



مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية

ISSN: 1858- 6848

<http://ojs.albutana.edu.sd>

العدد الواحد والثلاثون (خاص)، يونيو، 2026 ، ص (112- 138)

التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب

"التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان"



د. أبو عبدة الطيب سليمان الخليفة¹

د. عثمان النور عثمان الحاج²

أستاذ مشارك جامعة النيلين كلية القانون

عميد كلية القانون جامعة النيلين - الخرطوم - السودان

abuobida.alkhlifaa@neelain.edu.sd

أستاذ مشارك كلية القانون جامعة لوسيل - قطر

أستاذ مشارك كلية القانون جامعة النيلين

Dr.osmanlaw3@gmail.com

مستخلص

تهدف الدراسة إلى تحليل إشكالية استحقاق الأجرة في عقود الإيجار في السودان في ظل الحرب التي اندلعت في ابريل 2023م، وما يترتب عليها من نزوح قسري وتعذر الانتفاع بالعقارات المؤجرة، وتعتمد الدراسة على أحكام قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 وقانون إيجار المباني لسنة 1991، مع الاستئناس بالفقه الإسلامي والمقارنات القانونية الدولية، لتقديم فهم شامل للعلاقة بين الالتزام بالعقد وفعالية الانتفاع، تنطلق الدراسة من فرضية مفادها أن استحقاق الأجرة ليس التزاماً شكلياً مجرداً، بل هو التزام تقابلي يعتمد على قدرة المستأجر على الانتفاع الفعلي بالعقار المؤجر. وتستعرض الدراسة نطاق تطبيق نظرية الظروف الطارئة وفق المادة 117 من قانون المعاملات المدنية، مع التمييز بين القوة القاهرة والظروف الطارئة، لتخلص إلى أن النزاعات المتعلقة بالحرب غالباً تقع ضمن الإطار الأخير، مما يتيح للقضاء التدخل لضبط التوازن العقدي وإعادة العدالة الاقتصادية للعقد. كما تقدم الدراسة مجموعة من الآليات العملية لتحقيق التوازن العقدي بعد الحرب، تشمل: تعديل الالتزامات القضائية، تفعيل الوساطة والتحكيم، إجراء إصلاحات تشريعية على قانون إيجار المباني، إنشاء صندوق وطني لدعم الأطراف المتضررة، وتطوير نظام إلكتروني لتوثيق العقود، يربطها بالسجل العقاري. وتشير الدراسة إلى أن معالجة المنازعات الإيجارية بعد الحرب تتجاوز مجرد الجانب المالي، لتصبح أداة لإعادة بناء الثقة القانونية، وتعزيز الاستقرار الاجتماعي، وترسيخ العدالة في المجتمع السوداني بعد الحرب.

الكلمات المفتاحية: التوازن العقدي، العقود الإيجارية، استحقاق الأجرة، الظروف الطارئة، الحرب، القانون السوداني، الفقه الإسلامي، الوساطة والتحكيم.

Abstract

This study examines the legal implications of the war that broke out in April 2023 and forced displacement on the enforceability of rent obligations in lease contracts under Sudanese law. It analyzes the issue in light of the Civil Transactions Act of 1984 and the Buildings Lease Act of 1991, drawing upon Islamic jurisprudence and comparative law to provide a comprehensive

112 د. أبو عبدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص(112-138).

understanding of the relationship between contractual obligation and actual enjoyment of leased property. The study posits that rent entitlement is not a formal or abstract obligation, but a reciprocal duty inherently dependent on the tenant's ability to benefit from the leased premises. It explores the application of the doctrine of unforeseen exceptional circumstances (Article 117 of the Civil Transactions Act), distinguishing between force majeure and hardship, and concludes that most conflict-related cases fall within the latter category, thereby enabling judicial intervention to restore contractual equilibrium and economic fairness. The study also proposes practical mechanisms for post-conflict contractual adjustment, including judicial modification of obligations, activation of mediation and arbitration, legislative reforms of lease regulations, establishment of a national support fund for affected parties, and the development of a digital system to register leases linked to the property registry. The paper emphasizes that resolving post-conflict lease disputes goes beyond mere financial adjustment; it serves as a tool to rebuild legal certainty, restore public trust, and promote social stability and justice in post-conflict Sudan.

Keywords: contractual equilibrium, lease contracts, rent entitlement, unforeseen circumstances, war, Sudanese law, Islamic jurisprudence, mediation and arbitration.

مقدمة

لم تكن الحروب عبر التاريخ مجرد صراعات عسكرية تُفاس نتائجها بموازن السيطرة الميدانية، بل كانت – ولا تزال – ظواهر إنسانية معقدة تُعيد تشكيل البنى الاجتماعية والاقتصادية والقانونية للدول والمجتمعات، وقد مثلت الحرب التي اندلعت في السودان في الخامس عشر من أبريل 2023 نموذجاً صارخاً لهذا التحول العنيف في أنماط الحياة، حيث لم تقتصر آثارها على انهيار البنية التحتية أو اضطراب المؤسسات العامة، بل امتدت لتطال النسيج التعاقدى الذي تقوم عليه العلاقات المدنية اليومية، وفي مقدمتها العلاقات الإيجارية التي تشكل إحدى الركائز الأساسية لاستقرار المعاملات السكنية والتجارية.

فقد أدت ظروف الحرب إلى موجات نزوح قسري واسعة النطاق، اضطرت معها آلاف المستأجرين إلى مغادرة العقارات التي يشغلونها دون القدرة على تنظيم أوضاعهم التعاقدية وفق القواعد القانونية المعتادة، مما أوجد واقعاً قانونياً استثنائياً اختلطت فيه مفاهيم الحيازة الفعلية بالحيازة القانونية، وتداخلت فيه حدود المسؤولية التعاقدية مع اعتبارات القوة القاهرة والظروف الطارئة. ومع انحسار العمليات العسكرية وبدء مرحلة العودة التدريجية للمواطنين إلى مناطقهم، برزت إشكاليات قانونية معقدة تتعلق باستمرارية عقود الإيجار، ومدى تحقق التسليم القانوني للعين المؤجرة، واستحقاق الأجرة خلال فترات النزوح القسري.

إن العلاقات الإيجارية بطبيعتها تقوم على توازن دقيق بين حق المؤجر في الانتفاع الاقتصادي بعقاره، وحق المستأجر في استقرار الانتفاع بالعين المؤجرة، غير أن هذا التوازن يتعرض لاختلال جوهري في ظل الحرب التي تُجبر أحد أطراف العلاقة التعاقدية على التخلي عن المنفعة دون إرادة حرة أو قدرة على تنفيذ الالتزامات العقدية. وهنا يبرز الدور الحيوي للقانون في إعادة ضبط هذا التوازن، ليس بوصفه منظومة

113 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون(خاص) - يونيو ، 2026، ص(112-138).

جامعة من القواعد، وإنما كأداة تنظيمية مرنة تستجيب للتحويلات الاجتماعية وتستوعب الاستثناءات التي تفرضها الظروف التاريخية الكبرى.

ومن هذا المنطلق، تكتسب دراسة التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب في السودان أهمية خاصة، باعتبارها محاولة لفهم كيفية تفاعل القواعد القانونية مع الواقع الاستثنائي الذي فرضته الحرب، واستكشاف مدى كفاية الإطار التشريعي القائم لمعالجة النزاعات الناشئة عن هجر العقارات وفقدان المستندات الإيجارية وتعذر التسليم القانوني للعين المؤجرة، فضلاً عن تحديد الأسس التي يمكن أن يستند إليها المشرع والقضاء في تحقيق العدالة التعاقدية خلال مرحلة التعافي وإعادة الاستقرار المجتمعي.

أهمية موضوع الدراسة

تتبع أهمية موضوع الدراسة لى الاتي:-

1. التحديات القانونية المستجدة التي فرضتها الحرب على استقرار العلاقات الإيجارية في السودان، وما يترتب عليها من آثار اقتصادية واجتماعية.
2. الحاجة الملحة للمعالجات التشريعية والقضائية للنزاعات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب، بما يحقق التوازن بين مصالح المؤجرين والمستأجرين.
3. تداخل حدود المسؤولية التعاقدية مع اعتبارات القوة القاهرة والظروف الطارئة

أسباب اختيار الدراسة

هناك أسباب متعددة كانت دافعا للباحث للكتابة في هذا الموضوع من أبرزها:

1. حادثة الإشكالية وارتباطها المباشر بالتحويلات الاجتماعية والقانونية التي أفرزتها الحرب في السودان.
2. ندرة الدراسات المتخصصة التي تناولت أثر الحرب على العلاقات الإيجارية من منظور قانوني تحليلي.
3. الأهمية العملية للموضوع في ظل تزايد النزاعات القضائية المتعلقة بالعقود الإيجارية خلال مرحلة العودة بعد الحرب.

مشكلة الدراسة موضوع الدراسة وتساؤلاتها

تتمثل مشكلة الدراسة في مدى قدرة القواعد القانونية المنظمة لعقود الإيجار في القانون السوداني على تحقيق التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر في ظل الظروف الاستثنائية التي أفرزها النزوح القسري أثناء الحرب، خاصة في الحالات التي انتهت فيها مدة عقد الإيجار دون تحقق التسليم القانوني للعين المؤجرة، وما يترتب على ذلك من نزاع حول استحقاق الأجرة خلال فترة النزوح.

وينبثق عن هذه المشكلة التساؤلات الآتية:

1. ما أثر النزوح القسري الناتج عن الحرب على استمرارية عقد الإيجار في القانون السوداني؟
2. هل يتحقق التسليم القانوني للعين المؤجرة في حال مغادرة المستأجر للعقار قسراً بسبب الحرب؟
3. ما مدى استحقاق الأجرة خلال فترة تعذر الانتفاع بالعقار بسبب النزوح القسري؟

114 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص(112-138).

4. إلى أي مدى يحقق الإطار التشريعي السوداني التوازن العقدي بين أطراف العلاقة الإيجارية في ظروف ما بعد الحرب؟

أهداف موضوع الدراسة :

يهدف الباحث من خلال تناول هذا الموضوع الي تحقيق اهداف من أهمها: -

1. تحليل الطبيعة القانونية لعقود الإيجار في ظل الظروف الاستثنائية التي تفرضها الحرب.
2. بيان أثر النزوح القسري على الالتزامات التعاقدية المرتبطة بالتسليم واستحقاق الأجرة.
3. تقييم مدى كفاية التشريعات السودانية في معالجة النزاعات الإيجارية الناشئة عن الحرب.
4. اقتراح معالجات قانونية وتنظيمية تدعم تحقيق التوازن العقدي في مرحلة ما بعد النزاع.

المنهج العلمي للدراسة

تعتمد الدراسة على المنهج التحليلي من خلال تفسير النصوص القانونية المنظمة لعقود الإيجار في القانون السوداني، إلى جانب المنهج الوصفي في رصد الواقع العملي للنزاعات الإيجارية التي أفرزتها الحرب، مع الاستعانة بالمنهج المقارن في حدود ما تقتضيه الدراسة للاستفادة من التجارب القانونية في الدول التي واجهت ظروف نزاع مماثلة.

الدراسات السابقة

رغم تعدد الدراسات التي تناولت عقود الإيجار من منظور فقهي وتشريعي، فإن معظمها ركّز على التنظيم التقليدي للعلاقات الإيجارية في الظروف العادية، بينما ظل تأثير الحرب على هذه العلاقات مجالاً بحثياً محدود المعالجة، حيث انصرفت بعض الدراسات المقارنة إلى تحليل أثر القوة القاهرة على الالتزامات التعاقدية بصورة عامة، دون التعمق في خصوصية العلاقة الإيجارية باعتبارها علاقة تقوم على الانتفاع المستمر بالعين المؤجرة. كما تناولت دراسات أخرى آثار النزوح القسري على الحقوق المدنية، غير أنها لم تربط بصورة مباشرة بين هذه الظاهرة واستمرارية عقود الإيجار والتوازن العقدي بين أطرافها، الأمر الذي يجعل هذه الدراسة محاولة لسد فجوة بحثية في هذا المجال.

هيكل الدراسة

تنتظم هذه الدراسة في ثلاثة مباحث رئيسة، يعالج المبحث الأول الإطار القانوني للعلاقات الإيجارية وأثر الحرب عليها، من خلال بيان الطبيعة القانونية لعقد الإيجار وأسس التوازن العقدي بين أطرافه، وتحليل مفهوم القوة القاهرة والنزوح القسري وأثرهما في الالتزامات التعاقدية، مع التكييف القانوني لظاهرة هجر العقارات أثناء الحرب. ويتناول المبحث الثاني مسألة التسليم القانوني للعين المؤجرة في ظل النزوح القسري، وذلك عبر بحث مفهوم التسليم وأثره في انتهاء العلاقة الإيجارية، وتحليل أثر مغادرة المستأجر للعقار بسبب الحرب، واستعراض الاتجاهات الفقهية والقضائية في معالجة حالات عدم التسليم في الظروف الاستثنائية. أما المبحث الثالث فيتناول استحقاق الأجرة خلال فترة النزوح ومدى تأثير تعذر الانتفاع بالعقار على الالتزام بسدادها، مع بحث الآليات القانونية الكفيلة بتحقيق التوازن العقدي وتسوية المنازعات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب

المبحث الأول

الإطار القانوني للعلاقات الإيجارية وأثر الحرب عليها

115 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو ، 2026، ص(112-138).

