

بدل الخلو وحكمه في الفقه الإسلامي.

رشيد عمري¹

مقدمة:

من مسائل الإجارة المستحدثة خلو الإجارة أو خلو الدكاكين، وهو مبلغ يأخذه المؤجر من المستأجر أو بالعكس أو يأخذه المستأجر من مستأجر آخر غير الأجرة، وهي مسائل قد جرى بها وتعامل بها الناس قديما وحديثا وقد أملت المصلحة وفرضتها الحاجة والضرورة.

وهذه الحادثة التي تعتبر جديدة على الحياة الاقتصادية والمعاملات المالية، والتي لم تكن في العصر الأول من الإسلام عصر النبوة والصحابة، ومع ذلك نجد فيها كلاما لبعض العلماء وخاصة السادة المالكية، وأما في الوقت الراهن فقد درسها العلماء وبحثوها وقلبوا لها الأمور حتى عرفوا نسبتها وأصلها وفرعها وألحقوها بحكمها، والخلو ليس صورة واحدة بل يأخذ صورا متعددة، وجب حصرها للوقوف على الحكم الشرعي فيها.

تعريف بدل الخلو.

لفظ الخلو وثيق الصلة بالمعنى اللغو، كما تعاريف العلماء له اختلفت بين المتقدمين والمتأخرين.

i. تعريف الخلو في اللغة:

كلمة خلا لها عدّة معان، منها الفراغ، والانفراد، والمضي، ويقال: فلانٌ خلا لفلان أي خادعه والخلو كلمة مؤنّدة ولعلها مأخوذة من قول العرب:

¹ أستاذ محاضر - أ - بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مصطفى اسطنبولي، معسكر.

أُخليت المكان، أي جعلته خالياً، ويجمع على خلوات، فكأن تسميته بالخلو مأخوذة من تخليه عما تحت يده إلى الغير¹.

وأهل العراق يسمون الخلو السرقلية وهي فارسية، بينما أهل الشام يطلقون عليه اسم الفروغ أو الفروغية، وفي المغرب يسمونه الجلسة، وعند أهل مصر يسمى الخلو بالمفتاح أو الزينة².

ألفاظ ذات الصلة بالخلو:

من الألفاظ التي لها صلة بالخلو: (الحكورات - الكدك - مشد المسكة - المصد).

1-الحكورات: جمع حكر والمراد به ما يدفع للوقف نظير البناء أو الغرس أو الزراعة به وذلك كل سنة وهو أجرة تصرف لمستحقي ذلك الوقف.

2-الكدك أو الجدك: وهي أن يضع المستأجر في الحانوت أشياء متصلة أو منفصلة فيكون أحق بها من غيره بأجرة المثل.

3-مشد المسكة: والمراد بها، استحقاق الزراعة في أرض الغير.

4-والمصد: وهي أن يقوم مستأجر الوقف بعمارته ويستوفي حقه من مال الوقف أو باقتطاعه من أجرة الوقف. وهذه الأشياء بينها وبين الخلو تقارب وبعض الاختلاف³.

ii. تعريف بدل الخلو عند الفقهاء القدماء.

■ يطلق الخلو على المنفعة التي يملكها المستأجر لعقار الوقف مقابل مال

يدفعه للواقف أو للناظر لتعمير الوقف، على أن يكون له جزء من منفعة الوقف معلوم بالنسبة كنصف أو ثلث⁴.

- وقد عرفه الشيخ إبراهيم الرياحي بقوله: "هو المنفعة التي يملكها دافع الدراهم لمالك الأصل مع بقاء ملكه للرقبة".
- كما يطلق الخلو على تأييد الإجارة أو السكنى المؤبدة: وهو ما يدفع للواقف عند استئجار الحانوت في مقابل تأييد الإجارة.
- كذا يطلق الخلو على حق مستأجر الأرض الأميرية - أراضي الدولة - في التمسك بها إذا كان له فيها أثر⁵.

iii. تعريف بدل الخلو عند الفقهاء المعاصرين.

