

أثر الحرب على سريان عقد الإيجار التجاري والاستثماري في القانون السوداني
"دراسة مقارنة"

**The Impact of War on the Validity of Commercial and
Investment Lease Contracts in Sudanese Law:
" A Comparative Study"**

د.يونس احمد ادم القدال

Dr. Younis Ahmed Adam Al-Gaddal

أستاذ مشارك كلية الشريعة والقانون جامعة الزعيم الازهري

younisgadal@gmail.com

الملخص:

يتناول هذا البحث الإشكالية القانونية المتمثلة في مدى تأثير الحرب على استمرارية عقود الإيجار التجاري والاستثماري في السودان، في ظل غياب نصوص قانونية صريحة تنظم هذه الحالات، الأمر الذي يثير إشكاليات في التطبيق القضائي ويهدد استقرار المعاملات الاقتصادية. ويهدف البحث إلى بيان الكيفية التي تتعامل بها النصوص القانونية السودانية، مقارنةً ببعض التشريعات العربية، مع الظروف الاستثنائية كالحروب، واستجلاء مدى كفاية النظرية العامة للظروف الطارئة والقوة القاهرة في معالجة الآثار الناجمة عن الحرب على العقود. كما تبرز أهمية هذا البحث في توقيته، إذ يأتي في سياق حرب داخلية أثرت بعمق على النشاط التجاري والاستثماري في البلاد، وهو ما يفرض تحديات قانونية واجتماعية واقتصادية. وانطلاقاً من ذلك، اعتمد البحث على فرضيتين أساسيتين: أولهما أن القواعد العامة في القانون المدني السوداني غير كافية وحدها لمعالجة آثار الحرب على عقود الإيجار التجاري، وثانيهما أن اعتماد المشرع السوداني على اجتهاد القضاء دون تأصيل تشريعي دقيق يؤدي إلى تباين في الأحكام وغياب الأمن القانوني. وقد تم اتباع المنهج التحليلي المقارن، مع توظيف المنهج الوصفي والاستقرائي، لتحليل النصوص القانونية ذات الصلة واستعراض الاجتهادات القضائية والممارسات المقارنة. ومن

أبرز النتائج التي خلص إليها البحث أن الحرب تشكل ظرفاً استثنائياً يؤثر جوهرياً على التوازن العقدي، وأن التشريع السوداني لا يوفر إطاراً قانونياً خاصاً أو كافياً لمعالجة هذه الحالة، كما أن القضاء غالباً ما يتعامل معها دون منهجية ثابتة. ويوصي البحث بضرورة سن تشريعات خاصة تنظم آثار النزاعات المسلحة على العقود التجارية، وإنشاء لجان قضائية متخصصة للنظر في النزاعات الناشئة عن الظروف الاستثنائية، فضلاً عن تفعيل بدائل التقاضي التقليدية كوسائل التحكيم والوساطة بما يعزز استقرار المعاملات في أوقات الطوارئ.

الكلمات المفتاحية: قود الإيجار التجاري، عقود الإيجار الاستثماري آثار الحرب على العقود القانون المدني السوداني.

Abstract:

This research addresses the legal issue concerning the extent to which war affects the continuity of commercial and investment lease contracts in Sudan, in the absence of explicit legal provisions governing such situations. This gap raises challenges in judicial application and threatens the stability of economic transactions. The study aims to examine how Sudanese legal texts—compared to certain Arab legislations—deal with exceptional circumstances such as war, and to explore the adequacy of general theories like force majeure and unforeseen circumstances in addressing the impact of war on contractual obligations.

The significance of this research lies in its timing, as it comes amid an internal conflict that has profoundly affected commercial and investment activity in the country, posing legal, social, and economic challenges. Based on this context, the research is grounded in two main hypotheses: first, that the general rules in Sudanese civil law are insufficient on their own to address the consequences of war on commercial lease contracts; and second, that the reliance of the Sudanese legislature on judicial discretion, without precise legislative grounding, leads to inconsistency in rulings and undermines legal certainty.

The research adopts a comparative analytical methodology, incorporating descriptive and inductive approaches to analyze relevant legal texts and review judicial practices and comparative experiences. One of the key findings is that war constitutes an exceptional circumstance that fundamentally disrupts contractual balance, and that Sudanese legislation does not provide a specific or sufficient legal framework to address this. Judicial approaches often lack consistency and clear methodology.

The study recommends enacting specific legislation to regulate the effects of armed conflicts on commercial contracts, establishing specialized judicial committees to handle disputes arising from exceptional circumstances, and promoting alternative dispute resolution methods such as arbitration and mediation to enhance transactional stability during emergencies

Keywords: Commercial Lease Contracts Investment Lease Contracts Effects of War on Contracts Sudanese Civil Code.

المقدمة:

يُعد عقد الإيجار التجاري والاستثماري من العقود الحيوية في النشاط الاقتصادي، حيث يُمكن المستثمرين والتجار من الانتفاع بالعقارات لأغراض تجارية مقابل أجر. وتفترض هذه العلاقة التعاقدية استقرار الظروف المحيطة لضمان تنفيذ الالتزامات، إلا أن الواقع كثيراً ما يفرز ظروفًا استثنائية، وعلى رأسها الحرب، التي قد تجعل تنفيذ العقد مرهقاً أو مستحيلًا، مما يثير تساؤلات قانونية حول مدى استمرار العقد أو فسخه أو تعديله.

شهد السودان خلال السنوات الأخيرة نزاعات مسلحة واسعة أثرت سلباً على الأوضاع الاقتصادية والقانونية وجاءت الحرب الأخيرة في أبريل 2023، وطرح إشكالات جديدة أمام القضاء تتعلق بمصير الإيجارات التجارية والاستثمارية في ظل الحرب، خاصة مع غياب نصوص قانونية صريحة تنظم هذه الحالة. وهنا يثار دور نظريتي القوة القاهرة والظروف الطارئة، ومدى انطباقهما على هذه العقود وفقاً لقواعد القانون المدني والتجاري السوداني.

سعى هذا البحث لتأصيل الإطار القانوني الحاكم لعقود الإيجار التجاري والاستثماري في السودان زمن الحرب، من خلال دراسة تحليلية للنصوص القانونية ذات الصلة، واستعرض موقف القضاء السوداني، ومقارنته ببعض التشريعات العربية، وقد توصل إلى توصيات عملية تساهم في معالجة هذا الفراغ التشريعي، وتحقيق التوازن بين مصالح طرفي العقد في ظل الظروف الاستثنائية.

مشكلة البحث

السؤال الرئيسي:

كيف تؤثر الحرب على سريان عقد الإيجار التجاري والاستثماري، وما الآليات القانونية الكفيلة بحماية حقوق الأطراف؟

الأسئلة الفرعية:

- 1- ما الآثار القانونية للحرب على التزامات أطراف العقد؟
- 2- هل تُعد الحرب سبباً لفسخ العقد أو إعادة التفاوض عليه؟

3- كيف يتعامل القضاء مع تطبيق نظريات القوة القاهرة والظروف الطارئة؟
أهمية البحث :

- 1- سد الفراغ الفقهي في تأثير الحرب على العقود الاستثمارية.
- 2- تحليل إمكانية تطبيق النظريات القانونية على هذه العقود.
- 3- تقديم حلول للمستأجرين والمؤجرين في مناطق النزاع.
- 4- مساعدة المشرعين في تطوير نصوص قانونية واضحة.

أهداف البحث

- 1- تحديد الآثار القانونية للحرب على تنفيذ العقد.
- 2- تحليل مسؤولية الأطراف في حالات القوة القاهرة.
- 3- تقييم الاجتهادات القضائية الوطنية والدولية.
- 4- تقديم مقترحات تشريعية لحماية الأطراف.

فرضيات البحث

1. تؤدي الحرب إلى فسخ العقد أو تعديل شروطه عند استحالة التنفيذ.
2. يختلف تطبيق نظرية الظروف الطارئة على الإيجار التجاري عن السكني.
3. تشهد التشريعات الوطنية غموضاً في تنظيم آثار الحرب على العقود.

منهجية البحث

اتباع المنهج التحليلي: تحليل النصوص القانونية والأحكام القضائية، واتباع المنهج الوصفي والمنهج المقارن

هيكل البحث:

المطلب الاول : المفهوم القانوني والتمييزي لعقد الإيجار التجاري والاستثماري في القانون السوداني

المطلب الثاني: النظام القانوني للإيجار التجاري في السودان

المطلب الثالث : أثر الحرب على العقود التجارية والاستثمارية

المطلب الرابع: الآثار القانونية للحرب على تنفيذ عقد الإيجار التجاري والاستثماري

المطلب الخامس: مفهوم وتطور الآليات القانونية في مواجهة آثار الحرب على عقد الإيجار التجاري والاستثماري

المطلب السادس : دور القضاء في معالجة آثار الحرب على العقود التجارية والاستثمارية

المطلب السابع: دور المؤسسات الدولية والمنظمات غير الحكومية في دعم استمرارية عقود الإيجار التجاري

والاستثماري أثناء الحرب

المطلب الثامن: رؤية تشريعية وتنظيمية لمعالجة آثار الحرب على العقود التجارية والاستثمارية

الخاتمة.

النتائج والتوصيات.

المصادر والمراجع.

المطلب الأول: المفهوم القانوني والتمييزي لعقد الإيجار التجاري والاستثماري في القانون السوداني

الفرع الأول: التعريف القانوني في التشريع السوداني

يُنظم عقد الإيجار التجاري والاستثماري في السودان وفقاً لأحكام القانون المدني السوداني لسنة 1984، حيث يعرف العقد الإيجاري بأنه "اتفاق يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة محددة لقاء عوض معلوم" (المادة 634)⁽¹⁾. أما الإيجار التجاري تحديداً فيتميز بأنه:

الغرض التجاري: وهو ما أكدته محكمة الاستئناف التجارية السودانية في القرار رقم (2005/143) بأنه "العقد الذي يكون موضوعه عقاراً معداً لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو سياحي"⁽²⁾.

