

الكافي لابن قدامة المقدسي | شرح الشيخ عبدالرحمن العجلان |

493- باب ما يجوز فسخ الإجارة وما يوجبه 1

عبدالرحمن العجلان

العالمين والصلة والسلام على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين وبعد سم الله الحمد لله رب العالمين. والصلة والسلام على اشرف الانبياء والمرسلين. نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين قال المؤلف رحمه الله تعالى باب ما يجوز فسخ الاجارة وما يوجبه. قول المؤلف رحمه الله - 00:00:00

قال تعالى باب لا يجوز فسخ الاجارة وما يوجبه فسخ الایجار وذلك ان الاجارة عقد لازم. فيه اسباب تجود خذ فتح فسخ الاجارة. يعني للمستأجر ان يفسخ. وللمؤجر ان يفسخ. جوازا - 00:00:30

وما يوجبه اسباب توجب فسخ الاجارة وذلك ان الاجارة غير صحيحة ولا تنفت ويجب فسخها حينئذ. ولا يجوز الاستمرار فيها. اما ما يصطلاح عليه الطرفان على فسخها فلا بأس بهذا مطلقا. اذا تراضى الطرفان - 00:01:00

على فسخها فلهمما ذلك. لكن هذا الباب في متى يجوز الفسخ من احد دون رضا الآخر. اتفق الطرفان على فسخ الاجارة يجوز مطلقا رغب احدهما في فسخ الاجارة لابد ان يكون له سبب يجيز ذلك والا - 00:01:30

لا يجوز في اسباب اخرى توجد فسخ الادارة ولا يجوز الاستمرار فيه بها وسنعرف هذه ان شاء الله في الاستقراء نعم وهي عقد لازم ليس لواحد منهما فسقها. وهي اي الاجارة عقد لازم. ليس - 00:02:00

واحد منها فسخها. تقدم لنا ان عرفنا الفرق بين العقد اللازم والعقد الجائز عقد جائز عقد لازم عقد جائز انت وكلت محمد على امر ما بعد ما وكلته بيوم او يومين او شهر او شهرين او سنة او سنتين فذلك ان تفسخ. وتوكل غيره - 00:02:30

ما يطالبك محمد يقول ان توكلتني بوكاله شرعية صادرة من كاتب العدل ما يسوغ لك تفصخها ابدا يقول لا الوكالة عقد جائز. توكله اليوم وتفسخ الوكالة غدا او بعد غد - 00:03:10

بعد شهر او بعد سنة او اكثر او اقل. هذا عقد جائز. عقد لازم بعث عليه شيئا ما بعد ما بعثه واستلمه هو وسلمك الثمن. ذهبت الى اهلك فلابوك. قالوا كيف تبيع هذا؟ هذا ما نستغنى عنه؟ هذا نحتاجه - 00:03:30

هذا كذا هذا كذا. تقول خلاص اذهب اليه وانطل البيع. فتدبر اليه وتقول انا ابطلت البيع. يقول لا يا شيخ. البيع عقدي لازم. لزم. اذا اقالك حسن النبي صلى الله عليه وسلم دعا لمن اقال مسلما بيعته بان يقول الله عثرته - 00:04:00

فالعمل المستحب نعم في مجال التقرب الى الله جل وعلا تقول ما دام انه ما رضي ابوه ما رضيت ما روي اهله بهذا انا اسمح له واقيله من البيع هذا حسن وتجزئ لكن اذا جاءك وقال لا - 00:04:30 انا ابطلت البيع. لان ابي لامني لان امي لامتنى نقول لا البيع عقد لازم. البيع اللازم هو مثلا استلم المذيع وبعدما وصل الى اهله بداله الا يشتري هذا ويشتري معه اخر - 00:04:50

وليس فيه عيب والا لو كان فيه عيب يمكن يرده. لكن لا عيب فيه وانما رغب عن هذا الشيء يقول ما اريد هذه البضاعة فجاءك وقال انا ابطلت البيع. تقول لا البيع عقد لا شيء. البيعان بالخيار - 00:05:10

فان صدقا وبينا بورك لهم في بيعهما وان كذبا وكتبا محققت بركة بيعهما والبيع حق اللازم. اذا اقالك من البيعة فحسن برضاه. لكن افرغ عليه رد الجميع نقول لا الا بعيب. هذا معنى قولنا عقد لازم. فيه - 00:05:30