يضمن التوازن العقدي في أي علاقة إجارية بين حق المالك في استثمار ملكه وحاجة المستأجر إلى الانتفاع بالمكان، تتعدّد هذه العلاقة وتتأزم في أوقات الحروب، حيث تتحول الالتزامات الاعتيادية إلى تحديات قانونية واقعية، وتبرز الحاجة إلى صيانة مبدأ التوازن العقدي كمرساة للعدالة، وهذا ما حدا بالباحث استكشاف الإطار القانوني لعقد الإيجار في هذا المبحث، مع مقارنة بين القانون السوداني، والفقه الإسلامي، والقانون الإنجليزي، وتحليل أثر الظروف الطارئة والقوة القاهرة على التنفيذ، كما يستشرف انعكاسات الحرب على الالتزامات والتسليم والانتفاع وسداد الأجرة، مقدّمًا رؤية متكاملة تمزج بين النص القانوني وفهم الواقع المعاش، تمهيدًا لإعادة التوازن المفقود في مرحلة ما بعد الحرب.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار والتوازن العقدي بين أطرافه

ليس تحديد الطبيعة القانونية لعقد الإيجار شأنًا نظريًا صرفًا، وإنما هو الأساس الذي تُشيد عليه القواعد الحاكمة لحقوق المتعاقدين والتزاماتهم، وتُستقى منه أدوات معالجة ما قد يثور أثناء التنفيذ من صعوبات أو منازعات، ومن ثمّ يغدو مبدأ التوازن العقدي الإطار الفلسفي الذي يستظل به هذا التنظيم، والغاية التي يتوخاها المشرّع تحقيقًا للعدالة العقدية في هذا العقد الحيوي.

أولاً: ماهية عقد الإيجار وخصائصه:

المفهوم العام لعقد الإيجار في مختلف الأنظمة القانونية لا تحول دون اختلافها في تكييف طبيعته القانونية، وهو اختلافٌ دقيقٌ في ظاهره عميقٌ الأثر في نتائجه، إذ يتوقف عليه تحديد ما ينشأ عن العقد من حقوق والتزامات وأثار قانونية، وتتفق معظم النظم القانونية على جوهر عقد الإيجار، ولكنها تختلف في تكييفها لطبيعته، مما ينعكس على الآثار المترتبة عليه.

1. في الفقه الإسلامي:

اختلفت عبارات الفقهاء في تكييف الطبيعة القانونية لعقد الإجارة، مع تقاربها في الدلالة واتحادها في المقصد، إذ حرص كل مذهب على الإحاطة بحقيقة العقد على وجه يكون جامعاً لأفراده مانعاً من دخول غيره، وفق منهج التحرير الفقهي الدقيق. وعلى تباين الألفاظ، فإن الطبيعة القانونية التي تدور عليه الإجارة واحد في جوهره. فالحنفية ذهبوا إلى أنها بـ "عقد على المنافع بعوض"¹، والمالكية ذهبوا إلى القول بأنها "تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض"²، مميّزين بين ما يُنقل كالملاسل وما لا يُنقل كالبيوت والأراضي؛ والشافعية مالوا إلى أنها بـ "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة، بعوض معلوم"³، شاملاً لمقومات العقد؛ أما الحنابلة فوسعوا وأشاروا إلى أنها "عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة، من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو على عمل معلوم بعوض معلوم"⁴، جامعاً بين المنفعة والمدة والمحل والعمل والعوض. وتتضح الطبيعة القانونية للإجارة في كونها عقداً يربط منفعة بعوض معلوم، ينشئ حقوقاً

1. الجزيري، عبد الرحمن بن محمد عوض، الفقه على المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، المجلد الثالث، الطبعة الثانية، بيروت - لبنان، 1424هـ - 2003، ص 91.

2. نفس المرجع، ص 86.

3. نفس المرجع، ص 89.

4. نفس المرجع، ص 90.

116 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإجارية في مرحلة

ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص (112-138).

والالتزامات متقابلة للطرفين، مع اختلاف الفقهاء في بيان عناصره وشروطه التفصيلية بما يعكس رؤاهم الاصطلاحية، فتكون كل صياغة منها انعكاساً لدلالاتها القانونية ضمن سياق مذهبه.

2. في القانون السوداني:

عرّف القانون السوداني عقد الإيجار بأنه: "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة"⁵ ووفقاً لهذا المفهوم يكتيف عقد الإيجار باعتباره تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لقاء عوض معلوم⁶، وهو تعريف يترسخ في العمق الفقهي ويعكس استمرارية النظرية الإسلامية للإجارة⁷، التي تجعل محور العقد المنفعة المقصودة وليس العين المادية نفسها⁸. هذا التكييف القانوني يحول الإيجار من مجرد تبادل مادي إلى علاقة حقوقية قائمة على التزام متبادل، حيث يصبح حق المستأجر حقاً شخصياً متولداً عن العقد، يلتزم المؤجر بموجبه بتمكينه من الانتفاع بالعين، بينما يظل هذا الحق مرتبطاً بوجود المنفعة نفسها. فإذا تعدّر الانتفاع لأسباب خارجة عن إرادة الطرفين، كالهلاك الجزئي أو الكلي للعين المؤجرة، يسقط التزام المؤجر بالعوض بالنسبة للفترة المتأثرة، بما يؤكد الطبيعة الاقتصادية والقانونية التبعية للعقد، ويبرز فلسفة العقد في ربط الالتزامات بالواقع الفعلي للمنفعة لا بالشكل الرمزي للملكية⁹.

ترتبط الأجرة بالمنفعة التي يستأجرها الطرف، وهذا يفرض على العقد بعداً زمانياً وجوهرياً، حيث تصبح مدة العقد والعنصر الزمني معياراً لقياس حجم المنفعة ومقدار التعويض المقابل. ومن هنا يظهر عقد الإيجار في طبيعته القانونية كعقد مستمر أو زمني، متميزاً عن العقود الفورية مثل البيع، بما يعكس فلسفة القانون في تنظيم علاقة طويلة الأمد بين الطرفين تضمن التوازن بين التزامات المؤجر وحقوق المستأجر على نحو مستدام، ويجعل الزمن نفسه أحد أدوات التوزيع العادل للحقوق والالتزامات.

في سياق فلسفة التوازن العقدي، يسعى القانون السوداني إلى حماية الطرف الأضعف، عادة المستأجر، وتحقيق حالة من العدالة التعاقدية النسبية بين أطراف العلاقة الإيجارية. وقد تجلّت هذه الفلسفة في قانون إيجار المباني لسنة 1990 والمعدل 1991، من خلال أدوات تنظيمية دقيقة توازن بين حرية الإرادة ومبدأ حماية الطرف الضعيف. فمن جهة، يقيد القانون حرية المؤجر في تحديد الأجرة، محدداً "الأجرة الأساسية" ونسب الزيادة السنوية المسموح بها، مما يحول دون اتفاقات تعسفية تزيد العبء على المستأجر، ويبرز فلسفة القانون في ضبط العلاقة الاقتصادية بين الأطراف بما يتوافق مع العدالة التوزيعية. ومن جهة أخرى، يفرض القانون الامتداد القانوني للعقد، فلا ينتهي العقد بانقضاء مدته، ويقيد طلب الإخلاء بأسباب محددة حصراً، مثل عدم سداد الأجرة، الإضرار بالعين، أو الحاجة الماسة التي يجب أن تثبت وفق معايير قضائية صارمة.

⁵. قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984، المادة (306).

⁶. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة بالفقه الغربي، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998م، ج1، ص 15.

⁷. تفهم النظرية الإسلامية للإجارة، في منظور مقاصدي حديثي، بوصفها بناءً فقهيًا ينظم تداول المنافع دون نقل ملكية الأعيان، ويؤسس لعلاقة تعاقدية قوامها الرضا والعدل وضبط الغرر، في إطار تصور توحيدٍ للمال باعتباره أمانةً ووظيفةً عمرانية، وتعتبر الإجارة، بهذا المعنى، عن فصلٍ واعٍ بين الملكية والانتفاع، بما يحقق توازناً بين حرية التعاقد وصيانة الكرامة الإنسانية، ويمنح الفقه الإسلامي قابليةً تأويليةً لاستيعاب صور العمل والمنافع المستجدة، ما دامت منضبطة بمقاصد الشريعة في تحقيق المصلحة ومنع الظلم.

⁸. عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع، ص: 17.

⁹. أحمد الريسوني، نظرية المقاصد عند الامام الشاطبي، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الطبعة الرابعة، بيروت، 1415هـ- 1995م، ص: 43.

117 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص (112-138).

بالإضافة إلى ذلك، يحقق القانون التوازن العقدي من خلال توزيع الالتزامات والمسؤوليات، إذ يلزم المؤجر بالصيانة الأساسية اللازمة للحفاظ على العين صالحة للانتفاع، فيما يتحمل المستأجر الصيانة التأجيرية البسيطة. هذا التوزيع يعكس فلسفة عملية وعادلة، تؤكد على استمرار العقد في تحقيق هدفه الأساسي، وهو ضمان الانتفاع الكامل مقابل الأجرة، مع مراعاة اختلاف القدرات والمسؤوليات بين الأطراف.

إن النظر إلى عقد الإيجار بهذه الزاوية يكشف عن بعد فلسفي عميق: فالعقد ليس مجرد وعد تبادلي أو اتفاق على منفعة مادية، بل هو إطار قانوني وفلسفي لضبط العلاقات الاقتصادية والاجتماعية بين أطراف متفاوتة القوة، وتنظيم التزاماتهم وحقوقهم بما يحقق العدالة التعاقدية والاستقرار الاجتماعي، خصوصاً في مرحلة ما بعد الحرب، حيث تصبح الحاجة لضبط التسليم القانوني واستحقاق الأجرة أكثر حساسية وأهمية. وفي هذا السياق، يظهر عقد الإيجار كأداة مزدوجة الوظيفة: فهو ينظم الحقوق المالية والعينية ويؤسس لعلاقات اجتماعية واقتصادية مستدامة، ويترجم المبادئ الفقهية إلى قواعد عملية متماسكة، قادرة على مواجهة تحديات الواقع السياسي والاقتصادي والاجتماعي.

بهذا، يتحول عقد الإيجار وفق القانون السوداني إلى نموذج حي لتطبيق فلسفة التوازن العقدي، حيث تتقاطع العدالة القانونية، حماية الطرف الأضعف، وضمان استمرارية المنافع في علاقة متكاملة، مما يعكس فهماً حديثاً للعقد كوسيلة لتحقيق عدالة واقعية ومستدامة في العلاقات الإيجارية، بدل أن يقتصر على مجرد اتفاق تبادلي مؤقت.

3. (An Interest in Land) في القانون الإنجليزي: حق عيني على الأرض

في القانون الإنجليزي، يُنظر إلى عقد الإيجار (Lease) أو (Tenancy) باعتباره حقاً عينياً على الأرض (an interest in land)، وليس مجرد التزام شخصي بين المؤجر والمستأجر¹⁰، على النقيض، يظهر القانون السوداني بعد قوانين الشريعة 1983 تكييفاً مختلفاً لعقد الإيجار. فقد حول التشريع الحق المستأجر من كونه حقاً عينياً على الأرض إلى حق شخصي مرتبط بالمنفعة والعوض، مستمداً من الفقه الإسلامي، الذي يرى الإجارة عقدًا على المنفعة لا على العين نفسها. ويترتب على هذا التكييف أن استحقاق الأجرة ووجود الحق المستأجر مرتبطان بإمكانية الانتفاع بالعين وبالمدة الزمنية للعقد، مع التأكيد على الالتزام المتبادل بين الطرفين، ما يبرز الطبيعة القانونية للعقد كأساس لإنشاء حقوق والتزامات متبادلة وليست مجرد سلطة على العقار ذاته.¹¹

هذا التباين في التكييف القانوني بين النظامين يعكس التفاعل التاريخي بين الإرث الإنجليزي والمرجعية الفقهية الإسلامية في السودان. فالنظام القضائي السوداني، الذي ورث بنية القانون المدني الإنجليزي خلال الحقبة الاستعمارية، اعتمد على السوابق القضائية الإنجليزية كأساس تنظيمي، لكنه تحول تدريجياً بعد 1983

¹⁰ .*Street v Mountford [1985] UKHL 4* is a foundational English property law case distinguishing between a lease and a licence. The House of Lords held that the defining feature of a lease is exclusive possession of property for a term at a rent, regardless of the label given by the parties. Exclusive possession confers a proprietary interest binding third party, whereas a licence grants only a personal right to occupy. The ruling, pivotal for the Rent Act 1977, has been applied in subsequent cases such as *AG Securities v Vaughan [1988]* and *Antoniades v Villiers [1988]* to assess the substance of occupation over contractual form.

¹¹ . International Encyclopedia of Laws. (n.d.). *Legal system of Sudan*. Retrieved from https://en.wikipedia.org/wiki/Legal_system_of_Sudan

118 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو 2026، ص(112-138).

