

شرح بداية المجتهد {}846{} سماحة الشيخ العلامة محمد بن

حمود الوائلي

محمد بن حمود الوائلي

الجملة الاولى من مشهورات هذا الباب متى يلزم المكري متى يلزم المكر دفع القراء اذا اطلق العقد ولم يفترض قبض الثمن وسيلزم متى يلزم المكري دفع الكراء اذا اطلق العقد ولم يلزم المكري - [00:00:00](#)

متى يلزم المكر دفع الكراء اذا اطلق العقد ولم يشترط قبض الثمن عند مالك وابي حنيفة واحمد ان الثمن انما يلزم جزءا فجزءا. لا ليس معهم احمد نعم فعند مالك وابي حنيفة - [00:00:29](#)

ان الثمن انما يلزم جزءا فجزءا بحسب ما يقبض من المنافع. الامام احمد مع الشافعي لانه يرى انه انها تدفع في اول بحسب ما يقبض من المنافع الا ان يشترط ذلك او يكون هنالك ما يوجب التقديم. اذا عند الائمة الائمة ينقسم - [00:00:49](#)

الائمة الاربعة انقسموا الى قسمين. فالامامان الشافعي واحمد يقولان تدفع الاجارة عند اول العقد حتى وان لم يستشهد بالعين المؤجرة ولو لحظة والامامان ابو حنيفة ومالك يمتنعان ذلك الا ان يوجد شرف - [00:01:12](#)

ان يشترط المكري على المكري دفع الاجارة مقدما الا يشترط ذلك او يكون هنالك ما يوجب ان يكون عوضا معيناً او يكون قراء بالجن قال وقال الشافعي يجب عليه الثمن بنفس العقد - [00:01:32](#)

مالك انما يستحق منه انما يستحق منه بقدر ما يقبض من العوض. يعني يريان الامامان ابو حنيفة ومالك انه كلما مضى وقت تدفع الاجارة يعني مقسطة. بان يدفع كل شهر - [00:01:53](#)

ولما معنا الشافعي واحمد يدفعها عند العقل يجوز ان تؤجل ايضا نعم قال فمالك الثمن انما يستحق منه بقدر ما يقبض من العواء. وجهة الذين قالوا لا يقدم لانه كيف يقدم ثمن - [00:02:11](#)

وهو بعد لم يستفد هذه العين بعد لم يستوف منافعها. فكيف يدفع اجرتها والآخرين؟ قالوا ابدأ الى مكنه منها وتم العقد فكان ذلك تمكينا له من استثنائهم. وليس من حق المالك ان يتصرف في الدار - [00:02:30](#)

ان يخرجها منها ولو اخرجه منها لكان ضامنا. ولو اخرجه ايضا اثناء المدة هل يدفع له ما مضى من الايجار وفيها خلاف بعض العلماء يرى انه لا يستحق شيئا لانه متعدد على المؤجر - [00:02:50](#)

قال والشافعي كأنه رأى ان تأخره من باب الدين بالدين قال رحمه الله ومن ذلك اختلافه في من اقتري دابة او دارا وما اشبه ذلك هل له ان يكره ذلك باكثر مما افتراه - [00:03:07](#)

مالك والشافعي اذن اذا استأجر انسان دارا او دكانا او سيارة هل له ان يؤجرها غيره باكثر منها اولاً؟ العلماء على ان من استأجر عينا فله ان يؤجرها بنفسه بنفس القيمة او اقل منها. لكن الزيادة هل له - [00:03:24](#)

بعض العلماء اجاز ذلك وهم الاكثر كما سمعتم الائمة الثلاثة وبعضهم منع ذلك وبعضهم اجاز ذلك بشرط ان يوافق صاحب العين المؤجر عين المالك اذا وافق المالك ان يؤجر المستأجر ما استأجره باجرة اكثر فلا مانع والا فلا - [00:03:47](#)

مالك الشافعي ومنع ذلك انت لو اشتريت مثلاً سلعة بالف لك ان تبيعها بالفين وب عشرة وبمائة احل الله البيع وحرم الربا لك ان تفعل ذلك. اذا كذلك هذه عين استأجرتها فلك ان تؤجرها على غيرك - [00:04:14](#)

بزيادة فما المانع؟ هذا هو رأي الجمهور لانه لو اجرها على غيره للمعلوم بان هناك شروط نعم لو اجرها بزيادة واستخدمت في غير ما

اتفق عليه في عقد الاجارة في ان يكون استأجر دارا لماذا؟ للسكن - [00:04:34](#)

ثم اجرها انسانا ليضعها مستودعا ويضع فيها احمالا كثيرة ربما تؤثر على الدار على اسها هذا ايضا لا يجوز. لكن اذا استأجرها ليسكن فاجرها كذلك بهجرة اكبر فعند الجمور لا مانع - [00:04:52](#)

