

بدل الخلو
Badal Khalu

إعرابو

د/ آسية بنت إبراهيم الجنيدل

قسم الفقه - كلية الشريعة - الرياض - المملكة العربية
السعودية



بدل الخلو

آسية بنت إبراهيم الجنيدل

قسم الفقه - كلية الشريعة - الرياض - المملكة العربية السعودية

البريد الإلكتروني: asiaaljunaidel@gmail.com

المُلخَص :

إن الله تعالى قد نظم علاقة العبد بربه بشرعية العبادات، ونظم علاقة الناس فيما بينهم بشرعية المعاملات، فجاءت أحكام المعاملات الشرعية نظاماً كاملاً، رافعاً للظلم والاستغلال، خادماً لحاجيات الإنسان ومنها الإجارة والاستتجار.

وإن من مسائل الإجارة المستحدثة مسألة (بدل الخلو) وقد استخرم الباحث المنهج التحليلي، وقد توصل الباحث لعدة نتائج الخلو هو "المنفعة التي يملكها دافع النقود إلى المالك أو إلى المستأجر قبله ليحصل على حق القرار في العقار".

بدل الخلو هو "مبلغ من المال يدفعه الشخص نظير تنازل المنتفع بعقار - أرض أو دار أو محل أو حانوت - عن حقه في الانتفاع به". من الألفاظ المرادفة للخلو: نقل القدم، والفروغ، والجلسة، والإنزال، والمفتاح.

الألفاظ ذات الصلة بالخلو: الحكر والجذك.

من الأسباب التي أدت إلى ظهور الخلو: شهرة المحل التجاري، والموقع المميز الذي يوجد فيه العقار، وحاجة المالك إلى المال ليبني به العقار الذي يملكه، وحاجة المالك للعين المؤجرة في مدة الإجارة، فيرضي المستأجر بمبلغ ليخرج منها، ووجود قوانين وضعية تعطي المستأجر حق البقاء في العين المؤجرة مع تجميد الأجرة، وتمنع المالك من تأجير عقاره بأجر المثل. الكلمات المفتاحية: بدل الخلو، أحكام الخلو، الخلو وما يتعلق به.

Badal Khalu

Asia bint Ibrahim Al-Junaidel

**Department of Jurisprudence - College of Sharia -
Riyadh - Kingdom of Saudi Arabia**

Email:asiaaljunaidel@gmail.com

Abstract:

Allah Almighty has organized the relationship of the servant with his Lord through the legitimacy of worship, and organized the relationship of people with each other through the legitimacy of transactions, so the provisions of Sharia transactions came as a complete system, eliminating injustice and exploitation, serving the needs of man, including renting and leasing.

One of the newly emerging issues of leasing is the issue of (Badal Khalu), and the researcher used the analytical approach, and the researcher reached several results

Khalu is "the benefit that the payer of money has to the owner or to the tenant before him to obtain the right to decide on the property."

Khalu is "an amount of money that a person pays in exchange for the beneficiary of a property - land, house, shop, or store - relinquishing his right to benefit from it."

Synonyms of Khalu include: transferring the foot, vacating, sitting, lowering, and key.

Words related to vacancy: monopoly and grandfather.

The reasons that led to the emergence of vacancy: the fame of the commercial establishment, the distinguished location in which the property is located, the owner's need for money to build the property he owns, the owner's need for the rented property during the lease period, so the tenant is satisfied with an amount to get out of it, and the existence of positive laws that give the tenant the right to remain in the rented property with the rent frozen, and prevent the owner from renting his property for a fair rent.

Keywords: Vacancy Allowance, Vacancy Provisions, Vacancy And Related Matters.

مقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد ألا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمدًا عبده ورسوله، صلى الله عليه وعلى آله وصحبه ومن اهتدى بهديه إلى يوم الدين، وسلم تسليماً كثيراً، وبعد:

فإن الله تعالى قد نظم علاقة العبد بربه بشرعية العبادات، ونظم علاقة الناس فيما بينهم بشرعية المعاملات، فجاءت أحكام المعاملات الشرعية نظاماً كاملاً، رافعاً للظلم والاستغلال، خادماً لحاجيات الإنسان ومنها الإجارة والاستئجار.

وإن من مسائل الإجارة المستحدثة مسألة (بدل الخلو)^(١)، والتي هي عنوان هذا البحث، وقد انتظم البحث بتوفيق الله تعالى في مقدمة، وثلاثة مباحث، وخاتمة، وفهارس.

المبحث الأول: حقيقة بدل الخلو

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف بدل الخلو

وفيه أربع مسائل:

المسألة الأولى: تعريف بدل الخلو باعتبار مفرداته

وفيه فرعان:

الفرع الأول: تعريف البديل لغةً واصطلاحاً

الفرع الثاني: تعريف الخلو لغةً واصطلاحاً

المسألة الثانية: الموازنة بين التعاريف

المسألة الثالثة: تعريف بدل الخلو باعتباره مركباً

(١) ينظر: بدل الخلو، لحسن محمد نجار ص ٤-٥.

المسألة الرابعة: العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي

المطلب الثاني: الألفاظ المرادفة للخلو

المطلب الثالث: الألفاظ ذات الصلة بالخلو

المبحث الثاني: أسباب بدل الخلو

المبحث الثالث: صور بدل الخلو وأحكامها

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: أخذ المالكِ بدلَ الخلوّ من المستأجر

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: تصوير المسألة ومثالها

المسألة الثانية: التكيف الفقهي لهذه الصورة وحكمها

المطلب الثاني: أخذ المستأجرِ بدلَ الخلوّ من المالك

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: تصوير المسألة ومثالها

المسألة الثانية: التكيف الفقهي لهذه الصورة وحكمها

المطلب الثالث: أخذ المستأجرِ بدلَ الخلوّ من مستأجرٍ جديد

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: تصوير المسألة ومثالها

المسألة الثانية: التكيف الفقهي لهذه الصورة وحكمها

ثم الخاتمة وفيها أبرز النتائج التي توصلت إليها

ثم الملاحق، وذيلت البحث بفهرس المصادر والمراجع، وفهرس الموضوعات.

والله أسأل أن يهديني سواء السبيل، وهو حسبي ونعم الوكيل،

وصلّى الله وسلّم وبارك على نبينا محمد وعلى آله وصحبه

أجمعين.

المبحث الأول
حقيقة بدل الخلو

وفيه ثلاثة مطالب:

- المطلب الأول: تعريف بدل الخلو
- المطلب الثاني: الألفاظ المرادفة للخلو
- المطلب الثالث: الألفاظ ذات الصلة بالخلو

المطلب الأول تعريف بدل الخلو

وفيه أربع مسائل:

- المسألة الأولى: تعريف بدل الخلو باعتبار مفرداته
- المسألة الثانية: الموازنة بين التعاريف
- المسألة الثالثة: تعريف بدل الخلو باعتباره مركبا
- المسألة الرابعة: العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي

المطلب الأول

تعريف بدل الخلو

المسألة الأولى: تعريف بدل الخلو باعتبار مفرداته، وفيها فرعان:

الفرع الأول: تعريف البديل لغة واصطلاحاً

البديل لغة: البديل مصدر بَدِل، وأصل الكلمة: قيام الشيء مقام الشيء الذاهب، وبدل الشيء: غيره، وبديله الخلف منه، وبدلت الشيء إذا غيرته وإن لم تأت له ببديل^(١).

والبديل اصطلاحاً لا يخرج عن المعنى اللغوي.

الفرع الثاني: تعريف الخلو لغة واصطلاحاً

الخلو لغة: الخلو مصدر خلا، وأصل الكلمة يدل على تعري الشيء من الشيء، يقال: خلا المكان إذا لم يكن فيه أحد، وامرأة خلية كناية عن الطلاق، ونسوة خليات: لا أزواج لهن ولا أولاد. ويطلق الخلو على معانٍ إضافية كالانفراد والفراغ، يقال خلا الرجل خلوة: إذا انفرد، والخلي كغني: الفارغ، يقال: أنت خلي من هذا الأمر، ويقال: اخل بأمرك أي تفرد به وتفرد له. و تخليت: تفرغت، وخلا قرن فقرن أي: مضى، والقرون الخالية: الماضية^(٢).

(١) ينظر مادة (بدل) في كل من: جمهرة اللغة (٣٠٠/١)، تهذيب اللغة (٩٣/١٤) - (٩٤)، مقاييس اللغة (٢١٠/١)، لسان العرب (٤٨/١١-٤٩)، مختار الصحاح ص ١٨، المصباح المنير (٣٩/١)، القاموس المحيط ص ١٢٤٧، قاموس المعاني www.almaany.com

(٢) ينظر: مادة (خلا) في كل من: جمهرة اللغة (٦٢١/١)، تهذيب اللغة (٢٣٣/٧) - (٢٣٤)، مقاييس اللغة (٢٠٤/٢-٢٠٥)، لسان العرب (٢٣٧/١٤-٢٣٨)، المصباح المنير (١٨١/١)، تاج العروس (٦-٥/٣٨).

الخلو اصطلاحاً: عرف الخلو في الاصطلاح بعدة تعريفات أذكر

منها ما يلي:

١/ عرفه الأجهوري بقوله "الخلو اسم لما يملكه دافع الدراهم من المنفعة التي وقعت الدراهم في مقابلتها" (١).

٢/ عرف د.محمد سليمان الأشقر الخلو بقوله: "المنفعة التي يملكها دافع النقود إلى المالك أو إلى المستأجر قبله ليحصل على حق القرار في العقار" (٢).

٣/ عرفه محمد رواس قلعت جي بقوله هو: "المال الذي يأخذه من له حق الإخلاء من العقار مقابل تنازله عن حقه في إخلائه المستأجر منه عند انتهاء مدة الإجارة" (٣).

المسألة الثانية: الموازنة بين التعاريف (٤)

يلاحظ أن التعريف الأول والثاني أطلقا الخلو على ذات المنفعة، بينما التعريف الثالث أطلقه على العوض الذي يدفع في مقابل تلك المنفعة، والعلماء الذين تكلموا في الخلو يرون التجوز في ذلك، فالمسألة من باب الاصطلاحات؛ لأن البديل له حكم المبدل عند حذفه، ولا مشاحة في الاصطلاح، لكن هذا لا يعني أن يكون تعريف الخلو وبديله واحد؛ بل لكلٍ منهما تعريف مستقل.

