

الروض المربع | شرح الشيخ عبدالرحمن العجلان | 88- كتاب البيوع | باب الإجارة 5

عبدالرحمن العجلان

اله وصحبه اجمعين وبعد. الدرس القادم ان شاء الله ولا تصح على عمل يختص ان يكون فاعله من اهل القرية وعلى المؤجر كلما يتمكن به من النفع كزمام الجمل ورحله وحزامه والشد عليه وشد الاحمال والمحامل والرفع والحق ولزومه - [00:00:00](#) ومن البعير ومفاتيح الدار وعمارتها. فاما تفريغ البالوعة والكنيب فيلزم المستأجر اذا تسلمها فارغة بسم الله الرحمن الرحيم. قال المؤلف رحمه الله تعالى ولا تصح على عمل يختص ان يكون - [00:00:33](#) من اهل من اهل القرية وعلى المؤجل كل ما كل ما يتمكن به من النفع كزمام الجمل ورحله وحزامه واشتد عليه وشد الاحمال والمحامل والرفع والخطب. ولزوم البعير ومفاتيح الدار وعمارته - [00:01:03](#) فاما فاما تفريغ البالوعة والكنيف فيلزم المستأجر اذا تسلمها فارغة وعلى المؤجر كل ما يتمكن به عندكم كل منصوبة والصحيح هي مرفوعة لانها خبر مبتلى بدأ مؤخرا وانما خلطة مقطعية من بدل الظمة جعل فتحة - [00:01:23](#) المؤجر كل ما يتمكن به من النفع ماذا لا يشترط في العين المؤجرة كم شرط يشترط في العين المؤجرة؟ خمسة خمسة شروط. الاول معرفة العين اما برؤية او من صفة تنضبط اذا كان تنضبط بالصفة - [00:02:23](#) الامر الثاني الشرط الثاني ان كانوا النفع المراد من العين المؤجرة المؤجرة وذلك كأن تكون الدابة المرادة للحمل قوية فان كانت ضعيفة لا تحمل او الارض لا تنبت فلا يصح - [00:03:32](#) ما هو اذا الثاني ان يكون العقد نعم. ان يكون العقد على منفعة مع بقاء الاجزاء فلا تكونوا فلا يكون العقد على الاجزاء وانما يكون على المنفعة الثالث القدرة على التسليم - [00:04:01](#) فلا يصح تأجير العادة ولا الشارب ولا المغصوب على غير غاصبه او قادر على احلى الرابع اشتمال العين على المنفعة المرادة اشتمال العين على المنفعة المرادة. فان كانت الارض لا تنبت واستأجرت للزراعة فهل يصح - [00:04:33](#) لا يصح او كان البعير لا يحمل واستأجر للحمل فلا يصح الخامس ان تكون المنفعة للمؤجر او ماذونا له في فيها او تكون العين المراد تأجيرها للمؤجر او معدونا له في تعجيرها - [00:05:05](#) فان كان غير ماذون له في تأجيرها فلا يصح. وقال بعضهم بالصحة على شرط موافقة ما لك العين او ما لك المنفعة وهل يصح تأجير المستأجر هل يصح تأجير المستأجر؟ يا علي - [00:05:39](#) ان كان مثله او اقل منه ظررا فيصح وان كان اكثر منه ظررا فلا يصح واستأجرها للسكن فهل يصح له ان يؤجرها مصنعا؟ او منجره او مستودعا وهل للمستعير ان يؤجر - [00:06:10](#) له ذلك بشرط اذا المعير فان اذن واجرها المستعير فلمن تكون الاجرة للمالك اقرأ المتن وتصح اجارة الوقف بسم الله الرحمن الرحيم. وتصح اجارة الوقف فان مات المؤجر وانتقل الى من بعده لم تنفسخ. وللثاني حصته من الاجرة انصته. وللثاني حصته - [00:06:47](#) من الاجرة وان اجر الدار ونحوها مدة ولو طويلا يغلب يغلب على الظن بقاء العين فيها صح وان استأجرها لعمل كدابة لركوب لركوب الى موضع معين او او بقر لحرف - [00:07:51](#)

