mroftalp htehaB ni knil muideM

زاد المستقنع)341(| تابع الإجارة | شرح د. عبد الحكيم العجلان

عبدالكريم الخضير

الحمد لله رب العالمين واشهد ان لا اله الا الله ولي الصالحين اشهد ان محمدا عبده ورسوله النبي الامين صلى الله عليه وعلى اله واصحابه وسلم تسليما كثيرا الى يوم الدين - 00:00:00

اما بعد اسأل الله جل وعلا ان يجزيكم خيرا على حضوركم وان كنا آآ يعني نفتقد الاكثر من الاخوة ولعل الامر لم يبلغهم ما بلغهم ان كان قد بلغهم البعض - 00:00:22

لكن هل بلغ الجميع الخبر اذا كان قد بلغهم فانقطعت الحجة فيكون الحق لمن حضر. فنكمل الدرس. واذا كان لم يبلغهم يكونوا معذورين اه ربما نختصر في الدرس لم يرجعوا من مكة الى الان - 00:00:44

داوود الاخوة تبلغوا جميعا او بعضهم معظمهم ليس جميعهم طيب اليوم ان شاء الله سنأخذ قسطا من المسائل ويمكن يعني ان نؤجل الباقي الى الدرس القادم لكننا لا نحبذ الحقيقة يعني التقطعات ولا آآ يعني لان هذه تضعف الطالب عن الاهتمام بالدرس - 00:01:15

وتقطع الهمة عن زيادة الحرص يعني بقدر ما نحن بحاجة او نحرص على حضور الاخوة واهتمامهم. الا ان ايضا بقاء الدرس وعدم انقطاع وعدم حصول اه يعني تعرجات في المواصلة اه اهم علينا واه يعني - 00:01:45

ينبغي للانسان في في كل الاحوال ان يجاهد نفسه البداية تكون صعبة احيانا لعوارض كالصحة احيانا والتعب ونحو ذلك. واحيانا في النفس يلحقها من الكلل. فتكون البداية عليها صعبة وكل ذلك يكون الانسان فيه مأجورا مثابا من الله جل وعلا ان حمل نفسه على - 00:02:10

الجد واجتهد. واما اذا تكاسل ربما اغدته نفسه فمنعته من خير كثير لعلنا باذن الله جل وعلا ان نكمل ما كنا توقفنا عنده. واظن اننا آآ يعني في الثلث الاخير من باب - 00:02:37

في الاجارة عرظنا لمسائل مهمة من حيث تعريف الاجارة واصلها في الشارع من الكتاب والسنة والاجماع. وذكرنا شروط الاجارة وهي الشروط الثلاثة. التي ذكرها المؤلف رحمه الله تعالى في مستهل الباب - 00:02:58

ثم ذكر المؤلف رحمه الله تعالى فصلا فيما يتعلق بشروط العين المؤجرة وذكرنا في ذلك خمسة شروط كنا في ذلك كله قد ذكرنا مسائل مهمة من المسائل التي آآ تكون من الوقائع الحالية او الايجارات النازلة - 00:03:18

آآ التي ربما تشكل او يشكل آآ عرظها على ما ذكره الفقهاء رحمه الله تعالى من شروط او آآ مثلوا له من امثلة واه بنود واظن انها ليست بالقليلة فيما ذكرناه من تلك المسائل التي مر - 00:03:38

آآ بيانها ثم ذكر المؤلف رحمه الله تعالى ما يلزم المؤجر تجاه آآ المستأجر من الاشياء التي يستوجب يستوجب عليها او يستوجب العقد عليه اه استكمالها من اه في عيني المؤجرة وحتى يتمكن المستأجر من الانتفاع المنفعة ونحوها - 00:03:58

بعد ذلك آآ شرع المؤلف رحمه الله تعالى في فصل وهذا الفصل عقده في آآ اعتبار عقده في الادارة هل هو عقد لازم او عقد جائز وقد ذكرنا اه انواع العقود في ذلك من حيث اللزوم والجواز. وذكرنا ما الذي يترتب على ما ذكره المؤلف رحمه الله تعالى - 00:04:26

في ذلك لما ذكر ان عقد الاجارة عقد لازم من جهة ما يلزم كل واحد من المتعاقدين من آآ الاجارة وما يترتب عليه فيما لو اخل به او آآ حصل او اراد آآ فسخه ونقضه. آآ - 00:04:50

بعد ذلك ذكر المؤلف رحمه الله تعالى المسائل التي تعرض للعقد فتفسخ او لا تفسخه. يعني ايه؟ ليست من جهة المتعاقدين وانما من