الطابع الاستثماري: وفقاً لقانون الاستثمار السوداني لسنة 2013، يعتبر الإيجار الاستثماري "عقداً يهدف إلى تحقيق عائد مادي من خلال استغلال العقار في أنشطة اقتصادية"⁽³⁾.

الفرع الثاني: التمييز بين الأنواع في النظام السوداني

أولاً: من حيث الأطراف

الإيجار التجاري: غالباً بين أفراد وشركات (المادة 12 من قانون تنظيم الأعمال التجارية 1994)⁽⁴⁾

الإيجار الاستثماري: عادةً بين مستثمر أجنبي ومالك محلي وفق شروط قانون الاستثمار

ثانياً: من حيث المدة

التجاري: 1-5 سنوات حسب العرف السائد في السوق السوداني⁽⁵⁾

الاستثماري: 10-25 سنة حسب المادة 8 من قانون المناطق الحرة 1994⁽⁶⁾

ثالثاً: من حيث التسعير

التجاري: يخضع لآليات السوق (قرار بنك السودان المركزي رقم 2010/15)⁽⁷⁾

(1) القانون المدني السوداني لسنة 1984 المادة 634

(2) محكمة الاستئناف التجارية السودانية في القرار رقم (2005/143)

(3) القانون المدني السوداني لسنة 2013

(4) المادة 12 من قانون تنظيم الأعمال التجارية 1994

(5) قانون تشجيع الاستثمار السوداني لسنة 2013، المادة 7

(6) قانون تنظيم المناطق والأسواق الحرة لسنة 1994، المادة 8.

(7) بنك السودان المركزي، قرار رقم 2010/15 بشأن تنظيم التعامل في عقود الإيجار التجاري.

الاستثماري: قد يتم تحديده بعملة أجنبية للمستثمرين الأجانب
الفرع الثالث: الأركان الموضوعية في القانون السوداني
التراضي:

- يشترط توافق الإيجاب والقبول⁽⁸⁾
 - ضرورة الكتابة في العقود فوق 5000 جنيه سوداني⁽⁹⁾
- المحل:

- أن يكون ممكناً وقابلاً للتعين⁽¹⁰⁾
 - ألا يكون محلاً لمخالفة نظامية (كالعقارات المصادرة بقانون الأملاك العامة)⁽¹¹⁾
- السبب:

- أن يكون مشروعاً طبقاً للمادة 75⁽¹²⁾
- لا يجوز أن يكون الغرض منه التحايل على القوانين (كالإيجار الوهمي لاستيراد مركبات)⁽¹³⁾

المطلب الثاني: النظام القانوني للإيجار التجاري في السودان

الفرع الأول: التشريعات المنظمة لعقد الإيجار التجاري في السودان

يُعد عقد الإيجار التجاري أحد أبرز العقود المسماة في النظام القانوني السوداني، ويخضع بشكل رئيسي لأحكام القانون المدني السوداني لسنة 1984، إضافة إلى بعض القوانين الخاصة ذات الصلة مثل قانون تنظيم الإيجار لسنة 2003، وقانون تنظيم الأعمال التجارية لسنة 1994، وقانون الاستثمار لسنة 2013 بالنسبة للإيجارات ذات الطبيعة الاستثمارية. ينص القانون المدني السوداني في المادة⁽¹⁴⁾ (634) على أن "الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة مقابل أجر معلوم"، وهو بذلك يضع الأساس العام الذي يُبنى عليه الإيجار التجاري وغيره من أنواع الإيجار.

¹ القانون المدني السوداني لسنة 1984، المادة 63.

⁽⁹⁾ القانون المدني السوداني لسنة 1984، المادة 2/72.

⁽¹⁰⁾ قرار المحكمة العليا السودانية، الطعن المدني رقم 156/1998، غير منشور.

⁽¹¹⁾ قانون تنظيم تسجيلات الأراضي والممتلكات العامة لسنة 1991.

⁽¹²⁾ القانون المدني السوداني لسنة 1984، المادة 75.

⁽¹³⁾ وزارة المالية والاقتصاد الوطني، منشور توجيهي بشأن مكافحة التهرب في عقود الإيجار، 2016.

⁽¹⁴⁾ القانون المدني السوداني لسنة 1984.

غير أن الإيجار التجاري في السودان يكتسب طابعًا خاصًا بسبب طبيعته الاقتصادية وعلاقته بالسوق، إذ لا يتوقف فقط على العلاقة التقليدية بين المؤجر والمستأجر، بل يدخل في إطار علاقة تجارية يحكمها التوازن بين مصلحة الطرفين والاعتبارات التنظيمية للنشاط الاقتصادي. ولذا، نجد أن قانون تنظيم الإيجار لسنة 2003 قد وضع أحكامًا خاصة لتنظيم العلاقة الإيجارية بين الدولة والمستثمرين أو الشركات التجارية، لا سيما في حالة العقارات الحكومية أو المملوكة للهيئات العامة.

كما أن قانون الاستثمار السوداني لسنة 2013¹ تضمن نصوصًا تنظم العلاقة التعاقدية بين المستثمرين والدولة، وسمح بتوقيع عقود إيجار طويلة الأجل تصل إلى 25 سنة وفقًا للمادة (8)، وهي ميزة تمنح نوعًا من الاستقرار التشريعي للمستثمرين، بخاصة في المناطق الصناعية الحرة.

وقد نص قانون تنظيم المناطق الحرة لسنة 1994 على أن العقود التي تُبرم داخل هذه المناطق تخضع لأحكام خاصة يتم الاتفاق عليها بين الأطراف، مما يمنح عقود الإيجار ضمن هذا الإطار طابعًا شبه تعاقدي - تنظيمي hybrid، يعكس التوازن بين حرية التعاقد ومتطلبات الاستثمار.

الفرع الثاني: الضمانات القانونية للمستأجر والمؤجر

أولاً: ضمانات المستأجر في القانون السوداني

يضمن القانون السوداني⁽¹⁵⁾ للمستأجر عدة حقوق قانونية تهدف إلى تأمين استمراريته في الانتفاع بالمأجور وتوفير الحماية له في حال التعسف أو الإخلال من قبل المؤجر. من أبرز هذه الضمانات:

- حق التجديد الضمني: وإن لم يُنص عليه صراحة في القانون، إلا أن المحاكم السودانية استقرت على أنه إذا استمر المستأجر في الانتفاع بالمأجور بعد انتهاء المدة المتفق عليها دون اعتراض من المؤجر، فإن العقد يُعد مجددًا ضمنيًا بشروطه السابقة (انظر قرار المحكمة العليا السودانية رقم 2002/198).

- حظر الفصل التعسفي: أصدرت وزارة العدل السودانية قرارًا تنظيميًا برقم 2015/33 يمنع إخراج المستأجر من المأجور إلا بحكم قضائي نهائي، وذلك لحماية النشاطات التجارية الصغيرة والمتوسطة من تقلبات السوق.

- تثبيت الأجرة بعقود مكتوبة: حيث تشترط المادة (652) من القانون المدني السوداني أن يتم تحديد الأجرة في العقد صراحة، ويُعد سكوت العقد عن تحديدها سببًا للنزاع المحتمل، خاصة في الإيجارات التجارية⁽¹⁶⁾، التي غالبًا ما تكون خاضعة لتغيرات سعرية.

⁽¹⁵⁾ القانون المدني السوداني لسنة 1984

⁽¹⁶⁾ وزارة العدل - قرار رقم 2015/33 بشأن تنظيم الإيجارات التجارية

• عدم جواز رفع الأجرة بشكل منفرد: لا يجوز للمؤجر أن يرفع الأجرة إلا بموجب اتفاق صريح أو بحكم قضائي، وقد فُعلت هذه القاعدة ضمن قانون مكافحة الغلاء⁽¹⁷⁾ السوداني لسنة 2018، بهدف الحد من المضاربات العقارية في الأسواق التجارية.

ثانيًا: التزامات المؤجر

يقع على المؤجر في الإيجار التجاري⁽¹⁸⁾ التزامان أساسيان:

- تسليم العقار صالحًا للغرض التجاري: وفقًا للمادة (640) من القانون المدني السوداني، يلتزم المؤجر بتسليم المأجور بالحالة التي تم التعاقد عليها، ويجب أن
- يكون صالحًا لممارسة النشاط المتفق عليه. وهذا يكتسب أهمية خاصة في الإيجارات التجارية، حيث تتأثر الأنشطة بجودة البنية التحتية للعقار.
- عدم التعرض القانوني أو المادي للمستأجر: ويحظر على المؤجر قطع خدمات أساسية (كالكهرباء أو المياه) أو التدخل في استخدام المستأجر للعقار بطريقة تعيق نشاطه. واعتبرت محكمة الخرطوم الجزئية في حكمها لعام 2017 أن "تعهد المؤجر منع الوصول إلى المأجور يدخل في باب التعرض ويستوجب التعويض".

المطلب الثالث: أثر الحرب على العقود التجارية والاستثمارية

الفرع الأول: الحرب كظرف طارئ

تُعدّ الحرب من أبرز الأحداث التي يمكن أن تعصف بالعقود المدنية والتجارية، نظرًا لما تخلفه من آثار كارثية تطال البنى التحتية والأنشطة الاقتصادية، وتُعطّل سلاسل الإمداد وتؤثر بشكل مباشر على قدرة المتعاقدين على الوفاء بالتزاماتهم. ويأتي عقد الإيجار التجاري في مقدمة هذه العقود التي تتأثر بالحرب، سواء بسبب فقدان محل العقد (كأن يُدمّر العقار أو يُصادر) أو بسبب التهجير القسري أو توقف النشاط التجاري.

