رابط المادة على منصة باحث

شرح كتاب عمدة الفقه لابن قدامة المقدسي)مستمر(

الدرس 901 | شرح عمدة الفقه | كتاب البيوع | باب الإجارات | للشيخ خالد الفليج

خالد الفليج

لله رب العالمين وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين. اللهم اغفر لنا ولشيخنا ولوالدينا وللسامعين. قال ابن قدامة رحمه الله تعالى باب الايجارات قال وهي عقد على المنافع لازم من الطرفين لا يملك احدهما فسخها ولا تنفسخ بموته ولا جنونه وتنفسخ بتلف العين - 00:00:07

عليها وانقطاع نفعها وللمستأجر فسخها بالعيب قديما كان او حادثا ولا تصح الا على نفع معلوم اما بالعرف كسكنى دار واما بالوصف كخياطة ثوب معين. وبناء حائط وحمل شيء الى موضع معين. وضبط ذلك بصفاته. ومعرفة اجرته - 00:00:27

ان وقعت على عين فلابد من معرفتها ومن استأجر شيئا فله ان يقيم مقامه من يستوفيه من يستوفيه بجارة او غيرها. اذا كان مثله او وان استأجر ارضا بزرع فله زرع ما هو اقل منه ظررا. فان زرع ما هو اكبر ظررا منه او يخالف ظرره ظرره فعليه اجر - 00:00:47

وان اكتر الى موضع معين معين فجاوزه او لحمل شيء فزاد عليه فعليه اجر المثل للزائد. وضمان العين ان تلفت وان تلفت العين من غير تعد فلا ضمان عليه ولا ضمان على الاجير الذي يؤجر نفسه مدة بعينها فيما يتلف في يده من غير تفريط - 00:01:07

ولا على حجام او ختان او طبيب اذا عرف منه حذق الصنعة. ولم ولم تجني يدي ايديهم ولا على الراعي اذا لم ويضمن القصار والخياط ونحوهما مما يتقبل العمل ما تلف بعمله دون ما تلف من حرزه. نعم - 00:01:27

انتهى؟ اي نعم الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى اله وصحبه اجمعين. اما بعد هذا الفصل يتعلق باحكام الاجارة والايجارة هي عقد كالبيع عقد كالبيع من العقود المسماة التي انا التشريع الاسلامي بالاعتناء بها ومعرفة احكامها - 00:01:48

واصلها من جهة اصلها من جهة اللغة يقال من جهة اللغة الايجارة لغة بيع المنفعة الايجار في اللغة هي بيع المنفعة اذا الاجارة غاير البيع وكلاهما عقد ان الاجارة هي بيع المنافع - 00:02:14

والبيع هو بيع الاعيان بيع الاعيان فالاجارة تتعلق ببيع المنفعة ولذا اختلف اه وذكر اهل العلم في تعريفها مثلا يذكر بعضهم في يقول هو عقد على منفعة معلومة هو عقد - 00:02:35

على منفعة مقصودة معلومة مباحة عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبذل والاباحة بعوض معلوم قابلة للبذل والاباحة بعوض معلوم. هذا معنى الاجارة. اذا من جهة اللغة هي بيع - 00:02:53

منفعة ومن جهة الاصطلاح كما ذكر الشافعي وغيرهم وهذا قول الحنابل ايضا هو عقد على آآ منفعة مقصودة معلومة على مقصود معلوم مباحة قابلة للبذل والعوض او قابلة للبذل والاباحة - 00:03:17

بعوض بعوض معلوم وهي مشروعة باتفاق اهل العلم دل على مشروعيتها الكتاب والسنة والاجماع قد خالف ذلك بعض بعض اهل العلم خالف ذلك خالف هذا الاجماع ابو بكر ابن الاصم - 00:03:34

نسب ذلك بكر الصم انه كان لا يرى لا يرى تجويز الاجارة لانه يقول هي بيع منافع وبيع المنفعة بيع لا يستوفى الا بعد الا بعد آآ الا بعد العقد - 00:03:52

ولا يجوز استياء ولا يجوز عنده ان يباع شيء قبل استيفائه. الان بيع المنفعة لا يمكن ان تستوفيه الا متى الا بعد عقد العقد اذا عقدت العقد تأتي المنافع فانت تدفع ثم تستوفي فيقول لا يجوز ذلك لان المنافع تأتي شيئا فشيئا مثلا - 00:04:05

