

شرح مختصر الخرقى | كتاب الإجارة (131-1) | معالى الشيخ د.عبدالكريم الخضير.

عبدالكريم الخضير

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته. وعليكم سم الحمد لله رب العالمين وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه قال رحمة الله تعالى كتاب الاجارة. اجارة ولا ايجارات لا بالافراد عندي - [00:00:06](#)

عندكم بالافراد ولا بالجنب؟ بالافراد؟ بالايجارات ايجارات والجمع هي الاصل الافراد الاصل الافراد لكن يجمع الشيء باعتبار تعدد انواعه مثل كتاب البيع وكتاب البيوع بتنوع الانواع يجمع هنا ايجارات بيت يؤجر - [00:00:30](#)

ادكان يأجر الى غير ذلك مما سيارة تؤجر فهي جارات باعتبار تعدد انواعها. فالخطب سهل يعني ما ما في اشكال. على ان بعض النسخ الغطية فيها الافراد وبعضها فيها الجمع - [00:01:05](#)

نعم واذا وقعت الاجارة على اجرة معلومة فقد ملك المستأجر مدة معلومة باجرة معلومة. لا ما في ايه لابد من هذا فقد ملك المستأجر المنافع وملكت عليه الاجرة كاملة في وقت العقد. الا ان يشترط - [00:01:24](#)

فان وقعت الاجارة تثنى عن ذكر لا يشترط لا بالافراد يشترط اشترطا اجل ان يتتفقا على اجل حتى تثنى هنا الا ان يشترط اجل. فان وقعت الاجارة في كل شهر بشيء معلوم لم يكن لكل واحد - [00:01:56](#)

منهما الفسخ الا عند تقضي كل شهر ومن استأجر عقارا مدة بعينها فبدا له وقبل تقضيها فقد لزمته الاجرة كاملة ولا يتصرف ما لك كاملة لزمه الاجرة. مم بدون الوصف - [00:02:24](#)

فوصفه كاشف جيد الوصف انه لا غير لازم القاء لزمة الاجرة المقصود بها كاملة ولا يتصرف مالك العقار فيه الا عند تقضي المدة. فان حوله المالك قبل تقضي لم يكن له اجرة لاما سكن - [00:02:49](#)

فان جاء امر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد لزمه من الاجرة مقدار مدة انتفاعه ومن استأجر لعمل شيء بعينه ففرض اقيم مقامه من يعمله. والاجرة على المريض - [00:03:16](#)

واذا مات المكري والمكري او احدهما فالاجارة بحالها. ومن استأجر عقارا فله ان يسكنه غيره اذا كان يقوم مقامه. ويجوز ان ويجوز ان يستأجر الاجير بطعامه وكسوته وكذلك الضئ. ويستحب ان تعطى عند الفطام عبدا او امة - [00:03:40](#)

كما جاء في الخبر ان كان ان كان المسترضع موسرا. ومن اقتربى دابة الى موضع فجاوز فعليه الاجرة المذكورة واجرة المثل لما جاوز. وان تلقت فعليه ايضا قيمتها وكذلك ان اكتفى لحملة شيء فزاد عليه. ولا يجوز ان يكتري - [00:04:10](#)

غذاته فان سمي لكل يوم شيئا معلوما فجائز. وان اكتفى الى مكة فلم يرى مال الراكبين والمحامل والاوتوثة والاغطية وجميع ما يحتاج اليه. لم يجز الكراء فان رأى الراكبين او وصفا له وذكر الباقى بارطال معلومة فجائز. وما حدث في - [00:04:40](#)

سلعة من يد الصانع ظمن. وان تلقت من حرز فلا ضمان عليه. ولا اجرة له فيما عمل فيها ولا ضمان على حجام ولا ختان ولا متطلب اذا عرف منهم حدق الصنعة. ولم تجد - [00:05:10](#)

ايديهم ولا ضمان على الراعي اذا لم يتعدى. والله اعلم الحمد لله رب العالمين وصلى الله وسلم وبارك على عبده ورسوله نبينا محمد وعلى الله واصحابه اجمعين اما بعد فيقول المؤلف - [00:05:30](#)

رحمه الله تعالى كتاب الايجارات كتاب الاجارة كما هو في كثير من النسخ وبعض الشرح وذكرنا انه لا فرق بين الجمع

والافراد لان الافراد يراد به الجنس والجمع يراد به تعدد الانواع - 00:06:00
كما تقدم نظيره في البيع والبيوع وكما ترون المؤلف لم يعرف الاجارة لم يعرف الایجار على طريقة المتقدمين الذين لا يهتمون بتعريف المعروف. ويرونه من فضول الكلام وانه لا داعي له - 00:06:22

