1839 ـ بدل الخلو

السؤال

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

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

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 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 .
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 لأنّ كثيرا من عقود الإجارة تنصّ على أنه لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر ، ولا أخذ بدل الخلو فيه إلا بموافقة المالك فلا بدّ 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 .