استأجر سيارة مدة يوم انت تأخذ منفعتها في اربعة وعشرين ساعة قادمة فلا تأخذها في وقت العقد هذا علة التحريم عند ابن الاصم وكذلك نقل عن اسماعيل ابن علية ونقل ايضا عن الحسن البصري رحمه الله تعالى - 00:04:26
ولكن لكن الذي عليه اتفاق اهل العلم وقال غير واحد انه منعقد الاجماع قبل خلاف هؤلاء ان الاجارة جائزة ان الاجارة جائزة ودليلهم قوله تعالى قوله تعالى في في آآ قصة - 00:04:45
آآ قصة موسى مع شعيب عندما قالت يا ابت استأجره ان خير من استأجرت القوي الامين وقوله تعالى سبحانه وتعالى ايضا قوله تعالى في المرضعة في قوله تعالى فاتوهن اجورهن فاتوهن اجورهن - 00:05:03
فهذا دليل معنى الجواز على جواز الاجارة. ومن السنة احاديث كثيرة من ذلك ما جاء في الصحيح عن ابي هريرة رضي الله تعالى عنه النبي قال ثلاثة لنا خصمهم يوم القيامة وذكر منهم رجل استأجر اجيرا فلم يوفيه اجره فلم يوفيه اجره فهذا - 00:05:25
على على ان الاجارة عقد مشروع جائز باتفاق باتفاق اهل العلم وقد انعقد الاجماع ايضا على مشروعية على مشروعية في الايجار على مشروعية الاجارة. اذا هذا ما ما يسمى مشروعية - 00:05:44
الاجارة وانها مشروعة بالاتفاق والسنة مشروعة بالاتفاق مشروع بالكتاب والسنة وان عقد الاجماع ايضا عليها آآ هنا مسألة وهي مسألة الاجارة تقوم على اركان تقوم الايجار على اركان على عاقدين - 00:06:00
على العاقدين يعني هناك عاقد مؤجر وهناك مستأجر وايضا تقوم ايضا على الصيغة صيغة الاجارة وايضا آآ المنفعة المستأجرة اذا عندنا عاقدان المؤجر والمستأجر وكذلك ايضا الصيغة اجرتك وقبلت الايجاب والقبول - 00:06:17
كذلك الاجرة التي التي آآ هي الثمن لهذه الاجارة والرابع الركن الرابع هو هو ما يتعلق ما يتعلق بالصفة صفة او صفة الاجارة ستقع قد تكون محددة بزمن قد تكون محددة بيوم قد تكون محددة بمسافة على حسب نوع الاجازة لانها تقوم على اربعة - 00:06:45
كان عاقدان صيغة وصفة واجر اجر هذه الاجار هذا من جهة من جهة اركان الاجارة اما من جهة شروط الاجارة فالشروط تتعلق بالعاقد هناك شروط تتعلق بالعاقل بالعاقد وهناك شروط تتعلق ايضا بالصفة. وهناك شروطين تتعلق بالاجرة وهناك شروط تتعلق بالعين التي هي - 00:07:12
التي ستستأجر اما من جهة العاقد فشروطهما او ان يكون ان يكون عاقلا. الشرط الاول في العاقدين ان يكون عاقلين ان يكونا عاقلين. فخرج باشتراط العقل خرج المجنون. فالمجنون لا تصح - 00:07:42
ولا يصح ايضا استئجاره. وهذا محل اتفاق بين اهل العلم. اذا الشرط الاول في العاقد ان يكون عاقلا ان يكون عاقلا فخرج المجنون وخرج ايضا من فقد عقله وخرج ايضا غير المميز - 00:08:02
الشرط الثاني شرط البلوغ وهذا الشرط وقع فيه خلاف بين اهل العلم منهم من جعله شرطا ومنهم من لم يجعله شرطا ولكن الذي لم يجعل البلوغ شرطا جعل التمييز شرطا بان يكون مميزا ومثله يصح تصرفه اما الذي لا يصح تصرفه - 00:08:23
فان اجارته وتأجيره لا لا ينعقد اذا هذا ايضا الشرط الثاني يكون البلوغ وهذا عند الحنابلة والشافعية انه شرط واما واما عند الاحناف وغيرهم فيرون ان البلوغ ليس بشرط لكن الشرط هو ان يصح تصرف هذا الصغير. لمن كان دون البلوغ يصح تصرفه. واذا اذا لم يصح تصرفه فانه - 00:08:41
فانه اجارته لا تنعقد ينفر يعني يندرج تحت هذا ان لا يكون العاقد محجورا عليه لسفه ولا محجور عليه لتفليس فان كان محجور عليه ايضا لم يصح تصرفه. اذا الشرط المعتبر في هذا الباب ان يكون العاقد ان يكون المؤجر - 00:09:07
والمستأجر يصح تصرفهما. فاذا لم يصح التصرف منهما فان هذا العقد ليس ليس بصحيح هذا من جهة من جهة آآ العاقدين ان يصح تصرفهما بعقل وحسن التصرف. الشرط الثالث ايضا من جهة العقد ان يكون مالكا لها - 00:09:25
ملكا تاما فلا يصح ان يعقد عقد اجاره على شيء لا يملك منفعته الذي لا يملك منفعته لا يصح ان يعقد الاجارة عليه. ومعنى ولا يشترط ان يملك العين انما يملك - 00:09:45
المنفعة. واضح؟ هناك فرق بين يملك العين وبين من يملك المنفعة. اذا قلنا يملك العين لم يصح تأجير المستأجر لانه لا يملك عين هذه

العين وانما يملك منفعته فلا بد ان يكون المؤجر ايضا مالكا لمنفعة هذه العين المؤجرة اما - 00:10:00
اذا لم يملكها مثلا انا استأجرت بيت لمدة سنة هل يجوز لي ان اؤجر هذا البيت على غيري هذه مسألة اذا قلنا يشترط ملك العين لم يجز له ان يؤجره. واذا قلنا واذا قلنا ان الحكم متعلق بملك المنفعة جاز له ان يؤجر هذه المنفعة - 00:10:19
واضح؟ المنفى هي ايش؟ هي سكنى سكن الدار سكن الدار فاذا ملك هذا ملك المنفعة ملكا صحيحا صح ايظا عقده لهذه الايجار اما اذا لم يملك ملكا صحيحا فانه لا فانه لا يصح ايضا عقده لهذه عقد لهذه الاجابة - 00:10:41
واضح هذا من جهة من جهة اه ان يملك ملكا تاما او يكون او او تكون المنفعة ملكا لوليه اذا كان صغيرا فلابد ان يكون مالكا لها اما ان يكون مالكا بنفسه واما ان يكون مالكا بالولاية مالكا بنفسه ان تكون ان يكون متصرف بهذه المنفعة بالولاية - 00:11:00
ان يكون وليا لصغير عنده يملك هذه المنفعة. واضح؟ يعني مثلا يتيم وملك منفعة جاز لوليه ان يتصرف في مصلحة هذا اليتيم فهو يملكها باي شيء الان يملكها يملكها بالولاية. لانه ولي على هذا ولي على هذا الصغير. ولي على هذا الصغير - 00:11:22
ان هذا ما يتعلق بمسألة شروط آآ الشروط في في آآ في العاقد في شطف العاقدين المستأجر والمؤجر اما الشروط الاخرى هي شروط صحة هل نستطيع ان نرخصها نقول شروط صحة الاجارة شروط صحة - 00:11:44
الاجارة الشرط الاول رظا رظا المتعاقدين لابد ان يكون المؤجر راضي ولابد ان يكون المستأجر ايضا وراضي فاذا لم يحصل التراضي بينهما فالعقد فالعقد فاسد وليس وليس بصحيح الشرط الثاني - 00:12:01
ان تكون المنفعة معلومة ان تكون المنفعة معلوم معنى معلومة اي لا بد ان تكون المنفعة معلومة اما ان تملك يعني منفعة الدار في سكناه منفعة الدابة في في ركوبها هذي منفعة معلومة. اما اذا كانت غير معلومة اجرتك اجرتك شيئا املكه وانت لا تعلم ماذا اجر؟ نقول هذا العقد - 00:12:23
ليس بصحيح ولا يصح ولا يصح هذا العقد. اذا هذه ان تكون المنفعة معلومة. الشرط الثالث او ان يكون المعقود عليه مقدور الاستيفاء حقيقة وشرعا حقيقة وشرعا ان يكون المعقود عليه مقدور على الاستيفاء مقدورا على - 00:12:45
الاستيفاء مقدور الاستيفاء حقيقة وشرعا معنى ذلك انه لا بد ان يكون المستأجر مقطوع الاستيفاء فلو استأجر شرعا مثلا شرعا آآ لو استأجر امرأة حائض تقم المسجد على على الصحيح ان الحائض مثلا عند قول الجمهور ان الحائض يجوز ان تدخل - 00:13:05
المسجد فهي اذا المنفعة غير غير مقدورة على الاستيفاء لانها ممنوعة شرعا ان تدخل المسجد حال حيضه حال حيضها فلا بد ان تكون المنفعة ايضا مقدور الاستيفاء حقيقة. مثلا لو اجرك لو اجرك آآ سمكة سمكة في ماء ان - 00:13:27
نقول لا يمكن ان نستوفي انا في البحر او عبد ابق عبد ابق قال اجرتك عبدي ان ان تستخدمه سنة نقول لا يمكن استيفاءه لان هذا العبد غير مقدور على على استيفاء المنفعة على استيفاء المنفعة منه. اذا لا بد ان يكون المعقود عليه مقدور على استيفاء - 00:13:47
حقيقة وشرع هذا حقيقة وذاك شرعا الشرط الرابع مثل هذا ايضا هذا ايضا شرعا هذا ايضا تدخل في اه الشرع انه لابد يعني لو استأجر كافرا في بناء منزل وكان منزله في داخل حدود الحرم نقول لا يمكن استيفاء هذه المنفعة شرعا - 00:14:07
فالعقد لا يصح اذا لا يمكن الشرط ان يكون ان تكون المنفعة مقدوعة على استيفائها حقيقة او شرعا واضح او ان تكون مقطوع الاستيفاء حقيقة شرعا. الخاء الرابع ان تكون المنفعة - 00:14:31
مباحة شرعا مباحة فلو كانت المنفعة محرمة فالعقد فاسد مثال المباحة مثلا استأجر سيارة ليذهب الى مكة يقول جائز وهذا عقد صحيح ومدته مدتها يعني بشروطها. لكن لو استأجر منه - 00:14:47
عودا او طاعودا يعزف به بحفل نقول هذه الاجارة محرمة لماذا؟ لان العقد لان المنفعة محرم لان المنفعة محرمة والعقد على منفعة محرمة يكون يكون محرما يكون محرما. اذا لا بد ايضا تكون المنفعة مباحة. لو استأجر - 00:15:06
مثلا آآ استأجر آآ طبلا استأجر آآ شهر حمرا آآ او استأجر عصارة خمر ليعصر بها الخمر نقول هذه هذه المنفعة منفعة محرمة ولا يجوز ولا يجوز عقد الاجارة عليها. الشرط الخامس - 00:15:27

