

بق النلو



أحمد علي محمد بالخير

الألوكة



www.alukah.net

© 00201156800204

شبكة الألوكة - قسم الكتب



حق الخُلُوّ

إعداد الباحث / أحمد علي محمد بالخير

طالب في مرحلة الدكتوراه، بقسم الفقه بالجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة

تعريف الخلو:

لا بد قبل الشروع في ذكر حكم الخلو وما يتعلق به من أحكام، أن نبين المراد بالخلو وماهيته وأنواعه عند أهل العلم -رحمهم الله تعالى-، فأقول مستعيناً بالله:

الخَلْوُ لغةً^(١): مصدر خلا، يقال: خلا المكان أو الإناء خلواً إذا فرغ مما به. وأخلى له الشيء: فرغ له عنه، وأخلى المكان والإناء: جعله خالياً.

والخلو في الاصطلاح يكون بمعنيين:

الأول: بمعنى الانفراد، ومنه: الانفراد بالزوجة، بأن يغلق الرجل الباب على زوجته وينفرد بها. وأكثر ما يسمّى هذا النوع: خلوة.

والثاني: ليس معروفاً في كتب اللغة، ولكن يوجد بهذا المعنى في كتب متأخري الفقهاء، فإنهم يستعملونه بمعانٍ متعلقة بالعقارات خاصة، سيأتي بيانها - بإذن الله - عند الحديث عن أنواع الخلو.

نشأة بدل الخلو:

إن قضية الخلو هي من القضايا الحديثة التي لها جذورها في الماضي، فهي مصطلح قديم نسبياً، ولها أيضاً مصطلح جديد في المعاملات المعاصرة.

وكان أول ظهور للخلو كمصطلح قديم ونازلة جديدة عند الفقهاء في القرن التاسع الهجري، ففي عهد السلطان الغوري بنى حوانيت الجملون وأسكنها التجار بالخلو، واشترط على من يكتريها أن يدفع له قيمة تعطيه حق البقاء فيها. والتي أفتى الشيخ ناصر الدين اللقاني المالكي بجوازها، وكان هذا أول مبدأ العمل بالخلو، وكان خاصاً بالأوقاف^(٢).

(١) انظر: مختار الصحاح ص ٩٦.

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين (٤/٥٢١).

ثم في مطلع القرن الماضي أوجدت القوانين التجارية بعض المشكلات التي تعترض المستأجر والمالك اقتصادياً، حيث يعمل المستأجر مثلاً على شهرة المحل ويبدل جهوداً في ذلك، ثم يُأمر فجأة بنقل عمله وتسليم العين المؤجرة لصاحبها، مما يسبب له ضرراً اقتصادياً. وهذا ما دعا إلى نشأة وتطور معنى مصطلح جديد للخلو شامل للأملاك الخاصة غير ما كان في عهد اللقاني الخاص بالأملاك الوقفية.

ففي أوائل القرن السابق عُرف الخلو في القوانين الغربية باسم (الميزة) ثم عرف باسم (القيمة المكانية)، ثم أطلق عليه (بدل الخلو)، ثم استعمل هذا القانون في مصر، وكان يطلق عليه اسم (الريع الاقتصادي). ثم أخذت بعض الدول العربية بالقوانين الغربية التي تقضي بتأييد الإجارة وتحميد الأجرة، فألزمت هذه القوانين الوضعية بعدم إخراج المستأجرين مهما طالت مدة بقائهم. فتضرر الملاك بذلك؛ إذ أصبحت الأجور زهيدةً بمرور الزمن، فصار الملاك يطالبون ببدل الخلو دفعاً للضرر المتوقع. ثم راجت الفكرة وانتشرت بسبب الازدهار الاقتصادي وارتفاع الأجور، وتعويضاً لما قد يحدثه المستأجر في محله فيطالب المستأجر الجديد بعوض يكون بدلاً للخلو^(١).

