104720 ـ مسائل في " خلو الرجل " ، وكلمة لأصحاب العقارات للتخفيف على الناس

السؤال

سؤالي متعلق بالسكن , إذ نظراً لارتفاع كلفته يلجأ العديد من الناس في " المغرب " لوسائل يخفضون بها أجرة الكراء , وهي كما يلي : " شراء مفتاح " ، وهي دفع مبلغ مالي كبير لصاحب المنزل مقابل السكن بأجرة مخفضة ، ويصبح المقرض بموجب العقد مالكاً لحق التصرف في المنزل ، بحيث يمكنه إن أراد تغيير سكناه أن يسكِّن أي شخص يرد له المبلغ الذي دفعه لصاحب المنزل ، أرجو إفادتي , هل هذه الطرق مشروعة لخفض كلفة الإيجار أم لا ؟ وفي حالة النفي هل توجد وسيلة حلال تؤدي نفس الغرض ؟ .

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

1. الذي يظهر لنا أن ما يسميه السائل " شراء مفتاح " هو ما يسمى في بعض الدول " الخلو " أو " نقل قدم " أو " الفروغية " ، وهو المال الذي يُدفع للمالك – أو للمستأجر بعقد شرعي – مقابل التمكين من العقار .
2. لا يُغيِّر دفع هذا المبلغ من طبيعة العقد ، فهو لا يزال عقد إجارة .
3. لا ينبغي تسمية المال المدفوع قرضاً ؛ لأنه لا يرده المالك إلى المستأجر ، ولو كان قرضاً لكانت المعاملة محرَّمة ؛ لأنه يصبح من القروض التي تجر منافع ، وهي عقود ربوية بلا شك ، وينطبق على ذلك القاعدة المتفق عليها " كل قرضٍ جرَّ نفعاً فهو رباً " .
4. يجوز للمستأجر أن يؤجر العقار بأقل أو أكثر من الأجرة التي تعاقد عليها مع المالك ، وله أن يأخذ مقابل ذلك ما يسمى ب : "شراء المفتاح" أو "خلو الرجل" ما لم ينص العقد مع المالك على عدم ذلك .

قال علماء اللجنة الدائمة للإفتاء :

"إذا استأجر إنسانٌ بيتاً ، أو شقةً ، أو معرضاً – مثلاً – مدة ، وبقي له منها زمن : جاز له أن يؤجرها لمثله بقية تلك المدة بقليل ، أو كثير ، دون غبن .

أما إن كانت مدة إجارته قد انتهت : فليس له أن يؤجر ذلك البيت ، أو الشقة ، أو المعرض –مثلاً ـ أحداً إلا برضا المالك ، وإلا كان ما أخذه من الأجرة محرَّماً ، سواء كان قليلاً ، أم كثيراً ؛ لأن منافع البيت بعد انتهاء مدة الإجارة حق لمالك العين ، فتصرف غيره فيها بغير رضاه : اعتداء على حقه ، فكان ممنوعاً ، وكان الكسب من ذلك من أكل أموال الناس بالباطل ، لكن إذا كان المستأجر للمحل له مال في المحل ، من فرش ، أو ديكورات ، أو مكيفات ، أو إنارة ، ونحو ذلك : فلا مانع أن يتفق المالك أو المستأجر الجديد مع مالكها على ثمن معلوم لتلك الأموال ، ولا يسمَّى هذا " نقل قدم " ، وإنما هو بيع لتلك الأشياء

التي يملكها المستأجر ، وإن لم يرغب المالك أو المستأجر الجديد شراءها : فعلى صاحبها أن ينقلها لانتهاء مدة إجارته" انتهى .
الشيخ عبد العزيز بن باز ، الشيخ عبد العزيز آل الشيخ ، الشيخ عبد الله بن غديان ، الشيخ صالح الفوزان ، الشيخ بكر أبو زيد .

" فتاوى اللجنة الدائمة " (15 / 92) .

وسئل الشيخ صالح بن فوزان الفوزان حفظه الله : ما رأي الدين في المبالغ التي تدفع كخلو لإيجار الأماكن والمحلات ، سواء من المؤجر للمستأجر أو من المستأجر للمؤجر ؟ .

فأجاب :

"إذا استأجر الإنسان محلاً مدة معلومة : فله أن يسْكُنه تلك المدة ، وأن يؤجّره لغيره ممن هو مثله في الاستعمال ، أو أقل منه ؛ أي : أن له أن يستغل منفعة المحل بنفسه ، وبوكيله .

أما إذا تمت مدته : فإنه يجب عليه إخلاء المحل لصاحبه الذي أجَّره إياه ، ولا حق له في البقاء ، إلا بإذن صاحبه ، وليس له الحق في أن يمتنع عن إخلاء المحل إلا بأن يدفع له ما يسمى بـ " نقل القدم " أو " الخلو " ؛ إلا إذا كان له مدة باقية فيه" انتهى .

" المنتقى من فتاوى الفوزان " (3 / 221 السؤال رقم 336) .

وانظر جواب السؤال رقم : (1839) ففيه قرار " مجمع الفقه الإسلامي " حول هذه المسألة بتفصيلات علمية .

والمرجو ممن وسَّع الله تعالى عليهم في المال والعقار أن يراعوا حال الناس ، وضعفهم ، وصعوبة الحياة ، وقلة أو ندرة الحصول على أعمال تدر دخلاً يكفي الرجل وأسرته ، وليعلموا أن ما يفعلونه من تخفيف الأجرة على المستأجرين يدخل في الإنفاق ، والصدقات ، والرحمة للخلق ، وكل ذلك من أعظم الطاعات والأعمال الصالحة ، وقد وعد الله تعالى أهلها بالخير والثواب في الدنيا والآخرة .

فعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : قَالَ اللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ : (أَنْفِقْ أُنْفِقْ عَلَيْكَ) . رواه البخاري (4407) ومسلم (993) .

وعَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرِو بْنِ الْعَاصِ رضي الله عنهما قال : قال صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : (الرَّاحِمُونَ يَرْحَمُهُمْ الرَّحْمَنُ ارْحَمُوا مَنْ فِي الْأَرْضِ يَرْحَمْكُمْ مَنْ فِي السَّمَاءِ) . رواه الترمذي (1924) ، وصححه الألباني في " صحيح الترمذي " .

وعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رضي الله عنه قَالَ : قال صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : (مَنْ نَفَّسَ عَنْ مُؤْمِنٍ كُرْبَةً مِنْ كُرَبِ الدُّنْيَا نَفَّسَ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرَبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ ، وَمَنْ يَسَّرَ عَلَى مُعْسِرٍ يَسَّرَ اللَّهُ عَلَيْهِ فِي الدُّنْيَا وَالآخِرَةِ ، وَمَنْ سَتَرَ مُسْلِمًا سَتَرَهُ اللَّهُ فِي الدُّنْيَا وَالآخِرَةِ ، وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا كَانَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ) . رواه مسلم (2699) .

نسأل الله تعالى أن يكتب لمن أنفق ، وتصدَّق ، ورحم : الأجرَ ، والثوابَ ، وأن يفرّج عنهم وييسر لهم أمورهم في الدنيا والآخرة .

والله أعلم