

شرح مختصر الخرقى | كتاب الإجارة (1-131) | معالي 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 رحمه الله تعالى كتاب الإجارة. إجارة ولا إيجارات لا بالأفراد عندي - [00:00:06](#)

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

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

فان وقعت الإجارة تثني عن ذكر لا يشترط لا بالأفراد يشترط اشتراطا اجلا ان يتفقا على اجل حتى تثني هنا الا ان يشترط اجلا. فان وقعت الإجارة 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 لزمته 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 لما 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 فمرض اقيم مقامه من يعمل. والاجرة على المريض - [00:03:16](#)

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

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

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

سلعة من يد الصانع ظمن. وان تلفت من حرز فلا ضمان عليه. ولا اجرة له فيما عمل فيها ولا ضمان على حجام ولا ختان ولا متطبب اذا عرف منهم حذق 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 اله واصحابه اجمعين اما بعد فيقول المؤلف - [00:05:30](#)

رحمه الله تعالى كتاب الإيجارات كتاب الإيجارات او الإجارة كما هو في كثير من النسخ وبعض الشروح 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 والبيع وكما ترون المؤلف لم يعرف الاجارة لم يعرف الايجار على طريقة المتقدمين الذين لا يهتمون

بتعريف المعروف. ويروونه من فضول الكلام وانه لا داعي له - 00:06:22

واما المتأخرون فيعرفون كل شيء حتى الماء عرفوه فالاجارة معلومة وهي معروفة متداولة بين العرب وغيرهم يفهم منها العربي ما

يفهم منها الاعجمي والمشرق يفهم منها ما يفهم المغربي ولذلك لا تجدون - 00:06:47

من اهل العلم المتقدمين ما يعنى بهذه التعاريف وهذه الحدود مع انها صارت اركان من اركان العلم عند المتأخرين وان الاحكام تبنى

على معرفتها وقرروا ان الحكم على شيء فرع عن تصويره - 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 ويستأجرون الى يومنا هذا والى قيام الساعة - 00:07:33

امرها لا يختلف والايجارة لا شك انها تمكين من المنفعة بعوض تمكين وليس التملك العامة يقول من استأجر ملك هي تمكين من

المنفعة بعوض هذه اجارة وبهذا يختلف عن بيع المنفعة - 00:08:01

لان بيع المنفعة تملك بيع المنفعة تملك لانهم ذكروا من صور البيع بيع المنافع كمر في دار هذا منصوص عليه حتى في

المختصرات ممر في دار تملك 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 العماثر متعددة الادوار تمكين مدة معلومة اي نعم تنتهي. مستمر - 00:09:02

كمر في دار بحيث يستفيد من هذا البيع من يباع 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 اشترت بشقة في الدور العاشر هل هو بيع منفعة او بيعين ايه عين طيب طاحت العمارة وين تروح؟ انت

وعينك ها؟ تنتهي؟ اذا ما صارت عين - 00:09:56

تنتفع بها ما دامت قائمة ولا يتعرض لك احد لا بمدة معلومة ولا خلاص دفعت القيمة وانتهيت يعني ما المسألة يعني لا تتصورون ان ان

مثل هذه الامور بيع الادوار العليا تبي تستمر انه كل ما احتاجت الى عمارة - 00:10:20

يجتمع جميع اصحاب الشقق ويتفقون على شيء ويعمرونه 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 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 بكفي لكن

احسن الله عليه احسن الله اليك - 00:11:40

لا ما له نصيب منه ما له نصيب من الارض وله دور معاشر ها مشاؤ سيادة الرئيس له نصيب من الارض طيب قال لي بالارض خمسة

شروا خمس شقق الارضية يشاركون - 00:11:58

لكن انا شقتي بالارض لي شريك فيها انا دفعت قيمته ها يبين هذا لو لو سقطت العمارة ورفضوا يبنون تباع العرض تشاع 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 شري على فراغ شري هالارض اللي قدامه شقة مئة وخمسين متر

مئتين متر على ارض وواظحة ولا يظن ان احد ينازعه فيها. كان دور واحد - 00:13:40

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

يعني تكييفها الفقهي 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 ايسر ايسر في الوصول ايسر ايه لكن هذي عمارة فيها مئة شقة مثلا عشرة ادوار في كل دار عشر شقق وارضيته لو توزعه على المئة - [00:14:58](#)