الوقف اوقفت شيئاً ما ارظا لتكون مسجداً لتكون مدرسة لتكون مستشفى قد تكون كذا لتكون كذا. لتكون سكناً لطلبة العلم لتكون اي نوع من انواع الوقفية. ثم بعد ذلك بعد شهر او شهرين تقول لا الغي هذه الوقفية. اريد ان ابيعها. آآ استفید من ثمنها. هل لك ذلك؟ لا.
لان - 00:06:00

وقف عقد لازم. الوصية عقد جائز. تقول مثلاً وهذا البيت الذي اسكنه بعد وفاتي يكون لطلبة العلم. يكون جاره يصرف على الفقراء من اقاربي. يسكن فيه امام المسجد او مؤذن المسجد. بعد وفاته - 00:06:30

لماذا نسميها وصية؟ والوصية عقد جائز. تقول هذا القول مثلاً ثم قبل هذا لك الحق. لأن الوصية عقد جائز والوقفية عقد لازم اي عقد لازم والاجارة عقد لازم والوكالة عقد جائز وهكذا هذا الفرق بين - 00:07:00

الى الجائز والواجب الواجب ملزم. والجائز جائز منه هو الذي وكلته مثل رأى انك اتعبه واسفلته بالتليفون كل يوم تتصل به ماذا عملت؟ ماماً كذا؟ وانا الذي حصل اراد ان يفسخ الوكالة. يقول يا اخي انا فسخت هذه الوكالة لا حاجة لي فيها. هل يلزمـه ان يستمر فيها؟ لا ما يلزمـني - 00:07:30

لانها عقد جائز من الطرفين. من الوكيل والموكل. والبيع عقد لازم من البائع والمشتري والوقف هي عقد لازم. والوصية عقد جائز.
وهكذا هذا معنى قول المؤلف رحـمه الله وهي عقد لازم ليس لواحد منها وفسخها. يعني دون رضا الآخر اما - 00:08:00

اذا تراضـي استأجرت منه البيت وسلـمت له الاجـرة مثلاً وقـبضـتـ المـفتـاحـ وـذـهـبـتـ وـاحـظـرـتـ اـهـلـكـ فـلـيـرـوـاـ الـبـيـتـ قـالـوـاـ ماـ يـصـلـحـ هـذـاـ هـذـاـ ماـ يـصـلـحـ لـنـاـ ماـ نـسـكـنـهـ ذـاـ الاـشـارـةـ عـقـدـ لـازـمـ - 00:08:30

جـئتـ اـلـيـ وـقـلـتـ يـاـ اـخـيـ اـرـيدـ اـفـسـخـ الـاجـارـةـ يـقـولـ لـاـ.ـ لـيـهـ تـفـسـخـ الـاجـارـةـ؟ـ الـاجـارـةـ عـقـدـ لـازـمـ.ـ جـئتـ اـلـيـ وـقـلـتـ يـاـ اـخـيـ اـرـجـوـكـ تـقـولـ لـيـ بـاـنـ
اهـلـيـ رـفـضـوـاـ انـ يـسـكـنـوـاـ فـيـ هـذـاـ الـبـيـتـ.ـ وـاـنـاـ لـاـ حـاجـةـ لـيـ فـيـهـ.ـ يـاـ - 00:08:50

انـ يـبـقـيـ الـبـيـتـ عـلـىـ حـسـابـيـ اـدـفـعـ الـاجـرـةـ وـهـوـ خـالـيـ؟ـ اوـ رـبـماـ اـوـجـرـهـ مـنـ هـوـ اـشـدـ ظـرـرـاـ مـنـيـ عـلـىـ الـبـيـتـ فـيـاـ اـخـيـ اـقـلـ مـئـةـ قـالـ اللـهـ يـوـمـ
الـقـيـامـةـ.ـ يـقـولـ لـاـ بـأـسـ نـعـمـ اـقـيـمـتـ اـعـطـنـيـ مـفـتـاحـ وـخـذـ دـرـاهـمـكـ.ـ هـذـاـ جـائزـ - 00:09:10