ومن جهة أخرى فالتعريف الأول أطلق المنفعة، ولم يخصها بالعقار

(١) حاشية الدسوقي (٤٣٣/٣).

(٢) بدل الخلو ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٤٧/١).

(٣) معجم لغة الفقهاء ص ٢٠٠.

(٤) ينظر: بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د صالح بن عثمان الهليل ص ١٠-١١، بدل الخلو، لأحمد بن عبدالله الشلالي ص ٥٣-٥٥.

ولا غيره، بينما التعريف الثاني والثالث خصّوها بالعقار.

وبناء على ما ذكر فالتعريف المختار هو تعريف د.محمد بن سليمان الأشقر الذي عرف الخلو بأنه "المنفعة التي يملكها دافع النقود إلى المالك أو إلى المستأجر قبله ليحصل على حق القرار في العقار"؛ وذلك لأنه عرف الخلو بالمنفعة، وخصّها بالعقار.

شرح التعريف^(١):

المنفعة: خرج بها العين، فالخلو لا تمتلك فيه الأعيان، وإنما هو تملك منافع فقط.

التي يملكها دافع النقود: سواء كان هذا الدافع هو المستأجر، أو كان المالك ليخرج المستأجر، وهذا ما سيأتي تفصيله بإذن الله في صور الخلو. وذكر النقود هنا أغلبي، وإلا فإن الخلو يصح ولو لم يكن العوض نقوداً.

إلى المالك أو إلى المستأجر قبله: وهذا على حسب نوع الخلو، فهناك من الخلوات ما يكون التنازل فيها من قبل المالك، ومنها ما يكون التنازل فيها من قبل مستأجر سابق.

ليحصل على حق القرار: هذه من فوائد الخلو، وهي القرار في العقار، فصاحب الخلو يعتبر مالكا لمنفعة العقار.

في العقار: يخرج به ملك المنفعة بغير العقارات من منقولات، وما في حكمها، فالخلو لا يكون إلا في العقارات.

(١) ينظر: بدل الخلو، لأحمد بن عبدالله الشلاحي ص ٥٥-٥٦.

المسألة الثالثة: تعريف بدل الخلو باعتباره مركباً

عُرِّفَ (بدل الخلو) كمصطلح مركب بتعريفات عدة لعل أصحابها ما

يلي:

" بدل الخلو هو مبلغ من المال يدفعه الشخص نظير تنازل المنتفع بعقار - أرض أو دار أو محل أو حانوت - عن حقه في الانتفاع به " (١).

المسألة الرابعة: العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي

أنَّ من معاني الخلو في اللغة: الفراغ، وهو في الاصطلاح، المنفعة المترتبة على إفراغ ما تحت اليد إلى الغير (٢).



(١) ينظر: بدل الخلو، أ.د. وهبة الزحيلي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٢٩/٣)، وعرف بأنه "المبلغ المدفوع لقاء فسح المجال لقيام الدافع باستئجار محل ما". كما في بدل الخلو وتصحيحه، الشيخ محمد علي تسخيري ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٨٢٣/٣)، وعرف أيضاً بأنه "المال المدفوع في مناسبة إخلاء المنفعة المستأجرة في عقار، وليس له علاقة بالأجرة". كما في التعامل ببدل الخلو في المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هلاي www.saadhelaly.com، ويؤخذ عليهما عدم شمولهما لصورة أخذ المالك بدل الخلو من المستأجر.

(٢) ينظر: حكم الشريعة في بدل الخلو، أ.إبراهيم فاضل الدبو ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٦٣/٣).

المطلب الثاني

الألفاظ المرادفة للخلو

هناك ألفاظ مرادفة للخلو، وفيما يلي عرضٌ لما وقفت عليه^(١):

- ١/ (نقل القدم) ووجه التسمية بذلك أن صاحب الخلو ينقل رجله ويخلي المكان منها، وهو ما يسمى بتقبيل المحل في العرف الجاري بنجد.
- ٢/ (الفروغ أو الفروغية) يطلق أهل الشام على الخلو الجلسة؛ باعتبار أن صاحب الخلو يفرغ المكان.
- ٣/ (المفتاح) يطلق أهل مصر على الخلو المفتاح؛ باعتبار أن مالك المنفعة استقل بملكية مفتاح التصرف.
- ٤/ (الجلسة) يطلقها أهل المغرب على الخلو؛ باعتبار أن المستأجر للمحل يجلس فيه.
- ٥/ (الجزاء)، وهذه التسمية في المغرب أيضاً.
- ٦/ (السرقفلية) يطلقها أهل العراق على الخلو.
- ٧/ (الإنزال)، يطلق أهل تونس على الخلو الإنزال.
- ٨/ (خلو الرجل).
- ١٠/ (خلو الحوانيت).

(١) ينظر: منح الجليل (٥٢/٧)، بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د صالح بن عثمان الهليل ص ١١، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، د.محمد عثمان شبير ص ٦٨، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، لسعد الدين محمد الكبّي ص ٤٦٠، بدل الخلو، أ.د وهبة الزحيلي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٢٩/٣، ١٧٣٣)، حكم الشريعة في بدل الخلو، أ.إبراهيم فاضل الدبو ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٦٣/٣) فتوى بعنوان (خلو الرجل)، لمشهور حسن آل سلمان، موقع طريق الإسلام ar.islamway.net/fatwa، التعامل ببديل الخلو في المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هلالي. www.saadhelaly.com.

المطلب الثالث

الألفاظ ذات الصلة بالخلو

أولاً: الحكر:

"الحكر هو حق مرتب على الأرض الموقوفة بإجارة لمدة طويلة يدفع فيها المستحكر لجانب الوقف مبلغاً معجلاً يقارب قيمة الأرض يستخدم لعمارتها أو صيانة مبانيها ويرتب مبلغ آخر ضئيل يستوفى سنوياً لجهة الوقف من المستحكر أو ممن ينتقل إليه هذا الحق" (١).

"فهذه الأجرة تكون سبباً في التخلية بين دافعها، وذلك الوقف المؤجر، فهي بدل خلو" (٢).

ثانياً: الجدك:

وهو الأعيان الثابتة التي يضعها المستأجر بالعقار متصلة كانت أو منفصلة، وتفقد قيمتها برفعها منه، وهو ما يحتاجه أصحاب المصانع والمتاجر كثيراً (٣).

فالخلو والجدك يصدقان على الأعيان المتصلة كالبناء بالعقار، وتثبيت الأخشاب، لكن ينفرد الجدك بالأعيان غير المتصلة كالفناجين بالنسبة للقهوة، والفوط بالنسبة للحمام، وبهذا الاعتبار يكون الجدك أعم (٤).

(١) المعايير الشرعية - معيار (٤٢) الحقوق المالية والتصرف فيها ص ١٢.

(٢) بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د. صالح بن عثمان الهليل ص ١٤

(٣) ينظر: حاشية ابن عابدين (٥٢٣/٤)، بدل الخلو، د. محمد سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٦٦-٦٢/١)، التعامل ببديل الخلو في

المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هلالى www.saadhelaly.com.

(٤) ينظر: حاشية ابن عابدين (٥٢٣/٤)، الموسوعة الفقهية الكويتية (٢٧٨/١٩).

المبحث الثاني

أسباب بدل الخلو^(١)

هناك أسباب عدة أدت إلى ظهور الخلو أبرزها ما يلي:

- ١/ شهرة المحل التجاري، وما يكسبه من سمعة طيبة وإقبال الزبائن عليه.
- ٢/ الموقع التجاري المميز الذي يوجد فيه العقار، وما يحققه من ارتفاع في الأسعار.
- ٣/ بسبب الندرة (كثرة الطلب مع قلة العرض).
- ٤/ حاجة المالك إلى المال ليبنى به العقار الذي يملكه، أو يكمل ما شرع في بنائه، فيأخذ من الراغب في الإيجار بدل الخلو مقدماً ليتمكن من البناء.
- ٥/ حاجة المالك للعين المؤجرة في مدة الإجارة تجعله يرضي المستأجر بمبلغ ليخرج منها.
- ٦/ وجود قوانين وضعية تعطي المستأجر حق البقاء في العين المؤجرة على التأييد مع تجميد الأجرة، أو تمنع المالك من تأجير عقاره بأجر المثل، وتمنعه من حقه في إخلاء المستأجر عند

(١) ينظر: بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٤٨/١، ٥٢)، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، د. محمد عثمان شبير ص ٦٩-٧١، بدل الخلو وتصحيحه، الشيخ محمد علي تسخيري ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤ (٣/١٨٢٣)، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، لسعد الدين محمد الكبّي ص ٤٥٩، التعامل ببديل الخلو في المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هلالى

نهاية مدة عقد الإيجار، وبالتالي صار المستأجر يستغل هذه القوانين فلا يخرج إلا إذا دفع له المالك بدل الخلو. وفي الجهة المقابلة بدأ أصحاب الأملاك يحسبون هذا الحساب عند ابتداء الإجارة، فصاروا يطلبون بدل الخلوات من المستأجرين.



المبحث الثالث
صور بدل الخلو وأحكامها

وفيه ثلاثة مطالب:

- المطلب الأول: أخذ المالكِ بدلَ الخلوّ من المستأجر
المطلب الثاني: أخذُ المستأجرِ بدلَ الخلوّ من المالك
المطلب الثالث: أخذُ المستأجرِ بدلَ الخلوّ من مستأجرٍ جديد

المطلب الأول:

أخذ المالك بدل الخلو من المستأجر^(١)

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: صورة المسألة ومثالها

صورة المسألة:

أن يأخذ صاحب العقار بدل الخلو من المستأجر، ويتفق الطرفان على أجرة شهرية أو سنوية، فوق بدل الخلو، تكون في الغالب أقل من أجر

(١) هذا النوع ذكره متأخرو المالكية، وأخذوا به، وكان أول من أفتى به منهم الشيخ ناصر الدين اللقاني وفتواه مشهورة، حيث سئل رحمه الله: " ما تقول في خلو الحوانيت الذي صار عرفاً بين الناس في مصر وغيرها، وتغالت الناس فيه حتى وصل الحانوت في بعض الأسواق أربعمائة دينار ذهباً جديداً، فهل إذا مات شخص وله وارث يستحق خلو حانوت مورقه، وهل إذا مات وعليه دين يوفى من خلو حانوته؟ فأجاب بقوله: نعم؛ إذا مات وله وارث فإنه يستحق خلو حانوت مورثه؛ عملاً بعرف الناس، وإذا مات من لا وارث له فإنه يستحقه بيت المال، وإذا مات وعليه دين فإنه يوفى منه ". ينظر: منح الجليل (٥٢/٧)، ونقل بعض متأخري الحنفية هذه الفتوى وأجازوا العمل بها، وإن كان الأصل عندهم أن المنفعة لا تباع منفردة، جاء في حاشية ابن عابدين (٥٢١/٤): " على اعتباره أي اعتبار العرف الخاص ينبغي أن يفتى بأن ما يقع في بعض أسواق القاهرة من خلو الحوانيت لازم، ويصير الخلو في الحانوت حقاً له، فلا يملك صاحب الحانوت إخراجه منها ولا إجارتها لغيره"، وينظر في أن المنفعة لا تباع منفردة. بدائع الصنائع (١٧٣/٤)، الهداية شرح البداية (٢٣١/٣)، وأجازه أيضاً بعض الحنابلة فالبهوتي رحمه الله يصرح بأن الخلوات إذا اشترت بالمال من المالك تكون مملوكة لمشتريها ملكاً مشاعاً؛ لأنه يكون قد اشترى نصف المنفعة. ينظر: مطالب أولي النهى (٣٧٠/٤)، وينظر فيما سبق: بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٥٠-٤٩/١).