امر خارج عن المتعاقدين ولذلك قال المؤلف رحمه الله تعالى وان مات المرتظع آآ وآآ ان مات الراكب ولم يخلف بدلا وآآ - 00:05:10
نحو ذلك من المسائل التي ذكرها واظن اننا اظن اننا وقفنا عند اه هذه الامثلة الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله واله وصحبه وسلم تسليما كثيرا الى يوم الدين - 00:05:40
اللهم اغفر لنا وشيخنا وسائر المسلمين. امين رحمه الله نعم يقول المؤلف رحمه الله تعالى ان الاجارة تنفسخ بتلف العين فلو ان الدار قد انهدى فانه لا يمكن للمستأجر ان ينتفع بها. فبناء على ذلك اه ينفسخ عقد الاجارة فيلزم مؤجر - 00:06:00
ان يغد الاجرة للمستأجر نعم آآ وقد ذكرنا في هذا انه اذا انتفع بها مدة ثم تلفت انه يلزم دفع اجرتي ما انتفع به. فاذا افترضنا انه استأجرها لمدة سنة ثم سكنها شهرا او شهرين. وبعد ذلك - 00:06:41
فانها العقد فيما بقي. لكن يلزمه اجرة المدة التي انتفع بها. لانها منفعة استوفاها حق فلزمهما يقابلها من العوظ والاجرة. فلزمهما يقابلها من الموت اه من العوظ والاجرة ثم ذكر المؤلف رحمه الله تعالى مثال راكب لم يخلف بدلا. الاصل ان الراكب يمكن ان يقوم غيره اه مقامه. لكن ذكره من - 00:07:08
الامثلة التي لا يعني يكون فيها اه اه امكان اقامة مقامة. ما لو ما لو كان في طريق الحج في الغالب ان يعني لا لا يوجد في عرض الطريق او في الصحاري من يقوم مقامه ليستوفي المنفعة فذكروا ذلك مثالا هل - 00:07:38
الاجرة فيلزم المستأجر اه او فيلزم المؤجر ان يرد بقية الاجرة او لا وذكرنا اه خلاف الحنابلة في ذلك وقال بعض الفقهاء اه من هذا مثلا مسائل وقد ذكرناها في معرض مسألة ثانية وهي آآ - 00:07:59
اذا اشترى الانسان تذكرة طيران ولم يستوفي اه منفعتها تهلفوا ان يقيم مقامه احدا او لا فذكرنا انها الاصل صحة اقامة احد مقامه. ما دام انه ينتفع بمثل المنفعة او اقل. يعني ليس باكثر منها - 00:08:24
