

٤) التعليق على كتاب الشركة من منار السبيل // المجلس الرابع

محمد هشام طاهري

الحمد لله رب العالمين واصلي واسلم على اشرف الانبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين وبعد فنستأنف حيث وقفنا في كتاب الايجار على فصل فيما يلزم المؤجل والمستأجر وقبل ان ندخل في تفاصيل هذا الموضوع لابد ان ندرك ان هناك مؤجر -

00:00:00

وهناك مستأجر وهناك مستأجر فالمؤجر هو صاحب العين. والمستأجر الذي يريد ان يستفيد من العين. والمستأجر العين نفسه العين نفسه فمثلا لو كان التأجير وهي اسم للعملية هذه لو كان التأجير لبيت فصاحب البيت - 00:00:41

اما مؤجل والذي يسكن البيت يسمى مستأجرا بكسر اليتيم والبيت يسمى مستأجرا. وهذه العملية تسمى التأجيل. فنبداً على بركة الله لنعرف ما يلزم المؤجر المستأجر الحمد لله وصلى الله وسلم على رسول الله - 00:01:11

وعلى اله وصحبه ومن والاه اما بعد. فاللهم احفظ لنا شيخنا واغفر له ولوالديه ولنا ولوالدينا والمسلمين اجمعين قال المؤلف رحمه الله تعالى فصل وللمستأجر استيفاء النفع بنفسه وبمن يقوم مقامه - 00:01:35

لان المنفعة ملكه فجاز له ان يستوفيه بنفسه وبنائبه لكن بشرط كونه اي النائب مثله في الضرر او دونه. لا اكثر ضررا منه ولا بمن يخالف ضرره ولا بمن يخالف ضرره ضرره - 00:01:55

ولا بمن ولا بمن يخالف ضرره ضرره لانه لا يملك ان يستوفيه بنفسه فبنائبه اولي. لانه يأخذ فوق حقه او غير حقه. اذا هذه هي اللازم الاول من اللوازم للمستأجر استيفاء النفع بنفسه وبمن يقوم مقامه - 00:02:17

وقال الرجل لآخر اجرني بيتك لاسكن فيه. انا واهلي واولادي. فوافق فيجوز له ان يأخذ مفتاح هذا البيت بنفسه او بمن يقوم مقامه كوله او زوجته ان المنفعة اصبحت ملكا له فله ان يستوفيه بنفسه او بنائبه. لكن هنا - 00:02:43

يشترط في النائب اذا كان ينتفع مستأجر ان يكون اظاراه على المستأجر كاظرار المستأجر. لا زيادة. واما ان كان مثله فلا بأس او دونه فمن باب اولي اذا هذا معنى قوله لكن بشرط كونه اي النائب مثله في الظاء. لان العين اذا استأجرت - 00:03:13

فلا شك انها تتضرر طيب هذا قد لا يتصور في البيت لكنه تصور في الركوب فان قال الرجل لآخر اجرني سيارتك هذه لمدة شهر قال اوجرها لك وانت تعطيه لمن يسوقها ممن هو مثلك - 00:03:46

وفيما هو متفق عليه بيننا وبينك فوكل المستأجر شخصا ظخما اذا ركب السيارة عطبها واضرها اذا لا يجوز ان يطالب بالمنفعة وكيل على هذه الصورة من الاضرار لكن لو كان ظرره كضرر المستأجر الاول - 00:04:13

لو كان ظرر النايب كضرر المستأجر فلا يضر لان هذا الظرر مقدر في التأجير ثم قال لانه لا يملك ان يستوفيه بنفسه فبنائبه اولي. ما معنى هذه العبارة؟ معناه لو كان الظرر الذي - 00:04:43

يلحق المستأجر العين اكثر مما اتفق عليه فليس له ان يستوفي المستأجر وهو المؤجر المستأجر فنائبه من باب اولي. هذا معنى هذه العبارة. فمثلا لو قال انسان اجرني سيارتك على ان - 00:05:02

سافر بها في الشارع. ثم بدا له ان يسافر بها في الرمل. فظرر الرمل اشد من ظرر الشارع فليس له ان يستوفيه فنائبه لا يستوفي ايضا في مثل هذه السورة وهو من باب - 00:05:24

وهو لا يستوفيه فنائبه من باب اولي. نعم قال رحمه الله وعلى المؤجر وعلى المؤجر كل ما جرت به العادة من الات المركوب والقود السوق والشيل والحط والسوق. احسن الله اليكم. نعم. والسوق والشيل والحط لان عليه التمكين من - 00:05:44

انتفاع ولا يحصل الا بذلك. فان كانت الاجارة على تسليم الظهر على تسليم الظهر لم يكن عليه شيء من ذلك. هذه سورة مهمة ما هي التزامات المؤجر لو جاء المستأجر وقال لصاحب السيارات جرنى سيارتك - [00:06:08](#)

فالان يجب على صاحب السيارة ان يكون منتبها من زيت السيارة من اطارات السيارة من ماكينه السيارة قبل ان يسلم المستأجر للمستأجر هذا امر واجب. لماذا؟ لان الانتفاع لا يمكن بهذه السيارة الا بهذه الطريقة - [00:06:28](#)

لكن لو اراد المؤجر ان يسلم السيارة على الظهر بدون شيء كان يقول أوجرك هذه السيارة لكن ليس فيها زيت وليس وتحتاج الى تشحيم والى بنزين والى كذا وكذا وهما على ما اتفقا لا بأس بذلك - [00:06:51](#)

مثال اخر قال المؤجر أوجرك بيتي هذا. قال المستأجر قبلت ثم جاء المستأجر ليسكن في البيت فلم يجد بابا ولا شباكا فالواجب على المؤجر ان يركب الباب والشباك والكهرباء ونحو ذلك. فهذه الاشياء هي في العادة المطردة - [00:07:14](#)