أولاً الخلو^(٢):

يختلف نوع الخلو وحكمه بحسب اختلاف نوع العقار، ولمّا كانت العقارات التي يذكرها أهل العلم -رحمهم الله- في هذا الباب ثلاثة أنواع، كان الخلو ينقسم إلى ثلاثة أقسام^(٣):

- (١) انظر: بحث منشور على موقع "محاماة" بعنوان: "دراسة هامة حول بدل الخلو في القانون".
- (٢) حقيقة ملك الخلو: الخلو في حقيقته يعد ملكاً للمنفعة، قال العدوي -رحمه الله- في بيان ذلك: "اعلم أنّ الخلو من ملك المنفعة لا من ملك الانتفاع إذ مالك الانتفاع ينتفع بنفسه ولا يؤجر ولا يهب ولا يعير، ومالك المنفعة له تلك الثلاثة مع انتفاعه بنفسه... ثمّ إنّ من ملك الانتفاع وأراد أن ينتفع غيره به، فإنّه يسقط حقه منه ويأخذه الغير على أنّه أهله حيث كان من أهله، والخلو من ملك المنفعة فلذلك يورث". انظر: حاشية العدوي على شرح الخرشي (٧/٧٩).
- (٣) أما القسم الأول والثاني: فقد تكلم فيه الفقهاء قديماً، وذكروا فيه حالاتٍ وصوراً وتفصيلٍ كثيرة، ووقع الخلاف بينهم في كثير من هذه الصور. ولذا فإني اقتصرْتُ في بحثي هذا على الكلام عن القسم الثالث -وهو الخلو في الأملاك الخاصة- وهو المقصود من هذا البحث؛ إذ كانت هي النازلة في عصرنا هذا. انظر للاستزادة: الموسوعة الفقهية الكويتية (١٩/٢٧٩-٢٩٨).



أولاً: الخلو في عقارات الأوقاف:

وهي المنفعة التي يملكها المستأجر لعقار الوقف مقابل مال يدفعه إلى الناظر لتعمير الوقف إذا لم يوجد ما يعمر به، على أن يكون له جزء من منفعة الوقف، معلوم بالنسبة كنصف أو ثلث، ويؤدى الأجرة لحظّ المستحقين عن الجزء الباقي من المنفعة.

ثانياً: الخلو في الأراضي الأميرية -أراضي بيت المال-:

حقّ مستأجر الأرض الأميرية في التمسك بها إن كان له فيها أثر من غراس أو بناء، على أن يؤدى ما عليها من الحقوق لبيت المال.

ثالثاً: الخلو في العقارات المملوكة ملكاً خاصاً^(١). وهو في حقيقة الأمر تتطور لما كان يجري في أملاك الوقف، ويسمى: خلو، وخلو الرجل، وخلو اليد، وفروغ، وجلسة، وغير ذلك من الأسماء. وله ثلاث حالات:

الحالة الأولى: أن يأخذ المالك بدل الخلو من المستأجر: وهو مبلغ نقدي سوى الأجرة يأخذه مالك العقار من المستأجر؛ لتمكينه من استئجار العقار.

وأهم الأسباب التي تدفع مالك العقار لأخذ هذا الخلو من المستأجر:

١- الحاجة لمال الخلو؛ وذلك أنّ مالك العقار قد يحتاج لأخذ مال الخلو من المستأجر لتعمير أرضه مثلاً، أو لإكمال مشروع به من بناء محلات تجارية وغيرها. ومثاله: أنّ شخصاً ما بنى عمارة ولم يستطع تكميلها، فيأخذها البنك الإسلامي على سبيل المثال على أن يكملها ويستأجرها لمدة معينة بنصف قيمة الأجرة الحالية.

٢- شهرة المحل؛ وذلك أنّ المالك قد لا يكون محتاجاً لمال الخلو، ولكن المحل له شهرة وموقع متميز مما يزيد الطلب عليه، فيدفع ذلك المالك لأن يطلب فوق الأجرة مبلغاً من المال يسميه البعض: خلواً.

(١) قال الشيخ عليش المالكي -رحمه الله-: «ثُمَّ إِنَّ الْخُلُوَّ بِمِثْلِ يُقَاسُ عَلَيْهِ الْجَدُّ الْمُتَعَارَفُ فِي حَوَانِيَتِ مِصْرَ، فَإِنْ قَالَ قَائِلٌ: الْخُلُوُّ إِنَّمَا هُوَ فِي الْوَقْفِ لِمَصْلَحَةٍ وَهَذَا يَكُونُ فِي الْمِلْكِ. قِيلَ لَهُ: إِذَا صَحَّ فِي وَقْفٍ فَالْمِلْكُ أَوْلَى؛ لِأَنَّ الْمَالَ -فَعَلٌ فِي مِلْكِهِ مَا يَشَاءُ» فتح العلي المالكي في الفتوى على مذهب الإمام مالك (٢/٢٥٢).