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

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

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

يلجؤون الى بحث المسائل عقدت هذه التعريفات 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 هذي الاجارة فهي في بيع الاجارة؟ لا تمام. تختلف عن البيع فليس تمليك ان هي تمكين بيع منفعة ما ما امكن نقله غير سفينة ولا حيوان - [00:17:35](#)

ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشيء عنها بعضه يتبع بعض بتبعيضا 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 يتبع بعض بتبعيضا 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 ابرع 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 لما قرأ هذا التعريف - [00:19:23](#)

صار عنده ردة فعل من الفقه وكتب الفقه فالف فقه السنة بايسر عبارة لان مثل هذا تعذيب لطلاب العلم يعني اذا قلنا مختصر خليل تمرين لانه يمكن يعني معرفة ظمايره من خلال الشروح تمرير لطلاب العلم وتعويدا لهم على لكن هذا وش يصير - [00:19:42](#)

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

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

بعظه يتبعظ بتبعيظها يعني بامكانك ان تؤجر هذا البيت بكامله او توزع الاجرة على الغرف كل غرفة بكذا الشرح قول رحمه الله بيع منفعة صير الاجارة من قسم البيع مع انها خارجة عن البيع الاخص 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 واخرج 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 آآ له 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 بانه 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 التبعض اي شيء اخرج به قلت يأتي ما فيه ثم انتقض على القاضي في قوله معاوضة على منافع الاعيان قال رحمه الله لا يخفى بطلان 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 قولها 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 التعاريف 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 الدخيلة 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 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 اوتي كثير من اهل العلم الا بعد ان ولجوا في علم الكلام بعضهم دخل وصعب عليه الخروج منه لانه لابد ان تبقى فيك لومة اذا قرأت في هذا العلم المحدث - [00:25:41](#)

فالذي 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 ويتداولونه من لجنة الى لجنة تنقح وتحرر تذكر محترارات وما يدخل وما يخرج ثم بعد ذلك يجزم بانه متقن مئة بالمئة ثم يقع في يد مطبق - [00:26:26](#)

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

الذي 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 كلحم جمل غث على رأس جبل - [00:27:03](#)

ما يسوى مني ارجع عليه نأتي الى كلام المؤلف رحمه الله قال رحمه 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 بكذا الشهر بكذا السنة بكذا ولذا يقع الاشكال الكبير حينما يتعامل الناس التسامح وفي النهاية والخاتمة يحصل الشقاق والنزاع اسكن ولا نختلف كم تشيلي ها المتاع؟ قال ما نختلف يا رجال - [00:27:50](#)

هذي 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 فانه لا بد من التنازع والتشع ولذا قطعنا لهذا النزاع لابد ان تكون المدة معلومة والاجرة معلومة فاذا 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 يحسم الامر اجرة المثل.

نعم. اجرة المثل هذا الذي يحسن الامر - 00:29:03

لكن قد يكون في اجرة المثل ما لم يكن في حسابان احد الطرفين بان ترفع على المستأجر اضعاف ولا يدري ان ان هذا البلد هذه اجار

او تحط الاجرة فيتضرر 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

واذا 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

وماء بيع المنفعة لا امد لها بشيء شيء الان لما دخلوا من صور البيع نعم مبادلة مال بمال ولو في الذمة او منفعة كمر في دار دخلوها

00:30:50 فى البيع لا فى الاجارة -

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 ادخلوا الاجارة في هذا في هذه الصورة - 00:31:30

واستغنوا عن كتاب الايجار او باب الايجار ها الاجارة بيع مؤقت نسميها بيع لا لا ما اختلف الاقتصادية في الدوام والله صلى لابد ان

البيع الصحى تتبع اليها اثاره تترتب عليه اثار - 00:32:07

ابو عبد الله وين الروض اظنه فوق راسك امانة ولاها حاشر حاشر نعم ها الرابع شو ان ضع قيد يخرج العراق. بعوض. بعوض

شو مباحر 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 بينهم لكن احسن الله اليك. الا

يشكل على التمكين ان الايجار حقد لازم - 00:33:47

والبيع ناصر اني اقول لك على اساس فتكون كلاهما لازم تكن تمليك اذا كان تمكين كانه عقد ارفاق يا شيخ ها اذا قلنا تمكين كانه حقد

