mroftalp htehaB ni knil muideM

5 فقه المعاملات المالية المعاصرة الشيخ د سعد الخثلان

سعد الخثلان

بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله رب العالمين وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وعلى اله وصحبه ومن اهتدى بهديه واتبع سنته الى يوم الدين اما بعد وحديثنا في هذا الدرس - 00:00:01

عن التأجير المنتهي بالتمليك التأجير المنتهي بالتمليك وهذا الموظوع موضوع مهم وقد جرى فيه بحوث ومناقشات طويلة واخذا حيزا كبيرا من النقاش عند كبار العلماء ولا ادل على ذلك لانه عرظ في مجلس هيئة كبار العلماء - 00:00:20

ثلاث مرات المرة الاولى حصل شيء من الخلاف ولم ينتهي العلماء على شيء ثم في دورة الدورة التي بعدها كذلك ايضا كان هناك نقاش كثير وطويل ولم ينتهي العلماء على شيء - 00:00:53

ثم في الدورة الثالثة التي بعدها اذا حصل نقاش كثير ثم قرر العلماء قرارا بالاغلبية فكون هذا الموظوع يطرح على مجلس هيئة كبار العلماء في ثلاث دورات وحظي بهذا النقاش الطويل - 00:01:18

واختلاف الاراء لا شك انه موضوع في غاية الاهمية والسبب في الاختلاف في هذا الموظوع هو انه موضوع لم يكن معروفا في البيئات الاسلامية من قبل وانما نشأ عند الغرب - 00:01:41

ثم انتقل الينا مستوردا وهنا وقعت الاشكالية في فهم طبيعة هذا العقد بتكييفها الفقهي وحكمه الشرعي هذا العقد يجمع تأجيرا وبيعا ومعلوم ان لكل منهما خصائص ولكن هذا العقد وعقد مهجل - 00:02:03

يجمع بين خصائص البيع وخصائص الاجارة ومن هنا وقع الاشكال في فهمه وفي تكييفه الفقهي وفي حكمه الشرعي قبل ان نشير الى اراء العلماء فهذا العقد ونبين بعد ذلك القول الراجح فيه - 00:02:33

اشير اولا الى بعض الامور التي يختص بها البيع والامور التي يختص بها الاجارة والتي هي سبب وقوع الاشكال في فهم هذا العقد فاقول البيع هو عقد لازم والايجارة عقد لازم - 00:02:58

ولكن الاجارة بيع منافع بينما البيع ننتقل العين مع المنفعة البيع تنتقل العين مع المنفعة بينما في الاجارة انما تملك المنفعة فقط فيصح ان نقول ان الاجارة نوع من البيع لكنه نوع خاص - 00:03:19

فهي بيع منافع فمثلا عندما تستأجر بيتا لمدة سنة انت تملك منفعة هذا البيت لمدة سنة ولذلك لو لم يتيسر لك الانتفاع بهذا البيت لك ان تؤجره غيرك بشرط ان يكون مثلك او اقل منك في الظرر - 00:03:42

لا اكثر ظررا كما نص على ذلك الفقهاء بشرط ان يكون مثلك او اقل منك لا اكثر منك ظررا وذلك لانك تملك المنفعة وبهذا نعرف انه في البيع تنتقل العين مع المنفعة بينما في الاجارة انما الذي ينتقل هو المنفعة فقط. وكان الناس في السابق - 00:04:04

لا يعرفون الا البيع بالتقسيط البيع بالتقسيط وقد سبق ان تكلم بالامس عن ابرز صوره هذا البيع ينتقل معه المبيع الى المشتري وتنتقل ملكية المبيع الى المشتري ويبقى الدين في ذمته - 00:04:28

فمثلا من اشترى سيارة بمائة الف ريال مقسطة من حين الشراء تنتقل الملكية الى المشتري ننتقل الملكية الى المشتري وتبقى المئة الف ريال هذه دينا في ذمته تسددها في مدة معينة قد تكون سنة او سنتان - 00:04:51

او اكثر تكون سنة او سنتين او اكثر بينما في الاجارة لا تنتقل ملكية العين الى المستأجر وانما تبقى ملكا للمؤجر فمن استأجر بيتا يبقى البيت ملكا للمؤجر انما فقط هذا مستأجر انما ملك المنفعة - 00:05:11

