

حكم الخلو في الفقه الإسلامي "دراسة مقارنة"

(*)الدكتور/ عصام محمد الصاري

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه ومن نهج نهجه. وبعد، فهذا بحثٌ فقهيٌّ مقارنٌ في أحكام الخلوّات أو ما يُعرف عندنا في بلادنا بـ"بيع العتبة" الذي شاع التعاملُ به بين الناس، وتباينت فيه أنظارُ العلماء.

فالمهدف من البحث: معرفة حكم الشرع في الخلوّ وبدله، الذي هو فرعٌ عن باب الإجارة، وبيان صورهِ أرجح الأقوال فيها، ومقارنة ذلك بما يجري في عصرنا من التعامل بالخلوّ بيعاً وهبةً وإرثاً وغير ذلك من التصرفات، وتحقيق مناط القول بجواز الخلوّات، وشروط صحته عند القائلين به.

وأما أهمية البحث: فتكمن في إبراز آراء الفقهاء بمختلف مذاهبهم في حكم بيع الخلوّ، وما يترتب على ذلك من مصالح أو مفسدات، مما يحتاج الناس إلى معرفة حكم الشرع فيه؛ ذلك أنه كثير الوقوع بينهم، وكثيراً منهم من يتخذ طريقاً للتكسب والمتاجرة.

على أن أهمية هذا البحث ترجع إلى تشعب صورهِ وعدم تحرير بعضها، مما دفعني إلى الكلام على أهمها بما يناسب المقام.

وأما المنهجية المتبعة في البحث: فقد تبعت فيه المنهجية المعهودة في دراسة المسائل الفقهية المقارنة، من اتباع المنهج الاستقرائي والتحليلي المقارن، بما يشمل الكلام على الترجيح والموازنة بين الآراء الفقهية، فقارنتُ بين المسائل الفقهية وقسمتُ البحث إلى مقدمة وخمسة مباحث وخاتمة على النحو التالي:

المقدمة: في الغاية من البحث وأهميته والمنهجية المتبعة في إنجازهِ.

المبحث الأول: في حقيقة الخلوّ والألفاظ ذات الصلة.

المبحث الثاني: في نشأة الخلو وتطوره وصوره الوقفية.

المبحث الثالث: آراء الفقهاء في الخلوّ والتصرف فيه وأدلتهم على ذلك.

المبحث الرابع: آراء الفقهاء في حكم الخلوّ في العقارات الموقوفة.

المبحث الخامس: من صور الخلوّ الجارية بين الناس اليوم.

خاتمة البحث: وفيها تشبيهاً عملية في مسألة الخلوّ، وقرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن الخلوّ.

(*)د. عصام محمد الصاري عضو هيئة تدريس بكلية الشريعة والقانون الجامعة الأسمرية الإسلامية - زليتن

حكم الخلو في الفقه الإسلامي "دراسة مقارنة"

والله أسأل القبول والرضا والصدق في القول والإخلاص في القصد والعمل، والحمد لله أولاً وآخراً.

المبحث الأول: في حقيقة الخلو والألفاظ ذات الصلة:

المطلب الأول: حقيقة الخلو في اللغة والإصطلاح:

الخلو في اللغة: يقال: خلا المنزل من أهله يخلو خلوًا وخلاءً، فهو خال، إذا فرغ منهم، وأخلى بالألف لغةً، فهو مُخَلٌّ، وأخلىته: جعلته خالياً، ووجدته كذلك. وخلا الرجل بنفسه، وأخلى بالألف لغةً، وخلا بزيد خلوًا: انفرد به. وخلا من العيب خلوًا: برئ منه فهو خليٌّ. ويجمع الخلو على خُلواتٍ. وهي كلمة مؤنثة. وخلت المرأة من مانع النكاح خلوًا فهي خليةٌ، ونساء خلياتٍ، وناقاة خليةٌ، مُطلقةٌ من عقابها، فهي ترعى حيث شاءت، ومنه ما يقال في كنايات الطلاق: هي خليةٌ⁽¹⁾.

فقد يكون الخلو مأخوذاً من هذا؛ ذلك أن صاحب الخلو حين يدفع النقود لمستحق الرقبة من الملاك، أو مستحق المنفعة من الموقوف عليهم، أو لمن يتولى شؤون الوقف من الناظر، يفعل ذلك مقابل إخلاء الرقبة له ليتمكن من امتلاك منفعتها⁽²⁾.

وأما الخلو في اصطلاح الفقهاء فقد عرفه عليُّ الأجهوريُّ المالكيُّ بأنه: "اسمٌ لما يملكه دافع الدراهم من المنفعة التي دفع الدراهم في مقابلتها"⁽³⁾.

وظاهر التعريف أن المنفعة سواءً كانت عمارةً، كأن يكون في الوقف أماكن آتلةً إلى الخراب فيكربها الناظر لمن يعمرها، ويصير شريكاً للواقف بما زادته عمارته، كأن تكون الأماكن تُكرب قبل العمارة بعشرين كل يوم، وصارت بعدها تُكرب بستين، فيكون صاحب الخلو شريكاً بالثلث والثلثين، فإذا احتاجت تلك المحلات إلى عمارة كان على الوقف في تلك الصورة مثلاً الثلث، وعلى صاحب الخلو الثلثان. أو كانت تلك المنفعة غير عمارة، إذا كانت الأجرة تُعود على جهة الوقف، كوقيد مصباح ولوازمه، وسواءً كان الأذن في ذلك الواقف أو الناظر، خلافاً لمن خصه بالواقف.

وأما خلو الحوانيت لمن هو مستأجر كل شهر بكذا، لأي: وليس فيه أعيان قائمة، فهو من ملك المنفعة، فيكون له أخذ الخلو، ويورث عنه، وكونه إجارة لازمة لا ينازع فيه⁽⁴⁾.

وفي هذا رد على ما زعمه بعض المعاصرين من أن الخلو الذي أفتى بجوازه المالكية هو: ما كان فيه للمستأجر عين قائمة، أما ما لا عين قائمة فيه من بناء أو غرس، كالمعارف عليه في عصرنا فلم ير عندهم جوازه، واستدل بما ذكره من صور للخلو⁽¹⁾.

(1) المصباح المنير، للفيومي (69). مكتبة لبنان. بيروت 1987م.

(2) بدل الخلو في الفقه الإسلامي، لمحبي الدين قادي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع (2221/3).

(3) شرح مختصر خليل، للزرقاني (127/6). وحاشية الدسوقي على المختصر (433/3).

(4) التنبية بالحسن في منفعة الخلو والسكنى، للفرقاوي (36 - 37) ونقله الحموي في غمز عيون البصائر (321/1).

قلت: ولعل هذا راجع إلى أن ذلك هو حقيقة الخلو وهو: ما كان بإحداث المستأجر عمارة في الوقف يصير بها شريكاً في منفعة الحانوت بقدر ما صرفه فيها، فإذا باع منفعة ما أحدثه فيه يكون قد باع منفعة مملوكة له متعلقة بأعيان في الحانوت، وهو الذي أفتى بجوازه الناصر اللقاني، خلافاً للجلسة المعروفة عند أهل المغرب وهي: الكراء لمدة معينة فإذا انقضت جددت، وهكذا على التأييد والاستمرار نصاً أو عادة كالأوقاف، وليست الجلسة هي الخلو.