او دياس زرع او او من يدل على طريق اشترط معرفة ذلك وضبطه بما لا معرفة ذلك اشترط معرفتك اشترط معرفة ذلك وضبطه بما لا يختلف ما لا يختلف. بما لا يختلف. ولا تصح على عمل - 00:08:12

الكلام الان في تأجيل الوقف من قبل ناظر الوقف او الموقوف عليه فاذا اجرها فجرت دار مثلا ثم مات الناظر او عزل او مات المستحق فانتقل الوقف الى من بعده. فما الحكم - 00:08:42

وتصح اجارة الوقف لان منافعه مملوكة للموقوف عليه فجاز له اجارتها كالمستأجر نعم. فان مات المؤجر فانتقل الوقف الى من بعده لم تنفسخ. لانه لانه اجر ملكا اجر ملكه لانه اجر ملكه في زمن ولايته فلا تبطل بموته كمالك المطلق - 00:09:18

وتصح اجابة الوقف ناظر الوقف او الموقوف عليه اجر الوقفة مثلا ثلاث سنوات وبعد سنة مات الناظر او مات المستحق للغلة للوقف وانتقل الوقف لغيره ناظر غيره او مستحق اخر وقد يكون من غير ذرية - 00:09:51

المستحق الاول واراد المستحق الثاني ان يلغي الاجرة بان يقول هذا البيت ال الي الان وانا اريد ان اسكنه والناظر الذي اجره او المستحق الذي اجره قد مات فهل تنفسخ الاجارة بموت مؤجر - 00:10:38

الصحيح لا تنفسخ لا تنفسخوا بموته لان الاجارة عقد لازم وقد تمت بشروطها فلا تنفسخوا المؤجر الملك الطلق لو ان شخصا اجر داره ثلاث سنوات او خمس سنوات او ارضه مثلا - 00:11:06

ثم مات فاراد ورثته ان يفسخ الاجرة وقالوا الذي اجره قد مات والملك قد اتى الينا الان ونحن لا نريد تأجيله فهل تنفسخ الاجارة؟ لا لا تنفسخ لان المؤجر الاول معذور له في التصرف - 00:11:35

وتصرف تصرفا شرعيا فلا ينفسخ تصرفه ولا يبطل تصرفه بموته وهذه الامور تحصل كثيرا يؤجر المستحق للوقف مثلا ثم ينتقل الاستحقاق الى من بعده بموته فيريد المستحق الاخر مثلا ان كانت ارضا ان يزرعها - 00:11:58

نفسه او بيتا يسكنه بنفسه او شيئا ما يستغله هو فهل تنفسخ الاجارة؟ لا لا ينفسخ العقد بل العقد باق بحاله حتى مدته ويجوز فسحه برضا الطرفين وللثاني حصته من الاجرة من حين موت الاول. فان كان قبضها رجع في تركته بحصته. لانه - 00:12:25

وتبين عدم استحقاقه لها فان تعذر اخذها فظاهر كلامهم انها تسقط قاله في المبدع وان لم وان لم تقبض فمن مستأجر وللثاني حصته من الاجرة المستحق للوقف اجر هذه الدار ثلاث سنوات - 00:13:00

وقال اعطني الاجرة ثلاث سنوات بثلاثين الف وقبضها مات بعد سنة علمنا استحقاقه لاجرة سنة اجرة السنتين الاخيرين لمن تكون؟ للميت الذي مات واستلم الاجرة. يقول ما استلمه فهو له؟ ام - 00:13:28

لمن آل اليه الوقف بعد ذلك نقول لمن ال اليه الوقف بعد ذلك. من اين يقبضها من المستأجر ام ممن قبضها تؤخذ من تركته تؤخذ من تركته القابض. لانه قبض ما ليس له. والمؤجر المستأجر قد ادى ما عليه - 00:13:56