المؤجر الا ان يشترط ولا بد من الشرط ان يكون قبل العقد. كأن يقول المستأجر اجرني بيتك يقول لكن لكن البيت لم ينتهي بعد بحاجة الى شبايك والى ابواب. فيقول المستأجرون انا اركب الابواب والشبايك - [00:07:39](#)

واخصم ذلك من الاجرة فوافقا فلا بأس بذلك اذا كل حين الاطلاق كل ما يكون من جهة كمال العين فانه على المؤجر وعند الشروط فكل واحد منهما على شرطه - [00:07:59](#)

فكل واحد منهما على شرطه. نعم قال رحمه الله وترميم الدار باصلاح المنكسر واقامة المائل وتطيين السطح وتنظيفه من الثلج ونحوه لانه لا يتمكن المستأجر من النفع المعقود عليه الا بذلك. يعني ان ترميم الدار واقامة المائل واصلاح المنكسر هذا على - [00:08:25](#)

يا صاحب العين عند الاطلاق عند الاطلاق على صاحب العين لو قال الرجل هذه الشقة قال قبلت ولم ينص على شيء ثم انكسر احد مواسير المياه فالاصلاح على صاحب العين لان - [00:08:52](#)

المجاري المائية لمصلحة البيت لمصلحة البيت ولا يمكن الانتفاع من البيت الا بذلك. وهكذا لو تلفت الكهرباء وهكذا لو آآ كسر الباب او كان الا اذا اشترط. فان قال المؤجر هذه هذه البيت يؤجرك. هذه الشقة وأوجرك. على ان - [00:09:12](#)

على ان ترميم الدار لان الساكن السابق اتلفه ترميم الدار عليك اصلاح المنكسر من الببان والشبايك عليك فان اشترط فهما على شرطهما اذا لاحظ الان الفرق صار عندنا الصور ثلاث. الصورة الاولى ان يكون العقد مطلقا - [00:09:37](#)

ان كان العقد مطلقا فكل ما كان من كمال العين فهو على المؤجر كل ما كان من كمال العين فظلا عن حاجياته وضرورياته فهو على الموت. هذه الحال الحالة الثانية - [00:10:03](#)

ان يشترط المؤجر بان كذا وكذا وكذا عليك. فما اشترط من كمالات العين فهو على المستأجر. وما لم يشترط فيبقى على المؤجر الصورة الثالثة ان يشترط المؤجر يقول لك كل شيء عليك انما اسلمك البيت - [00:10:24](#)

اسود فكل شيء يكون على المستأجر اذا الحالات تلت كل شيء على المؤجر كل شيء عن المستأجر بحسب ما يتفقان. نعم قال وعلى المستأجر المحمل والمظلة وهي الكبير من الاخبية - [00:10:51](#)

اي لا يلزم المؤجر بل ان اراده المستأجر فمن ما له. لان ذلك من مصلحته اشبه الزاد وبسط الدار. هذه السورة قديما هكذا يذكرونها ونحن اليوم نذكره بطريقة اخرى - [00:11:12](#)

لو اراد المستأجر ان يستأجر بيتا فاستأجر شقة فاراد ان يبني مظلة لسيارته فعند الاطلاق الاصل ان المظلة للسيارة على صاحبها على صاحب البيت والنعل المستأجر هذا مستأجر لماذا؟ لان منفعة المظلة لسيارته ليس له علاقة بالشق - [00:11:28](#)

اذا عند الاطلاق فالمظلة على المستأجر. لاحظ الان طيب لو كان المستأجر العين المؤجرة حوش بيت مكشوف فاراد صاحب المستأجر ان يظله فقال لصاحب العين فقال للمؤجر انا اريد ان اضلل الحوش - [00:11:58](#)

فقال انت وشأنك فاذن له. فعلا من؟ على المستأجر. لماذا على المستأجر؟ لان هذه المظلة ليست راجعة الى مصلحة العين وانما راجع الى مصلحة من يسكن في العين واضح هذا ولا لا - [00:12:32](#)

يعني مثلا الان اضرب مثال اخر انت الان تستأجر سيارة وسيارة وسخة الان تأمل معي لكن لا علاقة لها بالانتفاع من العين فاراد المستأجر ان ينظفه. فعلى من المال على المستأجر لانها راجعة الى انتفاعه هو بهذه النظافة والجمال وو الى اخره. هذه صورة المسألة. وما ذكره - [00:12:49](#)

ان قديما كان كيف؟ انسان يأخذ جملا الجمل بخطامه الجمل بمحملة الجمل بكذا. طيب افرض انه اخذ الجمل بالظهر فاذا على المستأجر المحمل وهي الخشبة التي توضع على الجمل ليركب عليها الراكب - [00:13:17](#) والمظلة وهي قطعة قماش توضع على المحمل لذلك فسره بقوله وهي الكبير من الاخبياء وتسمى خباء الحمل نعم يعني القاعدة عندنا مهم جدا ان نحفظ القاعدة ان ما كان راجعا الى مصلحة مستأجر - [00:13:38](#)

انه على المستأجر وما كان راجعا الى مصلحة المؤجر فانه على المؤجر عند الاطلاق. واما عند الاشتراط فبحسب ما يشترطان. نعم. قال رحمه الله تفريغ بالوعة والكنيس وكنس الدار من الزبل ونحوه ونحوه ان حصل بفعله - [00:14:01](#) اي المكتري بان تسلمها فارغة كما لو القى فيها جيفة او ترابا فيصح كراء العقبة بان يركب في بعض الطريق ويمشي في بعض مع العلم به اما بالفراسخ او بالزمان. لانه يجوز العقد على جميع - [00:14:26](#)