اما المتأخرین فیعرفون كل شيء حتى الماء عرفوه فالاجارة معلومة وهي معروفة متداولة بين العرب وغيرهم يفهم منها العربي ما يفهم منها الاعجمي والشرق يفهم منها ما يفهم المغربي ولذلك لا تجدون - 00:06:47

من اهل العلم المتقدمين ما يعني بهذه التعاريف وهذه الحدود مع انها صارت اركان من اركان العلم عند المتأخرین وان الاحكام تبني على معرفتها وقرروا ان الحكم على شيء فرع عن تصوره - 00:07:16

وان التصور لا يتم الا بالحد الجامع المانع لا شك ان الاجارة بهذا اللفظ متداولة من عهد صاحب الشريعة ومن قبله عند العرب ويأجرون ويستأجرن الى يومنا هذا والى قيام الساعة - 00:07:33

امرها لا يختلف والايجرة لا شك انها تمكين من المنفعة بعوض تمكين وليس التملك العامة يقول من استأجر ملك هي تمكين من المنفعة بعوض هذه اجرة وبهذا يختلف عن بيع المنفعة - 00:08:01

لان بيع المنفعة تمليک بيع المنفعة تمليک لأنهم ذكروا من صور البيع بيع المنافع كممر في دار هذا منصوص عليه حتى في المختصات ممر في دار تمليک لمنفعة هذا الممر - 00:08:31

اذا ما الفرق بين بيع المنفعة والاجارة وما الفرق بين بيع المنفعة وبيع العين وفي اي هذه الصور تدخل يسمونه بيع بيع الشقق العليا من العماير متعددة الادوار تمكين مدة معلومة اي نعم تنتهي. مستمر - 00:09:02

كممر في دار بحيث يستفيد من هذا البيع من بيع عليه الدار فيما بعد ما يحتاج ان يجري عقد جديد تبع في شيء غير هذا الشيء؟ لا احسن الله اليك - 00:09:37

طيب الدور الدور العاشر اشتربت بشقة في الدور العاشر هل هو بيع منفعة او بيع عين ايه عين طيب طاحت العمارة وين تروح؟ انت وعينك ها؟ تنتهي؟ تنتهي اذا ما صارت عين - 00:09:56

تنتفع بها ما دامت قائمة ولا يتعرّض لك احد لا بمدة معلومة ولا خلاص دفعت القيمة وانتهت يعني ما المسألة يعني لا تتصرّرون ان ان مثل هذه الامر بيع الادوار العليا تبي تستمر انه كل ما احتجت الى عمارة - 00:10:20

يجتمع جميع أصحاب الشقق ويتفقون على شيء ويعملونه على نفس الهيئة السابقة الشقاء موجود لكن هل يسمى بيع عين او بيع منفعة العين الاصل الارض والهواء انتفاع هم يسمونه بيع - 00:10:42

لكن الكلام على انه هلو مثل الممر في الدار ها ايه لكن ان تشتري سيارة على ان مدتها معلومة وعمرها الافتراضي معلومة تشتري بيتها الحين انك مثل اللي ساكن بالدور الارضي - 00:11:09

لا ما عليه منك انا عندي الشقة بالارض ما علي من احد ويطيح اللي فوق ولا ولو سقطت العمارة حملت نصيبي والباقي بكيفي لكن احسن الله عليه احسن الله اليك - 00:11:40

لا ما له نصيب منه ما له نصيب من الارض وله دور معاشر ها مشاوا سيادة الرئيس له نصيب من الارض طيب قال لي بالارض خمسة شروا خمس شقق الارضية يشاركون - 00:11:58

لكن انا شقت بالارض لي شريك فيها انا دفعت قيمته ها يبين هذا لو لو سقطت العمارة ورفضوا يبنون تباع العرض تشاء يتوزع عليهم كلهم ها بنسبة الشقق بنسبة عدد الشقق - 00:12:20

لكن احسن الله اليك شلون؟ لا لا العين قائمة على طريق ايه انه لا يملك الارض كاملة نفس الشيء ما يملك هذه العين المعروفة الحدود والامتار ها ما يصير بيع ما يصير بيع عيان - 00:12:55

والارضية مشتركة للجميع اللهم مشكل لان صاحب الدور الارضي ما شرى على فراغ شرى هالارض اللي قدامه شقة مئة وخمسين متر ممتدين متر على ارض وواطحة ولا يظن ان احد ينمازه فيها. كان دور واحد - 00:13:40

وبعد كده بنى عليه اصلا بانيها من عشر ادوار مسلا وبيسكن. ايه. بيبقى اه شقة بالانتفاع. اما لو سبت العمارة بيبقى كل طرف له في الارضية وش نظيره هذا وش نظيره من - [00:14:04](#)

يعنى تكيفها الفقهى يعني الشركة في المشاع الشركة في المشاة وعلى كل حال هو مشكل مشكل يأتي من يشتري في الدور الارضي ويدفع زيادة ها؟ الا يدفعون الدور الارضي بقدر زائد - [00:14:23](#)

