

الفتاوات

بديل الخلو عند العلماء المعاصرين

المبحث الثاني الخلوات

بدل الخلو عند العلماء المعاصرين

إن موضوع " بدل الخلو " من الموضوعات المهمة جداً في الحياة المعاصرة، وهو يتطلب إبداء الحكم الشرعي فيه، بسبب إباحته في أعراف الناس، ومنعه في بعض القوانين الوضعية.

وهذا يقتضينا بيان حقيقة بدل الخلو، ومدى حله أو حرمة، وشروط الحل، وحالات الحرمة، وتعيين آخذ البديل.

١. حقيقة بدل الخلو

١. تعريف الخلو:

الخلو لغةً : مصدر خلا، وهي كلمة مأخوذة من قول العرب: أخليت المكان، جعلته خالياً، ويقال أيضاً: خلا الإناء مما فيه خلواً، أي فرغ. ويجمع على خلوات بفتحات.

- أما الخلو في اصطلاح الفقهاء المعاصرين فيُعرف بعدة تعريفات، منها:

أ. عرفه وهبة الزحيلي بأنه: " مبلغ من المال يدفعه الشخص نظير تنازل المنتفع بعقار أرض أو دار أو محل أو حانوت عن حقه في الانتفاع به".

ب. وعرفه مشهور سلمان بأنه " تنازل مالك المنفعة عن ملكيته لها مقابل مال زائد عن الأجرة".

ت. وعرفه محمد قلجبي بأنه: " تنازل المرء عن الحق بعوض".

٢. أسباب الخلو :

أسباب وجود بدل الخلو ترجع إلى ما يلي:

- أ. شهرة المحل التجاري، وما يكسبه من سمعة طيبة وإقبال الزبائن عليه.
- ب. قيمة الموقع الذي يوجد فيه العقار، وما يحققه من ارتفاع في الأسعار.
- ت. تعارف الناس عليه، بسبب حاجة المالك إلى المال ليبنى به العقار الذي يملكه، فيأخذ من الراغب في الإيجار بدل خلو مقدماً ليتمكن من البناء.
- ث. وجود قوانين تعطي المستأجر حق البقاء في العين المؤجرة مع تجميد الأجرة.

٣. صور الخلو:

توجد للخلو في العصر الحاضر عدة حالات:

الحالة الأولى: أخذ المالك بدل الخلو من المستأجر.

الحالة الثانية: أخذ المستأجر بدل الخلو من المالك.

الحالة الثالثة: أخذ المستأجر بدل الخلو من مستأجر آخر.

٤. موقف الشريعة الإسلامية من بدل الخلو :

إنَّ لِلخَلَوَاتِ حَالَاتٍ وَصُوراً وَأَسْبَاباً مُخْتَلِفَةً تَجْعَلُ الْحُكْمَ يَخْتَلِفُ بِاخْتِلَافِهَا، وَفِيمَا يَلِيَّ مَوْقِفَ الشَّرِيعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ مِنْ هَذِهِ الْحَالَاتِ:

أولاً - حكم الحالة الأولى من بدل الخلو :

الحالة الأولى من بدل الخلو في العصر الحاضر هي: أخذ المالك من المستأجر مقداراً من المال سوى الأجرة الشهرية أو السنوية، **وترجع**

أسباب ذلك إلى الأمور التالية :

أ . قيمة الموقع الذي يوجد فيه العقار، أو شهرة المحل التجاري، وما يكسبه من سمعة طيبة بسبب المالك نفسه الذي اجتهد وعمل على إيجاد تلك الشهرة، فطلب مقابل ذلك، فهذا يدخل في حقوق الابتكار، وقد تحدثنا فيه سابقاً، وبيّنا جواز أخذ العوض عنه.