جاز على بعضه ويجوز ان يبتلي الرجلان ظهرا يعتقان عليه فان اختلفا في البادئ منهما اقرع بينهما لتساويهما في الملك. هذي كلمة وتفريغ بالوعة معطوف على وعلى تفريغ بالوعة معطوف على كلمة وعلى المستأجر تفريغ البال والكنيف وكنس الدار من الزبل ونحوه ان حصل بالفعل - [00:14:43](#)

اذا هذه مسألة مهمة لو انه اراد ان اه ينظف الدار. بعد ان سكنه. انتبه الان. بعد ان مكانه فان تنظيف الدار عليه. لكن قبل السكنى تفريغ بالوع والكنيف وكنس الدار قبل السكنى على المؤجر - [00:15:13](#)

بعد السكنى على المستأجر اذا هذه مسائل مهمة ثم قال ويصح كراء العقبة بان يركب في بعض الطريق. اذا او العقبة يعني الركبة الواحدة. يعتقد يعقب الناقة لمكان معين يصح مثاله اليوم ان يقول الرجل - [00:15:42](#)

ان يقول الرجل انت تمشي بدابتك فاركبي من ها هنا الى الفاحيل فهذا يسمى كراء العقبة. بان يركب في بعض الطريق دون بعض يركب في بعض الطريق دون بعض سواء كان الركوب مفردا او خلف انسان اخر - [00:16:11](#)

يركب في بعض الطريق ويمشي في بعض مع العلم به اما بالفراسخ او بالسنة. اذا لابد ان يكون معلوما فاذا التأجير على عقبة جائز. وبناء على هذا لو قال رجل لآخر احملني من هنا الى الفاحيل بكم؟ قال بدينار ونصف هذه اجرة جائزة - [00:16:34](#)

ثم يمشي هو من الفاحشين الصناعية هذا شأنه هذا شأنه. طيب سؤال اخر ذكره المصنف ثم قال لانه يجوز العقد على جميعه فجاز على بعضه. ثم قال ويجوز ايش مكتوب عندكم جميعي - [00:16:58](#)

ولا جمعية جميع انا عندي مكتب جمعية وهذا غلط اللي عنده مكتوب جيم جمعية يصلحها لانه يجوز العقد على جميعه فجاز على بعضه. طيب الان الصورة الثانية قال ويجوز ان يكتري الرجلان ظهرا - [00:17:17](#)

يعتقدان عليه اه يعني يقول له واحد للثاني ناخذ هذا الفرس ونسافر عليه مني الى مكة يقول الفرس ما يتحمل الاثنان قال طيب انت تركب وانا امسك زمام الفرس ثم اذا تعبت انت تنزل وانا اركب - [00:17:37](#)

يقول ان هذا امر جائز وهذا ايضا من صور كراء العقبة لكن بينهما على سبيل الاشتراك قال فان اختلفا في البادئ منهما هادي مسألة مهمة عندنا هذه المسألة فهنا كما قال المصنف اقرع بينهما لتساويهما في الملك. استأجرا معا - [00:18:00](#)

فهما متساويان في المنفعة فيقتدعان فمن خرج قرعته او لا يركب او لا في تنبيه اخر مهم ذكره البخاري رحمه الله في الادب المفرد وهو ان الانسان اذا ركب مع انسان اخر - [00:18:28](#)

فان مقدم الدابة صاحب الدابة اولى بها فلا ينبغي ان تركب في المقدمة الا باذنه يعني انت الان ركبت السيارة مع الشيخ الى مكان. ومعه ابنه. فليس لك ان تركب في الامام الا باذنه - [00:18:46](#)

لان الاصل ان صاحب الدابة اولى بمقدم الدابة من غيره. نعم. قال رحمه الله فصل والجاراة عقد لازم وبه قال مالك والشافعي

واصحاب الرأي فليس لاحدهما فسخها بلا موجب لانها عقد معاوضة كالبيع - [00:19:08](#)

هل الايجار عقد لازم او عقد جائز؟ انتبه الان جمهور العلماء من المالكية والشافعية واصحاب الرأي والمذهب عند الحنابلة ان عقد الاجارة لازم اذا ليس لاحدهما ان يفسخ قبل الوقت بدون علم الاخر. ها - [00:19:34](#)

مثل البيع ليس لاحدهما ان يترك البيعة بدون اقالة الاخر. البيع اذا اراد ان يفسخهما احد فلا بد من الاقالة والاجارة كالبيع اذا اراد احدهما ان يفسخ عقد الاجارة قبل الوقت فلا بد من الاقالة - [00:20:02](#)

ومعنى الاقالة طلب السماح بفسخ العقد قبل الوقت وفي رواية عن الامام احمد ان عقد الاجارة عقد جائز ولكن هذه الرواية مرجوحة الصواب ان عقد الاجارة عقد لازم لماذا نقول لازم؟ لانه يترتب على القول بعدم اللزوم مفسد في حق المؤجر - [00:20:24](#)

ومفسد في حق المسلم ولنضرب مثالين مثالا لكل واحد منهم. اجل المؤجر البيت لمدة سنة كاملة بخمس مئة دينار. كم يصيرون في السنة؟ ستة الاف دينار صح؟ نعم وبعد مضي اربعة اشهر اراد المستأجر ان يترك البيت - [00:20:58](#)

بدون اذن وبدون طلب الاقالة من صاحب البيت. تأمل معي الان ترك البيت تفاجأ صاحب البيت بان المستأجر ترك البيت وينك يا فلان؟ قال انا تركت البيت واخذت بيت اخر. طيب الان لحقت الضرر بهذا الرجل. سيجلس خلال هذه السنة - [00:21:27](#)