ليضم المبادئ الفقهية الإسلامية، خصوصاً في مجالات العقود والالتزامات المالية، مع الحفاظ على البنية العقدية والآليات القضائية المكتسبة من الإرث الإنجليزي.¹²

وبذلك، يظهر النظام القانوني السوداني كنموذج مختلط (hybrid legal system)، يجمع بين فلسفة الحقوق العينية المستمدة من القانون الإنجليزي، وفلسفة الشريعة الإسلامية التي تؤكد على المنفعة والعوض كأساس للعقد. وهذا التكييف القانوني يعكس فلسفة التوازن العقدي وحماية الطرف الأضعف، ويبرز كيف يمكن للقانون أن يكون أداة لتحقيق العدالة الاقتصادية والاجتماعية والاستقرار، خصوصاً في مرحلة ما بعد الحرب، حيث يصبح ضبط العلاقات الإجارية، التسليم القانوني، واستحقاق الأجرة ضرورة لضمان استمرار المنافع وحماية الحقوق في بيئة قانونية واجتماعية متقلبة.

المطلب الثاني: مفهوم القوة القاهرة والنزوح القسري وأثرهما على الالتزامات التعاقدية

لم تعد الحرب في السياق السوداني مجرد حدث سياسي عابر، بل تحولت إلى واقع وجودي أعاد تشكيل البنية الاجتماعية والاقتصادية، وامتد أثره مباشرة إلى استقرار الروابط التعاقدية، وفي مقدمتها العلاقات الإجارية. ففي لحظة يتراجع فيها الأمن وتتصدع فيها المدينة، يفقد العقد توازنه الطبيعي القائم على تبادل المنفعة بالعوض، ويغدو السؤال القانوني المركزي: هل تبقى الالتزامات قائمة في ظل استحالة موضوعها؟ هنا يبرز مفهوم القوة القاهرة والنزوح القسري بوصفهما أداتين تفسيريّتين لفهم مصير الالتزامات العقدية في بيئة انهارت فيها شروط الانتفاع الأمن بالعين المؤجرة. وقد مثل اندلاع الحرب في السودان في 15 أبريل 2023 مثلاً حياً على ذلك، حيث أجبر ملايين الأفراد على مغادرة مساكنهم قسراً، فتعلّقت عقود الإيجار بين وجود قانوني معلق وواقع مادي منعدم.

أولاً: القوة القاهرة كسبب لانقضاء الالتزام:

تستقر نظرية القوة القاهرة في أغلب النظم القانونية باعتبارها سبباً أجنبياً يرفع المسؤولية متى جعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً استحالة مطلقة. ورغم أن قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984 لم يضع تعريفاً جامعاً لها، فإن الفقه والقضاء استقرا على أنها كل حادث خارجي غير متوقع ولا يمكن دفعه ويجعل التنفيذ مستحيلاً. ويستفاد من هذا البناء أن مناط تطبيقها يقوم على شرطين: **عدم التوقع** عند التعاقد، و**استحالة الدفع** أو تلافي الأثر. والحرب، بما تولده من انهيار للأمن وتدمير للممتلكات، تمثل النموذج الأكثر اكتمالاً لهذين الشرطين، إذ تعجز إرادة الأفراد عن مقاومتها أو تجنب آثارها. ويتميز هذا المفهوم عن **نظرية الظروف الطارئة** التي لا تُعَدُّ التنفيذ بل ترهقه فقط؛ فالأولى تقود إلى انقضاء الالتزام وسقوط المقابل، بينما تفضي الثانية إلى تدخل القاضي لإعادة التوازن برد الالتزام إلى الحد المعقول. وفي السياق السوداني الراهن، يمكن تصور تحقق القوة القاهرة في مناطق القتال المباشر حيث يستحيل الانتفاع بالمساكن، في حين تمثل موجات التضخم وارتفاع الأجور في المناطق الآمنة حالة ظروف طارئة تبرر تخفيض الأجرة لا إسقاطها.¹³

¹². Redress. (2018). *History of law reform in Sudan*. Retrieved from <https://redress.org/storage/2018/01/Feb-08-History-of-Law-Reform-in-Sudan.pdf>

¹³. مجدي أبو العنين، التفسير القضائي لنظرية الظروف الطارئة، مجلة الدراسات القانونية، جامعة القاهرة، العدد 22، 2021م، ص95، أيضاً، ربيع سامي، الظروف الطارئة في التشريعات العربية، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، 2018م، 119د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹د. عثمان النور عثمان الحاج²، التوازن العقدي في العلاقات الإجارية في مرحلة ما بعد الحرب"التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون(خاص) - يونيو ،2026،ص(112-138).

وليس هذا التصور غريباً عن الفقه الإسلامي، الذي عرف نظرية الجوانح باعتبارها آلية لرفع الضرر عند هلاك محل المنفعة بأفة لا تُدفع. فقاعدة "الأجر مقابل المنفعة" تؤسس لمنطق عدلي قوامه سقوط المقابل عند انعدام محله، وهو ذات الأساس الذي تقوم عليه نظرية القوة القاهرة في القانون الوضعي، بما يكشف عن تقاطع عميق بين المدرستين في حماية التوازن العقدي¹⁴.

ثانياً: النزوح القسري وأثره على الالتزامات الإجبارية

يمثل النزوح القسري الوجه الإنساني المباشر للقوة القاهرة. فوفق المبادئ التوجيهية بشأن النزوح الداخلي، هو انتقال اضطراري تفرضه مخاطر النزاع أو العنف دون عبور الحدود الدولية. وقد شهد السودان إحدى أكبر موجات النزوح المعاصر، حيث غادر الملايين مساكنهم تحت تهديد فعلي للحياة، لا بإرادة تعاقدية حرة. في هذا السياق لا يُعد ترك العين المؤجرة تخلياً إرادياً، بل استجابة اضطرارية لخطر داهم. ويترتب على ذلك أثران قانونيان جوهريان¹⁵:

1. استحالة الانتفاع: فالانتفاع المقصود في عقد الإيجار ليس مجرد الحيازة المادية، بل التمكن من استعمال العين في بيئة آمنة، وهو ما ينتفي في مناطق الحرب.

2. انقطاع المقابلة بين الأجرة والمنفعة: فإذا استحال الانتفاع بسبب سبب أجنبي، سقط الالتزام بالأجرة بقدر ما انعدمت المنفعة، مع بقاء عبء الإثبات على المستأجر لإثبات أن الاستحالة حقيقية وجوهرية.

ثالثاً: إعادة التوازن العقدي في ظل الظرف الاستثنائي

لا تستهدف نظريات القوة القاهرة والظروف الطارئة إهدار العقود، بل إنقاذها من الانهيار عبر إعادة توزيع المخاطر. وتندرج المعالجات القانونية بين¹⁶:

(1) وقف العقد عند توقع زوال المانع، حيث تتجمد الالتزامات مؤقتاً حفاظاً على الرابطة العقدية.

(2) تخفيض الأجرة إذا بقي الانتفاع ممكناً بصورة ناقصة.

(3) انفساخ العقد بقوة القانون إذا أصبحت الاستحالة كلية ودائمة، فتسقط الالتزامات المتقابلة دون تعويض. في المحصلة، تكشف تجربة النزاع السوداني أن العقد ليس نصاً جامداً بل كياناً حياً يتأثر بالبنية الاجتماعية التي تحيط به. وعندما تتحول المدينة إلى مسرح خطر، يصبح تطبيق القوة القاهرة والنزوح القسري مدخلاً لإعادة التوازن الأخلاقي والقانوني معاً؛ إذ يُعفى المستأجر من التزام استحاله محله، ويُرفع عن المؤجر عبء ضمان لم يعد في مقدوره تحقيقه. وهنا يتجلى دور القضاء في تبني تفسير مرن يستلهم نصوص القانون وروح الفقه الإسلامي معاً، حتى لا تتحول الكارثة الإنسانية إلى عبء قانوني مضاعف على أطراف انهكهم النزاع.

ص: 122-130، أحمد عبد اللطيف، الفصل القضائي في ظل الظروف الطارئة، مجلة الدراسات القانونية، جامعة القاهرة، العدد 18، 2020، 98.

¹⁴. عادل مبارك المطيرات، أحكام الجوانح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظريتي الضرورة والظروف الطارئة، رسالة دكتوراة، كلية دار العلوم، جامعة القاهرة، 1422هـ - 2001م، ص: 43 وما بعدها، أيضاً: نوار السادات الصالح بزعي، نظرية الجوانح في الفقه الإسلامي والقانون القطري، رسالة ماجستي، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة قطر، 1440 - 2019م، ص: 18-26.

¹⁵. United Nations Office for the Coordination of Humanitarian Affairs (OCHA). (1998).

Guiding Principles on Internal Displacement., Human Rights Watch. (2024). Sudan: Conflict Fuels World's Largest Internal Displacement Crisis. <https://www.hrw.org>

¹⁶. أحمد، إبراهيم، عبد الحفيظ، محمد، وأحمد، حسن، التحديات القانونية لإنفاذ عقود الإيجار والعمل في السودان بعد الحرب الأهلية في السودان، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، 10/2024، 02م، <https://journals.ush.edu.sd/law>، ص: 34-58.

120 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإجبارية في مرحلة

ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص (112-138).

المطلب الثالث: التكيف القانوني لهجر العقارات في ظل الحرب

لا يُعد هجر العقارات في سياق الحرب مجرد واقعة مادية عارضة، بل هو حدثٌ كاشف لانكسار البنية الطبيعية التي تقوم عليها العلاقات القانونية في المجتمع المستقر. فالعقد – في تصوره الحديث – ليس مجرد التقاء إرادتين، بل هو نظام ثقة اجتماعية يفترض حداً أدنى من الأمن والقدرة الواقعية على تنفيذ الالتزامات. وعندما تتدلع الحرب، لا تتعطل وسائل التنفيذ فحسب، بل يتصدع الإطار القيمي الذي يمنح الرابطة العقدية معناها وفعاليتها. لقد أفرزت الحرب في السودان (2023 وما بعدها) مشهداً عمرانياً واجتماعياً مشوباً بالفراغ القسري؛ حيث تحولت مدنٌ كاملة، وعلى رأسها الخرطوم، من فضاءات سكنٍ وإنتاج إلى مساحات خطرٍ وجودي، وأضحت العقارات السكنية والتجارية إما أطلالاً صامتة أو نقاط تمرکز لقوى متحاربة. في هذا السياق، لم يعد “الهجر” خياراً تعاقدياً، بل أصبح استجابة غريزية لحقٍ سابق على القانون ذاته، هو حق البقاء. ومن ثم تبرز الإشكالية الجوهرية: ما التكيف القانوني لهجر العقار في ظل الحرب؟ وكيف تُعاد صياغة توازن الالتزامات في عقود الإيجار حين ينهار الإطار الواقعي الذي يفترضه العقد؟

أولاً: الطبيعة القانونية لفعل هجر العقار في سياق النزاع

1. الهجر بوصفه أثراً للقوة القاهرة

في الفقه القانوني المعاصر، تُفهم القوة القاهرة لا بوصفها حادثاً طارئاً فحسب، بل كواقعة تقطع الاستمرارية الزمنية للرابطة العقدية ذاتها. والحرب تمثل النموذج الأقصى لهذه القطيعة، لأنها تُعطل النظام العام الذي يُمكن الأفراد من الانتفاع بأعيانهم ومباشرة حقوقهم. وعليه، فإن مغادرة المستأجر للعين المؤجرة تحت وطأة القصف أو انهيار الأمن لا يمكن تكييفها كتصرف قانوني منشئ لأثر، بل كواقعة مادية اضطرارية تملّيها ضرورة النجاة. إرادة المستأجر هنا لا تتجه إلى إنهاء العقد، بل إلى حفظ النفس، وهو حق أولي تتراجع أمامه الالتزامات التعاقدية من حيث القيمة والوظيفة، بهذا المعنى، يصبح الهجر نتيجة مباشرة لحالة القوة القاهرة، لا سبباً مستقلاً لانقضاء العلاقة الإيجارية¹⁷.

2. التمييز بين الهجر القسري والتخلي الإرادي

يفترض التخلي في البناء التقليدي للقانون توافر عنصرين متلازمين: فعل مادي، وقصدٌ بالتنازل عن الحق. أما في سياق الحرب، فإن العنصر القسدي منتفٍ، لأن الفعل يقع تحت ضغط الخطر الداهم. الهجر هنا ليس إسقاطاً للحق، بل تعليقٌ قسري لممارسته. ونسبة نية التخلي إلى نازحٍ فرّ حفاظاً على حياته تمثل قراءة

¹⁷ زينب محمد جميل الضناوي، ورقة بحثية: “التزامات اللاجئين والدولة المضيفة في القانون الدولي والشرعية الإسلامية”، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، رقم تسلسلي (30)، السنة الثامنة، العدد الثاني 2020م، ص: 54.

121 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب” التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان” مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو ، 2026، ص(112-138).

شكلانية للنص القانوني تُجافي غايته العادلة. وعليه، لا يجوز للمؤجر الاحتجاج بمجرد مغادرة المستأجر القسرية باعتبارها تخلياً عن حقه في الإجارة أو تنازلاً ضمنيّاً عن مركزه القانوني¹⁸.

