

فقه المعاملات 02 - التأهيل الفقهي (الإجارة) (عامر بهجت

عامر بجهت

ننتقل الان الى الاجارة من فيكم ساكن بالايجار يرفع يده مم اللي ساكنين بالايجار يركزون معنا اللي ساكن ملك اللي ساكن ملك عنده سوق ولا ما عنده اذا كان عنده سوق فهذا العقد اللي بينك وبين السائق - 00:00:09

عقد ايش عقد ايجاره فركز ايضا معنا خلاص طلاب الجامعة مسكنين مجانا اجل يروحوا يتقوها يعني ولا لا حتى طلاب الجامعة طلاب اللي يطلع عند السكن ويأخذ سيارة برياليين من الجامعة الاسلامية للحرم هذا عقد ايجاره ولا لا - 00:00:42

عقد ايجاره صح ولا لا؟ ركزوا معنا ما في حل نبدأ ايها الاخوة الكرام بالنسبة لاركان الاجارة او لعقد لازم. يعني ايش الايجار عقد لازم يعني ليس لاي من الطرفين فسخه الا بالتراضي. خذوا فائدة العقود منها عقود لازمة - 00:01:06

اللازمة عقد الاجارة رحت انت لمن جيت من فين يا شيخ - 00:01:30

جيت من داغستان للمدينة واخذت لك غرفة قالوا لك سكن الجامعة السكن مليون ما في. سكن انتظر فاضطريت تستأجر الغرفة. قال لك او جرك الغرفة لمدة سنة. بعشرة الاف ريال واستأجرت منه الشقة لمدة سنة بعشرة الاف ريال واعطيته مقدم ستة أشهر خمس الاف - 00:01:52

بعد يومين كلموك سكن الجامعة قالوا تعال توفر سكن مجانا رحت للسكن انت الان متورط في الغرفة ذهبت الى صاحب الغرفة قلت لهانا خلاص ابغى فلوسي وخذ غرفتك هل يلزمك انه يرد لك فلوسك ويفسخ العقد ولا لا؟ لا يلزمك ذلك. اذا تراضيتم فالحمد لله رب العالمين - 00:02:17

يُشترط اختيار مثلاً يقول ثلاثة أيام أنما انظر مثلاً ممكناً لكن المقصود إذا تم العقد فهو عقد لازم لا يفسخ إلا بالتراضي أيوه
هذا من فسخ العقد - 00:02:43

برضا لابد من الرضا نعم. اذا وضح معنى العقد اللازم طيب والعقد الجائز مثل ايش الوكالة اوكلك يا فلان في بيع هذه القارورة. اخذت هذه القارورة وحيث تبيعها. اتصلت عليك قلت تعا - 00:03:01

العقد نعم اذا الوكالة عقد جائز للكلا الطرفين - 00:03:20

فـيـهـ عـنـدـنـاـ عـقـوـدـ جـائـزـةـ لـطـرـفـ وـلـازـمـةـ لـطـرـفـ مـاـثـلـ عـلـىـ عـقـدـ جـائـزـ منـ طـرـفـ وـلـازـمـ منـ طـرـفـ الـجـعـالـةـ لـازـمـةـ منـ طـرـفـ المـذـهـبـ
هيـ جـائـزـةـ لـيـسـتـ لـازـمـةـ المـذـهـبـ جـائـزـةـ منـ الـطـرـفـيـنـ الـجـعـالـةـ - 00:03:35

الرهن احسنت الرهن لازم من جهة الراهن وجائز من جهة المرتهن. يعني انت مثلا اشتريت سيارة بمئة الف تدفع بعد سنة قال لك ارهن عندي بيت رهنت البيت جاء هو بعد يومين قال خذ الرهن ما عاد لي حاجة في الرهن انا واثق فيك - 00:03:57
من حقه ان يفسخ الرهن يفك الرهن نعم اذا هو جائز في حقه. من حقك انت تجي تقول له الا سلمني الرهن غصب عنك لا من هو لازم في حقك؟ واضح يا مشايخ - 00:04:21

اللي يقول واضح يرفع يده سعد واضح طيب الحمد لله نبدأ الان في اركان الاجابة ركزوا معنا اركان الاجابة المؤجر اللي هو صاحب العماره اللي انت ساكن فيها خلاص؟ والمستأجر - 00:04:35

اللى هو حضرتك اللي ساكن في الشقة خلاص والأجرة هي العشرة الاف اللي تدفعها في اول السنة ولا العشرين الف ولا كله عاد

بحسب ما ذكرت العين المستأجرة هي الشقة وصيغة العقد هي اللي وقعت عليها الله يحفظك اول ما سكتت - [00:04:59](#)
خلاص؟ طيب بالنسبة للمؤجر يشترط ان يكون جائزة التصرف وهذا كما قلنا في البيع جائز التصرف ما يحق لغيره ان يتصرف طيب يتعلق بالمؤجر مسألة اذا تلفت العين من غير تعد ولا تفريط منك يا ايها المستأجر فضمانها عليك - [00:05:21](#)

