

ماهي التزامات المؤجرين والمستأجرين في إيجار العقارات ؟ | المال والحياة | مع الشيخ د. منصور الغامدي

منصور الغامدي

بها ازهرت من معاني الوفاء. رياض التصافي ومرج الفخاء يجازى بها صانع المكرمات وفاء لذي الفضل صارت لهم دليل حياة واسمى شعار دليل حياة واسمى شعار. بسم الرحمن الرحيم مشاهدنا الكرام السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته. تحية طيبة نبعثها لكم في هذا المساء - 00:00:00

واها ومرحبا بكم في برنامجكم المال والحياة ما هي التزامات المؤجرين والمستأجرين في اجار العقارات هل يحق للمؤجر رفع الايجار على المستأجر هل يحق للمستأجر ان يؤجر العقار على غيره - 00:00:38

هل يجب على المستأجر تصليح وصيانة العقار لو حصل ظرف للمستأجر يمنعه من اكمال العقد. فهل يحق له الخروج من العقار وفسخ العقد هذا وكثير من الاسئلة حول هذا الموضوع سنتناقش فيها واياكم مع ضيف البرنامج الدائم فضيلة الشيخ الدكتور منصور ابن عبدالرحمن - 00:00:56

استاذ الفقه ببرنامج اكاديمية زاد التعليمي اهلا وسهلا بك شيخنا الكريم. حياكم الله وحياء الله السادة المشاهدين اه بداية نريد ان ننوه عن السؤال التفاعلي لهذه الحلقة ما هي اسباب الخلاف بين المؤجر والمستأجر في العقارات - 00:01:19 وكما نود ان نذكر سؤال التصويت الذي هو ماذا تفعل اذا اختلفت مع مالك العقار في تفسير احد بنود عقد الايجار نجدد الترحيب بك فضيلة الشيخ وبداية تحدثنا يا شيخ عن اهمية معرفة احكام - 00:01:36

العقارات والعقود التي حولها. طيب بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين. اللهم علمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين - 00:01:56

اه اما بعد المسلم مراقب لله سبحانه وتعالى ممتثل له عبد له مطيع لامره مستجيب لنهييه يمتثل امر الله سبحانه وتعالى وشرعه في كل شأن من شؤون حياته لا شك ان من شؤون الحياة التي نعيشها اليوم ما يتعلق بسكنى الناس - 00:02:11

كل الناس يسكنون في العقارات سواء كانت سكناهم لها على طريق الملك او كانت على طريق الايجار او كانت على طريق الانتفاع بالهبة او غير ذلك من اشكال الانتفاع والسكنى - 00:02:33

كلها لا شك انها محكومة بدين الله وبشرعه وبمصالح الناس وبشروط الناس التي تعاقدوا عليها فهذا كله مما ينبغي للمسلم ان يمتثله وان يراقبه لذلك وجه السكن من اوجه الحياة المهمة اليوم - 00:02:45

آ والتي جاءت الشريعة بتنظيم لها وظبط لها بظوابط عامة وبظوابط خاصة اه طيب شيخنا ما هي الضوابط العامة للايجارات ايجارة العقارات الضوابط العامة هذي يعني وهناك عدد من الضوابط العامة التي جاءت في عموم العقود. هم - 00:03:03

وفي عقود الايجار من هذه الضوابط العامة مثلا قول الله سبحانه وتعالى وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الاثم والعدوان مثلا هذا ضابط عام في الشريعة الاسلامية يعمل به في عقود البيع والاجارة - 00:03:25

والسلام وغيرها من العقود والشركات وغيرها فلا يجوز للمسلم مثلا ان يبيع سلاحا لمن يستخدمه فيما حرم الله ولا يجوز للمسلم ان يؤجر عقارا لاستخدامه فيما حرم الله ولا يجوز انشاء شركة تجارية تتاجر فيما حرم الله. فمثلا هذه كلها الضابط العام لها -

00:03:48

انه لا يجوز للمسلم ان يكون شريكا او معيناً او جزءاً من الاثم والعدوان وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الاثم والعدوان. نعم. كذلك من الضوابط العامة في الشريعة الاسلامية ما جاء في حديث ابن عمر وابي هريرة رضي الله - [00:04:12](#) تلغهم ان النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن الغرر اذا العقود المشتملة على الغرر الجهالة الفاحشة التي تسبب النزاع والخلاف فان هذا منهي عنه في شريعة الاسلام كذلك من شيخنا بالنسبة للغرر يعني تبين لنا يعني ما معنى الغرر؟ الغرر له معنيان - [00:04:30](#) اساسية. المعنى الاول هو مجهول الحصول وعدمه يعني لا يدري هل يحصل ام لا لا يدري هل يحصل ام لا يحصل والثاني والمعلوم الوقوع لكنه مجهول المقدار والصفة والهيئة او الصفة او الهيئة او المدة جهالة فاحشة تؤدي الى النزاع يعني جهالة ممكن تعطينا مثلاً مثال على مثال فمثلاً الايجارات يعني - [00:04:51](#)

مثلاً فلما نتكلم عن الايجارات ان يؤجره عقداً مجهول المدة ايجار يكون مجهول المدة يعني ليس له نهاية هذا مجهول المدة او ان يؤجره دون ان يشترط مبلغاً محدداً للايجار بناء على الثقة ويقول خلاص مثلاً ما سيأتي منك سوف اقبله ايا كان - [00:05:17](#) ثم بعد ذلك يحصل النزاع والخلاف والشقاء. نعم. او ان يقول سوف اؤجرك مثلاً غرفة وهذه الغرفة ستكون يعني مناسبة لك ولا يتفقان على تحديد هذه الغرفة او يتفقا على مساحتها او على مواصفاتها - [00:05:41](#)

فيفاجئ المستأجر مثلاً بان هذه الغرفة صغيرة جداً والمؤجر يقول انا كنت اظن انها كافية لك هيحصل بناء على فهذه الجهالة في التعاقد للغرر يعني. الجهالة في التعاقد تدخل في نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن الغرر - [00:05:59](#) لان الغرر مفسد للعقود يسبب النزاع والشقاق والخلاف بين الناس نعم هذا الضابط الضابط الثاني يا شيخ. نعم. طيب الثالث. اه من الضوابط كذلك المهمة في عقود ايجار العقارات احترام الشروط بين المتعاقدين - [00:06:17](#)