فقد عرف د. وهبة الزحيلي بدل الخلو أو مقابل الخلو: بأنه "مبلغ من المال يدفعه الشخص نظير تنازل المنتفع بعقار (أرض أو دار أو محل أو حانوت) عن حقه في الانتفاع به"⁶

وعرفه مشهور حسن سليمان: "تنازل مالك المنفعة عن ملكيته لها مقابل مال زائد عن الأجرة".

وعرف الأستاذ إبراهيم فاضل الدبو الخلو أو السرقة: "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، وهي على نوعين:

الأول: أن يتم الاتفاق بين المستأجر القديم والجديد، فيتنازل

الأول عما تحت تصرفه إلى الثاني لقاء مبلغ من المال، والمالك في هذه الصورة في مجنب عن المعاملة والاستفادة منها.

النوع الثاني: هو أن المالك هو الذي يستلم بدل الخلو هذا من المستأجر بعد أن تنبه كثير من الملاك إلى أن موضوع بدل الخلو أصبح أمراً شائعاً متعاملاً في الأسواق، فبدلاً من أن يتمتع بهذا المال غيره، فهو أحق به، فمثلاً يأخذ المالك مائتي دينار كبديل خلو وخمسين ديناراً كإيجار سنوي⁷.

الحكم الشرعي لبديل الخلو.

يختلف الحكم الشرعي لبديل الخلو، باختلاف أنواعه وصوره، وهي التفصيل التالي:

الصورة الأولى: الخلو في عقار الوقف.

وهو المنفعة التي يملكها المستأجر لعقار الوقف مقابل مال يدفعه للواقف أو للناظر لتعمير الوقف إذا لم يوجد ما يُعمر به الوقف على أن يكون له جزء من منفعة الوقف معلوم بالنسبة كنصف أو ثلث، ويؤدي الأجرة لحظ المستحقين عن الجزء الباقي من المنفعة.

وصورة ذلك: أن يكون الوقف مهدداً بالسقوط، فيؤجره الناظر لمن يعمره، بحيث يصير الحانوت مثلاً يكرى عشرة ملايين في السنة، ويجعل لجهة الوقف خمسة ملايين، فتصير المنفعة مشتركة بين

المكتري وبين جهة الوقف، وما قابل الدراهم المصروفة في التعمير هو الخلو.

أما عن حكم هذه الصورة فقد ذهب المتقدمون من الحنفية إلى منعه، واعتبروه من بيع المنفعة المجردة، والأصل عندهم أن المنفعة لا تباع منفردة.

وأجازه بعض المتأخرين منهم اعتبارا باعتبار بالعرف الخاص في بعض البلدان، قال الحصكفي: "لكن أفتى كثيرون باعتبار العرف الخاص وبناء عليه يفتى بجواز النزول عن الوظائف بمال، ويلزوم خلو الحوانيت"⁸.

وهذا ما ذهب له علماء المالكية، وأول فتيا منقولة عندهم هي ما أفتى به الشيخ ناصر الدين اللقاني في إنشاء الخلو وتملكه وجريان الإرث فيه، وأورد الشيخ عlish الفتيا كما يلي:

سئل العلامة الناصر اللقاني بما نصه: ما تقول السادة العلماء أئمة الدين رضي الله عنهم أجمعين في خلوات الحوانيت التي صارت عرفاً بين الناس في هذه البلدة وغيرها، وبذلت الناس في ذلك مالاً كثيراً حتى وصل الحانوت في بعض الأسواق أربعمائة دينار ذهباً، فهل إذا مات شخص وله وارث شرعي يستحق خلو حانوته عملاً بما عليه الناس أم لا، وهل إذا مات من لا وارث له يستحق ذلك بيت المال أم لا، وهل إذا مات شخص وعليه دين ولم يخلف ما يفي بدينه يوفى ذلك من خلو حانوته؟ أفتونا مأجورين؟

فأجاب بما نصه: الحمد لله رب العالمين. نعم إذا مات شخص وله وارث شرعي يستحق خلو حانوته عملاً بما عليه الناس، وإذا مات من لا وارث له يستحق ذلك بيت المال، وإذا مات شخص وعليه دين ولم يخلف ما يفي بدينه فإنه يوفى من خلو حانوته. والله سبحانه وتعالى أعلم بالصواب كتبه الناصر اللقاني المالكي حامداً مصلياً مسلماً⁹.