ولا على المؤجر ضمانه على المؤجر ضمانه على المؤجر واذا تلفت تلفا كاملا انفسخ عقد الایجار ولهذا مثلا لو واحد استأجر عمارة ثم جاءت الازلة وارزواها هذه العمارة وبباقي على عقد الایجار عشرة سنوات - [00:05:41](#)

من اللي يتحمل الخسارة هذي المؤجر صاحب العين فنقول يحق للمستأجر ان يسترد ما دفع وينفسخ عقد الایجار بذلك واضح من المسائل ايضا عندنا الكلام عن المستأجر المستأجر يشترط ان يكون عند جائزة تصرف - [00:06:00](#)

بالنسبة للمستأجر العين المستأجرة لها شروط. الشرط الاول ان تقع الاجرة على المنفعة لا على العين هل يصح واحد يقول لو سمحت استأجر منك الماء هذا لشربه لا استأجر منك رغيف لاكله لا لأن هنا العقد واقع على ايش - [00:06:19](#)

على المنفعة ولا على العين؟ على العين وعقد الاجارة يقع على المنفعة الثاني طيب المنفعة هذى نوعان عندنا منفعة تتعلق بأدمي مثل السائق اللي يشتغل عندك بالاجرة هذا السوق العقد اللي بيتك وبينه عقد ايجارة على منفعة عين ولا منفعة ادمي - [00:06:40](#)
منفعة ادمي هذا نوعان اذا قدر نفعه بالوقت فهو اجير خاص. واذا قدر بالعمل فهو اجير مشترك يعني الان انت متفق مع السوق تقول له كل يوم من الساعة ثمانية الصباح الى الساعة اثنين الظهر تكون عندي - [00:07:04](#)

تشتغل في مشاويري حددت له بالمشوار ولا بالزمن بالزمن هذا اسمه اجير خاص. ما حكمه من الاحكام التي يختلف فيها الاجير الخاص عن الاجير المشترك ان الاجير الخاص لا يضمن ما تلف بيده من غير تعد ولا تفريط [00:07:23](#)
لا يعني مثلا انت مشغل حركة الاقل خادمة مثلا في البيت تمام؟ وهي تطبخ من غير تعد ولا تفريط انحرق الاقل من غير تعد ولا تفريط. هل تضمنها قيمة هذا الطعام - [00:07:44](#)

لا لانه اجير خاص. اما الاجير المشترك انت اخذت طعام سمك ورحت يوم الجمعة عند المحل قلت خذ هذا السمك اطبخه لي. اجيء بعد ساعة مشيت بعد ساعة؟ قال لك والله احترق من غير تعد ولا تفريط. نقول يضمن - [00:08:01](#)
واضح؟ لايوجد؟ لان الاجير المشترك يأخذ اموال الناس كثيرين فاذا حكمنا عليه بأنه لا يضمن ادى هذا الى ظياع اموال الناس خاصة انه يأخذ المال ويختفي به يعني في محله - [00:08:17](#)

ماشي؟ طيب ننتقل الان الى منفعة العين منفعة العين مثل استئجار الشقة اللي انت ساكن فيها من شروط الاجرة ايضا ان تكون الاجرة واقعة على منفعة مباحة خرج بذلك المحرمة - [00:08:32](#)

كما لو استأجر شخص قال عقد جرى على قتل مسلم نعود بالله هذا عقد باطل وايضا يشترط الا تكون في قربة وطاعة من الطاعات يقول تعالى. ابغى استأجرك بيتك وبينك عقد ايجارة انه كل يوم من الساعة ثمانية الى اثنعش تقطن في المسجد تصلي - [00:08:52](#)
تمام؟ نقول لا يصح عقد الاجارة على على قربة من القرب واضح؟ لان القربة لا تكون يطلب اجرها الا من الله سبحانه وتعالى. طيب الامامة والاذان المذهب يقول لا يصح فيها الاجرة - [00:09:12](#)

لكن يصح فيها ان يأخذ رزقا من بيت المال يعني يأخذ راتب من آآ الحكومة او بيت المال كذلك يصح ان يأخذ من غلة الوقف يكون فيه وقف شرطه ان غلة هذا الوقف للامام او المؤذن ويصحون فيها الجعالة ايضا وستأتي معنى الجعالة - [00:09:29](#)

طيب الثالث خلينا نكمل ونشوف بعدين. الثالث ان يكون هذه المنفعة مقدورا على تسليمها تذكرون السيارة اللي ضاعت هذيك تذكرونها ولا نسيت لو واحد قال لا انا ما ابيعها انا اؤجرها يجوز نقول لا تصح لا يصح بيعها ولا يصح اجارتها. كذلك يشترط ان تكون - [00:09:50](#)

المنفعة المملوكة للمؤجر المشترط ان تكون المنفعة المملوكة للمؤجر. وليس المشترط ان تكون العين المملوكة للمؤجر. في فرق يعني لو استأجرت عمارة لمدة عشر سنوات هل من حقك انك تؤجر الشقق ولا لا؟ من حقك هل تملك العمارة - [00:10:15](#)
لا لكنك تملك المنفعة فيجوز ان تؤجل. لكن لو استعرت سيارتي قلت لو سمحت ممكن استعير سيارتكم ثلاثة ايام عندي مشاوير. اعرتها