التي لا تخالف شريعة الاسلام المسلمون على شروطهم والصلح جائز بين المسلمين المسلمون على شروطهم الا شرطاً احل حراماً او حرم حلالاً والله سبحانه وتعالى قد قال في كتابه الكريم يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود - [00:06:33](#) ما دام المسلم قد تعاقد عقداً فينبغي له ان يحترمه وان يلتزم به وان تراعى شروط هذا العقد وبنوده هذه من الضوابط العامة التي ينبغي يعني مراعاتها وغيرها من الضوابط العامة المتعلقة بعقود الايجار. هذه ضوابط عامة للشريعة الاسلامية في - [00:06:55](#) يعني مجمل عقود الايجارات في مجمل عقود الايجار. طيب بالنسبة يا شيخنا لكتابة العقد هل يعني تحبذ كتابة العقد او هي واجبة او مستحبة اه كتابة العقد نوع من التوثيق له - [00:07:14](#)

الذي استحبه الشريعة آآ التعاقد ينعقد في الشريعة ايجاب وقبول بتلاقي ارادة الطرفين. بايجاب او بقبول او بمعاطاة بما يدل على رضاهما على هذا العقد لكن درءاً لحصول نزاع او شقاق او خلاف بينهما فان الشريعة قد حثت المتعاقدين - [00:07:31](#) على تدوين هذا العقد وكتابته وجاء النص على هذا في اية الدين قال الله سبحانه وتعالى يا ايها الذين امنوا اذا تداينتم بدين الى اجل مسمى فاكتبوه لان العلاقة التي تكون مستمرة - [00:07:58](#)

العلاقة الدين التي تكون مسلمة وعقد الايجار بالمناسبة هو احد اشكال المداينات نعم. لماذا لان ان تم تسليم الاجرة مقدماً فان هذه المنافع سوف تحصل لاحقاً وان استوفى المنافع ابتداءً فان الاجرة سوف تدفع لاحقاً. فلذلك - [00:08:15](#) الاجارة قطعاً سيكون فيها احد العوظين متأخر. نعم. واحد العوظين متقدم فلذلك هي تدخل في هذه الاية آآ دخولاً اولياً يا ايها الذين امنوا اذا تداينتم بدين الى اجل مسمى فاكتبوه - [00:08:38](#)

وليكتب بينكم كاتب بالعدل. لذلك لا بد ان يكتب عقد الايجار حتى يزول هذا النزاع والخلاف الا ان نقول ليس هذا واجباً يعني لا نقول ان من ترك الكتابة فانه قد فعل امراً محرماً - [00:08:55](#)

لكنه قد فعل خطأ. نعم. قد فعل خطأ يعني يسبب نزاعاً وشقاقاً. وانت في غنى. والمسلم في غنى المؤجر او المستأجر في غنى عن هذا الامر ويحب ان يكون عقده واضحاً والشريعة جاءت بحفظ الحقوق - [00:09:08](#) وتوثيقها وحفظ حقوق الاطراف اه لان هذا نوع من انواع حفظ المال هذا نوع من انواع حفظ المال والله تعالى. طيب يا شيخنا هل يحق للمؤجر صاحب الاجار صاحب الملك - [00:09:23](#)

ان يرفع من قيمة الايجار بعد فترة من الزمن يعني بعد مرور مثلا آ ست اشهر او سبع اشهر ارتفعت العقارات هل يجوز ان يرفع من الاجار اي نعم اه - [00:09:37](#)

يعني للجابة على هذا السؤال حقيقة نحب ان ننبه الى يعني تفصيلا فيه فنقول ان الاحوال العادية فلنتكلم عن الاحوال العادية الاحوال العادية التي لا يوجد فيها مثلا آ قانون او نظام او تدخل او شروط محددة لا وانما هو عقد ايجار معتاد او عادي - [00:09:50](#) بسيط وسهل الاصل ان المؤجر لا يحق له رفع قيمة الايجار او رفع مبلغ الايجار في اثناء عقد الايجار وانما يحق له رفع مبلغ الايجار في نهاية العقد في نهاية العقد عند ابتداء العقد الجديد - [00:10:16](#)

عند تجديد العقد او عند ابتداء عقد جديد اخر اذا لما يعقد عقد ايجار فلنفترض انه عقد ايجار اه سنوي مثلا ففي اثناء هذه الفترة عقد الايجار الذي مدته سنة تبدأ من اول السنة الى اخرها - [00:10:43](#)

لا يحق لاحد من الطرفين ان يعدل بهذا العقد الا بموافقة الطرف الاخر فاذا انتهت المدة وبدأ العقد الجديد فانه يحق للمؤجر ان يرفع الاجرة او ان يخفض الاجرة او ان يطالب المستعجل بتخفيض الاجرة - [00:11:02](#)

في هذه الفترة الجديدة وفقا للشروط التي يتفقون عليها وفقا لهذه الشروط التي لانه احيانا ينص العقد على ان فترة التعديل او آ تجديد العقد ينبغي الاخطار بها او الاتفاق فيها - [00:11:21](#)

مثلا قبل شهر من نهاية العقد السابق فرضا ان العقد الاول يبدأ من محرم وينتهي بذي الحجة فربما تنص بعض عقود الايجار على ان العقد سيتجدد لمدة سنة جديدة ما لم يخطر احد الطرفين الاخر برغبته في انتهاء العقد قبل شهر - [00:11:39](#) او تغيير مثلا احد بنود او تغيير احد بنود العقد قبل شهر. نعم. فنقول للطرفين اذا انتهى شهر ذي القعدة ولم يخطر احد الطرفين الاخر فان العقد قد تجدد لسنة جديدة - [00:12:04](#)

بناء على الشرط الذي وضعوه بنفس الشروط السابقة. اذا لو اردت ان ارفع الايجار او اردت انت ان تخفض الايجار فلا بد ان نتفق على هذا قبل انتهاء شهر ذي القعدة - [00:12:18](#)

لماذا؟ لان قد نصينا في العقد على ان ثمة شهر للاخبار بين الطرفين فلا بد ان نصح او او ان نظهر رغباتنا التي نرغبها قبل الفترة هذي حتى ينعقد العقد الجديد - [00:12:31](#)

وفقا للرغبات الجديدة او انه يتم انتهاء واخلاء العقار حينئذ هذا فيما يتعلق بالاحوال العادية طيب هدي احوال عادية. طيب الاحوال مثلا اللي غير العادية؟ غير العادية. ايه نعم احيانا - [00:12:49](#)

وهذا يقودنا الى مسألة وهو ما حكم يعني تدخل الدولة في عقود الايجارات ما حكم تدخل الدولة في عقولهم؟ بمعنى تدخل الدولة بالتسعير كأن تقول الدولة مثلا آ يصدر نظام انه لا يحق للمؤجر ان يغير الايجار - [00:13:04](#)

