

إيجار العقار - د/ منصور الغامدي - 1L4U - أحكام العقار - منصة

زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعليم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين. اللهم يا معلم ادم وابراهيم علمنا يا مفهم سليمان فهمنا. اما بعد اخواني واخواتي اهلا بكم في هذا الدرس الجديد. من دروس مساق احكام العقار. اسأل الله سبحانه وتعالى ان ينفع به قائله وسامعه - [00:00:00](#)

سنتحدث في هذا الدرس عن الضوابط العامة لتأجير العقار الاجارة من العقود الجائزة شرعا باتفاق اهل الاسلام. وقد جاءت في القرآن الكريم في حق ام موسى عليه سلام وفي حق موسى عليه السلام لما اجر نفسه ثماني سنين او عشر سنين عند شعيب - [00:00:37](#) لي اجل ان يعمل عنده مقابل سبع بطنه رضي الله تعالى عنه صلوات الله وسلامه عليه وعلى نبينا اتم قلت له سلام فهي مشروعة وقد ثبتت كذلك في السنة النبوية الشريفة بما لا شك فيه ولا اشكال - [00:01:01](#)

والسؤال ما هي الضوابط الشرعية لعقد الاجارة؟ اول هذه الضوابط الشرعية ان نقول ان عقد الاجارة هو عقد على منافع في الذمة فكأن المؤجر يملك هذا المستأجر منافع عقار يملكه وهذه المنافع - [00:01:22](#)

تنقص وتذهب شيئاً فشيئاً اذا ما الفرق بين بيع العقار وتأجيله؟ البيع هو نقل لعين العقار لرغبة العقار واما التأجير فهو تأجير لمنافعه فقط وهذه المنافع يجوز ان تكون منافع معينة يستهلكها المستأجر في السكنى مثلاً او في الزراعة او غيرها - [00:01:44](#)

الا ان هذه المنافع يشترط ان تبين في العقد فمثلاً يقول المستأجر للمؤجر انني سوف استأجر منك هذا العقار لاجل المنفعة الفلانية فلو اراد مثلاً منفعة السكنة فانه ينص عليها. ولو اراد منفعة الزراعة فانه ينص عليها. ولو اراد منفعة للتجار والبيع والشراء فلا مانع -

[00:02:08](#)

من ذلك ولكن بشرط ان ينص عليها اذا لابد من تحديد المنفعة في عقد الاجارة لان عقد الاجارة واقع على المنافع وترك المنافع دون تحديد لها في العقد يورث نزاعاً واشكالا - [00:02:32](#)

ولنضرب لذلك مثلاً فلنفترض ان انساناً قد اجر مبنى يملكه وهو يظن ان المستأجر سوف يسكنه. والمستأجر انما استأجره لاجل ان يجعله مثلاً محلاً تجارياً وان يجعل فيه عمالاً للصناعة مثلاً او للتعبئة او - [00:02:49](#)

او التجارة او غير ذلك لا شك ان المؤجر سوف يفاجأ بمثل هذا سيتضرر بقية السكان سيتضرر الجيران لذلك لا بد ان تكون المنافع محددة ومعلومة اذا هذا من اهم شروط عقد الاجارة الا وهو العلم بالمنفعة. الشرط الثاني العلم بالاجرة - [00:03:10](#)

ومعنى ذلك ان تكون الاجرة محددة ومعروفة آآ مبينة وتبينها وتحديدتها يكون بطرق. اما بطريق النص عليها فيقال اجرتك هذا المبنى بقيمة مثلاً مئة دولار في السنة او ان يقول اجرتك هذا المبنى بسعر الاجارة المعتاد في السوق - [00:03:31](#)

اذا كانه اجره بالسعر المعتاد في السوق. فينظر في السوق لمثل هذا المبنى وشبهه في مكانه وفيما حوله. ويكون اجرة انه احياناً تكون الاجرة بما يرسو وينتهي اليه المزداد وهذا نوع من انواع التقييم السوقي للمنافع المؤجرة - [00:03:55](#)

