

فقه المعاملات 02 - التأهيل الفقهي (الإجارة) عامر بهجت

عامر بهجت

ننتقل الان الى الاجارة من فيكم ساكن بالايجار يرفع يده مم اللي ساكن ملك اللي ساكن ملك عند سوق ولا ما عنده اذا كان عنده سوق فهذا العقد اللي بينك وبين السائق - 00:00:09

العقد ايش عقد ايجرة فركز ايضا معنا خلاص طلاب الجامعة مسكنين مجانا اجل يروحوا يتقهوا يعني لا حتى طلاب الجامعة اللي يطلع عند السكن ويأخذ السيارة برياليين من الجامعة الاسلامية للرحم هذا عقد ايجرة ولا لا - 00:00:42

عقد ايجارة صح ولا لا؟ ركزوا معنا ما في حل نبدأ ايها الاخوة الكرام بالنسبة لاركان الاجارة او لا عقد لازم. يعني ايش الایجار عقد لازم يعني ليس لاي من الطرفين فسخه الا بالتراضي. خذوا فائدة العقود منها عقود لازمة - 00:01:06

ومنها عقود جائزه. العقود اللازمه لا تفسخ الا بالتراضي العقود الجائزه لاحق اي واحد من المتعاقدين انه يفسخ العقد مثل على العقود اللازمه عقد الاجارة رحت انت لمن جيت من فين يا شيخ - 00:01:30

جيـت من داغستان للمدينة واحتـدـتـ لـكـ غـرـفـةـ قـالـواـ لـكـ سـكـنـ الجـامـعـةـ السـكـنـ مـلـيـانـ ماـ فـيـ سـكـنـ اـنـتـ ظـاهـرـ فـاضـطـرـيـتـ تـسـتأـجـرـ غـرـفـةـ قـالـ لـكـ اوـجـرـكـ الغـرـفـةـ لـمـدـدـةـ سـنـةـ بـعـشـرـةـ الـافـ رـيـالـ وـاعـطـيـتـهـ مـقـدـمـ ستـةـ اـشـهـرـ خـمـسـ الـافـ - 00:01:52

بعد يومين كلوك سكن الجامعة قالوا تعال توفر سكن مجانا رحت للسكن انت الان متورط في الغرفة ذهبت الى صاحب الغرفة قلت له انا خلاص ابغى فلوسي وخذ غرفتك هل يلزمـهـ انهـ يـردـ لـكـ فـلـوـسـكـ وـيفـسـخـ العـقـدـ ولاـ لاـ؟ـ لاـ يـلـزـمـهـ ذـلـكـ. اذا تراضيتم فالحمد لله رب العالمين - 00:02:17

يشترط خيار يشتـرـطـ خـيـارـ مـثـلـاـ يـقـولـ ثـلـاثـةـ اـيـامـ اـنـاـ انـظـرـ مـثـلـاـ مـمـكـنـ لـكـ المـقـصـودـ اـذـاـ تـمـ العـقـدـ فـهـوـ عـقـدـ لـازـمـ لـاـ يـفـسـخـ الاـ بـالتـرـاضـيـ اـيـوهـ هذاـ منـ فـسـخـ العـقـدـ - 00:02:43

برضا لا بد من الرضا نعم. اذا وضح معنى العقد اللازـمـ طـيـبـ والـعـقـدـ جـائزـ مـثـلـ اـيـشـ الوـكـالـةـ اوـكـلـكـ ياـ فـلـانـ فيـ بـيـعـ هـذـهـ القـارـوـرـةـ. اـخـذـتـ هذهـ القـارـوـرـةـ رـحـتـ تـبـيـعـهاـ اـتـصـلـتـ عـلـيـكـ قـلـتـ تعالـ تعالـ - 00:03:01

انا خلاص ما ابغى ابيعها ارجعها. من حـقـيـ انـ اـفـسـخـ العـقـدـ وـلـاـ مـوـ منـ حـقـيـ منـ حـقـيـ. منـ حـقـكـ اـنـكـ تـرـجـعـ فيـ نـصـ الطـرـيـقـ وـتـفـسـخـ العـقـدـ نـعـمـ اـذـاـ الوـكـالـةـ عـقـدـ جـائزـ لـكـلـاـ الـطـرـفـيـنـ - 00:03:20