لا يحق للمؤجر ان يرفع الايجار في كل سنة الا بنسبة اه خمسة بالمئة مثلا او لا يحق آ للمؤجر ان يخفض الايجار او ان يرفع الا بنسبة تذبذب عشرة بالمئة مثلا - [00:13:25](#)

في كل سنة عن السنة التي قبلها فما حكم تدخل الدولة التسعير في عقود الايجارات او ان تقول مثلا ان عقود الايجارات في هذه المنطقة الفلانية لا يحق لاحد ان يؤجر فيها بما يزيد عن مثلا - [00:13:41](#)

مئة دولار في الشهر مثلا نعم. او مئة دولار في السنة وهكذا فما حكم اه تحديد وتسعير الدولة لعقود الازارات. اننا نقول ان الاصل ان الاصل ان الدولة لا ينبغي لها ان تتدخل - [00:14:00](#)

في العقود بين الناس العقود المدنية بين الناس عقود البيع وعقود الاجارة وغيرها هذا هو الاصل وانما تترك بحسب العرض والطلب بين الناس هذا الاصل الاصل ان الناس احرار فيما يرغبون ان يؤجروا به او يبيعوا به او يستأجروا بها او يشتروا به - [00:14:17](#)

الاسعار التي يرغبونها هذا الاصل وفي الحديث لما طلب من النبي صلى الله عليه وسلم حديث انس رضي الله عنه لما طلب منه النبي صلى الله عليه وسلم التسعير رفض النبي صلى الله عليه وسلم التسعير وقال ان الله هو المسعر القابض الباسط - [00:14:38](#)

اذا هذه الاسعار تتحدد بحسب ظروف السوق ودائما التدخل يكون مؤثرا في الاسعار تأثيرا سلبيا لانه يعني سيعزز احد الطرفين على

الآخر اذا كان مثلاً تقول انت هذا الاصل طيب اذا كان مثلاً - [00:14:53](#)

بدأ أصحاب العقارات في رفع الایجارات بشكل مبالغ فيه. ایوه احسنت اه متى اه نخرج عن هذا الاصل نخرج عن هذا الاصل في حال وجود خلل نعم. في حال وجود خلل - [00:15:11](#)

مثلاً يعني ولذلك تدخل الدولة ينبغي ان يكون مقيداً بالاحوال آ الضيقة الضرورية عند الحاجة وليس هو الاصل فمن امثلة تدخل الدولة ان يكون هناك احتكار فيأتي مجموعة من ملاك العقارات مثلاً - [00:15:28](#)

الذين يملكون جملة كبيرة من العقارات فيتفقوا فيما بينهم اتفاقاً معيناً على رفع اسعار العقارات بطريقة معينة فهنا تدخل الدولة لاصلاح هذا الخلل. نعم او احياناً يكون هناك احتكار من جهة - [00:15:51](#)

اه الطلب كيف اه ان يكون المستأجر مثلاً هناك شركات كبرى تستأجر اه موظفيها مثلاً او لعمالها او لعمالها تتفق فيما بينها على تحديد طريقة في الطلب نعم اذن عند وجود الاحتكار العرض او احتكار الطلب - [00:16:11](#)

ينبغي ان يكون هناك تدخل لاجل اصلاح هذا الوضع هذه هي الظروف التي الضيقة التي ينبغي تدخل الدولة فيها والا في الاصل ان الدولة تكون لا تتدخل في الاحوال الطبيعية والعادية لان في القرآن الكريم - [00:16:33](#)

الا ان تكون تجارة عن تراض منهم. الاصل ان الاسعار يتم الاتفاقية بتراض بين الطرفين. بارك الله فيك. نأخذ فاصل ونعود اعزائي المشاهدين فاصل قصير ثم نعود ابقوا معنا هل رغبت يوماً في بيع سلعة وبحثت عما يوفر لك مشترياً بسعر جيد؟ وهل رغبت في شراء عقار؟ فذهبت لمن يدلك على - [00:16:50](#)

اما يناسبك هذه هي حقيقة السمسرة وعمل السمسار حلال. والاجرة عليه مباحة. ويجب ان يكون السمسار ناصح فيدل صاحب السلعة على افضل مشتر ويدل المشتري على افضل سلعة. مصداقاً لقول النبي صلى الله عليه وسلم - [00:17:22](#)

الدين النصيحة ويجب ان يكون صادقاً في وصف السلعة فلا يغالي فيها ولا يحط من قدرها من وسطه بائعاً كان او مشترياً. واذا حكماء في تقدير ثمن السلعة فليقوموا بالعدل. فهي شهادة وامان - [00:17:42](#)

انا قال تعالى الا شهداء بالقسط. واذا عمل السمسار ل احد المتعاقدين لم يجز له ان يتواطأ ومع الطرف الاخر على زيادة السعر او انقاصه فهذا غش وخيانة. لا سيما اذا تولى السمسار العقد لانه - [00:18:02](#)

مؤتمن ويأخذ السمسار اجرتة من البائع او المشتري او منهما بحسب الشرط او العرف. فاذا لم يكن شرط ولا عرف فالاجرة على من وسطه منهما. ويجب ان تكون الاجرة معلومة. بان تكون مبلغاً مقطوعاً كعشرة او نسبة - [00:18:32](#)

مئوية من ثمن السلعة كائنين بالمائة مثلاً. او يقول له بعه بمائة وما زاد فهو لك. قال ابن عباس لا بأس ان يقول بع هذا الثوب فما زاد على كذا وكذا فهو لك. وقال ابن سيرين اذا قال بعه بكذا - [00:18:52](#)

فما كان من ربح فهو لك او بيني وبينك فلا بأس به. وهذا من الشروط الجائزة. فيجب الوفاء بها. قال النبي صلى الله عليه وسلم المسلمون على شروطه الا شرطاً حرم حلالاً او احل حراماً - [00:19:12](#)

اهلاً وسهلاً بكم مشاهدينا الكرام من جديد في برنامج المال والحياة ونتكلم اليوم عن الایجارات واحكامها في الشريعة الاسلامية وصلنا الى سؤال يدور حول هل يجوز للمستأجر ان يؤجر العقار لغيره - [00:19:34](#)

آآ بسم الله الرحمن الرحيم الاصل ان الاجارة هي عقد يملك به المستأجر هذه المنفعة لهذه المدة التي استأجرها واذا تملك هذه المنفعة فانه يجوز له ان يؤجرها لغيره ويجوز له ان يستهلكها بنفسه - [00:20:00](#)

هذا الاصل فاننا نقول اذا الاصل انه لا مانع اذا استأجر انسان عقار ان يؤجره الى غيره لكن هناك عدد من الضوابط التي ينبغي التنبيه لها. اولاً انه لا ينبغي ان يؤجره لمن هو اعلى منه في الضرر - [00:20:22](#)

