

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

منصور الغامدي

منصة زادي للتعلم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلة والسلام على نبينا محمد وعلى الله 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 الظواهط 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 ثمانى 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 شيئا فشيئا اذا ما الفرق بين بيع العقار وتأجيله؟ البيع هو نقل لعين العقار لرقبة العقار واما التأجير فهو تأجير لمنافعه فقط وهذه المنافع يجوز ان تكون منافع معينة يستهلكها المستأجر في السكنى مثلا او في الزراعة او غيرها - 00:01:44 الا ان هذه المنافع يشترط ان تبين في العقد فمثلا يقول المستأجر للمؤجر اني سوف استأجر منك هذا العقار لاجل المنفعة الفلاحية فلو اراد مثلا 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 نزاعا واشكالا - 00:02:32

ولنضرب لذلك مثلا فلنفترض ان انسانا قد اجر مبني يملكه وهو يظن ان المستأجر سوف يسكنه. والمستأجر انما استأجره لاجل ان يجعله مثلا محلا تجاريا وان يجعل فيه عملا للصناعة مثلا او للتعبئة او - 00:02:49

او النجارة او غير ذلك لا شك ان المؤجر سوف يفاجأ بمثل هذا سيتظر بقية السكان سيتظر الجيران لذلك لا بد ان تكون المنافع محددة وملوحة 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 آمagine وتبينها وتحديدها يكون بطرق. اما بطريق النص عليها فيقال اجرتك هذا المبني بقيمة مثلا مائة دولار في السنة او ان يقول اجرتك هذا المبني بسعر الاجارة المعتمد في السوق - 00:03:31

اذا كانه اجره بالسعر المعتمد في السوق. فينظر في السوق لمثل هذا المبني وشبهه في مكانه وفيما حوله. ويكون اجرة انه احيانا تكون الاجرة بما يرسو وينتهي اليه المزاد وهذا نوع من انواع التقييم السوقى 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 يتملك هذه المنافع. كيف يكون تملك المنافع؟ يكون باحد طريقين - 00:04:20

اما بتملك المبني بالكامل. وبالتالي فانه يملك منفعته تبعاً ويحق له ان يؤجر المبني الثاني ان يستأجر المبني ثم يعيد تأجيره
لأنه اذا استأجر المبني ملك المنافع ثم اذا اعاد تأجيرها فقد باع هذه المنافع الى طرف ثانٍ - 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 بأنه سوف يؤجر من الباطن؟ نقول هذه المسألة فيها تفصيل - 00:05:04

اما فيما يتعلق بما تراظى 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 المسلمين على شروطهم - 00:05:26

فاما تراضى المتعاقدا 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 واما تراضى المتعاقدان على انه يحق له ان يؤجر فمعنى ذلك ان هذا حق من حقوقه لا ينازع 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 تأجيره من الباطن ان يراعي شروطها 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 مثلاً 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 الله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة
كبيرة وغنية بارى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي - 00:07:49

فيه الفقهاء في دين الله وكثراً فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثراً الناس. ومن لم يستطع ان لطلب العلم فليستمع الى العلم
وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:08:19 - 00:08:38