المثل بنسبة النصف، وقد يتفق الطرفان على أن يكون للمستأجر حق القرار في الحانوت مدة معينة تكون غالباً مدة طويلة كخمسين أو ستين عاماً^(١)، وبهذا تصير الإجارة لازمة للمستأجر، ولا يحق للمؤجر إخراجه منها إلا بدفع الخلو له^(٢).

مثال ذلك:

أن تكون أجرة السنة الأولى خمسين ألف ريال، وأجرة كل سنة من السنوات اللاحقة عشرة آلاف ريال، فتكون الأربعين ألفاً الزائدة في أجرة السنة الأولى هي بدل الخلو^(٣).

(١) هذا العرف جارٍ الآن في كثير من البلاد في إجارة الحوانيت ونحوها من الأماكن الصالحة لممارسة التجارة أو الصناعة، وغير جارٍ في إجارة العقارات المعدة للسكن الخاص في الغالب، وقد يجري العرف باستحقاق المستأجر حق القرار أبداً ولو لم ينص في العقد على المدة، ولعل الراجح والله أعلم عدم جواز العمل بهذا العرف؛ لأن التمليك على التأبيد حقيقته بيع أعيان، وصاحب العقار إن باعه على التأبيد فقد خرج عن كونه مالكاً له، فلم يعد للمؤجر حق في الجمع بين البيع والإجارة، ولهذا اشترط بعض الباحثين لجواز بدل الخلو في هذه الصورة أن تكون المدة التي يستحق فيها المستأجر منفعة الخلو محددة، طويلة كانت أم قصيرة، ولا تكون مؤبدة. ينظر: بدل الخلو، د. محمد الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٥١-٤٧/١)، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، لسعد الدين محمد الكبي ص ٤٧٢-٤٧٣.

(٢) ينظر: بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٤٨/١)، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، لسعد الدين محمد الكبي ص ٤٦٨.

(٣) ينظر: بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٤٧/١).

المسألة الثانية: التكيف الفقهي لهذه الصورة وحكمها

التكيف الفقهي لأخذ المالك بدل الخلو من المستأجر أنه من باب تعجيل جزء من الأجرة، وهذا ما عليه قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي^(١)، وفتوى لجنة الإفتاء في وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالكويت^(٢)، وذهب إليه بعض الفقهاء المعاصرين^(٣).

وقد اتفق الفقهاء على جواز تعديل جزء من الأجرة، وتأجيل الباقي^(٤).

وبناءً على ذلك فيجوز للمالك أخذ بدل الخلو من المستأجر، وبهذا صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي^(٥)، ونصّ عليه بعض الفقهاء

(١) ينظر: قرار مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي بشأن بدل الخلو، ع ٤٤ (١٨٦٩/٣).

(٢) ينظر: مجموعة الفتاوى الشرعية الصادرة عن قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية في وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في دولة الكويت (١٩٣/١)، ونص الفتوى: " أن الاستعاضة عن الخلو برفع القيمة الإجارية أمر جائز، ويجري على البديل كل أحكام الأجرة، بحيث لو فسخ العقد يسترد المبلغ المقدم الذي يخص الفترة الباقية. والله أعلم "

(٣) ينظر: بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د صالح بن عثمان الهليل ص ٣٠، بدل الخلو، أ.د وهبة الزحيلي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٣٠/٣)، وذهب بعض الفقهاء المعاصرين في تكيف هذه الصورة إلى أنها من باب الجعالة لمجرد التمكين من الاستئجار. ينظر: بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٥٤/١)، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، د. محمد عثمان شبير ص ٧٢.

(٤) ينظر: المبسوط (١١١/١٥)، القوانين الفقهية ص ١٨١، كفاية الأخيار ص ٥٨٦، المبدع (١١٥/٥).

(٥) ينظر: قرار مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي بشأن بدل الخلو، ع ٤٤ (١٨٦٩/٣).

المعاصرين^(١).

أدلة ذلك:

الدليل الأول:

أن العوض المبدول من المستأجر للمالك في مقابل جزء من المنفعة فجاز^(٢).

الدليل الثاني:

أن الإنسان حرّ في ملكه له أن يبيع ما شاء منه كما يشاء، ومن لازم ذلك ألا يأذن لأحد بدخوله إلا بعوض^(٣).

الدليل الثالث:

أن عرف الناس قد جرى في كثير من البلاد الإسلامية على إساعة بدل الخلو من المستأجر إلى المالك كجزء مقدم من القيمة الإيجارية، والعمل بالعرف معتبر^(٤).

(١) ينظر: بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د. صالح بن عثمان الهليل ص ٣٠، بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٤٨/١).

(٢) ينظر: مطالب أولي النهى (٣٧٠/٤).

(٣) ينظر: بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٥٤/١)، بدل الخلو في الفقه الإسلامي، للشيخ محيي الدين قادي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤ (١٨٠٦/٣)، بدل الخلو، لأحمد الشلالي ص ١٩٠.

(٤) ينظر: التعامل ببديل الخلو في المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هاللي

المطلب الثاني

أخذ المستأجر بدل الخلو من المالك

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: تصوير المسألة ومثالها:

صورة المسألة:

أن يؤجر المالك العقار لمستأجر مدة معينة، ثم يرغب باسترداده أثناء مدة العقد، فيطلب من المستأجر الخروج، وقد لا يرضى المستأجر، فيلجأ المؤجر إلى دفع مبلغ للمستأجر ليخرج قبل انتهاء المدة، وقد يكون للمستأجر خلو في العقار فلا يفرغ العقار للمالك إلا إذا دفع له قيمة الخلو، إضافة إلى ما تبقى من قيمة الإجارة^(١).

مثال ذلك:

أن يستأجر زيد دكاناً لمدة خمس سنوات، ثم يرغب المالك باسترداد العقار بعد سنتين، فليس له ذلك إلا برضى زيد؛ لأن الإجارة عقد لازم، ولزيد أن يطلب من المالك مبلغاً لإفراغ العقار له، إضافة إلى قيمة ما تبقى من مدة الإجارة^(٢).

(١) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، لسعد الدين محمد الكبي

ص ٤٦٥، بدل الخلو، لأحمد الشلالي ص ٢٠٥.

(٢) ينظر: بدل الخلو، لأحمد الشلالي ص ٢٠٥.

المسألة الثانية: التكييف الفقهي لهذه الصورة وحكمها:

التكييف الفقهي لأخذ المستأجر بدل الخلو من المالك أنه إقالة بعوض^(١).

وقد اختلف الفقهاء في حكم الإقالة بعوض بناءً على اختلافهم في تكييف الإقالة هل هي بيع أو فسخ.

فذهب المالكية إلى أن الإقالة بيعٌ، وبالتالي يجوز أخذ العوض عليها^(٢).

وذهب الجمهور وهم أكثر الحنفية^(٣)، والشافعية^(٤)، والحنابلة^(٥) إلى أن الإقالة فسخٌ، فلا يجوز أخذ العوض عليها.

والراجح والله أعلم جواز الإقالة بعوض؛ لأنها تجري مجرى الصلح

(١) ينظر: بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د. صالح بن عثمان الهليل ص ٢٧، بدل الخلو، أ.د. وهبة الزحيلي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤ (١٧٣٠/٣)، وذهب بعض الفقهاء المعاصرين في تكييف هذه الصورة إلى أنها بيع منفعة. ينظر: بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٥٦/١)، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، د. محمد عثمان شبير ص ٧٤، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، لسعد الدين محمد الكبي ص ٤٦٧.

(٢) ينظر: المدونة الكبرى (٥٥٩/١١، ٤١١/١٤)، الاستنكار (٤٩٧/٦-٤٩٨)، الكافي لابن عبد البر ص ٣٦١.

(٣) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٠/١٤)، تحفة الفقهاء (١١٠/٢-١١١)، المحيط البرهاني (١١٥/٧).

(٤) ينظر: الأم (٣٨/٣)، الشرح الكبير للرافعي (٢٨٢/٤)، روضة الطالبين (٤٩٣/٣).

(٥) ينظر: المغني (٩٦/٤)، شرح الزركشي (٥٨/٢)، الإتناف (٤٧٥/٤-٤٧٦).

بين المتعاقدين، وقياساً على العربون^(١)؛ فكما أنه يجوز للبائع أخذ العربون عند عدم استمرار المشتري في العقد، فكذلك يجوز أخذ العوض على الإقالة عند عدم الاستمرار في العقد.

ولبيان حكم هذه الصورة يقال: أخذ المستأجر بدل الخلو من المالك لا

يخلو من حالين:

الحال الأولي: أن يؤخذ بدل الخلو في أثناء مدة عقد الإجارة

بناءً على ما سبق ترجيحه في التكليف الفقهي لهذه الصورة فإنه يجوز للمستأجر أن يأخذ بدل الخلو من المالك^(٢)، وبهذا صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي^(٣)، ونصّ عليه بعض الفقهاء المعاصرين^(٤).

أدلة ذلك:

الدليل الأول:

أن المستأجر إذا ملك المنفعة جاز له أن يتصرف فيها كتصرف

المشتري بالمبيع^(٥).