لك هل يجوز لك ان تؤجرها لا لأن المستأجر لا يملك المنفعة انما يملك الانتفاع بنفسه فقط - 00:10:39

طيب من شروط ايضا المستأجر ان تكون المنفعة معلومة اما بالوصف او بالعرف كيف بالوصف يقول وقف سيارة يقول وصلني من هنا من بوابة الجامعة الإسلامية الى الحرم عند باب السلام - 00:10:57

المنفعة معروفة بايش بالوصف قد تكون المنفعة معروفة بالعرف مثل ايش مثل استخدام البيت وكذا لكن ايضا مثل واحد يوم الجمعة واقف على الشارع وجا باص ولا من السيارة ميكروباص هذا الصغير اشر له وركب - 00:11:17

وراح وصلوه عند الحرم هنا العرف دلنا على المنفعة المطلوبة وهي منفعة التوصيل الى الحرم. واضح؟ ولم يتم التعاقد عليها نصا. وايضا شف هذي مسألة فيها عرف في المنفعة وعرف في الاجرة - 00:11:39

هل لما ركبت السيارة قال لك الراكب يدفع ريالين لأنك انت تركب ساكت وتنزل الحرم كم تعطيها يا شيخ ريالي صح ولا لا ياشيخ تغير مع ارتفاع البنزين تغير هذا كم صار - 00:11:58

اخر عهدي انها برياليين انك يوم الجمعة في اي مكان في المدينة تركب بالنفر هذا برياليين عليه عمل اهل المدينة طيب فنقول هنا المنفعة معروفة بالعرف وايش؟ والاجرة معروفة بالعرف. ننتقل الى الاجرة يشترط ان تكون معلومة بالنص - 00:12:19

توقف سيارة تقول وصلني الى جامعة طيبة بعشرة ريال الاجرة معروفة بالنص. وقد تكون معروفة بالعرف زي صاحبنا اللي ركب الباص ودفع ريالين هذا ما يتعلق بمسائل الاجارة فيها اخر مسألة - 00:12:40

يقول لك ان الاجرة تجب بالعقد ما لم تؤجل يعني اذا تعاقدت مع شخص على عقد اجارة للعين ثلاث سنوات متى تدفع الاجرة؟ اذا اتفقتم على موعد فعلى ما اتفقتم عليه على حسب الاتفاق. اذا لم تتفقوا على موعد فالاصل ان تدفع الاجرة عند - 00:12:56

عند ايش؟ عند العقد. واما الصيغة فتكون دالة على المقصود وقد سبق بيان ذلك اما بالقول او بالفعل. القول يقول وصلني للمكان الفلانى بعشرة والفعل واقف على الشارع وقف السيارة ركب السيارة نزل في الحرم وهم ساكتين هذه صيغة ايش - 00:13:17

فعالية تأخذ بعض التمارين في الاجارة. نعم اي نعم استأجرت شقة وحدة حتى مو شقتين ورحت اجرت هذه الشقة لشخص هل يجوز ذلك؟ المذهب انه يجوز لك ان تؤجر وهذا مذهب الجمهور - 00:13:36

نعم المذهب انه لك ان تؤجر اذا اشترط هل هو الشرط صحيح ولا فاسد؟ المذهب انه شرط فاسد طيب يعني المذهب يقولون ان هذا مخالف لمقتضى العقد. يقولون كما انه لا يجوز في البيع تقول ابيعك بشرط ما تبيع. كذلك ما يجوز اجرك بشرط - 00:14:02

ما تأجر لكنهم اشترطوا شيء شوف اشترطوا في من يؤجر من الباطن اللي يسموه الان التأجير من الباطن صح ولا لا المستأجر اذا اراد ان يؤجر لغيره لا يجوز ان يؤجر الا لمن كان يماثله في الانتفاع - 00:14:20

اما اذا كان اكثر منه ضررا فلا يجوز. يعني استأجرت شقة رحت لصاحب العمارة وقلت انا عريس جديد وانا وزوجتي وكذا ونستأجر شقة قال والله طيب انا ودي ناس يعني - 00:14:35

ايه هذى هدوء بالعمارة وكذا واستأجرت جلست يومين ما ناسبتك الشقة رحت شفت واحد عنده خمسطعشر ولد كل واحد فيهم منهم عشرة مراهقين وثلاثة يعني اه صغاري والمقصود ورحت اجرته الشقة يجوز - 00:14:48

لا ليش؟ لانه اجره بما هو اكثر منه ظررا حتى لو ما فيه شرط لو ما فيه شرط فنقول لا يجوز ان تؤجر الا بما يساويه في ايش؟ في الانتفاع او اقل منه في الضرر. تأخذ بعض - 00:15:09

نعم حتى لو ما فيه شرط ما يجوز مثلك او دونك في الضرر. نعم - 00:15:25