وهي التي عليها التعويل في هذه المسألة، وقد اشتهرت في المشارق والمغارب، ومشى العمل عليها، ووافقه عليها أخوه الشيخ شمس الدين محمد اللقاني، والشيخ أحمد السنهوري، وغيرهم¹⁰.

وبمثل ما ذكر من الفتوى وقعت الفتوى من شيوخ فاس المتأخرين كالشيخ القصار وابن عاشر وأبي زيد الفاسي وسيدي عبد القادر الفاسي، وأضرابهم¹¹.

واستدلوا لجواز التعامل ببدل الخلو: بالعرف الذي لا يتعارض مع الشرع، فقد تعارف الناس على جواز التصرف في الخلو، وأنه حق ثابت لصاحبه، واعتادوا عليه والعادة محكمة، وأنه لمصلحة الوقف ومن باب الضرورة، وأنه لا مخالفة فيه لنص شرعي فيبقى على أصل الإباحة¹².

قال البناني: الخلو جرى به العرف لما رأوه من المصلحة فيها فهي عندهم كراء على التبقية¹³.

ومن القواعد الكلية، أنه إذا ضاق الأمر اتسع حكمه، فيندرج تحتها أمثال ذلك مما دعت إليه الضرورة¹⁴.

الصورة الثانية: تأييد الإجارة.

وهو ما يدفعه المستأجر للناظر عند استئجار الحانوت في مقابل تأييد الإجارة.

وقد عرف هذا بخلو الحوانيت في مصر، ثم صار عرفاً بين الناس، وإذا أراد المستأجر الخروج من ذلك الحانوت أخذ من المستأجر الآخر مالاً على أن ينتفع بذلك الحانوت¹⁵.

حكم هذه الصورة: اختلف العلماء في هذه الصورة بما اختلفوا فيه في الصورة السابقة.

1. الفريق المجيز: ذهب جماعة من العلماء إلى جواز هذا الصورة، ومنهم ابن نجيم والعمادي من الحنفية وناصر الدين اللقاني من المالكية، وغيرهم.

قال العمادي: " فلا يملك صاحب الحانوت إخراجه منها ولا إجارتها لغيره ما لم يدفع له المبلغ المرقوم، فيفتى بجواز ذلك للضرورة قياساً على بيع الوفاء الذي تعارفه المتأخرون"¹⁶.

واستدلوا لذلك:

1 - بالعرف الخاص وقد تقدم الخلاف فيه سابقاً.

2 - القياس على بيع الوفاء الذي أجازته المتأخرون.

ii. الفريق المانع: وذهب آخرون إلى عدم جوازه، ومنهم الشرنبلالي الحنفي

17

والحموي وابن عابدين والشيخ عبد الواحد بن عاشر .

واستدل لذلك:

18

■ ليس فيها نص شرعي، ولا قول لإمام تخرج عليه .

■ صاحب العين أو ناظر الوقف لا يمكنه إخراج المستأجر من العين

19

المستأجرة مما يلزم عليه الحجر في ملك الوقف .

20

■ المستأجر قد لا يدفع أجرة المثل في العين التي يستأجرها بالخلو .

موازنة: ذهب بعض العلماء إلى ترجيح قول الفريق الأول بجواز الخلو

الذي ذهب له المالكية وتبعهم عليه بعض الحنفية، وردوا على اعتراضات

المانعين بأن اللقائي خرجها على العرف وعلى بعض مسائل أهل المذهب وهو

21

من أهل التخريج.

الصورة الثالثة: الخلو في الأراضي الأميرية.