ما فيش شك السعر زايد قيمته يعني ايسرايسرا في الوصول ايسرايه لكن هذى عمارة فيها مئة شقة مثلًا عشرة ادوار في كل دار عشر شقق وارضيته لو توزعه على المئة - [00:14:58](#)

مشي طولهم من الامتار عشرة تطرى سوي شي انا والله ما شريتها شفت امتار انا اللي بيعوم عن السعر قال محمد عليه السلام وايضا فنصيبه من من السلم ومن المصعد او من - [00:15:31](#)

اقول آآ جرت عادة المتقدمين انهم لا يتعرضون للتعرifications ويشرعون بالسائل مباشرة بعد العنوان ثم احتاج الى تعريف بعض الامور التي يغلب على الظن خفاوها على المتعلمين فتجد بعض المسائل - [00:16:08](#)

التي يتصور خفاوها على المتعلمين فعرفت ثم صار التعريف ركن في التأليف ترتيب تعريف لغوى تعريف اصطلاحى ولو اختفت الحقيقة العرفية عن اللغوية عن الاصطلاحية لابد من هذا وثم بعد ذلك - [00:16:32](#)

يلحؤون الى بحث المسائل عقدت هذه التعاريفات بناء على القواعد المنطقية عقدت وزاد تعقيدها حتى سمعنا من يقول في تعريف الاجارة هذا حدود ابن عرفة نقول في تعريف الاجارة قال الشيخ - [00:16:59](#)

بيع منفعة ما امكن نقله بيع منفعتي هذى الاجارة فهي في بيع الاجارة؟ لا تمام. تختلف عن البيع فليس تمكين بيع منفعة ما ما امكن نقله غير سفينة ولا حيوان - [00:17:35](#)

ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشيء عنها بعضه يتبعض بتبعيضها ها؟ هذا تعريف الاجارة كتاب الاجارة قال الشيخ رضي الله عنه بيع منفعة ما امكن نقله غير سفينة ولا حيوان لا يعقل - [00:18:01](#)

بعوض غير ناشيء عنها بعضه يتبعض بتبعيضها بيع منفعة ما امكن نقله ما امكننا قلتها بالعقار يمكن نقله؟ لا يمكن نقله. ها؟ لا يمكن نقله. يدخل في الحد ولا ما يدخل؟ لا خارج عن الحد. هو غير جامع. لا هم يرون اه - [00:18:28](#)

ابن عرفة هذا في حدوده يعني من من اربع الناس في التعاريف يعني عندهم انه على ما قالوا ما يخر الما ما في ضابط متقن لا يدخل ولا يخرج ما في شي يدخل - [00:19:02](#)

من غير المحدود ولا في شيء يخرج من صور المحدود بيع شوفوا ردة الفعل وش سوت لكن احسن الله اليك. ردة الفعل السيد سابق رحمه الله لماقرأ هذا التعريف - [00:19:23](#)

صار عنده ردة فعل من الفقه وكتب الفقه فالله فقه السنة بaisra عبارة لأن مثل هذا تعذيب طلاب العلم يعني اذا قلنا مختصر خليل تمرين لانه يمكن يعني معرفة ظمائره من خلال الشرح تمرين لطلاب العلم وتعويضا لهم على لكن هذا وش يصير - [00:19:42](#)

بيع منفعة ما امكن نقله طيب مازا عن العقار الدور وال محلات غير سفينة ولا حيوان لا يعقل يعني ما يأجر السفينة والحيوان قول له ايش معناه ها وحيوان لا يعيبيه - [00:20:09](#)

ايه جارية والعبد ها طيب ولا اجر العبد ولا او هو اللي اجر اذا ما يأجر اللي لا يؤجر والحيوان الذي لا يعقل لا يعدل بعوض غير ناشيء عنها يعني ليس جزءا من منفعتها. يعني ما تأجرها بجزء مما يخرج منها - [00:20:36](#)

بعضه يتبعض بتبعيضها يعني بامكانك ان تؤجر هذا البيت بكلمه او توزع الاجرة على الغرف كل غرفة بهذا الشرح قول رحمة الله بيع منفعة صير الاجارة من قسم البيع مع انها خارجة عن البيع العام وعن الاخص - [00:21:05](#)

ولعله اطلق البيع فلو قال عقد على منفعة لكان صوابا الا ان يراعي اللغة وفيه بحث والله اعلم قوله منفعة المنفعة يأتي يأتي تعريفها بعد وهي من اركانها وخارج به بيع الذات - [00:21:34](#)

قوله ما امكن نقله اخرج به قراء الدور والاراضين اخرج به يعني اخرجه من حد الاجارة ها ما امكن نقله اخرج بي قراء الدور

