول للحرم لغير المحصنين. ونسبة المحصنين في منتصف ذي القعدة ٧٠٪ من سكان المملكة تقريبا. السماح بالحج من الداخل لستين ألف حاج فقط.	٢٠٪	٣٢٠٠٠
					٩٩٠٠٠٠

- أسباب انخفاض الأجرة بسبب الجائحة في هذا العقار غير ما ذكر:
١. من خلال الفواتير فإن ٩٠٪ تقريبا من المستأجرين هم زوار من غير الخليجيين.
 ٢. من خلال معاينة المنطقة المجاورة فإن ٩٠٪ من الفنادق التي بجوار هذا الفندق مغلقة حاليا بسبب الجائحة.
 - ٣.

ملاحظات أخرى:

- تكاليف الخبير إن وجدت فإنها تكون على المستأجر لأنها من لازم تحرير دعوى التأثير بالجائحة.

جدول تقدير تأثر العقار بجائحة كورونا لعام ١٤٤٢

إجراءات على الخبير اتباعها قبل التقييم:

- الوقوف على العقار.
- السماع من طرفي القضية عند معاينة العقار.
- معرفة أجرة المثل من خلال معرفة أجرة العقارات القريبة والمشابهة.
- الاطلاع على الدخل الشهري للعقار للسنة التي قبل الجائحة ولسنة الجائحة، وعلى المستأجر إحضارها للخبير (المعرفة توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الدخل ولقياس مدى الضرر بسبب الجائحة)

المؤجر	المستأجر		
وكيل المؤجر الحاضر	وكيل المستأجر الحاضر		
اسم المحل	عمر العقار		
المسافة للحرم	الأجرة السنوية في العقد	٤٠٠,٠٠٠	
رقم صك الملكية أو عقد استثمار المؤجر	مدة العقد		
رقم القطعة	تاريخ بداية ونهاية العقد		
مساحة المحل	المسافة إلى الحرم		
نشاط المحل	ملاحظات ١		
المحل مفتوح على ماذا	ملاحظات ٢		

أشهر عام ١٤٤٢ هـ	توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الانتفاع من النسبة المئوية بغض النظر عن كورونا	توزيع الأجرة السنوية على الأشهر بحسب الانتفاع	الإجراءات الاحترازية بسبب جائحة كورونا	نسبة الانتفاع بالعقار بعد خصم تأثير جائحة كورونا على المنفعة المقصودة	النتائج
محرم وصفر وربيع الأول والثاني وجمادى الأول والثاني	٢٠٪	٨٠٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة. استمرار تعليق دخول الخليجيين للمملكة حتى تاريخ ٢٧/١ ثم سمح لهم.	٣٠٪	٢٤٠٠٠
رجب	٥٪	٢٠٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة.	٣٠٪	٦٠٠٠
شعبان	٥٪	٢٠٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة.	٣٠٪	٦٠٠٠
رمضان	٢٥٪	١٠٠٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة. منع الدخول للحرم لغير المحصنين. ونسبة المحصنين في منتصف رمضان ٢٥٪ من سكان المملكة تقريبا.	٢٥٪	٢٥٠٠٠
شوال	٥٪	٢٠٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة. منع الدخول للحرم لغير المحصنين. ونسبة المحصنين في منتصف الشهر ٣٥٪ من سكان المملكة تقريبا.	٣٠٪	٦٠٠٠
ذي القعدة وذو الحجة	٤٠٪	١٦٠٠٠٠	استمرار تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة. منع الدخول للحرم لغير المحصنين. ونسبة المحصنين في منتصف ذي القعدة ٧٠٪ من سكان المملكة تقريبا. السماح بالحج من الداخل لستين ألف حاج فقط.	٢٠٪	٣٢٠٠٠
					٩٩٠٠٠٠

أسباب انخفاض الأجرة بسبب الجائحة في هذا العقار غير ما ذكر:
١. من خلال معاينة المنطقة المجاورة فإن ٩٠٪ من المحلات التي بجوار هذا المحل مغلقة حالياً بسبب الجائحة.
٢.

ملاحظات أخرى:
- تكاليف الخبير إن وجدت فإنها تكون على المستأجر لأنها من لازم تحرير دعوى التأثير بالجائحة.