فخلو الحوانيت المتعارف عليه عبارة عن حق القرار والإقامة بها على الدوام والاستمرار، دون جواز إخراجه منها مقابل الأجرة فقط، وذلك بأن يجعل المالك أو الواقف أو المتولي على الحانوت قدرًا معينًا من النقود يؤخذ من الساكن، ويعطيه به حقاً في التمسك الشرعي، بحيث لا يملك المالك أو الناظر إخراج الساكن الذي ثبت له الخلو، ولا إجارة الحانوت لغيره ما دام يدفع المبلغ المرقوم⁽²⁾.

وعرفه قدري باشا بقوله: "الخلو عبارة عن التقديمية ووضع اليد لمجرد الانتفاع في مقابلة قدر يدفع للواقف أو للناظر للاستعانة به على عمارة الوقف"⁽³⁾، فيترتب على ثبوت هذا الحق لصاحب الخلو انتقاله لورثته، وجواز بيعه وهبته ووقفه، كما أن لصاحب الخلو الفراغ عن حق خلوه لمن شاء بإذن الناظر⁽⁴⁾.

وعرفه آخر بقوله: "الخلو: تنازل المستأجر عن منفعة العقار، مقابل بدل من دون مراعاة مدة الإجارة"⁽⁵⁾. وعرفه آخر بدل الخلو بأنه: "العرض الذي يؤخذ من الغير مقابل التخلي عن ملك منفعة العقار من قبل مالكها"⁽⁶⁾، فالخلو منفعة يتم التخلي عنها لغير المالك، وعملية التخلي عن المنفعة من قبل مالكها لا تكون تبرعاً، بل بعوض، وهذا العوض يسمى "بدل الخلو".

المطلب الثاني: الألفاظ ذات الصلة بمصطلح الخلو:

للخلو ألفاظ أخرى مرادفة ومشابهة، منها: المفتاح، والحلاوة، عند أهل المغرب، وهو الخلو، أو خلو الرجل، عند أهل مصر، وشراء المفتاح عند أهل تونس، ومنها "النسبة" و"الحرقة" في تونس، و"العتبة" في طرابلس، وفي الشام يعرف ب"الفروغية"، وفي العراق ب"السرقلية" و"القفلية"، إلا أن بين بعضها فروقاً دقيقة، نبين أهمها فيما يأتي:

1- الجلسة: عبارة عن الكراء لمدة معينة، فإذا انقضت جددت، وهكذا على التأييد نصاً أو عادة كالأوقاف، وليست الجلسة هي الخلو المعروف بمصر كما توهمه بعضهم⁽⁷⁾.

(1) بحوث في قضايا فقهية معاصرة، لمحمد تقي العثماني (111).

(2) معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، لتزیه حماد (200). والمعايير الشرعية (448).

(3) قانون العدل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف، لمحمد قدری باشا م/ 360 (475).

(4) معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، د. تزیه حماد (200).

(5) نظرية الأجر في الفقه الإسلامي، د. أحمد حسن (122).

(6) قاعدة "تصرف الإمام على الرعية منوطاً بالمصلحة" وتطبيقاتها الفقهية والقانونية، د. محمد طلافحة (220).

(7) المعيار الجديد، للوزاني (194/8).

- 2- الجزاء عند أهل المغرب هو: كراء أرض الحبس مثلاً للغرس فيها أو البناء، على أن يدفع المكتري قدرًا معينًا من النقد في كل سنة مثلاً، كلما انقضت السنة جددت نصاً أو عادة على الدوام أيضاً، وهو الإنزال عند أهل تونس، والحكر عند أهل مصر⁽¹⁾.
- 3- الكردار - بكسر الكاف - هو: ما يُحدثه المزارع في الأرض بناءً أو غراساً أو كِبساً بالتراب، وهو: نقل التراب المملوك مثلاً من محلّ وجمعه في أرض حجريّة، فيجعلها بذلك صالحة للزراعة أو الغراس، ويقال له حق القرار، وهو يجعل لصاحبه الأولوية على غيره، وهذا المصطلح استعمله متأخرو فقهاء الحنفية في العهد العثماني في الأوقاف، ولم يستعمله غيرهم⁽²⁾.
- 4- الجدك (السكنى) هي: الأعيان المركبة المملوكة للمستأجر المتصلة بالحنوت على وجه القرار كالبناء، أو إصلاح أخشاب في الحانوت بإذن، وهذا قياسه على الخلو ظاهر، أو لا على وجه القرار، كآلات الصناعة المركبة به، فالجدك أعم من الخلو لشموله الأعيان المنفصلة، وهي بعيدة عن الخلوات، والفرق بينهما أيضاً أن صاحب الخلو يملك جزءاً من منفعة الوقف دون الأعيان التي أقيمت في حوانيت الوقف بماله؛ لأنها أقيمت فيه على أنها وقف، أما الجدك فهو أعيان مملوكة لمستأجر الحانوت⁽³⁾.

المبحث الثاني: في نشأة الخلو وتطوره وصوره الوقفية:

اتفق الفقهاء على أن مسألة الخلو من المسائل المستحدثة في العصور المتأخرة، وأنها لم تكن معروفة قبل القرن الثامن الهجري، وكان أول من تكلم فيها من المالكية هو الفقيه خليل بن إسحاق الجندي (ت776هـ) في كتابه: "التوضيح"، حيث نقل عن شيخه عبد الله المنوفي (ت749هـ) قوله: "وينبغي أن يُتفق في الأحكار التي عندنا بمصر، أن تجب الشفعة في البناء القائم بها؛ لأن العادة عندنا أن رب الأرض لا يخرج صاحب البناء أصلاً، فكان ذلك بمنزلة مالك الأرض"⁽⁴⁾.

فتكون مسألة الخلو قد عُرفت في القرن الثامن الهجري، وفي نوع من أنواعها، وهو الأحكار التي أشار إليها العلامة خليل، وكانت منصبة على خلو حوانيت الأوقاف، وهي التي تسمى بـ"الإنزال" و"الجزاء"، وهي محمولة على التأبير للعرف، ثم تطوّر التعامل بالخلو حتى جرى في الأراضي الأميرية، التي تكون رقبته

(1) المرجع السابق (194/8). ورسالة في الخلو ووجوهه، لإسماعيل التميمي (7).

(2) قانون العدل والإنصاف، لقدري باشا م 342 (461) ومجمع المصطلحات الاقتصادية، د. نزيه حماد (378).

(3) ضوء الشموع على شرح المجموع، للأمير (281/2). وقانون العدل والإنصاف، لمحمد قدرى باشا م 347 (465) والموسوعة الفقهية الكويتية

(278/19). ومفيدة الحسنى لدفع ظن الخلو بالسكنى، للشرنبلالي (38).

(4) التوضيح، لخليل (572/6).

للسلطان وحق الانتفاع بها لمن يتصرف فيها وفق شروطٍ محدّدة، ثم صار في الأملاك الخاصة، وأخذ الخلوُّ بعد ذلك أشكلاً عديدة⁽¹⁾.

ثم أفتى الفقيهان ابن سراج (ت848هـ)⁽²⁾، وابن منظور⁽³⁾ الأندلسيان، أواخر القرن التاسع تبعاً لقول خليل فيما يظهر بجواز تأبيد كراء أرض الوقف حين زهد الناس في كرائها للزرع؛ لما تحتاجه أرض الزراعة من قوة الخدمة ووفرة المصاريف؛ ولرفض الغارس فيها قلع ما أحدثه من غرس، ولم يروا في تأبيدها غرراً؛ لأنها باقية غير زائلة⁽⁴⁾.

