

## المعاملات المالية المعاصرة (01) | حكم التأجير المنتهي بالتمليك

### | د خالد المشيقح | #دروس\_الشيخ\_المشيقح

خالد المشيقح

بسم الله الرحمن الرحيم. الحمد لله رب العالمين. والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين هذا الدرس يتعلق اه معاملة اه انتشرت اه في وقتنا الحاضر ولابسها الناس كثيرا وهي ما يسمى - 00:00:00 اه التأجير المنتهي بالتمليك اه هذا التأجير المنتهي بالتمليك هذا المصطلح هذا مصطلح آآ معاصر لم يكن عند آآ الفقهاء آآ السابقين رحمهم الله تعالى وهذا المصطلح مركب من كلمتين آآ الكلمة الاولى التأجير والاجارة والكلمة - 00:00:22

الثانية اه التمليك التأجير في اللغة مشتق من الاجر وهو الجزء على العمل ويطلق ايضا على الثواب والايجرة اسم للاجرة وهي ما يعطى من الاجر على العمل واما الاجارة في اصطلاح العلماء - 00:00:53

عقد على منفعة معلومة مباحة من عين معينة او موصوفة في الذمة او على عمل معلوم بعض معلوم مدة معلومة فالاجارة آآ على هذا تتنوع على نوعين النوع الاول آآ ان تكون على منفعة والنوع الثاني ان تكون على عمل مثاله على منفي - 00:01:12 مثلا يستأجر بيته للسكنة او دكانه للبيع او على عمل كان يستأجره لكي يبني له حائطا او لكي يدهن له حائطا ونحو ذلك الاجارة المنتهية بالتمليك هذه لها صور آآ كثيرة وقد ذكر المجمع الفقه الاسلامي - 00:01:34

لها آآ ما يقرب من تسع صور اذكر اهم هذه الصور وساذكر باذن الله عز وجل ما يتعلق اه ضابط الصورة الممنوعة وضابط الصورة اه الجائزه وضوابط اه الجواز باذن الله عز وجل. اه نقول الاجارة المنتهية بالتمليك تنقسم الى اقسام القسم الاول - 00:01:58 ان يبرم عقد ايجاره خلال مدة معينة يتبعه وعد بتمليك آآ العين وهذا الوعد غير ملزم يعني ان يبرم عقد اجارة مدة معينة ويتبعه وعد بتمليك العين وهذا الوعد غير ملزم يعني - 00:02:30

ان يستأجر آآ الشخص هذه السيارة من المصرف او من غير ذلك والمصري لمدة سنة سنتين. والمصرف يعده ان يبيعه هذه السيارة لكن هذا غير ملزم فهذا حكمه آآ حكم هذا القسم انه جائز. وذلك انه في الحقيقة ان هذه عقد اجارة - 00:02:55 والاصل في عقد الاجارة آآ الحل. نعم الاصل في عقد الاجارة الحلم. القسم الثاني ان يبرم عقد اجارة على عين من الاعيان خلال مدة معينة باقساط معلومة وهذا العقد يتضمن - 00:03:23

يتضمن عدة امور. الامر الاول زيادة القسط على اجرة المثل الامر الثاني ان يتحمل المستأجر جميع تبعات التلف والهلاك بهذه العين سواء تعدى اه او لم يتعدى فرط او لم او لم يفرط - 00:03:42

اه الامر الثالث الامر الثالث ان المستأجر اذا قصر في دفع الاجرة يعني في دفع القسط الواجب فان المؤجر يقوم بسحب العين منه باعتبار ان هذه العين آآ ملك له باعتبار ان هذه العين ملك له ولا يعوض المستأجر - 00:04:06

عن المبالغ الزائدة على اجرة المثل الامر الثالث او الرابع انه اذا تم سداد الاقساط من قبل المستأجر فان العين المؤجرة تنقلب الى ملك المستأجر هذه هذا القسم هذا محرم ولا يجوز - 00:04:29

والتعليق في ذلك انه توارد في هذا القسم عقدان على عين واحدة عقد اجارة وعقد آآ بيع القسم الثالث ان يبرم عقد اجارة على عين معينة باقساط معلومة لكن يضبط هذا بضوابط - 00:04:49

نعم لكي تنتفي المحاذير الموجودة في القسم الثاني آآ وهذه آآ الظوابط الاول ان يكون ظمان العين المؤجر على المالك وليس على المستأجر على المالك يعني المصرف لان المصرف هو الاصل انه مالك لهذه السلعة وليس المستأجر. بمعنى - 00:05:11  
ان المستأجر العميل اذا استعمل السيارة وحصل لهذه السيارة شيء من التلفيات مثلا آآ الاطار احتاج الى تغيير بعض المحركات احتاجت الى تغيير فان هذا الظمان يكون على المالك على المصرف وليس على المستأجر الا - 00:05:41