أولاً: مفهوم القوة القاهرة والظروف الطارئة

تميّز القوانين بين القوة القاهرة والظرف الطارئ، وإن كان كلاهما يؤدي إلى اختلال في توازن العقد: القوة القاهرة هي الحادث غير المتوقع الذي لا يمكن دفعه أو تلافيه، ويجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا استحالة تامة. أما الظرف الطارئ فهو حدث غير متوقع يجعل التنفيذ مرهقًا جدًا لأحد الأطراف، لا مستحيلًا.

⁽¹⁷⁾ قانون مكافحة الغلاء السوداني لسنة 2018.

⁽¹⁸⁾ قانون تنظيم الإيجار السوداني لسنة 2003

وقد نصت المادة 2/147 من القانون المدني المصري⁽¹⁹⁾ على أنه: "إذا طرأت حوادث استثنائية لم يكن في الوسع توقعها، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى، وإن لم يصبح مستحيلًا، قد أصبح مرهقًا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يُعيد التوازن للعقد".⁽²⁰⁾ أما القانون المدني السوداني لسنة 1984، فقد تبني مفهوماً قريباً في المادة (117)⁽²¹⁾، حيث أورد أنه إذا أصبح تنفيذ الالتزام مستحيلًا بسبب أجنبي لا يد للمدين فيه، ينقضي الالتزام.

وقد ذهب عبد الرزاق السنهوري إلى أن القوة القاهرة تُنهي الالتزام دون حاجة إلى حكم قضائي، في حين أن الظروف الطارئة لا تُنهي الالتزام، بل تُمكن القاضي من تعديل شروطه لإعادة التوازن العقدي.⁽²²⁾ **ثانياً: الحرب كقوة القاهرة أو ظرف طارئ**

يُثير تصنيف الحرب كـ"قوة القاهرة" أو "ظرف طارئ" جدلاً واسعاً، ويتوقف الأمر على طبيعة الحرب، ومدى تأثير تنفيذ العقد بها:

في حالات الدمار الشامل أو احتلال المحل المؤجر، تُعد الحرب قوة القاهرة تؤدي إلى استحالة تنفيذ العقد. أما إذا كانت الحرب تؤدي فقط إلى تعذر مؤقت أو صعوبات اقتصادية حادة (مثل التضخم أو تقييد الحركة)، فيمكن اعتبارها ظرفاً طارئاً يوجب تعديل العقد لا فسخه.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم (749 لسنة 65 ق) بأن: "الحرب، متى كانت سبباً مباشراً في استحالة تنفيذ العقد، تُعد من قبيل القوة القاهرة التي تُسقط الالتزام"⁽²³⁾.

وفي السياق السوداني، لم تصدر محكمة عليا سوابق كثيرة واضحة بشأن أثر الحرب على عقد الإيجار التجاري، إلا أن محكمة استئناف الخرطوم قضت في عام 2019 بأن توقف المستأجر عن النشاط بسبب سيطرة جماعة مسلحة على المنطقة وفرض قيود أمنية شديدة يعدّ سبباً معقولاً لطلب تخفيض الأجرة⁽²⁴⁾.

ثالثاً: تطبيقات الحرب في الفقه والقضاء

أيد عدد من فقهاء القانون اعتبار الحرب من قبيل القوة القاهرة، منهم من يرى أن الحرب تحقق جميع شروط القوة القاهرة: عدم التوقع، والاستحالة، والخروج عن إرادة الطرفين¹.

(19) القانون المدني المصري، المادة 2/147

(20) محمد عبد الحفيظ البنا، القوة القاهرة والظروف الطارئة في العقود الإدارية والمدنية، دار الفكر الجامعي، 2020، ص82

(21) القانون المدني السوداني لسنة 1984، المادة 117

(22) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون تاريخ، ص567

(23) مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 749 لسنة 65 ق، جلسة 14/5/2002

(24) حكم محكمة استئناف الخرطوم، ملف إيجارات، رقم 2019/112.

بينما يرى آخرون أن الحرب في بعض الأحيان لا تمنع تنفيذ الالتزام كلياً، بل تجعله مرهقاً، مما يوجب التفرقة الدقيقة بين الحالات المختلفة.⁽²⁵⁾

أما على المستوى الدولي، فقد أخذت بعض المحاكم الفرنسية مبدأً أن الحرب التي تؤثر في الاقتصاد الوطني ككل تبرر تطبيق نظرية الظروف الطارئة، مع إبقاء العقود قائمة، شرط إعادة النظر في شروطها.⁽²⁶⁾ وفي التحكيم الدولي، قضى مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي في قضية رقم (2015/134) بأن الصراع العسكري في اليمن يُعتبر قوة قاهرة لتبرير وقف تنفيذ عقد إنشاء.⁽²⁷⁾

رابعاً: موقف الفقه الإسلامي

في الفقه الإسلامي، إذا طرأ حادث يُلحق ضرراً شديداً بأحد طرفي العقد دون أن يكون هو المتسبب فيه، جاز فسخ العقد أو تعديله، استناداً إلى قاعدة "الضرر يزال"، وقاعدة "إذا ضاق الأمر اتسع". وقد أخذت بذلك بعض قوانين الأحوال الشخصية الإسلامية الحديثة، مثل مجلة الأحكام العدلية العثمانية التي نظمت نظرية "العذر" في الفسخ.⁽²⁸⁾

ومن ضوابط إثبات تأثير الحرب أنه يجب على الطرف الذي يدفع بتأثير الحرب على التزامه أن يثبت وقوع الحرب أو النزاع المسلح في زمن العقد أو بعده، وأن الضرر كان مباشراً، وليس مجرد ظرف عام، وأنه بذل جهداً في تنفيذ التزامه، أو في تقليل الضرر.

وقد أكدت المحكمة العليا الأردنية في قرارها رقم (2011/325) أن مجرد إعلان حالة الطوارئ لا يكفي لاعتبار الحرب قوة قاهرة، ما لم يتم إثبات الضرر المباشر.⁽²⁹⁾

المطلب الرابع: الآثار القانونية للحرب على تنفيذ عقد الإيجار التجاري والاستثماري

الفرع الأول: أثر الحرب على محل العقد (العقار المؤجر)

الحرب تمثل أحد أبرز الظروف الطارئة التي تؤدي إلى تعطيل تنفيذ العقود، خصوصاً العقود التي تتعلق بالعقارات التجارية والاستثمارية. فمحل عقد الإيجار، وهو العقار ذاته، قد يتعرض لأضرار جسيمة خلال فترات النزاع، مثل التدمير الكامل أو الجزئي، أو المصادرة، أو القيود التي تحول دون استخدامه.

⁽²⁵⁾ مجدي أبو العينين، التفسير القضائي لنظرية الظروف الطارئة، مجلة الدراسات القانونية، جامعة القاهرة، العدد 22، 2021، ص 45

⁽²⁶⁾ Cass. Civ. 3e, 6 mars 1978, Bull. civ. III, no 99

⁽²⁷⁾ قضية تحكيم مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري، رقم 2015/134

⁽²⁸⁾ مجلة الأحكام العدلية، المادة 19، والمادة 17.

⁽²⁹⁾ المحكمة العليا الأردنية، قرار رقم 2011/325، منشورات عدالة، 2012.

يترتب على ذلك أن ينعكس الضرر الواقع على العقار على العلاقة التعاقدية بين الطرفين. ففي حالة التدمير الكامل يصبح الانتفاع بالعقار مستحيلًا، وحينها يتحقق مبدأ استحالة التنفيذ الذي يؤدي عادة إلى فسخ العقد أو تعديله. وقد نصت محكمة النقض المصرية على أن "استحالة تنفيذ الالتزام بسبب ظروف قاهرة تستوجب إنهاء العقد".⁽³⁰⁾

كما أن حالات المصادرة أو الاحتلال العسكري قد تؤدي إلى حرمان المستأجر من حق الانتفاع، مما يُعدّ أيضًا ظرفًا قاهرًا يستوجب إعادة النظر في تنفيذ الالتزامات العقدية.

ولا يقتصر الأمر على الاستحالة الكلية، إذ أن فقدان الجزئي للمنفعة نتيجة الأضرار الجزئية يثير مسألة تخفيض الأجرة أو إعادة التفاوض على شروط العقد، وهو ما يعكس تطبيقًا عمليًا لمبدأ العدالة التعاقدية.

الفرع الثاني: أثر الحرب على التزامات المؤجر والمستأجر

تتغير التزامات الطرفين في عقد الإيجار التجاري والاستثماري بتأثير الحرب، حيث يبرز التوازن الدقيق بين الالتزام بالتعاقد والظروف القاهرة.

أولاً: التزامات المؤجر: يظل المؤجر ملزمًا بتسليم العقار في حالة صالحة للاستخدام وقت بداية العقد، ولكن لا يتحمل المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن الحرب لأنها تعتبر ظرفًا قاهرًا. ومع ذلك، في حالة استمرار العقد بعد انتهاء الحرب أو إذا كان هناك تقصير في إعادة تأهيل العقار، فإن المؤجر قد يتحمل المسؤولية القانونية.⁽³¹⁾

ثانيًا: التزامات المستأجر: يجب على المستأجر دفع الأجرة طالما بقي بإمكانه الانتفاع بالعقار، لكن في حالة استحالة الانتفاع كليًا بسبب الحرب، يجوز له التوقف عن الدفع. كما يمكن تخفيض الأجرة إذا كان الانتفاع جزئيًا، وهذا يتماشى مع المبدأ العام للعدالة في تنفيذ العقود.⁽³²⁾

وقد تبنت بعض التشريعات مثل القانون المدني الأردني مبدأ تعديل الالتزامات في ظروف القوة القاهرة، مما يتيح للمتعاقدين إعادة التفاوض على شروط العقد لتجنب الأضرار بأحد الطرفين.⁽³³⁾

الفرع الثالث: فسخ العقد أو تعديله بسبب الحرب

تؤدي الظروف الحربية إلى اضطراب القضاء لإعادة النظر في العقود القائمة، إما عبر الفسخ أو التعديل:

(30) - محكمة النقض المصرية، الطعن المدني رقم 1124 لسنة 52 قضائية، جلسة 1988/1/10.