ثم تبعهم في ذلك فقهاء مصر في القرن العاشر الهجري حين تعددت صور المسألة، وكثر تعامل الناس بها، حيث أفتى العلامة الناصر اللقاني بالجواز في بعض صور الخلو، لا مطلقاً، على ما قيده بعضهم، معتمداً في ذلك على قاعدتي الضرورة العامة المؤقتة، والمصلحة، والعرف، وجرى العمل بذلك شرقاً وغرباً، وصارت فتياه مستند قول الفقهاء من بعده بجواز الخلوات، فاعتمدها وبنوا عليها المسائل، وفرعوا الفروع، وإن قال فيها العلامة البدر القراي رحمة الله: "لم أقف في فروع المذهب على ما يقتضيه"⁽⁵⁾.
نوع الملك في الخلو:

ذكر الفقهاء أن ملك الخلو من قبيل ملك المنفعة، لا من قبيل ملك الانتفاع؛ إذ مالك الانتفاع ينتفع بنفسه ولا يُؤجر ولا يهب ولا يُعير. ومالك المنفعة له ذلك مع انتفاعه بنفسه. والفرق بينهما أن مالك الانتفاع يقصد ذاته مع وصفه، كإمام وخطيب ومدرس وقف عليه بالوصف المذكور، بخلاف مالك المنفعة، فإنما يقصد به الانتفاع بالذات أي منتفع كمستعير لم يُمنع من إعارته. ثم إن من ملك الانتفاع وأراد أن ينفع به غيره، فإنه يسقط حقه منه ويأخذهُ الغير على أنه أهله حيث كان من أهله، والخلو من ملك المنفعة، فلذلك يورث ويبيع ويؤجر ويعار⁽⁶⁾.

صور الخلو في العقارات الموقوفة عند الفقهاء:

ذكر العلامة عليّ العدوي المالكي ثلاثاً من صور الخلو في الوقف:

الأولى: أن يكون الوقف آيلاً للخراب، فيُكْرِيه ناظر الوقف لمن يُعمِّره ببناء أو غرس، على أن ما عمَّره به يكون ملكاً للمعمِّر، وتُفضُّ العلة بالنظر عليه وعلى الوقف، فما ناب الوقف يكون للمستحق، وما ناب التعمير يكون لربه. فالخلو فيها ما قابل الدراهم المصروفة في التعمير، وهو البناء والغرس، فيتعلق به

(1) بدل الخلو في الفقه الإسلامي، لمحيي الدين قادي (2224/3).

(2) المعيار، للونشريسي (140/7، 153).

(3) انظر فتوى ابن منظور في المعيار، للونشريسي (37/5 - 38).

(4) مقاصد الشريعة الإسلامية، لابن عاشور (133).

(5) الدرر المنيفة في الفراغ عن الوظيفة، للبدر القراي (449).

(6) حاشية العدوي على الخرشني (84/5 - 85). وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (433/3). ومطالب أولي النهي، للبهوتي (370/4).

وانظر في الفرق بين قاعدة: تمليك الانتفاع وقاعدة: تمليك المنفعة، وتطبيقاتهما: الفروق، للقراي (399/1). ط، الرسالة.

حكم الخلو في الفقه الإسلامي "دراسة مقارنة"

البيع، والهبة، والإرث، والوقف، وقضاء الدين، وغيرها من التصرفات، ولا يسوغ للناظر إخراجه من الحانوت ولو وقع الإيجار على سنين معينة، ولكن يشترط في ذلك: أن لا يكون للوقف ريع يُعمَّر به، وإلا لم يجز.

الثانية: أن يكون لمسجد حوانيت موقوفة عليه واحتاج المسجد للتكميل، أو عمارة، ويكون الدكان يُكرى بأربعين مثلاً، ولا يوجد هناك ريع يكمل به المسجد، فيعمد الناظر إلى الساكن فيها فيأخذ منه قدرًا من المال يعمَّر به المسجد، ويجعل عليه عشرين في كل شهر بدلاً عن أربعين، فتكون منفعة الحانوت شركة بين صاحب الخلو والوقف بحسب ما يتفق عليه مع الناظر على وجه المصلحة.

الثالثة: أن يستأجر شخص أرضاً مُحَبَّسَةً من الناظر ليَبْنِي فيها داراً، مُقابل أن يدفع المستأجر لجهة الوقف ثلاثين مثلاً، في حين أن الدار تُكرى بستين، فالمنفعة التي تقابل الثلاثين يقال لها خلو. فإذا اشترك في البناء المذكور جماعة وأراد بعضهم بيع حصته فيه، فليشركائه الأخذ بالشفعة. وإذا حصل في البناء خلل كان إصلاحه في صورتين الأوليين عليهما بقدر ما لكل، وفي الأخيرة على صاحب الخلو وحده⁽¹⁾.

المبحث الرابع: آراء الفقهاء في حكم الخلو في العقارات الموقوفة:

المطلب الأول: آراء الفقهاء في حكم الخلو في العقارات الموقوفة:

اختلف الفقهاء في حكم الخلو في العقارات الموقوفة على مذهبين:

الأول: يرى جواز الخلو، وأنه يباع ويوهب ويوقف ويؤجر، ويُتصرف فيه تصرف الأملاك.

وقد ذهب إلى هذا الرأي جمهور الفقهاء، ومنهم: ناصر الدين اللقاني، وأخوه شمس الدين اللقاني، وشهاب الدين أحمد السنهوري، وأحمد الغرقاوي، وعبد القادر الفاسي، ومحمد التماق، وأبو العباس الرهوني، ومحمد الأمير، والرهنوني التطواني، ومحمد عليش من المالكية. وزين الدين ابن نجيم، وعبد الرحمن العِمَادِي، ومحمد بن بلال، وأحمد الحموي، وخير الدين الرملي، من الحنفية. وسليمان البجيرمي من الشافعية. ومنصور البهوتي من الحنابلة.

الثاني: يرى عدم جواز الخلو، مطلقاً، أو في بعض حالاته، وهو لبعض الفقهاء، منهم: أحمد بن جلال، ومحمد ميارة، وعبد الواحد بن عاشر، وأحمد المقرئ، والمجاصي، والمسناوي، وأحمد الدردير، من المالكية. وحسن الشرنبلالي، والحموي، وابن عابدين، من الحنفية.

المطلب الثاني: أصحاب المذهب الأول على جواز الخلو في العقارات الموقوفة:

استدل أصحاب هذا القول القائلون بجواز الخلو في العقارات الموقوفة بأدلة منها:

(1) حاشية العدوي على الخريفي (84/5). وفتح المعلي المالك، لعليش (251/2 - 252).

أن الناس قد تعارفوا على جواز التعامل بالخلو وبناءً على اعتبار العرف أفنى اللقائي بجوازه، لكون العرف جرى به، لا سيما وفتواه مخرجةً على المنصوص، وقد أجمع على العمل بها، واشتهرت في المشارق والمغرب، فهو حق ثابت لصاحبه، والعرف أصل معتبر من أصول الشريعة⁽¹⁾. واعترض بعض الحنفية على هذا الاستدلال بأنه عرف خاص، فلا اعتبار به على المذهب⁽²⁾. ورد الاعتراض بأن العرف الخاص إنما لا يُعتبر عند الحنفية إذا وجد نص بخلافه لا يصلح ناسخاً له ولا مقيداً، وليس على إطلاقه، وإلا فقد اعتبروه في مواضع كثيرة، كمسائل الأيمان، وكل عاقد وواقف وحالف، يُحمل كلامه على عرفه، كما أن العرف الخاص قال به غير واحد من العلماء، كابن نجيم، حيث قال: "فأقول على اعتباره ينبغي أن يُفتى بأن ما يقع في بعض أسواق القاهرة من خلو الحوانيت لازم، ويصير الخلو في الحانوت حقاً له، فلا يملك صاحب الحانوت إخراجها منها ولا إجارتها لغيره ولو كانت وقفاً"⁽³⁾.