نموذج ندب الخبير لتقدير العقود الكبيرة

قررت الكتابة للخبراء لتعيين مقيم عقاري معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين العقاريين لتقدير مدى تأثير المنفعة المقصودة بعقد الأجرة محل الدعوى بالجائحة لكامل عام ١٤٤١ وعام ١٤٤٢، وأفهمت المستأجر بتسليم الخبير جميع القوائم المالية والكشوف التي تبين الدخل الحالي والماضي للعقار المذكور، كما أفهمت المستأجر بأن عليه دفع أتعاب الخبير إن وجدت لأن هذا من لازم تحرير دعوى التأثر بجائحة كورونا. وإذا لم يسلم المستأجر أي مستندات فيتم السير في التقدير بحسب العرف والعادة لدخل مثل هذا العقار.

وعلى الخبير عند تقدير آثار الجائحة أن يراعي الآتي:

١. مدى تأثير العقد بحسب النشاط وتحديد نسبة التأثر إن وجد وزمنه والتحقق من كونها نسبة جسيمة غير معتادة، على أن يكون النظر محصوراً في العقد محل النزاع، وألا يتجاوز تقدير الضرر المدة التي ظهر فيها أثر الجائحة على العقد، ويكون التقدير من خبير مختص أو أكثر.
 ٢. في عقود الأجرة تقدر قيمة المنفعة إذا كانت متساوية في المدة، فينقص من الأجرة بقدر مدة تعذر الاستيفاء، وإذا كانت مختلفة بحسب المواسم فيقسط الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة، فينقص من الأجرة ما وافق مدة تعذر الاستيفاء ووفقاً لما يحدده الخبير.
 ٣. الوقوف على العقار والاستماع من الطرفين عند معاينة العقار والاطلاع على عقد الأجرة وكشوفات وتقارير دخل المستأجر من العقار محل الدعوى في فترة كورونا وفي الفترات التي تسبق كورونا، وذلك للاستفادة منه عند تقدير نسبة تأثر العقد بجائحة كورونا وعند تقدير نسبة الدخل لكل موسم من مواسم السنة لمراعاة ما ورد في الفقرة الثانية.
 ٤. بيان نسبة التأثر لكل فترة بحسب تغير الإجراءات الاحترازية، فيفرق بين فترة الحظر الكلي وفترة حظر الصلاة في المسجد النبوي وفترة السماح بذلك لسكان المملكة وفترة السماح بذلك لدول الخليج وغير ذلك.
- جوال المدعي وكالة فلان هو
- جوال المدعى عليه وكالة فلان هو وهو المستأجر والمعني بدفع رسوم التقدير إن وجدت.

نموذج ندب الخبير لتقدير العقود غير الكبيرة

قررت الكتابة للخبراء لتقدير مدى تأثير المنفعة المقصودة بعقد الأجرة محل الدعوى بالجائحة لكامل عام ١٤٤١ وعام ١٤٤٢.

وعلى الخبير عند تقدير آثار الجائحة أن يراعي الآتي:

١. مدى تأثير العقد بحسب النشاط وتحديد نسبة التأثير إن وجد وزمنه والتحقق من كونها نسبة جسيمة غير معتادة، على أن يكون النظر محصوراً في العقد محل النزاع، وألا يتجاوز تقدير الضرر المدة التي ظهر فيها أثر الجائحة على العقد، ويكون التقدير من خبير مختص أو أكثر.
 ٢. في عقود الأجرة تقدر قيمة المنفعة إذا كانت متساوية في المدة، فينقص من الأجرة بقدر مدة تعذر الاستيفاء، وإذا كانت مختلفة بحسب المواسم فيقسط الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة، فينقص من الأجرة ما وافق مدة تعذر الاستيفاء ووفقاً لما يحدده الخبير.
 ٣. الوقوف على العقار والاستماع من الطرفين عند معاينة العقار والاطلاع على عقد الأجرة.
 ٤. بيان نسبة التأثير لكل فترة بحسب تغير الإجراءات الاحترازية.
- جوال المدعي وكالة فلان هو
- جوال المدعى عليه وكالة فلان هو وهو المستأجر والمعني بدفع رسوم التقدير إن وجدت.