والاراضين وانظر في حد الموهوب على اي شيء اطلق النقل مع ما هنا - [00:21:56](#)
لان عنده في حد الموهوب آله تعريف للمنقول وغير المنقول قوله غير سفينة نصب على الحال اخرج به قراء السفن قوله ولا حيوان
لا يعقل اخرج به قراء الرواحل - [00:22:17](#)

قوله بعوض جزء من اجزائها ثم وصفه بأنه غير ناشئ عنها ليخرج بالقرظ والمساقاة والمغارسة فان قلت ها قلت له ايش دخل ايش
دخل في الحد نشوفك الوضعية والضحكة الان قلت اما القيراط والمغارست والموسيقات فتخرج بقوله غير ناشئ عنها - [00:22:34](#)
واما الجعل فيخرج بقوله يتبعظ بتبعيظها وذكر التبعيض اي شيء اخرج به قلت يأتي ما فيه ثم انتقض على القاضي في قوله
معاوضة على منافع الاعيان قال رحمة الله لا يخفي بطлан طرده - [00:23:06](#)

يعني بالصور السابقة ثم قال ونحو قول عياض بيع منافع ومعلومة بعوض معلوم وايضا بيع سماه ولد عليه ما ولد على ما ورد على
القاضي مع عدم عكسه لخروج لخروج فاسدها - [00:23:29](#)

ثمان الشيخ ذكر مسألة المدونة في قوله يجوز ان يستأجر طريقا في دار يجوز ان يستأجر طريقا في داره هذا اللي يسمونه بيع
منفعة وتأولا على المجاز لانه اخف من الاشتراك - [00:23:47](#)

نشوف طويل كان شارح الكلام طويل المقصود ان هذه التعريف لا شك انها كل مع مرور الزمن تزداد تعقيدا تزداد تعقيدا والسبب في
ذلك دخول علوم ليس ليست العلوم الشرعية بحاجة اليها - [00:24:16](#)

فالمعول في الاصل على الكتاب والسنة ونحن بحاجة الى ما يعين على فهم الكتاب والسنة لا بهذه الطريقة بالعلوم الدخلية للمنطق
ادخلوه في كل شيء دخل في الفقه ودخل في اصول الفقه - [00:25:00](#)

ودخل في علوم تبعا لذلك علوم الحديث ودخل ايضا في غيرهما من العلوم فارادوا ان يحصروا العلوم ويضبطوها بالقواعد
المنطقية. ولا شك ان هذا زادها تعقيدا وطالب العلم ليس بحاجة الى المنطق - [00:25:22](#)

ولا لعلم الكلام وما اوتى كثير من اهل العلم الا بعد ان ولدوا في علم الكلام بعضهم دخل وصعب عليه الخروج منه لانه لابد ان تبقى
فيك لوثة اذا قرأت في هذا العلم المحدث - [00:25:41](#)

فالذى لا يأوي الى علم الى ركن من كتاب او سنة انما هو من وضع البشر والبشر حينما يتكلمون بنصوصهم انظر في مثل ذلك في
القوانين الوضعية ان يوضع القانون - [00:26:03](#)

ويشتمل عليه خبراء القانون ويتدارلونه من لجنة الى لجنة تنقح وتحرر تذكر محترازات وما يدخل وما يخرج ثم بعد ذلك يجزم بأنه
متقن مئة بالمئة ثم يقع في يد مطبق - [00:26:26](#)

لهذا القانون ثم يتبين عواره تجد تنظير شي والتطبيق شي اخر ثم يطلب لواحد تفسيرية لهذا القانون ثم يفسر ثم ينخرم عليه امور
اخرى وقل مثل هذا في علم المنطق - [00:26:44](#)

الذى ادخلوه واولجوه في العلوم الشرعية وفي الحقيقة لسنا بحاجة اليه ومثل ما قال شيخ الاسلام لا يحتاج اليه الذكي ولا يستفيد
منه الغبي وقال ايضا هو كل حمل غث على رأس جبل - [00:27:03](#)

مايسوى مني ارجع عليه نأتي الى كلام المؤلف رحمة الله قال رحمة الله واذا وقعت الاجارة على مدة معلومة باجرة معلومة لابد ان
تكون الاجرة معلومة تيجي تستأجر بيت - [00:27:24](#)

لابد ان تكون الاجرة معلومة اليوم بكتدا الشهر بكتدا السنة بكتدا ولذا يقع الاشكال الكبير حينما يتعامل الناس التسامح وفي النهاية
والخاتمة يحصل الشقاق والنزاع اسكن ولا نختلف كم تشيلي ها المتعاع؟ قال ما مختلف يا رجال - [00:27:50](#)

هذا مشكلة اذا انتهوا الى شيء غير معلوم لابد ان يحتاجوا الى القضاء الا اذا كان احدهم كريم نفس ما يهتم مثل هذا ما يحصل معه
مشكلة لكن اذا وقع مثل هذا الاسلوب - [00:28:23](#)