كما رد هذا الاعتراض أيضاً بأن الحكم العام قد يثبت بالعرف الخاص، كما عند النسفي، ومنه الأحكام التي جرت العادة بها. وبأن العرف الخاص إنما ينبغي اعتباره والفتوى به في كل ما دعت إليه الحاجة، وليس على الإطلاق⁽⁴⁾.

كما اعترض على الاستدلال بالعرف بالفرق بين ما اعتُبر من المسائل المبنية على العرف الخاص وبين الخلو؛ لأن جميع تلك المسائل التي اعتُبر فيها العرف الخاص ضررها التزم به فاعلها مختاراً لنفسه، أو مقتصرأ في استيفاء شرط يمنع عنه الضرر، وأما الوقف فناظره لا يملك إتلافه ولا تعطيله⁽⁵⁾.

ويمكن الجواب عن هذا بأن تصرف الناظر في الوقف بخلاف المصلحة تكون تبعته عليه، لكن فرض المسألة أنه وقف تعطلت منفعته فلم يقبله أحد بأجرة المثل، فثبت فيه الخلو⁽⁶⁾.

بالقياس على جواز النزول عن الوظائف كالإمامة والخطابة بمال، يصح لصاحب الخلو أن يتنازل عنه لغيره مقابل مال؛ لأن كلاً منهما مجرد إسقاط للحق، والحق يُعدُّ مالاً يصح التنازل عنه⁽⁷⁾.

ونوقش هذا الاستدلال بأن الاعتراض عن الوظائف بمال لا يجوز؛ لأن الحقوق لا تُعدُّ مالاً، والخلو من الحقوق المجردة التي لا يجوز التنازل عنها مقابل مال⁽¹⁾.

(1) التنبية بالحسنى، للفرقاوي (40). وفتح العلي المالك، لعليش (249/2).

(2) مفيدة الحسنى، للشرنبلالي (40) وما بعدها.

(3) رد المحتار، لابن عابدين (4/519).

(4) رد المحتار، لابن عابدين (6/26).

(5) مفيدة الحسنى، للشرنبلالي (43).

(6) بدل الخلو في الفقه الإسلامي، د. صالح الليليل (38).

(7) رد المحتار، لابن عابدين (4/519). والمعاملات المالية المعاصرة، د. وهبة الزحيلي (574). وانظر في الكلام عن المعاوضة عن النزول عن

الوظائف: بحث "المعاوضة على الحقوق ضوابطها وتطبيقاتها"، د. عبدالله بن إبراهيم الموسى (263).

حكم الخلو في الفقه الإسلامي "دراسة مقارنة"

وأجيب عن هذه المناقشة بأن كثيراً من العلماء قال بصحة النزول عن الوظائف بمال. كما أن بدل الخلو يمكن أن يدخل في حقوق الابتكار نتيجة جهود المالك الذي استغل محله وعمل على إيجاد الشهرة التجارية، أو بسبب قيمة الموقع الذي يوجد فيه العقار، وما يحققه من ارتفاع في الأسعار، وقد أصبح اليوم لحقوق الابتكار قيمة مالية معتبرة فيجوز أخذ العوض عنها⁽²⁾.

أن القول بجواز الخلو في الوقف من باب الضرورة، قياساً على بيع الوفاء، وارتكاباً لأخف الضررين؛ لما يلزم على إبطاله من تضييع أموال الناس، وتفاقم الأمر بينهم، وكثرة الخصام المؤدي إلى التقاطع والتدابير، فهذا مما عمّت به البلوى، فينبغي أن لا يُفتى فيه بالبطلان، ولا سيما إذا كان موقوفاً على خيرات، كتمفرقة خبز أو تسبيل ماء، أو وفاء دين، أو إعانة على حج؛ إذ يبطلانه يبطل ما ذكر⁽³⁾.

ويمكن اعتراض القياس على بيع الوفاء بأنه فاسد الاعتبار؛ فإن بيع الوفاء وهو عبارة عن بيع شخص لآخر سلعة بمئة مثلاً على أنه متى جاءه بالثمن ردّ عليه سلعته، مختلف فيه على تسعة أقوال، فلا يمكن القياس عليه والحال هذه؛ لأن للخصم أن يردّه بقوله: ما تقولون به في بيع الوفاء لا نقول به⁽⁴⁾.

أن التصرف في الأوقاف على وجه الخلو ليس فيه مخالفة للكتاب أو السنة أو الإجماع، ولا سيما فيما عمّت به البلوى واضطّر الناس إليه⁽⁵⁾.

أولاً: أدلة المانع للخلو:

قوله تعالى: (ولا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل) البقرة: 188.

وجه الدلالة منه: أن الخلو أخذ مال من غير مقابل، فيكون من باب أكل أموال الناس بالباطل، ولا ينطبق عليه حكم شرعي من أحكام المعاملات الشرعية، فهو محرم باتفاق⁽⁶⁾.

ورد هذا الاستدلال بأن بدل الخلو يكون في مقابل حق مالي ذي قيمة معتبرة، وهو ملك المنفعة⁽⁷⁾.

أن بيع الخلو يؤدي إلى كثير من المفسد، منها نزاع الملكية من مالك المحل الأصلي من غير وجه حق؛ إذ لا يمكنه إخراج المستأجر بعد انقضاء مدة الإجارة⁽⁸⁾.

ونوقش بأنه دعوى باطلة؛ لأن المالك رضي بهذا منذ إبرام العقد، وصدر عنه التصرف مختاراً.

(1) أحكام الخلو في الفقه الإسلامي، للسمهوري (76).

(2) قاعدة "تصرف الإمام على الرعية منوطاً بالصلحة"، د. محمد طلافحة (229 - 230).

(3) التنبية بالحسن، للفرقاي (54 - 55).

(4) مفيدة الحسنى، للشربلالي (41).

(5) الفتاوى الخيرية لنفع البرية، للخير الرملي (179/1 - 180).

(6) فتاوى مصطفى الزرقا (445).

(7) فتاوى مصطفى الزرقا (445).

(8) رد المحتار، لابن عابدين (521/4).

أن الخلو قد يؤول الوقف فيه إلى النصارى عن طريق الرشا والتحايل، كما وقع ذلك أكثر من مرة، فيجب عدم القول بجواز الخلو؛ لأن سد ذرائع الفساد واجب وأصل من أصول الشريعة المعتبرة⁽¹⁾.

نوقش هذا الاستدلال بأنه حين يؤول إلى النصارى تمنع منه بالنقل والعقل قطعاً؛ لأن صرف غلة وقف المسجد إلى الكنيسة من المنكر المتفق عليه، أما النقل فلقوله تعالى: (ولن يجعل الله للكافرين على المؤمنين سبيلاً) النساء: 141، وغيره مما فيه طلب إذلال الكافرين، والوقف على الكنيسة ينافيه، وأما العقل فلأن الوقف الأصلي حامل لمنفعة الخلو، ولا يصح أن يحمل المسجد للكنيسة⁽²⁾.

