

360639 - حكم بيع العقار المأخوذ بحق الانتفاع في دول النظام الاشتراكي وعدم رده لأصحابه

السؤال

لي حصة في محل في بلدي، أعطيت لي مقابل دين استدانه مني أحد أقاربي، وكنت أظنها حصة في الملك، ولكن اكتشفت مؤخراً أنها حصة في بدل الخلو، وعندما استفسرت عن الأمر، قيل لي: إنه منذ زمن ليس بقريب تم إصدار قرار من الدولة بإعطاء مستأجرين بعض العقارات ومن ضمنها هذه المحلات الحق في الانتفاع والتصرف دون الرجوع إلى المالك الأصلي، حيث يتم إيداع الأجرة في صندوق تابع للدولة ليتم تسليمه للمالك فيما بعد، وليس للمالك حق إخلاء المستأجر، أو رفع قيمة الإيجار، ومع مرور الزمن أصبح مبلغ الأجرة مبلغاً رمزياً جداً، ليرات معدودة، حيث ازدادت أسعار العقارات والإيجارات، ولكن بقي بدل الأجرة على ما كان عليه قديماً، وبذلك أصبح المستأجر بمثابة المالك، فهو يبيع ويورث بدل الخلو، وينتفع بالعقار بدل المالك الأصلي. سؤالي هو: هل يجوز لي الانتفاع بهذه الحصة أو بيعها والانتفاع بالمقابل المادي؟ مع العلم بأن هذا هو الحال في كثير من العقارات المماثلة في البلد، حتى إن كثيراً من هؤلاء المستأجرين أو ورثتهم أصبحوا يعتقدون بملكيتهم لهذه العقارات، ولا يعتبرون ذلك مجرد بدل خلو، لقد رأيت الفتوى الخاصة بجواز بدل الخلو إذا كان قبل انتهاء مدة الإيجار، في جواب سؤال رقم: (1839)، ولكن ماذا عن الحالة التي ذكرتها؟! أليس فيها ظلم للمالك الأصلي، وإعانة على سلب حقه في الانتفاع من ملكه؟

الإجابة المفصلة

أولاً:

من ملك عقاراً أو محلاً، لم يجز للدولة أن تستولي عليه، وذلك في حكم الغصب. ولا يجوز للدولة أن تعطي حق الانتفاع لأحد في هذه الأملاك، ولا يجوز لأحد أن يقبل ذلك، فإن قبله كان شريكاً في الغصب. وقد قال صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَنْ ظَلَمَ قَيْدَ شَبْرٍ مِنَ الْأَرْضِ طَوَّقَهُ مِنْ سَنَعِ أَرْضَيْنِ» رواه البخاري (2453)، ومسلم (1612) من حديث عائشة رضي الله عنها.

ثانياً:

عقد الإجارة الذي لم يحدد بمدة: عقد فاسد يجب فسخه، ورد العين إلى مالكيها، فإن شاء آجرها بمدة معلومة، وإلا فلا.

ثالثاً:

العقار المستأجر لا يحل لمستأجره بيعه ولا توريثه؛ لأنه ليس مملوكاً له. وللورثة أن يبقوا في العقار إلى نهاية المدة المعلومة، فإن لم تكن هناك مدة، وجب فسخ العقد ورد العقار إلى مالكه.

رابعاً:

ينبغي على ما تقدم أن تعويضك عن الدين بهذه الحصة لا يصح، ولك أن تطالبي بدينك.

وأما بدل الخلو فإنه يحل خلال مدة الإجارة، إذا كان العقد محدد المدة، وهذا لا ينطبق على مسألتك؛ فإنه لا مدة هنا، بل لا وجود للإجارة أصلاً، فإن الدولة استولت على الأملاك، دون رضی أهلها، ثم أعطت حق الانتفاع لبعض الناس ظلماً وعدواناً.

والحاصل:

أنه ليس لك، ولا لغيرك ممن أعطي حق الانتفاع: أن يبيع ولا أن يورث، ويجب على الجميع رد الأملاك إلى أهلها. والله أعلم.