00:34:11 تبرع. لا مو بتبرع -

بعوض يقول وشرعا مبادلة مال ولو في الذمة بقول او معاطاة والمال عين مباحة النفع بلا حاجة او منفعة مباحة مطلقا كحمر

فی دار او غیرها کمر بمثل اchiedma متعلق بمبادلة او بمال او منفعة مباحة - 00:34:29

فتكون الصور تسع عين بعين او دين يعنى ولو فى الذمة او منفعة عين بعين او دين او منفعة عين بعين عين بدين عين بمنفعة

هذولی ثلاث دین بعین دین بدین دین بمنفعة - 00:35:19

منفعة بعين منفعة بالدين منفعة ف تكون الصور تسع فالمنفعة بعين كمر دار بهذا الدرهم والمنفعة بدين كمر دائر 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 تملك لكنه لتمليك المنفعة لا للرقبة وهنا فى الاجارة مشتقة من الاجر

وهو العوض وسمى الثواب اجرا وعلى وهى عقد - 00:36:20

عقد على منفعة مباحة معلومة من عين معينة او موصوفة في الذمة مدة معلومة او عمل معلوم بعوض معلوم وتنعقد 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 بعثك نفع داري شهرا بكذا ويحتاج ان يقول نافع لو يقول بعثك داري لمدة شهر بمبلغ

كذاها نعم مفادها الاجابة - 00:37:31

لانه نوع من البيع ان لم يظف البيع للعين كبعث كداری شهرا فلا يصح جئتک داری شهرا فلا يصح بانه الی صحح بعثک نفع داری شهرا

جزم بالمتتهى وغيره واطلقه فى الاقناع اظافه الى العين او اطلق لانها بيع فانهقدت 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 واضحة عند الناس ما تؤدي الى اشكال ولو خفيت عرفنا

تحرير الالفاظ احتجنا الى تحرير الالفاظ - [00:38:37](#)

هو الى من الى منك اضفت وصف يكشف المراد باي لفظ باء نعم لو قال بعثك بنتي هذه بمهر مقداره كذا هو ما يصح النكاح الا بلفظه

لكن الا يفهم منه انه يزوج - [00:38:59](#)

ها؟ 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 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 وارم له لان 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 اجر ك 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 والمسلمون على شروطهم فان وقعت الاجارة على كل شهر بشيء معلوم لم يكن لكل واحد منهما الفسخ الا عند تقضي

كل شهر لان انتهاء المدة يعني لو قال له - [00:42:01](#)

هذا البيت او جر ك اياه السنة بكذا السنة بعشرة الاف لا لا يمكن ان يفسخ لا المستأجر والمؤجر حتى تتيسر يقول المستأجر انا والله

استأجرت انتظر بيتي تفرغ عمارته 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 المدة المتفق عليها

واذا قال واجرك البيت سنة - [00:42:59](#)

كل شهر بالف لزمت السنة لزمة السنة ولو قال اؤجر ك البيت كل شهر ما ما حدد 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 بيت ووظبته ونقلت عفشك وخسرت قال لك اطلع يمكن يأتي بهذا شهرا

مثل ها ورمي بلازم عيش فيه ضرر على احد الطرفين فهو لازم - [00:43:53](#)

مصر الشرقية بلا شك اي شي فيه ضرر فهو لازم واي شيء يشترط بين المتعاقدين فهو لازم. ما لم يكن الشرط يحل حراما ويحرم

حلالا فان وقعت الاجارة على كل شيء بشيء معلوم لم يكن لكل واحد منهما الفسخ الا عند تقضي كل شهر - [00:44:38](#)

يعني تتم الشهر اذا كانت مشاهرة لكن اذا قالوا اجر ك سنة كل شهر بكذا فالإيجار سنة ومن استأجر عقارا مدة بعينها فبدا له قبل

تقضيها استأجر سنة ثم بدا له ان يخرج ما اعجبه الحي - [00:45:06](#)

قبل تمام المدة ومن استأجر عقارا مدة بعينها فبدا له قبل تقضيها فقد لزمته الاجرة كاملة يعني ولو لم يعجبه الحي وخرج الى غيره

وترك المكان بدون ساكن تلزم الاجرة كاملة الا بالاقالة - [00:45:29](#)