أن أخذ بدل الخلو قد يؤدي إلى سلف يجر نفعاً، فإذا دفع المستأجر للناظر دراهم معجلاً فكأنه أسلف إلى الواقف، فجعل له الواقف السكنى في مقابلة ذلك، وهذا سلف جر نفعاً⁽³⁾.

ويمكن أن يجاب عن هذا، بأن بدل الخلو مدفوع على أنه معاوضة عن طريق بيع المنفعة، لا على أنه من باب السلف أصلاً حتى يقال فيه: إنه يجر نفعاً⁽⁴⁾.

أن في بدل الخلو جهالة مفسدة، وهي أن تلك المنفعة غير محدودة، بل هي له إلى موته فتبطل، ويدفع الناظر له دراهمه التي قبضها منه الواقف ويتصرف هو في حانوت الوقف بالإجارة له أو لغيره⁽⁵⁾.

نوقش هذا الاستدلال بأن جعل الدراهم في مقابلة عين غائبة حال العقد صحيح إذا وصفت العين، ولم تجعل الدراهم في مقابلة منفعة حتى يقال: إنها غير محدودة، وإذا علم كونها في مقابلة عين فلا يبطل استحقاق صاحب الخلو لها بموته، بل ينتقل لوارثه⁽⁶⁾.

لا يجوز وقف الخلو؛ لأن منفعة الوقف وقف، فلو صح وقف الخلو لزم عليه وقف الوقف، واللازم باطل قطعاً. وهذا اعتراض على وقف الخلو فقط. وهو للأجهوري⁽⁷⁾.

ورد بعدم لزوم وقف الوقف الذي جعله المستدل سبباً لعدم صحة وقف الخلو مطلقاً، بل ذاك لو كان الخلو الموقوف ناشئاً عن منفعة موجودة حين وقف العين الأصلية له فإن الوقف حينئذ يتناولها، أما لو كان الخلو ناشئاً عن منفعة حادثه بعد وقفية العين الأصلية، عمارة كانت المنفعة أو غيرها، ووقفت، فلا يلزم عليه وقف الوقف؛ لعدم سريان وقف الأصل لمنفعة لم تكن موجودة إذ ذاك، فالموقوف ثانياً غير الموقوف أولاً، وقد حصل بعقد جديد، فلم يتوارد الوقفان على محل واحد حتى يلزم وقف الوقف⁽⁸⁾.

(1) مفيدة الحسنى، للشربلالي (32). وشرح أقرب المسالك، للدردير (298/2).

(2) حاشية على الخريشي، للعدوي (85/5). وضوء الشموع، للأمير (281/2).

(3) التنبية بالحسنى، للفرقاوي (38).

(4) التنبية بالحسنى، للفرقاوي (39).

(5) التنبية بالحسنى، للفرقاوي (38).

(6) التنبية بالحسنى، للفرقاوي (41).

(7) التنبية بالحسنى، للفرقاوي (53).

(8) التنبية بالحسنى، للفرقاوي (55). وحاشية ضوء الشموع، للأمير (281/2).

حكم الخلو في الفقه الإسلامي "دراسة مقارنة"

وعلى هذا حمل العرقاوي فتوى الشهاب السهوي بصحة وقف الخلو؛ إذ الخلو متى كان ناشئاً عن منفعة حادثه بعد وقفية العين، صحيح بلا شك؛ لإنتفاء اللازم المذكور.

الراجع من الخلاف في هذه المسألة بصورها الثلاث:

يظهر للباحث من خلال النظر في الأدلة والمناقشات التي سبق ذكرها رجحان القول الأول الذي يرى جواز الخلو فيما يكون فيه من المستأجر بناءً أو غرساً لأيلولته للخراب، أو لاحتياج المسجد للعمارة أو التكميل، عملاً بالعرف السائد؛ والمصلحة الراجعة في بقاء الوقف، والضرورة القائمة.

المبحث الخامس: من صور الخلو الجارية بين الناس اليوم:

المطلب الأول: حكم أخذ المستأجر لعقار خاص بدلاً الخلو من مستأجر آخر:

اختلف الفقهاء في حكم جواز بدل الخلو في هذه المسألة على قولين، والحقيقة أنها مسألة يكثر السؤال عنها لكثرة وقوعها بين الناس، وهي بحاجة إلى توضيح وبيان ومناقشة لمعرفة حكمها الشرعي، ذلك أن شخصاً يستأجر محلاً تجارياً مثلاً، ويتفق على صيانه واستصلاحه من ماله الخاص بإذن المالك ليتناسب مع طبيعة تجارته، فإذا أراد المستأجر الخروج من المحل أخذ من المستأجر الآخر مالا على أن ينتفع بالسكنى فيه، ويسمونه خلوًا وجدكاً⁽¹⁾.

ولبيان حكم هذه المسألة فإن العقار المملوك في هذه الحال لا يخلو من أحد أمرين:

الأول: أن تكون مدة الإجارة قد انقضت، فهنا لا يكون المستأجر مالكاً للمنفعة بإجارة صحيحة، ويكون تصرفه فيها تصرفاً في ملك غيره بغير إذنه؛ لما فيه من الحجز على المالك الأصلي من التصرف في ملكه، فلا عبرة بخلو المستأجر، ويؤجره الناظر لمن شاء وبما شاء من الثمن، ويرجع دافع النقود بها على من دفعها له⁽²⁾.

الثاني: أن تكون مدة الإجارة باقية معلومة، فحينئذ يستحق المستأجر البقاء عليها إلى تلك المدة، فلو أراد رجل آخر أن يتنازل له المستأجر عن حقه ليكون بدله، فيُنظر في المالك للعقار فإن رضي بذلك جاز.

وإن لم يرض المالك بإجارتها لغير مستأجرها الأول، فقد اختلف الفقهاء في جواز أخذ بدل الخلو حينئذ؛ لاختلافهم في حكم إجارة المستأجر للعين المؤجرة، على ثلاثة أقوال:

القول الأول: لجمهور الفقهاء من الحنفية⁽³⁾، والمالكية⁽¹⁾، والشافعية⁽²⁾، والحنابلة في المعتمد⁽³⁾، يرى جواز إجارة المستأجر للعين المستأجرة، سواء أجرها للمالك أو لغيره.

⁽¹⁾ التبيه بالحسنى، للعرقاوي (46- 47)، وفتح العلي المالك، لعليش (250/2).

⁽²⁾ الدرر المنيفة في الفراغ عن الوظيفة، للبدر القراي (449)، ونقله العرقاوي في التبيه بالحسنى (50- 51). وعليش في فتح العلي المالك (250/2).

⁽³⁾ بدائع الصنائع، للكاساني (182/4).

القول الثاني: وهو للشافعية في القول المرجوح⁽⁴⁾، يرى أنه لا تصح إجارة العين المستأجرة من المؤجر، وتصح من غيره.

القول الثالث: وهو للحنابلة في قولٍ ضعيفٍ، يرى أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة مطلقاً، لا من المؤجر ولا من غيره⁽⁵⁾.

أدلة الأقوال:

أدلة القول الأول: استدل أصحاب هذا القول بأن المستأجر قد ملك المنفعة بعقد الإجارة، فجاز له التصرف في العين كتصرف الملاك؛ ولأن في منعه من إجارة ما ملك حجر عليه، وهو غير جائز⁽⁶⁾.