قال ومنع ذلك ابو حنيفة واصحابه وعمدتهم انه من باب ذبح ما لم يضمن. من باب الربح ما لم يضمن انت استأجرت مثلا هذا البيت بعشرة الاف ثم اجرته بعشرين عام انت ربحت عشرة الاف لكن هذه الدار لو انهدمت من الذي يضمنها - [00:05:11](#)

والذي يضمنها المالك الاول اذا انت ربحت شيئا لست ضامنا له هذا هو هذه هي وجهة الذين منعوا ذلك وعمدتهم انه من باب ربح ما لم يضمن لان ضمان الاصل هو من ربه تعني من المنكر - [00:05:35](#)

ايضا فانه من باب بيع ما لم يحدث واجاز ذلك بعض العلماء اذا احدث فيها عملا قال وممن لاحدث فيها عملا ادخل عليها اضافات تحسينات له ان يؤجرها وبعضهم قال يجوز اذا استأذن المالك - [00:05:54](#)

والصحيح ان ذلك جائز وهو مذهب جمهور الفقهاء لانه اصبح مالكا للمنفعة يعني ما معنى الاجارة؟ الاجارة هي ملك المنفعة فانت استأجرت هذا الدكان ان تبقى فيه والا وان تؤجره. لانه ربما - [00:06:14](#)

اصبحت غير مستفيد منه فلك ان تؤدي او غيره. غيرك وما المانع ان يدفع لك هذا المستأجر اجرة اكثر قال واجاز ذلك بعض العلماء اذا احدث فيها عملا وممن لم يكره ذلك اذا وقع بهذه الصفة - [00:06:31](#)

رحمه الله والجمهور رأوا ان الاجارة في هذا شبيهة بالبيع ومنها ان يكرى الدار من الذي اقراها منه ايضا يعني انسان استأجر دارا فجاء المالك فقال اكرمني اياه جرنى اياه يستأجرها من من - [00:06:49](#)

قال مالك يجوز قال مالك نعم يجوز. قال ابو حنيفة لا يجوز. قال مالك والشافعي واحمد يجوز الجمهور يعني قال جمهور الفقهاء اذا استأجر انسان اي عين انا اعطيه مثل فقط الدار والا الدار والدكان والسيارة وغيرها - [00:07:13](#)

اذا استأجرت سلعة للانسان ثم جاء هو نفسه ليستأجرها منك. هل لك ان تؤجرها عليه؟ الجواب نعم. كما انه يجوز لك ان تؤجرها لغيرك. فمن مانع ان تؤجره وهنا الذين يشكوا ذلك او منعهوا قالوا لا يتم القبض هنا - [00:07:33](#)

لانه انسان عجل ثم استأجر قال مالك يجوز وقال ابو حنيفة لا يجوز وكأنه رأى انه اذا كان التغافل بينهما فهو من باب اكل المال بالباطل قال رحمه الله تعالى - [00:07:52](#)

ومنها اذا اقتري ارضا ليزرعها حمضا فاراد ان يزرعها شعيرا. فهذه من المسائل المشهورة ايها الاخوة في الفقه وربما تحصل كثيرا عند اصحاب المذاهب من المعلوم ان كثيرا من اصحاب المزارع يؤجرونها - [00:08:13](#)

وهذه حقيقة ليست نوعا واحدا كما ذكر المؤلف لانه هذه يعني يدخل تحتها عدة انواع لانه قد يأتي العقد مطلقا فيقول مثلا اؤجرك هذه الارض على ان تزرعها ويطلق او يقوم فازرعها ما شئت - [00:08:30](#)

فهذه له ان يزرعها اي نوع من انواع ما يزرع سواء ما كان ضرره قليلا او متوسطا او كثيرا لان العقد مطلق استأجر هذه الارض ليزرعها او يقول اجرتك هذه الارض لتزرعها ما شئت - [00:08:50](#)

جائز بلا شك ان يؤجرها اياه على ان يزرعها حمقة كما ذكر المؤنث هذه هي الصورة التي ذكرها المغني فله ان يزرعها حنطة او ما هو اقل ضررا منها وما هو مساوي لكن - [00:09:09](#)

لا يجوز له ان يزرعها ما هو اكثر من ذلك الثالث ان يستأجرها ليزرعها حنطة مثلا ثم يزرع فيها ما هو اكثر ضررا فهذا لا يجوز الى الصورة المؤلف ذاك عاصفورة واحدة - [00:09:29](#)

انسان استأجر عرضا ليزرعها حنطة ثم بعد ذلك زرعها ما هو مماثل للحنطة كالشعير او اقل ضررا منه؟ هل هذا جائز المولى؟ جمهور العلماء لا جائز ذلك ذكر عن اهل الظاهر انهم منعوا ذلك حتى قاموا. لو استأجر ارضا ليزرعها حنطة بيضا فليس له - [00:09:44](#)