شهرين ثلاثه اربعة ربما لا يجد من يستأجر طبعا هذا الضرر قد لا يتصور كثيرا في الكويت لان الايجارات شهرية لكنه متصور في البلدان التي ايجاراتها سنوية مثل مصر مصر اجارتها ايش - [00:21:52](#)

الاكثر شهريا طيب في السودان سنويا في السعودية سنويا في الامارات سنويا هذه الدول الايجارات فيها سنوية. فاذا خرج المستأجر قبل الانتهاء من السنة ولم يدفع فانه يتضرر صاحب البيت - [00:22:12](#)

طيب الان نضرب مثال لضرر المستأجر لو قلنا عقد الجارة ليس بلازم فعقد المستأجر مع المؤجر عقدا لمدة سنة وبعد شهرين جاء شخص اخر اراد ان يستأجر البيت باكثر من المستأجر الاول. فقال المؤجر - [00:22:34](#)

اخرج قال لا ما اخرج قال لا عقد الاجارة عقد ليس بلازم اخرج يتضرر ولا ما يتضرر؟ اذا لاحظوا الان الصحيح ان عقد الاجارة عقد لازم لانه ينفي الضرر عن المؤجر - [00:22:56](#)

وينفي الضرر عن المستأجر نعم قال رحمه الله لا تنفسخوا بموت المتعاقدين او احدهما مع سلامة المعقود عليه كالبيع قال في الفروع وعنه تنفسخ بموت لا قائم مقامه زاره الشيخ يعني الموفق رحمه الله. هذه مسألة مهمة - [00:23:12](#)

اذا قلنا الاجارة عقد لازم وقسناه على البيع فان البيع عقد لازم لا ينفسخ بموت احدهما نضرب مثال رجل باعني سيارته طه اخونا بدر رحمه الله ولما باع لي السيارة كان ذلك في يوم الاربعاء. نعم. فقال ساتي يوم الاحد او يوم السبت واذهب - [00:23:36](#)

الى مكان الخدمة واحول السيارة باسمك باع لي السيارة وقد علم اخوانه بذلك. او بعض اخوان وتوفي رحمه الله في يوم الجمعة الان هذا البيع لازم شرعا. اذا البيع لازم ما في اشكال. طيب والاجارة؟ اذا قلنا الاجارة - [00:24:05](#)

كالبيت كلا البيع معناها انه عقد نازل فينزل الورثة منزلة منزلة المستأجر فيكونون نوابا عنه. واضح طبعا اذا طلبوا الاقالة هذه مسألة اخرى لكن نحن نتكلم فيما لو لم يطالب الاقامة - [00:24:31](#)

فلا يجوز للمؤجر ان يقول بعد موت المستأجر يقول لاولاده وزوجته اخرجوا من البيت انا كنت اجرت اباكم لا واجركم لان المنافع تنتقل الى الذمم كما تنتقل الاعيان الى الذباء. ها واضح - [00:24:53](#)

تنتقل الى الذمة يعني منافع الميت بعد منافع الحي بعد موته مباشرة تنتقل الى ورثته. او من ينتفعون به هذا هو الصحيح من اقوال اهل العلم. ان عقد الاجارة عقد لازم عقد لا تنفسخ بموت المتعاقدين او - [00:25:13](#)

مع سلامة المعقود عنه وفي رواية عن الامام احمد واختاره الشيخ تقي الدين ابن تيمية رحمه الله عفوا اختاره الشيخ يعني موفق الدين. ابن قدامة ان عقد الاجارة يفسخ بموت مقتر - [00:25:40](#)

لا قائم مقامه اذا يفرق بين الاجارة التي هي بمعنى القراء ولا مقام له وبين ما له مقام. قائم مقام فاذا كان له قائم مقام فانه لا يبطل. واذا لم يكن له قائم مقام فانه يبطل - [00:26:08](#)

والصحيح الاول ولهذا ينبغي على الورثة بمجرد موت مورثه ان ينظروا الى المنافع التي كان ينتفع بها عن طريق الاجرة فاما ان يمضوها واما ان يلغوها ولا يترك الامر هكذا نعم. احسن الله اليكم قال رحمه الله ولا بتلف المحمول قال الزركشي رحمه الله هذا هو المنصور - [00:26:30](#)

عليه الاصحاب الا الموفق وصححه في الانصاف لان المعقود عليه المنفعة فله ان يحمل ما يماثله طيب الان هذه المسألة ايضا مهمة. استأجر انسان من اخر سيارة وقال استأجر هذه السيارة على ان احمل فيها - [00:26:58](#)
بضاعة من الوفرة الى سوق الخضرة ما هي هذه البضاعة؟ قال هذه البضاعة كراتين خيار. او بطاط او بصل فلما ذهب واراد ان يحمل هذه الكراتين وجد ان احد اصحابه حمله - [00:27:21](#)

فاتلاف المحمول لا يلزم منه فسخ عقد الاجارة هو استأجر لاجل منفعة راجع اليه وهذه المنفعة قد كفيها فلا يعني ان الاجارة منفسخة لماذا؟ لانه يمكن ان يحمل في السيارة مثيلات المحمول. هذا هو التعليق - [00:27:45](#)
هذا هو التعليم طيب اراد انسان ان يستأجر بيتا ليسكن فيه هو واهله وهو في اثناء النقل حصل له حادث. فتوفي اهله. ولم يبق هو توفي الساكن دون المسكن فعقد الايجار لا يفسخ بوفاة الساكن - [00:28:09](#)