(١) ينظر: القواعد لابن رجب ص ٤٣٨.

(٢) ينظر: المراجع السابقة.

(٣) ينظر: قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي

بشأن بدل الخلو، ع ٤ (١٨٦٩/٣).

(٤) ينظر: بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د. صالح بن عثمان الهليل ص ٥٨،

المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، د.محمد عثمان شبيب ص ٧٤،

التعامل ببديل الخلو في المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هلالى

www.saadhelaly.com

(٥) ينظر: حاشية الدسوقي (٣/٣٩٥)، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام،

لسعد الدين محمد الكبّي ص ٤٦٦

الدليل الثاني:

أنَّ بدل الخلو هنا تعويضٌ عن تنازل المستأجر عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك^(١).

الحال الثانية: أن يؤخذ بدل الخلو بعد انتهاء مدة عقد الإجارة

أخذ المستأجر بدل الخلو من المالك بعد انتهاء مدة الإجارة محرم، وبهذا صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي^(٢)، ونصَّ عليه بعض الفقهاء المعاصرين^(٣).

وهذا يتصور في ظل القوانين التي تقضي بتأبيد الإجارة، وبالتالي يمنع المالك من التصرف في ملكه إلا إن دفع مبلغاً للمستأجر يسترد عقاره منه^(٤).

(١) ينظر: قرار مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي بشأن بدل الخلو، ع ٤٤ (١٨٦٩/٣).

(٢) ينظر: المرجع السابق.

(٣) ينظر: بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د. صالح بن عثمان الهليل ص ٥٨، بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٥٦/١)، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، د. محمد عثمان شبير ص ٧٤، المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، لسعد الدين محمد الكبّي ص ٤٦٨، التعامل ببديل الخلو في المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هلاي www.saadhelaly.com

(٤) القانون لم يقصد بالمدة القانونية أن يتربح منها المستأجر، وإنما كان يهدف إلى إيوائه بحكم الضرورة، وليس للمستأجر استغلال ذلك الوضع للحصول على بدل الخلو. ينظر: بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة (٦٥/١)، التعامل ببديل الخلو في المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هلاي www.saadhelaly.com.

واستدلوا على تحريم هذه الصورة بما يلي:

الدليل الأول:

أن أخذَ المستأجر بدل الخلو من المالك بعد انتهاء مدة العقد أكلٌ لأموال الناس بالباطل^(١)، والله عز وجل يقول: ﴿يَأْيُهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا﴾^(٢).

والرسول ﷺ يقول: (لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه)^(٣).

الدليل الثاني: أن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر^(٤).

الدليل الثالث:

أن هذا التصرف يؤدي إلى مفاصد كبيرة منها أنه يقلل من وجود العقارات المعدة للإيجار؛ حيث يتجه الملاك إلى بناء العمارات للتملك دون الإيجار، وهذا مما يزيد أزمة السكن^(٥).

(١) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، لسعد الدين محمد الكبّي ص ٤٦٨، التعامل ببديل الخلو في المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هلالي

www.saadhelaly.com

(٢) من آية (٢٩) سورة النساء.

(٣) أخرجه البيهقي في سننه الكبرى، كتاب (الغصب)، باب (من غصب لوحاً فأدخله في سفينة أو بنى عليه جداراً قد مضى) برقم (١١٣٢٥)، وصححه الألباني. ينظر: إرواء الغليل (١٨٠/٦).

(٤) ينظر: قرار مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي بشأن بدل الخلو، ع ٤٤ (١٨٦٩/٣).

(٥) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، د.محمد عثمان شبير ص ٧٥.

المطلب الثالث

أخذُ المستأجرِ بدلَ الخلوِّ من مستأجرٍ جديدٍ

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: تصوير المسألة ومثالها

صورة المسألة:

أن لا يخلي المستأجر العقار لمستأجر جديد إلا بعوض مالي في مقابل التنازل عن اختصاصه بمنفعة العقار^(١).

مثال ذلك:

أن يستأجر زيد دكاناً بأجرة سنوية قدرها خمسين ألف ريال لمدة عشر سنوات، ثم يرغب زيد بإفراغ العقار لمستأجر جديد بعد سنتين، ولا يفرغ له العقار إلا إذا دفع له المستأجر الجديد مبلغاً مالياً في مقابل التنازل عن اختصاصه بمنفعة العقار، فإذا دفع له المبلغ انتقل الحق من زيد إلى المستأجر الجديد^(٢).

وهذه الصورة هي الأكثر شيوعاً ووقوعاً، وهي التي تمثل بدل الخلو في الأعم الأغلب سواء في الماضي أو الحاضر^(٣).

(١) ينظر: بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، د.علي محيي الدين علي القره داغي ص ٤١٦، بدل الخلو، لأحمد الشلاحي ص ٢٢٥.

(٢) بدل الخلو، لأحمد الشلاحي ص ٢٢٥.

(٣) ينظر: بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د. صالح بن عثمان الهليل ص ٢٦-٢٧، بدل الخلو، أ.د. وهبة الزحيلي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ٤٤ (١٧٣١/٣).

المسألة الثانية: التكيف الفقهي لهذه الصورة وحكمها

تكيف هذه الصورة على أنها تأجير للعين المؤجرة^(١).

وجمهور الفقهاء من الحنفية^(٢)، والمالكية^(٣)، والشافعية^(٤)، والحنابلة^(٥) على جواز تأجير العين المؤجرة بشرط أن يؤجرها لمن يقوم مقامه أو دونه في الضرر^(٦)، وأن لا يشترط عليه المؤجر أن يستوفي المنفعة بنفسه^(٧).
وذهب الإمام أحمد في رواية عنه إلى عدم جواز تأجير العين المؤجرة^(٨).

والراجح ما ذهب إليه الجمهور وهو جواز تأجير العين المؤجرة؛ لأن الإجارة كالبيع، فكما أن بيع المبيع جائز فكذاك إجارة المستأجر^(٩).
ثم اختلف القائلون بجواز تأجير العين المؤجرة في حكم الزيادة على أجرة المثل.

فذهب الجمهور إلى جواز ذلك، وهذا قول المالكية^(١٠)، ومذهب الشافعية^(١١)، ومذهب الحنابلة^(١٢).

(١) ينظر: بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د صالح بن عثمان الهليل ص ٢٦.

(٢) ينظر: العناية شرح الهداية (٣٤٥/٨)، حاشية ابن عابدين (٩١/٦).

(٣) ينظر: التاج والإكليل (٤٠٧/٥)، شرح الخرشي (١٠/٧).

(٤) ينظر: المهذب (٤٠٣/١)، أسنى المطالب (٤٢٤/٢).

(٥) ينظر: الكافي لابن قدامة (٣٢٥/٢)، المغني (٢٧٧/٥).

(٦) ينظر: المغني (٢٧٧/٥).

(٧) ينظر: أسنى المطالب (٤٢٤/٢).

(٨) ينظر: المغني (٢٧٧/٥).

(٩) ينظر: الكافي لابن قدامة (٣٢٥/٢).

(١٠) ينظر: التاج والإكليل (٤٠٧/٥).

(١١) ينظر: المهذب (٤٠٣/١).

(١٢) ينظر: الإنصاف (٣٤/٦).

وذهب الحنفية إلى المنع من ذلك فقالوا: له أن يؤجر العين المؤجرة بأجرة المثل أو أقل (١).

والراجح ما ذهب إليه الجمهور وهو القول بالجواز؛ لأن الإجارة بيع، وبيع المبيع يجوز برأس المال، وبأقل منه، وبأكثر منه (٢).
ولبيان حكم هذه الصورة يقال: أخذ المستأجر بدل الخلو من مستأجر جديد لا يخلو من حالين:

الحال الأولى: أن يؤخذ بدل الخلو في أثناء مدة عقد الإجارة

بناءً على ما مرَّ في التكييف الفقهي فإنه يجوز للمستأجر أن يأخذ بدل الخلو من مستأجر جديد بالشروط السابقة، وإن زاد على أجرة المثل، وهو قول جمهور الفقهاء (٣) وبهذا صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي (٤)، ونص عليه بعض الفقهاء المعاصرين (٥).

قال الأجهوري: " ملك الخلو من قبيل ملك المنفعة لا من قبيل ملك الانتفاع، وحينئذٍ فلمالك الخلو بيعه، وإجارته، وهبته، وإعارته، ويورث عنه " (٦).

أدلة ذلك:

(١) ينظر: حاشية ابن عابدين (٩١/٦).

(٢) ينظر: المهذب (٤٠٣/١)، كشف القناع (٥٦٦/٣).

(٣) ينظر: المراجع السابقة.

(٤) ينظر: قرار مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي بشأن بدل الخلو، ع ٤٤ (١٨٦٩/٣).

(٥) ينظر: بدل الخلو، أ.د. وهبة الزحيلي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٣١/٣)، حكم الشريعة في بدل الخلو، أ.إبراهيم فاضل الدبو ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٦٧/٣).

(٦) حاشية الدسوقي (٣٩٥/٣).

الدليل الأول:

أن المستأجر مالكٌ لمنفعة العين المؤجرة أثناء المدة، ومالك المنفعة له استيفاء المنفعة بنفسه أو بغيره، سواء بعوض كالإجارة أم بغير عوض كالإعارة بخلاف مالك الانتفاع؛ فإنه ينتفع بنفسه فقط^(١).

الدليل الثاني:

أن العادة والعرف قد جريا في كثير من البلاد الإسلامية على أخذ المستأجر بدل الخلو من المستأجر الجديد لتمكينه من المنفعة المستأجرة في مدتها المعتبرة، والعادة محكمة^(٢)، والعرف حاكم؛ لعدم مخالفتها النصوص الشرعية^(٣).

الدليل الثالث:

أن المستأجر متصرفٌ فيما يملكه؛ لأنه مالك المنفعة، ولا يوجد ما يمنع من ذلك شرعا^(٤).

الحال الثانية: أن يؤخذ بدل الخلو بعد انتهاء مدة عقد الإجارة

إذا انتهت مدة الإجارة، فلا يجوز للمستأجر أن يأخذ بدل الخلو من

(١) ينظر: الفروق للقرافي (٣/٣٦٦)، فتح العلي المالك (٢/٢٥١)، بدل الخلو في الفقه الإسلامي، أ.د صالح بن عثمان الهليل ص ٥١، بدل الخلو، أ.د وهبة الزحيلي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤ (٣/١٧٣١).

