

حكم التأجير المنتهي بالتمليك - رمضان 1434

عبدالمحسن الزامل

التأجير التأجير اللي هو ما يسمى بعقد الایجار المنتهي بالتمليك. الایجار المنتهي بالتمليك. هذى سبق ذكرها وانه وقع فيها خلاف بين اهل العلم في هذه المسألة في هذا الزمان والذي عليه جمهور العلماء في هذا الوقت - 00:00:00

ايضا عليه فتوى الالغب من اهل العلم وكبار اهل العلم في هذه البلاد وفي غيرها وكذلك كثير من المجامع واللجان ان الفتوى على تحريم هذا العقد وان الفتوى على منع هذا العقد - 00:00:21

منع هذا العقد وهو الایجار المنتهي بالتمليك او ما يسمى مع الوعد بالتمليك وبعض اهل العلم افتى بذلك ومن اضطر اليه واخذ بهذه الفتوى فله ذلك لكن مهما امكن الاستغناء - 00:00:50

عن هذا العقد فهذا هو الواجب. هذا هو الواجب لما فيه من المحاذير والظرر فيه من المحاذير والضرر هذا العقد في الحقيقة فيه نوع من الظلم لمن يدخل فيه وفيه مخاطرة - 00:01:14

وفيه غرر لأن تسميتها عقد الایجار المنتهي بالتمليك عقد مستحدث ولا ولا يعرف هذا الاسم في كلام اهل العلم ولهذا لطفوه وقالوا مع الوعد بالتمليك مع الوعد بالتمليك بدل المنتهي بالتمليك قالوا مع الوعد - 00:01:38

بالتمليك والمعنى واحد لا يختلف سواء كان وعدا بالتمليك او منتهي بالتمليك. المال واحد ان مجرد اختلاف عبارة وصوريه يعني واضحة عند الناس في الدخول في هذا العقد يأتي الانسان ويشتري سيارة وتكون السيارة باقية باسم الجهة التي تبيعها - 00:02:01
له ربما يقدم شيئا من المال قبل دفع الالقى ثم بعد ذلك يتتفق على اقساط معينة حتى الاقساط وقد يكون فيه دفعة اخيرة وقد لا يكون فيه دفعة اخيرة لكن مهما كان - 00:02:28

فان السيارة في الغالب او هذه السلعة تباع اما بضعف ثمنها او باكثر من ضعف ثمنها في اكثر من ضعف ثمنها لكن ليس العلة ومسألة الضعف العلة ما في العقد اول العقد - 00:02:51

لا يدرى هل هو ايجار او بيع الذين يبيعون لا يدرؤون. والذي يشتري لا يدرى. لانه هل يتم العقد او لا يتم العقد فهو دائر بين الاجارة والبيع. ولا يمكن ان يدور عقد - 00:03:09

ان تدور سلعة بين عقدين. فالاجارة تكون في المنافع والعقد يكون في الاعيان وهم ما متنافيان. من ملك الاعيان ملك المنافع ومن ملك المنافع انه لا يملك العين فكيف يجمع بينهما - 00:03:25

ولا يدرى ما يؤول الامر هل هو يتم على انه ايجاره وتوخذ وتسحب من السيارة او يتم على انه بيع وتمضي الاقساط حتى نهايتها هذا اولا الامر الثاني كأنه شرط ايجاره في بيع - 00:03:44

شرط ايجاره في بيع كأنهم يقولون لا نبيعك حتى تستأجر منا او لا نؤجرك حتى تشتري حتى تشتري المعنى انه يتتفق هو والشركة على هذه السلعة باجر محدد ومقصر ثم بعد ذلك هو يعدهم بالشراء وعدا جازما - 00:04:06

ما دام سائر على اقسام الا ان يكون امر قهري يمنعه من ذلك والا هو ملتزم بشرائها وشرط هذا في هذا وهمما عقدان متنافيان. عقدان متنافيان شرط هذا العقد في هذا العقد - 00:04:35

الامر الثالث من المحاذير انها تؤجر باكثر من قيمة باكثر من اجرتها المعتادة وهو بالحقيقة يجمعون في الاجارة بين بيع جزء من العين وبين الایجاره فانت هنا مثلا تأخذ السلعة - 00:04:57

على جهة الاجارة المنتهية بالتمليك وبالحق لا لا هذا القسط ليس قسط اجارة فلو كانت هذه السيارة تؤجر حقيقة تكون اجرتها مثلا