(31) القانون المدني الأردني، المادة 124، نصوص حول القوة القاهرة والتزام المؤجر.

(32) ربيع، سامي، "نظريات الظروف الطارئة في التشريعات العربية"، دار النهضة العربية، 2018، ص 122-130.

(33) القانون المدني الأردني، المواد 130-133 المتعلقة بتعديل العقود في ظل الظروف الطارئة.

أولاً: الفسخ: يتم عندما يصبح تنفيذ العقد مستحيلًا ولا يمكن إصلاح الوضع، ويكون فسخ العقد نتيجة مباشرة لتعذر تنفيذ الالتزامات. ووفقًا للقانون المدني المصري، يُعتبر الفسخ إجراءً مشروعًا في ظل القوة القاهرة التي تحول دون تنفيذ العقد⁽³⁴⁾

ثانيًا: التعديل: غالبًا ما يفضل القضاء تعديل العقد بدلاً من فسخه، عبر تخفيض الأجرة أو تأجيل الدفع، وذلك حفاظًا على العلاقة التعاقدية ومصصلحة الطرفين في استمرار النشاط الاقتصادي. تطبيق هذا المبدأ في نظام العدالة يحقق التوازن بين حماية حقوق الأطراف والواقع الاقتصادي⁽³⁵⁾

ثالثًا: الاجتهاد القضائي: يلاحظ في بعض الدول العربية، مثل سوريا والعراق، أن المحاكم تلجأ إلى التفسير المرن لنظرية الظروف الطارئة، مما يتيح تعديل الالتزامات بما يتناسب مع آثار الحرب⁽³⁶⁾. في السودان، لا يوجد حتى الآن اجتهاد قضائي واضح بهذا الشأن، مما يبرز الحاجة إلى تشريعات أكثر تحديدًا. الحرب تؤثر تأثيرًا عميقًا على عقود الإيجار التجاري والاستثماري، فتشكل ظرفًا قاهرًا يعطل تنفيذ الالتزامات، ويستوجب تدخلًا قانونيًا منظمًا لحماية مصالح الأطراف. من الضروري أن تحوي التشريعات نصوصًا واضحة تسمح بالتعامل مع هذه الحالات عبر تعديل أو فسخ العقود، كما يجب دعم الاجتهاد القضائي لتوفير حلول عادلة وواقعية في ظل النزاعات المسلحة.

المطلب الخامس : مفهوم وتطور الآليات القانونية في مواجهة آثار الحرب على عقد الإيجار التجاري والاستثماري

تُعالج تأثيرات الحرب على عقود الإيجار التجاري والاستثماري بالوسائل القانونية والتشريعية والقضائية، والتي باتت ضرورة ملحة مع تزايد النزاعات المسلحة التي تمس الاقتصاديات الوطنية. هذه الآليات تسعى إلى حماية حقوق الأطراف المتعاقدة من الضرر الاقتصادي غير المتوقع، عبر تأمين استمرارية النشاط الاقتصادي أو إنهاء الالتزامات بطريقة قانونية تضمن العدالة والمساواة.

تطورت هذه الآليات عبر التاريخ القانوني من مجرد نصوص تعفي المتعاقد من المسؤولية (القوة القاهرة)، إلى أنظمة أكثر تعقيدًا تشمل تعديل شروط العقد، وإيجاد حلول وسطى توازن بين حقوق الأطراف، وذلك استجابةً لتغير المفاهيم القانونية وحاجات الاقتصاد الحديث.

الفرع الأول: الآليات التقليدية القانونية في التشريعات في بعض الدول العربية

أولاً: القوة القاهرة

⁽³⁴⁾ القانون المدني المصري، المواد 147-148، الجريدة الرسمية، 1968

⁽³⁵⁾ عبد الرحمن، محمد: "القوة القاهرة والظروف الطارئة في القانون المدني"، 2019، ص 90-95

⁽³⁶⁾ دراسة مقارنة بين القوانين السورية والعراقية في ظل النزاعات المسلحة، جامعة دمشق، 2020

تُعتبر القوة القاهرة من أهم الأسس القانونية التي تُطبق عند حدوث نزاعات تجعل تنفيذ العقد مستحيلًا، مؤقتًا أو دائماً، وهي معترف بها في معظم التشريعات العربية. تُعرف بأنها حدث خارجي، غير متوقع، ولا يمكن تفاديه، مثل الحرب والكوارث الطبيعية، حيث يعنى الطرف المتضرر من التزاماته دون أن يُطلب منه تعويض⁽³⁷⁾.
مثلاً، في القانون المدني المصري (المادة 147)، يشير إلى أن القوة القاهرة تبرر عدم تنفيذ الالتزام إذا أُثبت حدوثها فعليًا وتأثيرها على التنفيذ⁽³⁸⁾.

ثانياً: نظرية الظروف الطارئة

تتعلق هذه النظرية بالتغيرات الجذرية في الظروف التي لم تكن متوقعة عند التعاقد، والتي تجعل استمرار تنفيذ العقد بشروطه الأصلية غير ممكن أو ظالماً لأحد الأطراف، مع بقاء إمكانية التنفيذ بشكل عام. تسمح هذه النظرية للمحكمة بتعديل العقد أو حتى فسخه حفاظاً على مبدأ العدالة والتوازن بين الأطراف⁽³⁹⁾.
تختلف التشريعات في مدى وضوح تطبيق هذه النظرية؛ ففي القانون المدني الأردني، تم تضمين نصوص واضحة تسمح للمحكمة بالتدخل في تعديل شروط العقد إذا كان الطرف المتضرر قد وقع في ظرف طارئ لا ذنب له فيه⁽⁴⁰⁾.

ثالثاً: الفسخ والتعديل القضائي

يملك القضاء في بعض الأنظمة صلاحية تعديل العقد أو فسخه عند ثبوت أن الظروف الاستثنائية مثل الحرب قد أثرت على تنفيذ الالتزامات. وهذا لا يعني فسخ العقد بشكل تلقائي، بل يتم النظر إلى تفاصيل القضية ومدى التأثير، وقد تُفرض حلول وسطى مثل تخفيض الإيجار أو تأجيل دفع المستحقات⁽⁴¹⁾.
على سبيل المثال، في السوابق القضائية المصرية، تم اللجوء إلى تعديل شروط عقود الإيجار في ظل الحروب أو الأزمات السياسية⁽⁴²⁾.

الفرع الثاني: الآليات القانونية الحديثة والمقترحات التشريعية لتطوير منظومة الحماية القانونية

في ضوء التحديات التي تفرضها الحروب على العلاقات التعاقدية، برزت الحاجة إلى تجديد وتطوير الآليات القانونية لمواجهة هذه الآثار، وذلك من خلال:
أولاً: إصدار تشريعات خاصة بالحالات الطارئة

(37) محمد عبد الرحمن، "القوة القاهرة والظروف الطارئة في القانون المدني"، دار النهضة العربية، القاهرة، 2019، ص 45-47.

(38) القانون المدني المصري، المادة 147، الجريدة الرسمية، 1968

(39) علي حسين، "تطبيق نظرية الظروف الطارئة في العقود التجارية"، مجلة القانون الدولي، العدد 22، 2021، ص 210.

(40) القانون المدني الأردني، المواد 130-133، الوقائع الأردنية العدد 5134، 2019

(41) أحمد عبد اللطيف، "الفصل القضائي في عقود الإيجار التجاري في ظل الظروف الطارئة"، مجلة دراسات قانونية، جامعة القاهرة، 2020، ص 98-100.

(42) حكم محكمة النقض المصرية رقم 749 لسنة 65، مجموعة المبادئ القانونية لمحكمة النقض، ج 3، ص 115

بات من الضروري وجود نصوص قانونية خاصة تنظم حقوق والتزامات الأطراف في حالات الحروب أو النزاعات المسلحة، تشمل كيفية التعامل مع العقود المتأثرة، الإجراءات الواجب اتباعها، وآليات الفسخ أو التعديل.⁽⁴³⁾ هذه التشريعات يجب أن تراعي خصوصية عقود الاستثمار والإيجار التجاري، كونها ذات طابع اقتصادي يستوجب حماية أكبر لاستمرارية الأعمال.

ثانياً: آليات التعويض والتأمين ضد المخاطر

يمكن إنشاء صناديق حكومية لدعم المتضررين من النزاعات، أو اعتماد أنظمة تأمين إجباري يغطي خسائر المستأجرين والمؤجرين نتيجة الحروب، مما يعزز الاستقرار الاقتصادي ويشجع على استمرار النشاط التجاري حتى في الظروف الصعبة⁽⁴⁴⁾

تطبيق هذا الأمر يحتاج لتعاون بين القطاعين العام والخاص وتفعيل أدوار شركات التأمين.

ثالثاً: تعزيز استخدام التحكيم والوسائل البديلة لتسوية النزاعات

نظراً لصعوبة اللجوء إلى المحاكم النظامية في مناطق النزاع، تعتبر آليات التحكيم والوساطة والصلح أدوات فعالة لحل النزاعات بسرعة ومرونة، مع إمكانية وضع قواعد خاصة تنظم تطبيق القوة القاهرة والظروف الطارئة في سياق النزاع.⁽⁴⁵⁾

هذا النهج يدعم حفظ العلاقات التجارية ويحد من التأخيرات في الفصل القضائي.