ثانياً: أثر الهجر القسري على توازن الالتزامات العقدية

1. التزام المؤجر بضمان الانتفاع الهادي

يقوم عقد الإيجار على معادلة تبادلية قوامها تمكين المستأجر من المنفعة مقابل الأجرة. والتزام المؤجر بضمان الانتفاع الهادي ليس التزاماً مطلقاً في مواجهة الكوارث العامة، بل يفترض بيئة اعتيادية تسمح بتحقيق المنفعة. عندما تتحول المنطقة إلى مسرح عمليات عسكرية، أو تخضع لسيطرة جماعات مسلحة، أو تنعدم فيها مقومات الأمن والخدمات، فإن التعرض الصادر من الغير يبلغ درجة يستحيل معها الانتفاع. غير أن هذا التعرض لا يُنسب إلى المؤجر، لأنه ذاته فاقد للسيطرة على محل الالتزام، ووفق نظرية توزيع المخاطر العقدية، تتجه آثار القوة القاهرة إلى الرابطة العقدية ذاتها، فيتعطل التزام الضمان دون قيام مسؤولية تقصيرية أو عقدية على المؤجر. وفي المقابل، يسقط حقه في اقتضاء الأجرة لزوال المقابل الذي تستند إليه.

2. التزام المستأجر بدفع الأجرة ورد العين

الأجرة – في جوهرها القانوني – ليست ثمناً للعين، بل عوضاً عن المنفعة. فإذا استحال الانتفاع استحالة واقعية بسبب ظرف أجنبي، انعدم محل الالتزام وسقطت الأجرة. وهذه القاعدة تجد سندها في الفقه الإسلامي المستقر على أن الأجر يقابل المنفعة، وهو تصور يلتقي مع مبادئ العدالة التعاقدية في القانون المدني الحديث. أما الالتزام برد العين، ورغم طبيعته كالتزام بتحقيق نتيجة، فإنه يصبح مستحيلًا إذا حال النزاع دون وصول المستأجر إلى العقار أو تمكينه من التسليم الفعلي. وبقاء بعض المنقولات داخل العين لا يُعد دليلاً على استمرار الانتفاع، لأن معيار الاستحقاق هو الانتفاع الحقيقي لا الحيازة الشكلية. ومن ثم يُعفى المستأجر من المسؤولية متى ثبت أن عدم الرد ناشئ عن سبب أجنبي لا يد له فيه¹⁹.

ثالثاً: التكيف القانوني لمصير العلاقة الإيجارية بعد الهجر

1. الانفساخ بقوة القانون

إذا أدت الحرب إلى استحالة كلية ودائمة لتنفيذ الالتزامات الجوهرية – كتدمير العين، أو الاستيلاء العسكري عليها، أو تحول المنطقة إلى فضاء غير صالح للسكن – فإن العقد يفقد موضوعه، وتنقضي الالتزامات المتعاقبة بقوة القانون وفق القاعدة التي قررها قانون المعاملات المدنية السوداني بشأن استحالة التنفيذ بسبب أجنبي. الانفساخ هنا ليس جزاءً على إخلال، بل إقرار قانوني بانتهاء الواقع الذي كان العقد يفترض استمراره. وتسقط الأجرة من تاريخ تحقق الاستحالة دون قيام مسؤولية تعويضية على أي من الطرفين.

2. وقف العقد (تعليق آثاره)

¹⁸ محمد السيد عرفة "حقوق المهاجر والتزاماته في القانون الدولي الخاص"، دراسة مقارنة، جامعة (نايف) للعلوم الأمنية، الطبعة الأولى، المملكة العربية السعودية، 2013، ص 25.

¹⁹ هيام جبران جبر شنان، الطبعة القانونية الدعوى إخلاء المأجور وأسترداده في التشريع الأردني، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، عمان – الأردن، 2017، ص: 42-44.

¹²² د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ما بعد الحرب" التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون(خاص) - يونيو ،2026،ص(112-138).

أما إذا كانت الاستحالة مؤقتة، بحيث يُرجى زوال المانع وعودة إمكانية الانتفاع، فإن وقف العقد يمثل حلاً أكثر اتزاناً، لأنه يحافظ على الرابطة العقدية بوصفها علاقة زمنية قابلة للاستئناف. خلال فترة الوقف تتعطل الالتزامات المتقابلة: يتوقف التزام المستأجر بدفع الأجرة، ويتوقف التزام المؤجر بضمان الانتفاع. فإذا زال سبب الوقف عاد العقد للسريان بذات شروطه. أما إذا طال أمد التعطيل على نحو يرهق الطرفين أو يفقد العقد جدواه الاقتصادية، جاز اللجوء إلى القضاء لفسخه استناداً إلى معيار المعقولية ورفع الحرج العقدي. وتبرز هنا صعوبة عملية أمام القضاء السوداني في تقدير ما إذا كانت الاستحالة دائمة أم مؤقتة، وهو تقدير يقتضي قراءة واقعية لطبيعة النزاع، ودرجة الدمار، وإمكانية إعادة الاستقرار العمراني والاجتماعي²⁰. ونستخلص مما تقدم بأن تكيف الهجر القسري كنتيجة مباشرة للقوة القاهرة يسمح بإعادة توزيع المخاطر بعدالة؛ فلا يُحمّل المستأجر تبعه عدم الانتفاع، ولا يُسأل المؤجر عن ظرف عام يفوق قدرته. وبين الانفساخ والوقف تتجلى مرونة القانون المدني وقدرته على استيعاب الاضطراب دون أن يفقد غايته في تحقيق التوازن.

غير أن التحدي الحقيقي لا يكمن في وجود النصوص، بل في تأويلها تأويلاً حياً يستحضر السياق الإنساني للنزاع، ويمنع تحول الكارثة الواقعية إلى ظلم قانوني مضاعف. فالقانون، في لحظات الانهيار، لا يكتفي بتنظيم المصالح، بل ينهض بوظيفة أعمق: ترميم المعنى وإعادة بناء العدالة داخل مجتمع أنهكته الحرب، بما يفتح الطريق أمام استعادة الثقة في الرابطة العقدية حين يعود السلام.

المبحث الثاني

التسليم القانوني للعين المؤجرة في ظل النزوح القسري

يمثل التسليم القانوني للعين المؤجرة في بنيتها التقليدية اللحظة الفاصلة التي تنقضي بها العلاقة الإيجارية وتعود بها الحيابة إلى دائرة سلطان المؤجر، غير أن هذا التصور يفترض بيئة مستقرة تتجسد فيها الإرادة في فعل مادي واضح. أما في سياق النزوح القسري بفعل الحرب، فإن الإرادة تنفصل عن الفعل، ويغدو التسليم واقعة إشكالية تتقاطع فيها الضرورة الإنسانية مع الصرامة العقدية. ومن ثم يقتضي البحث إعادة تأصيل مفهوم التسليم بوصفه وظيفة قانونية غايتها تمكين المؤجر من استرداد سلطته، لا مجرد إجراء شكلي، مع اختبار مدى انطباق هذا المفهوم على حالات المغادرة القسرية في ضوء اعتبارات العدالة والتوازن العقدي، واستجلاء المواقف الفقهية والقضائية التي حاولت موازنة النص مع الاستثناء.

المطلب الأول: مفهوم التسليم القانوني وأثره في انتهاء العلاقة الإيجارية

لم يعد التسليم في الفقه القانوني المعاصر مجرد واقعة مادية تُختزل في رد المفاتيح أو إخلاء المكان، بل أضحى يُفهم بوصفه لحظة قانونية فاصلة تُعلن انقضاء الحيابة العرضية وعودة السلطان الكامل إلى المالك، وتغلق الدورة الزمنية لعقد الإيجار. فالتسليم في بنيتها العميقة هو فعل ردٍّ واستعادة (Restitution)، تنتقل به العين من دائرة الانتفاع المؤقت إلى دائرة الملكية الخالصة، وتبرأ به ذمة المستأجر من أهم التزاماته العقدية.

²⁰. هيام جبران جبر شنان، مرجع سابق، ص: 79.

123 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص(112-138).

ومن ثم فهو ليس عملاً سلبياً قوامه الترك، بل تصرف إيجابي يفترض إرادة واعية وقدرة فعلية على نقل الحيازة وتمكين المؤجر من استردادها استرداداً تاماً غير منقوص. غير أن هذا التصور، في صرامته النظرية، يفترض بيئة مستقرة تسمح بتجسيد الإرادة في فعل مادي منتج لأثره القانوني. أما في سياق ما بعد الحرب، حيث تنتشئ الحيازة وتتدخل السيطرة الفعلية وتُكره الإيرادات على الرحيل، فإن مفهوم التسليم ذاته يغدو موضع مسألة: هل يمكن الحديث عن التزام بتحقيق نتيجة في ظل استحالة مادية تحول دون الوصول إلى العين؟ وهل يبقى النص على إطلاقه حين تنهار الشروط الواقعية التي افترضها المشرع ضمناً؟

أولاً: التسليم كالتزام جوهري في عقد الإيجار

ينشئ عقد الإيجار شبكة من الالتزامات المتقابلة، قوامها تمكين المستأجر من المنفعة في مقابل الأجرة، وردّ العين عند انتهاء المدة. والالتزام بالتسليم، في هذه المنظومة، يمثل الذروة الختامية للعلاقة العقدية؛ إذ به تنتهي الحيازة المؤقتة، وتستعاد الحيازة الأصلية.

1. الطبيعة القانونية للالتزام بالتسليم

الالتزام برد العين هو – في الأصل – التزام بتحقيق نتيجة، لا مجرد التزام ببذل عناية. فلا تبرأ ذمة المستأجر إلا إذا أعاد العين بالحالة التي تسلمها عليها، مع مراعاة ما لحقها من هلاك أو تلف لسبب أجنبي لا يد له فيه. وقد قررت المادة (478) من قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984 وجوب رد المأجور عند انقضاء مدة الإيجار، ورتبت على إبقائه تحت يد المستأجر دون وجه حق مسؤولية تعويضية يُراعى فيها مقدار القيمة الإيجارية وما لحق المؤجر من ضرر، غير أن صرامة هذا النص لا تُفهم إلا في ضوء القواعد العامة، وفي مقدمتها مبدأ استحالة التنفيذ لسبب أجنبي. فالالتزام بتحقيق النتيجة يفترض دائماً إمكانية تحقيقها؛ فإذا استحال التنفيذ بسبب قوة القاهرة أو ظرف لا يد للمدين فيه، انقضى الالتزام بقوة القانون. ومن ثم فإن النص لا يُقرأ بمعزل عن فلسفته، ولا يُفعل في فراغ واقعي منزوع السياق.²¹

2. صور التسليم: الفعلي والحكمي²²

يتخذ التسليم صورتين أساسيتين:

✓ **التسليم الفعلي:** ويتم بتمكين المؤجر من حيازة العين تمكيناً مادياً كاملاً، عبر إخلائها من الأشخاص والمنقولات وتسليم مفاتيحها، بما يزيل كل مظهر من مظاهر سيطرة المستأجر عليها.

✓ **التسليم الحكمي:** وهو الذي يتحقق باتفاق الطرفين على اعتبار التسليم واقعاً دون إجراء مادي مباشر، كالاتفاق على بقاء بعض المنقولات بموافقة المؤجر، أو اعتبار إجراء معين – كالإخطار الرسمي – بمثابة تسليم.

والقاسم المشترك بين الصورتين هو نقل الحيازة الكاملة ونفي كل عائق يحول دون استئثار المؤجر بسلطته على العين. فإذا بقيت منقولات للمستأجر دون إذن، أو استمرت مظاهر السيطرة الفعلية، اعتُبر التسليم غير مكتمل في الظروف العادية. لكن هذا الافتراض ذاته يصبح إشكالياً حين تكون السيطرة منعقدة أصلاً بفعل قوة القاهرة عامة.

ثانياً: الأثر القانوني للتسليم في إنهاء العلاقة الإيجارية²³

²¹ هيام جبران جبر شنان، ص: 81 وما بعدها.

²² نفس المرجع، ص: 81 وما بعدها.

²³ د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹، د. عثمان النور عثمان الحاج²، التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص(112-138).

يشكل التسليم الصحيح نقطة الانفصال النهائي بين الطرفين، وتترتب عليه آثار قانونية متكاملة:

1. **براءة ذمة المستأجر من التزام الرد:** بمجرد تحقق التسليم، تنتقل مسؤولية العين إلى المؤجر، وتنتهي مسؤولية المستأجر عما قد يلحقها بعد ذلك من هلاك أو تلف.
 2. **توقف استحقاق الأجرة:** إذ إن الأجرة مقابل الانتفاع، والتسليم يُعد إعلاناً بانتهاء هذا الانتفاع وزوال سببه. أما قبل التسليم، فيُفترض - نظرياً - بقاء العين في حيازة المستأجر، ومن ثم استمرار الالتزام بالأجرة ما لم يثبت خلاف ذلك.
 3. **انتقال تبعة الهلاك:** خلال مدة الإيجار يتحمل المستأجر تبعة الهلاك الناشئ عن خطئه، أما بعد التسليم فتعود التبعة إلى المؤجر بوصفه مالكاً مستعديداً لحيازته.
- بهذا المعنى، لا يُعد التسليم مجرد إجراء شكلي، بل هو واقعة مُنشئة لتحول قانوني شامل يعيد توزيع المخاطر والالتزامات بين الطرفين.

ثالثاً: بين الشكلية القانونية والواقعية الاجتماعية

تُظهر حالات النزوح القسري حدود القراءة الشكلية للنصوص. فإذا فُهمت المادة (478) فهماً حرفياً، أمكن القول إن كل مستأجر لم يُخلِ العين فعلياً يظل مسؤولاً عن الأجرة والتعويض، ولو كان نزوحه نتيجة قصف أو احتلال مسلح حال بينه وبين العودة. غير أن هذا الفهم يغفل شرط الإمكان الكامن في كل التزام، ويتجاهل أن القانون وُضع لتنظيم علاقات بشرية في سياق اجتماعي قابل للحياة، لا في فضاء منكوب فقد شروط الانتظام²⁴.

