

المعاملات المالية المعاصرة (01) | حكم التأجير المنتهي بالتمليك

| د خالد المشيقيح | #دروس_الشيخ_المشيقيح

خالد المشيقيح

بسم الله الرحمن الرحيم. الحمد لله رب العالمين. والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين هذا الدرس يتعلق اه

معاملة اه انتشرت اه في وقتنا الحاضر ولابسها الناس كثيرا وهي ما يسمى - 00:00:00

اه التأجير المنتهي بالتمليك. اما التأجير المنتهي بالتمليك اه هذا التأجير المنتهي بالتمليك هذا المصطلح هذا مصطلح آآ معاصر لم يكن عند آآ الفقهاء آآ السابقين رحمهم الله تعالى وهذا المصطلح مركب من كلمتين آآ الكلمة الاولى التأجير والاجارة والكلمة -

00:00:22

الثانية اه التملك التأجير في اللغة مشتق من الاجر وهو الجزاء على العمل ويطلق ايضا على الثواب والايجارة اسم للاجرة وهي ما يعطى من الاجر على العمل واما الاجارة في اصطلاح العلماء - 00:00:53

عقد على منفعة معلومة مباحة من عين معينة او موصوفة في الذمة او على عمل معلوم بعوض معلوم مدة معلومة فالاجارة آآ على هذا تتنوع على نوعين النوع الاول آآ ان تكون على منفعة والنوع الثاني ان تكون على عمل مثاله على منفى - 00:01:12

مثلا يستأجر بيته للسكنة او مكانه للبيع او على عمل كان يستأجره لكي يبني له حائطا او لكي يدهن له حائطا ونحو ذلك الاجارة

المنتھية بالتمليك هذه لها صور آآ كثيرة وقد ذكر المجمع الفقه الاسلامي - 00:01:34

لها آآ ما يقرب من تسع صور اذكر اهم هذه الصور وساذكر باذن الله عز وجل ما يتعلق اه ضابط الصورة الممنوعة وضابط الصورة اه الجائزة وضوابط اه الجواز باذن الله عز وجل. اه نقول الاجارة المنتھية بالتمليك تنقسم الى اقسام القسم الاول - 00:01:58

ان يبرم عقد اجارة خلال مدة معينة يتبعه وعد بتمليك آآ العين وهذا الوعد غير ملزم يعني ان يبرم عقد اجارة مدة معينة ويتبعه وعد بتمليك العين وهذا الوعد غير ملزم يعني - 00:02:30

ان يستأجر آآ الشخص هذه السيارة من المصرف او من غير ذلك والمصري لمدة سنة سنتين. والمصرف يعده ان يبيعه هذه السيارة لكن هذا غير ملزم فهذا حكمه آآ حكم هذا القسم انه جائز. وذلك انه في الحقيقة ان هذه عقد اجارة - 00:02:55

والاصل في عقد الاجارة آآ الحل. نعم الاصل في عقد الاجارة الحلم. القسم الثاني ان يبرم عقد اجارة على عين من الاعيان خلال مدة معينة باقسط معلومة وهذا العقد يتضمن - 00:03:23

يتضمن عدة امور. الامر الاول زيادة القسط على اجرة المثل الامر الثاني ان يتحمل المستأجر جميع تبعات التلف والهالك بهذه العين سواء تعدى اه او لم يتعدى فرط او لم او لم يفرط - 00:03:42

اه الامر الثالث الامر الثالث ان المستأجر اذا قصر في دفع الاجرة يعني في دفع القسط الواجب فان المؤجر يقوم بسحب العين منه باعتبار ان هذه العين آآ ملك له باعتبار ان هذه العين ملك له ولا يعوض المستأجر - 00:04:06

عن المبالغ الزائدة على اجرة المثل الامر الثالث او الرابع انه اذا تم سداد الاقسط من قبل المستأجر فان العين المؤجرة تنقلب الى ملك المستأجر هذه هذا القسم هذا محرم ولا يجوز - 00:04:29

والتعليل في ذلك انه توارد في هذا القسم عقدان على عين واحدة عقد اجارة وعقد آآ بيع القسم الثالث ان يبرم عقد اجارة على عين معينة معلومة باقسط معلومة لكن يضبط هذا بضوابط - 00:04:49

نعم لكي تنتفي المحاذير الموجودة في القسم الثاني آآ وهذه آآ الظوابط آآ الضابط الاول ان يكون ضمان العين المؤجر على المالك وليس على المستأجر على المالك يعني المصرف لان المصرف هو الاصل انه مالك لهذه السلعة وليس المستأجر. بمعنى - [00:05:11](#)

ان المستأجر العميل اذا استعمل السيارة وحصل لهذه السيارة شيء من التلفيات مثلا آآ الاطار احتاج الى تغيير بعض المحركات احتاجت الى تغيير فان هذا الضمان يكون على المالك على المصرف وليس على المستأجر الا - [00:05:41](#)

اذا تعدى المستأجر او فرط. والتعدي هو فعل ما لا يجوز. والتفريط هو ترك ما يجب. فاذا تعدى او فرط يضمن لانه امين وضابط الامين هو كل من قبض المال باذن المالك او باذن الشارع. هنا قبض المال باذن المال. قبض السيارة هذه باذن مالكاها - [00:06:02](#)