22

وهو حق مستأجر الأرض الأميرية في التمسك بها إذا كان له

أثر فيها من غراس وغيره على أن يؤدي ما عليه من حقوق وغيرها

لبيت المال.

حكمها: إذا كانت تحت يده تبقى في يده ينتفع بها، وهذا الحق

23

يسمى عند الحنفية بالكردار، وهذا الحق يباع ويشترى ويورث .

الصورة الرابعة: الخلو في الأملاك الخاصة.

الحالة الأولى: أخذ المالك بدل الخلو من المستأجر.

وهو مبلغ نقدي - سوى الأجرة لازمة الدفع - يأخذه مالك العقار من المستأجر، لتمكينه من استئجار العقار.

أسباب هذا الحالة وحكمها:

قال الدكتور وهبة الزحيلي رحمه الله: للمالك المؤجر أن يأخذ من المستأجر مقدارا مقطوعا من المال، بالإضافة إلى الأجرة السنوية أو الشهرية، إذا تراضيا على ذلك، وقام المؤجر بعدها بتسليم العقار إلى المستأجر، مؤثرا إياه على غيره من المستأجرين. ويعد المأخوذ جزءا معجلا من الأجرة المشروطة في العقد، وتكون الأجور التي تدفع في المستقبل سنويا أو شهريا جزءا آخر من الأجرة مؤجل الوفاء مضافا إلى ما تم تعجيله، مثل اتفاق الزوجين في العصر الحاضر على قسمة المهر إلى معجل ومؤجل، عملا بالعرف العام السائد في البلاد الإسلامية²⁴.

وقد أفتى المتأخرون من الحنفية والمالكية بجواز إنشاء الخلو بمال في الأملاك الخاصة ابتداء، وكيفوه على أنه بيع جزء من المنفعة مجرداً.

ولما كان إنشاء الخلو عند القائلين بجوازه هو من بيع المنفعة فقد ضيقوا بجوازه في إجراءاته في الوقف، بحيث يقتصر فيه على أحوال الضرورة في صور محدودة، وبشروط معينة.

وهذا بخلاف الأملاك الخاصة، فإن المالك له أن يتصرف في ملكه كما يشاء، فله أن ينشئ الخلو على عقاره كما يشاء عند كل من أجاز بيع المنفعة مجردة، سواء كان ذلك لحاجته للمال أو الضرورة أو من غيرها، بخلاف ناظر الوقف الذي له صلاحيات محدودة بالنسبة لعقار الوقف.

قال الشيخ عليش: إن الخلو إذا صح في الوقف ففي الملك أولى لأن المالك يفعل في ملكه ما يشاء.²⁵

التسعيرة الجبرية والإجارة المؤبدة.

إن من أهم أسباب التعامل ببدل الخلو، هو انتشار ما يعرف بالتسعيرة الجبرية لكراء العقارات وكذا الإجارة المؤبدة.

1 - التسعيرة الجبرية: وهي إلزام المؤجر بسعر جبري ثابت، وغالباً يكون أقل من أجره المثل.

وهي وإن جازت قانوناً فإنها لا تجوز شرعاً في حال السعة، فلا يجوز إجبار المالك على إيجار عقاره بأجرة قليلة، وفي حال الاضطرار يجوز بأجرة المثل، وإذا زادت أجره المثل ينبغي أن تزيد أجره العقار، ويجب تقويم الأجرة باستمرار لتلحق بأجرة المثل²⁶.

2 - تأييد الإجارة: فهي الحد من حق المالك في إخلاء المستأجر عند نهاية المدة التي جرى عليها التعاقد، أو الحد من حريته

في أن يؤجر لمن يشاء من المستأجرين.

وإنه في جميع الأحوال لا يجوز الحد من حرية المالك في إخلاء العقار بعد انتهاء المدة التعاقدية، ويكون له كامل الصلاحية في أن يؤجره لمن شاء أو أن يبيعه أو يسكنه، ولا يحق للمستأجر بعد نهاية المدة حق البقاء في العين المؤجرة، بل عليه ردها لمالكها.