ان لا يكون العمل المستأجر المستأجر له فرضا او واجبا. اذا كان فرضا واجبا مثلا استأجر ان يصلي صلاة الفريضة. يقول هذا العقد فاسد لماذا لان صلاة الفريضة عليه واجبة - 00:15:46
او استؤجر مثلا ان يعمل عملا وهذا العمل عليه واجب نقول لا يجوز ان يستأجر لان هذا العمل عليه واجب يعني اذا كان اذا كان العمل واجب على الشخص فالاجارة لا تصح لان الاجارة تكون على منفعة مباحة وهذي منفعة ليست واجبة انها واجبة عليه فهو ينتفع بشيء وواجب عليه فلا تصح ايضا على امر واجب - 00:16:04
على على المستأجر يعني واضح؟ الشرط السادس ان تكون المنفعة مقصودة مقصودة بالعادة يعتاد يعتاد استيفاد استيفاؤها. يعني تكون المنفعة مقصودة. لكن اذا كانت المنفعة غير مقصودة يعني بمعنى منفعة السيارة وايش - 00:16:26
الركوب ركوب منفعة الدابة ان يحمل عليها ان يركب عليها هذي منافع مقصودة. لكن لو لو استأجر ترى مثلا آآ دابة دابة مثلا ها الحرث قد يكون منفعة لكن قد بس غير معتادة لكن مثلا استأجر دابة بدعوة لا تتكأنها انها تصيح عند بابه وهي لا تتكلم - 00:16:50
يقول هل منفعة غير غير مقصودة ولا يعتاد ايضا استيفاؤها من تلك المنفعة وهذا نوع عبث فالاستئجار لمثل هذا نقول هذا عقد باء فاسد لماذا؟ لان المنفعة الذي التي تطلبها غير مقصودة في هذا المنفى في هذه - 00:17:20
المنفعة فلابد ان تكون المنفعة معتادة ومقصودة وتفعل عادة. اما ان كانت المنفعة مقصودة غير مقصود. ان تكون منفعة مقصودة ويعتاد استيفاء اما اذا كانت غير معتاد استيفاؤها فهذا عند الشرط هذا ان هذه العقد او على هذه الصفة - 00:17:38
انه ليس ليس بصحيح ليس بصحيح اذا هذا ما يسمى بشروط الاجارة على وجه العموم على شروط العموم. هناك من يشترط شروط الاجارة من جهة اللزوم هناك شوط اللي جاء من جهات اللزوم. من جهة اللزوم هناك شرطان سلامة العين المؤجرة - 00:17:56
من جهة النزول حتى يكون العقد لازم. ويجب اه الاستمرار فيه سلامة العين المؤجرة من حدوث عيب يخلوا بالانتفاع واضح؟ اذا وجد عيب مثلا البيت سقط الميت سقط. هل العين باقية - 00:18:18
العين زالت ما عاد في عين فهنا لا يمكن الانتفاع بهذا الدار لانه لانه سقط. او اصبح بالعين عيب حصل عيب عيب مثلا اصبحت المياه يعني تخرج من داخل دورات المياه تملأ البيت. هذا - 00:18:36
يمنع من الانتفاع بهذا العين. اذا من هذي العين. اذا نقول لابد سلامة العين المؤجرة من حدوث عيب يمنع الانتفاع بها الشرط الثاني عدم حدوث عذر يبيح الفسخ وهناك اعذار تأتي معنا التي تبيح الفسخ. مثلا ان يسقط المنزل - 00:18:54
قال آآ يموت المستأجر يموت مستهزء هذا عذر يبيح يبيح آآ قضاء آآ او او فسخ او آآ عدم لزوم العقد اللي هو عقد اللازم الباحة الاجارة عقد لازم يجب على الطرفين نضيفه كما سيأتي - 00:19:18
الايجار عقد لازم اذا اتفقت الشروط اذا توفرت الشروط وتوفرت الاركان اذ حصلت الاركان والشروط فان الاجابة تكون عقد لازم. اركانها اجر مؤجر وهو اهل لن يؤجر يعني اهليته صحيحة واستأجر المستأجر واهليته صحيحة وقبل المستأجر واوجب المؤجر - 00:19:45
فعكات مباحة قلوب فاكهة مباحة والصفة كانت معلومة وتوفرت الاركان والشروط نقول يجب عليك المضي في هذا العقد ولا ينفسخ الا بشرور الا باسباب يفسخ مثل ما ذكر له هنا عدم اللزوم هي - 00:20:07
اما حدوث عيب واما ان يكون هناك عضو يبيح يبيح الفسق كموت او جنون وما شابه ذلك ايضا هناك شروط تتعلق تتعلق بالاجرة. الاجرة تكون على العقد. الشرط الاول ان تكون الاجرة مالا متقوما معلوما. لا بد يكون المال مقوم. الف ريال الفين ريال متقوم معلوم. لا بد تكون الاجرة معلومة - 00:20:23
هذا شرط اما اذا كان لو اجره قال استأجر البيت بمبلغ من المال ولم يحدده نقول هذا الاجاره غير صحيحة ولا تنعقد وان تم العقد واستأجر المستأجر ومضى فيها سنة ولم يحدد لم يحدد عين المال الذي استأجى بهذه العين نقول يقدر بمثله - 00:20:51
بمثله ويدفع له قيمة هذا العقد اما من جهة ابتدائه فنقول لا يجوز حتى تعرف حتى تعرف الاجرة على هذا على هذا العقد هذا من جهته الشرط الاول الشرط الثاء ايضا - 00:21:14