حاول بما يكون اشد آآ ضررا. نعم. وذكرنا ان مثل هذه الامثلة في بعض الصور يمكن اقامة بدل كما لو كانت مثل الان عندنا في الرحلات الداخلية مع ان الشروط تمنع آآ ذلك آآ لكن هل هذه - 00:08:52
في شروط شروط صحيحة او لا؟ من حيث الاصل ان هذا الشرط ليس بصحيح. لكن اذا افترظنا ان هذا الشرط مبني على ضرر وهذا الظغط وان لم يكن حاصل في كل حادثة الا انه ضرر متوقع او غالب فاقيم مقامة العام والاصل فيكون له - 00:09:12
وجه في منع ذلك. فعلى كل حال راكب لم يخلف بدلا اه ينتفي معها ينفسخ معها عقد الاجارة وتأمل ان في المثال الاول تلف العين المؤجرة شيء من جهة المؤجر فانفسخت به الاجارة وموت الراكب هو - 00:09:34
من جهة المستأجر فمن كلا الحالين اذا تعذر الانتفاع نعم فانه ينفسخ العقد فكان ان المؤلف بذلك اراد ان يبين ان انفساخ العقد في اه عقد الاجارة الذي هو عقد لازم اه نعم لازم - 00:09:54
للمؤجر ولازم للمستأجر ذكر انه يأتي عليه الانفساخ وقد يكون هذا الانفساخ من جهة المؤجر وقد يكون ذلك انفساخ من جهة المستأجر من جهة المستأجر. اه قال ومثل ذلك طبعا ذكرنا مسألة المرتظع وهم اه هنا لم يقولوا في المرتظع وان لم يخلف بدلا - 00:10:16
وانما اطلقوا القول في ان المرتظع اذا مات نعم فان عقد الاجارة ينفسخ وقد كان العلة في ذلك تتذكرها ما هي احسنت ان ارتظاع من الاطفال يتفاوت فمنهم من يلتقم الثدي فلا يتركه. ومنهم من يكون التقام للثدي شيئا قليلا. فلما كانت المنفعة متفاوتة - 00:10:45
لم يكن لنا ان نقيم غيره مقامه لانه لا يمكن ضبط تلك النيابة. فبناء على ذلك آآ قيل هنا من انه لا يقوم غيره مقامه لا يقوم غيره مقامه. فتنبسخ الاجارة بمجرد ذلك. قال او انقلاع - 00:11:21
شرحنا هذي انقلاع الضرس وين كتابك يا سيد؟ ما عندك كتاب انت الذي ليس معك كتاب اذا كان مع احد ما معك كتاب ولا وهو لم يشتغل فعلى عمر ان يتحمل ذلك - 00:11:41
واما اذا كان من نسيان احدكم فيكون عليه تبعة هذا. كده يا ابراهيم فهنا نقول اه انقلاع الضرس لو انه استأجر استأجر شخصا ليقلع ضرسه وتأملوا هذا المثال هل هذا المثال واقع الان - 00:11:59