أدلة القول الثاني: استدل أصحابه بأن المنفعة في الإجارة تحدث على ملك المؤجر، لا مالك المنفعة، فلا يجوز إجارته ما يملكه كي لا يحدث التناقض⁽⁷⁾.

أدلة القول الثالث:

أ- لا تدخل المنافع في ضمان المستأجر بالعقد، فإذا أجرها فإنه يربح فيما لم يضمن، وقد نهى النبي - صلى الله عليه وسلم - عن ربح ما لم يضمن⁽⁸⁾.

ب- القياس على منع بيع المكيل والموزون قبل قبضه، فالمنافع بعد قبض العين لا تصير مقبوضة ولو كانت ملكاً للمستأجر؛ لذلك لا يجوز له أن يؤجر ما استأجر مطلقاً⁽⁹⁾.

المناقشة والترجيح:

1- ما استدل به الشافعية في المرجوح، من أن المنافع تحدث على ملك المؤجر فلا تجوز إجارة العين من المؤجر: منقوضٌ بجواز إجارتها من غير المالك عند الشافعية باتفاق.

ولو كانت حدوث المنافع على ملك المؤجر لما جاز للمستأجر إجارة العين مطلقاً، ولكن لما اتفق الشافعية على صحة إجارة العين المستأجرة من غير المؤجر، تبين ضعف القول بأن المنافع تحدث على ملك المؤجر.

2- وأما دليل الحنابلة في القول الضعيف فمردودٌ بما يأتي:

⁽¹⁾ التاج والإكيل، للمؤاق (407/5).

⁽²⁾ مغني المحتاج، للشرييني (350/2).

⁽³⁾ كشاف القناع، للبهوتي (565/3).

⁽⁴⁾ روضة الطالبين، للنووي (256/5).

⁽⁵⁾ المغني، لابن قدامة (54/5).

⁽⁶⁾ بدائع الصنائع، للكاساني (183/4). ونهاية المحتاج، للرملی (303/5). وكشاف القناع للبهوتي (565/3).

⁽⁷⁾ الحاوي الكبير، للماوردي (408/7).

⁽⁸⁾ المغني، لابن قدامة (54/8).

والحديث أخرجه الترمذي، كتاب البيوع، باب: ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك. رقم (1237) وقال: حسنٌ صحيحٌ. وأحمد في مسند عبد الله بن عمرو بن العاص. رقم (6683) والحاكم، كتاب البيوع (17/2) وصححه.

⁽⁹⁾ المغني، لابن قدامة (54/8).

حكم الخلو في الفقه الإسلامي "دراسة مقارنة"

أ- اتفاق الحنابلة على جواز إعارة المستأجر العين المؤجرة، والعارية تصرف بالمنفعة، فلما جازت العارية جازت الإجارة⁽¹⁾.

ب- سلمنا أن المنافع لا تدخل في ضمان المستأجر عند هلاك العين؛ لأن الإجارة تنفسخ؛ لعدم القدرة على تسليم المنفعة، أما إذا بقيت العين فالمنافع مضمونة على المستأجر ولو لم ينتفع بها حقيقة؛ لأنه يبذل الأجرة مقابلها، فكذلك الحكم بالنسبة للمستأجر الجديد.

ج- إن قبض المنافع متعذر فيقوم قبض العين مقامها، بدليل أنه يجوز التصرف فيها، فإذا قبض المستأجر العين المستأجرة فكأنه قبض المنافع حكماً، فهي في ضمانه⁽²⁾.

د- حديث الربح عن بيع ما لم يقبض محمول على إجارة العين المستأجرة قبل قبضها؛ لأن منافعتها تكون للمؤجر، ولا تدخل في ضمان المستأجر إلا قبض العين، فالحديث خارج عن محل النزاع.

هـ- أما القياس على بيع المكيل والموزون قبل القبض، فمردود من وجهين:

الأول: أنه قياس مع الفارق؛ لقيام العين مقام المنافع في القبض، فلا شبهة بين المنافع المقبوضة من عين مقبوضة، وبين بيع المكيل والموزون قبل القبض.

الثاني: أنه قياس معارض للكتاب والسنة على مشروعية الإجارة؛ فإن المنافع معدومة، ولكن الشارع رخص في الإجارة للحاجة إليها، فيكون القياس فاسداً؛ إذ لو صح القياس لمُنعت الإجارة، لكنها مشروعة.

يظهر مما سبق رجحان مذهب الجمهور؛ لقوة أدلتهم، وضعف أدلة المخالفين، فتجوز إجارة العين المستأجرة من المالك ومن غيره ضمن مدة الإجارة؛ لأن المستأجر قد حل محل المالك في ملك المنفعة، فإذا حل محله جاز له إجارة العين المستأجرة لمن شاء، ضمن شروط استيفاء المنفعة عند الفقهاء.

ونورد أدلة المجيزين والمانعين لأخذ بدل الخلو في هذه المسألة وإن كان التأصيل المذكور كافياً في ترجيح مذهب المجيزين لأخذه.

أولاً: أدلة المجيزين:

الدليل الأول: العمل بالقاعدة الكلية: "العادة محكمة"، حيث تعارف الناس على أخذ بدل الخلو من غير كبير مدة طويلة من الزمن، فيكون جائزاً بناءً على أن العرف حجة شرعية ما لم يخالف نصاً⁽³⁾.

الدليل الثاني: قياس بدل الخلو على النزول عن الوظائف بعوض وبغير عوض، فقد أفتى بعضهم بجواز النزول عن الوظائف الدينية بمال، كالإمامة والخطابة والأذان من باب الضرورة، وقياساً على ترك المرأة قسماً لضرتها؛ لأن كلاهما مجرد إسقاط⁽¹⁾.

(1) المغني، لابن قدامة (54/8).

(2) المغني، لابن قدامة (54/8).

(3) التتبيه بالحسن، للفرقائي (40) وفتح العلي المالك، لعليش (249/2) وقد تقدم الاستدلال بالعرف ومناقشته.

فكذلك يجوز أخذ بدل الخلو مقابل تنازل المستأجر عن حقه في منفعة العين لمستأجر آخر. ويمكن مناقشة هذا الدليل بأنه قياسٌ فاسدٌ الاعتبار؛ لأن حكم الأصل مختلفٌ فيه، ومع الاختلاف في حكم الأصل لا يصح القياس؛ لأنه لا يكون ملزماً للخصم حينئذٍ.

الدليل الثالث: إن المستأجر يملك منفعة العين المؤجرة، ومالك المنفعة له أن يتصرف في العين بنفسه وبغيره بأنواع التصرفات من هبة وإجارة وإعارة، بخلاف مالك الانتفاع فإنه ينتفع بنفسه فقط، ولا يحق له أن يتصرف فيها بالإجارة والهبة والإعارة⁽²⁾.

ثانياً: أدلة المانعين:

استدل المانعون لأخذ بدل الخلو هنا بعموم أدلة المانعين لبطلان الخلو ومنها:

إنه على القول بجواز الخلو يترتب حجر الحر المكلف عن ملكه وإتلافه ماله، حيث يتصرف صاحب الخلو فيه بالبيع والتنازل من دون رضا المالك، وهذا ممتنع شرعاً⁽³⁾.

ويناقش هذا الدليل بمنع ترتب الحجر عن الملك أو الإتلاف له؛ لأن المالك قد رضي بعقد الإجارة المحدد المدة بينه وبين المستأجر، والتصرف في بدل الخلو لم يخرج عنها، فإن انتهت المدة لزم المستأجر تسليم العين للمالكها، ولا يجوز له أخذ بدل الخلو حينئذٍ؛ لعدم ملك المنفعة.