منهم بعضهم يقول له لا يجوز ان تكون الاجرة جزءا من المعقود عليه تقول لا بعضهم يرى انه لا يجوز ان تكون الاجرة جزءا من المعقود يعني مثال مثاله قال لو قال - 00:21:30
خذ هذا البر واطحنه لي بقفيز منه منهم من يمنع ويقول لا يجوز ان تكون الاجرة من نفس المال الذي الذي استأجره عليه ان استأجره مثلا ان يزرع له هذه الارض - 00:21:44
ويأخذ منها ربع نباتها واضح؟ مع ان هذه تأتي مسألة ايش؟ المزارعة والمساقات والصحيح انها جائزة منهم من يمنع الاقامة يقول انما يكون المزارع والمؤاجرة يكون بالنقدين الذهب والفضة ولا تكون بشيء يخرج والصحيح جواز - 00:22:00
ذلك لكن لو اعطاه مثلا عشرة قفافيز من البر وقال اطحن لي هذه القفافيز العشرة بقافيز واحد. الصحيح يقول جواز ذلك. الصحيح جواز ذلك. هناك من يمنع ويرى انه لا يجوز ان تكون الاجرة بجزء من من نفس المال الذي استأجره - 00:22:20
من استأجروا عليه يقول كونه اجر جزءا من المعقود عليه فالجمهور تفسد الايجار. جماهير العلم يفسدون الاجارة والصحيح والصحيح جوازه. مثلا ان استأجر السلاخ يسلخ له الذبيحة ويذبح بجلد الذبيحة. قال لا يجوز لانه يعطيه بشيء من عمله - 00:22:37
الطحال ايضا بالنخالة او بصاع من الدقيق هذا كله الى هذا الصحيح الصحيح انه الصحيح انه يجوز. الصحيح انه يجوز اذا لابد ان يكون العوظ لابد ان يكون العوظ معلوم - 00:22:54
ولذلك نهى النبي صلى الله عليه وسلم عليه شيء لاي شيء اي شيء فيه غرر الشارع لا يعقد الاجارة عليه ولذلك نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن العرس بالفحل لماذا؟ لانهما قد يقع وقد لا يقع فلكن نهى النبي صلى الله عليه وسلم بعسب - 00:23:12
الفحل هذا ايضا من هذا الشرط من شروط من شروط الاجرة. ثانيا قالوا الا تكن اجرة منفعة من جنس المعقود عليه يعني يقولون الشرط الثاني الا تكون الاجرة منفعة هي من جنس المعقود عليه - 00:23:26
منفعة من جنس المعقود عليه. مثاله كاجارة السكنى بالسكنى والخدمة بالخدمة. يعني استأجرك البيت هذا وتسكني وتسكني فيه معنى اني ما اتصور كاجارة السكنى يعني يعني اؤجرك بيتا ان تسكن هذا البيت هذه اجاره ثم يجعل يجعل اجاره يجعل اجرته سكنى مثله سكنى مثله - 00:23:47
او او الخدمة بالخدمة وهذا الصحيح انهم يقولون يمنعون منه يقول يمنعون ان هذا يفضي الى الى الربا ان يكون من المؤتمر الصحيح انه قال اجرني هذا البيت واجرك بيتي او سكني في بيتك واسكن في بيتي نقول لا حرج في ذاك اذا حصل - 00:24:16
التراضي وليس هذا من اموال وليس من الاموال الربوية ليس من اموال الربوية ليس من الاموال الربوية فهذا ما يتعلق بمسألة اه شروط اذا تكون اه المنفعة الشرط الاول قلنا ايش - 00:24:35
الاجرة تكون مباحة وان وان لا تكون آآ من آآ جزء وان تكون من جزء من نفس المال الذي يأخذه والصحيح والصحيح جواز جواز يقول هنا وهي عقد على المنافع. اذا الاجارة هي عقد - 00:24:48
على المنافع فخرج بهذا القيد ان الاجا لا تكون على الاعيان لا تكون على الاعين وانما تكون على المنفعة لانه باستئجارها يستوفي يستوفي المنفعة ويبقى وتبقى العين. ولذا يقال في هذا ضابط - 00:25:04
كل ما ينتفع به مع بقاء عينه كل ما ينتفع به مع بقاء عينه يجوز اجارته والا فلا يعني لو قيل ما هو ما هو الشيء الذي يؤجر؟ ما هو ضابط التأجير؟ نقول كل - 00:25:23
كل ما كل ما ينتفع به كل ما ينتفع به مع بقاء عينه مع بقاء عينه يجوز والا فلا واضح؟ يعني البيت الان يجوز استئجاره؟ يجوز لان تستفيد من المنفعة والبيت باقي. لكن - 00:25:39
لو اجرك عسل تأكله يجوز لماذا لانه ينفد بمجرد استعماله ينفد ولا تبقى عينه. فاذا اذا اجره عسل وش كان الحكم؟ وش كان العقد؟ عقد بيع الاجاره؟ عقد بيع وليس - 00:25:57
وليس اجارة لازم من الطرفين اذا توفرت الشروط والاركان وتم العقد لزم الطرفين المضي فيه ولا يملك احدهما فسخة لا يملك احد فسخة هذا العقد ولا تنفسخ على الصحيح يقول ولا تنفسخ بموته ولا جنونه وهذي المسألة فيها خلاف منهم من يرى انه بموت احد