فيـهـ عـدـنـاـ عـقـودـ جـائزـ لـطـرـفـ وـلـازـمـ لـطـرـفـ مـنـ يـعـطـيـنـاـ مـثـلـ عـلـىـ عـقـدـ جـائزـ مـنـ طـرـفـ وـلـازـمـ مـنـ طـرـفـ الـجـعـالـةـ لـازـمـ مـنـ طـرـفـ الـمـذـهـبـ هيـ جـائزـةـ لـيـسـ لـازـمـ الـمـذـهـبـ جـائزـةـ مـنـ الـطـرـفـيـنـ الجـعـالـةـ - 00:03:35

الرهـنـ اـحـسـنـتـ الرـهـنـ لـازـمـ مـنـ جـهـةـ الـراـهـنـ وـجـائزـ مـنـ جـهـةـ الـمـرـتـهـنـ. يعنيـ اـنـتـ مـثـلـاـ اـشـتـرـيـتـ سـيـارـةـ بـمـئـةـ الـفـ تـدـفـعـ بـعـدـ سـنـةـ قـالـ لـكـ اـرـهـنـ عـنـديـ بـيـتـ رـهـنـتـ الـبـيـتـ جـاءـ هوـ بـعـدـ يـوـمـيـنـ قـالـ خـذـ الرـهـنـ مـاـ عـادـ لـيـ حاجـةـ فيـ الرـهـنـ اـنـاـ وـاـنـقـ فـيـكـ - 00:03:57

منـ حـقـهـ اـنـ يـفـسـخـ الرـهـنـ يـفـكـ الرـهـنـ نـعـمـ اـذـاـ هوـ جـائزـ فيـ حـقـهـ. منـ حـقـكـ اـنـتـ تـجـيـ تـقـوـلـ لهـ الاـ سـلـمـنـيـ الرـهـنـ غـصـبـ عـنـكـ لـاـ اـذـاـ مـنـ هوـ لـازـمـ فيـ حـقـكـ؟ـ وـاـضـحـ يـاـ مشـاـيخـ - 00:04:21

الـلـيـ يـقـولـ وـاظـحـ يـرـفـعـ يـدـهـ سـعـدـ وـاضـحـ طـيـبـ الحـمـدـ لـلـهـ نـبـدـاـ الـانـ فيـ اـرـكـانـ الـاجـاـبةـ رـكـزاـوـاـ مـعـنـاـ اـرـكـانـ الـاجـاـرةـ الـمـؤـجـرـ الـلـيـ هوـ صـاحـبـ الـعـمـارـةـ الـلـيـ اـنـتـ سـاـكـنـ فـيـ الشـقـقـ خـلاـصـ وـالـاجـرـةـ هـيـ العـشـرـةـ الـافـ الـلـيـ تـدـفـعـهـاـ فـيـ اـوـلـ السـنـةـ وـلـاـ عـشـرـيـنـ الـفـ وـلـاـ كـلـهـ عـادـ - 00:04:35

الـلـيـ هوـ حـضـرـتـكـ الـلـيـ سـاـكـنـ فـيـ الشـقـقـ خـلاـصـ وـالـاجـرـةـ هـيـ العـشـرـةـ الـافـ الـلـيـ تـدـفـعـهـاـ فـيـ اـوـلـ السـنـةـ وـلـاـ عـشـرـيـنـ الـفـ وـلـاـ كـلـهـ عـادـ

بحسب ما ذكرنا العين المستأجرة هي الشقة وصيغة العقد هي اللي وقعت عليها الله يحفظك اول ما سكتت - 00:04:59

خلاص؟ طيب بالنسبة للمؤجر يشترط ان يكون جائز التصرف وهذا كما قلنا في البيع جائز التصرف ما يحق لغيره ان يتصرف طيب يتعلق بالمؤجر مسألة اذا تلفت العين من غير تعد ولا تفريط منك يا ايها المستأجر فضمانها عليك - 00:05:21

ولا على المؤجر ضمانه على المؤجر ضمانه على العين من غير تعد ولا تفريط منك يا ايها المستأجر فضمانها عليك 00:05:41 جاءت الازلة وارسلوا هذه العماره وباقى على عقد الاجارة عشرة سنوات - 00:05:41

من اللي يتحمل الخسارة هذى المؤجر صاحب العين فنقول يحق للمستأجر ان يسترد ما دفع وينفسخ عقد الاجارة بذلك واضح من المسائل ايضا عندنا الكلام عن المستأجر المستأجر يشترط ان يكون عند جائزة تصرف - 00:06:00

بالنسبة للمستأجر العين المستأجرة لها شروط. الشرط الاول ان تقع الاجارة على المنفعة لا على العين هل يصح واحد يقول لو سمحت استأجر منك الماء هذا لشربه لا استأجر منك رغيف لاكله لا لأن هنا العقد واقع على ايش - 00:06:19