فهذا العقد يهدف الى اظهار عقد البيع في صورة ايجار يهدف الى اظهار عقد البيع في صورة ايجار فيتفادى البائع بذلك عدم اعتبار

المشتري مالكا للمبيع وبالتالي يتفادى عدم تصرف - 00:05:32
هذا الذي انتقلت اليه العين عدم تصرفه في المبيع وتبقى الملكية لهذا المؤجر وتبقى المكية لهذا المؤجر فاذا الغرض والهدف من هذا العقد هو ضمان بقاء ملكية هذا الشيء الذي - 00:05:55
يراد انتقاله بالتأجير المنتهي بالتمليك ضمان بقاؤه للمؤجر ومن بقاؤه للمؤجر وعدم تصرف هذا المستأجر فيه ببيع او غيره هذا هو الغرض والهدف من هذا العقد ويرجع تاريخ هذا العقد - 00:06:17
التأجير منتهي بالتمليك على ما قيل الى عام الف وثمانمائة وست واربعين ميلادي اذ ظهر هذا العقد لاول مرة في انجلترا تحت اسم بئر شاس بهذا يعني المسمى ثم بعد ذلك - 00:06:38
تطور هذا العقد اصبح يتطور شيئا فشيئا وظهر بعد ذلك في دول اخرى الولايات المتحدة وفرنسا ثم لا يزال هذا العقد يتطور حتى انتقل الى البلاد الاسلامية نشأته انما كانت - 00:06:59
في بلاد الغرب والعقود التي تنشأ في بلاد الغرب تنشأ اشكالاتها لانها بيئة كافرة ويقوم اقتصادها وارتبطوا بالربا وبامور آآ تختلف نظرة الاسلام عنها فاذا هذا العقد انما اتى الينا مستوردا مستوردا من الغرب - 00:07:24
وقد وجدت الشركات والبنوك في تطبيق هذا العقد مخرجا لها لانها في البيع بالتقسيط اه تنتقل الملكية مباشرة الى المشتري وربما يتعذر تسديد المشتري للاقساط بينما في هذا العقد تبقى الملكية للمؤجر - 00:07:54
وبذلك تتفادى الشركات والمؤسسات انتقال ملكية المبيع ولهذا انتشر هذا العقد عند كثير من الشركات والمؤسسات ولما ظهر هذا العقد اه اختلف العلماء المعاصرون في نظرتهم له وفي التكييف الفقهي - 00:08:18
له بحث في هيئة كبار العلماء المملكة العربية السعودية ثم بحث في مجمع الفقه الاسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الاسلامي اما الهيئة فكما ذكرت في بداية الدرس بحث هذا الموضوع في ثلاث دورات - 00:08:45
بحث في الدورة التاسعة والاربعين والدورة الخمسين والحادية والخمسين اما الدورة الاربعين والخمسين وحصل نقاش واختلاف بين العلماء ولم يخرجوا من من ذلك بشيء اما في الدورة الحادية والخمسين قد صدر قرار بالاغلبية - 00:09:07
وكان من ابرز العلماء في ذلك الوقت الشيخ محمد بن صالح بن عثيمين رحمه الله ويلاحظ ان هذا القرار لم يفصل في الصور وانما اعتبرت صورة واحدة بينما اتى بعده قرار المجموع الفقهي - 00:09:34
وذكر صورا للجواز وصورا للمنع وذكر ضابط الجواز وضابط المنع ولهذا تميز قرار المجمع الفقهي بشموله وبدقته ولهذا فان قرار المجمع الفقهي يعد افضل من قرار هيئة كبار العلماء او بعبارة ادق - 00:09:53
قرار المجمع الفقهي اشمل اشمل من قرار هيئة كبار العلماء ويعتبر قرار هيئة كبار العلماء من ضمن ما تضمنه قرار المجمع الفقهي وسنذكر قرارين معا وستلاحظون هذا لكن قرارها يدخل العلماء انما - 00:10:13
حصر في الصورة الممنوعة فقط انما حصر الصورة الممنوعة فقط جاء في قرار هيئة كورونا لما وابدأ به باعتبار انه هو السابق السابق من حيث الترتيب الزمني جاء فيه وبعد البحث ومناقشة رأى المجلس بالاكثرية - 00:10:34
وانما كان من الاكثرية لان من العلماء من خالف رأى الجواز بظوابط رأى المجلس بالاكثرية ان هذا العقد غير جائز شرعا لما يأتي ثم ذكرت ثلاثة امور الامر الاول انه جامع بين عقدين على عين واحدة - 00:10:56
وهذا هو ابرز الملاحظ على هذا العقد انه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على احدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه البيع يوجب انتقال العين بمنافعها الى المشتري - 00:11:17
وحينئذ لا يصح عقد الاجارة على المبيع لانه ملك المشتري لانه ملك للمشتري والاجارة توجب انتقال منافع العين الى المستأجر موجب انتقال العين الى المستأجر والمبيع مضمون على مشتري بعينه ومنافعه - 00:11:36
فتلفوا عليه يعني تلفوا على المشتري عين ومنفعة فلا يرجع بشيء منهما على البائع والعين مستأجرة من ضمان مؤجرها فتلفها عليه عينا ومنفعة الا ان يحصل من المستري من المستأجر تعد او تفريط - 00:11:59