العاقدين ينفسخ العقد - 00:26:14
وكذا بجنونه ينفسخ العقد بمعنى اجر زيد لمحمد هذا مسكنا يسكنه مدة سنة وفي اثناء السنة مات زيد مات المؤجر او مات المستأجر عند الاحناف وغيرهم يكون العقد فاسد وبطل - 00:26:44
ويرجع الى ويرجع الى ورثة ورثة ورث الميت منهما فان كان مستأجرا فانه الحكم يعود الى ورثة بيت ان شاء وامضة وانشاءه افسد والصحيح انه يمضي سنة كاملة ولا ينفسخ كما هو المذهب. لا ينفسخ - 00:27:01
ولا بعقد وينتقل العقد الى الى الورثة. ان كان المؤجر ان كان المؤجر هو الميت انتقل العقد الى الورثة ان كان المستأجر هو الميت انتقل حكم الانتفاع بهذه الاجرة بهذا المسكن - 00:27:18
الى ورثته ولم ينفسخ العقد لا بموت احدهما ولا بجنونه انما تنفسخ هنا بتلف العين المعقود عليها بتلف العين المعقود عليها ينفسخ العقد بماء مثاله اجره ارضا اجره ارضا فاحترقت الارض - 00:27:34
اجره مثلا يقطع كثيرا اجره مثل الحمام الاغتسال فخرج اهل القرية كلهم ولم يبق ولم يبقى عنده احد الا ان ندفع باقل الباقية الانتفاع بهذا الحمام باقي لم يبقى فيه احد. ذهب الناس وتركوه. هنا تعطلت منفعة - 00:27:56
العين المؤجرة. هذا قد يحصل الان في مثلا بعض المحلات التجارية التي يؤجر سوق ثم يغلق السوق كامل وينتهي ويتفرق الناس عنه يقول في هذه الحال ايش يبطل العقد ولو كان العقد لمدة سنوات كثيرة لان منفعة الاجرة - 00:28:17
قد انتهت يحصل هذا يحصل هذا مثلا يعني حاصل اذا كان حفريات مثلا حفريات افسدت السوق واصبح الناس لاتها المكان والحفريات تطول سنوات عدة نقول يجوز لصاحب العقد ان يبطل العقد لهذه لهذه المنبر لذهاب المنفعة التي لاجلها - 00:28:35
استأجر ويقول وتنفسخ بتلف العين العين المؤجرة تلفت البيت هذا المؤجر البيت المؤجر سلف. يعني بمعنى استأجر بيتا للسكنة ثم وقع البيت كله وقع وهو في اول السنة وقل يلزم صاحب المنزل ان يعيد بقية المال لهذا المستأجر. يعني مثلا استأجر بخمسين الف وسقط البيت ولم يسك منه الا - 00:28:55
لم يسكنه لم يسكن الا شهران مثلا. نقول يأخذ اجرة الشهرين ويعيد عليه الباقي لان منفعة هذي العين قد ذهبت قد ذهبت. اذا هذا هو ما يبطل او ما يفسخ العقد تلا في العين المعقود عليها. او انقطاع نفعها. انقطاع مثل ما ذكرنا قبل قليل - 00:29:24
فتح فتح حماما في قرية ثم ترك القرية ترك اهل القرية القرية كلما خرجوا منها واصبحت القرية خلوة معطلة هنا في هذه الحالة يجوز للمستأجر ان يبطل هذا العقد ويعود على المؤدب بقية اجرته - 00:29:47
قال وللمستأجر فسخها لمستأجر فاسقها بالعيب اذا كان في العين المؤجر عيبا سواء كان قديما او حديثا اذا كان قديما مثلا استأجر آآ دابة فلما استأجرها الداب اصبحت اراد بها ان يقطع بها مسافة - 00:30:06
مسافة مئة كيلو مثلا فتبين له ان هذه الدابة تظلع وانها لا تستطيع السير يقول هذا عيب عيب يمنع من المضي في العقد فيجوز للمستأجر فسخ هذا العقد ان يفسخ هذا العقد ويعود على المؤجر بحقه يعود عليه بحقه - 00:30:29
هذي هذا بس جهة لو كانت الضلع هذا قديم لو حصل الضلع وهي معه واضح؟ يعني الضلع كان موجود فيها قديما وهو لم ينتبه له فلما استأجره واخذها اذا بها للضلع لا تستطيع قطع هذا المشوار. اخذها - 00:30:48
لما استلمها انكسرت دون ان يتعدى ودون ان يفرط انكسرت وتعطلت منفعتها هنا يقول نقول له يجوز لك ايضا ان تفسخ العقد لان تتعطل لتعطل المنفعة وانما يظمن اذا كان به اذا كان هو المتعدي والمفرط فانكسرت اذا انكسرت بفعل المستأجر ظمنها - 00:31:05
ولزمته ضمنها ولزمت الاجرة على خلاف بين العلم يقول لو انكسرت هل يلزمه الاجرة او يلزمه الضمان؟ منهم من يقول يلزمه الضوء الاجرة ومنهم يقول يلزمه فقط الضمان ولا تلزمه الاجرة بمعنى لو استأجره بالف ريال - 00:31:27
وانكسرت معه بتفريطه قال بعضهم يلزمه الالف ويلزمه ضمان الكسب مع انه لم لم يستوفي منفعة الدابة لم يذهب بها الى المكان الذي اراد لم يذهب بها للمكان الذي اراد وانما انكسر - 00:31:43
معه في اول الطريق قالوا يلزمه الاجرة كاملة على قول لانه هو الذي تعدى وفرط ومما يقول لا تلزمه الاجرة ويعيدها ولكن يلزمه

ضمان هذه الدابة لان منفعة العين لم يستوفيها ولكن يلزمه - 00:32:00
الارش هذا العيب الذي وقع بسببه فتقدر البهيمة سليمة وعائبة ثم يدفع له ما بينهما من القيمة ولا تصح الا على نفع معلوم لا تصح كما قلنا من شروطها ان يكون النفع معلوما. النفع معلوم بمعنى استأجرها - 00:32:19
ليحمل عليها اه استأجر سيارة استأجر سيارة لتبلغه الى مكة هذا نفع معلوم من الرياض الى مكة معلوم فلو تجاوزها يكون متعدي ولكن لو قصر استأجر مكة وبلغ بها الطائف هل هل يخل بهذا العقد؟ يقول لا يخل والعقد والعقد صحيح لكن لو تجاوز مكة الى غيرها - 00:32:42
اصبح متعدي وهنا خلاف ماذا يلزم؟ قيل يلزمه يلزمه اجرة اجرة ما زاد واذا تلفت بهذه الزيادة قالوا يلزمه مع مع الاجرة الظمان. وعلى الخلاف السابق فقيل يلزمه الضمان دون دون اجرة - 00:33:06
زيادة لانه ضمنها بهلاكه بتفريطه وتعديهما اذن له فيه والصحيح انه يضمن و يؤخذ منه اجرة ما زاد قال اما بالعرف كالسكنى كسكنى الدار او بالوصف كخياط ثوب يعني قال نفع معلوم - 00:33:25
اما النفع يكون بعرف الناس اجره بيتا لا شك ان الاجار البيت لا يكون لا يكون لهدمه ولا يكون لبناءه وانما يكون للسكنى فقط فهذا هو عقد الاجار على المنزل. اذا قال اجرني عقارك او اجرني منزلك او مسكنك فانه يريد بذلك ان يسكن ان يسكن فيه. هذا معنى ان - 00:33:47
يكون اه نفعه معلوم اما بالعرف واما بالوصف اما العرف اما واما بالوصل الوصف قال كخياطة ثوب معين اعطى الخياط قماش قال خط لي هذا الثوب هذي اجرة على وصف معين انه يخيط له مثل هالثوب يخيط له مثل هذا الثوب - 00:34:07
او بناء حائض او حمل شيء الى موضع معين وضبط ذلك بصفاته او معرفة اجرته يعني ايضا لن يكون النفع معلوم اما بالعرف واما بالوصف ومن مثله كخياطة ثوب معين او بناء حيط ابن لي هذا الجدار - 00:34:36
مثلا حدد الجدار اربعة امتار في اربعة امتار في علو ثلاثة فحدد له وصفه بالف ريال فهنا يبني ما اشترط او ما اتفق عليه. قالوا وظبط ذلك بصفات او معرفة اجرته. وان وقعت على عين فلا بد من معرفتها. ايضا لابد من معرفة - 00:34:54
العين المستأجرة لان العين تنقسم الى قسمين يعني اما ان تكون يكون على مدة كايجار في الدار شهرا او على العبد للخدمة والرعي مدة معلومة فيشتاط معرفته ان العيان تختلف فتختلف اجرتها. كما ان المبيعات تختلف فتختلف اثمانها. القسم الثاني اجارتها لعمل معلوم كايجارة الدابة للركوع - 00:35:15
اذا اذا وقعت الايجار على العين فلا بد من معرفتها اي معرفة معرفة المنفعة التي يستأجرها. فان استأجر الاعيان ان استأجر قال في قسمين احد يكون على مدة كاستئجار السكنى شهرا كاملا يستأجرها شهرا - 00:35:38
او العبد للخدمة او للراء او ان يستأجر العبد اما ان يخدم واما ان يرعى لابد ان يحدد نوع الاجارة استأجر عبدا يقول ماذا تريد بهذا العبد الخدمة او الرعي - 00:35:58
المفارقة بين الرعي والخدمة لان القيمة تختلف فاجرة الخادم ليس كاجرة الراعي وهكذا فلا بد ان تعرف العين التي يريد ان يستخدم فيها المنفعة ثم قال القسم الثاني اجارتها لعمل معلوم كاجارة الداب للركوب او الى موضع معين لا بيض اذا استأجرت دابة لابد ان يعرف ماذا تريد بان تفعل - 00:36:13
استأجرت الدابة اما للركوب واما ان واما ان تحمل لك متاعا الى مكان معين. لماذا يشترط هذا؟ حتى لا يتجاوز ولا يفرط وان اطلق ان اطلق الايجار دون تحديد فان مردوا اليه شيء - 00:36:42
المرد الى العرف المرد الى العرف. مثلا اعطاه سيارة استأجر سيارة من محل السيارات استأجر سيارة تقول مثلا سيارة آآ من السيارات الفخمة مثل مثل مرسيدس مرسيدس يعني مثل السيارات الفخمة استأجرها. فلما استأجرها اركب فيها دابة - 00:36:59
يصح الايجار هذا من حمل فيها ركب فيها بهائم وغنم واركب فيها يقول هذا افسد افسد العقد يلزمه ويلزمه الضمان. لان لان السيرة هذي لم تستأجر الا في عرف الناس ان يركبها - 00:37:22