إن الفلسفة القانونية الحداثية تميل إلى تغليب المقصد على المظهر، والغاية على الوسيلة. فإذا كان هدف الالتزام بالتسليم هو تمكين المؤجر من استعادة حيازته، فإن تعذر الوصول إلى العين بسبب قوة قاهرة عامة يجعل هذا الهدف مستحيلًا للطرفين معاً. وعندئذ لا يكون من العدل تحميل أحدهما تبعة ظرف يتجاوز إرادتهما. ومن ثم فإن إعادة قراءة مفهوم التسليم في ظل الحرب تقتضي استحضار مبادئ أعم: استحالة التنفيذ، ورفع الحرج، وتحقيق التوازن العقدي في الظروف الاستثنائية. فالعقد ليس كياناً معزولاً عن محيطه، بل هو علاقة اجتماعية تتأثر بسلامة البيئة التي وُلد فيها. وإذا انهارت هذه البيئة، تعيّن على القضاء والفقه أن يعيدا تأويل النصوص بما يحفظ العدالة دون أن يهدم استقرار المعاملات. وعلى هذا الأساس، يغدو التسليم في زمن الحرب سؤالاً عن مدى قدرة القانون على التكيف مع الضرورة، لا مجرد مسألة إجرائية تتعلق بالمفاتيح والأقفال.

المطلب الثاني: أثر مغادرة المستأجر للعقار بسبب الحرب على الالتزام بالتسليم

لم تعد مغادرة المستأجر للعقار في زمن الحرب واقعة مادية بسيطة يمكن إدراجها ضمن صور الإخلال العقدي المألوف، بل أصبحت حدثاً قانونياً مركباً يعيد مسألة بنية الالتزام ذاته. فالمغادرة القسرية ليست تعبيراً عن إرادة حرة في إنهاء العلاقة أو التملص من مقتضياتها، وإنما هي استجابة اضطرارية لظرف عام

²³. أحمد شرف الدين، عقود الإيجار في القانون المصري وقوانين الأماكن المبنية، الهيئة العامة للكتاب الجامعي، القاهرة، طبعة 2006م، ص: 102.

²⁴. علي عادل محمد، العذر الطارئ في عقد الإيجار وطبيعة علاقته بنظرية الظروف الطارئ، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2016 ص: 57.

قاهر يهدد الحياة ويعطل القدرة على الفعل القانوني. ومن ثم فإن إخضاعها لمعيار المسؤولية العقدية التقليدية، القائم على افتراض الحرية والقدرة، يمثل اختزاً مَحلاً بحقيقة الظرف الاستثنائي.

أولاً: أثر الحرب على إمكانية تنفيذ الالتزام بالتسليم

الأصل أن التزام المستأجر برد العين هو التزام بتحقيق نتيجة، لا تبرأ الذمة إلا بإتمامها. غير أن هذا الأصل يفترض بقاء محل الالتزام وإمكان الوصول إليه وممارسة السيطرة الفعلية عليه. فإذا تدخلت الحرب باعتبارها قوة قاهرة عامة، فإنها قد تنزع هذه الإمكانيات من أساسها، فينشأ ما يمكن وصفه بالاستحالة الموضوعية للتنفيذ.

1. الاستحالة المادية:

تتحقق حين يصبح الوصول إلى العين المؤجرة متعذراً بسبب العمليات العسكرية، أو حين تتعرض العين للهلاك الكلي أو الجزئي، أو تستولى عليها جهة مسلحة بما يخرجها من حيازة المستأجر خروجاً قهرياً. في هذه الصور، ينتفي محل الالتزام أو القدرة الواقعية على تنفيذه، فتتحقق الاستحالة التي تؤدي إلى انقضاء الالتزام بقوة القانون، عملاً بالقواعد العامة في قانون المعاملات المدنية السوداني بشأن انقضاء الالتزام إذا أصبح تنفيذه مستحيلًا لسبب أجنبي لا يد للمدين فيه.

2. الاستحالة القانونية:

قد لا يكون العائق مادياً فحسب، بل قانونياً أيضاً، كما في حالات حظر التجول أو إعلان مناطق عسكرية مغلقة أو صدور أوامر تمنع الدخول إلى العقارات. وهنا لا يكون الامتناع عن التسليم نتيجة تقصير، بل نتيجة امتثال لقرار صادر من السلطة العامة، وهو ما يندرج ضمن أسباب القوة القاهرة التي ترفع المسؤولية²⁵. وعليه، فإن مغادرة المستأجر في ظل هذه الظروف لا تُعد إخلالاً، بل واقعة تُفضي - متى تحققت شروطها - إلى انقضاء الالتزام بالاستحالة، لانعدام القدرة على تحقيق النتيجة المتفق عليها.

ثانياً: أثر بقاء المنقولات في العين المؤجرة

في الأحوال العادية، يُعد بقاء منقولات المستأجر في العين قرينة على استمرار الحيازة، ويحول دون اعتبار التسليم قد تم. غير أن هذه القاعدة تفترض إرادة واعية في الإبقاء على الأمتعة واستمرار السيطرة عليها. أما في حالة النزوح القسري، فإن ترك المنقولات لا يعبر عن نية البقاء أو شغل المكان، بل عن عجز واقعي عن نقلها تحت وطأة الخطر. ومن ثم فإن القياس على الأحوال العادية يكون غير منضبط، لأن العبرة في المسؤولية العقدية ليست بمجرد النتيجة الشكلية، بل بتوافر الخطأ. وإذا كان المؤجر ذاته عاجزاً عن الانتفاع بالعين أو إعادة تأجيرها بسبب الحرب، فإن القول باستمرار استحقاق الأجرة لمجرد وجود أمتعة متركبة يفضي إلى نتيجة غير متوازنة، قد تقترب من فكرة الإثراء بلا سبب. ومن ثم يكون الأوفق قانوناً اعتبار هذه المنقولات أثراً تابعاً للكارثة العامة، لا سبباً لاستمرار الالتزام بالأجرة أو التعويض²⁶.

ثالثاً: عبء الإثبات ومعيار الخطأ في الظرف الاستثنائي

²⁵ اليسار فرحات فرحات، ضمانات المستأجر في عقد الإيجار، ورقة منشورة بمجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي

مرباح - ورقلة، 216، ص: 29.

²⁶ نفس المرجع، ص: 33.

¹²⁶ د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص (112-138).

الأصل أن عبء إثبات تنفيذ الالتزام يقع على عاتق المدين، غير أن الحرب بوصفها واقعة عامة معلومة للكافة تُنشئ قرينة قوية على قيام سبب أجنبي يعوق التنفيذ. وعندئذٍ ينتقل عبء الإثبات إلى من يدعي إمكان التسليم رغم الظرف الاستثنائي. كما أن معيار الخطأ يجب أن يُقاس بسلوك الشخص المعتاد في ذات الظروف. والشخص المعتاد في بيئة نزاع مسلح لا يُطالب بتقديم المفاتيح قبل البحث عن ملاذ آمن. فإذا انتفت القدرة الواقعية على الاختيار، انتفى الخطأ، ومعه تنتفي المسؤولية²⁷.

نخلص مما تقدم بأن مغادرة المستأجر للعقار بسبب الحرب تمثل سبباً أجنبياً يقطع رابطة السببية بين عدم التسليم وبين إرادة المدين، متى ثبت أنها كانت قسرية وعامة وغير متوقعة ولا يمكن دفعها. وفي هذه الحالة، ينقضي الالتزام بالتسليم لاستحالته، وتبرأ ذمة المستأجر من التعويضات المترتبة على عدم تنفيذه، تطبيقاً للمبدأ المستقر: لا مسؤولية دون قدرة، ولا التزام بمستحيل. وبذلك يتحقق التوازن بين استقرار المعاملات من جهة، وصيانة العدالة العقدية في مواجهة الكوارث العامة من جهة أخرى.

المطلب الثالث: المواقف الفقهية والقضائية من حالات عدم التسليم في الظروف الاستثنائية

لا تُختبر حيوية النظام القانوني في أوقات الاستقرار، بل في لحظات الانكسار الجماعي، حين يتباعد النص عن الواقع وتتعاظم الحاجة إلى الاجتهاد. فالقواعد تُصاغ لظروف معتادة، أما الحروب والنزوح الشامل فتطرح وقائع لم تكن في حسبان المشرع. وهنا ينهض الفقه والقضاء بوظيفتهما التأويلية؛ لا بوصفهما شارحين للنص فحسب، بل باعتبارهما فاعلين في إعادة إنتاج معناه في ضوء مقاصده العليا، وعلى رأسها تحقيق العدالة ورفع الحرج.

أولاً: الموقف الفقهي الإسلامي – تأسيس نظري لرفع المسؤولية عند الاستحالة

أرسى الفقه الإسلامي منظومة مرنة في التعامل مع العوارض الاستثنائية، قوامها ربط الالتزام بالقدرة، وربط المسؤولية بوجود التعدي أو التقصير. ويتجلى ذلك في جملة من القواعد والأصول:

1. قاعدة "لا ضرر ولا ضرار" و"الضرر يزال"²⁸:

تُعدّان من القواعد الكلية الحاكمة في المعاملات، ومؤداهما أن إيقاع ضرر محض بأحد المتعاقدين دون مبرر شرعي يُرفع ولا يُقرّ. وإلزام المستأجر النازح قسراً بأجرة أو تعويض عن عدم تسليم عين يتعذر الوصول إليها يدخل في نطاق الضرر غير المشروع، ما لم يثبت منه تعدٍ أو تفريط.

2. نظرية الجائحة وتطبيقها على الإجارة²⁹:

قرّر الفقهاء سقوط جزء من الثمن عند هلاك الثمار بجائحة سماوية، تأسيساً على مبدأ تقاسم تبعه الخطر العام. وقد وسّع بعضهم القياس إلى الإجارة، فإذا تعذر استيفاء المنفعة بسبب عارض عام لا يد للمستأجر فيه، سقط

²⁷ إقصاوي عبد القادر، نظرية الظروف الطارئة وأثرها على تنفيذ الالتزام التعاقدية، المجلة الأفريقية للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أحمد دراية، الجزائر، المجلد (2)، العدد (2)، ص: 142-127.

²⁸ مازن مصباح صباح، أثر قاعدة لا ضرر ولا ضرار على الديون، مجلة جامعة الأزهر بغزة، سلسلة العلوم الانسانية، المجلد 15، العدد الأول، 2013، ص: 445.

²⁹ نوار السادات الصالح بزعي، نظرية الجوائح في الفقه الإسلامي والقانون القطري، مرجع سابق، ص: 54.

127 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ما بعد الحرب" التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون(خاص) - يونيو ،2026،ص(112-138).

من الأجرة بقدر ما تعذر. والحرب، بما تمثله من جائحة عامة، أولى بأن تندرج في هذا الإطار، فيقال بسقوط الأجرة عند تعذر الانتفاع، وانقضاء الالتزام بالرد عند استحالة.

3. تمييز اليد الأمانة عن اليد الضامنة³⁰:

يد المستأجر في الفقه يد أمانة، لا يضمن بها إلا بالتعدي أو التقصير. فإذا هلك العين أو تعذر ردها بسبب قوة قاهرة، انتفى الضمان، لأن "الأمين لا يضمن إلا بالتعدي". وهذا التأصيل يقطع بعدم مساءلة المستأجر عن نتائج ظرف عام خارج عن إرادته، ما دام لم يصدر عنه فعل إيجابي يُنسب إليه. وعليه، فإن الفقه الإسلامي يقرر - بمنطقه المقاصدي - أن الاستحالة الناشئة عن الجائحة تُسقط الالتزام أو تُخففه، وأن تبعة الهلاك العام لا تُحمّل لطرف بعينه، بل تُردّ إلى أصلها: الخطر العام الذي يتقاسمه المجتمع.

ثانياً: الموقف القضائي - سلطة التكيف وتحقيق العدالة الواقعية

لم تكن المحاكم، في التجارب المقارنة، غافلة عن أثر الحروب والكوارث في العقود. فقد استقر القضاء في العديد من الأنظمة ذات الجذور المشتركة مع القانون السوداني على اعتبار الحروب والاضطرابات العامة من قبيل القوة القاهرة، متى توافرت فيها صفات عدم التوقع وعدم الإمكان والدفع. ويترتب على ذلك إعفاء المدين من المسؤولية إذا ثبت أن التنفيذ أصبح مستحيلاً أو مرهقاً على نحو غير معتاد. وفي الإطار السوداني، يمنح قانون المعاملات المدنية قاضي الموضوع سلطة تقدير ما إذا كان الحادث يشكل قوة قاهرة أو ظرفاً طارئاً، وما إذا كانت الاستحالة كلية أم جزئية، مؤقتة أم دائمة. وهذه السلطة التقديرية تمثل الأداة المنهجية لإعادة التوازن العقدي في كل حالة بحسب ظروفها الواقعية، مع مراعاة:

1. موقع العقار ومدى تأثره المباشر بالأعمال القتالية،

2. إمكانية الوصول إليه فعلياً أو قانونياً،

3. مدى استمرار الانتفاع أو انقطاعه،

4. توافر أو انتفاء الخطأ الشخصي من جانب المستأجر.