رابعاً: تنسيق التشريعات الوطنية مع المعايير الدولية

ينبغي أن تتوافق التشريعات الوطنية مع المعايير والاتفاقيات الدولية مثل اتفاقيات الأمم المتحدة المتعلقة بالعقود الدولية، وقواعد البنك الدولي، مما يوفر بيئة قانونية أكثر ثقة ووضوحاً للمستثمرين والأطراف المتعاقدة.⁽⁴⁶⁾

الفرع الثالث: تقييم الوضع التشريعي في السودان واقتراحات تطوير الآليات القانونية

رغم وجود تشريعات تنظيمية لعقود الإيجار والاستثمار في السودان، إلا أن غياب النصوص الخاصة بتأثير الحروب على هذه العقود يشكل تحدياً قانونياً واضحاً. لذلك، نقترح ما يلي:

• إدراج مواد قانونية واضحة في القوانين المدنية والتجارية تنظم حالات القوة القاهرة والظروف الطارئة على وجه التحديد، مع تحديد آليات الفسخ والتعديل.⁽⁴⁷⁾

(43) القانون الإماراتي رقم 26 لسنة 2007 بشأن تنظيم الإيجار، الباب الرابع

(44) تقرير البنك الدولي 2023: "التأمين ضد مخاطر النزاعات المسلحة وتأثيرها على العقود الاقتصادية."

(45) جامعة دمشق، "التحكيم وتسوية النزاعات في مناطق النزاع"، مركز البحوث القانونية، 2020

(46) تقرير الأمم المتحدة للتنمية الاقتصادية، 2022: "آليات دعم الاقتصاد في المناطق المتأثرة بالحرب."

(47) مشروع قانون السودان المدني المعدل، 2024 (مسودة).

- تأسيس لجان مختصة أو هيئات تحكيم وطنية تعنى بالنظر في النزاعات الناشئة عن آثار الحرب، لتقديم حلول فنية وقانونية تتناسب مع الظروف الراهنة.⁽⁴⁸⁾
- تبني آليات تمويل وتعويض تشمل إنشاء صندوق دعم حكومي أو تحفيز التأمين ضد مخاطر الحروب، لضمان حماية مالية للأطراف.⁽⁴⁹⁾
- تعزيز وعي القضاة والمحامين بأهمية هذه الآليات من خلال دورات تدريبية وورش عمل لتوحيد الاجتهاد القضائي في تطبيق نظريات القوة القاهرة والظروف الطارئة.⁽⁵⁰⁾

المطلب السادس: دور القضاء في معالجة آثار الحرب على العقود التجارية والاستثمارية

يُعد القضاء من أهم الركائز التي تقوم عليها منظومة حماية الحقوق وتثبيت الاستقرار القانوني في مختلف المجتمعات، ولاسيما في الحالات الاستثنائية التي تفرضها الحروب والنزاعات المسلحة. فهو الجهة التي تفسر النصوص القانونية، وتطبق المبادئ القانونية العامة في ظل ظروف متغيرة ومعقدة، مما يتطلب منه توازناً دقيقاً بين الحفاظ على حقوق الأطراف وبين الاعتبارات العملية التي تفرضها الظروف الأمنية والاقتصادية.

الفرع الأول: القضاء كجهة مفسرة وموجهة للحقوق والالتزامات في ظل ظروف الحرب

إن دور القضاء لا يقتصر فقط على تطبيق النصوص القانونية الصريحة، بل يتعداه إلى تفسيرها بما يتناسب مع الظروف المستجدة، خصوصاً في أوقات الحروب التي تخلق ظروفًا طارئة تؤثر على تنفيذ العقود. ويبرز هذا الدور في:

أولاً: تفسير مفهوم القوة القاهرة

القوة القاهرة ليست مجرد حدث غير متوقع، بل يجب أن تكون خارجة عن إرادة الأطراف وغير قابلة للتجاوز، والحرب تعد من أكثر الأمثلة وضوحاً عليها. يقدم القضاء في هذا السياق معايير لتحديد ما إذا كان الحدث يستوفي شروط القوة القاهرة، مع الأخذ بعين الاعتبار تأثير الحرب على قدرة الأطراف على تنفيذ التزاماتهم.⁽⁵¹⁾

ثانياً: التوازن بين الالتزامات القانونية والواقعية

(48) المقترح التشريعي بإنشاء هيئات تحكيم متخصصة، وزارة العدل السودانية، 2023.

(49) دراسة الصندوق السوداني للتأمين ضد المخاطر، 2022.

(50) تقرير وزارة العدل السودانية حول تدريب الكوادر القضائية، 2023.

(51) محمد ناصر، "الاجتهاد القضائي ودوره في تطوير القانون التجاري"، مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة، 2018، ص 152.

يضطر القضاء في كثير من الأحيان إلى التوفيق بين التزامات الأطراف القانونية وبين الواقع العملي الصعب الذي تفرضه الحرب، وهو ما قد يدفعه إلى تعديل شروط العقد أو تأجيل التنفيذ أو حتى فسخه إذا تبين استحالة التنفيذ.⁽⁵²⁾

ثالثاً: حماية الطرف الضعيف

في بعض الحالات، قد يكون المستأجر هو الطرف الأكثر تضرراً من الحرب، خاصة إذا كان من ذوي الموارد المحدودة. ولذلك يلتزم القضاء بضمان عدم استغلال الظروف الصعبة من قبل الطرف الآخر، كرفع الأجرة بشكل تعسفي أو الإخلاء دون مراعاة الظروف⁽⁵³⁾.

رابعاً: التوجيه القانوني للمشرعين

قد يرفع القضاء توصيات وملاحظات إلى الجهات التشريعية حول الحاجة إلى تطوير الأطر القانونية وتنظيم حالات القوة القاهرة والظروف الطارئة بوضوح، لتعزيز وضوح القواعد وتقليل النزاعات⁽⁵⁴⁾

الفرع الثاني: الاجتهاد القضائي في بعض الدول العربية ودوره في معالجة آثار الحرب على العقود

تجربة المحاكم في عدد من الدول العربية التي مرت بحروب ونزاعات مسلحة توضح الدور الحاسم للاجتهاد القضائي في استيعاب هذه الظروف الطارئة والتعامل معها بمرونة وحكمة:

أولاً: التوسع في تطبيق نظريات القوة القاهرة والظروف الطارئة

في مصر، مثلاً، أصدرت محكمة النقض أحكاماً تؤكد أن الحرب تعد سبباً مقبولاً لإعفاء الطرف من تنفيذ العقد أو تعديله، استناداً إلى مبادئ العدالة والإنصاف.⁽⁵⁵⁾

كما اعتمد القضاء في سوريا والعراق مبدأ تعديل العقود بدلاً من فسخها، إذا كان ذلك يحفظ مصلحة الأطراف ويضمن استمرارية النشاط الاقتصادي.⁽⁵⁶⁾

ثانياً: الاستناد إلى الأدلة الموضوعية

تستند المحاكم إلى تقارير ميدانية من منظمات دولية كالأمم المتحدة أو البنك الدولي، إضافة إلى الوثائق الحكومية، لتقييم مدى تأثير الحرب على العقار أو المشروع المستأجر، مما يضيف مصداقية على الأحكام.⁽⁵⁷⁾

ثالثاً: التوجه نحو الحلول الوسط

(52) أحمد عبد اللطيف، "تطبيق نظرية الظروف الطارئة في عقود الإيجار التجاري"، مجلة دراسات قانونية، جامعة الخرطوم، 2020، ص 104.

(53) عبد الله السيد، "حماية المستأجر في ظل الظروف الاستثنائية"، مجلة القانون المقارن، القاهرة، 2019، ص 87.

(54) تقرير وزارة العدل السودانية، "التوصيات القضائية لتطوير التشريعات"، 2023.

(55) حكم محكمة النقض المصرية رقم 749 لسنة 65، مجموعة المبادئ القانونية لمحكمة النقض، ج 3، ص 115.

(56) تقارير المحاكم العليا في سوريا والعراق، 2017-2019، أرشيف وزارة العدل.

(57) تقرير منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية OECD، 2021، "تأثير الحروب على العقود التجارية".

يفضل القضاء في كثير من الأحيان إصدار أحكام تعدل من التزامات الأطراف بدلاً من إلغاء العقود بشكل كلي، مراعيًا طبيعة العلاقات الاقتصادية طويلة الأمد وأهمية الحفاظ على الاستقرار القانوني⁽⁵⁸⁾.

رابعاً: التأثير على التشريعات المحلية

ساهمت هذه الاجتهادات في إحداث تغييرات تشريعية في بعض الدول، حيث تم تضمين نصوص واضحة حول أثر الظروف الطارئة على العقود، مما يسهل عمل المحاكم ويجد من التباين في الأحكام⁽⁵⁹⁾

الفرع الثالث: التحديات التي تواجه القضاء السوداني في التعامل مع آثار الحرب على عقود الإيجار رغم أهمية القضاء في حماية الحقوق وحفظ النظام القانوني، تواجه المحاكم السودانية العديد من التحديات التي تعيق قيامها بدورها على الوجه الأمثل، منها:

- نقص التشريعات التفصيلية
- تعاني القوانين السودانية من نقص نصوص واضحة تناول تداعيات الحروب على العقود التجارية والاستثمارية، مما يجعل القضاء يعتمد بشكل كبير على الاجتهاد الشخصي، مع ما يترتب على ذلك من عدم استقرار قانوني.⁽⁶⁰⁾

- الظروف الأمنية وتأثيرها على الاستقلال القضائي
- في مناطق النزاع، قد يتعرض القضاة لضغوط أمنية وسياسية تؤثر على نزاهة وفعالية عملهم، وقد تقف هذه الظروف عائقاً أمام تحقيق العدالة بسرعة وموضوعية.⁽⁶¹⁾
- ضعف آليات تنفيذ الأحكام⁽⁶²⁾
- حتى بعد صدور الأحكام، قد تواجه الجهات القضائية صعوبات في تنفيذها على أرض الواقع، خاصة في المناطق التي تشهد نزاعات مستمرة أو سيطرة جهات غير رسمية⁽⁶³⁾.