والقانون الذي يقر الحق للمستأجر بالقرار الدائم بعد انتهاء مدة العقد مخالف للشريعة الإسلامية التي تنص على أن المالك أحق بالتصرف في ملكه، وأن القول بتأييد الإجارة يؤدي إلى أضرار اجتماعية، ومنها امتناع الكثير من الملاك عن الإجارة خوفاً من قرار المستأجر فيها مع دفعه أجرة زهيدة، وقد حصل في كثير من البلدان حاجة المالك للعقار لبيعه أو السكن فيه فلم يستطع إخراج المستأجر منه حتى بعد انتهاء المدة التعاقدية مما ألحق الضرر الكبير بالملاك، وهذا ما دعا الملاك إلى امتناعهم عن الإجارة، ورفع أسعار إجارة العقار.

وأما ما يدعيه البعض ممن أيدوا هذا القانون بأن فيه مراعاة لمصالح المستأجرين المضطرين للإجارة، فالواقع يثبت أن أكثر المستأجرين في البلاد التي تأخذ بهذا القانون ليسوا مضطرين، بل المضطر قسم منهم قليل جداً، وغالبهم قادر على أن يشتري سكناً، لكنه في ظل التسعيرة الجبرية والمؤبدية يفضل أن يسكن في عقار غيره رغماً عنه بالأجرة التافهة، بل إن الكثير من المستأجرين يكون لديهم مال أكثر من مالك العقار.

وحيث اقتضت الظروف في بعض الأحوال مدّ الإجارة بقوة القانون فإنه لا ينبغي أن يكون الامتداد بأقل من أجرة المثل، ويجب تعديل الأجرة باستمرار لتلحق بأجرة المثل في وقتها .²⁷

وحكم هذا الخلو أنه لا حرج فيه شرعاً، لأن المالك تصرف بملكه بما يشاء، ومن ذلك أن لا يأذن لأحد باستئجار محله إلا بعوض، وحقيقة هذه الحالة هي تتطور للصورة الثانية من الخلو المتقدمة معنا في عقار الوقف، وقد أفتى المتأخرون من المالكية والحنفية بذلك كما تقدم في خلو الحوانيت في مصر.

وقد صدر عن لجنة فتوى الكويت ما يلي: " اتفقت اللجنة على أن الاستعاضة عن الخلو برفع القيمة الإيجارية أمر جائز ويجري على البديل كل أحكام الأجرة بحيث لو فسخ العقد يسترد المبلغ المقدم الذي يخص الفترة والله أعلم"²⁸.

ورأى البعض أن ذلك العوض لا يحتسب من الأجرة بل يكون جعلاً لا غير²⁹.

الحالة الثانية: ما يأخذه المستأجر من المالك.

1 - أن يكون بعد انتهاء مدة العقد:

فلا يجوز أخذ بدل الخلو، فإذا انتهى عقد الإجارة، فلا يجوز للمستأجر أن يأخذ شيئاً من المالك، وعليه أن يسلم العين المؤجرة لصاحبها.

فلو انتهت المدة التعاقدية، ولم يكون هناك اتفاق بين المالك والمستأجر من أول العقد على حق القرار للمستأجر، فيجب على المستأجر تسليم العقار لمالكه، وما يعطيه القانون من حق البقاء في العقار للمستأجر محظ سحت، فلو أخذ بدل الخلو مقابل تخلية العقار فهذا باطل .

30

2 - أن يكون قبل انتهاء مدة:

الإجارة في البلاد التي لا تأخذ بقوانين تأييد الإجارة، يصح فيها للمستأجر التمسك بعقد الإيجار ويرفض فسخه.

وأما أخذ المال مقابل فسخ العقد، فقد اختلف العلماء في تكييف الصورة:

فمنهم من اعتبره بيع منفعة، فهو في الحقيقة يبيع باقي المدة المتفق عليها، وعليه لا حرج عليه في أخذ الخلو في ذلك، فله رفض الإخلاء للمكان إلا بعوض. ومنهم من اعتبره إقالة للعقد، وعلى فرض أنها إقالة فقد اختلف العلماء أيضاً في الإقالة.