بين رجلين كل واحد حريص على منفعة نفسه فإنه لا بد من التنازع والتتشنج ولذا قطعا لهذا النزاع لابد ان تكون المدة معلومة والاجرة
معلومة فإذا وقعت الاجارة على مدة معلومة - [00:28:42](#)

باجرة معلومة اللي يجي منك بركة يكفي طيب وبعدين حتى انتهوا على هذا اللي يجي منك يكفي ما الذي يجسم الامر اجرة المثل .
نعم. اجرة المثل هذا الذي يحسن الامر - 00:29:03

لكن قد يكون في اجرة المثل ما لم يكن في حسبان احد الطرفين بان ترفع على المستأجر اضعاف ولا يدرى ان هذا البلد هذه اجار او تحط الاجرة فيبتظر المؤجر - 00:29:30

لكن ما فيه مثل الوضوح تسكن بكم صحيح ان الناس المجاملات تحكمهم احيانا لكن يبقى ان مقاطع الحقوق لابد منها حسما للنزاع
واما وقعت الاجارة على مدة معلومة باجرة معلومة - 00:29:53

فقد ملك المستأجر المنافع ملك هل المستأجر يملك المنفعة او يمكن منها فاذا ملك المنفعة اذا يكون ما الفرق بين الاجارة وبيع المنافع
ها؟ ما في فرق الا ان الاجارة بمدة معلومة - 00:30:21

وملة بيع المنفعة لا امد لها بشيء شيء الان لما دخلوا من صور البيع نعم مبادلة مال بمال ولو في الذمة او منفعة كممر في دار دخلوها
في البيع لا في الاجارة - 00:30:50

على كلام اللي تنقله عن ابن قدامة وعلى قوله ملك ملك المنفعة لا شك انه اه المعنى يختلف فهم يرون الان من صور البيع بيع
المنفعة لماذا ما دخلوا الاجارة في هذا في هذه الصورة - 00:31:30

واستغناوا عن كتاب الايجار او باب الايجار ها الاجارة بيع مؤقت نسميه بيع لا ما اختلف الاقتصادية في الدوام والله صلي لابد ان
البيع الصحي تتبع اليها اثاره تترتب عليه اثار - 00:32:07

ابو عبد الله وبين الروض اظنه فوق راسك امانة ولاها حasher حasher نعم ها الرابع شو ان ضع قيد يخرج العراق. بعوض
شو مبادر رابع شو شو انا بالخامس - 00:32:52

اول افتحه كتاب البيوت ايه هو اوله اول البيوت وطلع الاجارة خلنا نشوف ايش يقولون وش يفرق بينهن لكن احسن الله اليك. الا
يشكل على التمكين ان الايجار حقد لازم - 00:33:47

والبيع ناصراني اقول لك على اساس فتكون كلها لازم تكون تمليك اذا كان تمكين كانه عقد ارافق يا شيخ ها اذا قلنا تمكين كانه حقد
تبرع. لا مو بتبرع - 00:34:11

بعوض يقول وشرعا مبادلة مال ولو في الذمة بقول او معاطاة والمال عين مباحة النفع بلا حاجة او منفعة مباحة مطلقا كممر
في دار او غيرها كممر بمثيل احدهما متعلق بمبادلة او بمال او منفعة مباحة - 00:34:29

فتكون الصور تسع عين بعين او دين يعني ولو في الذمة او منفعة عين بعين او دين او منفعة عين بعين بدين عين بمنفعة
هذولي ثلا ثالث دين بعين دين بدين دين بمنفعة - 00:35:19

منفعة بعين منفعة بالدين منفعة بمنفعة فتكون الصور تسع فالمنفعة بعين كممر دار بهذا الدرهم والمنفعة بدين كممر دائير بدرهم في
الذمة والمنفعة بمنفعة كم مر دار بمن بممر في دار - 00:35:45

فمثل هذا لانه على التأييد لا يتأقت مثل الاجارة جعلوه تمليك لكنه لتمليك المنفعة لا للرقبة وهنا في الاجارة مشتقة من الاجر
وهو العوظة وسمى الشواب اجرا وعلى وهي عقد - 00:36:20

عقد على منفعة مباحة معلومة من عين معينة او موصوفة في الذمة مدة معلومة او عمل معلوم بعوض معلوم وتتعقد بلفظ الاجارة
والكراء وما في معناهما وبلفظ بيع ان لم يظف ان لم يظف للعين - 00:37:07

وبلفظ بيع ان لم يظف للعين مثل اه يقول نحن بعترك نفع داري شهرا بكتا ويحتاج ان يقول نافع لو يقول بعترك داري لمدة شهر بمبلغ
كتذا ها نعم مفادها الاجابة - 00:37:31