الناس ان يركبها الناس فلو ارتى فيها دواب نقول لا يصح ويظمن لانه متعدي. استأجر مثلا بيتا بيتا واسكن فيه البهائم نقولها ايظا وان اطلق قال اجر لي البيت واجره البيت فلما جاء صاحب البيت اذا ببيته مليء بالبهائم - 00:37:38
يقول هذا تعدي هذا تعدي. ولصاحب المنزل ان يفسخ العقد وان يلزمه بما مضى. يفسخ العقد ويلزمه بما مضى ويلزمه ايضا بما حصل من تعدي على البيت بسبب هذه البهائم استأجر البيت للسكنى لسكنى اهله ولسكن نفسه ثم اسكن فيه من يتأذى المنزل بهم - 00:37:58
واضح؟ يعني اسكن فيه من يعني قال اجره بانه هو وزوجه فقط ثم جاء هذا الرجل وسكن فيه ومعه عشرة اولاد واولاد كلهم ممن يعني يفسد. فهنا نقول لصاحب ان يفسخ العقد ويلزم المستأجر بظمان ما اتلف - 00:38:22
هؤلاء الاولاد اذا لابد يقول وان وقعت على عين فلا بد من معرفتها ومن استأجر شيئا فله ان يقيم مقامه من يستوفيه باجرته او غيرها اذا كان مثله او دونه. بمعنى استأجرت البيت للسكنة. وكان الاتفاق بيني وبين المؤجر ان ان يسكن فيه رجل زوجته - 00:38:44
فاتيت فاجرته على رجوى زوجته يقول يجوز على الصحيح وهذا الخلف ينبري به العلم هل هل هل تأجير المنفعة جائز لانه اذا قلنا الاجر ايش معنى عرفنا الاجر بايش؟ هو عقد على على ملك منفعة عقد على ملك منفعة وليس ملك عين - 00:39:08
فاذا قلنا انه عقد على ملك منفعة فان المستأجر بعقده يملك هذه المنفعة فله ان يؤجرها على الصحيف له ان يؤجرها على من هو دونه او على من هو مثله واضح دونه يعني - 00:39:28
استأجر على ان يسكن هذا البيت رجل وزوجته. واضح فاجرها على امرأة واحدة يقول هذا دول دوده فيجوز اجر على مثله رجل وامرأة نقول ايضا يجوز. لكن لو اجرها على عائلة مكونة من اربعة - 00:39:44
آآ من اربعة نساء واربعة رجال وعوائل كثيرة في هذا البيت. يقول هذا زيادة على على العقد السابق ولا يجوز ان يؤجرها والصورة هذه. اذا اذا كان دوده او مثله فيجوز له ان يوفيها او يستوفيها - 00:40:04
وهذا معنى قوله وله ومن استأجر شيء فله ان يقيم مقام من يستوفيه باجرته وهذي مسألة هل له زيادة منهم من يمنع ويقول لا يجوز ان يزيد على اجرته التي استأجر بها - 00:40:22
والصحيح له ومنهم من يقول يجوز اذا زاد فيها شيء. واضح معنى انا استأجرت هذا البيت ثم وضعت فيه آآ كتب وظعت فيه فرش وضعت فيه آآ شيء من الخدمات - 00:40:38
قالوا يجوز لك اذا زدت في المسكن ان استأجرته يجوز لك ان تزيد في اجرته اذا زدت اذا زدت فيه. واما اذا لم تزد فيه شيئا فقالوا لا يجوز لك ان تزيد على الاجرة التي اخذتها به. والصحيح نقول يجوز مطلقا سواء زاد او لم يزد بشرط - 00:40:54
ان يكون بنفس لنفس العقد الذي اتفق عليه هو المؤجر بمعنى ان يكون مثله او يكون دونه. فاذا اشترط ان يسكن له رجل وامرأة جاز له ان يؤجرها على رجل وامرأة ويجوز ما هو دون ذلك ان يؤجره على امرأة لوحدها - 00:41:13
هذا قال هنا ومن استأجر شيئا فله ان يقيم قابض يستوفيه باجرته او غيره اذا كان مثله دونه. وان استأجر ارضا لزرع فله زرع ما هو اقل منها ضرر استأجر ان يزرع فيها ان يزرع فيها ذرة - 00:41:33
فزرع فيها شعير يقول ننظر هل الشعير ظرره مثل ضرر مثل ضرر الذرة على الارض فان كان مثلها فلا حرج. ان كان دونها فيجوز بلا اشكال. ان كان ظرره اشد - 00:41:51
قالوا يمنع لماذا؟ قال لان صاحب الارض عندما اجره الارض اجره لزراعة الذرة فلا يسلم له الا ما كان مثلها او دونها في الضرر. الا ان الا ان يقول سازرع فيها ما شئت من البذور - 00:42:08
والثمار فاذنه صاحب الارض هنا يجوز له ان يزرع ما شاء. اما اذا عين المنفعة التي يريد ان يزرع فيها فهنا لا يتجاوزها بينما هو اكثر منها وانما يكون الى مثلها او ما هو دونها في الظرر - 00:42:24
قال فان زرع ما هو اكثر منه ظررا او او يخالف ظرره ظرره وظرر لكن ظرر هذا ليس ظرر ذلك فان فان كان الذي هو مثله ظرره اشد