٣- أنه في ظل تطور المعاملات الاقتصادية نشأت بعض القوانين الوضعية التي لا تستند إلى الشرع. ومما شرعته هذه القوانين ما يسمى بـ (التسعيرة الجبرية) و (الإجارة المؤبدة) ^(١)، وهما من أهم الدوافع التي تدفع المؤجر ليحتال على القانون ويأخذ من المستأجر بدل الخلو من أول إنشاء العقد ليضمن حقه.

حكمه: اتفق أهل العلم المعاصرون على جواز أخذ المالك هذا المبلغ من المستأجر، إلا أنهم اختلفوا في صفة هذا الأخذ على قولين:

القول الأول: أن المأخوذ يعد جزءاً معجلاً من الأجرة المتفق عليها، ينطبق عليه جميع أحكام الأجرة، من تملك المؤجر لها بمضي المدة المقابلة لها، وردّه ما يقع مقابلاً للمدة المتبقية من عقد الإجارة. وإليه ذهب مجلس مجمع الفقه الإسلامي، ودار الإفتاء المصرية، والشيخ محمد تقي العثماني، والشيخ وهبة الزحيلي، وغيرهم ^(٢).

جاء في نص قرار مجمع الفقه الإسلامي: "إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية (وهو ما يسمى في بعض البلاد خلوا)، فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يعد جزءاً من أجرة المدة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة".

كما جاء في نص فتوى الشيخ علي جمعة بدار الإفتاء المصرية: "إنّ ما يؤخذ اليوم مما يسمّى بالفروع أو خلو الرجل أو اليد لا مانع منه شرعاً - في تقديري - فللمالك المؤجر أن يأخذ من المستأجر مقداراً مقطوعاً من المال مقابل الخلو أو الفروع، ويُعدُّ المأخوذ جزءاً معجلاً من الأجرة المشروطة في العقد. وأما ما يدفع في المستقبل شهرياً أو سنوياً فهو بالإضافة إلى ما تم تعجيله يعد جزءاً آخر مكماً من الأجرة مؤجل الوفاء".

(١) التسعيرة الجبرية: هي إلزام المؤجر بسعر جبري ثابت، وغالباً ما يكون أقل من أجرة المثل. وأما الإجارة المؤبدة: فهي الحد من حق المالك في إخلاء المستأجر عند نهاية المدة التي جرى عليها التعاقد.

(٢) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة رقم ٣١ (٤/٦)، دار الإفتاء المصرية رقم (٨١٥) بتاريخ: ٢٠٠٤/٠٤/١٧، فقه البيوع (٢٦٤/١) بحوث في قضايا فقهية معاصرة (١٠٣/١) للعثماني، الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي (٣٨٢٤/٥).



القول الثاني: وهو ما يظهر من نص قرار مجمع الفقه الإسلامي بالهند رقم ٢ (٢/١). وهو أنه إذا كان عقد الإجارة مؤمداً: فيكون المأخوذ ضماناً للمؤجر، يجب رده إلى المستأجر عند انتهاء عقد الإجارة. وأما إن كان عقد الإجارة غير محدد المدة، فإنَّ المأخوذ حينئذٍ يعتبر عوضاً يتنازل به المالك عن حقه في استرداد العين المؤجرة.

جاء في نص قرار مجمع الفقه الإسلامي بالهند قرار رقم ٢ (٢/١):

"أولاً: الأولى أن يقوم مالك العقار بالإبقاء على المبلغ المدفوع من قبل المستأجر مسبقاً كضمان أو إيداع، إبقاءً سالمًا غير منقوص، وإذا استهلكه المالك المؤجر ضمن رده إلى المستأجر فور انتهاء مدة عقد الإجارة".

ثانياً: إذا تم استئجار دكان أو دار، وتسلم مالكةا من المستأجر مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية يسمى بدل الخلو، فهذا يعد تعويضاً حصل عليه المالك عن تنازله عن حقه في استرداد الدار، ويجوز للمالك الانتفاع بهذا المبلغ باعتباره اعتياضاً عن حقه ذلك، ثم إن المالك إذا أراد أن يسترد الدار من المستأجر جاز للمستأجر أن يتقاضى من المالك مبلغاً تراضاه الطرفان مقابل إخلاء الدار".