كما ان له ان يؤجر ما بقي من مدته على شخص يكون استعماله للمستأجر لا يزيد ضررا 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 ضرر 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 يبصير وضع البيت لكن استأجرت او اجرت بيتك على شخص عنده عشرة اطفال بعض الاطفال بذى يتلفون يكسرون يخلتفون فاذا خرج العريس 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 الهجرة بعد بعض الناس شوف المدارس اذا طلوعوا من من المباني المستأجرة تحتاج الى مبالغ طائلة لترميمه - [00:47:20](#)

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

فياخذه 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 تقضي المدة - [00:48:15](#)

سر مالك العقار فيه الا عند تقضي المدة احتاج البيت يحتاج لبيت 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 قيل نظيره في بالنسبة للمستأجر لان عقد لازم من الطرفين الا اذا اقاله الطرف الثاني وان حوله المالك قبل تقضي المدة لم يكن له اجرة لما سكن - [00:49:10](#)

فجراه لمدة سنة وبعد مظي 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 لان الاجرة 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 الاجرة كاملة هو لو قال له مدة العقد خمس سنوات كل سنة بكذا تلزمه الخمس لتلزم الخمس ما يملك خلاص اجره خمس سنوات كل سنة بكذا لا يملك زيادة - [00:50:22](#)

مهما كان خلاص انتهى وللمستأجر فاسق وقد يشترط احد الطرفين اشترط احد الطرفين الفسخ فهذا لا لا اشكال فيه اذا حصل الشرط ما لم يظر بالطرف الاخر خمس سنوات بعد ثلاث سنوات - [00:51:00](#)

صاحب البيت طلعه هل المستأجر ياخذ منه حاجة الثلاث سنوات اللي فاتوا ولا ما ياخدوش شو الايجار خمس سنوات. ايه. بعد ثلاث 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 ابطل العقد من طرف واحد اما ان يكمل المدة المتفق عليها ولا ما يستحق شيء - [00:51:48](#)

لان الاجرة للمدة كاملة ما تتبعى ظل الاوقال اجره 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 يتباعظ ايه اش فيها خلص وقد اجره وقد اجره لآخر ترك المسجد هو لا يستحق من الاجر شيء. من تركه المسجد وبين طيب مات المؤجر او مات المستأجر هل يبطل العقد - [00:52:27](#)

ما يبطل بعشرات يعني وان حوله المالك قبل تقضي المدة لم يكن له اجرة لما سكن فان جاء امر غالب يحجز المستأجر عن منفعتي ما وقع عليه العقد شيء خارج عن الارادة - [00:53:04](#)

فاذا جاء امر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد قطع الكهرباء عنه او الماء او حصل شيء لا يمكن العيش معه وهو خارج عن الارادة فان جاء امر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد - [00:53:30](#)

لزمه من الاجرة بمقدار مدة انتفاعه لان هذا خارج عن الارادة ارادة الجميع لا يؤاخذ به المؤجر ولا يؤاخذ به المستأجر ولا يضر به المؤجر ولا يضر به المستأجر المهم - [00:53:57](#)

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

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

ايه لكن ننظر في العقد العقد هل هو على المجموع 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 مقتضى كلام المؤلف لا انت في رواية ثانية ترى اي رواية ثانية وش قال ويحتمل المقصود الذي مشى عليه المؤلف ان المدة لا تتبعض ولا تتجزأ 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 آا 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 سكنه في هذا الحي ليس من مصلحته ولا من مصلحة اهل الحي قال له اطلع اعزب من عوايل مثلا مطلع هل يدفع ولا ما يدفع - 00:57:18

المنتفع من اخراجه يدفع لان على اهل الحي فالذين يخافون من هذا الاعزب على نسائهم وذرائعهم يطلعونه يعوضون ما يقال ان هذا امر غالب احسن الله اليك ويدفع مدة الانتفاع وما زاد عن ذلك فلا يلزمه - 00:57:36

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

وين لا ضرر الواحد يحتمل اكثر من ضرر 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 استؤجر لعمل شيء بعينه واذا استؤجر لعمل شيء بعينه استأجر على بناء هذا الجدار مرض قال واذا استؤجر لعمل شيء بعينه فمرض اقيم مقامه من يعمل. 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 سواء كانت باقل او اكثر لو لم يوجد ولا بد 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 والمكثري واذا مات المكري المؤجر والمكثري 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

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