لانه نوع من البيع ان لم يظف البيع للعين كبعدت داري شهرا فلا يصح جئتكم داري شهرا فلا يصح بانه اللي صح بعترك نفع داري شهرا
جزم بالمنتهى وغيره واطلقه في الاقناع اظافه الى العين او اطلق لانها بيع فانعقدت بلفظه - 00:37:56

قال الشيخ التحقيق ان المتعاقدين ان عرفا المقصود انعقدت باي لفظ كان من الالفاظ التي عرف بها المتعاقدان مقصودهما وهذا عام

في جميع العقود. فان الشارع لم يحد حدا لالفاظ العقود بل ذكرها مطلقا - [00:38:19](#)
او كذا قال ابن القيم رحمه الله ايه هو الخلاف لفظي باعتبار ان امور واظحة عند الناس ما تؤدي الى اشكال ولو خفيت عرفنا
[00:38:37](#) تحرير الالفاظ احتجنا الى تحرير الالفاظ -
هو الى من الى منك اضفت وصف يكشف المراد باي لفظ باء نعم لو قال بعترك بنتي هذه بمهر مقداره كذا هو ما يصح النكاح الا بلفظه
لكن الا يفهم منه انه يزوج - [00:38:59](#)
ه؟ يفهم انه يزوج ها تفضل ابو عبد الله يقول رحمه الله فقد ملك المستأجر المنافع وعرفنا انه لو قال مكن لئلا يختلط تختلط
الاجارة ببيع المنافع شلون استأجرها - [00:39:28](#)
ايه ومن الهجرة ما فيش يعني لو اشترط الترميم مشترط ترميم لكن لابد ان يكون معلوم المطلوب ترميمه والمطلوب اصلاحه معلوم
ليس المجهول او يستأجر وارمم له لأن هذا تكون اجرة غير معلومة - [00:40:19](#)
وملكت عليه الاجرة كاملة ملكت على المستأجر يعني يستحقها المؤجل وهذا مقتضى العقد الصحيح الذي تترتب عليه اثاره بمعنى ان
العين تنتقل للمشتري او للمستأجر كل على فيما يخصه والاجرة او الثمن تنتقل الى البائع - [00:40:50](#)
وملكت عليه الاجرة كاملة في وقت العقد يعني يستحقها كاملة في وقت العقد الا ان يشترط اجلا كما هو معمول به في كثير من
الاحيان انه يدفع على قسطين نصفه عند العقد والنصف الثاني بعد مضي - [00:41:23](#)
نصف المدة لكن لو قال تدفع الان او اجرك سنة على ان تدفع على اربعة اقساط او ستة اقساط الى اخره على ما اشترطت ولذلك قال
الا ان يشترط اجلا - [00:41:43](#)
متفقان عليه وال المسلمين على شروطهم فان وقعت الاجارة على كل شهر بشيء معلوم لم يكن لكل واحد منهمما الفسخ الا عند تقضي
كل شهر لأن انتهاء المدة يعني لو قال له - [00:42:01](#)
هذا البيت او جرك ايه السنة بعدها عشرة الاف لا يمكن ان يفسخ لا المستأجر والمؤجر حتى تيسير يقول المستأجر انا والله
استأجرت انتظر بيتي تفرغ عماراته وبعد ستة اشهر - [00:42:23](#)
انت فانا ما نحتاجه لما اعطيك نقول لا خلاص الايجار عقد لازم اذا اقالك لا مانع لكن الاصل ان العقد لازم بالعقد المتفق عليها
واذا قال واجرك البيت سنة - [00:42:59](#)
كل شهر بالف لزمت السنة لزمة السنة ولو قال اؤجرك البيت كل شهر ما حد الغاية كل شهر بالف له ان يخرج او ينهي العقد بانتهاء
الشهر لانه صار مشاهرة بدل ما هو بمعاومة - [00:43:22](#)
شلون كان كل يتلاعب باموال الاخرين لا منك استأجرت بيتك ووظبته ونقلت عفشك وخسرت قال لك اطلع يمكن يأتي بهذا شهرا
مثلها ورمي بلازم عيش فيه ظرر على احد الطرفين فهو لازم - [00:43:53](#)
مصر الشرقية بلا شك اي شيء فيه ظرر فهو لازم واي شيء يشترط بين المتعاقدين فهو لازم. ما لم يكن الشرط يحل حراما ويحرم
حالا فان وقعت الاجارة على كل شيء بشيء معلوم لم يكن لكل واحد منها الفسخ الا عند تقضي كل شهر - [00:44:38](#)
يعني تتم الشهر اذا كانت مشاهرة لكن اذا قالوا اجرك سنة كل شهر بعدها فالايجار سنة ومن استأجر عقارا مدة بعینها فبدأ له قبل
تقضيها استأجر سنة ثم بدا له ان يخرج ما اعجبه الحي - [00:45:06](#)
قبل تمام المدة ومن استأجر عقارا مدة بعینها فبدأ له قبل تقضيها فقد لزمته الاجرة كاملة يعني ولو لم يعجبه الحي وخرج الى غيره
وتترك المكان بدون ساكن تلزم الاجرة كاملة الا بالاقالة - [00:45:29](#)
كما ان له ان يؤجر ما بقي من مده على شخص يكون استعماله للمستأجر لا يزيد ظررا على استعماله هو معنا مسألة خلافية هل له
يؤجر او لا يؤجر؟ يؤجر مطلقا او يؤجر بشرط - [00:45:59](#)
مسألة معروفة عند اهل العلم ابن المالك اذا كان يخشى من ظرر المستأجر الثاني اكثر من الاول يعني انت استأجرت او اجرت بيتك
على شخصين عريسين ما عندهم اولاد ولا عندهم - [00:46:19](#)