ومما يدل على صحة التوصيف السابق لرأي المجمع: قولهم بعد ذلك تكملةً للقرار: "ثالثاً: إذا أجر مالك الدار داره بدون أخذ بدل الخلو، ولم يتم تحديد مدة الإجارة، جاز للمالك طلب إخلاء داره في أي وقت شاء، إلا أنه ينبغي له أن يمهل المستأجر بين إشعاره بالإخلاء وتاريخه بفترة تناسب الظروف المحلية، حتى لا يتضرر أحد من المالك والمستأجر، كما ينبغي للمستأجر أن يخليها خلال هذه الفترة المناسبة".

الأدلة والترجيح:

يُستدل للجمهور: بأنَّ ربَّ العقار مالكٌ لرقبته ومنفعته، فكان له أن يشترط مبلغاً مقدماً عند ابتداء عقد الإجارة، وهذا المبلغ لا يخرج عن كونه قسطاً من الأجرة، إذ لا فرق بينه وبين سائر الأقساط. وأما ما ذهب إليه مجمع الفقه بالهند، فإنني لا أعلم له مستنداً صحيحاً؛ لا في صورة تحديد المدة ولا في صورة عدم التحديد.

أما في حالة تحديد المدة، فيجاء عليه بما تقدم في دليل الجمهور. وأما في الحال الأخرى: فإنَّ عقد الإجارة قد وقع إجماع أهل العلم على وجوب تحديد المدة فيها. قال ابن قدامة -رحمه الله-: "الإجارة إذا



وَقَعَتْ عَلَى مُدَّةٍ يَجِبُ أَنْ تَكُونَ مَعْلُومَةً كَشَهْرٍ وَسَنَةٍ، وَلَا خِلَافَ فِي هَذَا نَعْلَمُهُ، لِأَنَّ الْمُدَّةَ هِيَ الضَّابِطَةُ لِلْمَعْفُودِ عَلَيْهِ الْمَعْرِفَةُ لَهُ، فَوَجِبَ أَنْ تَكُونَ مَعْلُومَةً، كَعَدَدِ الْمَكِيلَاتِ فِيمَا يَبِيعُ بِالْكَيْلِ". وقال في موضع آخر: "قَالَ ابْنُ الْمُنْذِرِ: أَجْمَعَ كُلُّ مَنْ نَحَفَظُ عَنْهُ مِنْ أَهْلِ الْعِلْمِ، عَلَى أَنَّ اسْتِئْجَارَ الْمَنَازِلِ وَالذَّوَابِّ جَائِزٌ، وَلَا تَجُوزُ إِجَارَتُهَا إِلَّا فِي مُدَّةٍ مُعَيَّنَةٍ مَعْلُومَةٍ"^(١).

وبهذا يتبين صحة قول الجمهور وقوة ما ذهبوا إليه، والله تعالى أعلم.

الحالة الثانية: أخذ المستأجر بدل الخلو من المالك. وهذا لا يخلو من صورتين:

الصورة الأولى: أن يكون أخذ الخلو قبل انتهاء مدة الإجارة:

وهذا فيما إذا أراد المالك من المستأجر التنازل عن حقه في المدة الباقية واسترداد العقار قبل مضي المدة. فهذا قد اتفق المعاصرون من أهل العلم على جوازه، ومن ذلك مجمع الفقه الإسلامي، ودار الإفتاء المصرية، والشيخ ابن عثيمين -رحمه الله- وغيرهم^(٢). ولم أجد -بعد البحث- من خالفهم في هذا الحكم. جاء في نص قرار مجمع الفقه الإسلامي: "إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل خلو هذا جائز شرعاً، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك".

وفي فتوى دار الإفتاء المصرية: "وعليه: فإن للمستأجر أن يبيع باقي المدة التي بين بدء عقده وبين التسعين سنة المذكورة لصاحب الملك أو للغير بحسب الحال".

وقال الشيخ ابن عثيمين: "إذا كان هذا المستأجر له مدة معينة وجاءه صاحب الدكان يطلب منه الخروج قبل انتهاء هذه المدة فلا حرج عليه أن يطلب عوضاً عن إسقاط حقه فيما بقي من المدة، مثال ذلك أن يكون قد استأجر هذا الدكان عشر سنين، ثم يأتيه صاحب الدكان بعد مضي خمس سنين

(١) انظر: المغني (٣٣٣/٥/٣٢٣).

(٢) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة رقم ٣١ (٤/٦)، دار الإفتاء المصرية رقم (٨١٥) بتاريخ: ١٧/٤/٢٠٠٤، فتاوى نور على الدرب شريط رقم ٧٤.