فرضاً ان صاحب العقار قد اجر هذا العقار اه مثلاً لي وانا عندي اسرة مشكلة مثلاً من اه زوجة وطفل والمؤجر راعى ان هذه الاسرة صغيرة فلا يحق لهذا المستأجر ان يؤجر هذا العقار مثلاً - [00:20:39](#)

الى اسرة اخرى مشكلة مثلاً من زوجة وعشرة اطفال نعم. لان الضرر الذي سيحصل بهم في العقار ابلغ من الضرر الذي سيحصل من

المستأجر الاول اذا الضابط الاول الا يكون التأجير - 00:20:59

الى شخص اعلى منه في الظرف وانما هو مثله او دونه في الضرر. طيب. الامر الثاني ان يراعي الضوابط والمصالح التي رويت في عقد الاجارة فمثلا وان كان هو اقل منه وهذا داخل في الضابط الاول. وان كان هو اقل منه في الظالم لكن قد يحصل ضرر من نوع اخر. مثلا - 00:21:16

نفترض ان هذه العمارة مخصصة لسكن العوائل فجاءت عائلة واستأجروها فجاء احد المستأجرين واراد ان يؤجر لزملاء له في الجامعة مثلا وليس معهم عوائل ربما يظايق هذا جيرانه من العوائل الاخرى وجود - 00:21:35

اه شباب بدون عوائل مثلا في هذه العمارة المخصصة للعوائل. نعم. فنقول هذا نوع من الضرر الذي حصل. والذي لا يحق لهذا

المستأجر ان يحدثه بتأجيله لطرف اخر الضابط الثالث - 00:21:56

وهو ضابط كذلك مهم الا يكون ممنوعا من هذا في العقد فلو نص العقد بين المؤجر الاول والمستأجر انه لا يحق لك ايها المستأجر ان

تؤجر الى طرف ثالث او الى طرف اخر - 00:22:10

فاننا نقول لهذا المستأجر ينبغي عليك ان تلتزم بهذا البند ولا يحق لك ان تؤجر الى طرف اخر ما دمت ممنوعا منه لان للمؤجر مصلحة

في هذا الشرط لذلك اشترطه - 00:22:26

نعم. فبالتالي نقول اذا روعي في الاجارة من الباطن هذي تسمى الاجارة من الباطن يعني ان يستأجر انسان عقار ثم يؤجره من

الباطن. لاشخاص اخرين. ايوه احيانا احيانا يا شيخ يذكر في العقد اه يذكر في العقد ويجوز له ان يؤجل - 00:22:39

لغيره هذا خلاص يعني اذا ذكر في العقد خلاص يعني يعتبر يعني يعتبر الفعل اه اذا ذكر في العقد يعتبر هذا الفعل مسموحا واذا ذكر

في العقد انه لا يحق له ان يؤجره الى غيره - 00:22:57

فهذا يعتبر ممنوعا واذا سكت عنه فانه مسموح بالضوابط التي ذكرناها. صحيح طيب بالنسبة للاحكام المتعلقة بتلف العقار اذا استأجر

المستأجر اولك ترى عقارا فكان به تلفيات اه ما الحكم في هذه يعني تلف العقار - 00:23:11

يعني آا اذا كان العقار تالفا من قبل واستأجره على هذه الصورة فلا اشكال هذا استأجره وهو تالف ويعلم انه تالف واستأجره بهذه

الصفة طيب على من تكون الصيانة في حسب ما يتفقون عليه. حسب الاتفاق. حسب الاتفاق يعني الانسان احيانا قد يستأجر عقارا -

00:23:37

مثلا تالفا ويستأجره باجرة رخيصة باعتبار ان هذا العقار تالف اذا اختلف اذا اختلف المؤجر والمستأجر انت اللي صلح له انا اللي

بصلحه يعني من حق المؤجل ان يمتنع نعم. ويقول انا اجرتك العقار بهذه الصفة وانت تعلم انه مثلا تالف او انه كذا - 00:23:56

وانت تعلم انه وانا قد اريتك واخبرتكم ان هذه الاشياء فيها تلفيات فانت اذا استفدت منه لكن العادة ان يحصل النزاع في التلفيات التي

تحصل بعد الاستئجار. اثناء العقد اثناء عقد الاجارة. هنا حقيقة تكون مسار نزاع - 00:24:16

بين المؤجر والمستأجر ولكن التلفيات التي قبل عقد الاجارة والتي هذي تعتبر عيوباً يجب على المؤجر ان يخبر المستأجر بها اذا

التلفيات نقول اذا كانت قبل عقد الايجار فهي عيوب - 00:24:33

في هذه السلعة ولا مانع ويجوز بيع السلعة او تأجير السلعة بالعيوب ولكن مع وجوب البيان. نعم يعني فرضا ان اه فرضا ان هذا

الكأس مثلا مكسور فاه به شطب مثلا - 00:24:52

او به كسر صغير. هل يجوز ان ابيعه؟ نقول نعم. ولكن لابد ان اخبرك النبي كسر. نعم. فاذا اخبرتك ان به عيبا سواء كان هذا السلعة

المؤجرة او البيت المؤجر فلا مانع. هم. طيب - 00:25:14

فاذا لم اخبر بهذا العيب واكتشفه المشتري او اكتشفه المستأجر نعم بعد العقد فاننا نقول يحق لهذا المستأجر ويحق او يحق لهذا

المشتري ان يفسخ هذا العقد بسبب وجود هذا العيب الذي اكتشفه - 00:25:31

نعم فلنفترض انه اكتشف هذا العيب فنقول يحق لك ان تفسخ هذا العقد او ان او ان يصلح صاحب العقار هذا الخلل. يعني

يخبر المؤجر ويقول له انت الان بالخيار - 00:25:49

اما ان نفسخ هذا العقد تماما واما ان اصلحه وستتكلف قيمة اصلاحه كذا وسوف اخصمها من عقد الاجارة واما ان نتفق ان الاصلاحات سوف تكون عليه ولكن خفض عقد الاجارة بقيمة بقيمة كذا مثلا فيتفقون على شيء جديد - [00:26:06](#)

ولكن من حقه اذا لم يحصل اتفاق ان يرد عقد اه ان يفسخ عقد الايجار ويرد العين المؤجرة الى صاحبها الاول ويقول انتهى ولا يوجد بيني وبينك عقد لان هذه - [00:26:24](#)

السلعة او هذا السكن معيب ولا اريد ان استخدمه هذا في هذا هذا في بعد العقد بالاشياء التي آآ اخفيت طيب بعد العقد آآ حصل مشكلة او حصل العيب او حصل آآ خلل في العقار صيانة مثلا صيانة كهربا صيانة آآ سباكة احسنت - [00:26:34](#)