الـطـرـفـيـنـ لـكـ مـاـ يـلـزـمـ اـحـدـهـمـاـ الـاـخـرـ بـالـفـسـخـ.ـ اـسـتـأـجـرـتـهـ سـنـةـ بـعـدـ مـضـيـ سـنـةـ اـشـهـرـ جـاءـكـ وـقـالـ اـخـ لـلـبـيـتـ يـاـ اـخـيـ مـضـتـ السـنـةـ الـاـشـهـرـ
الـاـوـلـىـ وـاـنـاـ لـنـ اـؤـجـرـكـ اـيـاهـ السـنـةـ الـاـشـهـرـ الـثـانـيـ يـقـولـ - 00:09:30

لـاـ الـاجـهـارـ عـلـىـ سـنـةـ.ـ وـدـفـعـتـ لـكـ اـجـارـ السـنـةـ الـاـشـهـرـ وـالـاـنـ اـدـفـعـ لـكـ اـيـجـارـ السـنـةـ الـبـاـقـيـةـ.ـ وـلـاـ تـخـرـجـنـيـ مـنـ فـيـلـحـ بـالـاـخـرـاجـ فـلـاـ تـخـرـجـ مـاـ
يـلـزـمـكـ اـنـ تـخـرـجـ اـلـاـ بـرـضـاـكـ.ـ لـاـ الـاجـارـةـ عـقـدـ لـازـمـ - 00:09:50

قـمـ لـلـطـرـفـيـنـ.ـ نـعـمـ.ـ لـاـنـهاـ بـيـعـ مـعـ بـيـعـ مـعـ بـيـعـ.ـ اـنـ اـشـتـرـيـتـ الـبـيـتـ؟ـ لـاـ.ـ اـشـتـرـيـتـ الـمـنـفـعـةـ مـنـ الـبـيـتـ السـكـنـ اـشـتـرـيـتـهـ اـذـاـ كـانـ
سـيـارـةـ لـلـرـكـوبـ مـنـفـعـةـ لـلـرـكـوبـ اـنـ اـشـتـرـيـتـ الـمـنـفـعـةـ اـذـاـ كـانـ بـعـيرـ - 00:10:10

اـنـ اـشـتـرـيـتـ مـنـفـعـةـ هـذـاـ بـعـيرـ.ـ فـالـاجـارـةـ لـيـسـ بـيـعـ اـعـيـانـ وـاـنـاـ هـيـ بـيـعـ مـنـ بـيـعـ مـنـافـعـ مـنـفـعـةـ.ـ نـعـمـ.ـ فـاـشـبـهـتـ بـيـوـعـ الـاعـيـانـ فـاـشـبـهـتـ
بـيـوـعـ الـاعـيـانـ هـيـ مـنـافـعـ فـتـشـبـهـ بـيـوـعـ الـاعـيـانـ يـعـنـيـ الـمـبـاـيـعـاتـ الـتـيـ تـحـصـلـ بـيـنـ النـاسـ.ـ اـذـاـ بـاعـ السـيـارـةـ بـاعـ الدـارـ بـاعـ الـارـضـ وـهـكـذاـ -
00:10:30

نعمـ.ـ الاـ انـ يـجـدـ العـيـنـ مـعـيـبـةـ فـيـمـلـكـ الـفـسـخـ بـهـ الاـ انـ يـجـدـ العـيـنـ مـعـيـبـةـ يـمـلـكـ الـفـسـخـ لـاـنـ عـقـدـ جـائزـ وـلـكـ
لـوـجـوـدـ الـعـيـبـ اـجـرـكـ الدـارـ وـرـأـيـتـهـ مـنـ الـخـارـجـ حـسـنـةـ فـدـفـعـتـ الـاجـرـةـ وـاـخـذـتـ الـمـفـتـاحـ وـذـهـبـ - 00:11:00

وـذـهـبـتـ اـنـتـ ثـمـ جـئـتـ وـفـتـحـتـ الـبـيـتـ فـوـجـدـتـ فـيـهـ عـيـابـ كـثـيرـ وـخـلـ فـتـقـولـ لـاـ يـاـ اـنـاـ مـاـ اـسـتـأـجـرـتـ مـنـكـ مـعـيـ اـسـتـأـجـرـتـ مـنـكـ بـيـتـاـ صـالـحـاـ
لـلـسـكـنـ.ـ يـقـولـ خـلاـصـ اـنـاـ اـسـتـلـمـتـ الـاجـرـةـ وـاـنـتـ اـعـمـلـ لـلـبـيـتـ مـاـ شـئـتـ.ـ فـقـلـ لـاـ يـاـ اـخـيـ - 00:11:30

