161592 - حكم استئجار محل بمبلغ أقل من السوق مع دفع مبلغ من المال فى بداية عقد الإيجار؟

السؤال

استأجر شخص محلاً ، وقد اتفق مع صاحب المحل أنه يستأجره منه بمبلغ معين ، مع أن هذا المبلغ أقل من قيمة الإيجار ولكنه سيقوم بدفع مبلغ مناسب لصاحب المحل مع كتابة العقد وفقاً للمدة المتفق عليها .
بمعنى أوضح : أنا – مثلاً – أمتلك محلاً وقد أتى لي شخص يريد المحل للإيجار هو يريده لسنتين – مثلاً – إيجار المحل فى الشهر مثلاً (4 س) هو قال لي أنا سأدفع (س) فقط أي : ربع المبلغ أو ثلث المبلغ فى الشهر ومع كتابة العقد سأعطيك – مثلاً – عشرين ألف جنيه فهل هذا حرام أم حلال ؟ أرجو الرد فى أسرع وقت ، وإن كان قد تم ذلك بغير علم كيف التوبة منه .
وجزاكم الله خيراً .

الإجابة المفصلة

ما يطلبه مالك العقار من المستأجر مع الأجرة الشهرية له صور مختلفة :
1. قد يطلب المالكُ من المستأجر مبلغاً عند بداية العقد غير الأجرة الشهرية يكون قرضاً يرده إليه نهاية عقد الإيجار ، ويكون من المالك مقابل ذلك تخفيض للأجرة الشهرية للمستأجر .
وهذا العقد محرَّم ، وحقيقته : " قرض جرَّ نفعاً " ، ولينظر حكمه في جواب السؤال رقم (95303) .
2. قد يطلب المالكُ من المستأجر مبلغاً عند بداية العقد غير الأجرة الشهرية مقابل تخفيض الأجرة الشهرية مع تأبيد عقد الإيجار .
وهذا العقد محرَّم باطل ؛ لأن عقد الإجارة لا يجوز أن يكون مؤبداً ، بل يجب أن تحدد له مدة معينة .
قال ابن قدامة رحمه الله :
"الإجارة إذا وقعت على مدة يجب أن تكون معلومة كشهر أو سنة . ولا خلاف في هذا نعلمه" انتهى من"المغني" (8/8) .
3. قد يَطلب المالكُ من المستأجر مبلغاً مقدَّماً عند بداية العقد غير الأجرة الشهرية ويخفض له في الأجرة ، مع تحديد مدة عقد الإجارة .
وهذا عقد جائز بشرط أن يُحتسب المبلغ المدفوع من الأجرة في حال فسخ العقد لظروف

قاهرة كتهدم العقار ، وهو تخفيض مقابل التعجيل بجزء من الأجرة .

وقد صدر بجواز هذه المعاملة قرار " مجمع الفقه الإسلامي " كما في جواب السؤال رقم (1839) .

وانظر لمزيد الفائدة جواب السؤال (137290) ، (8938)

.

والله أعلم