(٢) ينظر: الأشباه والنظائر للسيوطي ص ٧، الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ٩٣، غمز عيون البصائر (١/٢٩٥).

(٣) ينظر: التعامل ببديل الخلو في المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هلاي

www.saadhelaly.com

(٤) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، لسعد الدين محمد الكبّي ص ٤٦٦.

مستأجر جديد، وبهذا صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي^(١)، ونصّ عليه بعض الفقهاء المعاصرين^(٢).

أدلة ذلك:

الدليل الأول:

أن حق المستأجر في منفعة العين ينتهي بانتهاء عقد الإجارة مع المالك، وما يطلبه من بدل ليس في مقابل عين ولا منفعة^(٣).

الدليل الثاني:

أن أخذ البديل والحال هذه يعد سحتاً حراماً، والمنتازل غاصباً، وآكلاً أموال الناس بالباطل، ومعتدياً على حقوق الآخرين^(٤).



(١) ينظر: قرار مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي بشأن بدل الخلو، ع ٤٤ (١٨٦٩/٣).

(٢) ينظر: بدل الخلو، أ.د. وهبة الزحيلي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٣٢/٣)، حكم الشريعة في بدل الخلو، أ.إبراهيم فاضل الدبو ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٦٧/٣)، بدل الخلو، لأحمد الشلالى ص ٢٣٢، بحث التعامل ببديل الخلو في المساكن والمحلات التجارية، لسعد الدين هاللي www.saadhelaly.com.

(٣) ينظر: قرار مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي بشأن بدل الخلو ع ٤٤ (١٨٦٩/٣)، حكم الشريعة في بدل الخلو، أ.إبراهيم فاضل الدبو ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٦٧/٣).

(٤) ينظر: بدل الخلو، أ.د. وهبة الزحيلي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي ع ٤٤ (١٧٣٣/٣).

الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، أحمده تعالى وأشكره على ما منّ به وتفضل من إتمام هذا البحث، الذي بذلت فيه الوسع والجهد، فما كان فيه من صواب فمن الله وحده، وما كان فيه من خطأ أو تقصير أو نسيان فمني والشيطان، وأستغفر الله مما كان.

وأعرض فيما يلي أهم النتائج التي توصلت إليها من خلال البحث:

١/ الخلو هو "المنفعة التي يملكها دافع النقود إلى المالك أو إلى المستأجر قبله ليحصل على حق القرار في العقار".

٢/ بدل الخلو هو " مبلغ من المال يدفعه الشخص نظير تنازل المنتفع بعقار - أرض أو دار أو محل أو حانوت - عن حقه في الانتفاع به".

٣/ من الألفاظ المرادفة للخلو: نقل القدم، والفروغ، والجلسة، والإنزال، والمفتاح.

٤/ الألفاظ ذات الصلة بالخلو: الحكر والجذك.

٥/ من الأسباب التي أدت إلى ظهور الخلو: شهرة المحل التجاري، والموقع المميز الذي يوجد فيه العقار، وحاجة المالك إلى المال ليبنى به العقار الذي يملكه، وحاجة المالك للعين المؤجرة في مدة الإجارة، فيرضي المستأجر بمبلغ ليخرج منها، ووجود قوانين وضعية تعطي المستأجر حق البقاء في العين المؤجرة مع تجميد الأجرة، وتمنع المالك من تأجير عقاره بأجر المثل.

٦/ يجوز للمالك أخذ بدل الخلو من المستأجر من باب تعجيل جزء من الأجرة.

٧/ يجوز للمستأجر أخذ بدل الخلو من المالك ما دام في أثناء مدة العقد ويحرم بعدها.

٨/ يجوز للمستأجر أن يأخذ بدل الخلو من مستأجر جديد ما دام في أثناء مدة عقد الإجارة ويحرم بعد انتهاء المدة.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين..

وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الملاحق

أولاً: قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بشأن بدل الخلو

ثانياً: المعيار الشرعي رقم (٤٢) بعنوان: الحقوق المالية
والتصرف فيها
- وفيه حق الخلو-

أولاً: قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بشأن بدل الخلو (١)

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم

النبیین وعلى آله وصحبه.

قرار رقم (٦) د ع / ٠٨ / ٨٨

بشأن بدل الخلو

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة في

المملكة العربية السعودية من ١٨ - ٢٢ جمادى الآخرة ١٤٠٨ هـ، الموافق

٦ - ١٢ فبراير ١٩٨٨ م.

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:

١- أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.

٢- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك وذلك في أثناء مدة عقد

الإجارة أو بعد انتهائها.

٣- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد، في أثناء مدة عقد

الإجارة أو بعد انتهائها.

٤- 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

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي ع ٤

(٣/١٨٦٩).

مقطوعا زائدا عن الأجرة الدورية (وهو ما يسمى في بعض البلاد خلوا)، فلا مانع شرعا من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يعد جزءا من أجرة المدة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

ثالثا: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغا مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقيمة المدة، فإن بدل خلو هذا جائز شرعا، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك. أما إذا انقضت مدة الإجارة، ولم يتجدد العقد صراحة أو ضمنا عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له، فلا يحل بدل الخلو، لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.

رابعا: إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعا، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية.

على أنه في الإجازات الطويلة المدة خلافا لنص عقد الإجارة طبقا 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 العين.

ثانيًا:

المعيار الشرعي رقم (42)

الحقوق المالية والتصرف فيها

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين .

التقديم

يهدف هذا المعيار إلى بيان أحكام الحقوق المالية، وكيفية التصرف فيها، وآليات حمايتها. مع إبراز بعض الحقوق التي تمارس في معاملات المؤسسات المالية الإسلامية (المؤسسة/المؤسسات)¹.

والله الموفق،،،

1 استخدمت كلمة (المؤسسة/المؤسسات) اختصاراً عن المؤسسات المالية الإسلامية، ومنها المصارف الإسلامية.

3 المعيار الشرعي رقم (42) الحقوق المالية والتصرف فيها

نص المعيار

1. **نطاق المعيار**
يتناول هذا المعيار بيان الحقوق المالية، وأنواعها، وأحكامها وشروطها، وضوابطها، وكيفية التصرف فيها، واليات حمايتها. كما يتناول أهم الحقوق التي تمارس في معاملات المؤسسات. ولا يتناول هذا المعيار الحقوق غير المالية والحقوق الناشئة عن الخيارات (مثل خيار الشرط وخيار النقد وغيرهما) ولا ما يتعلق بالوقف لأن له معياراً خاصاً.
2. **تعريف الحقوق المالية**
الحق المالي هو اختصاص شخص (طبيعي أو اعتباري) قرر به الشرع سلطة أو تكليفاً، وصلاح أن يكون محلاً للمعاوضة.
3. **أنواع الحقوق المالية**
للحقوق المالية ثلاثة أنواع :
 - 1/3 الحقوق الشخصية: هي الحقوق الواردة على الذمة التي يكون محلها التزاماً على شخص معين، مثل الديون المتعلقة بذمة المدين .
 - 2/3 الحقوق العينية: هي الحقوق التي يكون محل العقد فيها شيئاً معيناً بذاته بحيث يكون لصاحب الحق سلطة مباشرة على الشيء دون حاجة إلى تدخل شخص آخر سواء كانت حقوقاً عينية أصلية، أم حقوقاً عينية تبعية.
 - 1/2/3 الحقوق العينية الأصلية: هي حقوق توجد مستقلة بذاتها بحيث لا يستند الحق في وجوده إلى حق آخر يتبعه، مثل حق الملكية التامة.
 - 2/2/3 الحقوق العينية التبعية: هي حقوق عينية لا تقصد بذاتها، وإنما لضمان الوفاء بالحقوق الشخصية، مثل حق الرهن.
 - 3/2/3 يترتب على التفرقة بين الحق العيني والحق الشخصي تمكين صاحب الحق العيني من تتبع حقه في العين مباشرة بالوسائل المعتبرة ، وأما صاحب الحق الشخصي فلا يمكنه تتبع حقه في شيء معين .
 - 3/3 الحقوق المعنوية
 - 1/3/3 الحقوق المعنوية هي حقوق مالية ترد على أشياء غير محسوسة وتخول صاحبها الاختصاص بنتائجها.
 - 2/3/3 أنواع الحقوق المعنوية: للحقوق المعنوية أنواع منها: الاسم التجاري والعنوان التجاري والعلامة التجارية والرخصة التجارية، والملكية الذهنية أو الفكرية، والفنية، والصناعية، وحقوق الابتكار.
 - 3/3/3 أحكام الحقوق المعنوية :
 - 1/3/3/3 الاسم التجاري، والعنوان التجاري، والعلامة التجارية، والتأليف، والاختراع والابتكار هي حقوق خاصة لأصحابها، أصبح لها في العرف المعاصر قيمة مالية معتبرة لتسول الناس لها. وهذه الحقوق مصنونة شرعاً ويعتد بها، فلا يجوز الاعتداء عليها.
 - 2/3/3/3 يجوز التصرف في الحقوق المعنوية ونقل أي منها بعوض مالي، إذا انتفى الغرر والتدليس والغش باعتبارها حقوقاً مالية.
 - 3/3/3/3 الرخصة التجارية: الرخصة التجارية هي حق تمنحه السلطة لبعض التجار للعمل بها في نشاطات محددة. ويجوز لصاحب الرخصة أن يتصرف بها بمال أو بدونه، إلا إذا منع القانون ذلك صراحة.

4/3 تكتسب الحقوق المالية بالعقود، أو الشروط، أو الإرث، أو القضاء، وقد تثبت بالتقادم والأسبقية إذا توافرت الشروط الشرعية الخاصة بكل سبب مُكسب للحق .

4. الحقوق المتفرعة عن حقوق الملكية

- 1/4 يتفرع عن حق ملكية العين والمنفعة ، حق التصرف الكامل إلا ما منعه الشرع، سواء كان بالنقل الكامل بعوض أم بدونه، أم بنقل المنفعة فقط .
- 2/4 يتفرع عن حق ملكية المنفعة القدرة على الانتفاع بالشيء (بنفسه أو بغيره) والتقييد بشروط المالك ، والضمان للعين المنتفع بها في حالات التعدي والتقصير ومخالفة الشروط .
- 3/4 يتفرع عن ملك الانتفاع والاختصاص حق الاستعمال الشخصي فقط دون غيره .