استأجرها ليزرعها حنطة سمر فليس له ان يزرعها بيضاء قالوا لان هذا على خلاف ما ورد. واهل الظاهر كما تعلمون يقفون عند نص عند الظاهر. اما جمهور العلماء فقالوا ان المعتبر في - [00:10:15](#)

ذلك هو الضال. لماذا اختلفوا اهل الظاهري قالوا لان العودة اختلى. والجمهور قالوا لان العقد انما كان على منفعة الارض انما الاجرة كانت على الاستفادة من العرب فهذا ما دام ان الضرر منتف في هذا العقد فهو جائز - [00:10:32](#)

قال ومنها اذا اقتري ارضا ليزرعها حنطة فاراد ان يزرعها شعيرا او ما ضرره مثل ضرر الحنطة او دونه قال مالك رحمه الله له ذلك وقال مالك هذا هو رأي جمهور العلماء عموما الائمة الاربعة كلهم يجيزون ذلك - [00:10:55](#)

قال داود رحمه الله ليس له ذلك. يعني اهل الظاهر هم الذين قالوا وحقيقة حجتهم ضعيفة. لان وجهة هؤلاء انه غير في العقد هذا لم يرد في العقل والجمهور يقولون لا - [00:11:17](#)

ان المقصود من الاجارة هو الاستفادة من العرب المقصود هو الاستفادة من العرب باي نوع كان شريطة الا يحصل ضرر. وما دام الضرر لم يتجاوز موضع العقد فهو جائز قال رحمه الله ومنها اختلافهم - [00:11:34](#)

مراحيض الدور المقترا. انظروا دقة الفقع رحمه الله تعالى يعني الان مسائل كثيرة تحصل في زماننا هذا. الانسان اذا افجر دارا هذه الدار فيها الحمامات وفيها اذا كانوا فيما مضى يسمونها المراحيض. ويسمون ايضا محل الغائط الكنف الكنيف - [00:11:53](#)

وكذلك البلوعات. فاذا ما استأجر انسان دارا فعلى المؤجر ان يسلمها اياه سليمة من كل شيء. اول من ان تكون هذه الدار منافعها صحيحة صالحة للاستعمال. كالحمامات. ان تكون عليها ابواب وعليها شبابيك - [00:12:14](#)

يعني ان تكون ايضا مأموما. ان لا يكون ايضا فيها سد فاذا ما استأجر انسان بارا او عمارة ووجد فيها سدا فمن المسؤول؟ المسؤول هو المؤجل لانه يشترط عليه ان يسلمها سليما - [00:12:37](#)

لكن بعد ذلك لو حصل صد في البالونة او اي او امتلأت ايضا الملوعة يعني البيارة التي نسميها الان فمن المسؤول عنها؟ هل المسؤول عنها المؤجر ايضا؟ او الذي تسبب في ذلك - [00:12:57](#)

العلماء مختلفون الائمة الشافعي واحمد يرون ان المسؤول عنها المكثري لانها حصلت بسببي وهذا قول واحد لكم وابو حنيفة يقول القياس هو ان المفترى هو المسؤول عن ذلك لانه هو الذي تسبب لكنه قال استحسنا - [00:13:15](#)

ان يقوم بذلك المكر لان عادة الناس على ذلك هذا يتبين لنا ايها الاخوة قضية العادة العادة المحكمة فهل اذا تعود الناس اصطلاحوا على امر من الامور كان له لهم عرف - [00:13:35](#)

مثلا الان في البيوت هذه البيارات تمتلي الى اصطلاح على ان الذي لان طلعت هذه البيارة يتحمل مسؤولية هو المقرئ فكن هذه عادة اما عند الاطلاق فكما قال المسؤول من تسبب هو سلمك هذا البيت والبيارة فيه فارغة سلمك هذا البيت - [00:13:49](#)

مراحيضه سليمة سلمك هذا البيت وفيه مفاتيح. اذا يشترط على المؤجر ان يسلم البيت بكل جزئياته كاملا ما يعطيك يضع الباب الخارجي ثم يقول خذ الغرف ليس عليها مثلا ابواب لا يوجد نوافذ شبابيك ايضا - [00:14:15](#)

يبقيك هذه الدار ولا يسلمك مفاتيحها ليس فيها حمام والحمام غير مكتمل الاستفادة. لابد ان يوفي القدر ما يحدث بعد ذلك مثل المراحيض التي ذكر او الكنف او غيرها هذه الاشياء من المسؤول عنها؟ المسؤول عنها - [00:14:36](#)

بعد ذلك يبقى ما يتعلق بتزيين البيت. هذا لا يقال بانه مسئول عنه ماذا المؤذن ولا المستأجر؟ فاذا اراد المستأجر ان تعديلات على البيت تزويق الدار بان يضع مثلا في السقف الجبس ونحو ذلك يضع على الجدر بعض الاشياء التي تزيينه هذا - [00:14:56](#)