فقد ذهب المالكية وأبو يوسف من الحنفية إلى جواز أخذ العوض، لأن الإقالة بيع جديد وبناءً عليه يجوز دفع الزيادة عن الأجرة المقبوضة نظير فسخ العقد .

31

إذا وقع بين المالك والمستأجر اتفاق ابتداءً بأن اشترى جزءاً من المنفعة، أو دفع مبلغاً من المال للمالك، فله في هذه الحالة أخذ بدل الخلو.

الحالة الثالثة: البديل الذي يأخذه المستأجر من المستأجر الجديد.

1 - أن يكون ذلك بعد نهاية مدة الإجارة: فلا يجوز لأنه يكون تصرفاً في ملك الغير، فبعد نهاية مدة العقد يعود العقار لمالكه، وهو حر يصنع في ملكه ما يشاء³².

2 - أن يكون قبل نهاية مدة الإجارة: يجوز للمستأجر القديم أخذ بدل مالي من المستأجر الجديد مقابل إخلائه المحل ليحل مكانه، لأنه يبيع للمدة الباقية من المنفعة المستحقة بعقد الإجارة.

وقد صرح المالكية أن هذه الخلو هو من ملك المنفعة لا من ملك الانتفاع، إذ مالك الانتفاع ينتفع بنفسه ولا يؤجر ولا يهب ولا يعير، ومالك المنفعة له أن يؤجره.

قال الشيخ عليش في فتاواه: "الذي يدور عليه الجواب في ذلك أن الساكن الذي أخذ الخلو إن كان يملك منفعة الحانوت مدة فأسكنها غيره وأخذ على ذلك مالاً، فإن كان الآخذ بيده إجارة صحيحة من الناظر أو الوكيل بشروطها بأجرة المثل فهو سائغ له الأخذ على تلك المنفعة

التي يملكها، ولما إن لم يكن مالكاً للمنفعة بإجارة صحيحة فلا عبرة
33
بخلوه، ويؤجره الناظر لمن يشاء بأجر المثل".

قرار مجمع الفقه الإسلامي بما ينخص بدل الخلو:

قرار رقم 31 (4/6): إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في
دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من 18 - 23
جمادى الآخر 1408هـ الموافق 6 - 11 شباط (فبراير) 1988م، بعد
اطلاعه على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص بدل
الخلو وبناء عليه، قرر 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 - وهو ما يسمى في بعض
البلاد خلواً-، 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.

ثالثاً: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك.

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.

رابعاً: 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، ومراعاة ما تقتضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية.

على أنه في الإيجارات الطويلة المدة، خلافاً لنص عقد الإجارة طبقاً لما تسوغه بعض القوانين، لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر، ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك:

أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين³⁴. والله أعلم

الخاتمة:

بدل الخلو كمعاملة لصيقة بالإجارة وإن لم تكن معرفة لدى الصدر من العلماء إلا إنه مع ظهورها في القرن التاسع هجري تصد لها العلماء بالاجتهاد والتخريج، وأول ما ظهرت كانت مرتبطة بالأوقاف ثم تطورت تعم كراء المحلات والدكانين إلا أن أصبحت في الوقت الراهن تشمل جميع العقارات الخاضعة للكرء.

وخلو ليس وجهها واحدا بل هو صور متعددة، كل له حكمه الخاص به. والشرعية الإسلامية قد تحفظت في بعضها خلافا للقوانين الوضعية.