الاشياء التلفيات والصيانات ما يحتاجه العقار. حقيقة تتنوع انواعا كثيرة اه اقصاها واشدها التلف الذي يمنع الانتفاع بالعين المؤجرة او بالسكن يعني مثلا فلنفترض ان انسان استأجر عقارا للسكنة حصل هبوط في ارضيات العقار مثلا او انهدام لجدرانه - [00:26:55](#)

او تشطب فيه او تصدع في سقوفي مما يؤذن مثلا بانهياره هذا تلف بالغ يمنع السكنى فيه يعني لابد على هذا المستأجر ان يخلي العقار فنقول اذا حصل هذا التلف - [00:27:21](#)

بعد العقد فهنا بمجرد حصول التلف الذي يمنع الانتفاع بعقد الايجارة فانه يفسخ عقد الاجار وينتهي ونقول للمستأجر ان كنت قد دفعت اجرة السنة كاملة اطلب رد الاجرة الباقية وان كنت لم تدفع شيئا من الاجارة ادفع الاجرة الى - [00:27:36](#)

اليوم الذي حصل فيه التلف والاخلاء فانك تدفع الاجرة الى ذلك اليوم ولا تدفع ما بعد ذلك اذا هذا اقصى انواع التلف وهو التلف الذي يمنع الانتفاع بالعقار طيب بالنسبة للتلفيات البسيطة - [00:27:59](#)

التلفيات البسيطة اه على اه كذلك على درجات ما كان منها من الشيء الاساسي الذي يعتبر من مسؤوليات المؤجر ولنضرب لذلك بعض الامثلة فمثلا ان هناك عقار يحتاج الى آآ اصلاحات - [00:28:14](#)

في آآ عدادات الكهرباء مثلا او في آآ مواسير الباطنة آآ الصرف الصحي اكرمكم الله مثلا او هذي اشياء اساسية هي اصلا من مسؤوليات المالك فنقول للمستأجر من حقه ان تطالب المؤجر باصلاحها - [00:28:34](#)

واذا لم يصلحها فان من حقه ان تدفع انت قيمة اصلاحها وتطالب بها او تخصصها من عقد الايجار هذا الاصل طيب هناك اصلاحات وصيانات اقل من هذي مثلا اه يعني اه تغيير لمبات الكهرباء مثلا - [00:28:58](#)

او اه صنبور المياه مثلا او تجديد بعض الاشياء اه مثلا او بعض الصيانة للنوافذ او للابواب او الصيانة البسيطة فهذه يعني تلفيات او آآ قلالات حصلت بسبب الاستخدام هذي ينبغي على المستأجر ان يصلحها - [00:29:17](#)

يعني لا يطالب المستأجر المؤجر ويقول له اني اطالبك بان تغير هذه اللبة مثلا لا لانه اللبة العادة انها لها عمر افتراضي تستخدم تعتبر هذي من من نوع الاهلاك مثلا اي نعم احسنت هي نوع من انواع الاهلاك. نعم. فهذه الاصل فيها ان المستأجر يقوم بذلك. طبعاً هذا احنا نتكلم عن الاصل - [00:29:41](#)

ولا لا شك انه اذا تشارط المؤجر والمستأجر على يعني طريقة معينة او على شكل معين من انواع العقود فان المسلمين على شروطهم وينبغي لهم ان يلتزموا وان يوفوا بهذه العقود - [00:30:03](#)

هذا فيما يتعلق باحكام التلف والصيانة اجمالاً. طيب هل مثلا احد المستأجرين استأجر بيت آآ بعد مثلا ثلاثة اشهر مرت من العقد اه انتقل انتقلت وظيفته من مدينة الى مدينة اخرى فاضطر للرحيل - [00:30:15](#)

اه ما الحكم في ذلك؟ حكم العقد الايجار هل يفسخ العقد؟ هل له الحق لفسخ العقد آآ واخذ القيمة المتبقية او دفع مثلا ما المدة التي سكنها؟ ما هو الحكم؟ الاصل - [00:30:32](#)

الاصل في العقود ان يتم الالتزام بمدها هذا الاصل فالمؤجر فرضا ان المؤجر حصل له ظرف واحتاج الى العقار هل يحق له ان يخرج المستأجر نقول لا الا بعد انتهاء المدة - [00:30:46](#)

طيب المستأجر لو حصل له ظرف واراد اخلاء العقار نقول الاصل انك تلتزم بالمدة والا تخرج منها هذا الاصل كيف يعالج الانسان هذه اه الظروف التي حصلت له نقول هناك عدد من انواع المعالجات - [00:31:08](#)

المعالجة الاولى ان تؤجر العقار لهذه الفترة المتبقية بالضوابط التي ذكرناها في اول الحلقة وهو على من هو مثلك في الضرر او دون ذلك وعلى من لا يختلف ضرره وان يكون مأذونا لك في هذا الامر - [00:31:24](#)

اه طيب لو قال انه غير مأذون لي في هذا الامر وان المؤجر قد منعني من التأجير من الباطن. نقول من حقه في مثل هذه الحالة ان تطالب بفسخ العقد لعدم امكان - [00:31:37](#)

به ما دام مشروط عليك انه لا تؤجر وانت لا يمكنك باي شكل للانتفاع به بسبب مثلا انتقال وظيفتك او عملك انتقالا اه قهريا مثلا او شيئا خارجا عن ارادتك - [00:31:52](#)

اين من حقه ان تطالب المستأجر او ان تطالب عذرا المؤجر بفسخ هذا العقد او بتمكينك مثلا من التأجير من الباطن على طرف اخر حتى يتحقق لك هذا الانتفاع والله تعالى - [00:32:06](#)

طيب اه عندنا سؤال من احد المشاهدين يتكلم عن اه او يسأل عن حكم الخلو او نقل القدم او ما الى ذلك؟ يقول ما حكم الخلو؟ وهو ان يدفع مالك العقار قدرا من المال للمستأجر كي يترك السكن قبل انتهاء العقد - [00:32:18](#)

اه وينتفع هو به اه يعني صدر اه قرار من مجمع الفقه الاسلامي بجواز مسألة بدل الخلو وانه لا مانع منها شرعا فبالتالي يجوز لو ما هو بدل الخلود نوضحه - [00:32:35](#)

اخواني المشاهدين ان انسان استأجر عقارا لفترة مثلا سنة في اثناء هذه السنة مثلا بعد ستة اشهر اراد ان يخرج من العقار او جاء شخص وقال ما رأيك ان اعطيك مالا - [00:32:53](#)