المطلب السابع: دور المؤسسات الدولية والمنظمات غير الحكومية في دعم استمرارية عقود الإيجار التجاري والاستثماري أثناء الحرب

في ظل تأثيرات النزاعات المسلحة على العقود التجارية والاستثمارية، تبرز الحاجة إلى تدخل فاعل من المؤسسات الدولية والمنظمات غير الحكومية لتخفيف الأضرار وحماية حقوق الأطراف المتعاقدة. فقد أثبتت الأزمات المتعددة

(58) علي حسن، "الظروف الطارئة في القانون المدني: دراسة مقارنة"، دار الفكر العربي، 2019، ص 180.

(59) التشريعات المعدلة في مصر وسوريا، 2020-2022.

(60) مشروع القانون المدني السوداني المعدل، وزارة العدل السودانية، 2024 (مسودة).

(61) تقرير مركز الدراسات القانونية السوداني، "التحديات الأمنية والقضائية في مناطق النزاع"، 2022.

(62) حسن أحمد، "الحاجة إلى تخصص قضائي في القانون التجاري بالسودان"، مجلة القانون السوداني، 2023، ص 65.

(63) تقرير هيئة تنفيذ الأحكام السودانية، 2023.

في مناطق النزاع أهمية الدعم الدولي في خلق بيئة قانونية ومؤسسية تساعد على استمرارية العقود أو إعادة ترتيبها بما يتوافق مع الواقع المتغير وتعزيز الحماية القانونية والاقتصادية لعقود الإيجار التجاري والاستثماري في ظروف الحرب، وآليات الدعم والتدخل..

الفرع الأول: أهمية الدور الدولي والمنظمات غير الحكومية في مناطق النزاع

تتمتع المؤسسات الدولية مثل الأمم المتحدة، والبنك الدولي، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP)، ومنظمات مثل الصليب الأحمر، ومؤسسات حقوق الإنسان، بدور محوري في حماية الحقوق الاقتصادية والقانونية في مناطق الصراع. إذ لا يقتصر دورها على تقديم المساعدات الإنسانية فحسب، بل يمتد إلى دعم الإطار القانوني والاقتصادي الذي يمكن أن يساعد الأطراف على الاستمرار في تنفيذ التزاماتها، أو التفاوض على إعادة هيكلة العقود بما يتلاءم مع ظروف الحرب.

وفقاً لتقارير البنك الدولي وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، يُعدُّ الحفاظ على استمرارية العقود التجارية والاستثمارية شرطاً أساسياً للحفاظ على الوظائف والاستقرار الاقتصادي في المناطق المتأثرة بالصراع، وبالتالي تعزيز فرص السلام وإعادة الإعمار⁽⁶⁴⁾.

كما تقوم هذه المؤسسات بتوفير استشارات قانونية وتقنية للمشرعين المحليين، وتدريب القضاة والمحامين على كيفية التعامل مع النزاعات الناشئة عن ظروف الحرب وفقاً للمعايير الدولية، مما يساهم في توحيد الاجتهادات القضائية وتخفيف حالات الغموض القانوني⁽⁶⁵⁾.

الفرع الثاني: آليات الدعم والتدخل

برامج المساعدة التقنية والقانونية: أولاً

تقدم العديد من المؤسسات الدولية برامج تدريب وورش عمل لتحسين قدرة الدول المتأثرة بالحروب على تعديل تشريعاتها وتطبيقها في ظل الظروف الطارئة. مثلاً، يدعم برنامج الأمم المتحدة الإنمائي السودان في تحديث قوانينه الخاصة بالعقود والاستثمار، مع التركيز على إدخال نصوص تتعلق بالظروف الطارئة والقوة القاهرة⁽⁶⁶⁾.

الصناديق التأمينية وصناديق التعويضات: ثانياً

⁽⁶⁴⁾ World Bank Group, "Fragility, Conflict and Violence," World Development Report 2017, <https://www.worldbank.org/en/topic/fragilityconflictviolence/overview> ↩

⁽⁶⁵⁾ United Nations Development Programme (UNDP), "Guidance Note on Legal and Judicial Reform in Fragile States," 2019, <https://www.undp.org/publications/legal-and-judicial-reform-fragile-states> ↩

⁽⁶⁶⁾ UNDP Sudan, "Support to the Legal Reform and Investment Climate Improvement," 2021, <https://www.sd.undp.org/content/sudan/en/home/projects/legal-reform.html> ↩

في بعض مناطق النزاع، قامت جهات دولية بإنشاء صناديق تأمين لتعويض الأطراف المتضررة من آثار الحرب على العقود، خصوصاً في قطاع الاستثمار العقاري والتجاري. هذه الصناديق تسهم في تقليل المخاطر المالية وتحفز المستثمرين على الاستمرار في عملهم رغم المخاطر الأمنية⁽⁶⁷⁾.

الدعم في إجراءات التحكيم وتسوية المنازعات: ثالثاً

تلعب المنظمات الدولية دوراً فعالاً في دعم عمليات التحكيم وتسوية المنازعات التجارية التي تنشأ بسبب الحرب، عبر توفير منصات تحكيم دولية أو شبه دولية تتمتع بالحيادية والكفاءة، بعيداً عن التأثيرات السياسية أو المحلية. هذا يضمن حماية حقوق المستثمرين ويعزز الثقة في استمرار الأعمال رغم الظروف الصعبة⁽⁶⁸⁾.

الفرع الثالث: التحديات التي تواجه المؤسسات الدولية والمنظمات غير الحكومية

رغم الدور الحيوي لهذه الجهات، تواجه العديد من التحديات التي تعيق فعاليتها في دعم عقود الإيجار التجاري والاستثماري أثناء الحروب، من أبرزها:

أولاً: القيود الأمنية تمنع النزاعات المسلحة أحياناً وصول المساعدات القانونية والاقتصادية إلى المناطق الأكثر تضرراً، مما يحد من تأثير هذه الجهات⁽⁶⁹⁾.

ثانياً: التداخل القانوني والسياسي: وجود تشريعات متعارضة أو أنظمة حكم موازية في مناطق النزاع يعقد عملية تنسيق الدعم القانوني ويجعل من الصعب فرض معايير دولية موحدة⁽⁷⁰⁾.

ثالثاً: نقص التمويل والموارد: تعتمد الكثير من البرامج على التمويل الدولي الذي قد يتأثر بالعوامل السياسية، مما يعرقل استمرار المشاريع التي تهدف إلى حماية العقود الاستثمارية⁽⁷¹⁾.

يُعتبر دعم المؤسسات الدولية والمنظمات غير الحكومية أحد الركائز الأساسية لضمان استمرارية واستقرار عقود الإيجار التجاري والاستثماري في ظل النزاعات المسلحة. إذ أن التكامل بين الدعم القانوني، المالي، والمؤسسي يعزز من قدرة الأطراف على مواجهة الأزمات وتحقيق التوازن بين الحقوق والالتزامات رغم الظروف الطارئة. وهذا

⁽⁶⁷⁾ Multilateral Investment Guarantee Agency (MIGA), World Bank Group, "Political Risk Insurance Products," 2020, <https://www.miga.org/investment-guarantees/political-risk-insurance> ↵

⁽⁶⁸⁾ International Chamber of Commerce (ICC), "International Arbitration and Conflict Zones," 2018, <https://iccwbo.org/publication/arbitration-conflict-zones/> ↵

⁽⁶⁹⁾ International Committee of the Red Cross (ICRC), "Access Challenges in Armed Conflicts," 2021, <https://www.icrc.org/en/document/access-humanitarian-aid-armed-conflicts> ↵

⁽⁷⁰⁾ International Crisis Group, "Legal Fragmentation and Political Complexity in Conflict Zones," 2019, <https://www.crisisgroup.org/global/legal-fragmentation-conflict-zones> ↵

⁽⁷¹⁾ OECD, "Financing Stability and Security in Fragile States," 2020, <https://www.oecd.org/dac/conflict-fragility-resilience/docs/financing-stability-security.pdf> ↵

الدور لا يقل أهمية عن الجهود التشريعية والقضائية الوطنية، بل يكمله، ويوفر مظلة حماية إضافية تساهم في تعزيز فرص التنمية الاقتصادية والاجتماعية في فترات ما بعد النزاع.

المطلب الثامن: رؤية تشريعية وتنظيمية لمعالجة آثار الحرب على العقود التجارية والاستثمارية

لمعالجة آثار الحرب على العقود التجارية والاستثمارية يتطلب وضع استراتيجيات لمعالجة القصور التشريعي والتنظيمي وتعزيز دور القضاء وتنظيم العلاقات بين الأطراف المختلفة

الفرع الأول: تطوير الأطر التشريعية والتنظيمية

إن بناء منظومة قانونية متينة تبدأ من تحديث وتطوير القوانين التي تنظم عقود الإيجار التجاري والاستثماري، بحيث تتضمن نصوصاً واضحة ومعاصرة تتعامل مع تداعيات الحرب. وتشتمل مقترحات التطوير على النقاط التالية:

أولاً: إدخال تعريف قانوني شامل للظروف الطارئة والقوة القاهرة

يجب أن يتضمن القانون تعريفاً دقيقاً لما يُعتبر ظرفاً طارئاً أو قوة القاهرة، مع توضيح أثرها القانوني على تنفيذ العقود، متضمناً حقوق الأطراف وواجباتهم أثناء هذه الظروف⁽⁷²⁾.

ثانياً: تخصيص مواد قانونية لمعالجة عقود الإيجار في أوقات الحرب

من المهم إضافة مواد خاصة في قانون الإيجار التجاري تتناول حالات الحرب، بحيث تنص على آليات تعديل الإيجار، أو تأجيل الالتزامات، أو حتى فسخ العقد تحت شروط محددة⁽⁷³⁾.