أحكام

حكم بخفض الأجرة

الأسباب

فبناءً على ما سبق ولطلب المدعي المتبقي من أجرة عام ١٤٤١ حتى تاريخ إخلاء المدعى عليه للعقار بتاريخ ١٤٤١/١١/١٦؛ ولإقرار المدعى عليه بذلك، ولدفعه بنقصان المنفعة المقصودة بسبب جائحة كورونا، ولتعذر الصلح بين الطرفين كما هو مشار إليه أعلاه؛ ولوجاهة هذا الدفع وذلك لظهور تأثير العقارات القريبة من الحرم النبوي بالجائحة بسبب قلة الحجاج والمعتمرين، ولما ورد في حديث جابر رضي الله عنه: " أن النبي -صلى الله عليه وسلم- أمر بوضع الجوائح"، رواه مسلم، ولأن ما حدث بسبب كورونا ينطبق عليه وصف الجائحة لما قرره الفقهاء من وجود عذر عام يمنع الناس من مصالحهم؛ ولما جاء في تعاميم وزارة الداخلية وغيرها من الجهات الحكومية من إجراءات احترازية للحد من انتشار فيروس كورونا، ومنها مما يتعلق بتأثيره على منفعة العقار ما يلي: تعليق الصلاة في المسجد النبوي من ٢٥/٧/١٤٤١ إلى ٨/١٠/١٤٤١ وقد بدأ تعليق دخول بعض الفئات من تاريخ ٤/٧/١٤٤١، وتعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة من ٣/٧/١٤٤١ إلى الآن و حظر التجول التام في المدينة من ٩/٨/١٤٤١ إلى ٣/٩/١٤٤١ و حظر التجول الجزئي في المدينة ٢٨/٧/١٤٤١ إلى ٢٩/١٠/١٤٤١ وتعليق الدخول للمدينة من ٢/٨/١٤٤١ إلى ٥/١٠/١٤٤١ و تعليق الطيران الداخلي ٢٦/٧/١٤٤١ إلى ٨/١٠/١٤٤١، وكل هذه الإجراءات عطلت جزءاً من منفعة العقار المذكور. ولما اتفق عليه فقهاء الشريعة من إنقاص الأجرة بحسب ما نقص من المنفعة كما قال ابن تيمية: (اتفق الأئمة على أن المنفعة إنما تقبض - القبض المضمون على المستأجر - شيئاً فشيئاً، ولهذا اتفقوا على أنه إذا تلفت العين أو تعطلت المنفعة أو بعضها في أثناء المدة سقطت الأجرة أو بعضها أو ملك الفسخ)؛ ولما جاء في مبادئ المحكمة العليا الصادرة بالقرار ذي الرقم (٤٥ / م) وتاريخ ٨ / ٥ / ١٤٤٢ هـ والمتعلقة بجائحة كورونا في الفقرة الثانية أ/١ والتي تتضمن " إذا تعذر على المستأجر بسبب الجائحة الانتفاع بالعين المؤجرة كلياً أو جزئياً، فتنقص المحكمة من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المقصودة المعتادة؛ ولعدم وجاهة ما دفع به المدعي من تحميل المدعى عليه المستأجر لجزء من آثار الجائحة؛ إذ أن الإجارة هي بيع منفعة، وثن بيع المنفعة هو الأجرة، والمستأجر في هذه الحالة لم يقبض كامل المنفعة؛ لذا فإن المؤجر لا يستحق كامل الأجرة. حتى لو كان ذلك بأمر غير عائد للمؤجر؛ لأنه إذا انعدم المثلث (المنفعة)؛ فإن علاقة الطرفين ترجع للأصل وهو عدم التعاقد بينهما وعدم وجود التزام على المستأجر بالسداد، ويدل على ذلك حديث النبي -صلى الله عليه وسلم- "من باع ثمراً