هنا شرط ثالث للاجارة وهو ان الاجارة اذا كانت واقعة على عين معينة فانه يشترط في هذه المنافع ان تكون مملوكة المؤجر قبل تأجيرها ولا يصح له ان يؤجر منافع عين معينة وهو لم يملك هذه المنافع. كيف يكون تملك المنافع؟ يكون باحد طريقتين -

[00:04:20](#)

اما بتملك المبنى بالكامل. وبالتالي فانه يملك منفعته تبعا ويحق له ان يؤجر المبنى الطريق الثاني ان يستأجر المبنى ثم يعيد تأجيرها لانه اذا استأجر المبنى ملك المنافع ثم اذا اعاد تأجيرها فقد باع هذه المنافع الى طرف ثاني - [00:04:45](#)

وهنا مسألة مهمة وهو ما حكم التأجيل من الباطل هل يجوز للانسان ان يستأجر ثم يؤجر هل يجوز للانسان ان يؤجر؟ وهل يشترط له ان يعلم المؤجر السابق او المالك السابق بانه سوف يؤجر من الباطن؟ نقول هذه المسألة فيها تفصيل - [00:05:04](#)

اما فيما يتعلق بما تراضى عليه المتعاقدان فانه ينبغي العمل به والله سبحانه وتعالى قد امر في كتابه بالايفاء بالعون قال الله سبحانه وتعالى يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود. وفي الحديث المسلمون على شروطهم - [00:05:26](#)

فاذا تراضى المتعاقدان على انه لا يحق للمستأجر ان يؤجر على طرف اخر من الباطل. فمعنى ذلك انه لا يحق له هذا. ويجب عليه ان يلتزم هذا الشرط واذا تراضى المتعاقدان على انه يحق له ان يؤجر فمعنى ذلك ان هذا حق من حقوقه لا ينافي فيه - [00:05:45](#)

تبقى المسألة الاخيرة والمهمة وهي ما الحكم فيما اذا سكت العقد ولم ينص على انه يحق للمؤجر ولم ينص على انه لا يحق للمؤجر التأجير من الباطل. فهل يحق له ام لا؟ نقول ان الاصل بما انه قد ملك هذه - [00:06:04](#)

نافع انه يجوز له التأجير على طرف اخر من الباطل الا انه ينبغي عند تأجيرها من الباطن ان يراعي شروطا وضوابط الضابط الاول ان يكون هذا المستأجر في منفعة مماثلة للمنفعة التي استأجر هو فيها - [00:06:22](#)

فلو استأجر للسكنة يؤجر للسكنة. لو استأجر للزراعة يؤجر للزراعة وهكذا الامر الثاني ان يؤجر على من هو مثله في الضرر او اقل منه فلو استأجر شخص وهذا الشخص استأجر للسكنة - [00:06:40](#)

وهذا الشخص له عائلة مكونة من زوج وزوجة وطفلين فانه يجوز له ان يؤجر على من يقاربه في هذا الوصف. فلو اجر هذا المسكن على عائلة كبيرة مكونة من زوج وزوجة وعشرة - [00:06:56](#)

اطفال مثلا لكان من حق المالك ان يعترض على هذا التأجير من الباطل لانه قد ازداد الضرر عليه بسبب هذا التأجيل اذا نقول عند عدم التشارط بين المتعاقدين المؤجر والمستأجر - [00:07:13](#)

فان الظاهر والله تعالى اعلم انه يجوز للمستأجر ان يؤجر من الباطل بشرط مراعاة الشرطين الذين سبق ذكرهما. اسأل الله وتعالى ان يوفقنا لما فيه الخير. ونراكم في لقاء جديد من لقاءات مساق احكام العقار وصلى الله - [00:07:29](#)

سلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة كبرى وغنيمة كبرى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي - [00:07:49](#)

فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:08:19](#)

- [00:08:38](#)