مقابل ان تخلي هذا العقار واسكن في محلك مثلا او هذا الدكان وانا ابسط في هذا الدكان اه محل اخر مثلا فنقول الاصل جوازه لا مانع من هذا اذا اتفق المستأجر - [00:33:10](#)

مع طرف اخر على بدل الخلو وان يخرج هذا المستأجر ويحل المستأجر الجديد يحل هذا الشخص الجديد مستأجرا محل المستأجر القديم فلا مانع من هذا عموما انتقال المنافع من المستأجر - [00:33:27](#)

الى شخص جديد له صورتان اساسيتان الصورة الاولى التأجير من الباطن مثل ما ذكرنا في سابقا الصورة الثانية بدل الخلو بدل الخلو ما الفرق بين التأجيل والباطن وبديل الخلو التأجيل من الباطن يبقى عقد الايجار الاول ساري بين المؤجر الاول والمستأجر الاول - [00:33:44](#)

نعم. ويحصل عقد ايجارة جديد مع مستأجر جديد بين المستأجر الثاني والمستأجر الاول نعم فصار هنا عندنا عقد ايجارة ظاهر وعقد ايجارة باطن النوع الثاني لانتقال المنافع الى الشخص الثالث ان يكون هناك بدل خلو - [00:34:06](#)

بمعنى ان يخرج المستأجر الاول يخرج من هذه المعادلة تماما يأخذ مالا من هذا المستأجر الجديد ويحل الجديد الشخص الجديد يحل بدلا عنه في العقد فلا يبقى عندنا الا عقد جارة واحد فقط وليس عندنا عقدان متوازيان ويمكن تتضح الصورة هذي اكثر في - [00:34:27](#)

اه المحلات التجارية. صحيح. قد تكون اكثر من السكنية. صحيح. المحلات التجارية يعني يسميها بعض الناس بدل خلو وبعض الناس يسميها محلات للتقريب مثلا. هم. او بعض الناس يسميها نقل القدم. نعم. هذي كلها اسماء او نقل الرجل - [00:34:48](#)

كل هذه اسماء آآ يعني تعارف الناس عليها وهي ان شاء الله تعالى جائزة شرعا. طيب سؤال انا ساستطرد بعض ساطرح بعض اسئلة السادة المشاهدين اه يعني الاجابة تكون يعني مختصرة. نعم. وش راياكم يا شيخ؟ باذن الله تعالى. طيب ما الحل في من لا يدفع الايجار او يماطل الدفع فيه - [00:35:02](#)

من لا يدفع الايجار الايجار دين من الديون والديون يجب الوفاء بها واحترامها ويجب على المسلم ان يوفيه ويحرم على المسلم المماطلة فيها. وفي الحديث حديث ابي هريرة رضي الله تعالى عنه ان رسول الله صلى الله عليه وسلم قال - [00:35:26](#)

مطل الغني ظلم يحل عرضه وعقوبته. لا يجوز للغني ان يماطل اذا كان الانسان معسرا فانه ينظر الى ميسرة كما جاء في القرآن الكريم ان كان ذو عسرة فنظرة الى ميسرة والله تعالى اعلم. طيب عند انخفاض معدل ايجار العقارات - [00:35:42](#)

عند انخفاض معدل ايجار العقارات هل يجوز ان الزم صاحب العمارة اه بتخفيضه والا هددته بالرحيل يعني يا تخفض لي السعر يا انا بمشي. اي نعم. لا مانع من ذلك للفترة الجديدة. نعم - [00:35:58](#)

للفترة الجديدة. اما الفترة التي آآ قد استأجرتها وانعقد العقد فيها هل هذا من استغلال استغلال للظروف تقنا للظروف يعني هذا انا ما اسميه استغلال للظروف وانما هذا حق. اي نعم حق من حقوقه توافق مع قوى العرض والطلب الموجودة - [00:36:12](#)

يعني الانسان اذا حصل له سلعة رخيصة لماذا يشتري الغالية واذا آآ حصل له ايجار رخيص فلماذا يستأجر بغال؟ وكذلك في المقابل انه كون المؤجر يعني يرى ان الايجارات قد ارتفعت - [00:36:30](#)

ولماذا يعني يرغب انه والله يكسب كسبا اضافيا؟ فهذا كذلك من يعني هذه الظروف اسعار السوق يعني هذي احوال طبيعية يعني تدافع طبيعي بين العرض والطلب. نعم بالاسعار يعني احيانا ينتفع به البائعون والمؤجرون وحيانا ينتفع به المشترون والمستأجرون. طيب شيخنا ما حكم الايجار هذه - [00:36:45](#)

في اسئلة المشاهدين الكرام ما حكم آآ الايجار لاشخاص اعرف ان سلوكهم غير سوي ويستضيفون اصدقاء سوء نقول اه الايجار لاشخاص يعني قد يستخدمون هذه الشقة او هذا الدكان او هذا المحل استخداما محرما على نوعين - [00:37:12](#)

الاول ان يتم التأجير لهذا الغرض المحرم كان يؤجر محلا ويعلم ان هذا المحل سيباع فيه الخمر مثلا او ان يؤجروا مثلا آآ مثلا شقة ويعلم ان هذه الشقة هي معدة لغرض - [00:37:34](#)

مثلا آآ المتاجرة بالاعراض والزنا وغير ذلك فهذا نقول لا يجوز شرعا طيب الامر الثاني ان يؤجرها لغرض مباح لغرض مباح كان يؤجرها مثلا للسكنى فيأتي انسان مثلا ويسكنها السكنى المباحة ولكن قد يفعل فيها عملا محرما. يعني يكتشف صاحب العين صاحب العقار بعد فترة يعني ماذا يعني لو اكتشف بعد - [00:37:53](#)

انه اكتشف مثلا ان هذا الشخص الذي يسكن فيها مثلا انه يعمل فيها عملا محرما يعني ليس هذا غرض الايجار ليس هذا غرض الانتفاع وانما مثلا هو في سكناه مثلا - [00:38:21](#)

اه نفترض انه مثلا اه عمل عملا محرما اه انه اه مثلا اه لا يصلي مثلا انه اه يعني اه يقوم ببعض الاعمال المحرمة او مع بعض اصدقاء السوء او غير ذلك - [00:38:33](#)

فنقول هذا ليس هو غرض الايجار ليس هذا غرض وانما هذا عمل محرم وقع من المستأجر وذمة المؤجر بريئة منه ان شاء الله تعالى. نعم اذا نحن عندنا نوعين من الايجارة - [00:38:48](#)

ان يتم التأجير ويكون الانتفاع في اساسه واسه انتفاعا محرما نقول هذا لا يجوز من البداية من البداية الامر الثاني ان يكون التأجير والغرض الاساس من عقد الاجارة هو الانتفاع المباح - [00:39:03](#)