فأصابته جائحة فلا يأخذ من أخيه شيئاً، على ما يأكل أحدكم مال أخيه المسلم؟". رواه مسلم وأبو داود والنسائي وابن ماجه، وهذا لفظ النسائي. وفي هذا الحديث لم تقسم الخسارة الواقعة بسبب الجائحة على الطرفين، بل كانت على البائع فقط. ولعدم وجاهة ما دفع به المدعي من تقسيم الأجرة على عدد الأشهر المنتفع بها؛ لأن الأجرة تقسم حسب قيمتها بحسب المواسم، فالدخل لأشهر الموسم أكثر من دخل غيره؛ ولما جاء في مبادئ المحكمة العليا المذكورة سلفاً أنه " في عقود الأجرة تقدر قيمة المنفعة إذا كانت متساوية في المدة، فينقص من الأجرة بقدر مدة تعذر الاستيفاء، وإذا كانت مختلفة بحسب المواسم فيقسط الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة، فينقص من الأجرة ما وافق مدة تعذر الاستيفاء ووفقاً لما يحدده الخبير؛" ولما جاء في تقدير الخبير المعتمد بعد اطلاعه على عقد الأجرة والعقار والعرف في الأجرة لمثل هذا العقار والقوائم المالية لدخل العقار قبل جائحة كورونا وفي أثناء جائحة كورونا وعلى الإجراءات الاحترازية التي أثرت على العقار. وعلى أجرة المثل بحسب المواسم وأن المواسم عالية الدخل هي رمضان والحج؛ ولأن المدعى عليه لم ينتفع من العقار في هذه المواسم؛ ولما جاء في التقرير بتقدير أجرة العقار بعد خصم تأثير جائحة كورونا على المنفعة المقصودة من العقار من تاريخ ١٥/١/١٤٤١ إلى ١٦/١١/١٤٤١ بمبلغ قدره (١,١٣٨,٦٨٠) مليون ومئة وثمانية وثلاثون ألفاً وستمئة وثمانون ريالاً. ولطلب المدعى عليه استرداد ما زاد على هذا التقدير مما سدده من أجرة تلك السنة وهو مليوناً ريالاً، ولوجاهة هذا الطلب لإقرار الطرفين بأنه سدد مليوني ريال، وهي الدفعة الأولى من الأجرة السنوية ستة ملايين ريال. ولطلب المدعي دفع مبلغ فاتورة المياه؛ وإقرار الطرفين بأنه مئة وتسعة وخمسون ألف ريال، وإقرار المدعى عليه بعدم سداذه. ولأنه يخصم تقدير الأجرة ١,١٣٨,٦٨٠ من المبلغ المسدد من المدعى عليه ٢,٠٠٠,٠٠٠ فإن الناتج يكون ٨٦١,٣٢٠، وبخصم مبلغ فاتورة المياه المتفق على عدم سداد المدعى عليه لها ١٥٩,٠٠٠ فإن الناتج يكون ٧٠٢,٣٢٠ ريالاً (سبعمئة وألفان وثلاثمئة وعشرون ريالاً) تكون مستحقة للمدعى عليه.

الحكم

لكل ما تقدم فقد حكمت برد دعوى المدعي في إلزام المدعى عليه بالأجرة المتبقية وحكمت بإلزام المدعي تسليم المدعى عليه مبلغاً قدره ٧٠٢,٣٢٠ ريال (سبعمئة وألفان وثلاثمئة وعشرون ريالاً)، وأمرت بإصدار الصك هذا اليوم، وللمحكوم عليه حق الاعتراض على الحكم خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من اليوم التالي لإصدار الصك وإذا لم يقدم اعتراضه خلال هذه المدة فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية.