ليس في واقع هي المستشفيات الاسنان طب الاسنان وما يتعلق به فهو حقيقته استئجار لقلع سنه لكنه فيما مضى لا شك ان كان اشد لانه حتى يحتاج الى قلع سنه في بعض الاحوال يحتاج الى ثلاثة اشخاص - 00:12:29
شخصان يمسكانه وشخص آآ يقتلعه لانه لا ليس ثم بنج وهو آآ ماء مستمسك بقوة فيحتاج فيحتاجون في بعض الاحوال الى ربطه. وتقييده وامساكه مع ذلك وشخص اه يقتلع سنه في تلك الحال. فيقول لو انه استأجروا لشخص يقلع ذلك السن فانقلع - 00:12:50
انقلع من نفسه اوبرء ذلك السن فذهب ما كان يجد بسببه عند هذا ما حكم اولئك الذين استأجروا لقلع ذلك السن نقول ان الاجارة قد انفسخت لذهاب متعلقها فكما انه اذا تلفت العين المؤجرة التي هي الدار والسيارة فان المستأجر يرجع باجرته - 00:13:19
فكذلك اذا برأ المستأجر فاتت محل المنفعة التي يغادر الانتفاع من الاجارة فيها فينفسخ ذلك العقد لكن لو ان المريظ لو ان المريظ نعم آآ او ذلك الذي اراد اقتلاع سنه - 00:13:46
ما حضر عند الطبيب او حضر عند ذلك الاجير الذي يريد قلع سنه امتنع وخاف فنقول في هذه الحال هل ينفسق عقد الاجارة؟ لا لان امتناع التوفية من جهة المستأجر - 00:14:07
وليس لتعذر الاستيفاء. الاستيفاء ممكن هو بمجرد ان يفتح فمه يخلي بينه وبين طبيبه او بين اجيره فانه سيقتلع سنة فيكون مثال ذلك لو ان شخصا استأجر بيتا فاقفله ولم يسكنه - 00:14:27
حتى مضت المدة اليس يلزم بدفع الاجرة في تلك الحال؟ فنقول كذلك هنا انه اذا كان الامتناع من جهة المريض او من جهة صاحب السن نعم فنقول ان ان الاجرة لازمة لك. لان - 00:14:46
ان كان الانتفاع حاصل وانما جرى اه عدم الاستيفاء من جهتك. وتعطيل المنفعة بسببك. فيلحقك الاجرة ويلزم بدفع العوظ في تلك المسألة قال المؤلف رحمه الله تعالى لا بموت المتعاقدين - 00:15:06
يعني كأنه اراد بذلك ان يقول ان موت المتعاقدين يعني المؤجر والمستأجر او احد احدهما ليس بمانع من اكمال الاجرة وتوفيتها فلو افترضنا مثلا ان شخصا اجر بيته هذه على شخص - 00:15:30
لمدة خمس سنوات نعم لمدة خمس سنوات السكنة فيها فبعد الاجارة بسنة مات ذلك المؤجر حاليا فسخ العقد في تلك الحال لا ينفسخ العقد والورثة في ذلك يحلون محله ويقعون موقعه فيلزمهم ما يلزمه - 00:15:54
والعقد كان لازما له او ليس بلازم كان لازما له. فبناء على ذلك يكون ايضا لازما لهؤلاء الورثة فكما انه يستحق بذلك ايضا الاجرة فان الورثة يرثون منه المنفعة او ما يقابل - 00:16:24
من تلك الاجرة. وما يقابلها من تلك الاجرة. فبناء على ذلك نقول العقد باق وهو لازم وليس للورثة ان ينقضوا ما ابرمه والدهم ولما عقده وانما يحلون محله. وقد ذكرنا الفرق في هذه بين هذه المسألة وبين مسألة - 00:16:45
قد ذكرنا الفرق بين هذه المسألة ومسألة اها يا حسن وبين مسألة الموقوف عليه اذا اجرها لمدة طويلة ثم مات اليس كذلك فقلنا هل تنفسخ الاجارة في ذلك او لا؟ كذا يا شيخ مفرح - 00:17:15
نعم وذكرنا ان تلك ايش تختلف عن هذه فان المؤجر هنا فعل ما له فعله فانه ملك العين وملك منفعتها فله التصرف فيها كيف شاء. بتأجيرها مدة طويلة ونحو ذلك. ومن يعقبه من الورثة فانما يتلقون منه. اليس - 00:17:44
كذلك فما كان قد اجر يتلقون منه ذلك العقد فيلزمهم ما يلزمه ولهم ما له واما في الوقوف عليهم قلنا انه انما وقف عليهم هل هم يملكون الرقبة؟ هل يملكون عين ذلك الوقت - 00:18:12
العينكون وانما يملكون منفعته وملكهم للمنفعة انما هو وقت وجودهم فاذا اجروه لمدة طويلة فذهبوا فتبين انهم فعلوا شيئا ليس لهم فعله فبناء على ذلك قلنا في تلك المسألة انها ايش - 00:18:30
يمكن القول للفسخ واختلف في الحنابلة في ذلك. لكنها في هذه المسألة بلا شك انه لا يقال بفسخها نعم هذا اذا في موت المؤجر فاذا مات المستأجر بعد ذلك بسنتين - 00:18:50
نعم فهل تنفسخ الاجارة لا تنفسخوا الاجاعة لان ورثته يقومون مقامه في الاستيفاء استيفاء المنفعة وبذل الاجرة وبذل الاجرة نعم

