فتاوى عـامـة

تعويض فرق التضخم في الإيجارات الطويلة/الخميس)4-7-4202م(٨٢ذي الحجـة ١٤٤٥هـ

صلاح الصاوي

السؤال التالي يقول عندي بيت فيلا من عشرين عشرين اتفقت على عقد ايجار طويل تمان سنوات وعلى ايجار معين وزيادة سنوية مقررة. العملة المحلية انهارت كما تعلم. اصبح الدخل الاجرة لا تساوي الثلث الاجرة الحقيقية بناء على انهيار العملة وما اصابه من تضخم فاحش - 00:00:01

فزهبت الى الى قلت له يا اخي اتق الله في العملة وقعت من الدور العاشر فلو سمحت زود لي شوية عشان نعمل وشيء من يعني ايه يعني العدل في الالتزامات - 00:00:32

يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود بيني وبينك يا عاقد مكتوب تمن سنوات منصوص الاجرة منصوص الزيادة التزم بالعقد الذي وقعته معي وانته الصالح وصاحب دين واعفوا بالعهد ان العهد كان مسئولا. اوفوا بالعقول - 00:00:48

فهل انا مخطئ عندما اطالب بتعويض فرق التضخم. ولو هو مصيب عندما يصر على عدم التجاوب معي والتمسك بقوله تعالى يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود الجواب عن هذا صدق الله العظيم - 00:01:11

يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقول لكن بقي التأمل في حسن فهمه وتطبيقه في هذه الواقعة ومن يرد الله به خيرا يفقهه في الدين ان هناك يا بني ما يسمى في الشريعة بنزرية الزروف الطارئة - 00:01:34

في العقود طويلة المدى ومتراخية التنفيز اذا تبدلت الظروف التي تم فيها التعاقد تبدلا غير الاوضاع والتكاليف والاسعار تغييرا كبيرا باسباب طارئة عامة لم تكن متوقعة حين التعاقد وقد عالجتها المجامع الفقهية بقرارات فقهية حكيمة - 00:01:54

هناك قرار مجمع الفقه الاسلامي حول نزرية الصفوف والطارئة. اولا في العقود المتراخية التنفيز تعقود التوريد والتعهدات والمقاولات ازا تبدأت الزروف التي تم فيها التعاقد تبدلا غير الاوضاع والتكاليف والاسعار. تغييرا كبيرا باسباب طارئة - 00:02:20

عامة لم تكن متوقعة حين التعاقد. فاصبح بها تنفيذ الالتزام العقدي يلحق بالملتزم خسائر غير معتادة من تقلبات الاسعار في طرق التجارة. وان لم يكن هذا نتيجة تقصير او اهمال من الملتزم - 00:02:43

في تنفيذ الالتزامات يحق للقاضي في هذه الحالة عند التنازع. وبناء على الطلب تعديل الحقوق والالتزامات العقدية بصورة توزع القدر المتجاوز للمتعاقب عليه من الخسارة على الطرفين المتعاقدين تميز له ان يفسخ العقد فيما لم يتم تنفيذه منه. اذا رأى ان فسخه اصلح واسهل في القضية المعروضة عليه - 00:03:04

مع تعويض عادل للملتزم له صاحب الحق في التنفيذ يجلو له جانبا معقولا من الخسارة التي تلحقه من بحيث تحقق عدل بينهما دون ارهاق للملتزم. ويعتمد القاضي في هذه الموازنات رأي اهل الخبرة - 00:03:34

ثانيا يحق للقاضي ايضا ان يمهل الملتزم اذا وجدنا السبب الطارئ قابل للزوال في وقت قصير. يعني دي محنة طارئة. لو عطينا البريك لو عطينا فاصل زمني ربما تتحل المشكلة - 00:03:56

ولا يتضرر الملتزم له كثيرا بهذا الامهات والمجمع الفقهي يرى ان هذا الحل المستمد من اصول الشريعة في تحقيق للعدل الواجب بين طرفي العقد ومنع للضرر المرهق لاحد العاقدين بسبب الليالي له فيه - 00:04:11

وهذا الوضع اشبه بالفقه الشرعي الحكيم اقرب الى قواعد الشريعة ومقاصدها العامة وعدلها في ايضا بعد اخر يرعاك الله بعد اخر اذا

كان الاصل في الديون ان ترد بامثالها لا بقيمها - 00:04:33
مدين بالف دولار تدفع الف دولار. بالف جنيه تدفع الف جنيه فانه اذا اصاب العملة تضخم فاحش وانهيار حاد. فانه يسار الى القيمة العادلة. التي تحقق التماثل الحقيقي في التزامات الطرفين - 00:04:53
والذي لا يتحقق بمجرد الشكل والصورة جاء في قرار لمجمع فقهاء الشريعة امريكا حول تعويض فرق التضخم في االلتزامات المؤجلة يقول القرار الاصل ان ترد الديون بامثال هذا بقيمه والاعتبار لغلاء النقد او رخصه. فلا يجوز ربطها - 00:05:12
ايا كان مصدرها بمستوى الاسعار. ثم قال التماثل الحقيقي لا يتحقق بمجرد الشكل والصورة. انما بالواقع والجوهر فحقيقة النقود ليست هي الورقة التي تمثلها. انما القوة الشرائية التي تتضمنها. فاذا الغيت اصبحت هذه الورقة - 00:05:36
من الاوراق العادية التي تمسح بها يدك في اعقاب الوضوء مثلا اذا الغيت العملة صدر قرار بالغاها يسار الى القيمة بالاجماع اما اذا انهارت قيمتها او مخصت نقصانا فاحشا فالقول بالقيمة متجه - 00:05:56
دفعا للضرر وقياسا على وضع الجوائح او اعتبارا بنظرية الزروف الطارئة ومعيار النقص الفاحش معيار عرفي ويثار عند التنازع الى التحكيم او القضاء وصفوة القول ائتمروا بينكم بمعروف واصطلحوا على تسوية عادلة مناسبة تطيب بها النفوس والصلح جائز بين المسلمين الا صلحا - 00:06:16
احل حراما او حرم حلالا. وكان عمر يقول ردوا الخصوم حتى يصطلحوا. فان فصل القضاء يورث بينهم الضغائن ردوا الخصوم حتى يصطلحوا. فان فصل القضاء يورث بينهم الضغائن - 00:06:47