5. حقوق الارتفاق

- 1/5 حق الارتفاق الخاص هو حق مقرر لعقار على عقار آخر ، مثل حق الشرب، وحق المجرى، وحق مسيل الماء، وحق المرور .
- 2/5 حق الارتفاق العام هو الانتفاع بالمرافق العامة للدولة ونحوها .
- 1/2/5 ينحصر حق الشخص في الارتفاق العام على الانتفاع الشخصي فقط

6. حقوق الجوار المالية

- 1/6 تترتب على حق الجوار القائم على ملكية الطبقات (العلو والسفل) آثار تتمثل في منع التصرف بكل ما يضر الآخر ضرراً ببناءً، أو حسب الظن الغالب .
- 2/6 يترتب على اشتراك مالكي الطبقات في ملكية الأرض التي بنيت عليها ما يلي:
- 1/2/6 في حالة انهزام السفل بسبب من صاحبه يجبر على البناء حتى لا يتضرر من فوقه .
- 2/2/6 إذا لم يتسبب صاحب السفل في الهدم فإن المرجع في ذلك إلى القضاء بما يحقق المصلحة ويدبر الضرر عن الطرفين أو الأطراف .
- 3/2/6 الانتفاع بالمرافق والخدمات المشتركة .

7. حق الشفعة

- 1/7 تعريف الشفعة : الشفعة هي حق امتلاك العقار المبيع جبراً على مشتريه بالثمن الذي بيع به وتثبت الشفعة للشريك في العقار أو الجوار .
- 1/1/7 يشترط أن يكون المال المشفوع فيه عقاراً أو منقولاً تابعاً للعقار وما يلحق به تبعاً .
- 2/1/7 يشترط في ثبوت الشفعة للجوار أن يتشارك العقاران في حقوق الارتفاق أو في بعضها .
- 2/7 أحكام الشفعة
- 1/2/7 يحل الشفيع محل المشتري في الحقوق إذا تساوت الظروف مثل التأجيل في الثمن ، وعليه ما على المشتري من واجبات، مثل دفع المصاريف المعتادة في نقل الملكية .
- 2/2/7 إذا تعدد الشفعاء يكون استحقاق كل منهم للشفعة على قدر نصيبه في الملك المشاع .
- 3/2/7 لا يسقط الحق في الأخذ بالشفعة بموت الشفيع ، وإنما ينتقل إلى ورثته .
- 4/2/7 يجب طلب الشفعة فوراً عقب العلم بحسب مقتضى العرف أو الأنظمة، فإن علم ولم يطالب بها سقط حقه فيها .
- 5/2/7 يجوز للشفيع أن يبطل جميع التصرفات الواردة على العين المشفوعة قبل الأخذ بالشفعة ولو تداولتها الأيدي .
- 6/2/7 لا تثبت الشفعة بانتقال الملك بغير البيع وما في حكمه فلا تثبت في انتقاله بسبب الميراث أو الوصية أو الهبة بغير عوض .

- 8. حق الخلو:** الخلو هو حق مبني على حق المستأجر في القرار في عقار أو محل تجاري. وله عدة صور :
- 1/8 إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية 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 .
- 2/8 إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر في 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، باعتباره تعويضاً 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 ، والمالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.
- 3/8 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 الإجازات 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 على التنازل بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو ، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين .

9. حق التحجير

- 1/9 التحجير هو وضع اليد على أرض وإعلامها بعلامات متعارف عليها بإذن ولي الأمر.
- 2/9 التحجير يفيد الاختصاص والأحقية على غيره ولا يفيد التملك .
- 3/9 يجوز لمن قام بالتحجير النزول عن حق الأسبقية بمال على وجه الصلح ، ولكن لا يجوز له بيعه لأنه لم يملكه بعد.
- 4/9 يسقط حق التحجير بعدم استخدام الأرض لمدة ثلاث سنين أو بحسب ما في الأنظمة.

10. الاعتياض عن الحقوق

- 1/10 لا يجوز الاعتياض - ببيع أو غيره - عن حقوق الاختيارات (Options).
- 2/10 لا يجوز الاعتياض عن الحقوق التي وضعت لدفع الضرر مثل حق الشفعة.
- 3/10 يجوز الاعتياض عن حقوق الارتفاق بالبيع ونحوه .
- 4/10 يجوز بيع حق الانتفاع، والاختصاص، وحق الأسبقية.

11. كيفية التصرف في الحقوق

- 1/11 الأصل في جميع الحقوق المالية قبولها للتصرف . ولصاحب الحق مطلق التصرف في حقه مع مراعاة مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية ، وبخاصة ما يأتي:
- 1/1/11 عدم التعسف في استعمال الحق.
- 2/1/11 تقديم المصلحة العامة إذا تعارض معها استخدام حق الملكية.
- 2/11 مع مراعاة ما جاء في هذا المعيار فإن من أوجه التصرف المشروعة في الحق المعاوضات بأنواعها، والتبرعات، والإسقاطات، والمشاركات، وحوالة الحق وينظر المعيار الشرعي رقم (7) بشأن الحوالة.

12. حماية الحقوق

- 1/12 الحقوق مصنونة من أي اعتداء عليها.
2/12 من طرق حماية الحقوق المالية :
- بالإضافة لما اشتمل عليه المعيار الشرعي رقم (5) بشأن الضمانات.
(أ) عدم سقوط الحقوق بالتقادم. ولكن التقادم للمدد المحددة قد يمنع سماع الدعوى.
(ب) حق الحبس: هو حق مقرر للدائن على مال بحوزته للمدين حتى يستوفي دينه الحال من المدين مالك المال، وهو أنواع منها:
1. حق البائع في حبس المبيع حتى يستوفي الثمن الحال.
 2. حق الصانع والأجير في حبس ما عمل فيه حتى يستوفي الأجرة الحالة.
 3. حق المؤجر في حبس متاع المستأجر في العين التي أجرها حتى يستوفي دين الأجرة الحالة لأنه حائز للعين والعين حائزة للمتع.
 4. حق الناقل في حبس المتاع المنقول حتى يستوفي أجرة النقل.
 5. حق المودع لديه بأجر في حبس الوديعة حتى يستوفي الأجرة.
 6. حق الوكيل في حبس مال الموكل حتى يستوفي أجرة الوكالة.
- (ج) إذا أفلس المشتري ووجد البائع المبيع بعينه فهو أحق به (حق الاسترداد) إذا قررتة الانظمة السارية، وينظر المعيار الشرعي رقم (43) بشأن الإفلاس.

13. بعض التطبيقات المعاصرة للتصرف في الحقوق المالية

- 1/13 يجوز النص في أنظمة الشركات على حق الأولوية في الاكتتاب في زيادة رؤوس أموال الشركات فيثبت لكل شريك حق الأولوية على غير الشركاء في الاكتتاب عند تقرير زيادة رأس مال الشركة، ويكون الاكتتاب حسب نسبة مساهمة الشريك في رأس مال الشركة قبل تقرير الزيادة.
- 2/13 حق الأولوية قابل للتنازل عنه للغير بدون عوض مع مراعاة ما تقرره القوانين أو نظم الجمعيات العمومية للشركات.

14. تاريخ إصدار المعيار

صدر هذا المعيار بتاريخ 4 ذي القعدة 1430 هـ الموافق 23 تشرين الأول (أكتوبر) 2009م.

هيئة المحاسبة والمراجعة
للمؤسسات المالية الإسلامية

اعتماد المعيار

اعتمد المجلس الشرعي الحقوق المالية والتصرف فيها في اجتماعه رقم (25) المنعقد في الفترة من 2- 4 ذي القعدة 1430هـ الموافق 21-23 تشرين الأول (أكتوبر) 2009م.

ملحق (أ)

نبذة تاريخية عن إعداد المعيار

قررت الأمانة العامة تكليف مستشار شرعي لإعداد دراسة بشأن الحقوق المالية والتصرف فيها في 13 شوال 1425 هـ الموافق 25 تشرين الثاني (نوفمبر) 2004 م .

وفي اجتماع لجنة المعايير الشرعية الذي عقد بتاريخ 4 شعبان 1426 هـ الموافق 8 أيلول (سبتمبر) 2005م ناقشت اللجنة مسودة مشروع معيار الحقوق المالية والتصرف فيها وأدخلت التعديلات اللازمة.

عرضت مسودة مشروع المعيار المعدلة على المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (16) المنعقد في المدينة المنورة - المملكة العربية السعودية في الفترة من 7 - 12 جمادى الأولى 1427 هـ الموافق 3 - 9 حزيران (يونيو) 2006م، وتبين أن الموضوع بحاجة إلى دراسة أخرى تعنى بالجوانب الشرعية.

كلف الأمانة العامة مستشاراً شرعياً لإعداد دراسة بشأن الحقوق المالية والتصرف فيها في 14 جمادى الآخرة 1430 هـ الموافق 7 حزيران (يونيو) 2009م .

عقدت الأمانة العامة جلسة استماع، وقد تم الاستماع إلى الملاحظات التي طرحت خلال الجلسة، وقام أعضاء من المجلس الشرعي بالإجابة عن الملاحظات، والتعليق عليها.

وفي اجتماع المجلس الشرعي رقم (25) الذي عقد في مملكة البحرين في الفترة من 2 - 4 ذي القعدة 1430 هـ الموافق 21 - 23 تشرين الأول (أكتوبر) 2009م - ناقش المجلس مشروع معيار الحقوق المالية والتصرف فيها وأدخلت التعديلات اللازمة واعتمد المعيار.