يعني ان كامل بيع خصائص البيع تختلف عن احكام وخصائص الاجارة البيع يوجب انتقال العين بما لا فعل مشتري بينما في الاجارة الذي ينتقل هو منافع العين فقط منافع العين فقط ثمان انه في البيع - 00:12:18

ينتقل المبيع ينتقل المبيع بعينه ومنافعه لو حصل تلف الذي يتحمل هو المشتري بينما في الاجارة المستأجر امين المستأجر امين ومعنى قولنا امين انه لا يظمن الا اذا تعدى او فرط - 00:12:37

بينهما فرق كبير. ثانيا ان الاجرة تقدر سنويا او شهريا بمقدار مقسط ان الاجرة تقدر في هذا العقد سنويا او شهريا بمقدار مقصر يستوفى به قيمة المعقود عليه. يعده البائع اجرة - 00:12:55

من اجل ان يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه مثال ذلك اذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين الفا واجرتها الشهرية الف ريال حسب المعتاد جعلت الاجرة في هذا العقد الفين - 00:13:14

وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة فتلاحظون في التأجير المنتهي بالتمليك ان الاجرة ترفع يعني لو كانت هذه السيارة تؤجر عادة الف ريال بالشهر فانها تجعل الف ريال - 00:13:36

ويرفع هذا القسط فلا ندري هل هو قسط المبيع او انه قسط الايجار فاذا اعسر بالقسط الاخير هذا المستأجر سحبت اذا اذا اعسر بالقسط الاخير مثلا على سبيل المثال او في اي قسط - 00:13:54

سحبت منه العين باعتبار انه مؤجرة ولا يرد عليه ما اخذ منه بناء على انه استوفى المنفعة ولا يخفى ما في هذا من الظلم والالجاء الى الاستدانة لايفاء القسط الاخير - 00:14:10

وفي هذا العقد يلاحظ اول الارتفاع القسط اذا كانت السيارة في العادة تؤجر بالف تؤجر بالفين ثم اذا تأخرت في سداد اي قسط من الاقساط ولو القسط الاخير فانها تسحب منك السيارة - 00:14:24

ويضيع عليك كل ما دفعته يضيع عليك كل ما دفعته فيلاحظ ان هذا العقد يحمي طرفا دون طرف وكل في صالح المؤجر بينما المستأذن يقع عليه الظلم فهذا يعني ابتكره بعض التجار وكله في صالح المؤجر على حساب المستأجر بل ان فيه ظلما في الحقيقة - 00:14:42

لهذا المستأجر ففي مثالنا السابق هذا شخص يستأجر يستأجر هذه السيارة ويدفع كل شهر الفي ريال يدفع كل شهر الفين ريال ترى قيمته خمسون الفا لما بقي القسط الاخير حصل عنده ظرف - 00:15:04

ما تمكن من دفعه يأتي هذا المؤجر ويسحب هذه السيارة ويضيع عليه كل ما دفعه. ولا شك ان هذا فيه ظلم وفيه تعد. وعدم عدل عدم انصاف وهذا ملحظ من الملاحظة التي لاجلها منع هذا العقد - 00:15:21