اـلـاـ اـسـتـأـجـرـتـ لـلـنـتـفـعـ بـالـبـيـتـ وـالـبـيـتـ غـيرـ صـالـحـ لـلـنـتـفـاعـ.ـ وـاـنـاـ بـعـدـ مـاـ سـأـلـتـ تـبـيـنـ لـيـ اـنـكـ اـنـتـ خـرـجـتـ مـنـ بـوـجـودـ الـعـيـبـ فـيـهـ فـكـيـفـ اـنـ
اـسـكـنـهـ؟ـ الـبـيـتـ فـيـهـ عـيـبـ؟ـ فـحـيـنـ اـذـاـ وـجـدـ الـعـيـبـ فـيـ - 00:11:50

لـهـ حـقـ الـفـسـخـ.ـ نـعـمـ.ـ وـلـهـ الـفـسـخـ بـمـاـ يـحـدـثـ مـنـ الـعـيـبـ كـذـلـكـ لـهـ الـفـسـخـ بـمـاـ يـحـدـثـ مـنـ الـعـيـبـ بـدـوـنـ فـعـلـ الـمـسـتـأـجـرـ.ـ فـمـثـلاـ اـسـتـأـجـرـ
الـبـيـتـ وـهـوـ صـالـحـ وـسـكـنـ فـيـ شـهـرـيـنـ ثـلـاثـةـ اوـ اـكـثـرـ اوـ اـقـلـ وـجـاءـ اللـهـ بـالـخـيـرـ - 00:12:10

الخير والامطار. فتكاثرت الامطار وعاب البيت. والى السقوط هذا حدث يعني يقول للمؤجر انا سلمتك البيت سليم تقول نعم صحيح انت سلمت لي سليم وانا لكن حدث العيب. ولا استأجرت خربة. ولا استأجرت بيتك للسكن. والان البيت غير صالح - 00:12:40 ولم يكن هذا الخلل من قبلي انا. ما احدثت فيه شيئاً تغرنني اياه. وانما جاء الله بالخير والامطار فعاب البيت فانا لا استطيع ان اسكن في فتى فسخ الاجارة بما بقي. بما يحدث من - 00:13:10

تعيب يعني حتى ولو كان العيب حادث غير قديم فانه يبيح الفسخ. نعم لان المنافع لا يحصل قبضها الا بالاستيفاء. لان المنافع لا يحصل القبضها الا بالاستيفاء اه كل شيء بحسبه. اذا كان مركوب الركوب. اذا كان مسكون بالسكن. اذا كان - 00:13:30 بالزراعة اذا كان على حسب الحال فهذا البيت مثلاً اصبح الان ما يصلح للسكن الانتفاع بالمنفعة متعطل. فمعناه انه يفسخ العقد عقد الايجار. نعم فهي كالمكيل ليتعيب قبل قبضه. فهي كالمعيب يتعيب قبل قبضه. كالمكيل - 00:14:00 فهي كالمكيل المكين المبيعات نوعان نوع يحصل يتم البدء لو قبل ان يتم التسليم. نوع يلزم فيه التسليم. لا اذا ما يحتاج الى استيفاء لتوفيقه ويحتاج الى كيل او وزن او عد او ذراً لابد من - 00:14:30 بهذا انت مثلاً اشتريت منه صاع من القمح من شبرة من القمح رأيتها امس. من الصاع. الصاع بعشرة ريالات. دفعت الف ريال. القيمة وتم البيع. في الليل جاء الله بالخير والامطار - 00:15:00