شيء يعني بعد سنة وش بيصير وضع البيت لكن استأجرت او اجرت بيتك على شخص عنده عشرة اطفال بعض الاطفال بذى يتلفون يكسرون يختلفون فاذا خرج العريض مع زوجته واجر واحد من هذا النوع ترضى - 00:46:48

يمكن لك حاط لهم من الاجرة منزل لهم من الاجرة علشان انهم مو مأثرين احيانا الترميم يأخذ اكثر من نصف الاجرة بعد بعض الناس شوف المدارس اذا طلعوا من من المباني المستأجرة تحتاج الى مبالغ طائلة لترميمه - 00:47:20

ايه التجارة هذا الاصل لكن ما في شك ان لكل من الطرفين ان يسعى في مصلحته لانه اذا انكسر وبقي منين يعطيها جاره في تفاصيل بيته ولا محله ولا - 00:47:44

فيأخذه ويأجره على غيره ليس من مصلحته ان يبقى المستقلين ليه او المستأجر؟ ايه لا استيفاء الاجرة كل ستة اشهر والا العقد سنة كاملة. على السنة على السنة هي ولا يتصرف ما لك العقار فيه الا عند تمضي المدة - 00:48:15

سر مالك العقار فيه الا عند تمضي المدة احتاج البيت يحتاج صاحب البيت وقد اجره سنة كاملة احتاجوا بعد مضي ستة اشهر وسبعة اشهر لا يستحقه ولا يجوز ان يتصرف فيه الا عند نهاية - 00:48:50

المدة مثل ما قبل نظيره في بالنسبة للمستأجر لأن عقد لازم من الطرفين الا اذا اقاله الطرف الثاني وان حوله المالك قبل تمضي المدة لم يكن له اجرة لما سكن - 00:49:10

فجراه لمدة سنة وبعد مضي ثلاثة اشهر اربعة اشهر خمسة اشهر قال والله كان ولدي في بلد ما وتم نقله الى بلدي واحتاج البيت يسكنون لي وضيق عليه حتى خرج لا يستحق من الاجرة شيء - 00:49:32

ولا ولا ما سكن لأن الاجرة لمجموع المدة لمجموع المدة طيب نظير ذلك استأجرت عامل وعمل لك بعض العمل الذي تريده ثم قال خلاص انا والله ابغى ابطل عقد يستحق شيء ولا ما يستحق؟ ما يستحق على كلامه لا يستحق - 00:49:56

طيب انت تقول ما ابيك تكمل تدفع الاجورة كاملة هو لو قال له مدة العقد خمس سنوات كل سنة بهذا تلزم الخامس ما يملك خلاص اجروه خمس سنوات كل سنة بهذا لا يملك زيادة - 00:50:22

مهما كان خلاص انتهى وللمستأجر فاسق وقد يشترط احد الطرفين اشتراط احد الطرفين الفسخ وهذا لا لا اشكال فيه اذا حصل الشرط ما لم يظهر بالطرف الآخر خمس سنوات بعد تلات سنوات - 00:51:00

صاحب البيت طلعا هل المستأجر يأخذ منه حاجة التلات سنوات اللي فاتوا ولا ما ياخدوش شو الايجار خمس سنوات. ايه. بعد تلات سنوات صاحب البيت اراده طلع المستأجر. ايه. المستأجر كان بينفع ليه كل سنة - 00:51:28

هل المساجد يرد عليه بالثلاث سنوات مقتضى كلامهم؟ نعم ان العقد للمدة كاملة ها ابطل العقد من طرف واحد ابدا ان يكمل المدة المتفق عليها ولا ما يستحق شيء - 00:51:48

لان الاجرة للمدة كاملة ما تتبعي ظل الاوقات اجرك هالسنة بمبلغ كذا العقد قابل للتجديد في كل سنة بمبلغ كذا ما في اشكال اما ان يبرم العقد على طريق اللزوم - 00:52:08