ب. أن يكون المالك محتاجاً إلى مال يبني به أرضه، أو مال يستعجل الحصول عليه، فيأخذ المالك من الراغبين في الاستئجار، بالإضافة إلى الأجرة السنوية أو الشهرية، إذا تراضيا على ذلك، وقام المالك بعدها بتسليم العقار للمستأجر، مؤثراً إياه على غيره من المستأجرين، ويُعد المأخوذ من المستأجر جزءاً معجلاً من الأجرة المشروطة في العقد، وتكون الأجر التي تدفع في المستقبل سنوياً أو شهرياً جزءاً آخر من الأجرة مؤجل الوفاء، مضافاً إلى ما تم تعجيله، مثل اتفاق الزوجين في العصر الحاضر على قسمة المهر إلى معجل وموَّجل، عملاً بالعرف العام السائد في البلاد الإسلامية. وهذا النوع أفتى به متأخرو المالكية، وبعض الحنفية وأجازوه بشروط معينة، وكيفوه على أنه بيع جزء من المنفعة مجرداً، وصورة ذلك في الوقت الحاضر أنه شخصاً بنى عمارة ولم يكملها، فعرض المصرف الإسلامي على المالك أن يكملها ويستأجرها لمدة معينة بنصف قيمة الأجرة الحالية، كأن تكون أجرتها ألف دينار في السنة، فيدفع خمسمائة دينار، فهذا جائز، ويعتبر هذا الخلو من ملك المنفعة، حيث ينتفع بنفسه ويؤجر ويهب ويعير ويورث عنه أيضاً.

ت. وجود قوانين وضعية أو أنظمة معينة تحدُّ من حق المالك في إيجار عقاره بأجرة المثل، بل تلزمه بتسعيرة إجبارية، أو تحدُّ من حقه في إخلاء الساكن عند نهاية المدة التي جرى عليها التعاقد في عقد الإيجار، ليتعاقد مع ساكن جديد، أو مع الساكن الأول نفسه بكامل حرية كلِّ من الطرفين، أي على أساس المساومة الحرة، وهي الأصل في عقود المعاوضات.

فإذا وجدت مثل هذه الأنظمة أو القوانين، فربما تغيّر سعر أجرة المثل للعقار، ويكون غالباً بارتفاع السعر بسبب ارتفاع نسبة التضخم النقدي للعملات الورقية، فبدأ أصحاب الأملاك يحسبون هذا الحساب عند ابتداء الإجارة، وطلبوا بدل الخلوات من المستأجرين، ليحصلوا على قسم ذي أهمية من النفقات التي تكبدوها عند إنشاء العقارات.

وفي حالة التسعيرات الإجبارية لأجور العقار، إن كان التسعير بأقل من أجرة المثل، يحتال أصحاب العقارات بأخذ بدل الخلو لتغطية قسم من التكلفة، وقد يكون ذلك خفية عن أنظار السلطات.

أما عن حكم هذا النوع فلا يجوز التسعير بأقل من أجره المثل بالنسبة للتسعيرة الإلزامية، تحقيقاً للعدالة بين الطرفين، فإن زادت ينبغي زيادة أجره العقار تبعاً لذلك، وفي جميع الأحوال لا ينبغي الحد من حرية المالك في إخلاء العقار من المستأجر عند نهاية المدة التعاقدية، وحيث اقتضت الظروف في بعض الأحوال مدّ الإجارة بقوة القانون لا ينبغي أن يكون الامتداد بأقل من أجره المثل، ويجب تعديل الأجرة باستمرار، لتلحق بمقدار أجره المثل في وقتها، لأن في ذلك ظلماً للمالك من جهتين :

الأولى: نقص الأجرة المستحقة.

والثانية: أن قيمة العقار تتأثر بمقدار الأجرة، فلو كانت أجره المثل مائة دينار مثلاً لعقار قيمته عشرة آلاف، فإنه إن ألزم المالك بأجره مقدارها خمسون ديناراً فقط، فإن المالك لو أراد البيع لا يستطيع بيع عقاره بأكثر من خمسة آلاف أو ستة، وفي ذلك ظلم له.

فلو التزم بتعديل الأجرة دائماً في الأحوال الإلزامية لتصل إلى أجره المثل تنعدم الحاجة إلى هذا النوع من بدل الخلو.

ومع ذلك ففي ظل الأوضاع الحالية في بعض البلاد الإسلامية التي تحد من حرية المالك على الوجه المشروع، فما حكم أخذه بدل الخلو لتمكين المستأجر من السكن؟ وما حكم بذل المستأجر لذلك البديل؟ وماذا يستتبع ذلك من التصرفات؟.

الجواب: يظهر أن المالك لا حرج عليه شرعاً في الأخذ، لأن العقار خالص ماله، وله أن يتصرف فيه كما يشاء، ومن ذلك أن لا يأذن لأحد بدخوله إلا بعوض، والعوض هنا يجوز أن لا يحتسب من الأجرة، بل يكون جُعلاً لا غير. وقال البعض: إنه لا يحلُّ إلا إذا احتُسِبَ من الأجرة، فتكون أجرة السنة الأولى مثلاً خمسة آلاف دينار، وأجرة كل سنة من السنوات اللاحقة ألف دينار لا غير، وتكون أربعة الآلاف الزائدة في أجرة السنة الأولى هي بدل الخلو.

