

270594 - إذا تنازل المستأجر لغيره أثناء المدة وأخذ بدل الخلو، فهل له أن يطالبه بالسعي الذي دفعه؟

السؤال

استأجر شخص أرض تجارية بقيمة 300 ألف ريال لمدة 15 عام ، ودفع قيمة سعي 2.5% للسعاة ، ثم قام بإنشاء معارض ومحلات عليها ، وبعد مرور سنة تنازل عنها ، أو كما يقول العامة قبلها ، أو نقل قدمها ، لطرف آخر بقيمة مليون ريال ، وسوف يستمر الطرف الجديد بدفع قيمة الإيجار 300 ألف ريال لصاحب الأرض لمدة الـ 14 سنة المتبقية. فكيف يتم حساب قيمة السعي؟ علما بأن نظام وزارة التجارة حدد السعي بالأ يتجاوز 2.5% في حالة الشراء والبيع أو الإيجار لمدة سنة واحدة فقط ، ويمنع تكرار أخذه عن كل سنة. ألا يعتبر مبلغ المليون ريال قيمة إيجارية إضافية لمدة الـ 14 سنة المتبقية ، ولكنها دُفعت مقدما ، ويجب تقسيمها على عدد السنوات لكي نستخرج نسبة 2.5% منها لسنة واحدة فقط ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

يجوز لمن استأجر أرضاً أن يبني عليها بإذن المالك، ويجوز أن يؤجرها لغيره؛ لأن من ملك المنفعة ، جاز أن يستوفيه بنفسه وبغيره، بشرط أن يكون المستأجر الجديد مثله في الضرر أو دونه، ويجوز أن يتنازل -أثناء مدة الإجارة- لمن يحل محله. قال البعلي في "الاختيارات": " ويجوز للمستأجر إجارة العين المؤجرة لمن يقوم مقامه ، بمثل الأجرة ، وزيادة ، وهو ظاهر مذهب أحمد والشافعي .

فإن شرط المؤجر على المستأجر أن لا يستوفي المنفعة إلا بنفسه ، أو أن لا يؤجرها إلا لعدل ، أو لا يؤجرها من زيد ؛ قال أبو العباس [ابن تيمية]: فقياس المذهب ، فيما أراه : أنها شروط صحيحة " انتهى من "الفتاوى الكبرى" (5 / 408).

ثانياً:

يجوز الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد، في أثناء مدة الإجارة، على التنازل عن بقية مدة العقد، لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، وهذا ما يسمى ببديل الخلو.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن بدل الخلو:

"إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من 18-23 جمادى الآخر

1408 هـ الموافق 6-11 شباط (فبراير) 1988 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 :

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 ...

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 تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية" انتهى نقلاً عن "مجلة المجمع" (العدد 4، ج 3 ص 2171).

ثالثاً:

لا يلزم المستأجر الجديد أن يدفع السعي، لأن السعي عقد سمسرة قد تم بين المستأجر الأول والسعاة ، فلا علاقة للمستأجر الجديد به.

ومن ذلك : إذا أراد المستأجر الأول أن يضيف السعي إلى مبلغ المليون ريال الذي أخذها من المستأجر الثاني ، باعتبار أن هذه الإجارة الثانية يستحق عليها سعي ؛ فإن هذا لا يجوز .

لأن السعي إنما يستحقه السمسار لتوسطه بين الطرفين ، فإذا لم يكن سمسار قد توسط بينهما ، فلا سعي لأحد .

فإذا باع المالك ملكه بنفسه ، أو أجرَّ مالك المنفعة المنفعة بنفسه ، فلا حق له في السعي ؛ إنما له ما اتفقا عليه من الأجرة ، أو ثمن المبيع ، الذي تراضيا عليه ، فقط .

والله أعلم.