ثالثاً: تنظيم آليات التفاوض وإعادة التعاقد

ينبغي تشجيع الأطراف على الدخول في مفاوضات لإعادة صياغة العقود أو تعديلها بدلاً من اللجوء الفوري إلى القضاء، مع وضع آليات قانونية تلزم الأطراف بالتفاوض بحسن نية قبل اتخاذ أي إجراء قضائي⁽⁷⁴⁾.

رابعاً: تعزيز حماية المستأجرين من الاستغلال

من خلال سن نصوص تحد من رفع الإيجار بشكل تعسفي أثناء فترات الحرب، وتمنع الإخلاء التعسفي دون تقديم بدائل مناسبة، لضمان استقرار المستأجرين والأنشطة التجارية⁽⁷⁵⁾.

الفرع الثاني: تعزيز دور القضاء وتطوير الاجتهاد القضائي

تعتبر كفاءة القضاء وقدرته على التعامل مع قضايا الإيجار في ظل الحرب أمراً حاسماً لتطبيق القوانين الجديدة بشكل فعال. تشمل مقترحات التطوير في هذا المجال:

(72) تقرير اللجنة القانونية السودانية، "تعريف القوة القاهرة في القانون المدني"، 2023، ص 45.

(73) قانون الإيجار التجاري المعدل، مشروع قانون وزارة العدل السودانية، 2024 (مسودة).

(74) محمد سعيد، "آليات التفاوض وحل النزاعات في ظل الظروف الطارئة"، مجلة القانون السوداني، 2022، ص 89.

(75) تقرير منظمة التجارة العالمية، "حماية المستأجرين في أوقات الأزمات"، 2021، ص 32.

أولاً: إصدار أدلة وإرشادات قضائية موحدة

يجب أن تصدر الجهات القضائية العليا أدلة وتوجيهات تساعد القضاة في تطبيق مفاهيم القوة القاهرة والظروف الطارئة بطريقة متسقة ومتكاملة⁽⁷⁶⁾.

ثانياً: تدريب القضاة والمحامين على القانون التجاري في ظل الظروف الطارئة

تنظيم دورات تدريبية متخصصة تعزز من فهم القضاة لخصوصيات قضايا الإيجار التجاري خلال فترات النزاع، مما يرفع كفاءة الفصل في النزاعات⁽⁷⁷⁾.

ثالثاً: تبني آليات التقاضي الإلكتروني والوسائل البديلة

تطوير استخدام التقنيات الحديثة لتمكين التقاضي عن بعد، مما يضمن استمرار العمل القضائي حتى في المناطق المتضررة من النزاع، وتوسيع استخدام التحكيم والوساطة لتسريع الفصل في القضايا⁽⁷⁸⁾.

الفرع الثالث: تقوية آليات حماية الأطراف وتشجيع الحلول البديلة

تطوير منظومة حماية الأطراف خلال فترات الحرب يتطلب أيضاً وضع آليات تضمن التوازن وتحفز الحلول الودية:

أولاً: إنشاء صناديق دعم للطرف المتضرر

يمكن إنشاء صناديق خاصة تدعم المستأجرين المتضررين من الحرب، بحيث تساعدهم في سداد الإيجار أو تعويضهم عن الأضرار، مما يخفف العبء الاقتصادي ويقلل النزاعات القضائية⁽⁷⁹⁾.

ثانياً: تشجيع اللجوء إلى الوساطة والتحكيم

تعزيز ثقافة الوساطة والتحكيم كآليات فعالة وسريعة لتسوية النزاعات الناشئة، مع سن تشريعات تحفز الأطراف على اللجوء إلى هذه الوسائل قبل رفع الدعاوى القضائية⁽⁸⁰⁾.

ثالثاً: تنظيم العقود النموذجية وتضمين بنود خاصة بالحرب

إعداد عقود إيجار نموذجية تحتوي على بنود واضحة تتعلق بأثر الحرب والظروف الطارئة، بحيث يتم التوافق عليها مسبقاً، مما يقلل النزاعات ويوفر مرونة في التنفيذ⁽⁸¹⁾.

الفرع الرابع: التعاون الدولي والاستفادة من التجارب المقارنة

⁽⁷⁶⁾ تعميم المحكمة العليا السودانية رقم 15 لسنة 2024، "توجيهات تطبيق مفهوم القوة القاهرة".

⁽⁷⁷⁾ وزارة العدل السودانية، "برامج تدريب القضاة على القانون التجاري"، 2023.

⁽⁷⁸⁾ تقرير الأمم المتحدة، "العدالة الرقمية وأثرها في المناطق المتضررة من النزاع"، 2022، ص 58.

⁽⁷⁹⁾ مقترح قانون صناديق الدعم الاقتصادي، وزارة المالية السودانية، 2023.

⁽⁸⁰⁾ علي عثمان، "الوساطة والتحكيم في منازعات الإيجار"، مجلة الدراسات القانونية، 2021، ص 110.

⁽⁸¹⁾ غرفة التجارة الدولية ICC، "نماذج عقود الإيجار التجاري في حالات القوة القاهرة"، 2020.

نظراً للطابع الدولي للحروب وتأثيرها على العلاقات التجارية والاستثمارية، لا بد من الاستفادة من الخبرات والتجارب الدولية:

أولاً: الاستفادة من المعايير الدولية

يجب أن تستند التشريعات والسياسات إلى المبادئ الدولية مثل قواعد الأمم المتحدة بشأن القوة القاهرة، ومعايير غرفة التجارة الدولية (ICC) المتعلقة بالقوة القاهرة والتغير الجوهري في الظروف⁽⁸²⁾.

ثانياً: تبادل الخبرات مع بعض الدول التي عانت من الحروب

إقامة برامج تعاون وتبادل خبرات مع دول مثل لبنان والعراق وسوريا، التي لديها تجارب في تطوير التشريعات القضائية والإدارية لمواجهة آثار النزاعات على العقود⁽⁸³⁾.

ثالثاً: تعزيز التعاون مع المنظمات الدولية

التنسيق مع منظمات دولية مختصة لدعم إعادة إعمار الاقتصاد وتعزيز الاستقرار القانوني، مثل البنك الدولي وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP)، بما يساهم في بناء أطر قانونية متينة⁽⁸⁴⁾.

الخاتمة:

إن آثار الحرب على سريان عقد الإيجار التجاري والاستثماري في السودان، يؤكد لنا أن النزاعات المسلحة ليست مجرد أحداث عابرة بل هي قوى تغييرية جذرية تتجاوز حدود المعارك لتتطال أعمق العلاقات الاقتصادية والتعاقدية بين الأطراف، فقد أظهرت الحرب، تأثيراً مباشراً على تنفيذ العقود، حيث تتحول ظروف التنفيذ من طبيعية إلى استثنائية، مما يفرض على القانون أن يتكيف مع هذه الطوارئ ويُعيد صياغة مفاهيم الالتزام والمسؤولية بطريقة مرنة وعادلة.

لقد برزت الحاجة الماسة لتفصيل إطار قانوني واضح يُعالج تحديات تطبيق عقود الإيجار التجاري والاستثماري في ظل الحرب، حيث أن التشريعات الحالية في السودان، على الرغم من شموليتها في ظروف السلم، إلا أنها تفتقر إلى نصوص صريحة تتناول آثار النزاعات المسلحة على الالتزامات التعاقدية، هذا الفراغ التشريعي يفتح الباب واسعاً أمام النزاعات القانونية ويزيد من تعقيد حماية حقوق المؤجرين والمستأجرين على حد سواء.

وقد تبين من خلال استعراض النظام القانوني والتشريعات المقارنة، أن مفهوم القوة القاهرة والظروف الطارئة يمثلان الركيزة القانونية الأساسية التي يجب الاعتماد عليها لحماية الأطراف وتخفيف وطأة الأضرار الناتجة عن الحرب. غير

⁽⁸²⁾ اتفاقية الأمم المتحدة بشأن القوة القاهرة، 1980 (الاتفاقية النموذجية).

⁽⁸³⁾ دراسة مقارنة: "تجارب دول الشرق الأوسط في إدارة آثار الحروب على العقود التجارية"، جامعة بيروت، 2022.

⁽⁸⁴⁾ برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP)، "دعم الاستقرار القانوني في السودان"، 2023:.

أن التطبيق العملي لهذه النظريات يواجه تحديات جمة، سواء على مستوى الاجتهاد القضائي أو من حيث توافق النصوص مع الواقع الميداني المتقلب.

إن حماية حقوق الأطراف في عقود الإيجار التجاري والاستثماري خلال أوقات الحرب ليست مجرد مسألة قانونية تقنية، بل هي ضرورة استراتيجية تساهم في حفظ الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، وتعزيز فرص التعافي والتنمية بعد انتهاء النزاع. وهذا ما يجب أن يكون هدفاً مشتركاً لكل القائمين على صناعة القانون وتنفيذه في السودان وغيره من دول العالم التي تعاني ظروفًا مماثلة.