وقد صدرت عن لجنة الفتوى الشرعية بالكويت، بتاريخ ١٠/٢٥/١٩٨٢م فتياً نصها: " اتفقت اللجنة على أن الاستعاضة عن الخلو برفع القيمة الإيجارية أمر جائز، ويجري على البديل كل أحكام الأجرة، بحيث لو فسخ العقد يسترد المبلغ المقدم الذي يخص الفترة.

ويرى محمد سليمان الأشقر أن هذا غير لازم، بل لو اعتُبر جُعلاً لمجرد التمكين من الاستئجار، لجاز، وكذلك دافع بدل الخلو إلى المالك يحلُّ له الدفع ولا حرج عليه.

ثانياً – حكم الحالة الثانية من الخلو:

الحالة الثانية من الخلو في العصر الحاضر هي: أخذ المستأجر بدل الخلو من المالك المؤجر مقابل إخلاء العين المؤجرة، **وترجع أسباب ذلك إلى الأمور التالية:**

أ. أن يكون الخلو قد استحقه المستأجر بطريقة شرعية، كأن يكون قد أنشأه بالاتفاق بينه وبين مالك العين، بأن اشترى جزءاً من المنفعة كما بينا في السبب (ب) من الحالة الأولى، أو دفع مبلغاً من المال للمالك أو لمستأجر آخر قبله للحصول على حق القرار .

فإن كان الأمر كذلك، فرغب المالك في استعادة الخلو، وإخراج المستأجر، ودفع مقابل ذلك لصاحب الخلو بدلاً مالياً، فرضي صاحب الخلو، جاز للمالك الدفع وجاز لصاحب الخلو الأخذ لأنه بيع صحيح، وسواء أكان ذلك بمثل الخلو الذي كان المستأجر الأول قد ملك به الخلو، أو كان أقل أو أكثر، ما دام قد بقي من المدة المتفق عليها لدوام الخلو جزء له قيمة، ولا إشكال في ذلك .

ب. أن يكون المستأجر لا يزال في مدة التعاقد الأصلية، فللمستأجر أن يتمسك بالعقد، ويرفض إخلاء المكان إلا ببدل يرضاه، يأخذه من المالك، لأن ذلك البديل هو في الحقيقة ثمن بيع باقي المدة المتفق عليها، ولا حرج عليهما في ذلك، كما لو اشترى رجل من آخر خمسة رؤوس من الغنم، فاستهلك منها أربعة، وأراد البائع أن يستعيد الرأس الخامس بالشراء، فلصاحبه أن لا يبيعه إلا بأضعاف ثمنه الذي كان قد اشترى به .

ت. أن يكون المستأجر قد استفاد حق القرار في العقار بوضع قانوني صرف، لم تأت به الشريعة الإسلامية، بأن يكون استمرار بقائه في العقار رغماً عن المالك وبغير رضاه، مع انتهاء المدة الأصلية للتعاقد، وهو ما يسمى (الامتداد القانوني)، ولم يكن المالك قد أخذ منه بدل خلو عند إنشاء عقد الإيجار، ويرغب المالك في استعادة العقار، ويتراضى هو والمستأجر على مبلغ مالي، قد يسميه بعض العامة (خلوًا). وقد ينضم إلى هذا السبب أيضاً التسعير الإجباري من الجهة المسؤولة، ويكون السعر أقل من أجر المثل.

وهذا النوع من الخلوات فيه احتمالان :

الاحتمال الأول: أن يقال إنه غير مشروع فيه أخذ بدل الخلو، لأن القانون الذي يلزم بالامتداد بغير اختيار المالك، أو بالتسعير الإجباري قانون غير مقبول شرعاً في حالات السّعة، وأما في حالات الاضطرار فيجوز بأجر المثل، ولا يجوز بأقلّ منه.

ووجه عدم مشروعية بدل الخلو في هذه الصورة بالنسبة لآخذه أنه لو كان للمالك، بعد انتهاء المدة التعاقدية، أن يخلي المكان من المستأجر، ويؤجره لغيره بكامل حرّيته، - وهو الوضع الذي كفله له الشرع - ما كان على المالك أن يدفع شيئاً أصلاً.