حكم بإثبات صحة فسخ العقد

الأسباب

فبناءً على ما سبق ولطلب المدعي إثبات فسخ العقد من تاريخ ٢٦/٨/١٤٤١ وإلغاء ما يترتب على العقد من آثار بعد التاريخ المذكور، وإقرار المدعى عليه بطلب المدعي استلام المحل لفسخ العقد وإقراره بأن المحل مقفل من تاريخ ٢٨/١٠/١٤٤١، لذا فإن المدعي يعتبر مخلياً للعقار بمجر إشعار المدعى عليه بذلك، خصوصاً لعدم تحاوب المدعى عليه بعدم استلام العقار بعد طلب المدعي لذلك، ولأن فعل المدعي بفسخ العقد بسبب الجائحة جائز وذلك لما ورد في حديث جابر رضي الله عنه: " أن النبي صلى الله عليه وسلم أمر بوضع الجوائح "، رواه مسلم، ولما قرره الفقهاء في المذاهب الأربعة من مشروعية فسخ العقود بسبب العذر العام وهذا مذهب الحنفية، والمالكية في المشهور، وقول عند الشافعية، وهو مذهب الحنابلة. ينظر: حاشية ابن عابدين. ٦ / ٧٧، التاج والإكليل، ٧ / ٥٦٣، مغني المحتاج، ٣ / ٤٨٤. شرح منتهى الإرادات، ٢ / ٢٩٧، كشف القناع، ٤ / ٣٠. ولأن العقار متأثر بالجائحة لأن فيه جلسات داخلية وذلك بما ثبت في شهادة الشهود ولأن المطاعم التي تقدم خدمات داخلية تأثرت بالجائحة بموجب تعميمات وزارة الداخلية المتضمنة تعليق الخدمات الداخلية للمطاعم والمقاهي ٢١/٧/١٤٤١ إلى ٨/١٠/١٤٤١ ثم من ٢٢/٦/١٤٤٢ إلى ٢٢/٧/١٤٤٢. ولأن طعن المدعى عليه بالشاهد الأول هشام غير وجيه فعمله عند والد المدعي لا يسقط شهادته لأن الأجير الذي ترد شهادته ويكون له مصلحة هو الأجير الخاص فقط، والشاهد ليس أجيراً خاصاً عند المدعي. ولطلب المدعى عليه المتبقي من أجرة عام ١٤٤١ وإقرار الطرفين بأن أجرة ذلك العام عشرون ألف ريال وأن المدعي سدد عشرون ألف ريال وأن الأجرة تبدأ من ٣٠/١/١٤٤١ ولأنه ثبت للدائرة صحة فسخ المدعي للعقد وإخلائه للعقار بتاريخ ٢٨/١٠/١٤٤١، لذا فإن المتبقي من الأجرة هو عشرة آلاف ريال لتكمل باقي التسعة أشهر من تلك السنة قبل الفسخ لأن العشرة الأخرى للثلاثة أشهر الأخيرة من ذلك العام مفسوخ فيها العقد.

الحكم

فقد حكمت بما يلي أولاً/ صحة فسخ المدعي لعقد الأجرة من تاريخ ٢٨/١٠/١٤٤١. ثانياً/ رد دعوى المدعي بفسخ العقد من تاريخ ٢٦/٨/١٤٤١. ثالثاً/ ألزمت المدعي تسليم المدعى عليه المتبقي من أجرة عام ١٤٤١ إلى تاريخ ٢٨/١٠/١٤٤١ مبلغاً قدره عشرة آلاف ريال ورد دعواه فيما بعد ذلك من أجرة. وأمرت بإصدار الصك هذا اليوم، وللمحكوم عليه حق الاعتراض على الحكم خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من اليوم التالي لإصدار الصك وإذا لم يقدم اعتراضه خلال هذه المدة فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية

حكم برد العربون لعدم الانتفاع جزئيا

الأسباب

فبناء على ما سبق ولطلب المدعي استرداد العربون الذي دفعه لقاعة الأفراح بسبب عدم إقامته للمناسبة في القاعة بسبب جائحة كورونا، ولدفع المدعى عليها بالسماح بإقامة المناسبات في حدود خمسين حاضرا في تلك الفترة، ولتعذر الصلح بين الطرفين، ولإقرار الطرفين بأن المدعي طلب فسخ العقد واسترداد العربون قبل المناسبة ، ولأن هذا من قبيل فسخ العقود، ولوجاهة فسخ المدعي للعقد بسبب نقصان المنفعة نقصانا ظاهرا ، ولطلبه ذلك قبل تاريخ الانتفاع بالقاعة، وذلك لما ورد في حديث جابر رضي الله عنه: " أن النبي صلى الله عليه وسلم أمر بوضع الجوائح "، رواه مسلم.