على المنفعة ولا على العين؟ على العين وعقد الاجارة يقع على المنفعة الثاني طيب المنفعة هذى نوعان عندنا منفعة تتعلق بأدمي مثل السائق اللي يستغل عندك بالاجرة هذا السوق العقد اللي بيتك وبينه عقد ايجارة على منفعة عين ولا منفعة ادمي - 00:06:40

منفعة ادمي هذا نوعان اذا قدر نفعه بالوقت فهو اجير خاص. واذا قدر بالعمل فهو اجير مشترك يعني الان انت متفق مع السوق تقول له كل يوم من الساعة ثمانية الصباح الى الساعة اثنين الظهر تكون عندي - 00:07:04

تشتغل في مشاورين حددت له بالمشوار ولا بالزمن هذا اسمه اجير خاص. ما حكمه من الاحكام التي يختلف فيها الاجير خاص عن الاجير المشترك ان الاجير الخاص لا يضمن ما تلف بيده من غير تعد ولا تفريط - 00:07:23

لا يعني انت مشغل حركة الاكل خادمة مثلا في البيت تمام؟ وهي تطبخ من غير تعد ولا تفريط انحرق الاكل من غير تعد ولا تفريط. هل تظمنها قيمة هذا الطعام - 00:07:44

لا لانه اجير خاص. اما الاجير المشترك انت اخذت طعام سمك ورحت يوم الجمعة عند المحل قلت خذ هذا السمك اطبخه لي. اجيء بعد ساعة جيت بعد ساعة؟ قال لك والله احترق من غير تعد ولا تفريط. نقول يضمن - 00:08:01

واضح؟ ليش؟ لان الاجير المشترك يأخذ اموال الناس كثرين فاذا حكمنا عليه بأنه لا يظمن ادى هذا الى ظياع اموال الناس خاصة انه يأخذ المال ويختفي به يعني في محله - 00:08:17

ماشي؟ طيب ننتقل الان الى منفعة العين منفعة العين مثل استئجار الشقة اللي انت ساكت فيها من شروط الاجارة ايضا ان تكون الاجرة واقعة على منفعة مباحة خرج بذلك المحرمة - 00:08:32

كما لو استأجر شخص قال عقد جرى على قتل مسلم نعود بالله هذا عقد باطل وايضا يشترط الا تكون في قربة وطاعة من الطاعات يقول تعالى. ابغى استأجرك بيتك عقد ايجارة انه كل يوم من الساعة ثمانية الى اثنعش تبعد في المسجد تصلي - 00:08:52

تمام؟ نقول لا يصح عقد الاجارة على على قربة من القرب واضح؟ لان القربة لا تكون يطلب اجرها الا من الله سبحانه وتعالى. طيب الامامة والاذان المذهب يقول لا يصح فيها الاجرة - 00:09:12

لكن يصح فيها ان يأخذ رزقا من بيت المال يعني يأخذ راتب من آآ الحكومة او بيت المال كذلك يصح ان يأخذ من غلة الوقف يكون فيه وقف شرطه ان غلة هذا الوقف للامام او المؤذن ويصحون فيها الجماعة ايضا وستأتي معنى الجماعة - 00:09:29

طيب الثالث خلينا نكمل ونشوف بعدين. الثالث ان يكون هذه المنفعة مقدورا على تسليمها تذكرون السيارة اللي ضاعت هذىك تذكرونها ولا نسيت لو واحد قال لا انا ما ابيعها انا اؤجرها يجوز؟ نقول لا تصح لا يصح بيعها ولا يصح اجرتها. كذلك يشترط ان تكون - 00:09:50

المنفعة المملوكة للمؤجر المشترط ان تكون المنفعة المملوكة للمؤجر. وليس المشترط ان تكون العين المملوكة للمؤجر. في فرق يعني لو استأجرت عماره لمدة عشر سنوات هل من حقك انك تؤجر الشقق ولا لا؟ من حقك هل تملك العماره - 00:10:15

لا لكنك تملك المنفعة فيجوز ان تؤجر. لكن لو استعمرت سيارتي قلت لو سمحت ممكن استعير سيارتكم ثلاثة ايام عندي مشاور. اعرتها

لك هل يجوز لك ان تؤجرها لا لأن المستأجر لا يملك المنفعة انما يملك الانتفاع بنفسه فقط - 00:10:39