اذا تعدى المستأجر او فرط. والتعدي هو فعل ما لا يجوز. والتفرط هو ترك ما يجب. فإذا تعدى او فرط يضمن انه امين وضابط الامين هو كل من قبض المال باذن المالك او باذن الشارع. هنا قبض المال باذن المال. قبض السيارة هذه باذن مالكها - 00:06:02  
فالضابط الاول ان يكون ظمان ما يحصل من تلفيات ونحو ذلك او اعطال على المالك الذي هو المصرف ولا يضمن المستأجر شيئاً اذا تعدى او فرط ما يتعلق بالنفقات التشغيلية مثل الزيت والبنزين والتشحيم ونحو ذلك فهذه تكون على المستأجر - 00:06:24  
الضابط الثاني ان المستأجر اذا لم يقم بسداد الاقساط المتفق عليها بينه وبين المؤجر فان انه يرد ما زاد على اجرة المثل اذا قام بسحب العين ان المصادر الان آآ الاعيان هذه تكون باسمها واذا لم يسد - 00:06:49

العميد يقوم المصرف بسحب العين بسحب السيارة. فإذا سحب السيارة يجب على المصرف ان يرد ما زاد الضابط الثالث ما يتعلق بشرط الجزائي بمعنى ان المالك وهو المصرف اذا اشترط - 00:07:12

على العميل شرطاً جزائياً اذا لم يقم بالسداد فانه يجب ان يكون هذا الشرط بقدر الضرر الذي حصل لهذا المصرف ولا يجوز ان يحمله اكثر من ذلك. اذا توفرت هذه الشروط يعني وكما ذكرنا الشرط الجزائي وكذلك ايضاً ما - 00:07:53  
يتعلق بالضمان الى اخره. اذا توفرت هذه الشروط فهذا موضع خلاف بين المتأخرین. هل هي جائزة وليست جائزة؟ والذي يظهر والله اعلم انها جائزة وقد ذكر مجمع الفقه الاسلامي آآ ذكرها يعني آآ الشخص ما يتعلق بقرار مجمع الفقه - 00:08:22

ما هي الصورة الممنوعة؟ وما هي الصورة الجائزة؟ والصورة الممنوعة اه هي كما اسلفنا ان ورد عقدان على عين واحدة توارد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد - 00:08:45

يتوارد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة اه وكما اسلفنا يتوارد عقد البيع وعقد الاجارة على هذه السيارة فهذه الصورة الصورة الجائزة ان يوجد عقدان منفصلان يعني ان يوجد عقدان منفصلان يستقل كل واحد - 00:09:05  
منهما عن الآخر زمناً بحيث يكون ابرام عقد البيع بعد عقد الاجارة فاذا انتهت عقد البيع اذا انتهت عقد الاجارة يبرم عقد البيع مع العميل لابد ان يوجد عقدان منفصلان - 00:09:35

يكون اولاً عقد الاجارة. ثم بعد ذلك اذا انتهت مدة الاجارة لمدة سنتين ثلاث سنوات يبرم المصرف مع العميل عقداً اخر وهو عقد البيع وهذا هذا اذا وجد هذان العقدان نعم لابد - 00:10:00

من شروط او من ضوابط الضابط الاول ان تكون الاجارة فعلية. وليست ساترة للبيع لتكون زيارة فعلية الضابط الثاني كما اسلفنا ان يكون الظمان على المصرف اذا حصل تلفية لهذه المركبة الا - 00:10:30  
اذا تعدى العميل او فرط. الثالث اذا اشتمل هذا العقد على التأمين فانه لا بد ان يكون التأمين تعاونياً اسلامياً اما ان كان التأمين تأميناً تجاريًا فان هذا محرم ولا يجوز. الرابع اه ان تطبق - 00:10:53

اه على هذا العقد احكام اه يعني عقد الاجارة المنتهية بالتمليك احكام الاجارة اه طويلة المدة وكذلك ايضاً احكام البيع بعد انتهاء عقد الاجارة. آآ ايضاً الضابط والأخير ما سبق ان بيانه يعني ما - 00:11:14

يتعلق النفقات التشغيلية يعني ما يتعلق بالنفقات التشغيلية هذه تكون على المستأجر ما يتعلق البنزين وما يتعلق بالزيت ونحو ذلك. هذه تكون على المستأجر وحينئذ يكون الخلاصة في ذلك فيما يتعلق الاجارة المنتهية بالتمليك الصورة الممنوعة اه - 00:11:34

يتوارد عقدان على عين واحدة في وقت واحد. الصورة الثانية ان اه ان يكون هناك عقد اه عقدان مستقلان اه منفصلان. فيكون هناك عقد جارة ثم بعد ذلك عقد بيع - 00:12:00

واذا وجد ذلك لابد هذه من هذه الشروط التي ذكرنا الظوابط ان يكون الظمان على المصرف ما يتعلق بالتأمين ان يكون التأمين

اسلاميا آلا تكون اجارة حقيقة وتطبق عليه احكام الاجارة ويكون البيع ايضا - [00:12:21](#) -  
يكون البيع حقيقيا. وكذلك ايضا ما يتعلق الامور التشغيلية التي تكون على المستأجر وبالله التوفيق - [00:12:41](#) -