

فقه المعاملات مع الشيخ سعد الخثلان ح 25 أحكام الإجارة

سعد الخثلان

بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله رب العالمين الصلاة والسلام على اشرف الانبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى اله وصحبه ومن اهتدى بهديه واتبع سنته الى يوم الدين ايها الاخوة المستمعون السلام عليكم ورحمة الله وبركاته - [00:00:01](#)

يتجدد بكم اللقاء في هذه الحلقة والتي نستكمل فيها احكام ومسائل الاجارة فنقول من احكام الاجارة انها عقد لازم بين الطرفين اي المؤجر والمستأجر وذلك لانها نوع من البيع فهي بيع منافع - [00:00:23](#)

والبيع عقد لازم الاجارة كذلك ومعنى قولنا ان الاجارة عقد لازم اي انه ليس لاحد من الطرفين مسخها الا برضا الطرف الاخر مثال ذلك رجل استأجر من اخر بيتا وفي اليوم التالي بدا للمؤجر - [00:00:47](#)

او للمستأجر فسخ عقد الاجارة فنقول ليس له ذلك الا برضا الطرف الاخر ويستثنى من هذا ما اذا وجد المستأجر بالعين المستأجرة عيبا اذا وجد عيبا لم يعلم به حال العقد - [00:01:10](#)

فله فسخ عقد الاجارة حينئذ عند عامة اهل العلم ولكن ما الحكم في الاجارة مع موت المؤجر او المستأجر هل تنفسخ او لا تنفسخ تال ذلك رجل استأجر من اخر عقارا لمدة - [00:01:30](#)

خمس سنين مثلا ثم مات المؤجر او المستأجر فهل تنفسخ الاجارة نقول ان الاجارة لا تنفسخ بموت المؤجر او المستأجر بقول جمهور الفقهاء وذلك لانها عقد لازم فلم ينفسخ بموت العاقد مع سلامة المعقود عليه - [00:01:52](#)

ومن احكام الاجارة انه يصح بيع العين المستأجرة لواء باعها للمستأجر او لغيره فعلوا ذلك رجل اخر عقارا لمدة ثلاث سنين ثم بدا للمؤجر بعد مضي شهرين مثلا ان يبيع ذلك العقار - [00:02:18](#)

فلا بأس بذلك ويبقى المستأجر على عقد الاجارة لان الاجارة كما سبق من العقود اللازمة فلا تبطلوا بمجرد بيع المؤجر للعين المؤجرة واما المشتري لتلك العين المؤجرة فلا يخلو اما ان يكون عالما بذلك التأجير - [00:02:39](#)

او لا يكون عالما بذلك فان لم يكن عالما بان تلك العين التي اشتراها مؤجرة فان الخيار له حينئذ بين الفسخ او امضاء البيع وذلك لان بيعه عينا مؤجرة يعتبر عيبا ونقصا - [00:03:02](#)

فاذا لم يعلمه البائع بذلك حال العقد كان له الخيار بين امضاء ذلك البيع او فسخه اما اذا كان المشتري عالما بان تلك العين التي قد اشتراها انها مؤجرة فانه لا يتسلم تلك العين الا بعد انقضاء تلك الاجارة - [00:03:23](#)

وان كان يملك تلك العين ولكن يملكها مسلوقة المنفعة الى حين انقضاء الاجارة ومن احكام الاجارة انه يجوز للمستأجر التنازل عما استأجره لشخص اخر مقابل مقدار من المال ذلك لان الاجارة بيع منافع - [00:03:47](#)

والمستأجر يملك منفعة ما يستأجره. ومن ثم فله التصرف فيها مدة اجارته بالتأجير لمستأجر اخر قر او بالتنازل عما استأجره مقابل مبلغ من المال ايها الاخوة المستمعون ويتفرع عن هذه المسألة مسألة مهمة - [00:04:12](#)