وبموجب هذا التكيف، قد ينتهي القاضي إلى:

1. انقضاء الالتزام بالرد لاستحالته الدائمة،

2. وقف العقد مؤقتاً عند الاستحالة العارضة،

3. أو تعديل الالتزامات المالية عند تحقق ظرف طارئ يخلّ بالتوازن العقدي.

إن الاجتهاد القضائي، في هذا السياق، لا ينشئ استثناءً خارج النظام القانوني، بل يُفعل أدواته الداخلية الكامنة في نظريات القوة القاهرة والظروف الطارئة، تحقيقاً لعدالة ملموسة لا شكلية.

تكشف المواقف الفقهية والقضائية عن انسجام عميق بين المقاصد الشرعية ومبادئ القانون المدني في مواجهة الظروف الاستثنائية: كلاهما يربط الالتزام بالقدرة، ويرفع المسؤولية عند تحقق الاستحالة بسبب أجنبي عام. ومن ثم، فإن عدم التسليم الناشئ عن نزوح قسري بسبب الحرب لا يُعد إخلالاً متعمداً، بل نتيجة لعارض قاهر يقتضي أعمال قواعد الإعفاء أو الانقضاء.

³⁰ محمد شريف أحمد، تجديد الموقف الإسلامي من الفقه والفكر والسياسة، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، دار الفكر، دمشق، الطبعة الأولى، 2004م، ص: 174.

128 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإجارية في مرحلة ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون(خاص) - يونيو ،2026، ص(112-138).

ويبقى التحدي المنهجي أمام القضاء السوداني هو تفعيل هذه المبادئ بروح واقعية، بحيث يتحقق التوازن بين حماية الملكية من جهة، وصون الكرامة الإنسانية ومنع تحميل الأفراد تبعة كوارث عامة من جهة أخرى، في تجسيد حيّ لوظيفة القانون كأداة عدالة في زمن الأزمات.

المبحث الثالث

إستحقاق الأجرة خلال فترة النزوح وتحقيق التوازن العقدي

ينطلق هذا المبحث من تفكيك الأساس القانوني الذي يقوم عليه التزام المستأجر بسداد الأجرة، بوصفه التزاماً مقابلاً للمنفعة ومشوداً إليها وجوداً وعدمياً، ثم ينتقل إلى تحليل الأثر الذي يُحدثه تعذر الانتفاع بالعقار في بنية هذا الالتزام، في ضوء نظريتي القوة القاهرة والظروف الطارئة باعتبارهما أداتين لإعادة ضبط المعادلة العقدية عند اختلالها. وأخيراً، يستشرف المبحث آليات عملية، قضائية وبديلة قادرة على ترميم التوازن العقدي وتسوية المنازعات الإيجارية في مرحلة ما بعد النزاع، بما يستوعب الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية للأزمة ويؤسس لعدالة تعاقدية تسهم في إعادة بناء السلم المجتمعي على قاعدة الإنصاف.

المطلب الأول: الأساس القانوني لاستحقاق الأجرة في عقد الإيجار

يمثل الالتزام بسداد الأجرة البنية المقابلة لالتزام التمكين من الانتفاع، وهو ما يكشف عن الطبيعة التبادلية الدقيقة لعقد الإيجار بوصفه عقداً زمنياً مستمراً يقوم على تقابل المنفعة والعوض. فالإيجار، في فلسفته القانونية، ليس مجرد تمليك لمحل مادي، بل هو تمليك للمنفعة خلال مدة محددة، بما يجعل الزمن عنصراً مُكوِّناً للالتزام لا ظرفاً خارجياً له. ومن ثم فإن الأجرة لا تُفهم باعتبارها ثمناً للعين، بل مقابلاً للانتفاع بها، وجوداً وعدمياً، اتساعاً وضيقاً.

وقد كرس قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984 هذا التصور حين عرّف الإيجار بأنه تمكين من الانتفاع بعوض معلوم لمدة معلومة، وأوجب تعيين الأجرة وبيان المنفعة المقصودة منها هذا الربط التشريعي بين الأجرة والمنفعة يؤسس لقاعدة معيارية مفادها أن استحقاق الأجرة يدور مع تحقق المنفعة أو التمكين منها، لا مع مجرد قيام العقد شكلياً. فالعبرة ليست بإبرام الرابطة، وإنما بفاعليتها الاقتصادية والعملية³¹.

³¹. يستند هذا التحليل إلى البنية المزدوجة التي أرساها المشرع السوداني في تنظيم العلاقة الإيجارية، حيث يتكامل قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م بوصفه الإطار العام للالتزامات، مع قانون إيجار المباني لسنة 1991م بوصفه تنظيمًا خاصًا يراعي الطبيعة الاجتماعية للعقار المؤجر. فقد قرر قانون المعاملات المدنية أن العقد هو ارتباط الإيجاب بالقبول على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ويلزم كلًا من طرفيه بما وجب عليه للآخر، وجعل من مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" قاعدة ضابطة، مقرونةً بوجوب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبما يقتضيه حسن النية ومستلزماته وفقاً لطبيعته والعرف الجاري. وفي نطاق الإيجار تحديداً، عرّف القانون هذا العقد بأنه تمليك منفعة معلومة لمدة معلومة بعوض معلوم، بما يفيد أن محل الالتزام ليس العين ذاتها بل منفعتها، وأن الأجرة إنما تستند إلى هذا التمكين الزمني المحدد. كما أقر ضوابط أجرة المثل وإمكان تعديلها وفق معايير موضوعية وبعد مدد معينة، بما يقطع بأن استحقاق الأجرة ليس رقماً جامداً، بل قيمة قابلة لإعادة التقدير تحقيقاً للعدالة ومنعاً للإجحاف. وعلى مستوى نظرية الالتزام، ربط القانون بين استحقاق المقابل وتنفيذ الالتزام المقابل في العقود الملزمة للجانبين، فأجاز الدفع بعدم التنفيذ، وقرر الفسخ عند الإخلال الجوهري، كما نص على انفساخ العقد إذا استحال التنفيذ بسبب أجنبي لا يد للمدين فيه، وأجاز للقضاء رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول عند وقوع حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها. وهذه المنظومة مجتمعة تؤسس لقاعدة فلسفية عميقة مفادها أن الأجرة لا تنفصل عن التمكين، وأن الاستحقاق لا يقوم إلا حيث تقوم المنفعة الممكنة أو الممكن تمكينها قانوناً.

ثم جاء قانون إيجار المباني لسنة 1991م ليخضع معاملات إيجار المباني لنظام خاص يتجاوز المفهوم التعاقد المحض إلى اعتبار اجتماعي حمائي، فحدد نطاق سريانه، وعرّف عناصر العلاقة الإيجارية تعريفاً دقيقاً، ونظم الأجرة الأساسية وزيادتها، وأرسى نظام "الإجارة الحكمية" الذي يمدّ أثر العقد بعد انتهاء مدته بشروط معينة، بما يعكس إرادة تشريعية صريحة في ترسيخ استقرار السكن ¹²⁹د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ويتأكد هذا المعنى في الفقه الإسلامي الذي يشكل أحد الروافد الأساسية للتقنين السوداني، حيث تُعرّف الإجارة بأنها "عقد على المنافع بعوض"، ويقرر جمهور الفقهاء أن الأجرة تستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكين الصحيح منها، وأنه إذا تعذر التسليم أو فانتت المنفعة بسبب لا يد للمستأجر فيه، سقط من الأجرة بقدر ما فات. وهذه الرؤية تكشف عن منطق عدلي يقوم على التناسب بين العوض والمعوض، ويجعل من المنفعة مناط الالتزام بالأجرة، لا مجرد الالتزام الشكلي.

ومن الناحية البنوية، يقوم الالتزام بالأجرة في القانون السوداني على ثلاثة مرتكزات مترابطة:

أولاً: **التمكين من الانتفاع**، وهو الالتزام الجوهري للمؤجر، ويشمل تسليم العين المؤجرة وتسليم ملحقاتها، وضمان الانتفاع الهادئ بها طوال مدة العقد. فإذا أخل المؤجر بالتسليم أو قام تعرض قانوني أو مادي يحول دون الانتفاع، جاز للمستأجر التمسك بعدم التنفيذ أو طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال، تأسيساً على القواعد العامة في العقود الملزمة للجانبين.

ثانياً: **تعيين الأجرة أو قابليتها للتعيين**، إذ لا ينعقد الإيجار دون تحديد العوض أو وضع معيار منضبط لتحديده، وإلا استُحقت أجرة المثل وفقاً للقواعد التي قررها قانون المعاملات المدنية. وقد تدخل المشرع عبر قانون إيجار المباني لسنة 1991 لوضع ضوابط خاصة لتحديد الأجرة وزيادتها، في إطار سياسة تشريعية ترمي إلى تحقيق قدر من العدالة الاجتماعية ومنع الاستغلال، وهو تدخل يعكس البعد الوظيفي للعقد في مجتمع يعاني اختلالات اقتصادية حادة³².

ثالثاً: **المدة**، إذ إن الإيجار عقد زمني بطبيعته، وتستحق الأجرة فيه دورياً بحسب ما اتفق عليه الطرفان أو بحسب العرف. وإذا انتهت المدة واستمر المستأجر في الانتفاع دون اعتراض، قامت علاقة إيجارية حكمية وفق الضوابط التي نظمها قانون إيجار المباني، بما يكشف عن نزوع تشريعي لحماية الاستقرار السكني وعدم ترك العلاقة رهينة لانتهااء الأجل الشكلي.

غير أن الأساس القانوني لاستحقاق الأجرة لا يُستكمل فهمه إلا باستحضار أبعاده الاقتصادية والاجتماعية. فالأجرة تمثل مورداً مالياً للمؤجر، وفي الوقت ذاته عبئاً معيشياً على المستأجر، لاسيما في سياقات الحرب والانكماش الاقتصادي. ومن ثم فإن الالتزام بالأجرة لا يُقرأ قراءة تجريدية، بل في ضوء وظيفته الاجتماعية وعلاقته بالحق في السكن والاستقرار الأسري. وهذا ما يفرض على التفسير القضائي أن يتحرك ضمن أفق مقاصدي يوازن بين حماية الملكية الخاصة وضمان الحد الأدنى من الكرامة الإنسانية.

وعليه، فإن الأساس القانوني لاستحقاق الأجرة في النظام السوداني يقوم على معادلة دقيقة: تمكين فعلي من منفعة مشروعة مقابل عوض معلوم، في إطار عقد زمني تحكمه قواعد العدالة التبادلية وتُرشد اعتبارات

والنشاط الاقتصادي ومنع الاضطراب المفاجئ في علاقات الانتفاع العقاري. وبهذا التداخل بين العام والخاص، تتجلى فلسفة تشريعية ترى في الإيجار علاقةً زمنيةً متجددة، لا واقعةً ماليةً لحظية؛ علاقةً يُقاس فيها استحقاق الأجرة بميزان التمكين الفعلي أو القانوني، وتوزع فيها تبعات المخاطر وفق معيار العدالة والتناسب، لا وفق حرفة جامدة.

ومن ثم، فإن قراءة هذه النصوص في سياق ما بعد الحرب تكشف عن قابلية النظام القانوني السوداني لإعادة إنتاج التوازن العقدي عبر أدواته الذاتية: من حسن النية، إلى الدفع بعدم التنفيذ، إلى نظرية الظروف الطارئة، إلى تنظيم الأجرة العادلة والإجارة الحكمية. وهي أدوات، إذا أحسن تفعيلها تأويلاً وتطبيقاً، أمكن أن تتحول من نصوص تنظيمية إلى آليات إنصاف فعلي تعيد بناء الثقة، وتمنع الإثراء بلا سبب، وتحقق عدالة توزيع المخاطر في بيئة اختلَّت فيها شروط الانتفاع بفعل القوة القاهرة والاضطراب العام. وبذلك يغدو استحقاق الأجرة في عقد الإيجار ليس مجرد أثر مالي، بل اختباراً حياً لمدى حضور العدالة العقدية في التشريع والتطبيق معاً.

³². انظر قانون إيجار المباني السوداني لسنة 1991م.

130 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص(112-138).

الاستقرار الاجتماعي. وكل إخلال بهذه المعادلة يفتح الباب لإعادة النظر في مقدار الأجرة أو في بقائها، تمهيداً لبحث أثر تعذر الانتفاع على هذا الالتزام في ضوء نظريتي القوة القاهرة والظروف الطارئة، وهو ما يشكل محور المطلب التالي.

المطلب الثاني: أثر تعذر الانتفاع بالعقار على الالتزام بسداد الأجرة

إذا كان عقد الإيجار، في جوهره القانوني، معاوضةً زمنيةً قوامها تمكينٌ في مقابل عوض، فإن الأجرة لا تقوم بذاتها، بل تستمد شرعيتها من قيام المنفعة، وجوداً وتمكيناً. فهي أثرٌ تابع، لا أصلٌ مستقل؛ ونتيجة، لا سبب. ومن ثم، فإن تعذر الانتفاع بالعقار في سياق الحرب والنزوح القسري يثير سؤالاً لا يخص الالتزام المالي فحسب، بل يمسّ بنية العقد ذاتها: هل يبقى الالتزام بالأجرة قائماً إذا انقطعت الصلة الواقعية بين المستأجر والعين المؤجرة، وتعذر الوصول إليها أو الانتفاع بها؟ للجواب عن ذلك، لا بد من تكييف الحالة تكييفاً دقيقاً، إذ تتفاوت النتائج باختلاف الوصف القانوني.