فبناء على ذلك لا يكون موت احدهما مؤثرا في العقد - 00:19:09
طيب لقائنا ان يقول لقائم ان لم يكن له نسل وليس له عقب ليس له زوجة ولا ولد فلما مات ستغلق هذه ايش هذه الدار وليس له احد يمكن ان ينتفع بها - 00:19:36
ها عمر كيف لا لا يوجد له وارث ها يا سيد يعني تبقى الاجرة ثابتة ها محمد فبناء عليه الان نعم لا هذا ليس طيب تأملوا قليلا في الكتاب الم يقل المؤلف رحمه الله تعالى قبل ذلك - 00:20:01
والغاكب ان لم يخلف بدلا تنفسخ الاجارة نعم فهذه مثلها هذه تكون مثلها فاذا المؤلف رحمه الله تعالى اراد ان يبين في ذلك اراد ان يبين في ذلك ان الاصل هو - 00:21:12
استمرار العقد وان الموت غير مؤثر بنفسه ان الموت ليس بمؤثر بنفسه في الوكالة وفي نحوها اذا مات الوكيل او مات الموكل انقطعت انقطع العقد انفسخ نعم لكنها في الاجارة باقي. لكن اذا انضم الى ذلك شيء اخر وهو انه لا يوجد من يستوفي تلك المنفعة. نعم - 00:21:37
فهنا ترجع ترجع هذه المسألة الى المسألة السابقة فيقال فيها ما قيل في الراكب اذا مات ولم يخلف بدلا واضح يا اخوان؟ واضح؟ ولاجل ذلك ينبغي لطالب العلم في هذه المسائل ان يتفحص فيها - 00:22:01
ان ينظر ما قصد الفقهاء في هذه المسألة. ولاجل ذلك ما ذكر الفقهاء مسألة منبتة ليس في الفقه مسألة منبتة ايش معنى ليس في الفقه مسألة منبتة يعني ليس في الفقه مسألة تذكر ليس لها ارتباط بما قبلها وما بعدها - 00:22:20
فهنا ذكر هذه المسألة فلا يظن ظان انها منبتة ومنقطعة عن المسائل التي قبلها. بل هي اذا انما هي تمثل صورة غير الصورة السابقة. فاذا كانت اشتبهت صورتها بصورة المسألة السابقة فانها تحمل عليها. نعم - 00:22:43
ومثل ذلك يقول المؤلف رحمه الله تعالى اذا استأجر الانسان مركوبا للحج مثلا فضاعت نفقته فهل يكون ذلك مانعا من الاستيفاء مانعا من او فاسخا لعقد الاجارة. فالمؤلف رحمه الله تعالى يقول لا - 00:23:03
وكأنه بذلك اراد ان يقرر انه ما دام العقد قائما فان العذر ليس بمانع في الاستيفاء فان العذر لا يمنع من استيفاء المنفعة فلا يمنع من بقاء بقاء العقد من بقاء العقد - 00:23:38
نقول بناء على هذا لو ان شخصا مثلا ضاعت نفقته او لو ان شخصا لما اراد المسيرة للحج مرض لم يستطع الركوب على تلك الراحلة او غير ذلك من الامثلة فكما انه لا يعذر لو ترك ذلك من غير عذر فكذلك لو كان ذلك بعذر ليس بمانع - 00:24:04
من جهة او ليس بسبب مفسد للعقد او فاسخ له لان العقد عقد لازم. لان العقد عقد لازم وهذا هو مشهور مذهب الحنابلة وهو قول جماهير اهل العلم او جمهور اهل العلم خلافا الحنفية - 00:24:28
فبناء عليه نقول انه اه اه اما ان يقيم احدا مقامه فينتفع بها والا فانه يلزمه العقد يلزمه العقد لانه فوت المنفعة على صاحبها قوة المنفعة على صاحبها. نعم رحمهم الله - 00:24:48
لا لا لحظة لا اعد الجملة من اولها. او افضل من سبع او غرقت ان فسخت الحجاب في الباقي. ما الفرق بين هذه الامثلة الثلاثة والامثلة التي قبلها ها عمر - 00:25:12
ما الفرق يعني هي ليس بينها فرق وانما ذكر المؤلف رحمه الله تعالى امثلة نعم تحقق استيفاء المنفعة في بعضها نعم وانفسخ في باقيها تحقق الانتفاع في بعضها وانفسخ في باقيها. فهنا سكن دارا ثم انهدمت - 00:25:50
نعم او ايش آآ استأجر ارضا للزرع فانقطع الماء او غرقت. يعني جاء عليها النهر فطمها بالماء ففي مثل هذه الحال نقول انه ايش فاتت المنفعة فاتت المنفعة فكما ان المؤلف رحمه الله تعالى قال تفسخ الاجارة اذا تلفت العين من جهة المؤجر او - 00:26:22
بلغ الاستيفاء من كل وجه. من جهة المستأجر من اول العقد فكذلك الحكم ايضا لو حصل انتفاع بها في بعض المدة لكن تعذر الامر في المدة الباقية. فكان ان المؤلف رحمه الله تعالى اراد ان يبين ان استيفاء احد المستأجر للمنفعة او تمكين - 00:26:54
المؤجر للمستأجر من العين مدة وفواتها في باقيها؟ نعم هو لا لا يكون ذلك سببا للزوم المدة كلها. كما انه لا يكون مفوتا على المؤجر