ولكن حصل في هذا الانتفاع المباح بعض المحرمات كونه مثلا والله اه يعمل بعض الاعمال المحرمة في المنزل لكن هو ساكن هو وعائلته ليس هذا ليست هذه الشقة مخصصة للاعمال المحرمة؟ لا - [00:39:22](#)

وانما هو يسكن هو وعائلته سكنا مباحا ولكن قد يحصل منهم بعض المحرمات او هذا الدكان مخصص لبيع الاشياء المباحة ولكن بعض المرات قد يمارس بعض الاعمال المحرمة فنقول هذا ان شاء الله تعالى مباح - [00:39:38](#)

ولا يعني يلزم المؤجر في هذه الحالة ان يفسخ عقد الاجارة او ان ينهيها. طيب اه احد المشاهدين يقول صاحب الشقة يطلب مني دفع سنة مقدم. يعني في بداية الايجار ان يدفع اه سنة مقدما - [00:39:52](#)

هل يجوز له ذلك لا مانع يعني آآ الدفعات الايجار يتم الاتفاق فيها بحسب رغبة المؤجر والمستأجر بعض الناس يدفعها بشكل شهري بعض الناس يدفعها بشكل ربع سنوي بعض الناس يدفعها نصف سنوي او سنوي بعض الناس مقدم بعض الناس مؤخر - [00:40:10](#)

بحسب ما يتفقون عليه. طيب ما الافضل يعني شهري او سنة؟ لا يوجد افضل من الناحية الشرعية. الافضل هو ما اتفق عليه الطرفان. نعم الافضل هو ما يناسب حال الطرفين - [00:40:27](#)

يعني احيانا اذا صار هذا الراتب بشكل شهري فيقول ان الافضل لي ان ادفعه بشكل شهري واذا صار هذا مثلا شركة من الشركات التي

يعني تصدر قوائمه بشكل سنوي فان الافضل لهم ان يدفعوا بشكل سنوي وهكذا - [00:40:40](#)

فلذلك الافضل هو ما يقرره اصحاب آآ العقار مع المستأجرين هم الذين يقررون افضل لهم والله تعالى طيب يا شيخنا آآ اذا كان المؤجر لا يدفع الايجار لمدة طويلة ولا يريد ان يترك المكان المؤجر - [00:40:55](#)

آآ مما حمل المالك خسارة كبيرة فما حكم الشرع في ذلك؟ ذكرنا انه الاصل انه لا يجوز للمستأجر ان يتأخر في دفع الاجرة لان الاجرة دين من الديون. وقد جاء في الحديث حديث ابي هريرة - [00:41:15](#)

ان رسول الله صلى الله عليه وسلم قال مطل الغني ظلم طبعاً ما الذي يفعله المؤجر في هذه الحالة؟ نقول للمؤجر افعل يعني وفقاً للأنظمة والمحاكم المتاحة امامك خذ حقه منه - [00:41:31](#)

اما بالرفع في المحكمة او بالرفع في الشرطة او بالمطالبة يعني بحسب كل بلد اه تختلف انظمتهم وقوانينه في طريقة استيفاء الاجرة من المستأجر الذي تأخر اه الذي تأخر في دفعها - [00:41:46](#)

ولكن هذا الاصل اللي ذكرناه ان المستأجر اذا كان غنيا واجدا فانه يحرم عليه تأخير هذه الاجرة والله تعالى اعلم طيب الرجاء اعطاء فكرة رجاء اعطاء فكرة عن شراء البيوت بالتقسيط في الدول الاوروبية - [00:42:02](#)

اه هناك انواع من الاجارة التي تسمى الايجارات التمويلية او الايجار المنتهي بالتملك او بيع المنازل بالتقسيط يعني له اشكال عديدة في اوروبا هو فيه بلدان العالم الاسلامي آآ وانا اقترح حقيقة ان تفرض لها حلقة - [00:42:19](#)

يعني مستقلة لكثرة احكامها التي تسمى لايجار التمويل او الايجار المنتهي بالتملك ربما انه يفرض له اه يعني تقترح ان يكون هناك حلقة مستقلة لهذا الموضوع. اي نعم. لانه كبيرة. احسنت اللي هو - [00:42:41](#)

التمويلات البنكية او المصرفية او شركات التمويل او ما يسمى بانظمة الايجار المالي او الايجار التمويلي اه تحتاج الى بيان احكامها الشرعية باستقلال وطول. قد لا يعني كيفها هذه الدقيقتين المتبقية والله تعالى اعلم - [00:42:59](#)

طيب احد المشاهدين يقول ماذا نفعل في ارتفاع ايجار العقارات يعني سؤال يعني مطروح في كثير من الصحيح يعني اه ربما ان احنا قد اخذنا في اه حلقة آآ سابقة - [00:43:15](#)

عن كيف يتصرف الانسان في ظل ارتفاع التكاليف المعيشية اه انه كيف يتصرف الانسان مع يعني في حال ارتفاع التكاليف مع قلة ايراداته في نفقته في اسرته وعائلته فانا احيل حقيقة اخي السائل - [00:43:33](#)

الى الحلقة القديمة التي كانت عن الانفاق في متطلبات الاسرة ومنها السكن والايجار في ظل اه قلة الراتب ويعني نوصيه بالاستعانة بالله سبحانه وتعالى وطلب معاشه ورزقه حتى يتيسر له ان شاء الله تعالى تسديد ما عليه. طيب ما يكون في مثلاً رسالة لاصحاب العقارات - [00:43:53](#)

الا يزدوا في اسعار العقارات حقيقة يعني اه لا اه نقول لكل اخواننا المسلمين في جميع اقطار العالم الاسلامي من التجار واصحاب العقارات والملوك ان المسلم السمح لبيعه وشرائه والمسلم السمح - [00:44:20](#)

في تجارته قد حصلت له بشرى من النبي صلى الله عليه وسلم ودعاء له بالرحمة رحم الله رجلاً سمحاً اذا باع وسمحاً اذا اشترى والسماحة في البيع والتساهل مع الناس - [00:44:44](#)

لا شك ان اجراها عند الله سبحانه وتعالى عظيم وفي الحديث في صحيح البخاري ان الله جل جلاله يتجاوز عن العبد الذي يتجاوز عن عباد الله كان رجل يرسل غلامه - [00:45:01](#)

ايقول تجاوزوا تجاوزوا عن المعسر فلما جاء يوم الحساب تجاوز الله جل جلاله عنه. فالانسان اذا تجاوز ان هذا المدين عن هذا المستأجر الذي لا يستطيع ورحمه فان هذا ان شاء الله تعالى مما يرفع موازينه ويثقلها ويرفع درجاته عند الله سبحانه وتعالى. كون الانسان يتجاوز - [00:45:17](#)