أولاً: في التكييف القانوني — بين الاستحالة والإرهاق

يُميّز الفقه بين الاستحالة المطلقة، والإرهاق الجسيم؛ بين القوة القاهرة والظروف الطارئة.

(1) القوة القاهرة

القوة القاهرة حادثٌ خارجي، غير متوقع، لا يُدفع، يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً استحالةً مطلقة. فإذا هُدم العقار المؤجر، أو زالت معالمه بحيث تعذر تسليم المنفعة أصلاً، انقضى التزام المؤجر بحكم الاستحالة، وانقضى تبعاً لذلك التزام المستأجر بالأجرة، لانعدام محلها.

فالاستحالة هنا ليست عسراً، بل انعداماً؛ وليست إرهاباً، بل فناءً لمحل الالتزام. والعقد، متى خلا من محله، سقط من أساسه. غير أنّ هذا الفرض — وإن تحقق في بعض الوقائع — لا ينهض وصفاً عاماً لحالات النزوح القسري في السودان، إذ إن أكثر العقارات لم تقنّ، وإنما تعطلت منفعتها بفعل ظرفٍ أمني عام³³.

(2) الظروف الطارئة

أما إذا بقيت العين قائمة، غير أنّ الانتفاع بها أصبح متعذراً واقعاً أو محفوفاً بمخاطر جسيمة، فإننا نكون أمام ظرفٍ عامٍ استثنائي، لم يكن في الوسع توقعه عند التعاقد، وأخلّ إخلالاً بيناً بالتوازن الاقتصادي للعقد. وهنا تبرز نظرية الظروف الطارئة، التي قررها المشرّع، حين أجاز للقاضي أن يردّ الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إذا طرأت حوادث استثنائية عامة جعلت تنفيذ الالتزام مرهقاً يهدد المدين بخسارة فادحة. وهذه النظرية لا تهدم العقد، بل تنقذه من اختلاله، ولا تعفي المدين إعفاءً مطلقاً، بل تعيد ضبط الالتزام على ميزان العدالة. وبالنظر إلى واقع الحرب والنزوح القسري، فإن التكييف الأقرب — في الغالب — هو الظرف الطارئ لا القوة القاهرة؛ لأن المنفعة لم تنعدم وجوداً، بل تعذر الوصول إليها، أو تعطل الانتفاع بها بفعل قوة عامة خارجة عن إرادة الطرفين³⁴.

ثانياً: في أثر التعذر على استحقاق الأجرة

³³ أحمد، إبراهيم، عبد الحفيظ، محمد، وأحمد، حسن، مرجع سابق، ص: 34-58.

³⁴ أنظر المادة (117) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984.

131 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ما بعد الحرب" التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون(خاص) - يونيو 2026، ص(112-138).

إذا تقرر أن الأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة، وأن العقد في جوهره علاقة تقابلية، فإن اختلال هذا التقابل يوجب إعادة النظر في مقدار العوض لا في أصل العلاقة — ما لم تتحقق الاستحالة. ومن ثم، فإن تعذر الانتفاع يفضي إلى إحدى صور المعالجة الآتية:

(1) وقف الالتزام بالأجرة مؤقتاً

إذا استحال الانتفاع استحالةً عمليةً كاملة، كما في حال النزوح القسري إلى ولاية أخرى مع انعدام القدرة الواقعية على العودة، فإن استمرار استحقاق الأجرة يُفرغ فكرة المقابلة من مضمونها، ويحوّل العقد إلى التزام أحادي. وهنا ينهض الحل في وقف الالتزام بالأجرة طوال مدة التعذر، لا باعتباره إسقاطاً للعقد، بل تعليقاً لآثاره، إلى أن تزول الحالة الطارئة. وهذا الحل يجد سنده في مبدأ حسن النية، وفي القاعدة العامة التي تقضي بأن الالتزامات المتعاقبة يوقف تنفيذها إذا اختل تنفيذ المقابل، كما يجد أصله العميق في الفقه الإسلامي في قاعدة: “لا واجب مع العجز”، و“الضرر يزال”³⁵.

(2) إنقاص الأجرة

أما إذا كان الانتفاع قائماً ولكن منقوصاً، كما في المحال التجارية التي تراجعت قدرتها التشغيلية بسبب النزاع دون أن تنعدم، فإن العدالة لا تقتضي الوقف، بل التعديل، والتعديل هنا ليس تفضلاً قضائياً، بل إعادة الأجرة إلى قدرها الحقيقي الذي يعكس القيمة الفعلية للمنفعة المتبقية. فالأجرة ليست مبلغاً جامداً، بل تقدير لقيمة زمنية؛ وإذا تغيرت القيمة تغير التقدير.

ثالثاً: في أثر بقاء أمتعة المستأجر

تكتسب مسألة بقاء أمتعة المستأجر في العين المؤجرة دلالةً قانونيةً معتبرة؛ فهي قرينة على استمرار الرابطة العقدية، وعلى نية العودة متى زال الظرف الطارئ. وبذلك لا يجوز للمؤجر اعتبار العقار متروكاً أو التصرف فيه على أنه خالٍ من الالتزام، لأن ضمان الحيابة الهادئة يظل قائماً، وإن تعلّق بتنفيذه بزوال الظرف. فهنا نفرّق بين الانقطاع والوقف؛ الأول يقطع العلاقة، والثاني يعلّق آثارها.

رابعاً: التاصيل الفقهي والمقارن

لم تكن نظرية إعادة التوازن طارئة على الفكر القانوني الحديث، بل لها جذور ضاربة في الفقه الإسلامي، في نظريتي “العذر” و “الجائحة”، حيث تقرر أن المنفعة إذا فانت أو نقصت بسبب عام لا يد للمستأجر فيه، جاز إسقاط الأجرة أو إنقاصها، وهذا يتلاقى مع ما قرره التشريعات المدنية المقارنة، كالقانون المدني المصري، الذي حوّل القضاء تعديل الالتزام عند الحوادث الاستثنائية العامة، وقد شهد التطبيق القضائي خلال جائحة كورونا إنقاصاً للإيجارات تحقيقاً للعدالة العقدية، وهكذا يتبين أن مبدأ التوازن العقدي ليس نزعة محلية، بل اتجاهًا قانونيًا عامًا، يعبر عن تطور فكرة العقد من سلطان الإرادة إلى عدالة الإرادة. إن تعذر الانتفاع بالعقار في سياق الحرب لا يُفهم بوصفه واقعةً ماديةً فحسب، بل حدثاً قانونياً يعيد طرح السؤال عن مشروعية الاستحقاق³⁶.

³⁵ مازن مصباح صباح، مرجع سابق، ص: 54 وما بعدها.

³⁶ إن القول بإعادة التوازن العقدي عند فوات المنفعة أو نقصها ليس بدءاً من الفكر القانوني الحديث، بل هو ممتدّ الجذور في مدونات الفقه الإسلامي، حيث بسط الفقهاء القول في أثر “العذر” و “الجائحة” على العقود ذات الطبيعة التقابلية. فقد قرر الحنفية أن المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة، فإذا فانت أو تعذر استيفائها بسبب عام لا يد للمستأجر فيه، سقط من الأجرة بقدر ما فانت من المنفعة؛ انظر: السرخسي، المبسوط، ج 15، باب الإجارة؛ والكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج 4، كتاب الإجارة. ونصّ المالكية على أن ¹³² د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

فالالتزام بالأجرة:

1. ينقضي إذا تحققت الاستحالة المطلقة.
2. ويُعَدَّل إذا تحقق الإرهاق الجسيم.
3. ويُوقَف إذا تعذر الانتفاع مؤقتًا تعذرًا كليًا.
4. ويُنقص إذا انتقصت المنفعة.

وبذلك يتحول عقد الإيجار من علاقة شكلية إلى علاقة معيارية، يُقاس فيها الاستحقاق بميزان التمكين، وتوزع فيها تبعة المخاطر توزيعًا عادلاً، لا جرافيًا، فالعدالة هنا ليست في التشبث الحرفي بالنص، ولا في الانحياز العاطفي لأحد الطرفين، بل في إعادة بناء التوازن الذي لأجله وُجد العقد ابتداءً.

المطلب الثالث: آليات تحقيق التوازن العقدي وتسوية المنازعات الإيجارية في مرحلة ما بعد النزاع

إذا كان اختلال التوازن العقدي نتيجة الحرب قد كشف هشاشة البنية الاقتصادية والاجتماعية للعلاقات الإيجارية، فإن إعادة هذا التوازن ليس شأنًا نظريًا يُكتفى فيه بالتأصيل، بل هي مشروعٌ عمليٌ ينهض على تعدد الآليات وتكاملها. فالعقد — في زمن الاستقرار — يحكمه سلطان الإرادة؛ أما في زمن الانكسار العام، فتنهض العدالة معيارًا أعلى، يعيد ضبط الإرادة في ضوء مقتضيات الواقع. وإذ تمرّ البلاد بمرحلة انتقالٍ من اضطرابٍ مسلح إلى أفق التعافي، فإن تسوية المنازعات الإيجارية تغدو جزءًا من هندسة السلم الاجتماعي، لا مجرد فصلٍ في خصومات فردية. ومن ثمّ، فإن تحقيق التوازن العقدي يقتضي اشتغالًا متوازنًا في ثلاثة مستويات: قضائي، وبديل، ومؤسسي تشريعي.

أولاً: القضاء بوصفه سلطة إعادة المعايير

القضاء في مرحلة ما بعد النزاع ليس قاضيًا بين متخاصمين فحسب، بل هو مرجحٌ بين قيمتين: استقرار الملكية من جهة، وعدالة الاستحقاق من جهة أخرى، وقد حوّل قانون المعاملات المدنية القاضي سلطة رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول عند طروء الحوادث الاستثنائية العامة، وهي سلطة تقديرية ذات طبيعة معيارية، لا حسابية. إن وظيفة القاضي هنا لا تقف عند إنفاذ النص، بل تمتد إلى قراءة النص في سياقه الاجتماعي. ومن ثمّ، فإن إعادة التوازن قد تتجلى في صور ثلاث:

1. تعديل مقدار الأجرة

الجائحة إذا أصابت المعقود عليه وأذهبت المقصود منه، وُضع من العوض بقدر ما أصاب المنفعة؛ وهو ما قرره ابن رشد في بداية المجتهد ونهاية المقتصد (كتاب الإجارة)، وبسطه الحطاب في مواهب الجليل شرح مختصر خليل، عند حديثه عن سقوط الكراء بفوات المنفعة. كما قرر ابن قدامة من الحنابلة في المغني، ج 5، كتاب الإجارة، أن الأجرة تستحق بقدر ما استوفي من المنفعة، فإن تعذر الاستيفاء لعذر عام، لم يجب العوض عما لم يتحقق منه. وأصل ذلك عندهم قاعدة "الغنم بالغرم" و"الضرر يزال"، وهي قواعد مذكورة في كتب الأشباه والنظائر، كالسيوطي، الأشباه والنظائر، وابن نجيم، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة.

أما في الفقه المقارن، فقد نصّ القانون المدني المصري في المادة (2/147) على أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وجعلت تنفيذ الالتزام مرهقًا، جاز للقاضي أن يرده إلى الحد المعقول، وهي صياغة تقرر سلطة تعديل الالتزام تحقيقًا للعدالة العقدية، وقد طبقتها المحاكم المصرية خلال جائحة كورونا في منازعات الإيجارات التجارية بإنقاص الأجرة أو إعادة جدولتها اتقاءً للإجحاف. ومثل ذلك ما أخذ به القانون المدني الإماراتي في المادة (249)، مؤكداً الاتجاه ذاته. ومن مجموع هذه الأصول يتبين أن تعذر الانتفاع بالعقار في سياق الحرب ليس مجرد واقعة مادية عارضة، بل هو سببٌ قانوني يعيد النظر في مشروعية استحقاق الأجرة بقدر ما انقطع من المنفعة أو انتقص، وأن فكرة التوازن العقدي إنما تمثل امتدادًا لتطور عميق في فلسفة العقد: انتقالاً من سلطان الإرادة المجردة إلى عدالة الإرادة المقيدة بمقاصدها، ومن حرفية الالتزام إلى معيارية الاستحقاق القائم على تحقق المقابل.

133 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة

ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص (112-138).

إذا ثبت أن المنفعة قد تعدّرت كلياً أو انتقصت انتقاصاً جوهرياً بسبب ظرفٍ عام، فإن الإبقاء على الأجرة بقدرها الأصلي يُفرغ فكرة المعاوضة من مضمونها. وعليه، يجوز للقاضي إنقاص الأجرة بقدر ما فات من المنفعة، أو وقف استحقاقها مؤقتاً إلى حين زوال الظرف.

غير أن هذا التعديل لا يكون جزافاً، بل يستند إلى معايير موضوعية، منها:

1. مدى تعذر الانتفاع فعلاً،
 2. طبيعة النشاط المؤجّر له (سكني، تجاري، صناعي)،
 3. موقع العقار وحالته بعد النزاع،
 4. المدة الزمنية التي استمر فيها التعذر.
- فالقضاء هنا لا يصنع التزاماً جديداً، بل يعيد الالتزام إلى صورته العادلة.