ذمته الدار موقوفة على شخص على زيد ومن بعده على عمرو مثلا فأجرها زيد اربع سنوات وقال انا في حاجة الى الاجرة فاعطني اياها فاعطاه اربعين الف اجرة اربع سنوات - 00:14:24

مثلا استلمها بعد سنة مات انتقلت الدار الى من؟ الى عمرو. هل تنفسخ الاجرة؟ لا عمرو يقول انا لي اجرة هذه السنة وزيد استلمها من اين اخذ حقي؟ من المستأجر - 00:14:46

امن الذي قبضه من الذي قبضه فإأخذه ممن من تركتي يأخذه من تركته. ولا يقال بطل حقه وليس لك حق في الاجرة الا بعد ما تتم مدة العقد السابق وانما يكون له حق في الاجرة بموت المستحق - 00:15:07

الاول لانه بموت المستحق الاول انتقل الحق لمن للثاني. نعم وقدم في التنقيح انها تنفسخ ان كان المؤجر موقوفا عليه باصل الاستحقاق وكذا حكم مقطوع اجر اقطاعه ثم اقطع لغيره وان اجر الناظر العام او من شرط له - 00:15:33

وكان اجنبيا لم تنفسخ الاجارة بموته ولا بعزله وفيه خلاف في المسألة في فسح الاجرة اذا كان الموقوف عليه هو المؤجر والناظر واجرها مدة طويلة فانها تنفسخ الاجرة ينفسخ العقد - 00:16:01

وفصل بعض العلماء فقال ان كان هذا التأجير معتادا ويعمله كثير من النظارة مثلا والمستحقين للاوقاف وهو شيء شائع بين الناس

فلا تنفسه وان كان فيه شيء من التعدي من الناظر هذا الموقوف عليه فانها تنفسخ - [00:16:32](#)

مثال ذلك موقوف عليه دار هو في حال صحته وانا شافه اجرت دار هذه ثلاث سنوات فهذا التأجير معتاد والرجل صحيح قوي

شخص اخر موقوف عليه دار هو ماريما او كبير السن - [00:17:15](#)

ضعيف الحال واجر هذه الدار الموقوفة عليه عشر سنوات وقال عجل لي الاجرة الاجرة المعتادة مثلا خمسون الف في السنة وقال

أؤجرك اياها بثلاثين الف على ان تعجل لي اجرة عشر سنوات. اعطني ثلاث مئة الف وخذ الدار - [00:17:54](#)

فهذا الظاهر فيه عدم الصحة انا تبينا من المستحق الموقوف عليه المؤجر ان تأجيره هذا فيه شيء من التعدي على حق الغير لانه

مريض وكبير السن ويؤجر عشر سنوات ويستلم الاجرة مقدما - [00:18:23](#)

عاوزين منه سوء النية لو اجرها سنة واستلم الاجرة فلا احد راجع في ذلك لان هذا شيء معتاد وكذا حكم مقطع اجر اقطاعه ثم اقطع

لغيره مثله المقطع الامام اعطى شخصا ارض - [00:18:49](#)

قال هذه ازرعها فهذا الذي اعطى الارض للزراعة هجرها فرأى الامام ان هذا غير اهل للاقطاع. لانه لا يستفيد منها فاقطعها لغيره

والاقطاع معروف هو منح الشيء واعطاء الشيء لاستغلاله لا لملكه - [00:19:22](#)

فرأى الامام ان اقطاع هذه الارض بمثل هذا الرجل غيره في غير محله لانه لا يقوم عليها ولا يستثمرها قطعها لغيره فاذا كان التأجير

تعجيل عاديا يشهد له العرف لا يستمر - [00:19:53](#)

وان كان فيه استعجال لما ليس له فانه يفسخ العقد ويؤجرها من اقطعت له اخيرا مثل الوقف نعم وان اجر الناظر العام او من شرط