بتأخير يعني آآ الذي لا يستطيع الدفع او بالتخفيض عنه في القرآن الكريم ان كان ذو عسرة فنظرة الى ميسرة وان تصدقوا خير لكم ان كنتم تعلمون. كل انسان يتصدق يخفض الاجرة على من لا يستطيع - [00:45:40](#)

او يؤجلها على من لا يقدر على الدفع في هذا الان لا شك ان كل هذا من الاجور التي تحصل لتجار المسلمين وللمالك العقارات يكسبون بها رضوان الله سبحانه وتعالى. وتعتبر من ايضا من المساعدة من مساعدة الاغنياء للفقراء - [00:45:58](#)

في مسألة مسألة الايجار. من يسر على معسر يسر الله عليه في الدنيا والاخرة. ومن فرج عن مسلم كربة من كرب الدنيا فرج الله عنه كربة من كرب يوم القيامة. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يفرج عنا جميعا كروينا. وان ييسر علينا يوم القيامة - [00:46:16](#)

طيب سنأخذ اه سؤال السؤال التفاعلي من من الفيسبوك ما ما هي اسباب اسباب الخلاف بين المؤجر مستأجر وردنا حقيقة بعض المشاركات لكن سنأخذ منها اه عثمان يقول تكون الاسباب احيانا في الاخلاء - [00:46:30](#)

وزيادة الايجار وتجديد العقود اما اه عمامرة احمد يقول انعدام الكاتب والشهود يعني اذا كان لا يوجد كاتب او عقد مكتوب او لا يوجد فيه شهود فهو يعتبر سبب من - [00:46:54](#)

هذه الاسباب اه اما نعرج ايضا على السؤال اه سؤال التصويت الذي كان بعنوان ماذا تفعل اذا مع مالك العقار في تفسير احد بنود عقد الايجار آه هل تحاول حل الخلاف بشكل ودي - [00:47:12](#)

او اللجوء الى المحكمة او انتهاء التعاقد في اقرب فرصة او لا اعرف اه كانت النتائج كما هي مبينة على الشاشة آه ثمانين بالمئة قالوا محاولة حل الخلاف بشكل ودي - [00:47:35](#)

اثنين ونصف في المئة اللجوء الى المحكمة اه سبعة ونص في المئة انتهاء التعاقد في اقرب فرصة وعشرة في المئة لا اعرف يعني ما شاء الله النتيجة الكبرى كانت محاولة حل الخلاف بشكل ودي يعني. واثنين ونصف في المئة يعني اه يعني اللجوء الى المحكمة كانت - [00:47:53](#)

نص في المية فالحل الودي كان هو الاكبر يعني الحمد لله تعليقكم يا شيخ عليها؟ طيب بالعكس يعني يكون الانسان يعني اذا حصل خلاف دائما بينه وبين من تعاقد معه دائما الاولوية دائما للصلح - [00:48:11](#)

بين المختلفين فان لم آه يحصل الصلح فانه بعد ذلك يلجأون الى القضاء فانا اقول هذا حقيقة يعني مؤشر جيد وطيب وحسن ان الناس يصلحون فيما بينهم ويتفقون فيما بينهم - [00:48:26](#)

والحقيقة دايم اوصي اخواني في عقودهم على اه التصالح والتنازلي والتغافر وآه يعني الاغضاء عن الحقوق شيئا ما حتى تتم هذه العقود بطيب نفس وخاطر ولا شك ان العقد اذا تم بطيب نفس وخاطر فانه يحصل ان شاء الله تعالى به بركة وانتفاع والله تعالى اعلم - [00:48:40](#)

طيب شيخنا وردنا ايضا سؤال يقول الشركة الخاصة بي استأجرت لي شقة وهي تدفع ثمن ايجارها سنويا اما الايجارات فقد انخفضت الان والشركة لم تخفض المبلغ رغم ان الشقة قيمتها لا تستحق هذا المبلغ الكبير - [00:49:04](#)

هل يلزمي ان ابلغهم بذلك ام ماذا؟ الى مانع نعم كون الانسان يعني يبلغ شركته هذا من نصحه لهذه الشركة ان عقد لان الايجارات قد انخفضت فمن تمام نصحه لشركته - [00:49:24](#)

ان يبلغهم بان يعني عقد الايجار هذا آه انخفض وان قيمته قد انخفضت وانه بامكانهم توفير مبلغ اه مناسب في الاجارة ونقول هو يعني هل يلزمه او لا يلزمه هذا النص؟ نقول بحسب موقعي في هذه - [00:49:39](#)

اذا صار هو المسؤول عن مثل هذه عقود الايجارات انه ينبغي له او يجب عليه ان يبحث عن افضل فرص لشركته لكن اذا كان هو احد المستفيدين فاننا نقول هذا من تمام النصح لشركته والله تعالى اعلم - [00:49:59](#)

طيب شيخنا الكريم اه تبقى دقيقة من عمر هذا هذه الحلقة اه يعني كلمة اخيرة اه في هذه الحلقة في احكام العقارات والايجارات. حقيقة هي رسالة ارسلها للمؤجرين والمستأجرين نقول اه - [00:50:12](#)

ان هذا الايجار والسكنى حاجة من حاجات الانسان ينبغي لنا ان نتعاقد فيها باحسان وان يكون في هذا العقد نوع من التراحم والتغافر وان يكون فيه نوع من حفظ الحقوق وصيانتها والالتزام بها - [00:50:33](#)

فاذا درنا في عقودنا بين هذين اه الخطئين خط الالتزام والحقوق ومتى تعسرت هذه التزامات او صعبت فاننا ندور في فلك التراحم

والتغافر والتعاون فاننا ان شاء الله تعالى مآلنا الى خير - 00:50:53

ويعني ندخل في دائرة السماح في البيع والشراء. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يجعلنا من اهلها ذكر الله لكم فضيلة الشيخ على ما قدمتم ونفع الله بكم وبعلمكم آآ كانت حلقتنا عن الايجار وآآ العقارات واحكامها آآ اجدد شكرك آآ فضيلة الشيخ ايضا آآ - 00:51:15

آآ الشكر موصول لكم انتم مشاهدينا الكرام على طيب المتابعة والى ان نراكم في حلقة قادمة من برنامج المال والحياة نستودعكم الله والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته بها ازهرت من معاني الوفاء. رياض التصافي ومرج الفخاء - 00:51:37

يجازى بها صانع المكرمات وفاء لذي الفضل صارت لهم دليل حياتي واسمى شعار دليل حياة واسمى شعار - 00:52:03