

فقه المعاملات 02 - التأهيل الفقهي (الإجارة) عامر بهجت

عامر بهجت

نتنقل الان الى الاجارة من فيكم ساكن بالايجار يرفع يده مم اللي ساكنين بالايجار يركزون معنا اللي ساكن ملك اللي ساكن ملك عنده سواق ولا ما عنده اذا كان عنده سواق فهذا العقد اللي بينك وبين السائق - [00:00:09](#)

العقد ايش عقد ايجارة فركز ايظا معنا خلاص طلاب الجامعة مسكنين مجانا اجل يروحوا يتقهاوا يعني لا حتى طلاب الجامعة طلاب الجامع اللي يطلع عند السكن وياخذ السيارة بريالين من الجامعة الاسلامية للحرم هذا عقد ايجارة ولا لا - [00:00:42](#)

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

ومنها عقود جائزة. العقود اللازمة لا تفسخ الا بالتراضي العقود الجائزة لاحق اي واحد من المتعاقدين انه يفسخ العقد مثال على العقود اللازمة عقد الاجارة رحت انت لمن جيت من فين يا شيخ - [00:01:30](#)

جيت من داغستان للمدينة واخذت لك غرفة قالوا لك سكن الجامعة السكن مليون ما في سكن انتظر فاضطريت تستأجر غرفة قال لك أوجرك الغرفة لمدة سنة. بعشرة الاف ريال استأجرت منه الشقة لمدة سنة بعشرة الاف ريال واعطيته مقدم ستة اشهر خمس الاف - [00:01:52](#)

بعد يومين كلموك 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 يلزمه انه يرد لك فلوسك ويفسخ العقد ولا لا؟ لا يلزمه ذلك. اذا تراضيتم فالحمد لله رب العالمين - [00:02:17](#)

يشترط خيار يشترط خيار مثلاً يقول ثلاثة ايام انا انظر مثلاً ممكن لكن المقصود اذا تم العقد فهو عقد لازم لا يفسخ الا بالتراضي ايوه هذا من من فسخ العقد - [00:02:43](#)

برضا لابد من الرضا نعم. اذا وضع معنى العقد اللازم طيب والعقد الجائز مثل ايش الوكالة اوكلك يا فلان في بيع هذه القارورة. اخذت هذه القارورة رحت تبيعها اتصلت عليك قلت تعال تعال - [00:03:01](#)

انا خلاص ما ابغى ابيعها ارجعها. من حقي ان افسخ العقد ولا مو من حقي من حقي. من حقه انت انك ترجع في نص الطريق وتفسخ العقد نعم اذا الوكالة عقد جائز لكلا الطرفين - [00:03:20](#)

فيه عندنا عقود جائزة لطرف وللازمة لطرف من يعطينا مثال على عقد جائز من طرف وللازم من طرف الجعالة لازمة من طرف المذهب هي جائزة ليست لازم المذهب جائزة من الطرفين الجعالة - [00:03:35](#)

الرهن احسنت الرهن لازم من جهة الراهن وجائز من جهة المرتهن. يعني انت مثلاً اشتريت سيارة بمئة الف تدفع بعد سنة قال لك ارهن عندي بيت رهنت البيت جاء هو بعد يومين قال خذ الرهن ما عاد لي حاجة في الرهن انا واثق فيك - [00:03:57](#)

من حقه ان يفسخ الرهن يفك الرهن نعم اذا هو جائز في حقه. من حقه انت تجي تقول له الا سلمني الرهن غصب عنك لا اذا من هو لازم في حقه؟ واضح يا مشايخ - [00:04:21](#)

اللي يقول واضح يرفع يده سعد واضح واضح طيب الحمد لله نبدأ الان في اركان الاجابة ركزوا معنا اركان الاجارة المؤجر اللي هو صاحب العمارة اللي انت ساكن فيها خلاص؟ والمستأجر - [00:04:35](#)

اللي هو حضرتك اللي ساكن في الشقة خلاص والاجارة هي العشرة الاف اللي تدفعها في اول السنة ولا العشرين الف ولا كله عاد

بحسبي ماشي والعين المستأجرة هي الشقة وصيغة العقد هي اللي وقعت عليها الله يحفظك اول ما سكنت - [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 فضاهاها عليك - [00:05:21](#)