له وكان اجنبيا لم التجارة بموته ولا بعزله - [00:20:22](#)

وان اجر الناظر العام فرق بين الناظر المستحق والناظر العام او الناظر الاجنبي الناظر العام من هو؟ الحاكم له نظارة عامة لكن ليس

له استحقاق في الوقف الحاكم اجر هذا الوقف مثلا ومات هل تنفسخ؟ لا. لانه غير متهم بالاستعجال - [00:20:50](#)

او في الاستفادة من التأجيل او من شرط له النظارة وكان اجنبي الناظر اجنبي الناظر زيد او عمرو ليس حاكما وانما هو رجل عادي

لكنه ليس له شيء في الغلة - [00:21:21](#)

تأجر مدة طويلة فهل تنفسخ بموته او لا تنفسخ الصحيح لا تنفسخ لانه لا اتهام في حقه. بخلاف الناظر المستحق فاذا اجر مدة طويلة

فانها فسخوا لما يحصل من اتهام نحوه باستعجال حق غيره - [00:21:45](#)

لم تنفسخ بموته ولا بعزله الحاكم عزل وما اجره في وقت ولايته سعر المفعول الناظر الاجنبي عزل عزله الحاكم وعين ناظرا جديدا

غيره فهل ينفسخ ما اجره الناظر السابق؟ الا يستمر على ما كان عليه - [00:22:16](#)

والتفصيل فيما اذا كان الناظر المؤجر مستحقا ان كان فيه شيء من الاتهام فيفسخ وان لم يكن فالعقد باق. نعم وان اجر الولي اليتيم

او ما له او السيد العبد ثم بلغ الصبي ورشد وعق العبد او مات الولي - [00:22:46](#)

اوعدك العبد او عتق او عتق العبد او مات الولي او عزل لم تنفسخ الاجارة الا ان يؤجره مدة يعلم بلوغه او عتقه فيها الا ان يؤجره مدة

يعلم بلوغه يعلم يعلم بلوغه او - [00:23:15](#)

او عتقه كامل الناظر والوقف. وانتقل الى ولي اليتيم سيد الرقيق الولي اجر اليتيم ست سنوات يعمل عند هذا الرجل كل سنة بالف

ريال مثلا يقول لمصلحته ولتعلم ويستفيد او اجر الولي دار اليتيم - [00:23:37](#)

له دار او ارض زراعية او سيارة او نحو ذلك فأجرها مدة طويلة ثم مات الولي او عزل فهل تنفسخ الاجارة يقول فيه تفصيل ان كان

الولي عجر اليتيم مدة يعلم بلوغه قبل تمامها - [00:24:19](#)

او اجر داره مدة يعلم بلوغ اليتيم قبل تمام الاجرة ان فسخت بعد البلوغ اليتيم ابن ثلاث عشرة سنة والولي اجر داره خمس سنوات

ما حكم التعجيل هذا يصح في السنتين - [00:24:55](#)

ويبطل بالثلاث لان الولي يعرف انه بعد سنتين تنتهي وصايته على اليتيم فهو اجر شيئا لا يستحق ولا يحق له تأجيره سيد الرقيق

هجره عند شخص ليعمل عنده ثلاث سنوات - [00:25:24](#)

كل سنة بكذا ثم بعد سنتين اعتقه فهل تستمر الاجارة ام تنفسخ نستمر صورة ثانية اجره ثلاث سنوات وقد قال له اذا دخل رمضان من هذه السنة مثلا فانت حر لوجه الله - [00:25:56](#)

فاذا اجره ثلاث سنوات عرفنا انه اجره مدة يعلم عتقه فيها فتصح الاجارة الى رمضان لانها حقه وما بعد رمضان يقول الرقيق حرا فلا يصح تأجيريه من قبل السيد ان طرأ العتق - [00:26:26](#)

بدون ان يكون معلوما من قبل صحة الاجارة وان لم يطرأ العتق وكان العتق معلوما معلقا على شيء معلوم انه يأتي قبل انتهاء مدة الاجارة ان فسخت الاجارة ومثله مال اليتيم - [00:26:50](#)