طيب من شروط ايضا المستأجر ان تكون المنفعة معلومة اما بالوصف او بالعرف كيف بالوصف يقول وقف سيارة يقول وصلني من هنا من بوابة الجامعة الإسلامية الى الحرم عند باب السلام - 00:10:57

المنفعة معروفة بايش بالوصف قد تكون المنفعة معروفة بالعرف مثل ايش مثل استخدام البيت وكذا لكن ايضا مثل واحد يوم الجمعة واقف على الشارع وجا باص ولا من السيارة ميكروباص هذا الصغير اشر له وركب - 00:11:17

وراح وصلوه عند الحرم هنا العرف دلنا على المنفعة المطلوبة وهي منفعة التوصيل الى الحرم. واضح؟ ولم يتم التعاقد عليها نصا. وايضا شف هذي مسألة فيها عرف في المنفعة وعرف في الاجرة - 00:11:39

هل لما ركبت السيارة قال لك الراكب يدفع ريالين لأنك انت تركب ساكت وتنزل الحرم كم تعطي؟ ها ياشيخ ريالي صح ولا لا ياشيخ تغير مع ارتفاع البنزين تغير هذا كم صار - 00:11:58

اخر عهدي انها برياليين انك يوم الجمعة في اي مكان في المدينة تركب بالنفر هذا برياليين عليه عمل اهل المدينة طيب فنقول هنا المنفعة معروفة بالعرف وايش؟ والاجرة معروفة بالعرف. ننتقل الى الاجرة يشترط ان تكون معلومة بالنص - 00:12:19

توقف سيارة تقول وصلني الى جامعة طيبة بعشرة ريال الاجرة معروفة بالنص. وقد تكون معروفة بالعرف زي صاحبنا اللي ركب الباص ودفع ريالين هذا ما يتعلق بمسائل الاجارة في اخر مسألة - 00:12:40

يقول لك ان الاجرة تجب بالعقد ما لم تؤجل يعني اذا تعاقدت مع شخص على عقد ايجاره للعين ثلاث سنوات متى تدفع الاجرة؟ اذا اتفقتم على موعد فعلى ما اتفقتم عليه على حسب الاتفاق. اذا لم تتفقوا على موعد فالاصل ان تدفع الاجرة عند - 00:12:56

عند ايش؟ عند العقد. واما الصيغة فتكون دالة على المقصود وقد سبق بيان ذلك اما بالقول او بالفعل. القول يقول وصلني الى المكان الفلانى بعشرة قال والفعل واقف على الشارع وقف السيارة ركب السيارة نزل في الحرم وهم ساكتين هذه صيغة ايش - 00:13:17

فعالية تأخذ بعض التمارين في الاجارة. نعم اي نعم استأجرت شقة وحدة حتى مو شقتين ورحت اجرت هذه الشقة لشخص هل يجوز ذلك؟ المذهب انه يجوز لك ان تؤجر وهذا مذهب الجمهور - 00:13:36

نعم المذهب انه لك ان تؤجر اذا اشترط هل هو شرط صحيح ولا فاسد؟ المذهب انه شرط فاسد طيب يعني المذهب يقولون ان هذا مخالف لمقتضى العقد يقولون كما انه لا يجوز في البيع تقول ابيوك بشرط ما تبيع كذلك ما يجوز اجرك بشرط - 00:14:02

ما تأجر لكنهم اشترطوا شيء شوف اشترطوا في من يؤجر من الباطن اللي يسموه الان التأجير من الباطن صح ولا لا المستأجر اذا اراد ان يؤجر لغيره لا يجوز ان يؤجر الا لمن كان يماثله في الانتفاع - 00:14:20

اما اذا كان اكثر منه ضررا فلا يجوز. يعني استأجرت شقة رحت لصاحب العمارة وقلت انا عريس جديد وانا وزوجتي وكذا ونستأجر شقة قال والله طيب انا ودي ناس يعني - 00:14:35

ايه هذى هدوء بالعمارة وكذا واستأجرت جلست يومين ما ناسبتك الشقة رحت شفت واحد عنده خمسطعشر ولد كل واحد فيهم منهم عشرة مراهقين وثلاثة يعني اه صغاري والمقصود ورحت اجرته الشقة يجوز - 00:14:48

لا ليش؟ لانه اجره بما هو اكثر منه ضررا حتى لو ما فيه شرط لو ما في شرط فنقول لا يجوز ان تؤجر الا بما يساويه في ايش؟ في الانتفاع او اقل منه في الضرر. تأخذ بعض - 00:15:09

نعم حتى لو ما في شرط ما يجوز مثله او دونك في الضرر. نعم - 00:15:25