الف ريال يعني فرض مثال على سيارة اجرته الف ريال - 00:05:21

هم يؤجرون هلاك بالفي ريال او بالف وثمان مئة يعني قربة ظعف الاجرة المعتادة هذا الان باي حق اخذوه باي حق ياخذه الزايد مع انه ايجاره لماذا لانه يدخلون في الاجارة - 00:05:46

بيع بيع كانك استأجرت نفعها استأجرتها لتدفع وكذلك يدخلون فيها قسطا من ثمنها في اول الامر ربما يعني اثنان في المئة يعني انت حينما تستأجرها الشهر الاول ملكت منها اثنين في المئة - 00:06:04

يعني الالف ريال مثلا نفترض قيمة السيارة مثلا خمسون فاذا كان الف ريال يعني ربما انك ملكت اثنين في المئة او ثلاثة في المئة او اقل. المقصود ملكت جزءا منها. الشهر الثاني ملكت منها - 00:06:29

ثلاثة في المئة اربع مئة كلما تقدت اشهر تكون قد ملكت منها عشرين ثلاثة فاذا كان اخ اقصد تكون قد ملكت غالبا ثمانين في المئة منها لان ثمنها محسوب في - 00:06:47

شرائها ثمنها محسوب في كراعه. فهم استفادوا امرين استفادوا بانه اجروا عليك اخذوا الاجرة كاملة واستفادوا بان باعوا عليك بيعا كاملا بيعا كاملا فهذه اجارة ظلم لانه غير الاجرة المعتادة - 00:07:02

المحظور الثالث ان السيارة تبقى يبقى قراءها في السنة الثانية كما هو بالسنة الاولى وبالسنة الثانية مو بالسنة الثانية وهكذا حتى تنتهي الاقسام. ومعلوم ان السيارة المستعملة سنة ليست اجرتها كالسيارة الجديدة - 00:07:28

اذا كان من مقتضى العدل ان تنقص الاجرة في السنة الثانية عن الاولى وفي السنة الثالثة عن الثانية وهكذا كما هو الشأن في في السيارات في محلات التأجير ان تستعجل سيارة جديدة بزمن - 00:07:50

وسيارة اخرى مستعملة بثمن من نفس النوع في ثمن لان هذه جديدة وهذه مستعملة بحسب حالها واستعمالها المحذور الرابعة والخامس ان انهم يجعلوا ضمانها عليك مع ان الجمهور على ان الظمان - 00:08:06

يكون على المؤجر الا اذا كت فرطت فيها هذا لا اشكال لكن اذا لم تفرط ويجعل الظمان عليك كذلك ايضا يجعلون عليك ظمان يعني التلف والقطع نحو ذلك يجعلونه عليك مع ان الاصل ان القطع نحو ذلك تكون على المؤجر. انت استأجرت دارا - 00:08:32

فتلف الباب قفل من الاقفال بدون تفريط منك هي ادوات السباكة دورات المياه الكهرباء نحو ذلك بدون اصلاحوا على المؤجر بعد جمدة استعمال المعتاد. هم لا يجعلونها عليك. سوى الاشياء التشغيلية. هذا هذا واضح. هذا على المستأجر - 00:08:58

البنزين الزيت الاشياء التشغيلية هي تكون على المستأجر. لكن ما كان قطعة من اصل العين المؤجرة هذه ضمانها على المؤجر. ضمانها على المؤجر كما تقدم هذه هذا محذور. هذا محذور ايضا - 00:09:20

وان كان هنالك قول خلاف قول الجمهور انه اذا شرط الظمان على المستأجر جاز هذا قول لكن لو كان الامر يتعلق بهذا لكان الامر يسير لم يبالوا ولم ينظروا الى هذا - 00:09:40

انما اجرى العقد مع وجود هذه المحاذير كما تقدم الامر الخامس او السادس ان سيارة لو مثلا اختلفت حصل حادث مثلا لا سمح الله وتلفت وصارت غير قادحة صالحة للاستعمال - 00:09:55

فانها تكون مضمونة على الشركة او تكون مضمونة على الشركة المؤمنة الشركة تدفع القيمة كاملة تدفع القيمة يعني تقاد اذا كانت غير صالحة للعشاء تلفت السيارة مثلا في وسط - 00:10:17

الاقساط في هذه الحالة شركة التأمين تضمن السيارة وتدفع قيمتها كاملة لمن؟ من يأخذ القيمة المستأجر الشركة الشركة تأخذ والمستأجر هذا يخرج خارج الوفاق طيب السيارة الان ومعه وهو دفع اقساط - 00:10:39

ربما انه دفع تسعين في المئة من الاقسام دفع غالب الثمن ومع ذلك هم يأخذون ثمنها تالفة ويأخذونها ثمنها صالحة. ويأخذون كراءها كاملا. شف انظر شف ثلاث مرات الكراء يعادل القيمة - 00:11:03

