137290 ـ حكم أخذ المالك من المستأجر " السرقفلية " – بدل الخلو –

السؤال

أرجو أن تجيبوا عن هذا السؤال ؛ لأنه سؤال مهم ، وغير مفهوم لدينا ، وهو سؤال عن معاملة تجارية جارية في السوق ، وتحت اسم " السرقفلية " وهو كالآتي : عقد بين المستأجر ، وبين المالك للعقار , خلاصته : عقد إيجار لمدّة معلومة ، قابل للتجديد تلقائيّاً برضى الطرفين , بأجرة محدّدة شهريّاً ، مع مبلغ مقطوع ، يدفع مرة واحدة معجّلاً . مثال ذلك : شخص استأجر فندقاً ، أو محلاً تجاريّاً ، أو سكناً ، بأجرة شهرية ، ولنقل مثلاً : " مائة ألف دينار " عن كل شهر ، لمدّة عام واحد , مع مبلغ مقطوع ، لدفعة واحدة معجَّلاً , ولنقل مثلاً : " خمسة ملايين ديناراً " ، فهذا النوع من " السرقفلية " .

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

لفظ " السرقفلية " ليست عربية ، بل هي فارسية ، وهي التي يُطلق عليها في بعض البلدان " بدل الخلو " ، و " الفروغية " ، و " نقل قدم " ، وغير ذلك من المصطلحات ، وهذا اللفظ يكثر استعماله في العراق .

قال الأستاذ إبراهيم فاضل الدبو ـ الأستاذ المساعد بكلية الشريعة بجامعة بغداد ـ :

ليست كلمة " السرقفلية " عربية بل هي كلمة فارسية ، ترمز إلى ما تعارف في أيامنا الأخيرة بأن يتنازل المستأجر عما تحت تصرفه من إيجار المحل الذي يشغله إلى الآخر ، ويتقاضى إزاء هذه العملية مقداراً من المال يتفق عليه الطرفان ، وربما سمي ذلك في اللغة الدارجة : " الخلو " ، وهو مأخوذ من تخلية ما تحت اليد إلى الغير .

" مجلة المجمع الفقهي " (العدد 4 / 1749) – ترقيم الشاملة ـ .

وما ذكره الأستاذ إبراهيم من كون هذه الكلمة تطلق على تنازل المستأجر ليس للحصر في معناها ، ولكنها صورة من صور الخلو ، وقد ذكر في بحثه أن الخلو قد يأخذه المالك من المستأجر .

فأنواع عقود بدل الخلو – السرقفلية – متعددة ، فقد يكون الاتفاق بين المالك والمستأجر ، وقد يكون بين المستأجر ومستأجر جديد .

والصورة التي جاءت في السؤال : هي أن يتفق المالك والمستأجر على أن يأخذ المالك مبلغاً متطوعاً عند العقد ، ثم يأخذ بعد ذلك الأجرة كل شهر .

وهذه الصورة من صور الخلو جائزة إذا تم حساب هذا المبلغ المقطوع من الأجرة ، بمعنى أنه إذا تم فسخ العقد بسبب قهري ، كما لو هدم البناء ، فإنه يتم توزيع هذا المبلغ على جميع المدة ويستحق المستأجر أن يسترد ما يقابل المدة المتبقية .

وقد صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي قرار بشأن حكم الخلو ، ذكرناه في جواب السؤال رقم (1839) فليرجع إليه لمزيد الفائدة ، ومما جاء فيه :

"إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية ـ وهو ما يسمى في بعض البلاد خلواً ـ 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" انتهى .

والله أعلم