105405 ـ مطالبة المالك بمال مقابل تغيير عقد الإجارة لشخص آخر

السؤال

أنا مستأجر لمحل في شركة ، وقررت " تقبيل " المحل لشخص ، ورفضت الشركة عملية " التقبيل " إلا بشرط أن ندفع لها 60.000 ريالاً بشيك مصدق ، وهو عبارة عن 50% من قيمة الإيجار السنوي ، وذلك تحت مُسمى " نسبة الشركة " لقاء التنازل ، حيث إنه لا يتم كتابة أي عقد جديد للمستأجر الجديد إلا بعد أن تأخذ الشركة مبلغ 50 % من قيمة الإيجار السنوي ، علماً بأن هذه الفقرة غير موجودة في العقود تماماً ، بل يأخذون هذه الزيادات من ثغرة في العقد وهي : " التنازل ، أو الإحالة " : وتنص على : " من المفهوم ، والمتفق عليه صراحة : أنه لا يحق للمستأجر التنازل عن هذا العقد لأي طرف ثالث ، سواء كان ذلك كليّاً ، أو جزئيّاً ..... دون إذن خطي مسبق من المؤجّر " . إذا كان من حق الشركة أن تكتب هذا الشرط في العقد : فهل يترتب على هذا الشرط أي التزامات مالية ؟ . وإذا أجَّرت الشركة المحل واستلمت أجرته السنوية كاملة : فما وجه الحق في أن تأخذ الشركة نصف الإيجار على كل عملية تقبيل ؟ . علماً أن نسبة التقبيل الآن زادت من 50 % إلى 100 % ، ثم إلى 200 % من قيمة الإيجار ، يعني : إذا كان الإيجار للمحل 120.000 ريالاً فلا بد من دفع 240.000 ريالاً للشركة ، فقط لقاء نقل العقد من المستأجر القديم إلى المستأجر الجديد . فما وجه الحق في أن تأخذ الشركة ضعف قيمة الإيجار على كل عملية تقبيل ؟ علماً بأن هذه الزيادة ـ نسبة التقبيل ـ غير موجودة في العقود تماماً . فما رأيكم في هذا الموضوع ؟ .

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

معنى التقبيل : أن يتنازل المستأجر عن المكان الذي استأجره لمستأجر آخر ، يأخذ المحل بما فيه من بضائع ورفوف وغير ذلك ، ويدفع ثمن هذه الأشياء للمستأجر الأصلي ، ويدفع أجرة المحل للمالك .

وهذه المعاملة جائزة بشرط أن لا يكون المالك قد اشترط على المستأجر أن لا يتنازل لأحد ، ولا يؤجر المحل لأحد . لأن الواجب الوفاء بهذا الشرط ، لقول الله تعالى : (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) المائدة/1 . ولقول النبي صلى الله عليه وسلم : (المسلمون على شروطهم) . رواه أبو داود (3594) وصححه الألباني في صحيح أبي داود .

قال علماء اللجنة الدائمة للإفتاء :

"مَن استأجر عيناً : فله أن يؤجرها لغيره بمثل ما استأجرها به ، أو بأكثر منها ، أو بأقل ، وبنفس مدة الإجارة المتفق عليها ، ممن يقوم مقامه في الانتفاع ، أو دونه ، لا بأكثر منه ضرراً ؛ لأنه يملك الانتفاع بالعين المؤجرة ، فجاز له أن يستوفيها بنفسه ، أو بغيره ، إلا أن يشترط المؤجر المالك أن لا يؤجرها لغيره ، أو أن لا يؤجرها لأصحاب مهن وحرف حددها ، فهما على ما اشترطا" انتهى .

الشيخ عبد العزيز بن باز ، الشيخ عبد العزيز آل الشيخ ، الشيخ صالح بن فوزان ، الشيخ الفوزان بكر أبو زيد .

" فتاوى اللجنة الدائمة " (15 / 88) .

وعلى هذا ؛ فالمالك ليس ملزماً بتغيير العقد باسم المستأجر الجديد ، بل له الحق في إلزام المستأجر الأول بإتمام العقد ودفع الأجرة إلى أن تنتهي المدة المتفق عليها .

وإذا طالب المالك بمبلغ من المال مقابل التنازل عن حقه في العقد الأول ، وتغيير العقد باسم المستأجر الجديد ، فله الحق في ذلك ، قلَّ المبلغ الذي يطلبه أو كثر .

وانظر جواب السؤال رقم (105404)