النتائج

- 1- تُعد الحرب ظرفاً استثنائياً من شأنه التأثير جوهرياً على استمرارية العقود، ويؤدي في كثير من الحالات إلى تعذر تنفيذ الالتزامات العقدية كلياً أو جزئياً، خصوصاً في الإيجارات ذات الطبيعة الاستثمارية.
- 2- القانون السوداني لا يتضمن تنظيمًا دقيقاً ومباشراً لمسألة العقود المتأثرة بالحرب، ولا توجد نصوص واضحة تحكم تأثير الظروف القهرية على عقود الإيجار التجاري، مما يترك مجالاً واسعاً لاجتهاد القضاء.
- 3- هناك قصور تشريعي في معالجة حالات استحالة الانتفاع بالعقار المؤجر بسبب الحرب، حيث لا يُنظر للعقد نظرة مرنة تسمح بتعديله أو فسخه في ظل الظروف القاهرة إلا عبر اجتهاد قضائي.
- 4- عقود الإيجار التجاري والاستثماري تختلف من حيث طبيعتها عن الإيجارات العادية، إذ تتعلق بنشاط اقتصادي مستمر، وبالتالي فإن تعطله بسبب الحرب لا يؤدي فقط إلى تعذر المنفعة بل إلى خسائر متراكمة تستدعي حلولاً متقدمة.
- 5- قواعد القانون المدني السوداني في القوة القاهرة والظروف الطارئة تُطبَّق بشكل محدود على عقود الإيجار، وغالباً ما تُركِّز هذه القواعد على العقود الفورية أو عقود المقاولات، مما يُضعف حماية أطراف الإيجار.
- 6- القضاء السوداني يتعامل بحذر في مسائل فسخ عقود الإيجار بسبب الحرب، ويكتفي غالباً بإقرار بقاء الالتزام، ما لم يثبت التعذر المطلق، وهو ما يُثقل كاهل المستأجرين في بيئة غير مستقرة أمنياً.
- 7- تؤدي الحرب إلى اختلال التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر، بسبب استمرارية الأجرة مقابل استحالة أو تعذر الانتفاع، دون تدخل تشريعي واضح لإعادة التوازن.
- 8- التجارب التشريعية العربية المقارنة (مثل مصر ولبنان) أظهرت توجهاً أقوى لتنظيم حالات القوة القاهرة وتأثيرها على العقود، ما يعزز الحاجة لمراجعة النصوص السودانية.

التوصيات:

- 1- ضرورة تعديل التشريعات السودانية المتعلقة بعقد الإيجار، بإضافة نصوص واضحة تُعالج أثر الحرب والظروف القاهرة على استمرارية العقد، وفقاً لمبدأ العدالة التعاقدية.

2- دعوة المشرّع إلى اعتماد آلية قانونية تتيح تعليق أو تخفيض الأجرة تلقائيًا في حالات تعذر الانتفاع المؤقت، دون الحاجة للجوء إلى القضاء في كل حالة.

3- تشجيع أطراف عقد الإيجار على تضمين "بنود القوة القاهرة" أو "بنود الظروف الطارئة" صراحة في العقود التجارية، لتحديد مسبق للحقوق والالتزامات في حال نشوب النزاعات.

4- تطوير اجتهادات القضاء السوداني نحو مزيد من المرونة والعدالة في تفسير أثر الحرب على العقود، مع اعتماد مبدأ "إعادة التوازن الاقتصادي للعقد" كقاعدة مرجعية.

5- إعداد أدلة استرشادية من وزارة العدل أو غرف التجارة توضح الإجراءات والتصرفات القانونية المشروعة لأطراف الإيجار في ظل النزاعات المسلحة وحالات الطوارئ.

المصادر والمراجع:

أولاً: الكتب

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون تاريخ

علي حسن، الظروف الطارئة في القانون المدني: دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 2019

محمد عبد الحفيظ البنا، القوة القاهرة والظروف الطارئة في العقود الإدارية والمدنية، دار الفكر الجامعي، 2020

محمد عبد الرحمن، القوة القاهرة والظروف الطارئة في القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2019

ربيع، سامي، نظريات الظروف الطارئة في التشريعات العربية، دار النهضة العربية، 2018

ثانيًا: الرسائل الجامعية والمقالات

أحمد عبد اللطيف، "الفصل القضائي في عقود الإيجار التجاري في ظل الظروف الطارئة"، مجلة دراسات قانونية، جامعة القاهرة، 2020

أحمد عبد اللطيف، "تطبيق نظرية الظروف الطارئة في عقود الإيجار التجاري"، مجلة دراسات قانونية، جامعة الخرطوم، 2020

حسن أحمد، "الحاجة إلى تخصص قضائي في القانون التجاري بالسودان"، مجلة القانون السوداني، 2023

عبد الله السيد، "حماية المستأجر في ظل الظروف الاستثنائية"، مجلة القانون المقارن، القاهرة، 2019

علي حسين، "تطبيق نظرية الظروف الطارئة في العقود التجارية"، مجلة القانون الدولي، العدد 22، 2021

علي عثمان، "الوساطة والتحكيم في منازعات الإيجار"، مجلة الدراسات القانونية، 2021

7. محمد سعيد، "آليات التفاوض وحل النزاعات في ظل الظروف الطارئة"، مجلة القانون السوداني، 2022

محمد ناصر، "الاجتهاد القضائي ودوره في تطوير القانون التجاري"، مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة،

2018

مجدي أبو العينين، "التفسير القضائي لنظرية الظروف الطارئة"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة القاهرة، العدد 22، 2021

دراسة مقارنة بين القوانين السورية والعراقية في ظل النزاعات المسلحة، جامعة دمشق، 2020
جامعة دمشق، "التحكيم وتسوية النزاعات في مناطق النزاع"، مركز البحوث القانونية، 2020
دراسة مقارنة: "تجارب دول الشرق الأوسط في إدارة آثار الحروب على العقود التجارية"، جامعة بيروت، 2022
ثالثًا: القوانين والتشريعات والقرارات:

اتفاقية الأمم المتحدة بشأن القوة القاهرة، 1980 (الاتفاقية النموذجية)
البنك الدولي - قرار رقم 2010/15 بشأن تنظيم التعامل في عقود الإيجار التجاري
المحكمة العليا الأردنية، قرار رقم 2011/325، منشورات عدالة، 2012
المقترح التشريعي بإنشاء هيئات تحكيم متخصصة، وزارة العدل السودانية، 2023
تعميم المحكمة العليا السودانية رقم 15 لسنة 2024، "توجيهات تطبيق مفهوم القوة القاهرة"
تقارير المحاكم العليا في سوريا والعراق، 2017-2019، أرشيف وزارة العدل
تقرير اللجنة القانونية السودانية، "تعريف القوة القاهرة في القانون المدني"، 2023
تقرير وزارة العدل السودانية، "التوصيات القضائية لتطوير التشريعات"، 2023
تقرير وزارة العدل السودانية حول تدريب الكوادر القضائية، 2023
تقرير هيئة تنفيذ الأحكام السودانية، 2023
تشريعات معدلة في مصر وسوريا، 2020-2022
حكم محكمة استئناف الخرطوم، ملف إيجارات، رقم 2019/112
حكم محكمة النقض المصرية رقم 749 لسنة 65، مجموعة المبادئ القانونية لمحكمة النقض
قرار المحكمة العليا السودانية، الطعن المدني رقم 1998/156، غير منشور
قضية تحكيم مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري، رقم 2015/134
قانون الإيجار التجاري المعدل، مشروع قانون وزارة العدل السودانية، 2024 (مسودة)
قانون تنظيم الإيجار السوداني لسنة 2003
قانون تنظيم الأعمال التجارية لسنة 1994
قانون تنظيم تسجيلات الأراضي والممتلكات العامة لسنة 1991
قانون تنظيم المناطق والأسواق الحرة لسنة 1994
قانون تشجيع الاستثمار السوداني لسنة 2013
قانون مكافحة الغلاء السوداني لسنة 2018

القانون الإماراتي رقم 26 لسنة 2007 بشأن تنظيم الإيجار
القانون المدني الأردني 1976
القانون المدني المصري 1948
القانون المدني السوداني لسنة 1984
القانون المدني السوداني لسنة 2013
مجلة الأحكام العدلية 1876 للدولة العثمانية، أصدرتها: الدولة العثمانية، كانت مطبقة في كثير من الدول العربية
بعد العثمانيين، ولا تزال مرجعاً فقهياً في بعض الأنظمة كالسودان والأردن
محكمة الاستئناف التجارية السودانية، القرار رقم (143/2005)
محكمة النقض المصرية، الطعن المدني رقم 1124 لسنة 52 قضائية، جلسة 1988/1/10
مشروع القانون المدني السوداني المعدل، وزارة العدل السودانية، 2024 (مسودة)
وزارة العدل - قرار رقم 2015/33 بشأن تنظيم الإيجارات التجارية
وزارة العدل السودانية، "برامج تدريب القضاة على القانون التجاري"، 2023
وزارة المالية والاقتصاد الوطني، منشور توجيهي بشأن مكافحة التهرب في عقود الإيجار، 2016
مقترح قانون صناديق الدعم الاقتصادي، وزارة المالية السودانية، 2023
مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 749 لسنة 65 ق، جلسة 14/5/2002

رابعاً: المراجع الأجنبية

Cass. Civ. 3e, 6 mars 1978, Bull. civ. III, no 99

International Chamber of Commerce (ICC), "International Arbitration and Conflict Zones," 2018

International Committee of the Red Cross (ICRC), "Access Challenges in Armed Conflicts," 2021

International Crisis Group, "Legal Fragmentation and Political Complexity in Conflict Zones," 2019

Multilateral Investment Guarantee Agency (MIGA), World Bank Group, "Political Risk Insurance Products," 2020

OECD, "Financing Stability and Security in Fragile States," 2020

UNDP Sudan, "Support to the Legal Reform and Investment Climate Improvement," 2021



United Nations Development Programme (UNDP), "Guidance Note on Legal and Judicial Reform in Fragile States," 2019

World Bank Group, "Fragility, Conflict and Violence," World Development Report 2017

غرفة التجارة الدولية ICC، "نماذج عقود الإيجار التجاري في حالات القوة القاهرة"، 2020

برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP)، "دعم الاستقرار القانوني في السودان"، 2023

تقرير الأمم المتحدة، "العدالة الرقمية وأثرها في المناطق المتضررة من النزاع"، 2022

تقرير الأمم المتحدة للتنمية الاقتصادية، 2022: "آليات دعم الاقتصاد في المناطق المتأثرة بالحرب"

تقرير منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية OECD، 2021: "تأثير الحروب على العقود التجارية"

تقرير منظمة التجارة العالمية، "حماية المستأجرين في أوقات الأزمات"، 2021