



التاريخ : 10/ محرم/1440هـ

الموافق: 20/ أيلول/2018م

الرقم: 13/2018/310

قرار: 167/2

❖ حكم أخذ مالك عقار بدل خلو عند تأجيره عقاراً لأول مرة، أو لمستأجر جديد.

❖ السؤال : ما حكم أخذ مالك عقار بدل خلو عند تأجيره عقاراً لأول مرة، أو لمستأجر جديد؟

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، وآله وصحبه أجمعين، وبعد، فالخلو من مسائل الإجارة المستحدثة، التي لم تكن في العصر الإسلامي الأول، وإنما انتشرت في أيامنا هذه بمسميات عدّة، حسب أعراف كل بلد، فعندنا ما يسمى "خلو الرّجل"، وفي الشام يسمى "فروغية" وفي مصر "مفتاحية" وفي المغرب "الجلسة" وكلها تؤدي المعنى نفسه . وقد عُرّف الخلو بأنه: "مبلغ من المال يدفعه الشخص، نظير تنازل المنتفع بعقار؛ أرض، أو دار، أو محل، أو حانوت عن حقّه في الانتفاع به". [ الزحيلي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي]. والسبب الذي أدّى إلى وجود هذه الظاهرة، والعُرف الذي ساد بين الناس، يعود إلى ظهور تشريعات قانونية مدنية، تهدف إلى حماية المستأجر من الإخلاء عند نهاية مدة الإجارة، التي جرى عليها التعاقد، وهو ما يُعرف بامتداد الإجارة، دون أي زيادة على المبلغ المتفق عليه، مهما طالّت المدّة، الأمر الذي دفع المالكين إلى المطالبة ببديل الخلو أو المفتاحية؛ دفعا للضرر المتوقع أن يلحق بهم، ثم راجت الفكرة، حتى صارت عُرفاً سائداً بين الناس، ومما ساعد على انتشارها أيضاً عوامل أخرى، مثل: شهرة المحل، وموقعه، وأهميته. وللتناقل على بدل الخلو أربع صور، ذكرها مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة سنة 1988م، وهي:

1- أن يكون بين مالك العقار والمستأجر عند بدء العقد، وتسمى "المفتاحية" أيضاً.

2- أن يكون بين المستأجر والمالك، وذلك أثناء مدة الإجارة، أو بعد انتهائها.

3- أن يكون بين المستأجر ومستأجر جديد أثناء مدة الإجارة، أو بعد انتهائها.

4- أن يكون بين المستأجر الجديد، وكلّ من المالك والمستأجر الأول، قبل انتهاء المدّة، أو بعد انتهائها.

والمسألة التي نحن بصددنا تخص الصورة الأولى، كما ورد في نصّ السؤال، وللعلماء في هذه المسألة قولان: **القول الأول:** كثير من علماء الحنفية يقولون إن هذا الخلو محرّم؛ لأنه عقد على معدوم، وهو من الحقوق المجردة، ليس مالاً ولا عيناً، وهو يشتمل على قدر من الجهالة والغرر، مما يجعله محرّماً، ولهذا قال النبي ﷺ: " لا تبع ما ليس عندك". [ سنن الترمذي 1232 - 534/3، كتاب أبواب البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، وصححه الألباني ] . وأجابوا عن العُرف بأن العُرف الذي يخالف النص لا يُعتبر.

**القول الثاني:** أجاز متأخرو الحنفية والمالكية وكثير من العلماء المعاصرين، هذا النوع من معاملات الإيجار؛ لأن الخلو في نظرهم من الحقوق المعنوية المجردة، مثل حق الاختراع والتأليف اللذين لا يُنكر ملكيتهما أحد؛ ولأن الناس



التاريخ : 10 / محرم / 1440 هـ

الموافق : 20 / أيلول / 2018 م

الرقم: 13/2018/310

قرار: 167/2

تعارفوا عليها دون نكير؛ ولأنهما يحققان مصلحة المالك والمستأجر على حدّ سواء .  
ويرى مجلس الإفتاء الأعلى في فلسطين جواز أخذ بدل الخلو أو المفتاحية؛ لأن المالك له الحقّ في تأجير عقاره  
بالمقابل المادي الذي يريده.

والله يقول الحق وهو يهدي السبيل