ويطلب منه أن يفرغ الدكان له فلا حرج على المستأجر حينئذ أن يقول أنا لا أخرج وأدع باقي مدتي إلا بكذا وكذا؛ لأن هذا معاوضة على حق له ثابت بمقتضى العقد الذي أمر الله بالوفاء به".

الصورة الثانية: أن يكون الأخذ بعد انتهاء مدة عقد الإجارة، وقد اختلف أهل العلم المعاصرون في

ذلك على قولين:

القول الأول: أنه لا يجوز للمستأجر أن يأخذ شيئاً من المالك على الإطلاق، وعليه أن يسلم العين

المؤجرة لصاحبها، وإليه ذهب جمهور المعاصرين، فهو رأي مجمع الفقه الإسلامي، والشيخ ابن عثيمين، والشيخ وهبة الزحيلي، وغيرهم من أهل العلم^(١).

جاء في نص قرار المجمع: "أما إذا انقضت مدة الإجارة، ولم يتجدد العقد صراحة أو ضمناً عن طريق

التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له، فلا يحل بدل الخلو، لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر".

وقال الشيخ ابن عثيمين: "أما إذا كانت المدة قد انقضت وكان بقاء المستأجر في هذا الدكان بمقتضى

قانون من الدولة، فإنه لا يجوز له أن يمتنع من الخروج إلا بعوض، بمعنى أنه لا يجوز له أن يطلب عوضاً عن الخروج من هذا الدكان الذي قد تمت مدته، بل يجب عليه أن يسلم الدكان إلى صاحبه بعد فراغ المدة ولا يأخذ منه عوضاً على ذلك؛ لأن بقاءه في دكانه بدون إذن مالكه مع انتهاء مدة الإجارة ظلم له، والظلم محرم".

القول الثاني: وهو ما أفتت به دار الإفتاء المصرية، وهو أنه إذا قرر ولي الأمر -بقوة القانون- تمديد

أجل عقد الإجارة، لزم ذلك مالك العقار، وللمستأجر البقاء -بالأجرة- في الدار المؤجرة بعد مضي المدة المتفق عليها، ولو بغير رضى المالك. وعليه، فللمستأجر أن يأخذ من المالك ما يقابل بقية المدة.

جاء في نص فتوى الدار: "عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية يجب أن يكون مؤقتاً بمدة، ولا يجوز أن

يكون من غير أجلٍ محددٍ على التأبيد، فإذا نُص في العقد أنه مؤبد بطل، وإذا نُص فيه على مدةٍ محددةٍ يجب الالتزام بها، وإذا صدرت قوانين تمد أجله بشروط معينة فإن لولي الأمر أن يقيد المباح، وتُنزَل حينئذٍ

(١) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة رقم ٣١(٤/٦)، فتاوى نور على الدرب شريط رقم ٧٤،

الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي (٥/٣٨٢٤).



مدة العلاقة الإيجارية منزلة المدة الطويلة التي تمتد إلى خمسين سنة عند بعضهم، وإلى تسعين عند آخرين، والعلاقة بين المؤجر والمستأجر لازمة من طرف المؤجر، جائزة من طرف المستأجر.

وعليه: فإن للمستأجر أن يبيع باقي المدة التي بين بدء عقده وبين التسعين سنة المذكورة لصاحب

المالك أو للغير بحسب الحال، وهذا النظر يصح عقود الإيجار المعمول بها الآن في عصرنا، ولا يُبطل على الناس جُلَّ عقودهم من ناحية، ولا يعارض ما ارتآه ولي الأمر لتحصيل المصالح الاقتصادية والاجتماعية لاستقرار الأمن في البلاد من ناحية أخرى، والأخير غرض شريف مطلوب في الشريعة، ومرغوب إليه فيها".

الأدلة والترجيح:

دليل كلا الطرفين واحد من حيث الأصل، وهو أنَّ المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر بمضي مدة العقد، فلم يكن للمستأجر أن يطلب عوضاً على خروجه.

وأما ما ذهبت إليه دار الإفتاء من اعتبار القوانين الوضعية التي تجبر مالك الدار على إجارة داره بعد انتهاء العقود المبرمة، فإنَّه قول في غاية الضعف، بل هو مردود وغير معتبر؛ وما أراه إلا تبريراً للواقع المفروض على الدول المسلمة تبعاً لدول الغرب الكافرة.