فنزل على القمح وافسدها فسدت. جئت من الغد لتسليم القمح فيا هو خامر في الماء ما يصلح. فيقول لك صاحبك هذا القمح الذي اشتريته والخسارة تكون علي وعليك. لانك اشتريت القمح وانت عارفه. واطلعت عليه عندي قبل يومين - 00:15:30 وعرفته فجاء الله بالاوطار ففسد يفسد علي وعليك. هذا خمس مئة صاع وانت مشتري بمئة فقط فعليك مئة وعلي اربع مئة والحمد لله. هل يلزمك بهذا؟ لا. لانه هذا القول يحتاج الى استيفاء وهو الكيد. وهو الكيل - 00:16:00 فلا يحتاج الى كيل ما يتم قبضه ولا يعتبر البيع نافذا الا اذا استلم بخلاف ما لا يحتاج الى كين. ولا وزن ولا عد ولا زرع اشتريت منه ناقة في الحوش او في المزرعة واطلعت على - 00:16:30

هيءاً فاشتريتها وذهبت فقابلتك في الليل وقال اعطوا اليقين فاعطيتها قيمة خمسة الاف ريال. قال استلم ناقتك؟ فقل لا يا اخي خله عندكم يوم او يومين ما في شي نعم حتى اهيء لها مكان عندي. ما عندي لها مكان. وفي الصباح اتاك وقال - 00:17:00 صلي الله عليك ناقتك ندغت فماتت. فهل تستطيع ان تقول له لا يا اخي انها قنافتكم لا تزال في حوشك وفي بيتك انا ما استلمتها الى الان. نقول لا هذه لا تحتاج الى توفيقه. ما تحتاج الى - 00:17:30

توزيع انت اطلاعك عليها حصل الايجاب والقبول بينكمما تم البيع فتذهب على المشتري. لانه اشتري. وذاك امين. ان كان يفرط او اخرجها حتى اكلها الذئب او نحو ذلك هذا يضمن. لكن اذا كان ما فرط وانما لدغت كما قلنا - 00:17:50 حصل منه تفريط لدغت يخلف الله على المشتري هي اي ضمانة لانها له. لان فلو ولدت ولدها له. سمنت سمن هذه لانه فما لا يحتاج الى توفيقه يتم البيع بالايجاب والقبول وما يحتاج الى توفيقه لا بد من - 00:18:20 الى الاستيفاظ الكريم او الوزن او العد او الزرع ونحو ذلك. نعم. فان بادر المكري الى ازالة العيب من غير ضرر يلحق المستأجر. كدار تشعثت فاصلحتها فلا خيار للمستأجر فان بادر المكرم الى ازالة العيب. حصل - 00:18:50 عيب في العين. فجاء المستأجر وقال يا اخي الدار حصل فيها عيب. فانا اريد اخرج قال صاحب الدار يا اخي لا تخرج ابداً. العيب هذا يصلحه اليوم ان شاء الله - 00:19:20

عندي عاملة مكملة يأتون اليوم الى البيت ويصلحون كل ما فيها. فابي المستأجر قال لا انا اريد اخرج خلاص ما دام حصل العيب انا اريد اخرج. يقول لا يا اخي لا تخرج. هو اذا اصلاحه لزم - 00:19:40

واذا لم يصلحه فمن حقك ان تخرج. اذا بادر المكري الذي هو المؤجر بالاصلاح فاصلاح العين الاجارة بحالها ومستمرة. واذا لم يصلحها او اراد اصلاحها ان تصلح فلا اجر تحويل من حق المستأجر ان يفسخ. فان بادر فان بادر - 00:20:00 المكري الى ازالة العيب من غير ضرر يلحق المستأجر. كدار تشعثت فاصلحتها. فلا خيار للمستأجر فلا خيار للمستأجر. لماذا؟ لعدم الضرر

لعدم الضرر. ما في ظرر ما دام اصلاح العين فخلاص - 00:20:30

نعم. والا فله الفسخ والا فله الفسخ. اذا ما طال في الاصلاح وتأخر في الاصلاح فلم مستأجر الفريض لانه يفوت عليه المنفعة. نعم.
وان سكها مع عيبها فعليه الاجر. علم او لم - 00:20:50

اعلم لانه استوفى جميع المعقود عليه معيبا مع علمه به. فلزمته البدل. نعم كلمة وان سكها مع عيبها لزمها الاجر كامل. هو مثلا سكها
غير معيبة. ثم حصل العيب. ثم استمر فيها ورضي بهذا العيب. قال هذا عيب - 00:21:10