ولما قرره الفقهاء في المذاهب الأربعة من مشروعية فسخ العقود بسبب العذر العام وهذا مذهب الحنفية ، والمالكية في المشهور ، وقول عند الشافعية ، وهو مذهب الحنابلة . ينظر : حاشية ابن عابدين . ٦ / ٧٧ ، التاج والإكليل ، ٧ / ٥٦٣ ، مغني المحتاج ، ٣ / ٤٨٤ . شرح منتهى الإرادات ، ٢ / ٢٩٧ ، كشف القناع ، ٤ / ٣٠ ، ولعدم وجاهة ما دفعت به المدعى عليها من السماح بإقامة المناسبات في حدود خمسين شخصا، لأن هذا من قبيل تعطل بعض المنفعة ، ولأن تعطل بعض المنفعة يجعل للمستأجر حق الفسخ، لما قرره أئمة الشريعة من مشروعية ذلك ، قال ابن تيمية : (اتفق الأئمة على أن المنفعة إنما تقبض - القبض المضمون على المستأجر - شيئا فشيئا ، ولهذا اتفقوا على أنه إذا تلفت العين أو تعطلت المنفعة أو بعضها في أثناء المدة سقطت الأجرة أو بعضها أو ملك الفسخ). ولأن تغير العدد المسموح به للحضور يعتبر تغيرا جوهريا في العقد، فالعقد ينص على السماح بمئات الأشخاص من الرجال والمئات من النساء، وحصر ذلك في خمسين شخصا، يعتبر تغيرا مؤثرا في العقد وهذا يلزم منه رضا جديد وقبول وإيجاب جديدا، فمن أهم مقاصد استئجار القاعات الكبيرة هي أنها تكفي لعدد كبير من الناس، أما إذا قل العدد فيمكن إقامتها بأماكن أخرى أصغر، ولأن تغير الانتفاع وتغير الثمن يلزم منه رضا الطرفين، وهو غير موجود هنا، والله عز وجل يقول (يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم)، ولأن مبادئ المحكمة العليا لم تنص على عدم فسخ عقود الأجرة من المستأجر، ولم تتكلم إلا عن إنقاصها بقدر نقص المنفعة، والنظر في نقص المنفعة يكون للأمر السابق إذا كان المستأجر واضعا يده على العقار، أما في هذه الحالة فإن المستأجر طلب الفسخ قبل وقت الانتفاع بالعقار، وهو لم يضع يده على العقار أصلا.

الحكم

لذا فقد ثبت لدى صحة فسخ المدعي لعقد الأجرة المذكورة وحكمت بإلزام المدعى عليها تسليم المدعي العربون وهو مبلغ قدره عشرة آلاف ريال وأمرت بإصدار الصك حالا، وهذا الحكم غير قابل للاعتراض مرافعة وتدقيقاً، لأن الطلب في الدعوى من الدعاوى اليسيرة، وهو نهائي ومكتسب للقطعية وذلك استناداً لقرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ٢ / ١٩ / ٤١ في ٢٥ / ١٠ / ١٤٤١ المبني على المادة (١٨٥) من نظام المرافعات الشرعية ولوائح التنفيذ.

حكم برد الدعوى لأن أثر الجائحة ليس مباشرا

الأسباب

فبناء على ما سبق ولطلب المدعية خفض الأجرة لفترتين وهما أولا: خفض الأجرة لفترة الحظر الكلي والجزئي، ولوجاهة هذا الطلب لأن أثر الجائحة كان مباشرا على العقد، وبمراجعة تعاميم وزارة الداخلية وجدتها تنص على أن بداية الحظر الكلي في ٩/٨/١٤٤١ إلى ٣/٩/١٤٤١ لذا فالمتوجه خفض أجرة كامل هذا الشهر ، ولما جاء في تعاميم وزارة الداخلية من بداية الحظر الجزئي من ٣/٩/١٤٤١ إلى ٢٩/١٠/١٤٤١ . ولوجاهة خصم جزء من الأجرة لفترة الحظر الجزئي ، ولامتناع المدعية من دفع رسوم تقدير الأجرة، ولأن أجرة العقار قليلة وفي دفع رسوم لتقديرها مضرة على الطرفين ولوجاهة خصم نصف الأجرة لفترة الحظر الجزئي وذلك لإغلاق المحل لنصف أوقات العمل، ولرضا المدعى عليه بهذا التقدير. ثانيا: خفض الأجرة لما بعد ذلك بسبب تأثر نشاط المحل وهو بيع الورود بسبب تقييد مناسبات الزواجات في قاعات الأفراح. ولعدم وجاهة خفض الأجرة لذلك لما جاء في مبادئ المحكمة العليا الصادرة بالقرار رقم (٤٥ / م) وتاريخ ٨ / ٥ / ١٤٤٢هـ في الفقرة ٢ من الفقرة الأولى والتي تنص على أنه يشترط لتطبيق مبدأ المحكمة العليا أن يكون أثر الجائحة مباشرا على العقد. ولأن التأثير الذي ذكره المدعي وكالة ليس مباشرا على العقد بل هو سبب غير مباشر، فلا يوجد إجراء احترازي يتعلق ببيع الورود أو منع المستأجر من الوصول لعقاره بل الأثر هو على جزء من عملاء المحل الذين قد يعدلون عن شراء الورود بسبب تقييد مناسبات الزواج. كما أن التأثير المذكور هو تأثير محتمل وليس مقطوعا به. ولعدم وجاهة طلب المدعى عليه بطلب وقف الدعوى لحين الحكم في الإخلاء لأن نظر هذه الدعوى في تأثير الجائحة على الأجرة ولا يتعلق بالإخلاء الحالي بالتأثير السابق للجائحة.