ثالثا ان هذا العقد وامثاله ادى الى تساهل الفقراء في الديون حتى اصبحت ذمم كثير منهم مشغولة منهكة وربما يؤدي الى افلاس بعض الدائنين لضياع حقوقهم في ذمة الفقراء لا شكل مثل هذه العقود ادت الى تساهل كثير من المحتاجين ومن الفقراء - 00:15:41

وهذه العقود حقيقة ابتكرت لاجل ابتزاز هؤلاء الضعفاء وهؤلاء الفقراء. وكما يقول بعض الناس يقول مشكلة الفقير انه ليس ان ما عنده قليل. ولكن المشكلة ان الغني يطمع في في يده - 00:16:04

هؤلاء الاغنياء يطمعون فيما في ايدي الفقراء فيبتكرون مثل هذه العقود لاخذ ما في ايديهم. فلاحظ هنا ان هذا العقد انما هو في صالح المؤجر ويعطي ضمانات وحماية لهذا المؤجر على حساب هذا المستأجر الظعيف - 00:16:22

وهو في صالح طرف دون طرف وهذا مستأجر ربما تقوده الحاجة الى هذا العقد لانه يرى انه بالنسبة له مريح وانه ميسر فيلجأ لمثل هذا العقد فتنشغل ذمته بالديون حيث لا يشعر وتتراكم - 00:16:41

والدين امره عظيم في دين الاسلام حتى ان النبي صلى الله عليه وسلم اخبر بان الشهيد الذي باع نفسه لله يغفر له كل شيء الا الدين كل شيء يغفر له الا الدين - 00:17:04

وحتى ان الله عز وجل امر الذي لا يجد نكاحا الفقير الذي لا يجد نكاحا امره بان يستعفف ولم يأمره بالاقتراظ او بالاستدانة

وليستخفف الذين لا يجدون نكاحا حتى يغنيهم الله من فضله - 00:17:19
وما ذاك الا لعظم شأن الدين وقال عليه الصلاة والسلام لمن لم يجد نهرا التمس ولو خاتمة من حديد ولم يطلب منه ان يستدين من الصحابة فلما لم يجد قال هل تحفظ شيء من القرآن؟ قال نعم سورة كذا وكذا. قال زوجتك بما معك من القرآن - 00:17:35
فالدين امره عظيم وهذا النوع من العقود آآ يؤدي الى اشغال ذمم الفقراء بهذه الديون اذا هذا هو قرار هيئة كبار العلماء في هذا اه العقد وكما سمعتم انه خاص - 00:17:56
الصورة آآ الممنوعة ثم بعد ذلك مجلس مجمع الفقه الاسلامي الدولي المنبثق بمنظمة المؤتمر الاسلامي اه درس هذا الموظوع في دورته الثانية عشرة التي عقدت بالرياض وكتب في ذلك عدة ابحاث - 00:18:17
ونشرت ايضا في مجلة المجمع ذكر المجمع هنا في قراره ان هناك صورا جائزة وصورة ممنوعة صور الجائزة للتأجير المنتهي بالتمليك وصورا ممنوعة وهذا هو الاقرب والله اعلم في هذا العقد - 00:18:38
وان الصور الممنوعة التي تضمنها قرار هيئة كبار العلماء هي يعني داخلة في قرار النجمة فيكون قراءة كبار العلماء انما تضمن فقط الصور الممنوعة ولم يذكر الصور الجائزة بينما قرار المجمع تضمن الصور الجائزة والصور الممنوعة - 00:19:01
والمهم في هذا المعرفة ظابط الجواز وضابط المنع ظابط المنع يعني ضابط المنع في الصور الممنوعة انقلها من قرار المجمع ضابط المنع في الصور الممنوعة ان يرد عقدان مختلفان في وقت واحد - 00:19:20
على عين واحدة في زمن واحد اذا هذا هو الضابط ان يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد فيكون العقدان جميعا عقد بيع وعقد تأجير. في نفس الوقت - 00:19:42
على عين واحدة على عين واحدة وسيأتي لهذا امثلة لكن هذا هو الظابط ان يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد. اما ضابط الجواز فهو وجود عقدين منفصلين. وجود عقدين منفصلين - 00:20:05
يستقل كل منهما عن الاخر زمانا يستقل كل منهما عن الاخر زمانا بحيث يكون ابرام عقد البيع بعد عقد الاجارة حيث يكون ابرام عقد البيع بعد عقد الاجارة او وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة - 00:20:25
الاجارة او وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الاجارة والخيار يوازي الوعد في الاحكام اذا ظابط الجواز وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الاخر زمانا بحيث يكون ابرام عقد البيع بعد عقد الاجارة - 00:20:51
او وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الايجارة وهذا سوف نبينه ان شاء الله بالمثال ايظا من ظوابط الجواز ثانيا ان تكون اجارة فعلية وليست ساترة للبيع ان تكون الاجارة فعلية - 00:21:10
وليست ساترة للبيع يعني تكون اجارة حقيقية ولا تكن مجرد اه صورية او غطاء لهذا البيع ثالثا ان يكون ظمان العين المؤجرة على المالك ان يكون ظمان العين مؤجرة على المالك - 00:21:27
لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ظرر ولذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدي المستأجر او تفريطه ولا يلزم المستأجر بشيء اذا فاتت المنفعة. العين المستأجرة - 00:21:47
اذا حصل فيها تلف من الذي يضمنها الذي يظمنه هو المؤجر الا اذا كان هناك تعدل وتفريط من المستأجر الذي يضمن العين المؤجرة هو المؤجر لانه المستأجر امين واذا قال الفقهاء امين فيقصدون بذلك انه لا يظمن الا اذا تعدى او فرط. فعندما مثلا تستأجر سيارة - 00:22:07
ثم تتلف السيارة او تحترق او يكون فيها خراب فانت ايها المستأجر ليس عليك شيء الا اذا كان منك تعد او تفريط الا اذا كان منك تعد او تفريط بينما لو اشتريت سيارة - 00:22:29
ثم تلفت او احترقت فضمانه عليك انت ايها المشتري المشتري اذا هو يكون عليه الظمان مطلقا بينما المستأجر لا ضمان عليه الا اذا تعدى او فرط ونحن نريد ان نجعل العقد في صور الجائزة نجعلها عقد ايجارة - 00:22:44
فاذا اردنا ان نجعله عقد اجارة حقيقية فلابد ان يكون الظمان على المؤجر المالك لابد ان يكون الضمان على المؤجر الذي هو المالك