فهرس المصادر والمراجع

- ١- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، للشيخ محمد ناصر الدين الألباني، بإشراف: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي - بيروت، الطبعة الثانية ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م.
- ٢- الاستذكار الجامع لمذاهب فقهاء الأمصار، لأبي عمر يوسف بن عبد الله بن عبد البر النمري القرطبي، تحقيق: سالم محمد عطا - محمد علي معوض، دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى ٢٠٠٠م.
- ٣- أسنى المطالب في شرح روض الطالب، لزكريا الأنصاري، تحقيق: د. محمد محمد تامر، دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى ١٤٢٢هـ - ٢٠٠٠م.
- ٤- الأشباه والنظائر، لزين العابدين بن ابراهيم بن نجيم، دار الكتب العلمية - بيروت.
- ٥- الأشباه والنظائر، لعبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي، دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى ١٤٠٣هـ.
- ٦- الأم، لمحمد بن إدريس الشافعي أبو عبد الله، دار المعرفة - بيروت، الطبعة الثانية ١٣٩٣هـ.
- ٧- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، لعلي بن سليمان المرداوي أبو الحسن، تحقيق: محمد حامد الفقهي، دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- ٨- بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، للدكتور علي محيي الدين علي القره داغي، دار البشائر الإسلامية.
- ٩- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، لعلاء الدين الكاساني، دار الكتاب العربي - بيروت، الطبعة الثانية ١٩٨٢م.
- ١٠- بدل الخلو، د. محمد بن سليمان الأشقر ضمن بحوث فقهية في

- قضايا اقتصادية معاصرة، دار النفائس - الأردن ط ١٤١٨ هـ - ١٩٩٨ م.
- ١١- بدل الخلو، لحسن محمد نجار.
- ١٢- بدل الخلو رسالة ماجستير، لأحمد بن عبد الله بن ناصر الشلاحي ١٤٣٣ هـ.
- ١٣- بدل الخلو في الفقه الإسلامي، د.صالح بن عثمان الهليل، دار المؤيد - الرياض، الطبعة الأولى ١٤١٧ هـ - ١٩٩٦ م.
- ١٤- بدل الخلو في الفقه الإسلامي، للشيخ محيي الدين قادي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي - العدد الرابع.
- ١٥- بدل الخلو وتصحيحه، للشيخ محمد علي تسخيري ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي - العدد الرابع.
- ١٦- بدل الخلو، أ.د. وهبة الزحيلي ضمن أبحاث مجمع الفقه الإسلامي الدولي - العدد الرابع.
- ١٧- تاج العروس من جواهر القاموس، لمحمد مرتضى الحسيني الزبيدي، تحقيق: مجموعة من المحققين، دار الهداية.
- ١٨- التاج والإكليل لمختصر خليل، لمحمد بن يوسف بن أبي القاسم العبدري أبو عبد الله، دار الفكر - بيروت، الطبعة الثانية ١٣٩٨ هـ.
- ١٩- تحفة الفقهاء، لعلاء الدين السمرقندي، دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٤ م.
- ٢٠- تهذيب اللغة، لمحمد بن أحمد الأزهرى، دار إحياء التراث العربي - بيروت، تحقيق: محمد عوض مرعب، الطبعة الأولى ٢٠٠١ م.
- ٢١- جمهرة اللغة، دار العلم - بيروت، الطبعة الأولى ١٩٨٧ م.
- ٢٢- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، لمحمد عرفه الدسوقي، تحقيق: محمد عليش، دار الفكر - بيروت.

- ٢٣- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي وهو شرح مختصر
المزني، علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري الشافعي، تحقيق:
الشيخ علي محمد معوض و الشيخ عادل أحمد عبد الموجود، دار
الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.
- ٢٤- حكم الشريعة في بدل الخلو، أ.إبراهيم فاضل الدبو ضمن أبحاث
مجمع الفقه الإسلامي الدولي - العدد الرابع.
- ٢٥- الدر المختار شرح تنوير الأبصار (حاشية ابن عابدين)، لمحمد أمين
بن عابدين، دار الفكر - بيروت، الطبعة الثانية ١٣٨٦ هـ.
- ٢٦- الذخيرة، لشهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، تحقيق: محمد حجي،
دار الغرب - بيروت ١٩٩٤ م.
- ٢٧- روضة الطالبين وعمدة المفتين، للنووي، المكتب الإسلامي - بيروت،
الطبعة الثانية ١٤٠٥ هـ.
- ٢٨- سنن البيهقي الكبرى، لأحمد بن الحسين بن علي بن موسى أبو بكر
البيهقي، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، مكتبة دار الباز - مكة
المكرمة، ١٤١٤ هـ.
- ٢٩- شرح الزركشي على مختصر الخرقى، لشمس الدين أبي عبد الله محمد
بن عبد الله الزركشي المصري الحنبلي، تحقيق: عبد المنعم خليل
إبراهيم، دار الكتب العلمية - لبنان / بيروت، الطبعة الأولى ١٤٢٣ هـ
- ٢٠٠٢ م.
- ٣٠- الشرح الكبير، لعبد الرحمن بن محمد بن قدامة المقدسي، مطبعة
المنار - القاهرة، تحقيق: محمد رشيد رضا.
- ٣١- الشرح الكبير للرافعي، لعبد الكريم بن محمد الرافعي القزويني.
- ٣٢- شرح مختصر خليل، لأبي عبد الله محمد بن عبد الله الخرشبي، دار
الفكر - بيروت.

- ٣٣- العناية شرح الهداية، لمحمد بن محمد البابرّي.
- ٣٤- غمز عيون البصائر، لأحمد بن محمد مكي الحسيني الحموي الحنفي، دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥ م.
- ٣٥- فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، لمحمد بن أحمد بن عليش، دار المعرفة.
- ٣٦- الفروع وتصحيح الفروع، لمحمد بن مفلح المقدسي أبو عبد الله، تحقيق: أبو الزهراء حازم القاضي، دار الكتب العلمية - بيروت الطبعة الأولى ١٤١٨ هـ.
- ٣٧- الفروق أو أنوار البروق في أنواع الفروق، لأبي العباس أحمد بن إدريس الصنهاجي القرافي، تحقيق: خليل المنصور، دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى ١٤١٨ هـ - ١٩٩٨ م.
- ٣٨- القاموس المحيط، لمحمد بن يعقوب الفيروز آبادي، مؤسسة الرسالة - بيروت.
- ٣٩- القواعد، لابن رجب الحنبلي، مكتبة نزار مصطفى الباز، مكة، الطبعة الثانية ١٩٩٩ م.
- ٤٠- القوانين الفقهية، لمحمد بن أحمد بن جزي الكلبي الغرناطي.
- ٤١- الكافي في فقه الإمام المجل أحمد بن حنبل، لعبد الله بن قدامة المقدسي، المكتب الإسلامي - بيروت.
- ٤٢- كشاف القناع عن متن الإقناع، لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي، تحقيق: هلال مصيلحي مصطفى هلال، دار الفكر - بيروت ١٤٠٢ هـ.
- ٤٣- كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار، لتقي الدين أبي بكر بن محمد الحسيني الحسنيي الدمشقي الشافعي، تحقيق: علي عبد الحميد

- بلطجي ومحمد وهبي سليمان، دار الخير - دمشق، الطبعة الأولى
١٩٩٤ م.
- ٤٤- لسان العرب، لمحمد بن مكرم بن منظور الأفرقي المصري، دار صادر
- بيروت، الطبعة الأولى.
- ٤٥- المبدع في شرح المقنع، لإبراهيم بن محمد بن عبد الله بن مفلح
الحنبلي، المكتب الإسلامي - بيروت، ١٤٠٠هـ.
- ٤٦- المبسوط، لمحمد بن أحمد بن أبي سهل السرخسي، دار المعرفة -
بيروت، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م.
- ٤٧- مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابعة لمنظمة التعاون الإسلامي.
- ٤٨- مجموعة الفتاوى الشرعية الصادرة عن قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية
في وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في دولة الكويت من عام
١٣٩٧هـ - ١٤٠٥هـ.
- ٤٩- المحيط البرهاني، لمحمود بن أحمد بن الصدر النجاري برهان الدين
ابن مازة.
- ٥٠- مختار الصحاح، لمحمد بن أبي بكر بن عبدالقادر الرازي، تحقيق:
محمود خاطر، مكتبة لبنان ناشرون - بيروت، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م.
- ٥١- المدونة الكبرى، لمالك بن أنس، دار صادر - بيروت.
- ٥٢- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، لمصطفى السيوطي
الرحيبياني، المكتب الإسلامي - دمشق، ١٢٤٣ هـ - ١٩٦١ م.
- ٥٣- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، د.محمد عثمان
شبير، دار النفائس-الأردن، الطبعة السادسة ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٧ م.
- ٥٤- المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام، لسعد الدين محمد
الكبي، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى ١٤٢٣ هـ -
٢٠٠٢ م.

٥٥- المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

٥٦- معجم لغة الفقهاء، لمحمد رواس قلعت جي رحمه الله و حامد صادق قنبيي، دار النفائس، الطبعة الثانية - ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م.

٥٧- المغني، لعبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي أبو محمد، دار الفكر - بيروت، الطبعة الأولى ١٤٠٥ هـ.

٥٨- مقاييس اللغة، لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الجيل - بيروت - لبنان، الطبعة الثانية ١٤٢٠ هـ - ١٩٩٩ م.

٥٩- منح الجليل شرح على مختصر سيد خليل، لمحمد عيش، دار الفكر - بيروت ١٤٠٩ هـ - ١٩٨٩ م.

٦٠- المهذب في فقه الإمام الشافعي، لإبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي أبو إسحاق، دار الفكر - بيروت.

٦١- الموسوعة الفقهية الكويتية، إصدار وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية لدولة الكويت، مطابع دار الصفوة - مصر، الطبعة الأولى، دار السلاسل - الكويت، الطبعة الثانية.

٦٢- الهداية شرح بداية المبتدئ، لأبي الحسن علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الرشداني المرغياني، المكتبة الإسلامية.

مواقع الإنترنت:

٦٣- موقع سعد الدين هلاي

www.saadhelaly.com

٦٤- موقع طريق الإسلام

ar.islamway.net/fatwa

٦٥- موقع المعاني

www.almaany.com

References:

- 1- eroa2 alghlyl fy t5ryg a7adyth mnar alsbyl ,llshy5 m7md nasr aldyn alalbany ,b eshraf: zhyr alshaoysh , almkthb al eslamy – byrot ,al6b3a althanya 1405h- **1985m.**
- 2- alastzkar algam3 lmzahb f8ha2 alamsar ,laby 3mr yosf bn 3bd allh bn 3bd albr alnmry al8r6by ,t78y8:salm m7md 36a-m7md 3ly m3od ,dar alktb al3lmya - byrot , al6b3a alaoly 2000m.
- 3- asny alm6alb fy shr7 rod al6alb ,lzkrya alansary , t78y8: d. m7md m7md tamr ,dar alktb al3lmya – byrot ,al6b3a alaoly 1422 h - 2000.
- 4- alashbahwalnza2r ,lzyn al3abdyn bn abrahym bn ngym ,dar alktb al3lmya - byrot.
- 5- alashbahwalnza2r ,l3bd alr7mn bn aby bkr alsyo6y , dar alktb al3lmya – byrot ,al6b3a alaoly 1403h.
- 6- alam ,lm7md bn edrys alshaf3y abo 3bd allh ,dar alm3rfa – byrot ,al6b3a althanya 1393h.
- 7- al ensaf fy m3rfa alrag7 mn al5laf 3la mzhb al emam a7md bn 7nbl ,l3ly bn slyman almrdaoy abo al7sn , t78y8: m7md 7amd alf8y ,dar e7ya2 altrath al3rby - byrot.
- 8- b7oth fy f8h alm3amlat almalya alm3asra ,lldktor 3ly m7yy aldyn 3ly al8rh daghy ,dar albsha2r al eslanya.
- 9- bda23 alsna23 fy trtyb alshra23 ,l3la2 aldyn alkasany , dar alktab al3rby - byrot ,al6b3a althanya 1982 m.
- 10- bdl al5lo ,d.m7md bn slyman alash8r dmn b7oth f8hya fy 8daya a8tsadya m3asra ,dar alnfa2s – alardn 61 1418h – 1998m.