من جهة اخرى فعليه اجرة المثل - 00:42:42
قال وان اكتر واظح لابد اذا استأجرت ارضا بزراعة قمح يجوز لك ان تزرع فيها القمح ويجوز لك ان تزرع فيها ما هو مثله كالشعير والدخن وما شابه ذلك. ولا يجوز لك - 00:42:59
ان تزرع فيها ما هو اكثر ظرر على الارض فهذا يجوز للمؤجر ان يفسخ العقد ويأخذ اجرة المثل قال وان اكترأ دابة الى موضع فجاوزه ترى الدابة الى مكة فتجاوز الى جدة - 00:43:13
او لحمل شيء حمل مثلا قال ساحمل على هذه الدابة استأجر سيارة ان يحمل عليها مثلا آآ طن حديد الحديد الى من الشمال الى الشرق فحمل اكثر ونصف. حمل اقل ونصف - 00:43:33
او تأمين مكة من الرياض الى مكة وتجاوز الى الى جدة بمعنى انه تعدى فعليه اجرة المثل للزائد. اي ينظر زدت طن قيمته اجرته بالف ريال وطن ونص اجرته الف وخمس يأخذ الخمس مئة ريال زيادة على ما زاد - 00:43:51
اجرة السيارة الى مكة مئة ريال والى جدة سبع مئة ريال يأخذ اجرة المثل وياخذ الزيادة. فان يقول فان هلكت فظمان العين هلكت يضم العين بمعنى السيارة يعني آآ فسدت كفراتها نقول يظمن هذي الكفرات - 00:44:12
وانهم يظلمون لكن لو فسدت الكفرات في ذهاب الى مكة من يضمنها صاحب السيارة بيضمنه للمستأجر لكن اذا تجاوز الى جدة وفسدت ضمنها المستأجر لانه تعدى لانه تعدى. من اهل من يرى انه يقدر يقدر هذا يعني مسألة حسابية يقدم - 00:44:33
من مكة الى جدة المسافة ويجعلها جزء من قيمة الكفرات يعني يخصم قبل الكفرات ويجعل هذا جزء منها وهذا الصحيح انه بتعدي ايواء بتعديه يكون ضامنا. يكون ظامنا فيظمن العين انتلفت - 00:44:54
وان تلفت من غير تعدي فلا ضمان عليه انتلفت بغير تعدي اي لم يتعدى الى ان تلفت في طريق الى مكة تلفت الدابة وقد حمل عليها طن لا ضمان عنها بالاجماع لان من لان استئجار المنفعة هو ليسته منفعته فان هلكت المنفعة بالاستيفاء فلا ضمان عليه بالاجماع - 00:45:11
كما نقل ذلك ابن المنذر رحمه الله تعالى ولا ضمان على الاجير الذي يؤجر الذي يؤج نفسه كم الساعة؟ كم راح ولا ضمان يقول ولا ضمان على الاجل الذي يؤجر نفسه مدة بعينها. واضح - 00:45:32
فيما فيما يتلو في يده من غير تفريط من غير من غير تفريط اه ان نقف على هنا الاجير ينقسم الى نقطتين. اجير خاص واجير مشترك واضح؟ ايش معنى الفرق بينهما؟ الاجيل الخاص واللي تستأجر لنفسك انت تستأجر عامل يبني لك هذا الجدار - 00:45:52
الاجير المشترك هو الذي يعمل لك ولغيرك بمعنى يعني انت ذهبت الى خياط واستأجرت واستأجرت ان يصنع لك ثوبا هو ليس خاصا بك وانما يصنع لك ويأتيه غيرك من الناس يصنع نفس الثوب هذا يسمى اجير مشترك. الفقهاء يفرقون بين الاجير الجير الخاص والاجير المشترك فيضمنون الاجيل المشترك بعضهم - 00:46:11
ولا يضمن الاجير الخاص. يقول الخاص لا يضمن الا اذا تعدى الا اذا تعدى وفرط. اما الاجير مشترك فيضمن ولو لم يتعدى ولم يفرط. والصحيح يقول انهما جميعا لا يظمنان الا اذا تعديا - 00:46:30
او فرط هذا سيأتي معنا وهي ما يسمي الظمين بالضمان ضمان الاجر هل يضمن ولا يضمن ونكمل بقية ما يتعلق بهذا ولنكمله قال هو ولا ضبع الاجير الذي الذي يؤجل نفسه مدة بعينه فيما يتلف في يده من غير تفيض ولا على حجام او او طبيب اذا عرف منه حذر - 00:46:44
في السلعة ولم تجني ايديهم ولا على الراعي اذا لم يتعدى بمعنى هذا كله يقول ويضمن القصار والخياط ونوح ممن يتقبل عمل مما ما تلف بعمله دون ما تلف من حرزه. هذا فرق الان - 00:47:11
هو خلاصة هذه الضمان الاجير هل المستأجر هل يضمن او لا يضمن اذا كان الاجير خاصة يستأجر لك خاصة ولا يشاركك غيرك عند جماهير اهل العلم انه لا يضمن الا في حالة التعدي والتفريط - 00:47:26
اما مثل قالوا مثل من؟ قالوا مثل اه من من تستأجره يبني لك بيتا حجاما استأجرته ليحجمك فاصابك جرح ونزف الدم وهو حاذق

