١٠٩٢٢
٣٩/٥/١٧

From: MN Rs [mailto:rsmn7629@gmail.com]
Sent: Friday, January 26, 2018 10:07 AM
To: re-fatwa@darululoomkarachi.edu.pk
Subject: البيع والشراء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
وبعد :
ما حكم بيع الخلو المعروف فى ديارنا بسرقلفى (**وهو ببعض وجوهه هكذا أن يشترى مثلا من عمرو دكانا بمأة دالر باعتبار امتيازه وأهميته وامارقبته فباق على ملك عمرو فينتفع به زيد ويعطي للبائع أجرة وكراء قليلا وكلما أراد يبيعه من أي شخص كيف شاء ولا حق للمالك الأول في أخذه منه بلا عوض .....**) مع كونه متعارفا ومعتادا بين الناس فى الحوانيت ؟
من فضيلتكم أريد الجواب والفتوى القاطع للنزاع **مدللا مطابقا للمذهب الحنفي.**
جزاكم الله خيرا
المستفتي نعمت الله راشد

C90

Scanned with CamScanner

بسم الله الرحمن الرحيم

الجواب حامداً ومصلياً

بيع الخلو الذي ذكرتم صورته في السؤال (والذي يسمى بيع حق القرار أيضاً) لا يجوز في أصل المذهب الحنفي لكونه رشوة أو عوضاً عن حق مجرد.

نعم هناك بديل شرعي يمكن ان يستخدم مكان عقد الخلو وهو كالتالي:

1- يشترط أن تكون الإجارة إلى مدة معلومة كعشر سنين او عشرين سنة مثلا،

2- يجوز للمؤجر أن يأخذ من المستأجر مقدارا مقطوعا من المال، يعتبر كأجرة مقدمة لسنين معلومة، وهذا بالإضافة إلى الأجرة السنوية أو الشهرية. وتجري على هذا المبلغ المأخوذ أحكام الأجرة بأسرها، فلو انفسخت الإجارة قبل أمدها المتفق عليه لسبب من الأسباب، وجب على المالك أن يرد على المستأجر مبلغا يقع مقابل المدة الباقية من الإجارة.

3- إذا كانت الإجارة لمدة معلومة استحق المستأجر البقاء عليها إلى تلك المدة، فلو أراد رجل آخر أن يتنازل للمستأجر عن حقه، ويصير هو المستأجر بدله، يجوز للمستأجر الأول أن يطالب بعوض، ويكون ذلك نزولا عن حق الاستئجار بعوض، ويجوز ذلك قياسا على النزول عن الوظائف بمال. ولكن يشترط لذلك أن تكون الإجارة الأصلية إلى مدة معلومة كعشر سنين مثلا، ويتنازل للمستأجر في أثنائها.

4- إذا كانت الإجارة لمدة معلومة، لا يجوز للمؤجر أن يفسخها إلا بمبرر شرعي، فإن أراد أن يفسخها دون مبرر شرعي، جاز للمستأجر أن يطالبه بعوض، ويكون ذلك نزولا عن حقه بعوض، وهذا بالإضافة إلى ما يستحقه من استرداد جزء باق من المبلغ المقطوع الذي دفعه المستأجر كأجرة مقدمة في بداية العقد. وهذا هو الذي قرره مجمع الفقه الإسلامي بجدة في دورته الرابعة المنعقدة في سنة 1408هـ.

قال العلام المفتي القاضي محمد تقي العثماني-حفظه الله- في كتابه "بحوث في قضايا فقهية معاصرة" (ص: 87)

> والخلو عبارة عن حق القرار في دار أو حانوت، فربما يؤجر صاحب البناء بناءه لمدة طويلة، فيأخذ من المستأجر مبلغا مقطوعا عند عقد الإجارة زيادة على أجرته الشهرية أو السنوية، ويدفع هذا المبلغ يستحق المستأجر أن يبقى على إجارته مدة طويلة. ثم ربما ينقل المستأجر حقه هذا إلى غيره، فيأخذ منه مبلغا يستحق به عقد الإجارة مع صاحب البناء، وإذا أراد المالك استرداد بنائه من المستأجر لزمه أن يؤدي إليه مبلغا يتراضى عليه الطرفان. وإن هذه المبالغ كلها تسمى "خلو" أو "جلسة" في شتى البلاد العربية، و"بكرى" و"سلامي" في

Scanned with CamScanner

ديارنا. وأصل الحكم في هذا الخلو عدم الجواز، لكونه رشوة أو عوضا عن حق مجرد.

الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (4/ 521)

وبأن عدم إخراج صاحب الحانوت لصاحب الخلو يلزم منه حجر الحر المكلف عن ملكه وإتلاف ماله مع أن صاحب الخلو لا يعطى أجر المثل،

بحوث في قضايا فقهية معاصرة- القاضي محمد تقي العثماني (ص: 87)

ولكن أفتى بعض الفقهاء بجوازه. وأول من عرف بتجويز الخلو العلامة ناصر الدين اللقاني رحمه الله تعالى، من علماء المالكية في القرن العاشر،

بحوث في قضايا فقهية معاصرة- القاضي محمد تقي العثماني (ص: 89)

ولكن الذي ظهر لي بعد مراجعة كتب المالكية الذين ينسب إليهم جواز الخلو، أن ما أفتوا بجوازه ليس هو الخلو المتعارف في عصرنا، والذي هو عبارة عن حق الاستئجار المجرد، بدون أن يكون للمستأجر في الدار أو الحانوت عين قائمة. ولم أر عندهم جواز ذلك، بل وجدت خلافه. وإنما الخلو الذي أجاز المالكية أخذ العوض عنه له صور أخرى، للمستأجر في جميعها أعيان قائمة مستقلة في الدار أو الحانوت.

الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (4/ 521)

وقد اشتهر نسبة مسألة الخلو إلى مذهب الإمام مالك والحال أنه ليس فيه نص عنه ولا عن أحد من أصحابه حتى قال: البدر القرافي من المالكية: إنه لم يقع في كلام الفقهاء التعرض؛ لهذه المسألة،.....

بحوث في قضايا فقهية معاصرة- القاضي محمد تقي العثماني (ص: 88)

وأما الحنفية، فقد استدل بعضهم على جواز الخلو بمسألة في الفتاوى الخانية، وهي: " رجل باع سكنى له في حانوت لغيره، فأخبر المشتري أن أجرة الحانوت كذا، فظهر أنها أكثر من ذلك، قالوا: ليس له أن يرد السكنى بهذا العيب ".فزعم المستدلون أن المراد بالسكنى في هذه المسألة هو عين الخلو، ولكن حقق الشرنبلالي أن المراد بالسكنى عين مركبة في الحانوت، وهي غير الخلو، فلا يصح أن يستدل به على جواز الخلو عند الحنفية، فشراء السكنى شراء للعين لا للخلو.

الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (4/ 521)

وقد استدل بعضهم على لزومه وصحة بيعه عندنا بما في الخانية: رجل باع سكنى له في حانوت لغيره فأخبر المشتري أن أجرة الحانوت كذا فظهر أنها أكثر من ذلك قالوا: ليس له أن يرد السكنى بهذا العيب اهـ. وللعلامة

Scanned with CamScanner

الشرنبلالي رسالة رد فيها على هذا المستدل بأنه لم يفهم معنى السكنى؛ لأن المراد بها عين مركبة في الحانوت، وهي غير الخلو.

بحوث في قضايا فقهية معاصرة- القاضي محمد تقي العثماني (ص: 92)

تحقق مما ذكرنا أن بدل الخلو المتعارف الذي يأخذه المؤجر من مستأجره لا يجوز، ولا ينطبق هذا المبلغ المأخوذ على قاعدة من القواعد الشرعية، وليس ذلك إلا رشوة حراما. نعم: يمكن تعديل النظام الرائج للخلو إلى ما يلي:

1- يجوز للمؤجر أن يأخذ من المستأجر مقدارا مقطوعا من المال، يعتبر كأجرة مقدمة لسنين معلومة، وهذا بالإضافة إلى الأجرة السنوية أو الشهرية. وتجري على هذا المبلغ المأخوذ أحكام الأجرة بأسرها، فلو انفسخت الإجارة قبل أمدها المتفق عليه لسبب من الأسباب، وجب على المالك أن يرد على المستأجر مبلغا يقع مقابل المدة الباقية من الإجارة.

2- إذا كانت الإجارة لمدة معلومة استحق المستأجر البقاء عليها إلى تلك المدة، فلو أراد رجل آخر أن يتنازل المستأجر عن حقه، ويصير هو المستأجر بدله، يجوز للمستأجر الأول أن يطالب بعوض، ويكون ذلك نزولا عن حق الاستئجار بعوض، ويجوز ذلك قياسا على النزول عن الوظائف بمال. ولكن يشترط لذلك أن تكون الإجارة الأصلية إلى مدة معلومة كعشر سنين مثلا، ويتنازل المستأجر في أثنائها.

3- إذا كانت الإجارة لمدة معلومة، لا يجوز للمؤجر أن يفسخها إلا بمبرر شرعي، فإن أراد أن يفسخها دون مبرر شرعي، جاز للمستأجر أن يطالبه بعوض، ويكون ذلك نزولا عن حقه بعوض، وهذا بالإضافة إلى ما يستحقه من استرداد جزء باق من المبلغ المقطوع الذي دفعه المستأجر كأجرة مقدمة في بداية العقد. وهذا هو الذي قرره مجمع الفقه الإسلامي بجدة في دورته الرابعة المنعقدة في سنة 1408هـ..... والله سبحانه وتعالى اعلم.

الجواب صحيح
احقر محمود اشرف غفر الله
مفتی جامعہ دار العلوم کراچی
۱۰/ جمادی الاخری /۱۴۳۹ھ
27/ فروری /2018ء

الجواب صحیح
شاہ محمد تفضل علی
۱۱/۶/۱۴۳۹ھ

محمد عبد الله الراعی
دار الافتاء جامعہ دار العلوم کراچی
۱۰/ جمادی الاخری /۱۴۳۹ھ
27/ فروری /2018ء

الجواب صحیح
محمد تقی عثمانی
۱۰/۶/۱۴۳۹ھ

Scanned with CamScanner