الولي عليه واذا مات الولي او السيد خلال مدة التأجير فانها تستمر ولا تنفسخ وان الدار ونحوها ونحوها وان اجر الدار ونحوها كالارض مدة معلومة ولو طويلة يغلب على الظن - [00:27:10](#)

بقاء العين فيها صح ولو ظن عدم العاقد فيها ولا فرق بين الوقف والملك لان المعتبر كون المستأجر يمكنه استيفاء المنفعة منها غالبا وان عجر الدار ونحوها مدة معلومة ولو طويلة. ما الحكم - [00:27:43](#)

هذه الدار دار زيد فجرها ثلاثين سنة هو لا يعلم بقاءه في هذه الدنيا لا يدري قد يموت غدا فجرت دار ثلاثين سنة لكن المعتبر في صحة العقد هذا النظر الى الدار - [00:28:07](#)

ان كان يعلم عادة انها تبقى هذه المدة صح التعجيل وان علم عادة ان مثل هذه الدار ما تبقى كل هذه المدة ثلاثين سنة فانه لا يصح واما طول المدة فلا حرج فيه اذا لم يكن ذلك مال يتيم او مال وقف مثلا - [00:28:32](#)

يعلم انتقالها الى من بعده ولا فرق بين الوقف والملك لو كان مثلا الناظر على هذا الوقف اجنبي منه واجر هذه الارض ارض الوقف لمن يزورها نخلا ثلاثين سنة ثم مات - [00:28:57](#)

المؤجر الذي هو الناظر الاجنبي. هل تنفسخ الاجارة؟ لا تنفسخ لانه معلوم ما يراد مثلا من هذه الارض وهو الغراس ثمانية يغرسها لا يريدتها سنة او سنتين او ثلاث سنوات. يقول اريدها ثلاثين سنة ثم اسلمك اياها او اسلمها صاحبها. فالعقد صحيح - [00:29:21](#)

وليس لو كبل مطلق اجارة مدة طويلة بل العرف كسنتين ونحوهما قاله الشيخ تقي الدين وليس لو كبل مطلق. وكبل اي وكبل انت مثلا كتبت لزيد وكالة بان يؤجر دارك تتمالأ مع ابن عمه او مع ابن خاله او غيرهما مثلا واجره اياها ثلاثين سنة - [00:29:42](#)

فلما جئت تريد دارك قال اجرتها ثلاثين سنة هل يصح هذا؟ قلت لا يا اخي انا ما اريدك تعجل داري ثلاثين سنة. اريدك ان تؤجلها مدة سفري سنة او سنتين - [00:30:17](#)

فاذا رجعت اريد ان اسكن في داري قال اجرت والايجار عقد لازم هل يصح هذا؟ لا. لا يصح. وانما يرجع الى العرف. اذا كان عرف الناس سنة فيعتبر سنة فقط. ان كان عرف الناس سنتين - [00:30:31](#)

يعتبر سنتين ولا يزداد على العرف. نعم ولا ولا يشترط ان تلي المدة العقد فلو اجره سنة خمس في سنة اربع صح ولو كانت العين مؤجرة اول مرهونة حال عقد ان قدر على تسليمها عند وجوبه - [00:30:48](#)

ولا يشترط انت لي المدة العقد انت هنا في مكة ولك دار مؤجرة لمدة سنة وتريد سفرا قد يطول اربع او خمس سنوات فأجرت دارك هذه لشخص اخر يستلمها في محرم - [00:31:12](#)

الف واربع مئة وعشرة يعني بعد سنة هل يصح يصح ولو لم تكن مدة العقد موابية للعقد لو كان فيه فاصل تقول انا اريد سفرا واجرت هذه السنة. واريد ان اؤجرها سنتين او ثلاث بعدها - [00:31:45](#)