ولا يصح له ان يقول والله انا ما اريد لان الذين كنتم لنسكنهم ماتوا لا لا يصح ترك هذا العقد الا بالاقالة على الصحيح من اقوال اهل العلم خلافا للموفق نعم. قال رحمه الله ولا بوقف العين المؤجرة لوروده على ما يملكه المؤجر من العين - [00:28:37](#)
المسلوبة النفع زمن الايجارة. وهذه ايضا مسألة مهمة وقف العين المؤجرة لا يلغي عقد الاجارة. ولا بيع ولا بيعه. العين المؤجرة يلغي اخذ الاجابة يعني نضرب مثال رجل يسكن في عمارة - [00:29:00](#)

فتفاجأ ان صاحب العمارة اوقف هذه العمارة على ذريته وسجلها في الامانة العامة للاوقاف كلام انتقل الملك من الفرد الى الاوقاف. فان عقد الاجارة لا يفسر. يبقى عقد جرتي لابد مماثلة حتى يخبر احد الطرفين الاخر بعدم التجديد. هذه صورة المسألة - [00:29:23](#)
طيب صورة اخرى ولا بوقف العين المؤجرة. سورة اخرى لو ان رجلا استأجر سيارته ثم تفاجأ بان صاحب السيارة اوقفها في سبيل الله فان والاجارة لا يفسخ. هذه من صور المسألة. نعم. قال ولا بانتقال الملك فيها بنحوه - [00:29:52](#)

هبة وبيع فيصح ويصح بيع العين المؤجرة نص عليه ان الاجارة عقد على المنافع فلا تمنع البيع كبيع مزوجة هذه مسألة ايضا مهمة وهي ان آآ العين المهجرة اذا انتقل ملكيتها الى شخص اخر بهبة او فان عقد الاجارة لا ينتشر - [00:30:22](#)
فلو جاء رجل وقال يا فلان انا اشتريت هذا البيت اخرج فشرعا ليس له ان يخرج حتى ينتهي العقد حتى ينتهي العام. ولذلك النظام والقانون في الكويت ينص على ان من اشترى بيتا - [00:30:50](#)

فانه يلزمه ان يبقي المستأجر في هذا البيت حتى ينتهي عقد الايجار. واذا كان مستعجلا ان لا يأخذ منه اجرته اه ثلاثة اشهر او ستة اشهر ثم يخرج صاحب اه العين المستأجرة. واضح؟ اذا هذه مسألة مهمة. قال ولا بانتقال الملك فيها بنحو ربية وبيت - [00:31:10](#)
لماذا؟ قال يصح بيع العين المؤجرة ان البيع يتم على العين ليس على المنفعة. نص عليه الامام احمد لكن هنا مهم سؤال. هل يجوز اثناء البيع هل يجوز اثناء البيع ان يلغي عقد الايجار للمشتري؟ الجواب لا - [00:31:41](#)

فان تضمنه فهو باطل فلو قال الرجل انا اشتري هذه الدار لكن ماذا افعل بالمستأجرين فقال الرجل وش عليك منها مطلعهم؟ ما يجوز واضح هذا ولا لا؟ هذا تعاون اذا يجوز بيع العين المؤجرة لان الاجار عقد على المنافع فلا تمنع البيع كبيع - [00:32:04](#)
هذا مثال الان قديما كانوا يقيسون على ذلك. لو ان رجل عنده امل فجاء شخص اخر وقال زوجني امتك هذه تعرفه؟ ان الزواج من الايمان يجوز في اضيق الحدود ما هي هذه الحدود؟ ايوه قال ذلك لمن خشي لعنة منك - [00:32:32](#)

اذا لم يستطع الزواج من الحرائر وخشي لعنت شرطا. يجوز له ان يتزوج ابدا. طيب تزوج امة فقال السيد الامة للزوج انا ابيع هذه الامة على اخي. ليس للزوج ان يمنع لماذا - [00:33:04](#)
لان زواجه على منفعة الزوجية وليس على ملك رقبة العبودية واضح؟ هذا قياسه. نعم قال رحمه الله لمشتري لم يعلم الفسخ والامضاء والاجرة له. والاجرة له من حين من حين الشراء نص عليه - [00:33:24](#)

إذا اشترى انسان عين مؤجرة انتبه الان ولم يعلم ولمشتري لم يعلم ان العين مؤجرة. ما قال له صاحب البيت. ما قال له صاحب المزرعة ان المزرعة مؤجرة - [00:33:47](#)

فاذا علم له فسخ البيع ذلك. لماذا؟ لان هذا عيب او الامضاء والاجرة من حين البيع يكون لمن للمالك الجديد واضح؟ هذا معنى هذه العبارة ولمشتري لم يعلم الفسخ اي فسخ البيع. او الامضاء يعني في البيع والاجرة له. نعم. قال رحمه الله - [00:34:10](#)

وتنفسخ بتلف العين المؤجرة المعينة كدابة او عبد مات ودار انهدمت بزوال المنفعة بتلف المعقود عليه. هذه قاعدة لو قال كقائل متى ينتهي عقد الاجارة طبعاً معلوم ينتهي عقد الاجارة اذا انتهى مدته هذا معلوم ما يحتاج ذكر - [00:34:36](#)

ولكن سورة اخرى مهمة وهي ان عقد الاجارة ينتهي اذا هلك العين تلف العين مثال ذلك استأجر انسان شقة وبعد ذلك جاءت البلدية وقال يا جماعة هذه العمارة ستسقط اخرجوا منها - [00:35:03](#)

الان هل هذه العمارة صالحة للسكنة ولا غير صالحة؟ غير صالحة بشهادة اهل الاختصاص اذا هل للمستأجر ان يفسخ عقد الاجارة؟ ولا هو يلزم حتى ينتهي العقد يفسخ. لماذا يفسخ تلقائياً؟ لان العين غير ممكن استيفاء المنفعة منه - [00:35:35](#)