وليس صاحب البيت مسؤولا عن ذلك لانه اجره هذا على هذا الوصف الا اذا حصل اتفاق بينك وبينه فالمؤمنون عند شروطهم قال ومنها اختلاف في كنز مراحيض الدور المقترع المشهور عن ابن القاسم رحمه الله ايها الاخوة المؤلف يتكلم عما مضى - [00:15:20](#)

لم تكن المراحيض كما هو الان. المراحيض الان لا تحتاج حقيقة الى كنز الى كنز بالمعنى المراد لانه اولا بهذا الشكل يعني بيت يبني ويوضع له لبنات على شكل لبنتين وبعد ذلك يحصل التفوق ما - [00:15:43](#)

ما هو التبول ثم بعد فترة يتملي هذا الثمن المسؤول عن تفريره لا شك ان هناك اناسا يختصون لكنهم يؤخذون الاجرة والقصد من هو والذي يسلم الاجرة هل هو المستأجر او الصح؟ صحيح انه المستأجر لانه هو الذي فعل ذلك وكسب منه - [00:16:01](#)

قال ومنها اختلاف في كنز مراحيض ينطبق هذا على البيارات كما ذكرت لكم تمتلى منع المسؤول عنه ان كان هناك عرف حاجة

فالناس يأخذونه اذا لم يكن عرف فهناك يتحملها المستأجر - 00:16:20

قال فالمشهور عن ابن القاسم رحمه الله انه على ارباب كذلك ترون الان الكهرباء التي تكون في البيوت الاصل ان النبي يسلم اجرة الكهرب هو المستأجر سواء كان في شقة الا اذا تحمل صاحب البيت اتفق لكن الاصل ان هذا ايضا كذلك الماء - 00:16:37
رسوم الماء من الذي يسلمه الا اذا التزم بذلك صاحب الدعوة هكذا قال فالمشهور عن ابن القاسم انه على ارباب وروي عنه انه على المفتري وهذا هو رأي جمهور العلماء ومنهم الشافعية والحنابلة انه على - 00:16:58

وبه قال الشافعي رحمه الله هو نص على الشافعي واحمد ابن القاسم من هذه الفنادق التي تذكرها قوم وتخرج قوم قال الكنز في هذه على رب الدار هذا هو رأيه هو ولكن الحقيقة على من استأجر هذا الفندق كغيره - 00:17:18

لان هو الذي يستفيد منه يأخذ الاجرة ليست كالفنادق لكنها هي مهما كان بيوت هي بيوت يسكنها الناس كان يذكر وهذا يخرج كالحال الان. كما ترون لا يستقر فيها اناس - 00:17:42

يذكرها اليوم اناس ويخرجون منها ويأتي غدا ناس كما ترون الان سنبقى بطبيعته هناك من يمكث فيها يوما او اكثر واقل من اختلاف اصحاب مالك للانهزام اليسير من الدار هل يلزم رب الدار؟ هل يلزم رب الدار؟ هل يلزم رب الدار اصلاحه - 00:17:57
ام ليس يلزم؟ لا شك انه اذا سلم نار وفيها انهيار او فيها خلل او اخشاب مكسورة بالنسبة عن وجود خلل في البيت وشكوك في الجدر كذلك ايضا تقصر الخشب - 00:18:20

الى غير ذلك من العيوب التي تؤثر ومسؤول عنها. لكن اذا حصل عيب بعد ذلك اما ان يكون بتفريط من المستأجر حينئذ يلزمه واما ان يكون ما يحصل ليس تفريقا ولكنه مع مرور الزمن وتغيره وان هذه الاشياء - 00:18:40

قد استنفذت مدتها فادى ذلك ماذا الى تعثرها الخشب يمر عليه زمان فانه يتأثر. كذلك الجزر التي من الطين تتأثر بنزول المطر عليها وهكذا قال ومنها اختلاف اصحاب مالك بالانهزام اليسير من الدار - 00:19:02

هل يلزم رب الدار اصلاحه ام ليس يلزم الحق عنه من الكراء ذلك القدر قال ابن القاسم لا يلزمه قال غيره من اصحابه يلزمه. وهذا هو الصحيح قال رحمه الله وفروع هذا الباب كثيرة - 00:19:23

وليس قصدنا التدريب والفروع خلل في الساق انكسار خشبة واكثر في الحائط شقوق في الجدر مثلا وجود موانع تمنع ايضا المفاتيح تسليمها للمستأجر تسليم الحمامات كاملة الى غير ذلك من الاشياء الكثيرة التي يتحدث عنها الفقهاء - 00:19:41

خزائن الرحمن تأخذ بيدك الى الجنة - 00:20:06