ولعل صاحب الدار يخفيض من الاجرة. انا اعطيتكم الاجرة خمسة الاف لعله يكتفي بثلاثة الاف ويرد علي الفين لاجل هالعديد. واستمر
فيها مع علمه بالعود. فعند مراجعته تصاحب الدار قال يا اخي الدار معيبة. وانا استمررت فيها على نية انك تقضي لي من الاجر. قال
لا يا اخي الاجر وصل انا - 00:21:40

والايجار على الانتباه بالعين وانت ابعت بالعين والحمد لله. فهل يملك المستأجر ان يطالب بشيء من الاجرة لا ما يملك لانه دفع الاجرة
مقابل الانتفاع وقد حصل الانتفاع. ولا يلزم ان يكون الانتفاع كامل من - 00:22:10

انه رضي بها بعيها فلزمته لذلك. نعم. كالذيع المعيب اذا رضي به المعيب اذا الرظيع. هذه العبارة لها مفهوم ومنطوق المعيب اذا
رضي. اشتري منه ناقة. فاستلمها وبعد ما استلمها تبين له فيها عيب. فبدلها بعيها - 00:22:30

قال نراجع الرجل لعله يخفيض لنا شيء من القيمة. فجاء الى صاحبه وقال انا اشتريت منك الناقة ووجدت فيها عيب ورضي به ما
احب اني ارجع الناقة عليك. لكن كن احب ان تخفيض لي من القيمة مقابل العيب. يقول لا ما اخفيض لك شيء. لا يخفيض. لا يلزم ان
يخفيض - 00:23:10

لانه رضي بالعيوب. المفهوم اذا لم يرظ بالعيوب اخذ الناقة الاف فلما تفتقدها وجد فيها عيب فجاء الى صاحب الناقة وقال انا اخذت
الناقة في خمسة الاف ووجدت فيها عيب فانت بالخيار. ان شئت انا ارد عليك الناقة واخذك - 00:23:40

خمسة الاف وان شئت تعطيني الف ريال من القيمة مقابل هذا العيب. هل يملك صاحب الناقة فيقول لا لا تردها ولا ارد عليك شيء من
القيمة؟ لا. يلزم بادههما. يقال اما ان تقبل الناقة - 00:24:10

واما ان تعطى شيء من القيمة. لان الرجل ما رضي بالعود بخلاف الاول فالاول اعلن عن نفسه انه راض بهذه القيمة. قال انا لا نرد عليك
الناقة. لكن لعلك ترد علي شيئا من القيمة يقول لا. ما ارد عليك شيء. ما يلزم بالرد الا - 00:24:30

اذا اعلن الرد او دفع الارش يعني مقدار قيمة العين نعم وان كان العقد على موصوف في الذمة فرد بعيوب لم ينفسخ العقد ويطلب
ببدلها فان تعذر بدلها فله الفسخ. لتعذر المعقود عليه كما لو وجد بالسلم عيبا فرده - 00:24:50

وان كان العقد على موصوف في الذمة. انتظر لهذه. في الاول العقود على اعيان معينة السيجارة دار استئجار ناقة كذا كذا الى اخره
عين معينة هذا معقود العقد على موصوف في الذمة. يقول مثلا اريد منك - 00:25:20

تؤجرني سيارة او سيارتين او خمس سيارات نوع كذا موديل كذا توصل عائلة عندي او اشخاص او جماعة من الناس من مكة الى
الرياض. هل استأجر عين معينة سيارة معينة؟ لا. سيارة موصوفة. يقول سيارة او - 00:25:50

سيارات صفة هكذا. نوع مرسيدس نوع كذا من السيارات. قوتها كذا بمواصفات معينة توصل عائلة عندي من مكة الى
الرياض. فاتفقوا على هذا هذه العين المؤجرة هي عين ولا موصوف في الذمة؟ موصوف في الذمة. ركبت هؤلاء الافراد - 00:26:20
او العوائل او مجموعة من الناس ركبو السيارات خمس. في اثناء الطريق في الطائف او قبله او بعده تعطلت السيارات او بعضها. هل
ينفسخ العقد؟ يقول المستأجر ما دام تعطلت انا افسخ العقد. خلاص انا اروح استأجر سيارات من الطائف. وانت خذ سياراتك -