واضح العين غير ممكن استيفاء المنفعة به هذه الصورة تضرب صور اخرى انا احب اذكر امثلة عصرية حتى نتصور لو استأجرت سيارة لمدة شهر انتبه الان وانت تعلم اننا في الكويت مثلاً ليس لك ان تسوق سيارة منتهية التأمين صح؟ منتهية الرخصة دفتر السيارة - [00:36:01](#)

يجوز؟ ما يجوز قانوناً صح طيب استأجرت ولم تنتبه. قلت انا استأجر هذه السيارة شهراً. وهو لم ينتبه. استأجرته شهراً بعد خمسة ايام اكتشفت ان هذه السيارة تنتهي بعد عشرة ايام. مجرد بعد عشرة ايام غير صالح للسير - [00:36:28](#)

فلك الا تسير بها وتمتنع من دفع الوجه لماذا؟ لان استيفاء المنفعة منها غير ممكنة لكن لو سقتها مع علمك بانتهائها يلزمك دفعها الاجرة. واضح؟ نعم. قال رحمه الله وبموت المرتع - [00:36:53](#)

او امتناعه من الرضاع منها بتعذر استيفاء المعقود عليه لان غيره لا يقوم مقامه في الارتضاع. اختلاف المرتظعين فيه فقد يدر اللبن على واحد دون اخر وكذا ان ماتت مرضعه - [00:37:19](#)

كذا ان ماتت مرضعة وهدم الدار لما تقدم هذه مسألة مهمة لو استأجر الانسان لو استأجر الانسان بيتاً للسكنة فمات هو واهله كلهم فلا يلزم عقد الاجارة ان ينتقل الى ورثة الذين لم يكونوا ساكنين في البيت - [00:37:36](#)

اذا هنا بهذا الموت يفسخ عقد الايجار لماذا؟ لان الذين كانوا يسكنون فيه الان هل يمكن لاحد ان ينتفع بهذه السكنة؟ ما يوجد احد. وورثته الاخرين كلهم عندهم بيوت هل يلزمهم؟ لا يلزمهم - [00:38:02](#)

هذه صورة مهمة مثاله مثال موت المرتضع. لو ان انسان قال لامرأة هذا ولدي او هذه بنتي الصغيرة اعطيك شهرياً مئة دينار على ان ترضعيه ها صباح مساء فيكون شعبان - [00:38:20](#)

قال لمدة كم؟ قال لمدة سنة بعد شهرين توفي الولد هل للمسترضع هل للمرضع ان يطالب بالاجرة مع موت المرتضع؟ الجواب لا لماذا؟ لان المرتفع قد مات كيف الان ابو المرتضى يستوفي اللبن؟ كيف - [00:38:46](#)

فان قال قائل يمكن استيفاء اللبن بالاتيان بولد اخر. طيب والولد الاخر ما هو ولده ثم لو فرضنا انه ولد فقد لا يكون هذا الولد الاخر في مثل سن الاول فلا يستويان استيفاء. اذا موت - [00:39:13](#)

اه يفسخ معه عقد الايجارة كما لو مات المستفيد من المنفعة بحيث لا يستطيع الانتفاع منه كذلك هلك هدم الدار لان العين اذا ذهبت لا يمكن دفع الاجرة. لو ان انسان استأجر سيارة لمدة ثلاثة اشهر - [00:39:30](#)

وبعد شهر صدم بالسيارة فتلفت السيارة ليس لصاحب للمؤجر ان يطالب باجرة الشهرين بعد الحادث. ما دامت السيارة غير صالحة للاستخدام نعم ها؟ نفس الكلام الموفق. هنا هنا نعم هنا نفس كلام الناس. نعم - [00:39:55](#)

وصلت ان في مفسدة للطلب على الاعين المؤجرة اكبر من الاعين نفسها ما فيش استغلال من اصحاب العالم شوية. هم. هل يا كابتن ولي الامر ان هو يعني يصدر قانون لا يجوز للعقد الا لفترة كذا مسلاً خمس - [00:40:17](#)

لازالة هل يصح للمحافظين ان هما يعني يتعاقدوا فيما بينهم على اقل من زمن آآ بالنسبة ولي الامر ولي الامر دائما اين امره ونهيه؟
امر ونهيه في المباحات امره نهى في المنتحر - [00:40:37](#)

لان الامور الواجبة واجبة شرع. والامور المحرمة محرمة شرعا. فاين يكون امره ونهيه؟ امره ونهيه يكون في تضييق المباحات او في
توسعة المباحات نضرب الان مثال باللي ذكرته. اذا رأى ولي الامر ان الناس يتلاعبون خصوصا اصحاب الاموال بالمستأجرين الفقراء.
فاصدر - [00:40:59](#)

قرارا شاف انه كل سنة اصحاب الاموال اما ان يرفعوا الايجارات على المستأجرين او يخرجوهم اذا لم يدفع يوافق على الايجار
الجديد فرأى انه يجب على المؤجر ان يؤجل لمدة خمس سنوات بدون زيادة فله ذلك - [00:41:23](#)

ولا هو ذا. بل لولي الامر ان يحدد الاجرة اذا رأى المبالغة في ذلك هذا هو معنى تحجير الواسعات هذا معنى تحجير الواسعة او
المباحة. شفتنا موضوع ده موضوع الناس في مصر مسلا شخص - [00:41:43](#)
المسام من مية سنة وعمل عرق مسئول. النهاردة الشقة في اجابة مسلا يسوى عشرين الف في الشهر. اه طيب في السوق العام مفتوح
ومش اه ملزم ان شاء الله. ملزم شرعا لكن انتبه الان لا تنسى اننا ذكرنا فيما - [00:42:04](#)