2. إعادة جدولة المتأخرات ومنح مهلة النظر

كثيراً من المستأجرين قد تراكت عليهم أجورٌ في زمن العجز القسري. وإن المطالبة الفورية بها قد تفضي إلى انهيار اجتماعي أو اقتصادي جديد. ومن ثم، فإن منح مهلةٍ معقولة للسداد، أو تقسيط المتأخرات على مدٍّ ممتدّة، يمثل صورة من صور العدالة التنفيذية، التي تراعي الواقع دون أن تنقض أصل الحق³⁷.

3. تضيق نطاق الفسخ في عقود السكن

إن فسخ عقود السكن في مرحلة ما بعد النزاع قد يؤدي إلى موجة إخلاءات تزيد هشاشة المجتمع. ومن ثم، ينبغي أن يظل الفسخ حلاً استثنائياً، يُلجأ إليه عند تعذر كل وسائل التعديل. فحماية الاستقرار السكني ليست انحصاراً لطرف، بل صونٌ للنظام العام الاجتماعي.

ثانياً: الوسائل البديلة — نحو عدالة ترميمية

في زمن تتكاثر فيه المنازعات، وتثقل كاهل المحاكم، تبرز الحاجة إلى آلياتٍ بديلة أكثر مرونة، تقوم على روح التوافق لا على صرامة الحكم.

1. الوساطة المجتمعية

الوساطة ليست مجرد إجراء، بل ثقافة قانونية تُعلي من شأن الصلح، وتعيد الاعتبار للحوار في فضّ الخصومات. وفي العلاقات الإيجارية — حيث يستمر الاحتكاك الاجتماعي — تكون الوساطة أكثر ملاءمة من التقاضي، لأنها تحفظ العلاقة وتمنع القطيعة. ومن ثم، يُقترح:

1. إنشاء مراكز وساطة محلية في الأحياء والمحليات،
 2. إشراك نقابات المحامين والخبراء العقاريين وشخصيات اعتبارية ذات قبول اجتماعي،
 3. جعل اللجوء إلى الوساطة خطوة سابقة على رفع الدعوى، تحقيقاً للتهدئة وتخفيف العبء القضائي.
- فالوساطة هنا آلية لإعادة اللحمة الاجتماعية بقدر ما هي وسيلة قانونية.

2. التحكيم المتخصص في المنازعات الكبرى

³⁷ أنظر المادة 117 من قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984م.

134 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب" التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون(خاص) - يونيو ،2026،ص(112-138).

أما المنازعات الإيجارية ذات الطابع التجاري الواسع، فيمكن أن يُفصل فيها بطريق التحكيم المتخصص، لما يوفره من سرعة ومرونة وخبرة فنية. غير أن هذا الطريق ينبغي أن يُضبط بتبسيط إجراءاته وتخفيض تكلفته، حتى لا يصبح امتيازاً لذوي القدرة المالية دون غيرهم.

ثالثاً: المعالجة المؤسسية والتشريعية — من إدارة الأزمة إلى بناء النظام

لا يكفي أن يُترك إصلاح الخلل إلى مبادرات فردية أو أحكام متفرقة. فالأزمة ذات طبيعة عامة، ومن ثمّ فإن معالجتها تقتضي رؤية مؤسسية تتجاوز الجزئي إلى الكلي.

1. مراجعة الإطار التشريعي لعقود الإيجار

لقد كشفت الحرب عن قصور النصوص الحالية عن استيعاب الظروف الاستثنائية الكبرى. ومن ثمّ، فإن من مقتضيات المرحلة:

أ- إدراج نصوص صريحة تنظم أثر الحرب والكوارث على عقود الإيجار،

ب- بيان أحكام وقف الأجرة أو إنقاصها عند تعذر الانتفاع،

ت- وضع قواعد انتقالية لمعالجة المتأخرات الإيجارية،

ث- تقنين معايير أكثر تحديداً لسلطة القاضي، توحيداً للاجتهاد.

فالتشريع هنا ليس تعديلاً جزئياً، بل إعادة تأسيس لعلاقة أكثر توازناً بين الحق الفردي والمصلحة العامة.

2. إنشاء صندوق وطني للتضامن الإيجاري

الحرب — بما هي ضرر عام — لا يجوز أن يتحمل تبعاتها طرفا العلاقة وحدهما. ومن ثمّ، فإن إنشاء صندوق وطني لدعم العلاقات الإيجارية المتضررة يمثل ترجمة عملية لمبدأ التضامن الاجتماعي. يقوم هذا الصندوق بـ:

1. تعويض جزئي للملاك الذين فقدوا دخلهم،

2. دعم المستأجرين النازحين في سداد جزء من الأجرة،

3. المساهمة في تسوية النزاعات عبر حلول وسط ممولة جزئياً.

وبذلك تنتقل الخسارة من كونها عبئاً خاصاً إلى مسؤولية مجتمعية مشتركة.

3. التوثيق الإلكتروني للعقود

إن ضياع الوثائق وتلفها أثناء النزاع أبرز الحاجة إلى نظام توثيق إلكتروني مركزي لعقود الإيجار. فهذا التوثيق:

1. يحفظ الحقوق،

2. يسهّل الإثبات،

3. يمنع المنازعات المستقبلية،

4. ويوفر قاعدة بيانات تساعد الدولة في رسم سياسات إسكانية واقتصادية رشيدة.

وهو إصلاح هيكلي يربط بين القانون والتحول الرقمي في الإدارة العامة.

نخلص إلى إن تحقيق التوازن العقدي في مرحلة ما بعد النزاع ليس ترفاً فقهياً، بل ضرورة وجودية لاستعادة الاستقرار. فالعقد العادل هو الوحدة الصغرى للنظام العادل؛ وإذا اختل ميزان العلاقات الخاصة، تعذر قيام البناء العام.

135 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص(112-138).

وعليه، فإن إخراج البلاد من عنق الزجاجة يمر عبر:

1. قضاء حكيم يحسن المعايير،
 2. وساطة تُرمم النسيج الاجتماعي،
 3. تشريع يُحدّث النصوص ويستجيب للواقع،
 4. تضامن مؤسسي ينقل العبء من الفرد إلى الجماعة.
- بهذه المقاربة المتكاملة، يتحول عقد الإيجار من بؤرة نزاع إلى رافعة استقرار، وتنتقل العدالة من كونها حكماً بعد الخصومة إلى كونها بنية ممانعة للخصومة.

خاتمة

إن دراسة التوازن العقدي في مرحلة ما بعد الحرب تكشف أن معالجة العقود الإيجارية لا تقتصر على البعد المالي أو القانوني الضيق، بل تمتد لتشمل إعادة بناء الثقة بين الأطراف، وتحقيق العدالة الاقتصادية والاجتماعية، وترسيخ السلم المدني. هذا يضع البحث في قلب مشروع أوسع لإعادة استقرار الدولة والمجتمع بعد النزاعات، حيث يصبح العقد أداة لتحقيق التوازن بين إرادة الأفراد ومقتضيات العدالة في بيئة معقدة وطارئة.

أولاً: - النتائج

1. يُشترط تحقق المنفعة الفعلية للمستأجر ليصبح الالتزام بالأجرة قائماً، بما يعكس الطبيعة العملية للحقوق والواجبات في العقود الإيجارية.
2. أغلب الحالات المتعلقة بالحرب والنزوح تقع ضمن نطاق الظروف الطارئة لا القوة القاهرة، حيث لا تتحقق الاستحالة المطلقة، وإنما يظهر إرهاق جسيم يخل بتوازن العقد.
3. المادة 117 من قانون المعاملات المدنية: تمثل الأداة المركزية للقاضي لإعادة التوازن العقدي، بما يسمح بتعديل الالتزامات المرهقة إلى الحد المعقول.
4. الفقه الإسلامي يدعم تقليص الأجرة أو سقوطها عند فوات المنفعة، ما يضيف مشروعية اجتماعية على الحلول المقترحة.
5. يهدد غياب منظومة مؤسسية لمعالجة المنازعات الإيجارية بعد النزاع بزيادة تكبد القضايا وتعقيد الاحتقان الاجتماعي.

ثانياً: -التوصيات

1. تعديل التشريعات لتأكيد الطبيعة التقابلية للأجرة، مع إدراج نصوص واضحة تتيح إنقاص أو تعليق الأجرة مؤقتاً عند عدم تحقق الانتفاع الفعلي.
2. وضع آلية قضائية مؤقتة للتعامل مع النزاعات الإيجارية الناتجة عن النزوح، تشمل تمديد المهل، تعديل الالتزامات، وتطبيق معايير إنصاف واضحة.
3. إصدار مبادئ توجيهية قضائية لتوحيد تطبيق المادة 117، مع تحديد المعايير الموضوعية لتقدير تخفيض الالتزامات المرهقة.

4. تعزيز الحلول القانونية المستندة إلى الفقه الإسلامي والقانون المقارن في صياغة الأحكام القضائية والتعديلات التشريعية، لضمان القبول المجتمعي والعدالة العملية.
5. إنشاء آليات مؤسسية شاملة، تشمل: صندوق دعم للعلاقات الإيجارية المتأثرة، دوائر قضائية متخصصة، وتطوير نظام رقمي لتوثيق العقود وربطها بالسجل العقاري، مع تفعيل الوساطة والتحكيم قبل التقاضي.

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: المصادر المراجع الفقهية

1. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة بالفقه الغربي، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998م، ج1.
2. أحمد الريسوني، نظرية المقاصد عند الإمام الشاطبي، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الطبعة الرابعة، بيروت، 1415هـ - 1995م.
3. الجزيري، عبد الرحمن بن محمد عوض، الفقه على المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، المجلد الثالث، الطبعة الثانية، بيروت - لبنان، 1424هـ - 2003.
4. عادل مبارك المطيرات، أحكام الجوائح في الفقه الإسلامي وصلتها بنظريتي الضرورة والظروف الطارئة، رسالة دكتوراه، كلية دار العلوم، جامعة القاهرة، 1422هـ - 2001م.
5. إقصاصي عبد القادر، نظرية الظروف الطارئة وأثرها على تنفيذ الالتزام التعاقدية، المجلة الإفريقية للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أحمد دراية، الجزائر، المجلد 2، العدد 2.
6. مأزن مصباح صباح، أثر قاعدة لا ضرر ولا ضرار على الديون، مجلة جامعة الأزهر بغزة، سلسلة العلوم القانونية، المجلد 15، العدد الأول، 2013م.
7. نوار السادات الصالح بزعي، نظرية الجوائح في الفقه الإسلامي والقانون القطري، رسالة ماجستير، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة قطر، 1440هـ - 2019م.
8. محمد شريف أحمد، تجديد الموقف الإسلامي من الفقه والفكر والسياسة، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، دار الفكر، دمشق، الطبعة الأولى، 2004م.

ثانياً: المصادر والمراجع القانونية:

9. أحمد، إبراهيم، عبد الحفيظ، محمد، وأحمد، حسن، التحديات القانونية لإنفاذ عقود الإيجار والعمل في السودان بعد الحرب الأهلية، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، 2024/02/10.
10. هيام جبران جبر شنان، الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور وأسترداده في التشريع الأردني، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، 2017م.
11. علي عادل محمد، العذر الطارئ في عقد الإيجار وطبيعة علاقته بنظرية الظروف الطارئة، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2016م.
12. اليسار فرحات فرحات، ضمانات المستأجر في عقد الإيجار، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة.
13. أحمد شرف الدين، عقود الإيجار في القانون المصري وقوانين الأماكن المبنية، الهيئة العامة للكتاب الجامعي، القاهرة، طبعة 2006م.

137 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإيجارية في مرحلة ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون (خاص) - يونيو، 2026، ص(112-138).



14. مجدي أبوالعنين، التفسير القضائي لنظرية الظروف الطارئة، مجلة الدراسات القانونية، جامعة القاهرة، العدد 22، 2021م.

15. ربيع سامي، الظروف الطارئة في التشريعات العربية، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، 2018م.

16. أحمد عبد اللطيف، الفصل القضائي في ظل الظروف الطارئة، مجلة الدراسات القانونية، جامعة القاهرة، العدد 18، 2020م.

خامساً: المراجع الأجنبية

1. International Encyclopedia of Laws, Legal system of Sudan.
2. Redress, History of law reform in Sudan, 2018.
3. Street v Mountford [1985] UKHL 4.
4. United Nations Office for the Coordination of Humanitarian Affairs (OCHA), Guiding Principles on Internal Displacement, 1998.
5. Human Rights Watch, Sudan: Conflict Fuels World's Largest Internal Displacement Crisis, 2024.

سادساً: القوانين والتشريعات

1. القانون المدني المصري
2. القانون المدني الإماراتي
3. قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984.
4. قانون إيجار المباني السوداني لسنة 1991.

سابعاً: المواقع الإلكترونية

1. [Wikipedia: Legal system of Sudan](https://en.wikipedia.org/wiki/Legal_system_of_Sudan)
2. [Redress – History of Law Reform in Sudan](https://www.redress.org/en/redress-history-law-reform-sudan)
3. [Human Rights Watch – Sudan displacement](https://www.hrw.org/sudan)

138 د. أبو عبيدة الطيب سليمان الخليفة¹ د. عثمان النور عثمان الحاج² التوازن العقدي في العلاقات الإجارية في مرحلة ما بعد الحرب "التسليم القانوني واستحقاق الأجرة في السودان" مجلة البطانة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ، العدد الواحد والثلاثون(خاص) - يونيو ،2026،ص(112-138).