وهو عارف فهلك المحجم. نقول لا يظمن لانه لانه لم يتعدى ولم يفرط. الطبيب - 00:47:45
استأجرته لطب وهو معروف بحذقه وطبه ومعروف انه لم يتعدى يفرط وسلب وبهذا الاستئجار هلك هذا المريض نقول ايضا لا يظمن الا اذا كان متعديا او مفرطا. اما اذا لم يتعدوا يفرط فانه لا يظن. اذا الختان قاطع جلدة الصبي فذهبت نفسه وهو لم يتعدى - 00:48:04
نقول لا يظن الحجاب شرط المريض فمات بشرط بسبب هذه الحجامة نقول لا يظمن اه الا اذا كان متعدد او مفرط. الطبيب كذلك اذا كان حاذق اما اذا كان الطبيب ليس بحادق ولا يعرف بالطب وانما متطبب فانه يظمن - 00:48:25
انه فرط كذلك الختان وكذلك الحجام اذا لم يكن صاحب سلعة ولم يعرف بهذا وانما هو متطبب او مزاول لشيء لا يحسنه يظمن لانه مفرط ولانه متعدي ولان المتعدي. هذا من جهة - 00:48:43
والضمان. اما اه ذكر في خاتمة هذا الباب قال اما ولا على الراعي اذا اذا لم يتعدى قال ويضمن القصار والخياط يضمن القصار والخياط لان هؤلاء يعملون لمن؟ القصة الذي يقص الاقمشة يقص الاقمشة ويقصص هو الخياط الذي يفصلها. فالقسار يشترك فيه يأتيه ناس كثير فهذه قصلة وهذا وهذا - 00:49:00
يقصر له وهذا يخيط له وذاك يخيط له فقالوا اذا كان الاجل لا يعمل لشخص معين وانما يعمل لاكثر من شخص ويستأجره في نفس الوقت عدد الاشخاص فانه يظمن وان لم يتعدى - 00:49:26
ولم يفرط حتى لو لم يعد يتفرط فانه يظمن ما تعلق بعمله لكن لو احترق المحل دون دون ان احترق المحل قال لا يضمن لانه ليس من جهة ليس من جهة عمله وان بسبب خارجي او سرق المحل - 00:49:42
وقد احزن اه حرزه وحفظه فسر قالوا لا يضمن ايضا والصحيح نقوم بها المسألة ان الاجير المشترك الذي الاجير المشترك والاجير الخاص كلاهما لا يضمنان الا اذا وقع منهما التعدي والتفريط اما اذا - 00:49:58
يفرط فليس هناك دليل صحيح على التفريق بينهما. ليس هناك حديث صحيح بالتفريق بينهما. جعل علي رضي الله تعالى عنه وفي وليس اسناده لكن جاء ايضا عن جمع من السلف انهم فرقوا فضمنوا القصار والخياط - 00:50:16
ولم يضمنوا غير الصحيح نقول لا فرق بين بين من الاجير المشترك وبين الاجير الخاص وهذا هو المشهور عند احمد رحمه الله تعالى والله تعالى اعلم واحكم وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد - 00:50:34
هم الارض تتضرر هذي مثلا تزرع انت حبوب حفرتها صغيرة لكن يزرع نخل يحرث الارض واضح يكون الظرر اكثر لا يمكن اي شيء مثل قات القاتل قالوا لا يزرع شيء بعده فاذا زرعت هذه خلاص الارض تفسد - 00:50:53
ويسحب كل ما فيها من منافع واضح؟ قد يكون هذا فيه اشياء كثيرة يعني تم ما في شي صحيح ما يعني هو جاني لكن ليس انه انه ضمن القصارين والخياطين - 00:51:25
لاحظوا شبه بتدور السنادة عندك سم كيف ايوا مم فخرج الرجل اللي خرج المستأجر قبل السنة قبل اتمام ثلاث سنوات والاتفاق ثلاث سنوات يقول يا يلزم يلزم يمضي في عقده الا الا ان يقيله حين قلنا الان آآ يعني تتعطل منفعة العين - 00:51:47
يوجد عيب يمنع من استيفاء المنفعة او يقيله اقلتك اذا قاله الامر واسع اذا اصطلح الامر واسع لكن اذا استأجر عقب ان عقد عقدا بينهما لمدة ثلاث سنوات واجره في كل سنة يدفع عشرة الاف ريال نقول يلزمك - 00:52:25
ايها المستأجر المضي والصحيح حتى لو مات المؤجر او مات المستأجر يمضي العقد حتى تنتهي مدته عند الاحناف يقول بمجرد ان يموت العاقد او يموت المؤجر او المستأجر ينفسخ العقد ينجن احدهما ينفسخ العقد لكن الصحيح انه ينتقل من من المؤجر الى - 00:52:43
ورثته والمستعجل ورثته ايضا. هم يقولون يعني يذكرون يعني آآ انتهاء الاجارة تكون البعض يذكر يقول بموت احد العاقدين وقلنا الصحيح انها تنتقل الى الورثة ولا ينفسخ العقد ايضا بالاقالة - 00:53:02
ان يكون اليقين المؤجر المستأجر وهذا امر واسع ايضا تنقضي بهلاك العين اذا هلكت العين فهذه بلا خلاف ان العين المؤجرة تنتهي

هذا ايضا من من الاشياء التي وجود يعني انتهاء المدة انتهاء المدة هذا ايضا واضح - 00:53:21
كذلك ايضا آآ تعطل منفعة العين واضح؟ يعني اما الموت قلنا ليس بصحيح وانما هو بتعطى منفعة العين المؤجرة ما في هلكت وذهبت العين واو تعطل منفعتها او وجود عيب يمنع من استيفاء المنفعة - 00:53:43
فلا حمل كذا وترك كذا كيف موب على كيفه كما يحمل يعني العقد بينهما قال مثلا لا تحمل فيها بهايم قل لا تحمل انت بينك وبينه شرط ولا يجوز ان تحمل فيها بهائم لان هذا هو الان عقد بينك تقبل او ما تقبل - 00:54:03
ويعرض وانت لك الحق القبول لك حق الامتنان وبعضهم يقول هل يجوز ان يعقد يعني هل يجوز يؤجر الشيء بعد شهر؟ يقول يعني مثل ما يفعل الان بعض الناس يتصل على الفلق ويستأجر بعد شهر - 00:54:36
بعد لي مثلا يقول الحين يتصل في شهر اربعة او الشهر الثاني يقول انا اريد ان استأجر في شهر رمضان ده بيحصل منهم من يقول ما يجوز هذا العقد لماذا؟ لانه ايجار على منفعة لم تقع بعد - 00:54:51
والصحيح جواز يصور من سورة ايش؟ يسمى ايش؟ بعظه يشتهي يقول يجوز بشرط ان يدفع المثل الثمن اما اما يدفع جزء من الثمن ويدفع الثمن كاملا وشبه هو بايش؟ وبعندنا السلف في البيع قالوا السلم ايظا - 00:55:04
في الاجارة والصحيح يجوز نقول الصحيح يجوز قال انا ساستأجر هذه هذه الشقة بعد في مدة مدة شهر رمضان كاملة وافق واتفق على العقد يلزمه يلزم هذا العقد اي لو فان قال بعد فلان انا هونت فليس له - 00:55:21
ان يفسخ العقد الا باذن المؤجر اتفق انه سيستأجر منفعة هذا البيت في شهر رمضان وقبل وحددت المدة وحدت الاجرة يلزمه يلزمه يعني اه ان يفي. لا حتى لا يجوز لا يستطيع - 00:55:40
المؤجل يفسخ ولا يستطيع المستأجر ان يفسخ الا باذن المؤجر او باذنهما جميعا ان يقيله ويصطلح على الاقالة والا يلزم على الصحيح - 00:56:01