الترجيح: مما سبق من خلال تأصيل المسألة، والأدلة الواردة فيها، يتضح رجحان قول المجيزين لأخذ بدل الخلو في العقار المملوك ملكاً خاصاً، وذلك لمن استأجره ثم أجره لغيره؛ وذلك لقوة أدلتهم، وضعف أدلة المانعين، ولبناء المسألة على مسألة إجارة العين المؤجرة لمستأجر آخر، والتي أجازتها المذاهب الأربعة.

المطلب الثاني: حكم أخذ المستأجر بدل الخلو من المالك:

وصورتها: أن يستأجر شخص داراً لمدة يتفق عليها مع المؤجر، فيريد المؤجر العقار في تلك المدة، فيأبى المستأجر من الخروج وإخلاء المكان إلا إذا دفع المؤجر مبلغاً من المال يتفقان عليه.

وتعد هذه المسألة من باب الإقالة في عقد الإجارة، وقد اختلف الفقهاء في عموم الإقالة هل هي فسخٌ أو بيعٌ؟ بعد اتفاقهم على أن الإقالة فسخٌ في السلم، وبيعٌ في الشفعة، على ثلاثة أقوال:

الأول: يرى أن الإقالة بيعٌ من البيوع يُحلها ما يُحل البيوع ويحرمها ما يحرم البيوع، وهو قول المالكية، واستثنوا من كون الإقالة بيعاً ثلاث مسائل⁽⁴⁾.

القول الثاني: يرى أن الإقالة فسخٌ مطلقاً، وهو قول الشافعية في الأظهر⁽¹⁾، والحنابلة في الصحيح⁽²⁾، وقول زفر من الحنفية⁽³⁾.

(1) رد المحتار، لابن عابدين (519/4). دار الفكر.

(2) الفروق، للفراي (187/1). ط، عالم الكتب.

(3) رد المحتار، لابن عابدين (521/4 - 522).

(4) الشرح الكبير، للدردير (154/3). وبداية المجتهد، لابن رشد (141/2).

حكم الخلو في الفقه الإسلامي "دراسة مقارنة"

القول الثالث: يرى أن الإقالة فسخ في حق المتعاقدين، بيع جديد في حق غيرهما، سواء وقعت قبل القبض أو بعده، ورؤي عنه أن الإقالة قبل القبض فسخ، وبعده بيع⁽⁴⁾.

وبناءً على هذا الترجيح فإنه يجوز للمستأجر الأول أن يطالب بعوضٍ مقابل نزوله عن حق الاستئجار في العقارات المملوكة ملكاً خاصاً؛ قياساً على النزول عن الوظائف بمالٍ، ويُشترط لذلك أن تكون الإجارة الأصلية إلى مدة معلومة، كعشر سنين مثلاً، ويتنازل المستأجر في أثنائها⁽⁵⁾.

مسألة: من الصور البديلة عن بدل الخلو المحرم شرعاً، أن يتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية، على أن يُعدَّ جزءاً من أجرة المدة المتفق عليها، وقد عدَّ مجمعُ الفقه الإسلامي هذه الصورة "خلواً"، كما في قرارهم الصادر بشأن قضية الخلو، والذي سنورده في الخاتمة، والحق أنها عقدُ إجارةٍ صحيح؛ ذلك أن الخلو إجارةٌ على التأييد، بخلاف الإجارة الصحيحة فإنها مقيدة بزمن.

(خاتمة البحث)

❖ وفي خاتمة هذا البحث أودُّ أن أذكر ما يأتي في عدة نقاط:

1. أنه يجب على جهات الوقف إعادة النظر في تحديد الأجرة في عقود الإجارة كلاً مدة يتوقع أن يتغير فيها مقدار الأجرة، وذلك منعاً من عدم رجوع أجرة المثل على جهة الوقف.
2. أن جهة الوقف متى استوفت أجرة المثل في إيجاراتها، لم يكن مانعاً من استفادة المستأجر في إجارة العقار بأكثر من أجرة المثل مادامت مدة الإجارة للمستأجر الأول سارية لم تنقض.
3. كلمة في أحكام الخلو في العصر الحاضر:

وقد قام الفقهاء المعاصرون في مجمع الفقه الإسلامي في الدورة الرابعة المنعقدة في عمان ببحث قضية الخلو سنة ثمان وأربع مئة وألف للهجرة (1988م) فتوصلوا بعد مناقشاتٍ مستفيضةٍ وحواراتٍ جادةٍ إلى أن الخلو منه ما يجوز ومنه ما يحرم، وقرروا فيه ما يأتي:

أولاً: تنقسم صور الاتفاق بين المستأجر والمالك والمستأجر الجديد إلى أربع صور:

- 1- أن يقع الاتفاق بين المستأجر وبين المالك عند بدء العقد.
- 2- أن يقع الاتفاق بين المستأجر وبين المالك في أثناء مدة العقد أو بعد انتهائها.

⁽¹⁾ مغني المحتاج، للشرييني (65/2)، والأشباه والنظائر، للسيوطي (190).

⁽²⁾ المغني، لابن قدامة (199/6)، والإنصاف، للمرداوي (475/4).

⁽³⁾ بدائع الصنائع، للكاساني (306/5).

⁽⁴⁾ بدائع الصنائع، للكاساني (306/5).

⁽⁵⁾ الدرر المنيفة، للبدر القراي (448) والتبیه بالحسنی، للقرقاوي (50) وفتح العلي المالك، لعليش (250/2).

3- أن يقع الإتفاق بين المُستأجر وبين مستأجر جديد في أثناء مدة العقد أو بعدَ انتهائِها.

4- أن يقع الإتفاق بين المُستأجر الجديد وبين كلِّ من المالك والمُستأجرِ الأولِ قِبَلِ انتهاءِ المدةِ أو بعدُ.
ثانياً: صورُ الخُلُوِّ الجائِزِ:

1- أن يأخذَ المالكُ من المُستأجرِ مبلغاً من المالِ زائداً على الأجرةِ الشهريةِ مثلاً، عند إبرامِ العقدِ وتخليّةِ المالكِ للعقارِ لينتفعَ به المُستأجرُ، فهذا جائِزٌ شرعاً، على أن يُعدَّ جزءاً مقدّماً من أجرةِ المدةِ المتفقِ عليها في العقدِ.

2- أن يدفعَ المالكُ للمُستأجرِ مبلغاً من المالِ مقابلَ تنازلهِ عن حقِّه في الإنتفاعِ ببقيةِ مدةِ العقدِ، فهذا جائِزٌ أيضاً؛ لأنه تعويضٌ عن تركِ المُستأجرِ حقِّه في الإنتفاعِ بالعينِ المُوجرةِ برضاهُ.

3- أن يأخذَ المُستأجرُ مالاً زائداً على الأجرةِ المُحددةِ من مستأجرِ جديدِ أثناءِ مدةِ العقدِ المُوقَّعِ بين المالكِ والمُستأجرِ الأولِ، مُقابلَ تركِهِ المحلَّ ينتفعُ به في تلكِ المدةِ، فهذا جائِزٌ أيضاً؛ لأنه يجوزُ شرعاً للمُستأجرِ أن يتصرفَ في العينِ المُوجرةِ بالإجارةِ والهبةِ والإعارةِ مدةَ سريانِ العقدِ.