يعني هناك في صفحة اه اه ايوا ذكرنا في صفحة اه اه في نسختي بثلاث مئة واربعة وسبعين انه ينبغي تحديد مدة الاجرة. يكتب
التاريخ من البداية في هذا العقد عند جمع من اهل العلم لا يفصح - [00:42:24](#)
عند فله ان يطالب يقول هذا عقد غير صحيح يكتب عقد جديد. لكن عند من يصحح عند من يصحح هو رواية عن المالكية او
المذهب عند المالكية ورواية الامام احمد عند من يصحح فهو ملزم - [00:43:01](#)

خش اذا ولي الامر يرفع امره الخلاف. نعم. قال رحمه الله تتعذر استيفاء النفع ولو بعض ولو بعضه من جهة المؤجر فلا شيء على فلا
شيء له من الاجرة لانه لم يسلم له ما تناوله لم يسلم. احسن عليك. لانه لم يسلم له ما تناوله عقد الاجارة ولم يستحق - [00:43:20](#)
شيئا. اذا هذه مسألة مهمة اذا تعذر استيفاء النفع ولو بعضه او جزئه من جهة المؤجر فلا يستحق الاجرة. لماذا؟ لانه لم يسلم المنفعة
كاملة للمستأجر. مثال ذلك استأجر انسان من انسان شقة - [00:43:49](#)

فاعطاه المفتاح فلما جاء وجد ان احد الغرف مقفلة يا فلان تعال فرغها يا فلان تعال حتى مضى شهر فهذا الشهر لا يستحق عليه
الاجرة لان عدم اه القدرة على استلام شيء من المنفعة يلغي الاجور - [00:44:12](#)
وقال بعض العلماء انما يلغي اجرة البعض لا الكل. لكن على كل حال هذا سبب مبيح بالفسخ وسبب مبيح لطلب الغاء الاجرة. نعم قال
رحمه الله ومن جهة المستأجر فعليه جميع الاجرة ان المعقود عليه تلف باختياره تحت يده - [00:44:32](#)

فاشبهه تلف المبيع تحت يده هذا ان عطلت فان اجرها الاخر حاسبه على تمام مدته لانها عقد لانها عقد لازم فترتب مقتضاه. هو ملك
المؤجر الاجرة والمستأجر المنافع هنا الان كلمة ومن جهة المستأجر هذه معطوف على ماذا؟ عشان يفهم العبارة. هذه معطوفة على
كلمة ومتى تعذر استيفاء النفع - [00:44:59](#)

ولو بعضه من جهة المستأجر ها فهمتم هذه؟ يعني بمعنى انتهى عقد الاجرة عقد الايجار. فجاء صاحب البيت قال عطني المفتاح.
قال والله ما خرجت اغراطي حتى مضى شهر فملزم هو بدفع ايجار هذا الشهر - [00:45:28](#)

لماذا هو ملجم؟ لانه تعذر على صاحب الملك ان يستوفي منفعته من المستأجر لمانع منه لمانع منه طيب نضرب مثال اخر اليوم في
السيارات مثلا فلو جاء انسان استأجر سيارة من انسان - [00:45:50](#)

ثم هذه السيارة عمل بها حادث فوقفت السيارة في المغفر فذهب صاحب الملك الى المخفر سلموا لي السيارة قال لا اسلم السيارة
حتى يأتي من صدم بالسيارة من هو؟ مستأجر - [00:46:11](#)

ما جاء يوم يومين ثلاثة اختفى اسبوع فلصاحب الاجرة المطالبة ها ليش؟ لان المنفعة محبوسة من جهة ولا لا؟ واضح ولا لا؟ لكن لو
انه جاء من اول يوم فانتهى امره ودخل السيارة دخلت في ملك المؤجر وانتفاعه ثم صارت القضية فليس صاحب - [00:46:29](#)
اه اه المؤجر ان يطالب بالاجرة. هذه امثلته. نعم. قال وان تعذر بغير فعل احدهما كالشروود المؤجرة المؤجرة وهدم الدار انفسخت

الاجارة لفوات المقصود بالعقد اشبه ما لو تلف اذا لاحظ الان الصور صار عندنا ثلاث - [00:46:56](#)

ان تعذر الانتفاع بفعل خارج عن ارادتهما فليس هناك اجرة لا له ولا عليه. وان تعذر من جهة المؤجر فليس له الاجرة. وان تعذر

استيفاء من جهة يأتي المستأجر يلزمه الاجرة. صارت الصور تذهب - [00:47:18](#)

نكمل بعد الاذان ان شاء الله شغل يا حي يا قيوم يا ذا الجلال. الله اكبر الله اكبر الله اكبر اشهد ان لا اله الا الله اشهد ان لا اله الا الله

اشهد - [00:47:41](#)

وان محمدا رسول الله اشهد ان امة رسول الله حي على الصلاة حي على الصلاة حي على الفلاح الله اكبر لا اله الا الله لا اله الا الله

نعم. قال رحمه الله ووجب من الاجرة بقدر ما استوفى. من المنفعة قبل ذلك - [00:48:32](#)

وانه هذا هو الصواب. الصواب ان المستأجر اذا اخذ شيئا من المنفعة ولم يأخذها بالكامل فانه يلزمه من الاجرة بقدر ما استوفى من

المنفعة نعم. قال رحمه الله وان غصبت المؤجرة خير المستأجر بين الفسخ - [00:49:53](#)

فعليه اجرة ما مضى ان كان وبين الامضاء ومطالبة الغاصب باجرة المثل هذه مسألة ايضا مهمة لو ان المؤجرة غصبت مثلا الانسان