جديرة بالعناية تفصيل الكلام فيها وهي ما تعرف بمسألة بدل الخلو فما هو بدل الخلو وما حكمه الشرعي نقول بدل الخلو هو المنفعة التي يملكها دافع النقود الى المالك او الى المستأجر قبله - [00:04:35](#)

ليحصل على حق القرار في العقار قيل في تعريفه بانه مبلغ من المال يدفعه الشخص نظير تنازل المنتفع بعقار عن حقه في الانتفاع به ويسمي بعض الناس بدل الخلو بالوقت الحاضر يسمونه بنقل القدم - [00:04:59](#)

او تقبيل المحل ونحو ذلك وله عدة صور ابرزها ان يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد في اثناء مدة عقد الاجارة

ونوضح هذا بالمثل فنقول مثال ذلك ان يستأجر ان يستأجر رجل محلا تجاريا - [00:05:19](#)

ويدخل عليه تحسينات واصلاحات فيأتي اليه من يريد منه ان يتنازل عنه اه باقي مدة عقد الاجارة يطلب منه ان يتنازل عنه ما تبقى من مدة عقد الاجارة ليحل محله فيه - [00:05:45](#)

ويعطيه مقابل ذلك مبلغا من المال فما حكم ذلك من الناحية الشرعية نقول هذه المسألة قد بحثت من قبل مجمع الفقه الاسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الاسلامي وذلك في دورة في دورة مؤتمره الرابع المنعقد بمدينة جدة - [00:06:05](#)

قد قرر الجواز في هذه المسألة وذكر صورا اخرى تدخل تحت مسمى بدل الخلو بما يأتي انقل قرار المجمع ان مجمع الفقه الاسلامي بعد اطلاعه على الابحاث الفقهية الواردة الى المجمع - [00:06:27](#)

بخصوص بدل الخلو وبناء عليه قرر ما يلي اولا تقسم صور الاتفاق على بدل الخلو الى اربع صور وهي واحد ان يكون الاتفاق بين مالك العقاري وبين المستأجر عند بدء العقد - [00:06:47](#)

اثنان ان يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك وذلك في اثناء مدة عقد الاجارة او بعد انتهائها ثلاثة ان يكون الاتفاق بين مستأجر ومستأجر جديد باثناء مدة عقد الاجارة او بعد انتهائها - [00:07:06](#)

رابعا ان يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الاول قبل انتهاء المدة او بعد انتهائها ثانيا اذا اتفق المالك والمستأجر على ان يدفع المستأجر للمالك مبلغا مقطوعا - [00:07:29](#)

زائدا عن الاجرة الدورية وهو ما يسمى في بعض البلاد خلوا فلا مانع شرعا من دفع هذا المبلغ المقطوع على ان يعد جزءا من اجرة المدة المتفق عليها بحالة الفسخ - [00:07:49](#)

تطبق على هذا المبلغ احكام الاجارة ثالثا اذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر اثناء مدة الاجارة على ان يدفع المالك الى المستأجر مبلغا مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة - [00:08:06](#)

فان بدل الخلو هذا جائز شرعا لانه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك اما اذا انقضت مدة الاجارة ولم يتحدد العقد صراحة او ضمنا عن طريق التجديد التلقائي - [00:08:27](#)

حسب الصيغة المفيدة له فلا يحل بدل الخلو لانه لان المالك احق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر رابعا اذا تم الاتفاق بين المستأجر الاول والمستأجر الجديد في اثناء مدة الاجارة - [00:08:48](#)

على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الاجرة الدورية فان بدل الخلو هذا جائز شرعا مع مراعاة عقد الاجارة المبرم بين المالك والمستأجر الاول ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للاحكام الشرعية - [00:09:07](#)

اما اذا تم الاتفاق بين المستأجر الاول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو لانقضاء حق المستأجر الاول في منفعة اين ايها الاخوة المستمعون نكتفي بهذا القدر في هذه الحلقة - [00:09:30](#)

والى لقاء في حلقة قادمة ان شاء الله تعالى. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته - [00:09:50](#)