ثالثاً: صورُ الخُلُوِّ الممنوعِ:

1. أن يمتنعَ المُستأجرُ بعدَ انتهاءِ مدةِ العقدِ من الخروجِ من المحلِّ إلا إذا دفعَ له المالكُ مالاً (خُلُوّاً) في نظيرِ خروجهِ، فهذا لا يجوزُ شرعاً وإن أقرَّتهِ القوانينُ الوضعيةُ، ويأثمُ فاعلهُ؛ لأنه من أكْلِ أموالِ الناسِ بالباطلِ؛ حيث إن المالكَ أحقُّ بملكِهِ بعدَ انتهاءِ العقدِ، وأخذُ المُستأجرِ شيئاً عن خروجهِ من المحلِّ بعدَ انتهاءِ العقدِ ليس في نظيرِ شيءٍ، فيحرمُ.

2. أن يأخذَ المُستأجرُ مالاً (خُلُوّاً) من مُستأجرٍ آخرَ من غيرِ رضا المالكِ، وهذا في العقودِ الطويلةِ المدةِ كما تفرِّضُها بعضُ القوانينِ.

3. أن يأخذَ المُستأجرُ مالاً من مُستأجرٍ آخرَ بعدَ انتهاءِ مدةِ الإجارةِ، فهذا لا يجوزُ شرعاً؛ لأنَّ المُستأجرَ لا يملكُ المنفعةَ بعدَ انقضاءِ مدةِ العقدِ⁽¹⁾.

وصلى اللهُ وسلم وبارك على سيدنا محمد وآله وصحبه أجمعين، والحمد لله رب العالمين.

⁽¹⁾ قرارات وتوصيات مجمعِ الفقه الإسلامي بجدّة، قرار رقم 31 (4.6). ط2، دار القلم، دمشق 1418 هـ 1998م. ص(72 - 73) بتصرف.

قائمة بأهم المصادر والمراجع:

- 1- بحوث في قضايا فقهية معاصرة، د. محمد تقى العثماني (معاصر)، ط1، دار القلم، دمشق 1419هـ-1998م.
- 2- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، لأبي بكر بن مسعود الكاساني (ت587هـ) ط2، دار الكتب العلمية، بيروت 1406هـ-1996م.
- 3- بدل الخلو في الفقه الإسلامي - حقيقته وأحكامه، د. صالح بن عثمان الهليل (معاصر)، ط1، دار المؤيد، الرياض، السعودية 1417هـ-1996م.
- 4- بدل الخلو في الفقه الإسلامي، لمحيي الدين قادي (معاصر)، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع.
- 5- التبيهُ بالحُسنى في منفعة الخلو والسكنى، لأحمد العرقاوي المالكي (ت1101هـ) تحقيق: عز الدين التونسي، ط1، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت 1409هـ-1989م.
- 6- التوضيح في شرح مختصر ابن الحاجب، لخليل بن إسحاق الجندي (ت776هـ)، تحقيق د/ أحمد بن عبدالكريم نجيب، مركز نجيبويه 1429هـ-2008م.
- 7- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، لعلي بن محمد البغدادي الشهير بالماوردي (ت450هـ) تحقيق: علي معوض، عادل عبدالموجود، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت 1419هـ-1999م.
- 8- الدرر المنيفة في الفراغ عن الوظيفة، لبدر الدين محمد القراي (ت1008هـ) ط1، دار ابن حزم، بيروت 1427هـ-2006م ضمن مجموع (من خزانة المذهب المالكي).
- 9- رد المحتار على الدر المختار، لمحمد أمين بن عابدين الحنفي (ت1252هـ)، ط2، دار الفكر، بيروت 1412هـ-1992م.
- 10- روضة الطالبين وعمدة المفتي، ليحيى بن شرف النووي (ت676هـ) ط6، المكتب الإسلامي، بيروت 1412هـ-1991م.
- 11- شرح أقرب المسالك لمذهب الإمام مالك، لأحمد الدردير العدوي (ت1201هـ) ط، مصطفى البابي الحلبي، القاهرة.
- 12- شرح المجموع، لمحمد الأمير السنباوي (ت1232هـ)، وبهامشه حاشية ضوء الشموع، له أيضاً، وعليه حاشية حجازي العدوي (ت1232هـ). المطبعة البهية الشرفية 1304هـ.
- 13- شرح مختصر خليل، لعبد الباقي بن يوسف الزرقاني (ت1099هـ) وبهامشه: حاشية محمد بن الحسن بئاني (ت1194هـ) مطبعة محمد مصطفى أفندي القاهرة 1307هـ.
- 14- غمز عيون البصائر شرح الأشباه والنظائر، لأحمد بن محمد الحموي المصري (ت1098هـ) دار الكتب العلمية، بيروت 1405هـ-1985م.

- 15- الفتاوى الخيرية لنفع البرية، لخير الدين بن أحمد الرملي الحنفي (ت1081هـ)، طبع بالمطبعة النيرة العثمانية.
- 16- قاعدة "تصرف الإمام على الرعية منوطاً بالمصلحة" وتطبيقاتها الفقهية والقانونية، د. محمد طلافحة، ط1، مكتبة الرشد، الرياض 2008م.
- 17- قانون العدل والإنصاف في القضاء على مشكلات الأوقاف، لمحمد قدرى باشا (ت1306هـ) تحقيق: مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، ط1، دار السلام، القاهرة، مصر.
- 18- قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، ط2، دار القلم، دمشق 1418هـ 1998م.
- 19- كشاف القناع عن متن الإقناع، لمنصور بن يونس البهوتي الحنبلي (ت1051هـ) ط، دار الفكر، بيروت 1402هـ 1982م.
- 20- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، لمصطفى الرحيباني الحنبلي (ت1243هـ) ط2، المكتب الإسلامي، بيروت 1415هـ 1994م.
- 21- معجم المصطلحات المالية الاقتصادية في لغة الفقهاء، د. نزيه حمّاد، ط1، دار القلم، دمشق 1429هـ 2008م.
- 22- المعيار المغرب والجامع المغرب عن فتاوى أهل إفريقية والأندلس والمغرب، لأبي العباس أحمد النوشريسي (ت914هـ) تحقيق د: محمد حجي، وآخرون، دار الغرب الإسلامي بيروت 1401هـ 1981م.
- 23- المغني، لعبدالله بن أحمد ابن قدامة المقدسي الدمشقي الحنبلي (ت620هـ) تحقيق: د. عبدالله التركي، عبدالفتاح الحلو، ط4، عالم الكتب، الرياض 1419هـ 1999م.
- 24- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، لمحمد بن أحمد الشرييني الخطيب الشافعي (ت977هـ) ط، مصطفى البابي الحلبي، مصر 1377هـ 1958م.
- 25- مفيدة الحسنی لدفع ظن الخلو بالسكنى، للحسن بن عمّار الشُرُنبُلالي الحنفي (ت1069هـ) تحقيق: مشهور حسن سلمان، ط2، دار ابن حزم، بيروت، مؤسسة الريان، بيروت 1412هـ 1992م.
- 26- نظرية الأجور في الفقه الإسلامي - دراسة تحليلية مبتكرة لفقه المعاملات المالية، د. أحمد حسن، (معاصر) ط1، دار اقرأ، دمشق، سوريا 1422هـ 2002م.
- 27- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، لمحمد بن أحمد الرملي الشافعي (ت1004هـ) ط أخيرة، دار الفكر، بيروت 1404هـ 1984م.