ذهب واخذ سيارة من انسان باجرة ثم جاء ووجد ان انسانا قد سرق هذه السيارة - [00:50:15](#)

الان المستأجر المستأجر الان ما دام انه لم يقصر في الحفاظ على السيارة هو بين خيارين اما ان يفسخ عقد الايجار ويقول للمؤجر

رح جيب عينك. طالب بعين سيارته واما انه يقول لا خلى علي انا امضي عقد الاجارة وانا اطالب اللي سارق لما القاه - [00:50:40](#)

اخذ منه اجرة السيارة فهو مخير بين هذا وهذا. نعم. قال رحمه الله من هرب المؤجر وترك قائمة وله مال انفق عليها الحاكم من ماله

لوجوب نفقتها عليه فان لم يكن له مال - [00:51:07](#)

هذه المسألة صورتها ان هرب المؤجر وترك بهائمه. ها يعني انسان عنده فلنفرض ان عنده نيا. عنده جمار. اجره من انسان قال خذ

هذه النيال وسابق فيها. غدا المسابقة فقال اقبله - [00:51:27](#)

بكرة اجي بعد العصر واخذ هذه النيابة. راح الرجل سابق فيها صار العصر يدور ها صاحب النياق وصاحب جمال ما وجده يمين يسار

فاضطر المسكين ان يذهب ويستأجر مكانا للجبال - [00:51:53](#)

واضطر ان يشتري على فن الجمال. يوم يومين ثلاثة اربعة خمسة. ماذا يفعل الان ان هرب المؤجر وترك بهائمه ينظر ولي الامر ان كان

للهارب المؤجر مال اخذ الحاكم من ماله وانفق على الدواب ويقال للمستأجر مع السلامة - [00:52:12](#)

لوجوب نفقتها عليه. لان شريعة الاسلام ان نفقة الدواب واجبة على من؟ على اصحابها فان لم يكن له مال. ايوة. قال رحمه الله وانفأ

فان لم يكن له مال وانفق عليها المستأجر بنية رجوع رجاء - [00:52:39](#)

لان النفقة على المؤجر كالمعير لقيامه عنه بواجب فاذا انقضت الاجارة باعها حاكم ووفاه ما انفق له لان في ذلك تخليصا لذمة الغائب

وايفاء وايفاء للنفقة. اذا لاحظوا الان ضرب المؤجر وترك بهائمه وله مال. فالمستأجر يأخذ البهائم ويؤديه للحكومة -

[00:53:02](#)

والحكومة ينفق على البهائم من ماله انتهت الاشكال الصورة الثانية ان لا يكون لهما فحينئذ اما ولي الامر ينفق على هذه البهائم. فاذا

جاء يخصم منه بقدر ما انفقت الدولة. او يتبرع هذا راجع الى الدولة - [00:53:30](#)

طيب اذا انفق عليها المستأجر بعد انتهاء عقد الاجارة بنية الرجوع رجع يوم يخالف ما دام هو ما جا يمكن عنده عذر انا بنفت واذا

جاء الطالب بالماء. فانفق على الدواب اليوم واليومين والاسبوع والاسبوعين والشهر والشهرين - [00:53:51](#)

فلما جاء قال تفضل هذي فاتورة ثلاث مئة دينار انا انفقتها في تعريف دوابك فاذا يلزمه انتبه لان يدفع. طيب اذا قال ما عندي مال

يبيع الحاكم شيئا من هذه الدواب ويعطي المستأجر - [00:54:12](#)

بقدر ما انفق ووفاه ما انفق. لان في ذلك تخليصا لذمة الغائب ويفان للنفق. هذه صورة اخرى لو ان المستأجر انفق على هذه الدواب

يوم يومين شهر شهرين ولم يأتي المستأجر - [00:54:30](#)

ثم اخذ الدواب بعد الانفاق لمدة شهر او شهرين اخذ الدواب الى الحكومة فالحكومة قال ليس لهذا الرجل مال قال انا بسأله اذا انفقت

انا اطالب بالمال قال كم مالك؟ قال انا انفقت ثلاث مئة دينار. قال هذه الناقاة تساوي في السوق ثلاث مئة دينار. خذ - [00:54:50](#)

خذها وبيعها وخذ مالك اذا هذا جائز لماذا؟ لان فيه ابراء لذمة الغائب وبراء ذمة الغائب مطلوب لاسيما مع وجود من يطالب بالابراء وهو المستأجر هذه مسألة مهمة. لذلك لو انك انت - [00:55:11](#)

علمت انك هظمت حق انسان فبحثت عنه فلم تجده فابراً أو الذمة من جهتك انت مطالب به. كيف تبرئ ذمتك وانت لا تعرف اين الذي اخذت حقه؟ تتصدق بالنية فتبرأ ذمتك ان شاء الله. نكتفي بهذا القدر وصلى الله وسلم على نبينا محمد. وعلى اله وصحبه اجمعين.

والحمد لله رب العالمين - [00:55:35](#)

نفتح المجال الاسئلة في الايجارة بس افضل. بالنسبة وعيون القلب. نعم. وعرفنا ان البلدية طلعت لها في العين. نعم. هل يصح لها بذلك؟ يمر ليس له ان يلغي العقود ما دام التاريخ لم ينتهي بعده. ليس له ذلك. لاحظ ليس له ذلك - [00:56:02](#)

لكن ان اراد الاصلاح معهم والاصطلاح فهذا امر جائز كان يقول لهم امهلكم سنة تسكنون بدون اجرة ثم تخرجوا فوافقوا ما في بأس. اذا لم يوافقوا ليس له ان يغضبهم على الخروج - [00:56:36](#)

نعم سبحانك اللهم وبحمدك اشهد ان لا اله الا انت استغفرك - [00:56:54](#)