المدة كاملة لا يتبعها اي اش فيها خلص وقد اجره وقد اجره لآخر ترك المسجد هو لا يستحق من الاجر شيء. من تركه المسجد وين طيب مات المؤجر او مات المستأجر هل يبطل العقد - 00:52:27

ما يبطل بعشرات يعني وان حوله المالك قبل تمضي المدة لم يكن له اجرة لما سكن فان جاء امر غالبا يحجز المستأجر عن منفعتي ما وقع عليه العقد شيء خارج عن الارادة - 00:53:04

فاما جاء امر غالبا يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد قطع الكهرب عنـه او الماء او حصل شيء لا يمكن العيش وهو خارج عن الارادة فان جاء امر غالبا يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد - 00:53:30

لزمه من الاجرة بمقدار مدة انتفاعه لان هذا خارج عن الارادة اراده الجميع لا يؤخذ به المؤجر ولا يؤخذ به المستأجر ولا يضر به المؤجر ولا يضر به المستأجر المهم - 00:53:57

الامر الغالب الذي يمنع من تمكن المنفعة وين لا لا السجن ما يتعلق بالعين ما يتعلق لا لا ما يضر بالمنفعة في موضع

الانتفاع ايه والمعارضة استوفى بعضه ومنعه - 00:54:19

ايه لكن ننظر في العقد هل هو على المجموع او على الافراد والاجزاء اذا قلنا على الجميع المجموع الوتر ما يتبعها واستأجرت منك خمس سنوات ما تيسر - 00:55:05

ها شو مقتضي كلام المؤلف لا انت في رواية ثانية ترى اي رواية ثانية وش قال ويحتمل المقصود الذي مشى عليه المؤلف ان المدة لا تتبع ولا تتجرأ اذا دفعت اذا حددت الاجرة كاملة - 00:55:28

قد يلحق المستأجر ضرر بالتحويل احسن الله اليك. نعم بلا شك وصار لاحق قد يكون رجل يخرج في وقت نعم رتب مدارس ورتب آآ دوام رتب امور كثيرة على هذا اموره على مدة الاجرة الاصلية - 00:56:19

ولولا الضرر ما قلنا عقد اللازم يعني منعه من ان يسكن في هذا الحي. سكن لا الاظهر في ان يمنع من سكن هذا الحي يبحثك عن حي ثاني وهذا ما يناسبك - 00:56:38

ان رأى الامام المصلحة ان سكانه في هذا الحي ليس من مصلحته ولا من مصلحة اهل الحي قال له اطلع اعزب من عوائل مثلا مطلع هل يدفع ولا ما يدفع - 00:57:18

المجتمع من اخراجه يدفع لان على اهل الحي فالذين يخالفون من هذا الاعزب على نسائهم وذرارتهم يطعونه يعوضون ما يقال ان هذا امر غالب احسن الله اليك ويدفع مدة الانتفاع وما زاد عن ذلك فلا يلزم - 00:57:36

المقصود انه يدفع عنه ما يلزم بان يجمع له بين المصيبتين يطلع من البيت ويدفع الاجرة لا يقال اصلا ما المدة التي اخرج فيها لا يلزم شيء اصلا لا عليه ولا على المجتمعين باخراج مثل ما قرر في المدة اذا قلنا وحدة كاملة - 00:58:06

وين لا ظرر الواحد يتحمل اكثر من ظرر الجماعة نقول فان جاء امر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد لزمه من الاجرة بمقدار مدة انتفاعه لانه ليس بطوعه ولا اختياره - 00:58:24

واذا استأجر لعمل شيء بعينه واذا استأجر لعمل شيء بعينه استأجر على بناء هذا الجدار مرض قال واذا استأجر لعمل شيء بعينه فمرض اقيم مقامه من يعمله. يعني من ينوب عنه في بنائه - 00:59:04

والاجرة على المريض الاجرة على المريض واجرة المريض على صاحب الجدار صاحب المنفعة لكن احسن الله اليك لو لم سوء كانت باقل او اكثر لو لم يوجد ولابد ان اكون بنفس الجودة - 00:59:30

لك ولو كانت الاجرة اكثر ولو كانت باكثر لان عليه عليه ان يفي اقيم مقامه من يعمله والاجرة على المريض واذا مات المكري والمكري واذا مات المكري المؤجر والمكري الذي هو المستأجر - 00:59:49

او احدهما في الاجارة بحالها يعني كالبيع ويقوم الوارث مقام مورثه مثل البيع من اهل العلم من يرى ان الايجار تعلقت بالاطراف الذين وقعوا عقدها فتنتهي انتهائهم او بعضهم ايه - 01:00:14

سوف ايه هو يلزم الامام الاول - 01:00:51