00:26:50

لا اريد لها هل يملك؟ لا. لانه يقول انت انا ما اجرتك عيال هالسيارات هذي تقول تعطلت. انا اجرتك سيارة هناك من مكة الى الرياض.
ولا عليك مواصفات بعينها. اجيب لك سيارات بدل هذه السيارات نفسها - 00:27:20

وتحملك من هذا المكان الى الرياض. هل يملك المستأجر الفسخ؟ لا. لان العقد على رأسه شوفوا الذلة والمؤجر احضر المطلوب. احضر

المطلوب فلا ينفخ العقد حينئذ وان كان العقد على منصوب في الذمة فرد بعيب لم ينفخ العقد ويطالبه ببدل -

00:27:40

فان تعذر بدلله فله الفسخ. لتعذر المعقود عليه سيارات. لكن ان بدل بدأ سيارة مرسيدس نجوم يجيب كذا يقول لا انا مستأجر هذا النوع تعذر لي هذا النوع ولا خلاص انا افطر الاجارة - 00:28:10

ومن حقه فان تعذر البدل فلن المستأجر ابطال الاجارة. فان تعذر فله كما كما لو وجد في السنن عيبا فرده. كذلك اذا وجد للصنم يعني الصنم لانه على اعيان اذا رده بالعين بطل عقد السلام كما نعم والعيب ما تنقص به - 00:28:30
في المنفعة كانهادم حائط الدار وتعبيه وانقطاع ماء بئرها او تغيره وانقطاع ماء الارض او نقصه. وتعتر الظهر في المشي. وعرجه الفاحش. وربظه وربظه وكونه عظوظا او جموحا. وضعف بصر الاجير في الخدمة ومرضه - 00:29:00
اما كون الجهر والعيب يقول ما تنقص به المنفعة. لان العيون كثيرة منها ما تنقص به المنفعة. ومنها ما لا تنقص به المنفعة. فما تنقص به المنفعة يعتبر عيب ومعنى تنقص به المنفعة؟ لا يعتبر عيب. استأجرت الدار وسكتتها - 00:29:30

فاما باحدى الغرف يتبول فيها الخل فتترکها ولا تستطيع بعدها لوجود هذا الخل فيها. هذا عيب. لان المنفعة تنقص استأجرت الدار وانتفعت بها فاما ببعض اجزائها تزول الاصلاح الطاقة اللي فيها والبؤبة او يسقط بعض البلاط البسيط ونحو ذلك. فتقول هذا عيب نخلي الدار - 00:30:10

نقول لا يا اخي هذا ليس بعيب. هذا عيب لكنه عيب بسيط. ما تنقص من المنفعة. تغير الصبغ او ما تغير ما يؤثر من الاستفادة من الغرفة والمحل. القناع وانقسام بلاطة مثلا او بلاطتين. ما يعتبر عيب في الدار - 00:30:50
هذا عادة يحصل في كثير من البيوت. ونحو ذلك فالعيب ما تنقص به المنفعة. وما فلا تنقص به المنفعة لا يعتبر عيبا. ثم مثل رحمه الله قال كم هدامي حائط الدار. حائط من حيطان الدار. سقط - 00:31:10

قل هذا عيب. لا ينتفع بالجهة التي تلي هذا الجدار المنهدم. ما ينتفع به اما ان يصلح واما ان يبطل العقد. وتعبيه تعيب الجدار عمال ويخشى منه السقوط وان لم يسقط. وانقطاع ماء بئرها ان تستأجرت - 00:31:40

يشار على ان فيها بئر. وانت في حاجة الى هذا البئر تست斯基 منه. وتشرب منه وتسقي بهائمك وتغسل اوانيك فيه وهكذا. فاما بالماء يغار ما في شيء البئر الذي في الدار ذهب ماؤه. هذا عيب. لانه يقتل يفوت عليك بعض المنفعة. او - 00:32:10
تغيره من كونه عمد وانت استأجرته لانه عمد. تشرب منه فاما به يتغير. يختلق بمياه او يتغير بملوحة او نحو ذلك هذا عيب. فيفسخ العقد. وانقطاع ما الارض كذلك انت اشتريت هذه الارض او استأجرت هذه الارض واحنا في الاجارة استأجرت الارض للزراعة فاما بالماء يغار - 00:32:40