ولا على المؤجر ضمانه على المؤجر ضمانه على المؤجر واذا تلفت تلفا كاملا ان فسخ عقد الاجارة ولهذا مثلا لو واحد استأجر عمارة ثم جاءت الازالة وازالوا هذه العمارة وباقي على عقد الاجارة عشرة سنوات - [00:05:41](#)

من اللي يتحمل الخسارة هذي 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 الاجرة على المنفعة لا على العين هل يصح واحد يقول لو سمحت استأجر منك الماء هذا لشربه لا استأجر منك رخيص لاكله لا لان الهنا العقد واقع على ايش - [00:06:19](#)

على المنفعة ولا على العين؟ على العين وعقد الاجارة يقع على المنفعة الثاني طيب المنفعة هذي نوعان عندنا منفعة تتعلق بأدمي مثل السائق اللي يشتغل عندك بالاجرة هذا السواق العقد اللي بينك وبينه عقد اجارة 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 السواق تقول له كل يوم من الساعة ثمانية الصباح الى الساعة اثنين الظهر تكون عندي - [00:07:04](#)

تشتغل في مشاويرين حددت له بالمشوار ولا بالزمن 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 تعدي ولا تفريط - [00:07:23](#)

لا يعني مثلا انت مشغل حركة الاكل خادمة مثلا في البيت تمام؟ وهي تطبخ من غير تعدي ولا تفريط انحرق الاكل من غير تعدي 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. اجيك بعد ساعة جيت بعد ساعة؟ قال لك والله احترق من غير تعدي ولا تفريط. نقول يضمن - [00:08:01](#)

واضح؟ ليش؟ لان الاجير المشترك يأخذ اموال الناس كثيرين فاذا حكمنا عليه بانه لا يضمن ادى هذا الى ضياع 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 ساكن فيها من شروط الاجرة ايضا ان تكون الاجرة واقعة على منفعة مباحة خرج بذلك المحرمة - [00:08:32](#)

كما لو استأجر شخص قال عقد جرى على قتل مسلم نعوذ بالله هذا عقد باطل وايضا يشترط الا تكون في قرية وطاعة من الطاعات يقول تعال. ابغى استأجرك بيني وبينك عقد اجارة انه كل يوم من الساعة ثمانية الى اثنتي عشرة تقعد في المسجد تصلي - [00:08:52](#)

تمام؟ نقول لا يصح عقد الاجارة على قرية من القرب واضح؟ لان القرية 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 آا الحكومة او بيت المال كذلك يصح ان يأخذ من غلة الوقف يكون فيه وقف شرطه ان غلة هذا الوقف للامام او المؤذن ويصحون فيها الجعالة ايضا وستأتي معنى الجعالة - [00:09:29](#)

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

المنفعة مملوكة للمؤجر المشتراط ان تكون المنفعة مملوكة للمؤجر. وليس المشتراط ان تكون العين مملوكة للمؤجر. في فرق يعني لو استأجرت عمارة لمدة عشر سنوات هل من حقك انك تؤجر الشقق ولا لا؟ من حقك هل تملك العمارة - [00:10:15](#)

لا لكنك تملك المنفعة فيجوز ان تؤجر. لكن لو استعرت سيارتي قلت لو سمحت ممكن استعير سيارتك ثلاث ايام عندي مشاوير. اعرتها

لك هل يجوز لك ان تؤجرها لا لان المستعير لا يملك المنفعة انما يملك الانتفاع 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 لا لكن انت تركب ساكت وتنزل الحرم كم تعطي؟ ها يا شيخ ريال ص صح ولا لا يا

شيخ تغير مع ارتفاع البنزين تغير هذا كم صار - [00:11:58](#)

اخر عهدي انها بريالين انك يوم الجمعة في اي مكان في المدينة تركب بالنفر هذا بريالين 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 ايجارة 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

الفلاني بعشرة قال والفعل واقف على الشارع وقفت السيارة ركب السيارة نزل في الحرم وهم ساكتين هذه صيغة ايش - [00:13:17](#)

فعلية نأخذ 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 ابيعك بشرط ما تباع 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 هذي هدوء بالعمارة وكذا واستأجرت جلست يومين ما ناسبتك الشقة رحت شفت واحد عنده خمسطعشر ولد كل واحد فيهم

منهم عشرة مراهقين وثلاثة يعني اه صغار 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. نأخذ بعض - [00:15:09](#)

نعم حتى لو ما في شرط ما يجوز مثلك او دونك في الضرر. نعم - [00:15:25](#)