الحكم

لكل ما تقدم فقد حكمت بخفض أجرة شهرين من عام ١٤٤١ من عقد الأجرة الذي بين الطرفين وذلك يعادل خمسة عشر ألفا وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ريالاً. ورددت دعوى المدعية فيما يزيد على ذلك ورددت طلب المدعى عليه بوقف الدعوى وأمرت بإصدار الصك هذا اليوم، وللمحكوم عليه حق الاعتراض على الحكم خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من اليوم التالي لإصدار الصك وإذا لم يقدم اعتراضه خلال هذه المدة فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية.

حكم برد الدعوى لعدم استقلالية تأثير بالجائحة

وبسؤال المدعى عليه وكالة عن البيئة على تأثير الجائحة على عقد الأجرة قال لم أحضر البيئة، والجائحة ليست السبب الأساسي في اختلافنا لأن المطعم أوقفت تراخيصه من محكمة التنفيذ لصدور حكم على موكلتي بسداد أجرة سابقة للمدعي وأطلب الصلح مع المدعي. وبعرض الصلح بين الطرفين لم يصطلحوا.

الأسباب

فبناء على ما سبق ولطلب المدعي أجرة العقار المذكور ١٠٥,٠٠٠ ريال وإقرار المدعى عليها بذلك، ولدفع المدعى عليها بالتأثر بالجائحة، ولتعذر الصلح بين الطرفين، ولعدم إحضارها ما يثبت تأثرها بالجائحة، ولما قرره في الجلسة الأخيرة أن السبب الرئيسي ليس هو الجائحة بل إيقاف الخدمات عليها، ولما جاء في مبادئ المحكمة العليا الصادرة بالقرار رقم (٤٥ / م) وتاريخ ٨ / ٥ / ١٤٤٢ هـ والمتعلقة بجائحة كورونا في الفقرة ٣ من الفقرة الأولى والتي تتضمن (أنه يشترط لتطبيق مبدأ العليا في الجائحة أن يستقل أثر الجائحة الواقع على العقد دون مشاركة سبب آخر) ولتنازل المدعي عن ستة آلاف ريال من الأجرة بسبب الجائحة، ولأنه من حق المدعي مطالبة المدعى عليها بالأجرة، ولها إلزام المدعى عليها بكافة الحقوق المكفولة لها نظاماً، ومنها إيقاف الخدمات والتراخيص للمدعى عليها لإجبارها على السداد، ولأن إيقاف الخدمات على المدعى عليها بسبب تفريطها بعدم سداد الأجرة للمدعية، لذا فعدم انتفاعها من العقار على فرض صحته فإنه بسببها، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)

الحكم

فقد حكمت بإلزام المدعى عليها أن تسدد المدعي أجرة العقار المذكور مبلغاً قدره تسعة وتسعون ألف ريال وهي أجرة العقار المذكور من ١٤٤١/٥/٣٠ هـ إلى تاريخ ١٤٤٢/١١/٣٠ هـ. وحكمت برد دعوى المدعى عليها في التأثر بالجائحة وأمرت بإصدار الصك هذا اليوم، وللمحكوم عليه حق الاعتراض على الحكم خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من اليوم التالي لإصدار الصك وإذا لم يقدم اعتراضه خلال هذه المدة فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية

أهم تعاميم الإجراءات الاحترازية للجائحة

- حظر التجول التام في أغلب مدن المملكة ١٣/٨/١٤٤١ إلى ٣/٩/١٤٤١
- حظر التجول التام في المدينة ٩/٨/١٤٤١ إلى ٣/٩/١٤٤١
- حظر التجول التام في مكة ٩/٨/١٤٤١ إلى ٨/١٠/١٤٤١
- حظر التجول الجزئي في أغلب مدن المملكة ٢٨/٧/١٤٤١ إلى ٢٩/١٠/١٤٤١
- تعليق التنقل بين المدن والمناطق في كثير من مدن المملكة ٢/٨/١٤٤١ إلى ٥/١٠/١٤٤١
- تعليق الطيران الداخلي ٢٦/٧/١٤٤١ إلى ٨/١٠/١٤٤١
- تعليق دخول الخليجيين للمملكة ١٤/٧/١٤٤١ إلى ٢٧/١/١٤٤٢
- تعليق الحضور لمقرات العمل الحكومية ٢١/٧/١٤٤١ إلى ٨/١٠/١٤٤١
- تعليق الصلاة في المسجد النبوي ٢٥/٧/١٤٤١ إلى ٨/١٠/١٤٤١ ملاحظة بدأ تعليق حضور بعض الفئات من تاريخ ٤/٧/١٤٤١
- تعليق دخول المملكة بتأشيرة العمرة والسياحة ٣/٧/١٤٤١ إلى الآن
- تعليق إقامة المناسبات في قاعات الأفراح كلياً من ١٨/٧/١٤٤١ إلى ٢٩/١٠/١٤٤١ ثم السماح بها في حدود خمسين شخصاً ثم تعليقها كلياً مرة أخرى من ٢٢/٦/١٤٤٢ إلى الآن
- تعليق الخدمات الداخلية للمطاعم والمقاهي ٢١/٧/١٤٤١ إلى ٨/١٠/١٤٤١ ثم من ٢٢/٦/١٤٤٢ إلى ٢٢/٧/١٤٤٢
- تعليق أنشطة الحلاقة وصالونات التجميل ٢١/٧/١٤٤١ إلى ٢٩/١٠/١٤٤١
- تعليق الأسواق والمجمعات التجارية ٢١/٧/١٤٤١ إلى ٦/٩/١٤٤١

١	قضايا جائحة كورونا العقارية
٢	القواعد
٢	هل تخفض الأجرة للمستأجر بقدر نقص المنفعة المقصودة من العقد بسبب الجائحة؟
٣	هل يوزع نقص المنفعة بسبب الجائحة بين المؤجر والمستأجر؟
٣	هل تنقص الأجرة بدون مطالبة من المستأجر؟
٤	ما المقصود بـ(المنفعة المقصودة) المنصوص عليها في مبدأ المحكمة العليا؟
٤	كيف يثبت نقص المنفعة المقصودة من عقد الأجرة بسبب الجائحة؟
٥	هل للمستأجر الدفع بالتأثر بالجائحة بسبب انقطاع أو قلة دخله هو شخصيا بسبب الجائحة؟
٥	كيف يقدر إنقاص الأجرة بحسب ما نقص من المنفعة المقصودة المعتادة؟
٧	هل للمستأجر فسخ عقد الأجرة؟
٨	هل للمستأجر طلب إثبات صحة الفسخ السابق؟
٨	هل للمستأجر طلب رد عربون قاعة الأفراح إذا فسخ العقد بسبب تقليل عدد الحضور؟
٩	هل للناظر على وقف والولي على القصر إذا كانوا هم المؤجرين للعقار خفض الأجرة بدون إذن المحكمة؟ ...
١٠	هل لمستأجر المحل إنقاص الأجرة لتأثر نشاط محله؟
	هل للمؤجر طلب كامل الأجرة إذا كان قد اشترط في العقد دفع المستأجر كامل الأجرة في حالة القوة القاهرة أو الظروف الطارئة؟
١١	هل للمؤجر فسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن سداد أجرة الفترة التي تعذر الانتفاع فيها بسبب الجائحة؟ ١١
١٢	النماذج
١٢	نموذج صلح لغير الأوقاف ونموذج للأوقاف
١٦	نماذج تقدير الخبير
٢٥	نموذج ندب الخبير لتقدير العقود الكبيرة

٢٥	 نموذج ندب الخبير لتقدير العقود غير الكبيرة
٢٧	 أحكام
٢٧	 حكم بخفض الأجرة
٢٩	 حكم بإثبات صحة فسخ العقد
٣٠	 حكم برد العربون لعدم الانتفاع جزئيا
٣٢	 حكم برد الدعوى لأن أثر الجائحة ليس مباشرا
٣٣	 حكم برد الدعوى لعدم استقلالية تأثير بالجائحة
٣٤	 أهم تعاميم الإجراءات الاحترازية للجائحة