الهوامش

- 1 - الفراهيدي / العين، ج4، ص 306، وابن المنظور / لسان العرب، ج14، ص239. وتاج العروس، ج38، ص 05.
- 2 - محمد عثمان شبير / المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، ص 67، هذا من أهم المراجع التي اعتمدها كثيرا في هذه الدراسة.
- 3 - الموسوعة الفقهية، ج19، ص279.
- 4 - الشيخ كمال الدين جعيط / استثمار موارد الأحياس
- 5 - الغرقاوي / التنبيه بالحسن في منفعة الخلو بالسكنى، ص 36. محمد عثمان شبير / المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي
- 6 - الأستاذ الدكتور وهبة الزحيلي / بدل الخلو، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

- 7 - فضيلة الأستاذ إبراهيم فاضل الدبو / حكم الشريعة في بدل الخلو (السرقفلية)، مجلة مجمع الفقه الإسلامي
- 8 - الحصكفي / الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار ، ج 01، ص 395.
- 9 - عليش محمد بن أحمد بن محمد ، أبو عبد الله المالكي / فتح العلي المالكي في الفتوى على مذهب الإمام مالك، ج 02، ص 249 ومنح الجليل شرح مختصر خليل، ج 07، ص 52.
- 10 - الحموي / غمز عيون البصائر، ج 01، ص 318. الرحماني / نوازل فقهية معاصرة، ج 01، ص 228.
- 11 - الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي، ج 03، ص 433.
- 12 - فتح العلي المالكي، ج 02، ص 252.
- 13 - شرح الزرقاني على مختصر خليل وحاشية البناي، ج 06، ص 228.
- 14 - ابن عابدين / الدر المختار وحاشية، ج 06، ص 26.
- 15 - عليش محمد بن أحمد بن محمد / منح الجليل شرح مختصر خليل، ج 07، ص 52.
- 16 - حاشية ابن عابدين، ج 04، ص 17، الموسوعة الفقهية، ج 19، ص 299.
- 17 - الشرنبلالي / مفيدة الحسن في دفع ظن الخلو بالسكنى، ص 77.
- 18 - د. الجيدي / العرف والعمل في المذهب المالكي، ص 47.
- 19 - الحموي، المرجع السابق، ص 161.
- 20 - رد المحتار، ج 4، ص 520.
- 21 - محمد عثمان شبيب / المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، ص 65.
- 22 - الأرض الأميرية: هي الأرض التي يكون رقبته للدولة، وحق الانتفاع بها للمتصرفين فيها وفق شروط محددة.
- 23 - العقود الدرية: ابن عابدين، ج 02، ص 217، الموسوعة الفقهية ج 19، ص 296.
- 24 - وهبة الزحيلي / بدل الخلو، مجلة مجمع الفقه الإسلامي (4/ 1730).
- 25 - عليش / فتح العلي المالكي، ج 02، ص 252.
- 26 - سيد سابق / فقه السنة، ج 03، ص 104.. غمز عيون البصائر: الحموي (عند الحديث عن قاعدة الضرر لا يزال بالضرر). جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود: المنهاجي، ج 01، ص 62.
- 27 - بحوث فقهية (بدل الخلو): د. محمد سليمان الأشقر ص 58 - 59.
- 28 - مجموعة الفتاوى الشرعية، ج 01، ص 366.
- 29 - رد المحتار، ج 04، ص 523. الرحماني / نوازل فقهية معاصرة، ج 01، ص 262. المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي: محمد عثمان شبيب، ص 72.

- 30- بحوث فقهية (بدل الخلو): د. محمد سليمان الأشقر، ص 55 - 57.
- (31) اختلف في الإقالة، فقال الشافعية هي فسخ مطلقاً، وقال المالكية هي بيع مطلقاً، وفصل الحنفية فقال أبو حنيفة: هي فسخ في حق العاقدين وبيع في حق الثالث، وقال محمد بن الحسن: هي فسخ إذا أمكن ذلك وإلا تكون بيعاً ضرورةً، وقال أبو يوسف بعكس ذلك. القاضي أبو محمد عبد الوهاب بن نصر البغدادي المالكي / الإشراف على نكت مسائل الخلاف، ج 02، ص 570. السرخسي / المبسوط، ج 14، ص 10.
- 32 - د. محمد سليمان الأشقر / بحوث فقهية (بدل الخلو): ص 61.
- 33 - عيش / فتح العلي المالک: ج 02، ص 250.
- 34 - قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ص 47.