ما فيها شيء. تقول ما ما استطيع ازرع. الا انا فيها ماء فهذا عيب. او سقسة يعني نقص فاحش كان يسقي هذه الارض كلها ارض شاسعة ويسقيها فاما به يقل - 00:33:10

ويكون الاقليل فلا يكفي لسقي ما تحتاج فهذا عيب. او تعتر الظهر الظاهر يعني المركوب انت استأجرت ناقة او فرس او حمار حر او سيارة لاجل المسير عليها. فاما بهذه الدابة تمشي وتقف. او السيارة - 00:33:30

تمشي وتقف والناس يمرون بين يديك بسرعة ويذهبون ويتركونك. وانت وسيارتك متغير. هذا لانه يفوت المصلحة. وعرجه الفاحش كذلك الناقة او الفرس او الحمار المركوب يعرج. فاما كان عرج نشيط ما يفوت عليه شيء فلا بأس. عرج فاحش يفوت. يجعله يسبق - 00:34:00

ويذهبون الرفق ويتركونه فهذا عيب. وربظه يعني يمشي ويربط. يمشي ويربط ما يتعود المشي بانطلاق وسرعة. هذا عيب كذلك. وكونه عضاضا. هذا الجمل او هذا الحوار او هذا الفرس يعني اذا اردت ان تعرفه او قربت منه مسکك وعلك هذا - 00:34:30
لانك لا تريده هذا او جموحا يعني شرود يشرد ما يألف ولا يمشي معك بانقياد وسلامة وانما يهرب لا يعرف الناس هذا عيب كذلك وضعف بصر الاجير في الخدمة انت استأجرت غلام مثلا اجار - 00:35:00

يخدمك يخدم ضيوفك مثلاً فإذا ببصره يضعف وصار ما يبصر ما بين يديه هذا تردد بهذا العيب أو مرضه كذلك انت استأجرته

للخدمة فإذا به يصاب بمرض تفسخ العقد مرض - 00:35:30

نعم. فاما كون الظهر خسر المشي فليس بعيوب يعني يمشي مشاه مثل غيره الا انه آآ خبط يرقى فيه يعني ما يريح في الركوب غير مريح في الركوب فهذا لا يعتبر عيب ما دام انه يركب ويغسل الى الحاجة التي يوصل اليها - 00:35:50

فهذا ليس لعيوب تردد به السلعة او يفسخ به عقد الاجار نعم. لأن المنفعة فيه كاملة. لأن المنفعة فيه كاملة يعني ينتظري به وان كان بهذه الصفة. نعم. وان اختلفوا في العيب رجع فيه الى اهل الخبرة. نعم. وان اختلفوا في العيب. المستأجر يقول الدار في - 00:36:20 المؤجر يقول لا هذا عيب بسيط صحيح ان هذا خلل لكنه بسيط ما يؤثر ولا في خطر ولا شيء انقسام ونحو ذلك او تهريب في آآ الماء او نحو ذلك شيء بسيط. وآآ - 00:36:50

مستأجر يحب ان يفسخ العقد. والمؤجر لا يريد فسح العقد. وان اختلف الى من يرجعون يرجع الى فاهم الخبرة والشريعة الاسلامية ترجع لاهل الصيف والاختصاص واهل العرف في كل شيء الى ذويه. اختلف في نوع من انواع التجارة يرجع الى التجار. اختلفوا في عيب - 00:37:10

عمارة مثلاً يرجع الى البنائين والعارفين بالبناء اختلفوا في عيب السيارة يرجع الى الميكانيكيين والكهربائيين المختصين بهذه السيارات ونحوها. وهكذا فاي اختلف يحصل بين استأجر والمؤجر يرجع فيه الى الصوف اهل الصيف ولو رجعوا الى القاضي - 00:37:40

قاضي يحي لهم الى اهل الخبرة واهل الصيف واهل الصيف واهل الاختصاص بان يعبر عنهم الفقهاء احياناً باهل الخبرة اهل الصيف اهل الاختصاص اهل العرف يعني عرف هذا الشيء واحتياجه. لا يقبل قول المؤجر - 00:38:10 لا يقبل قول المستأجر وانما ينظر لاهل الصيف. والله اعلم وصلى الله وسلام وبارك على عبده ورسوله نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين - 00:38:30