فإنه مما لا شك فيه، أن القانون الذي يعطي الحق للمستأجر بالقرار بعد انتهاء مدة العقد في العين المؤجرة مخالف للنصوص والقواعد الشرعية التي تنص على أن المالك أحق بالتصرف في ملكه، كما أنَّ فيه ظلماً وجوراً على مالك العقار. بالإضافة إلى الأضرار الاجتماعية المترتبة على ذلك، ومن أهمها ما أظهره الواقع من قلة الإجارة، حيث امتنع الكثير من الملاك عن الإجارة خوفاً من قرار المستأجر فيها مع دفعه أجرة زهيدة. وقد حصل في كثير من البلدان حاجة المالك للعقار لبيعه أو السكن فيه فلم يستطع إخراج المستأجر منه حتى بعد انتهاء المدة التعاقدية، مما ألحق الضرر الكبير بالملاك. وهذا ما دعا الملاك إلى امتناعهم عن الإجارة ورفع أسعار إجارة العقارات.

وأما ما يدعيه البعض ممن أيدوا هذا القانون بأن فيه مراعاة لمصالح المستأجرين المضطرين للإجارة، فيرد عليه: بأنَّ الواقع يثبت أن أكثر المستأجرين في البلاد التي تأخذ بهذا القانون ليسوا مضطرين، بل المضطر قسم منهم قليل جداً. وكثير منهم قادر على أن يشتري سكناً، لكنه في ظل التسعيرة الجبرية والمؤبدة يفضل



أن يسكن في عقار غيره رغماً عنه بالأجرة الزهيدة، بل إنَّ الكثير من المستأجرين يكون لديهم مال أكثر من مالك العقار نفسه (١).

وعلى فرض حصول الحاجة لأكثر المستأجرين، فإنَّ هذا لا يتيح لولي الأمر أنَّ يجبر الملاك على تأجير أملاكهم بغير رضاهم، بل وبالأجرة التي لا يرتضونها.

وفي حال اقتضت الظروف في بعض الأحوال مدَّ الإجارة بقوة القانون، فإنه لا ينبغي أن يكون ذلك بأقل من أجرة المثل، بل يجب مراقبة الأجرة باستمرار وتعديلها إلى أجرة المثل، والله تعالى أعلم.

الحالة الثالثة: أخذ المستأجر بدل الخلو من مستأجر جديد؛ مقابل إخلائه الممحل ليحل مكانه،

وهذا لا يخلو من صورتين:

الصورة الأولى: أن يكون أخذ الخلو قبل انتهاء مدة الإجارة، وهذا محل اتفاق على جوازه بين

المعاصرين من أهل العلم، ومن ذهب إليه مجمع الفقه الإسلامي، ومجمع الفقه الإسلامي بالهند، واللجنة الدائمة، ودار الإفتاء المصرية (٢). ولم أجد - بعد البحث - من خالفهم في هذا الحكم.

جاء في نص قرار مجمع الفقه الإسلامي: "إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد

أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية."

وجاء في نص قرار مجمع الفقه الإسلامي بالهند: "يجوز للمستأجر الأول التنازل عن حقه الثابت له

من المالك لقاء دفع العوض لمستأجر جديد مقابل تسلم المستأجر الأول من المستأجر الجديد عوضاً يتحدد بالتراضي."

وفي فتاوى اللجنة الدائمة: "إذا استأجر إنسان بيتاً أو شقة أو معرضاً مثلاً مدة، وبقي له منها زمن

جاز له أن يؤجرها لمثله بقية تلك المدة بقليل أو كثير دون غبن."

(١) انظر: بحث منشور على موقع "محاماة" بعنوان: "دراسة هامة حول بدل الخلو في القانون".

(٢) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة رقم ٣١ (٤/٦)، فتاوى اللجنة الدائمة (٨٨/١٥)، قرار مجمع الفقه الإسلامي بالهند رقم: ٢ (٢/١)، دار الإفتاء المصرية رقم (٨١٥) بتاريخ: ٢٠٠٤/٠٤/١٧.



الصورة الثانية: أن يكون ذلك بعد انتهاء مدة الإجارة:

وحكم هذه الصورة: كحكم الصورة الثانية من الحالة الثانية - وهي أخذ المستأجر بدل الخلو من المالك بعد انتهاء مدة الإجارة - من حيث الأقوال والقائلين والأدلة.

جاء في نص قرار مجمع الفقه الإسلامي: "أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين".