ولو وقعت العقد على التأجير لسنة الف واربع مئة وعشرة واحد عشر واثني عشر مثلا فلا بأس يصح هذا ولا يشترط ان تلي المدة العقد. لا يشترط ان يكون العقد اليوم والاجارة تبدأ من اليوم او من غد او من بعد شهر - [00:32:03](#)

هل يجوز ان تكون مدة الاجارة باقي عليها مدة ولو طويلة وكذلك لو كانت مرهونة. تقول داري الان مرهونة الان للبنك واريد ان اؤجره اياها بعد سنتين لاني واثق اني بعد سنتين اسدد القرض الذي علي - [00:32:22](#)

لا يصح التأجير ويلزم العقد فان سدد استلم الدار وان لم يسدد ان فسحا وان استأجرها اي العين لعمل كدابة لركوب الى موضع معين

او بقر او بقر لحرف لحرف ارض - 00:32:49

بالمشاهدة لا اختلاف لا اختلافها بالصلابة والرخاوة باختلافها بالصلابة والرخاوة اودياس زرع معين او موصوف لانها منفعة مباحة مقصودة وان استأجرها اي العين لعمل استعجر لعمل معين قال عندي عرض - 00:33:09

اريد ان تحفرها مترين داخل الارض مثلا في عمق مترين في سعد ثلاثة امتار او عشرة امتار الى اخره هل يصح العقد هذا قبل ان يطلع المؤجر على الارض لا يصح لان الاعراض تختلف - 00:33:40

قد يحفر المترين والثلاثة في عمق الارض في ساعة او ساعتين وقد لا يحفرها باسهر صلابة الارض ورخاوتها فلا بد من الوقوف على عين الارض فلو ان الرجل استأجر عاملا لحفر مكان ما - 00:34:01

ووصف له وقال في المكان الفلاني اريد ان تحفر فيه بعمق كذا ثم اتفقا على الاجرة ثم ذهب به واراد العامل ان يفسخ الاجرة فله ذلك ما دام لم يرى - 00:34:20

العرضة لان الارض تختلف ورخاوة نعم او استأجره ليداس زرع معين لابد ان يراه لابد ان يراه لان الزرع مكان الديانة يختلف فاذا كان رخوا احتاج الى زمن اطول - 00:34:36

وان كانت الارض التي تحته صلبة ما احتاج الى مدة كثيرة فلابد من رؤية ما استؤجر عليه. نعم لو استأجر من يدلّه على طريق اشترط معرفة ذلك او استأجر من يدلّه على طريق اشترط له ما اشترط معرفة ذلك - 00:35:08

الديانة الزرع مثلا بعد حصاده يجمع ويوضع في مكان لتطأه الدواب ليتفلت ويخرج حبه او استأجر من يدلّه على طريق اشترط معرفة ذلك العمل وضبطه بما لا يختلف لان العمل هو المعقود عليه - 00:35:42

نشرت في العلم كالمبيع اذا قال اريد ان تدلني على طريق كذا او قال اريد ان تسير معي لمدة ثلاثة ايام تدلني على مكان ما لا اخبرك به الان هل يصح العقد على الصفة الثانية - 00:36:12

فسيروا معي لمدة ثلاثة ايام اريد منك ان تدلني على طريق لكن لا اخبرك به الان انت تعرفه. انا اعرف انك تعرفه؟ لكن لا اخبرك به الان تسير معي لمدة ثلاثة ايام تدلني على مكان ما - 00:36:44

او قال اريد مع منك ان تسير معي لتدلني على طريق المدينة بكذا فهل يصح العقد يصح الثاني دون الاول اذا قال تدلني على طريق المدينة لان الطريق معروف اذا قال تدلني على طريق ما - 00:37:06

لمدة ثلاثة ايام مثلا هل يصح هذا؟ لا يصح. لم لان الطرق تختلف سهولة وصعوبة ومسلكا فلابد من بيان معرفة الطريق المراد بالدلالة - 00:37:27