على المؤجر المدة باجمعها. بل تتجزأ او آآ يتجزأ العقد في تلك الحال. فما كان من - 00:27:19
فانه يكون العقد فيه صحيحا. وما فات فانه ينفسخ فيه فبناء على ذلك نقول فبناء على ذلك نقول اذا اشترى دارا آآ اجر دارا ثم انفسخت آآ هدمت بعد مضي مدة كثلاثة - 00:27:49
واربعة نقول ايها المستأجر ادفع الاجرة نعم وللثلاثة الاشهر وانفسخ العقد في باقي السنة في بقية السنة ومثل ذلك اذا اقترا ارضا للزراعة فغرقت. هل يمكن زراعة ارض قد ضمها الماء وعمها؟ لا يمكن - 00:28:13
تعذر الانتفاع بها ايش غرقت بالماء اكتراه واستأجر اكترى الكراء هو الايجار لفظ او معنى في الاجارة وهذا مر بنا في اول الفاظ الاجابة اشتريت او استأجرتم فاذا اقترى ارضا للزراعة فغرقت فانه تعذر الانتفاع بها في تلك الحال فبناء على - 00:28:38
ذلك ان فسخ العقد ان فسخ العقد فاذا كان ذلك بعد مضي شهرين ثلاثة اشهر نعم فاذا قال قائل انها طيب في بعض الزراعات يستفاد منها اذا كان الماء قد - 00:29:08
ايش آآ عمها او آآ ملأها كزراعة الارز فنقول مثل هذا المثال لا يعكر على المسألة لان الفقهاء لم يقصدوا عين هذه المسألة وانما ارادوا صفة عامة او صفة تعذروا معها الاستيفاء. ثم انهم قصدوا بالغرق لا ان يأتي عليها ماء قليل. فانه في الغالب ان الماء القليل يمكن صده وحبسه وتصرخه - 00:29:29
وتحسينه لكن الكلام من حيث انه لو عم الماء حتى تجاوزها لا يمكن الوصول اليها. فاذا محل هذه المسألة انما هو في تعذر الانتفاع بها نعم وآآ هنا قال اذا اكترى ارضا للزراعة فغرقت. طيب لو - 00:30:00
قال قائل هنا الان جلس هو يحرثها ويعمل فيها شهرين ثم غرقت لكن في مثل هذه الحال اه او مقتضى ما ذكره الفقهاء انه يلزمه دفع الاجرة اليس كذلك للشعرين - 00:30:26
طيب لو قال المستأجر ان هذه مدة لم يمكنني الانتفاع منها الانتفاع بها فيها يعني لم ينبت الزرع بعد او لم تثمر الشجر الاشجار او لم يحصل الثمرة التي آآ - 00:30:51
الغلة التي لاجلها زرعت بل آآ خسارة عظمت فهل اه اه او بناء على ذلك نقول من انه لا يستحق المؤجر شيئا نعم وش تقول يا محمد طيب هو يقول ما انتفعت بها - 00:31:09
ما حصلت منفعة ظاهر كلامهم ان الحكم واحد وانه يلزمه من الاجرة بقسطها نعم وانه وان فات عليه الانتفاع المنفعة من اه اه حصول اه ثمرة الزرع ونحوه. لكن المنفعة التي هي منفعة الارض قد بذلت - 00:31:35
وامكنه الانتفاع بها فليس الذهاب والانتفاع من جهته من جهة المؤجر حتى نقول ليس له حق. وانما انه لم يكتب له فيها شيء. كما لو ان شخصا نعم كما لو ان شخصا - 00:32:02
استأجر ارضا ليزرعها فزرعها وتعب فيها وحرثها ثم تلفت الاشجار ولم تنتج هل نقول لا يستحق المؤجر شيئا يستحق فكذلك هنا نقول ما دام ان مكن ولو مضى وقت لا يحصل فيها ثمرة لكن هذا وقت له ما يقابله بالنسبة - 00:32:20
صاحب الارض وقد حبست منفعة هذه الارض على ذلك المستأجر فلحقه ما يقابلها او قسط اجرتها التي استأجرها لمدة فصل او سنة او نحو ذلك. واضح يا اخوان آآ وهنا ايضا ملحظ في قوله وان اكتغى ارضا للزراعة - 00:32:46
فان قوله لزراعة هذا قيد فلو انه اقتغى ارضا مطلقا ولم يقل للزراعة ولا لغيرها نعم فلم يوجد فيها ماء هل ينفسخ العقد بمجرد ذلك لا لا ينفسخ العقل. لان الارض لها منافع كثيرة ليست متوقفة على حصول الماء والزراعة فيها - 00:33:09
فقد يكون مثلا تكترى الارض مثلا تستأجر الارض لاجل جعلها مواقف سيارات. وقد تستأجر الارض للبناء عليها وقد تستأجر الارض لجعل مظلة او خيمة فيها اليس كذلك؟ فمنافع الارض كثيرة. فاذا انما محل المسألة اذا اكترى ارضا للزراعة - 00:33:41
اذا اقترى ارضا للزراعة. فتحصيل المسألة انه اذا نص في العقد على المنفعة اتت فهنا ايش فسخ العقد واظن اننا ذكرنا لذلك امثلة اه لكن مناسب اعادتها هنا لو ان شخصا مثلا - 00:34:07
استأجر هذه الارض ليجعل فيها مضخة وقود للسيارات. لكونها على طريق تعبره السيارات. فصرفت السيارات عن ذلك الطريق كما