الكراء يعادل القيمة. الكراء يعادل القيمة ويعادل الاجارة. جميعا. يعني قيمتها مرتين. قيمة الاجارة كاملة مقابل ثمنها كامل وكذلك الاجرة الزائدة على الاجرة المعتادة تعادل قيمتها فذلك لو تألفت يأخذون قيمتها كاملة. وانت تخرج خاليا لا شيء عليك. هذا

لا شك انه ظلم يعني ظلم. يعني كان من العدل ان هذه القيمة تجعل بينه وبحسب ملك النصيب لهذا ولهذا مع انه وان كان تأمين والتأمين لا يجوز لكنه حقه يشتغل - 00:11:52

يأخذ حقه اذا كان يستخرج حقه لا بأس ولا يضره الامر سادس من المحاذير ان هذه الشركات التي تبيع عن طريق التأجير تتفق مع شركات مؤمنة تأمين تجاري والتأمين التجاري لا يجوز - 00:12:11

ويكاد يكون محل اجماع من اهل العلم في هذا العصر وهو اجماع قديم لكن ايضا في هذا العصر يكاد يكون محل اجماع من اهل العلم في المجامع الفقهية والهيئات الشرعية متفقة على هذا الا - 00:12:36

من خالف في هذا وحاول يعني ان يبحث عن مخرج لهذا التأمين او ان يجعل على صفة يخرج من المحاذيل لكن الصواب انه لا يجوز وهذا لن لا يأتيانا ان شاء الله - 00:12:52

في بحث اخر مسألة بحث التأمين سياتينا ان شاء الله لكن الكلام انه محذور من المحاذير دي مسألة التأجيل المنتهي بالتمليك وانت اذا تأمت هذا يعني هذا العقد وجدت فيه محاذير ثم ايضا - 00:13:06

من المحاذير التي بما فيه انه ظرر على نفس المستأجر يعني حينما ان تستأجر يغرى الانسان بهذه السيارة ويؤخذ من هذا القسط الكبير الكثير الحقيقة هو يرهق نفسه وبضيق على اولاده لكنه اولاده يضيق عليهم - 00:13:26

لاجل ان يدفع هذا القسط يترب على ماشي ثم يأوي الامر بعد ذلك ربما الى عجزه هذا واقع كثير من دخل في هذه الاقساط ما استطاع السداد بعده مضي اشهر من السداد ما استطاع السداد يخرج من بيته يريد ان يركب السيارة يجد السيارة قد اخذت -

00:13:51

جاء اصحابه اخذوها يعني هذا امر في الحقيقة يعني ظاهر فيه نوع من الظلم نوع من التعدي على هذا الوجه فلو انه مثلا امكن ان يغير فيه على وجه تزول مثل هذه الاشياء. وان بقي على صورة اصيل لكن تغير بعض الامور التي فيها زيادة في المال. ربما يكون اخف مع ان هناك مخرج - 00:14:16

مخرج من هذا وهناك مخارج يعني هي قد لا تحظر بعض المخارج لكن بالتأمل والدراسة في كذا يعني يظهر مخارجها لكن منها وذكر بعض اهل العلم ايضا ان الشركات او المعارض او نحو ذلك من يبيع عن طريق او البنوك من يبيع عن طريق - 00:14:45

التأجير المنتهي بالتمليك ان يرهنوا السيارة بيعونها بيعا تماما صحيحا ويرهونها على ثمنها لا بأس من ذلك يعني فلو انه مثلا باعوا السيارة وكانت مقططة مقططة فيرها بائع السيارة - 00:15:06

ولا يستطيع يتصرف فيها المشتري ياسر فاذا مضت مثلا اقساط ثم توقف ما استطاع السداد في هذه الحالة تباع السيارة ويستوفي بائع السيارة حقه منها ان كان جميع قيمتها هي التي - 00:15:33

حقه اخذه كاملا وان كان فيه زيادة يأخذ البائع حقه الباقي والباقي يرده على المشتري. لانه اشتراها بثمن اشتراها اشترها شراء هذا هو الواجب اما على هذا الوصف فانه لا يجوز كما تقدم - 00:15:56

نعم يعني حينما نقول انه فيه التأمين ان تشتري منهم وهم مؤمنون تعينهم على التأمين لو ان الناس توقفوا ولم يشتروا منهم ما امنوا انت حينما تشتري منه تعينه على - 00:16:19