وفي فتوى اللجنة الدائمة: "أما إن كانت مدة إجارته قد انتهت؛ فليس له أن يؤجر ذلك البيت أو الشقة أو المعرض -مثلا- أحدا إلا برضا المالك، وإلا كان ما أخذه من الأجرة محرما، سواء كان قليلا أم كثيرا؛ لأن منافع البيت بعد انتهاء مدة الإجارة حق لمالك العين، فتصرف غيره فيها بغير رضاه اعتداء على حقه، فكان ممنوعا، وكان المكسب من ذلك من أكل المال بالباطل".

والمخالف في هذه المسألة هي دار الإفتاء المصرية، وقد سبق ذكر نص فتواهم لهذه الصورة، وبيان ضعف قولهم والرد عليهم، مما يغني عن الإعادة.

والله تعالى أعلى وأعلم، وصلى الله على نبينا وسلم.



نصوص القرارات

قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ٣١ (٤/٦) بشأن بدل الخلو

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ٢٢-١٨ جمادى الآخرة ١٤٠٨ هـ، الموافق ٦-١٢ فبراير ١٩٨٨ م.

بعد اطلاعه على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص (بدل الخلو) وبناء عليه.

قرر ما يلي:

أولاً: تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع صور هي:

- ١ - أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.
- ٢ - أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك، وذلك في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.
- ٣ - أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد، في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.
- ٤ - أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول قبل انتهاء المدة، أو بعد انتهائها.

ثانياً: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية (وهو ما يسمى في بعض البلاد خلواً)، فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يعد جزءاً من أجرة المدة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

ثالثاً: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل خلو هذا جائز شرعاً، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك.

أما إذا انقضت مدة الإجارة، ولم يتجدد العقد صراحة أو ضمناً عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له، فلا يحل بدل الخلو، لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.



رابعاً: إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية. على أنه في الإجازات الطويلة المدة - خلافاً لنص عقد الإجارة طبقاً لما تسوغه بعض القوانين - لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر، ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك. أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين. والله أعلم.

قرار مجمع الفقه الإسلامي بالهند رقم: ٢(١/٢)

قررت الندوة بهذا الخصوص ما يلي:

أولاً: الأولى أن يقوم مالك العقار بالإبقاء على المبلغ المدفوع من قبل المستأجر مسبقاً كمبلغ ضمان أو إيداع، إبقاءً سالماً غير منقوص، وإذا استهلكه المالك المؤجر ضمن رده إلى المستأجر فور انتهاء مدة عقد الإجارة.

ثانياً: إذا تم استئجار دكان أو دار، وتسلم مالكةا من المستأجر مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية يسمى بدل الخلو، فهذا يعد تعويضاً حصل عليه المالك عن تنازله عن حقه في استرداد الدار، ويجوز للمالك الانتفاع بهذا المبلغ باعتباره اعتياضاً عن حقه ذلك، ثم إن المالك إذا أراد أن يسترد الدار من المستأجر جاز للمستأجر أن يتقاضى من المالك مبلغاً تراضاه الطرفان مقابل إخلاء الدار، كما يجوز للمستأجر الأول التنازل عن حقه الثابت له من المالك لقاء دفع العوض لمستأجر جديد مقابل تسلم المستأجر الأول من المستأجر الجديد عوضاً يتحدد بالتراضي.

ثالثاً: إذا أجرة مالك الدار داره بدون أخذ بدل الخلو، ولم يتم تحديد مدة الإجارة، جاز للمالك طلب إخلاء داره في أي وقت شاء، إلا أنه ينبغي له أن يمهل المستأجر بين إشعاره بالإخلاء وتاريخه بفترة تناسب



الظروف المحلية، حتى لا يتضرر أحد من المالك والمستأجر، كما ينبغي للمستأجر أن يخليها خلال هذه الفترة المناسبة.

رابعاً: إذا أجر المالك داراً أو دكاناً بدون بدل الخلو، لم يجوز للمستأجر أخذ بدل الخلو من المالك أو من غيره وقت إخلائه الدار.

فتوى دار الإفتاء المصرية بتاريخ: ٢٠٠٤/٠٤/١٧

السؤال: كنا نساكن مع والدنا في شقة بالإيجار، وقد توفي والدي، وكان قد ترك لنا قطعة أرض فضاء قمنا ببنائها لمسكنٍ مناسبٍ في بلدنا وانتقلنا إليه وأغلقتنا الشقة، والآن جاء صاحب الشقة وقال لأمي وأخي الأكبر: أنا أريد الشقة وسوف أعطيكم مبلغاً من المال مقابل التنازل عن العقد، فوافقتم أمي وأخذت المبلغ الذي أعطاه لها، وتنازلت عن العقد. وتطلب السائلة بيان رأي الشرع في ذلك؟

الجواب: فضيلة الأستاذ الدكتور علي جمعة محمد.

عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية يجب أن يكون مؤقتاً بمدة، ولا يجوز أن يكون من غير أجلٍ محددٍ على التأييد، فإذا نُص في العقد أنه مؤبد بطل، وإذا نُص فيه على مدةٍ محددةٍ يجب الالتزام بها، وإذا صدرت قوانين تمد أجله بشروط معينة فإن لولي الأمر أن يقيد المباح، وتُنزَل حينئذٍ مدة العلاقة الإيجارية منزلة المدة الطويلة التي تمتد إلى خمسين سنة عند بعضهم، وإلى تسعين عند آخرين، والعلاقة بين المؤجر والمستأجر لازمة من طرف المؤجر، جائزة من طرف المستأجر.

وعليه: فإن للمستأجر أن يبيع باقي المدة التي بين بدء عقده وبين التسعين سنة المذكورة لصاحب الملك أو للغير بحسب الحال، وهذا النظر يصح عقود الإيجار المعمول بها الآن في عصرنا، ولا يُبطل على الناس جُلَّ عقودهم من ناحية، ولا يعارض ما ارتأه ولي الأمر لتحصيل المصالح الاقتصادية والاجتماعية لاستقرار الأمن في البلاد من ناحية أخرى، والأخير غرض شريف مطلوب في الشريعة، ومرغوب إليه فيها.

إن ما يؤخذ اليوم مما يسمّى بالفروغ أو خلو الرجل أو اليد لا مانع منه شرعاً - في تقديري - فللمالك المؤجر أن يأخذ من المستأجر مقداراً مقطوعاً من المال مقابل الخلو أو الفروغ، ويُعدُّ المأخوذ جزءاً معجلاً من الأجرة المشروطة في العقد.



وأما ما يدفع في المستقبل شهرياً أو سنوياً فهو بالإضافة إلى ما تم تعجيله يعد جزءاً آخر مكملاً من الأجرة مؤجل الوفاء.

وأما ما يأخذه المستأجر من الفروغ مقابل تنازله عن اختصاصه بمنفعة العقار المأجور لشخص آخر يحل محله فهو جائز أيضاً؛ إذا كانت مدة الإجارة باقية، وإلا كان غصباً حراماً، فقد صرح الشافعية أثناء كلامهم عن صيغة عقد البيع بما يقارب هذا المعنى فقالوا: لا يبعد اشتراط الصيغة في نقل اليد في الاختصاص - أي عند التنازل عن حيازة النجاسات لتسميد الأرض - كأن يقول: رفعت يدي عن هذا الاختصاص، ولا يبعد جواز أخذ العوض عن نقل اليد كما في النزول عن الوظائف.

إلا أن ذلك كله مقيدٌ شرعاً ضمن مدة الإيجار المتفق عليها، وتنازل المستأجر لغيره بعوض بعد انتهاء المدة مرهونٌ برضا المالك.

وبالرغم من أن أصل المذهب الحنفي لا يجيز الاعتياض عن الحقوق المجردة؛ كحق الشفعة وكذا لا يجيز بيع الحق، فإن كثيراً من الحنفية أفتى بجواز النزول عن الوظائف بمال؛ كالإمامة والخطابة والأذان ونحوها.

وتستند هذه الفتوى إلى الضرورة وتعارف الناس وبالقياس على ترك المرأة قسماً لصاحبها؛ لأن كلاً منهما مجرد إسقاط للحق، وقياساً على أنه يجوز لمتولي النظر على الأوقاف عزل نفسه عند القاضي، ومن العزل الفراغ لغيره عن وظيفة النظر أو غيره، وقد جرى العرف بالفراغ بعوض.

وفي واقعة السؤال: فإنه يجوز لأم السائلة أخذ مقابل إذا ما تبقى من عقد الإيجار مدة ولو كانت بقوة القانون؛ لأن القانون ينزل منزلة العرف، ومعلوم أن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً.

فإن لم يكن هناك مدة في ذلك العقد بين إنشائه وبين التسعين سنة فلا يكون هناك موجب لأخذ المال من المالك ولا من غيره. والله سبحانه وتعالى أعلم.