فالضابط الاول ان يكون ضمان ما يحصل من تلفيات ونحو ذلك او اعطال على المالك الذي هو المصرف ولا يضمن المستأجر شيئا الا اذا تعدى او فرط ما يتعلق بالنفقات التشغيلية مثل الزيت والبنزين والتشحيم ونحو ذلك فهذه تكون على المستأجر - [00:06:24](#)

الضابط الثاني ان المستأجر اذا لم يقيم بسداد الاقساط المتفق عليها بينه وبين المؤجر فان انه يرد ما زاد على اجرة المثل اذا قام بسحب العين ان المصارف الان آآ الاعيان هذه تكون باسمها واذا لم يسدد - [00:06:49](#)

العميد يقوم المصرف بسحب العين بسحب السيارة. فاذا سحب السيارة يجب على المصرف ان يرد ما زاد الضابط الثالث ما يتعلق بشرط الجزائي بمعنى ان المالك وهو المصرف اذا اشترط - [00:07:12](#)

على العميل شرطا جزائيا اذا لم يقيم بالسداد فانه يجب ان يكون هذا الشرط بقدر الضرر الذي حصل لهذا المصرف ولا يجوز ان يحمله اكثر من ذلك. اذا توفرت هذه الشروط يعني وكما ذكرنا الشرط الجزائي وكذلك ايضا ما - [00:07:53](#)

يتعلق بالضمان الى اخره. اذا توفرت هذه الشروط فهذا موضع خلاف بين المتأخرين. هل هي جائزة وليست جائزة؟ والذي يظهر والله اعلم انها جائزة وقد ذكر مجمع الفقه الاسلامي آآ ذكروا يعني آآ الخص ما يتعلق بقرار مجمع الفقه - [00:08:22](#)

ما هي الصورة الممنوعة؟ وما هي الصورة الجائزة؟ والصورة الممنوعة اه هي كما اسلفنا ان ورد عقدان على عين واحدة توارد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد - [00:08:45](#)

يتوارد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة اه وكما اسلفنا يتوارد عقد البيع وعقد الاجارة على هذه السيارة فهذه الصورة الصورة الجائزة ان يوجد عقدان منفصلان يعني ان يوجد عقدان منفصلان يستقل كل واحد - [00:09:05](#)

منهما عن الاخر زمنا بحيث يكون ابرام عقد البيع بعد عقد الاجارة فاذا انتهى عقد البيع اذا انتهى عقد الاجارة يبرم عقد البيع مع العميل لابد ان يوجد عقدان منفصلان - [00:09:35](#)

يكون اولا عقد الاجارة. ثم بعد ذلك اذا انتهت مدة الاجارة لمدة سنتين ثلاث سنوات يبرم المصرف مع العميل عقدا اخر وهو عقد البيع وهذا هذا اذا وجد هذان العقدان نعم لابد - [00:10:00](#)

من شروط او من ضوابط الضابط الاول ان تكون الاجارة فعلية. وليست ساترة للبيع لتكون زيارة فعلية الضابط الثاني كما اسلفنا ان يكون الضمان على المصرف اذا حصل تلفية لهذه المركبة الا - [00:10:30](#)

اذا تعدى العميل او فرط. الثالث اذا اشتمل هذا العقد على التأمين فانه لا بد ان يكون التأمين تعاونيا اسلاميا اما ان كان التأمين تأمينا تجاريا فان هذا محرم ولا يجوز. الرابع اه ان تطبق - [00:10:53](#)

اه على هذا العقد احكام اه يعني عقد الاجارة المنتهية بالتملك احكام الاجارة اه طويلة المدة وكذلك ايضا احكام البيع بعد انتهاء عقد الاجارة. آآ ايضا الضابط والاخير ما سبق ان بيناه يعني ما - [00:11:14](#)

يتعلق النفقات التشغيلية يعني ما يتعلق بالنفقات التشغيلية هذه تكون على المستأجر ما يتعلق البنزين وما يتعلق بالزيت ونحو ذلك. هذه تكون على المستأجر وحينئذ يكون الخلاصة في ذلك فيما يتعلق الاجارة المنتهية بالتملك الصورة الممنوعة ان - [00:11:34](#)

يتوارد عقدان على عين واحدة في وقت واحد. الصورة الثانية ان اه ان يكون هناك عقد ان يكون هناك اه عقدان مستقلان اه منفصلان. فيكون هناك عقد جارة ثم بعد ذلك عقد بيع - [00:12:00](#)

واذا وجد ذلك لابد هذه من هذه الشروط التي ذكرنا الضوابط ان يكون الضمان على المصرف ما يتعلق بالتأمين ان يكون التأمين

اسلاميا آآ تكون اجارة حقيقية وتطبق عليه احكام الاجارة ويكون البيع ايضا - [00:12:21](#)
يكون البيع حقيقيا. وكذلك ايضا ما يتعلق الامور التشغيلية التي تكون على المستأجر وبالله التوفيق - [00:12:41](#)