يسمى عند الناس تحويلة او حفر فيها حفرة في الطريق فان هذا تفوت مع المنفعة او لا تفوت - 00:34:38
تفوت معه المنفعة ولو ان شخصا استأجر ارضا للبناء عليها نعم ليبني عليها دكاكين يؤجرها فمنعت رخصة الدكاكين في ذلك الطريق هذا تعذر الانتفاع او لم يتعذر؟ تعذر الانتفاع فكما قال الفقهاء في هذه المسائل يقال هنا سواء بسواء ولو ان شخصا - 00:35:04
لما جاء يستأجر من قال استأجر هذه الارض قال ما تريد بها؟ قال يعني مثلا ابني عليها عشرين طابقا لكنه لم يعطى الا عشرة طوابق فنقول تعذر الانتفاع بها. فله ان يفسخ في تلك الحال - 00:35:37
لان المنفعة المعقودة عليها لم تتحصل له واضح يا اخوان طيب لو قال قائل ظننا ذكرناها فيما مظى لكن نعيدها لانها يعني موطن مواطن. لو قال قائل لما جاء ليستأجر هذا - 00:36:00
الارض وقال ايش انه يريد ان يجعلها بناء من عشرين طابقا فقلت له وانت صاحب الارض لا يعطى لك اذن بالبناء عشرين طابقا. فقال بلى انا استطيع الوصول الى ذلك الترخيص - 00:36:18
فاستأجرها فلم يقدر وهنا علي يلزمه العقد او لا يلزمه ها ايش تقول يا عمر يلزمه الاكيد لماذا لان المستأجر بين له الحقيقة انه في هذا حتى ولو لا ولذلك مثل الفقهاء لها مسألة مثلا اذا استأجر - 00:36:41
اذا استأجر ارضا لا ماء بها وقال من انها ستأتي ستأتي الامطار او نحو ذلك فلم تأتي الامطار نعم فانه له ان يفسخ ذلك العقد فكذلك هنا لانه تعذر الانتفاع - 00:37:16
لانه تعذر الانتفاع في تلك الحال نعم ايش المثال الثالث؟ قال ايش؟ آآ نعم انقطع ماؤها اغرقت نعم بعد ذلك نعم يا محمد تفضل لا وظع الجوارح تختلف الجوائح شيء عام - 00:37:35
يأتي على الناس تهلك مثلا الزروع تهلك كذا لكن هذا آآ انفغط الماء من تلك الجهة من تلك آآ ذلك الجدول او الترعة او نحوها. فانطلق الماء في الارض فغمرها - 00:38:17
اليس في كل الاحوال مثل مسائل وضع الجوارح التي هي مسائل عامة. نعم رحمه الله نعم يعني انه اذا وجد العين معيبة التي يريد الانتفاع بها استأجر هذه الدار فوجد بها عيبا يمنع الاستنفاع الانتفاع بها - 00:38:37
كما لو لم يجد بها مثلا تمديدا للكهرباء او لم يجد بها تمديدا للتكييف والعادة في ذلك انه لا يستغني الناس عن التكييف نعم فهذا عيب يقول المؤلف رحمه الله تعالى نعم آآ انه - 00:39:10
آآ له ان يرظى بها معيبة وله الفسخ واذا رضي بها معيبة ايش قال العبارة عفوا فله الفسخ. فاذا اراد ان يفسخ في تلك الحال فله الفسخ لانه بها عيب فكما قلنا في البيع من انه اذا وجد في العين عيبا يستحق بذلك فسخ البيع فالاجرة مثل البيع سواء - 00:39:30
لان تلك استيفاء العين وهذه استيفاء المنفعة. وقد فات بعض ما يراد في العقد. وقد فات بعضنا يراد في العقد. نعم. فاذا فسخ فان عليه اجرت ما مضى لانها مدة انحبست هذه العين - 00:40:04
ده وانتفع بمنفعتها فتعلقت به اجرتها فتعلقت به اجرتها لكن له ان يمضي العقد اذا امضى العقد فهل له آآ الارش ام لا ظاهر كلام المؤلف رحمه الله تعالى هنا انه - 00:40:24
له اوليس له ظاهر كلام المؤلف هنا له او ليس له من اين اخذت ان له ذلك ايش قال لك لكن اذا لم يفسخ هل له العرش لم يذكر المؤلف رحمه الله تعالى شيئا. فلما لم يذكر يدل على ان له اوليس له - 00:40:46
ظاهر كلامهم انه ليس له ارش نعم انه ليس له الارش في ذلك. ولذلك قال في الروض وله الامضاء مجانا ها يعني بدون ارش بدون عرش لا ومجاني يعني من من الماء الشيء الماجن السافل الذي لا عبرة له الذي لا قيمة له لانه يعطى بدون ما بدون مقابل - 00:41:15
هنا نقول اه لما قال الفقهاء من ان له الامضاء مجانا بدون هذا هو مشهور المذهب الحقيقة ان فيه اشكال يعني على القاعدة او كما انهم قالوا في البيع من ان له الارش - 00:41:46
فلما لم يقولوا هنا من ان له العرش مع ان الفرعين سواء ومتشابهين ومأخذهما واحد فيها اشكال وتحتاج الى شيء من المراجعة. لكن