التأمين تعينه على الواقع في هذه العقود مثل هذه العقود محرمة. فليس معنى انه مثلا انه مؤمن يعني انه يجوز ان المؤمن الشريف لا هذى قاعدة شرعية القاعدة الشرعية انك لا تعين صاحب الحرام. لكن لو كان انك تشتري مثلا شراء صحيح - 00:16:44

هذا لا يضرك لو كانت الشركة مثلا واقعة في بعض المحرمات لكن تشتري عين السيارة المؤمنة هذا لا شك انت سيارتك هذه التي اشتريتها او التي استأجرتها سيرور على التأمين - 00:17:06

من هذه من هذه الجهة انت في الحقيقة معين على التأمين ومشاركة التأمين والتأمين لعله يأتي بسط الكلام فيه يمكن ان يظهر محاذير اخرى. هل تظهر محاذير اخرى يعني لكم في مسألة - 00:17:19

بيع تأجيل منتهي بالتمليك من حال الناس نعم يمتلك السيارة حتى يدفع ربع المبلغ يعني نعم كيف صحيح نعم وهذا هو الواقع ولهذا احيانا تجد الانسان مثلا يشتري سيارة على هذه الطريقة بالايجار المنتهي بالتمليك - [00:17:38](#)

يعني الاقساط لا تنقص ابدا كمثل ما تقدم. ثم اذا انتهت الاقساط قد لا تساوي ربع القيمة احيانا تساوي السيارة وكثير ممن وقع يعني وانا يعني رأيت ناس وناس سألوا ممن وقع في هذا العقد؟ كثير في الحقيقة - [00:18:15](#)

لما دخل نقد ندم كثير ممن يدخل في هذا العقد يندم وانا من استشارني اشرت عليه الا يدخل في هذه العقود. يقول كيف؟ قلت ابدا سوف ييسر الله امرك ومن يتقد يجعل له مخرجا ويرزقه من حيث لا يحتسب. ابشر - [00:18:36](#)

ما دم تركتها لله فان الله يفتح لك ابواب ابدا ما يمكن يضيق الحال على المسلم. لا يضيق عليك الحال يفتح الله لك من ابواب الحال والخيرات الشيء الذي لا تتوقعه بل لا تخيله ربما - [00:18:52](#)

ما دمت صادق العزم والنية في ابتغاء الحال وان كان يعني لا نقول نقطع بان حرام لان المسألة وقع فيها خلاف لكن جمهور العلماء في هذا الزمن على المنهي لما تقدم وافتى فيه بعض العلم. افتى فيه بعض اهل العلم كما تقدم. ولو ان انسان تقلد بعض اهل العلم ممن يثق بعلم ودينه - [00:19:09](#)

واشتري عنها الطريق لا ينكر عليها لا يكره لكن من تبين له ان هذا العقد حرام من افتى بذلك فلا ينبغي ان يترخص في الفتوى ويتناقل شامي وтaraة يهانى يعني مرة يفتى يستفتني *فلان* لانه يقول حلال - [00:19:34](#)

ثم المرة الاخرى لا يستفتني لن يقول حرام يستفتني *فلان* الذي يقول حلال وكان لا يستفتني لانه يقول حرام هذا في الحقيقة تنقل وتتبع للرخص. تتبع الرخص لا يجوز لكن اذا كان انسان - [00:19:54](#)

لا يعلم الحال يسأل من يثق بدينه في هذه الحالة لا بأس به وان كان التحرى في مثل هذه الامور المشتبهه خاصة ان الاشتباه قوي بقوه الخلافة لان القول الثاني كما تقدم - [00:20:12](#)

القول بجوازه عند من يمنعه قول ضعيف بمخالفة الادلة الواضحة ولهذا من تركه فان الله يعوضه مثل ما سبق ان كثير ممن دخل في هذه العقود فانه يندم لان الشيء يحلو دائمًا مشاهد ومعرفة ان الشيء قبل ان يقع في اليدين يحلو - [00:20:26](#)

ثم اذا وقع في اليدين رخص تجد انسان مثلا يرى سلعة في يد غيره ربما وصفت له فتتلهف نفسه عليها وربما لا يبالي تعرض عليه بالي قيمة فيشتريها. فاذا وقعت في يده رخصت - [00:20:48](#)

فاما كان هذا الامر من حيث العموم في البياعات الحال البيع اللي على هذه الصفة وفيه آآ هذه المحاذير الشرعية اولى ان الانسان يندم في الغالب ويكون كارها لهذه السلعة - [00:21:04](#)

التي اوقعته في هذه الامور وهذه الشدة وهذه الازمة المالية التي حصلت له وربما لاهله ووالده - [00:21:18](#)