

السؤال

في كثير من البلدان والأسواق والشوارع التي بها مواقع مهمة يعتمد بعض المستأجرين إلى التنازل لمستأجر آخر مقابل مبلغ مالي ، فما حكم ذلك .

الإجابة المفصلة

أصدر مجمع الفقه الإسلامي قراراً برقم (6) د 4/ 08/88 بشأن بدل الخلو جاء فيه ما يلي :

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

1- أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد .

2- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك وذلك في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها .

3- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد ، في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها .

4- 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 .

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 .

ثالثاً : إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد في 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 لأن كثيراً من عقود الإجارة تنص على أنه لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر ، ولا أخذ بدل الخلو فيه إلا بموافقة المالك فلا بد من التقيّد بذلك .

رابعاً : 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 .