القول الاخر عند الحنابلة وهو الذي عليه الفتوى ان - 00:42:04
ايش ان الارش مستحق. قياسا على البيع فكما ان البيع اذا وجد الانسان بالعين المبيعة عيب فله الفسق وله الامضاء مع العرش فكذلك يمكن ان يقال في الاجارة سواء بسواء وان كان يعني يعني هل كان مأخذهم في هذا ان متعلق العيب - 00:42:27
والعين فبناء على ذلك آآ لحق به الارش في مسألة البيع لكن متعلق العقد في الاجارة والمنفعة والمنفعة اه ليست اه لا لا لا يتعلق بها العيب لكن يمكن ان يوغد عليه ان يقال ان المنفعة في العين المعيبة تكون معيبة - 00:42:56
فكما ان ما عينها العين معيبة فالمنفعة ناقصة. بنقص ذلك العيب. فبناء على ذلك كانت الرواية الثانية عند الحنابلة ان اذا امضى العقد فان له ارش اه اه الارش النقصي وله ان اه اه يعني وله ما - 00:43:22
نقص او اه قيمة نقص الاجرة على ما ذكر من حسابها في باب اه البيع اه على الرواية الثانية وهذا هو اصح واقرب من جهة النظر ايضا اضطغاد قاعدة الحنابلة في المسألة - 00:43:52
على حد سواء نعم عليه وجهات ما مضى قلنا اذا امضى اذا فسخ العقد فعليه اجرة ما مضى. لانه انتفع بها تلك حبست عليه. فعليه لكن اذا اذا امضى العقد فانه - 00:44:12
ايش هذا بالاجرة نفسها على قول الحنابلة انه تستمر الاجرة كاملة. واما اذا قلنا من ان الاجرة ايش من ان الاجرة آآ له العرش من انه يحكم له بالعرش فينظر ان كان العيب - 00:44:34
من من حيث آآ استأجر من اول العقد فتحسب الاجارة معيبة لمدة سنة وتحسب سليمة ويؤخذ قسط ما بينهما نعم واما اذا كانت قد حدثت حدث العيب فانه تحسب له اجرة ما مضى نعم - 00:44:55
من الاجرة كاملة. فاذا كان مثلا استنفع منها ثلاثة اشهر ثم حدث العيب فنعطيه اجرة ثلاثة الاشهر من من الاجرة الكاملة لمدة سنة فيأخذ ربعها. ثم بعد ذلك يمضغ في الثلاثة الارباع فيمضغ الى آآ الاجرة - 00:45:15
فاذا كانت العين معيبة ثم يؤخذ قسط ما بين العين معيبة او المنفعة معيبة والمنفعة سليمة فعلى الحساب المتقدم في كتاب اه اه الخيار على ما مر بكم فيما مضى. نعم - 00:45:36
رحمه الله لعلنا نقف عند هذا الحد يعني شوفوا الصوت شوي يمكن ما نبي الناس اسأل الله لنا ولكم التوفيق والسداد وجزاكم الله عنا خيرا على وان شاء الله لقاؤنا في يوم الثلاثاء القادم كتب الله مسعاكم وبقائكم وزادكم - 00:45:55
من فضله نفعكم اقتفائكم سنة نبيه صلى الله عليه وسلم وزادكم من العلم والله اعلم وصلى الله وسلم على نبينا محمد. نعم شو عندك يا عمر كثير كثير جدا في كتاب نزل حديثا لكنه لا يباع وانما يوزع - 00:46:21
والحصول عليه صعب جدا اه المعاملات المالية المعاصرة في خمسة عشر مجلدة اه يوزع لدى وزارة الشؤون الاسلامية لكن يعني نطاقه ضيق ان قدرنا على تحصيل نسخ انا ساكت انكم في ذلك - 00:46:55
ان قدرنا على هذا جيد لكن آآ النوازل البيوعات المعاصر هنا واحوال كثيرة جدا في رسائل دكتوراة كثيرة في النوازل لكن لكن نحن الاكثر ما يهمنا في الدراسة هو اه تبيين منزع المسألة في النازلة - 00:47:16
فيما ذكره الفقهاء. وهذا انفع للطالب من في في هذا من ان يدرس النوازل منفصلة لانه اذا غبطها بما ذكر الفقهاء كان اسهل عليه في تقريرها وفهمها والحكم بها وآآ حصول الاستواء في - 00:47:38
المماثلة او يعني في امكان القياس وعدمه الله خير السلام عليكم ورحمة الله - 00:47:58