- 11- bdl al5lo ,l7sn m7md ngar.
- 12-bdl al5lo rsala magstyr ,la7md bn 3bd allh bn nasr alshlaly 1433h.
- 13- bdl al5lo fy alf8h al eslamy ,d.sal7 bn 3thman alhlyl , dar alm2yd – alryad ,al6b3a alaoly 1417h – 1996m.
- 14-bdl al5lo fy alf8h al eslamy ,lshy5 m7yy aldyn 8ady dmn ab7ath mgm3 alf8h al eslamy aldoly – al3dd alrab3.
- 15-bdl al5lowts7y7h ,lshy5 m7md 3ly ts5yry dmn ab7ath mgm3 alf8h al eslamy aldoly – al3dd alrab3.
- 16-bdl al5lo ,a.dwhba alz7yly dmn ab7ath mgm3 alf8h al eslamy aldoly – al3dd alrab3.
- 17-tag al3ros mn goahr al8amos ,lm7md mrt dy al7syny alzbydy ,t78y8: mgmo3a mn alm788yn ,dar alhdaya.
- 18-altagwal eklyl lm5tsr 5lyl ,lm7md bn yosf bn aby al8asm al3bdry abo 3bd allh ,dar alfkr - byrot ,al6b3a althanya 1398 h.
- 19-t7fa alf8ha2 ,l3la2 aldyn alsmr8ndy ,dar alktb al3lmya – byrot ,al6b3a alaoly 1405 h– 1984m.
- 20-thzyb allgha ,lm7md bn a7md alazhry ,dar e7ya2 altrath al3rby - byrot ,t78y8: m7md 3od mr3b ,al6b3a alaoly 2001m.
- 21-gmhra allgha ,dar al3lm – byrot ,al6b3a alaoly 1987m.
- 22-7ashya aldso8y 3la alshr7 alkbyr ,lm7md 3rfh aldso8y , t78y8: m7md 3lysh ,dar alfkr – byrot.
- 23-al7aoy alkbyr fy f8h mzhb al emam alshaf3ywho shr7 m5tsr almzny ,l3ly bn m7md bn 7byb almaordy albsry alshaf3y ,t78y8: alshy5 3ly m7md m3odw alshy5 3adl a7md 3bd almogod ,dar alktb al3lmya – byrot ,al6b3a

alaoly 1419 h**1999**- .m.

24-7km alshry3a fy bdl al5lo ،a. ebrahym fadl aldbo dmn
ab7ath mgm3 alf8h al eslamy aldoly – al3dd alrab3.

25-aldr alm5tar shr7 tnoyr alabsar (7ashya abn 3abdyn) ،
lm7md amyn bn 3abdyn ،dar alfkr - byrot ،al6b3a
althanya 1386 h.

26-alz5yra ،lshhab aldyn a7md bn edrys al8rafy ،t78y8:
m7md 7gy ،dar alghrb - byrot 1994m.

27-roda al6albynw3mda almftyn ،llnooy ،almktb al
eslamy – byrot ،al6b3a althanya 1405 h.

28-snn albyh8y alkbry ،la7md bn al7syn bn 3ly bn mosy
abo bkr albyh8y ،t78y8: m7md 3bd al8adr 36a ،mktba
dar albaz - mka almkrma ،1414h.

29-shr7 alzrkshy 3la m5tsr al5r8y ،lshms aldyn aby 3bd
allh m7md bn 3bd allh alzrkshy almsry al7nbly ،t78y8:
3bd almn3m 5lyl ebrahym ،dar alktb al3lmya – lbnan
/ byrot ،al6b3a alaoly 1423h**2002** - .m.

30-alshr7 alkbry ،l3bdalr7mn bn m7md bn 8dama
alm8dsy ،m6b3a almnar-al8ahra ،t78y8: m7md rshyd
rda.

31-alshr7 alkbry llraf3y ،l3bd alkrym bn m7md alraf3y
al8zoyny.

32-shr7 m5tsr 5lyl ،laby 3bd allh m7md bn 3bd allh
al5rshy ،dar alfkr – byrot.

33-al3naya shr7 alhdya ،lm7md bn m7md albabrty.

34-ghmz 3yon albsa2r ،la7md bn m7md mky al7syny
al7moy al7nfy ،dar alktb al3lmya – byrot ،al6b3a
alaoly 1405h – 1985m.

35- ft7 al3ly almalk fy alftoy 3la mzhhb al emam malk ،

- lm7md bn a7md bn 3lysh ,dar alm3rfa.
- 36-alfro3wts7y7 alfro3 ,lm7md bn mfl7 alm8dsy abo 3bd allh ,t78y8: abo alzhra2 7azm al8ady ,dar alktb al3lmya - byrot al6b3a alaoly 1418 h..
- 37-alfro8 ao anoar albros fy anoa2 alfro8 ,laby al3bas a7md bn edrys alsnhagy al8rafy ,t78y8: 5lyl almnsor , dar alktb al3lmya - byrot ,al6b3a alaoly 1418h - **1998m.**
- 38-al8amos alm7y6 ,lm7md bn y38ob alfyroz abady , m2ssa alrsala – byrot.
- 39-al8oa3d ,labn rgb al7nbly ,mktba nzar ms6fy albaz , mka ,al6b3a althanya 1999m.
- 40-al8oanyn alf8hya ,lm7md bn a7md bn gzy alklby alghrna6y.
- 41-alkafy fy f8h al emam almbgl a7md bn 7nbl ,l3bd allh bn 8dama alm8dsy ,almktb al eslamy – byrot.
- 42-kshaf al8na3 3n mtn al e8na3 ,lmnsor bn yons bn edrys albhoty ,t78y8: hlal msyl7y ms6fy hlal ,dar alfkr - byrot 1402 h..
- 43-kfaya ala5yar fy 7l ghaya ala5tsar ,lt8y aldyn aby bkr bn m7md al7syny al7syny aldms8y alshaf3y ,t78y8: 3ly 3bd al7myd bl6gywm7mdwhby slyman ,dar al5yr – dmsh8 ,al6b3a alaoly 1994 m.
- 44-lsan al3rb ,lm7md bn mkrm bn mnzor alafry8y almsry ,dar sadr - byrot ,al6b3a alaoly.
- 45-alm3d3 fy shr7 alm8n3 ,l ebrahym bn m7md bn 3bd allh bn mfl7 al7nbly ,almktb al eslamy - byrot ,1400h..
- 46-alm3so6 ,lm7md bn a7md bn aby shl alsr5sy ,dar

alm3rfa – byrot ،1414 h**1993** - _ m.

- 47-mgla mgm3 alf8h al eslamy aldoly altab3a lmnzma
alt3aon al eslamy.
- 48- mgmo3a alftaoy alshr3ya alsadra 3n 86a3 al
efta2walb7oth alshr3ya fywzara alao8afwalsh2on al
eslamya fy dola alkoyt mn 3am 1397h - 1405h.
- 49-alm7y6 albrhany ،lm7mod bn a7md bn alsdr alngary
brhan aldyn abn maza.
- 50-m5tar als7a7 ،lm7md bn aby bkr bn 3bdal8adr alrazy ،
t78y8: m7mod 5a6r ،mktba lbnan nashron - byrot ،
1415h – 1995m.
- 51-alm dona alkbry ،malk bn ans ،dar sadr – byrot.
- 52-m6alb aoly alnhy fy shr7 ghaya almnthy ،lms6fy
alsyo6y alr7ybany ،almktb al eslamy - dmsh8 ،1243 h -
1961m.
- 53- alm3amlat almalya alm3asra fy alf8h al eslamy ،
d.m7md 3thman shbyr ،dar alnfa2s-alardn ،al6b3a
alsadsa 1427h – 2007m.
- 54- alm3amlat almalya alm3asra fy do2 al islam ،ls3d
aldyn m7md alkyby ،almktb al eslamy ،byrot ،al6b3a
alaoly 1423h – 2002m.
- 55-alm3ayyr alshr3ya lhy2a alm7asbawalmrag3a llm2ssat
almalya al eslamy.
- 56- m3gm lgha alf8ha2 ،lm7md roas 8l3t gy r7mh allhw
7amd sad8 8nyby ،dar alnfa2s ،al6b3a althanya –
1408h – 1988m.
- 57-almghny ،l3bd allh bn a7md bn 8dama alm8dsy abo
m7md ،dar alfkr - byrot ،al6b3a alaoly 1405 h.
- 58-m8ayys allgha ،laby al7syn a7md bn fars bn zkrya ،
t78y8: 3bd alsalam m7md haron ،dar algyl - byrot -

Ibnan ,al6b3a althanya 1420h**1999** - .m.

59-mn7 alglyl shr7 3la m5tsr syd 5lyl ,lm7md 3lysh ,dar
alfkr - byrot 1409h**1989** - .m.

60-almhzb fy f8h al imam alshaf3y l ebrahym bn 3ly bn
yosf alshyrazy abo es7a8 ,dar alfkr – byrot.

61-almoso3a alf8hya alkoytya ,esdarwzara
alao8afwalsh2on al eslanya ldola alkoyt ,m6ab3 dar
alsfoa - msr ,al6b3a alaoly ,dar alsasl - alkoyt ,al6b3a
althanya.

62-alhdaya shr7 bdaya almbtd2 ,laby al7sn 3ly bn aby bkr
bn 3bd alglyl alrshdany almrghyany ,almktba al
eslamya.