الاحتمال الثاني: أن يقال إنه كان مبنياً على قانون صدر بأمر السلطان، وكان للسلطان أن يقيد بعض التصرفات في ضمن اجتهاده في تحصيل المصلحة، ولو أخطأ كان ما ينبني عليه جائزاً، ويحل للأخذ ما أخذه.

ورجح محمد سليمان الأشقر الاحتمال الأول، فقال: " والاحتمال الأول عندي أرجح، والعمل عليه أوثق، وأما الاحتمال الثاني فإنه مبني على اجتهاد فاسد الاعتبار " وذلك بسبب مخالفة هذا الاحتمال للنصوص الشرعية الصحيحة، من مثل قوله تعالى: { وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ } وقول النبي صلى الله عليه وسلم " لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيبة من نفسه" ومخالفته للقواعد الشرعية المتفق عليها، من مثل " المالك أحق بالتصرف في ملكه "، وهذا يحد من الحركة العمرانية، إذ يتقاعس أصحاب الاقتدار عن إنشاء العمران الجديد، فتقل المساكن، ويعود الأمر بالضرر على المالكين وعلى المحتاجين إلى الاستئجار أيضاً.

ثالثاً - حكم الحالة الثالثة من الخلو :

الحالة الثالثة من الخلو في العصر الحاضر هي : أخذ المستأجر بدل الخلو من مستأجر آخر مقابل إخلائه العين المؤجرة، وهذه هي الحالة الغالبة المثيرة للنزاع، **وترجع أسباب ذلك إلى الأمور التالية:**

أ. أن يكون المستأجر قد حقق للمحل سمعة طيبة، بسبب المجتهد نفسه الذي اجتهد وعمل على إيجاد تلك الشهرة، فطلب مقابل ذلك، فيجوز ذلك الخلو، كما تحدثنا سابقاً في حقوق الابتكار، وبيّنا جواز أخذ العوض عنه.

ب. أن يكون المستأجر قد ملك منفعة الخلو بطريقة شرعية، بأن يكون قد تعاقد عليه مع المالك تعاقداً صحيحاً، أو اشتراه من المالك شراءً صحيحاً على ما تقدم في الحالة الأولى، فله أن يبيعه لغيره بما شاء من المال قلّ أو كثر، ما دام شيء من مدة الخلو باقياً، ويحل لأخذ البديل ما أخذ، لأنه ملك منفعة الخلو بالتعاقد الشرعي، فله أن يبيعه لمن شاء، وتجوز له فيها سائر التصرفات الشرعية.

ت. أن لا يكون للمستأجر في المكان خلو صحيح، ولكن لا يزال له في عقد الإجارة بينه وبين المالك جزء من مدة التعاقد الأصلية التي أجراها المالك بكامل حرите دون تسعيرة إجبارية، ولا ضمن امتداد قانوني.

فإن أخذ من مستأجر آخر مالاً مقابل إخلائه المحل له ليحل مكانه، فهذا البذل المالي الذي يسمى لدى العامة (خلواً) هو مشروع للآخذ والمعطي على السواء، لأنه في حقيقته بيع للمدة الباقية من المنفعة المستحقة بعقد الإجارة.

ث. أن يكون المستأجر الأول ليس له في المحل خلو صحيح في العين المؤجرة على ما تبين في المسألة السابقة (ت)، وقد انتهت مدته التعاقدية، ولكنه استأجر المحل من مستأجر قبله مقابل مبلغ من المال دفعه إليه، فلا يحل لهذا المستأجر أخذ بدل الخلو، لأنه ليس له من حقه في منفعة الخلو بعد أن انتهت المدة، وقد انتفع بما دفعه في المدة السابقة. فلا يأخذ بدلاً عن المدة التي تلي انتهاء مدة العقد، ويرجع العقار إلى المالك ليتصرف فيه بما شاء.

وأخيراً قرر مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٨-٢٣ جمادى الآخرة ١٤٠٨ هـ، الموافق ٦-١١ فبراير ١٩٨٨ م، وبعد اطلاعه على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص (بدل الخلو) ما يلي :

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

- أ. أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.
- ب. أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك، وذلك في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.
- ت. أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد، في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.
- ث. 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 للمستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو 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 والمستأجر 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.