رابعا من ظوابط الجواز اذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة - 00:23:04
يشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب ان يكون التأمين تعاونيا اسلاميا لا تجاريا ويتحمله المؤجر وليس المستأجر اذا اشتمل العقد على تأمين فيجب ان يكون تأمينا تعاونيا لا تجاريا لان التأمين التجاري محرم - 00:23:22
والتأمين التعاوني جائز ولكن من الذي يتحمل هذا التأمين لابد ان يتحمله المؤجر وليس المستأجر لان العين لا زالت ملكا للمؤجر ولان قلنا نحن نريد ان نعتبره عقد اجارة وليس عقد بيع - 00:23:43
عقد ايجارة حقيقية الذي تحمل هذا آآ التأمين المؤجر بينما في الصور الممنوعة الذي يتحمله المستأجر فحتى نضبط العقد ليكون عقدا صحيحا نجعل تحمل تبعة التأمين على المؤجر وليس على المستأجر - 00:23:59
اه خامسا يجب ان تطبق على عقد الاجارة منتهية بالتمليك احكام الاجارة يجب ان تطبق على هذا العقد احكام الاجارة طوال مدة الاجارة واحكام البيع لتملك العين اذا تطبق احكام الايجار طوال مدة الاجارة واحكام البيع عند تملك العين - 00:24:22
سادسا تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر لا على المستأجر طوال مدة الاجارة اذا نفقات الصيانة وما يحتاج اليه تحتاج اليه هذه العين على المؤجل لانه هو المالك في الحقيقة لهذه العين - 00:24:47
والا ما يتعلق بتشغيل هذه العين واستهلاكها فعلى المستأجر نحن نريد في عندما نصيغ هذا العقد صياغة لا اشكال فيها من الناحية الشرعية نجعل هذا العقد عقد اجارة عقد ايجارة حقيقية يترتب عليه كل ما يترتب على الاجارة من احكام - 00:25:12
مع وعد مع وعد غير ملزم بالتمليك اما عن طريق الهبة او عن طريق عرظها البيع بقيمتها السوقية كما يأتي ولهذا نقول منصور العقد الممنوعة منصور العقد بعد ما عرف الظابط ظابط المنع وظابط الجواز - 00:25:36
منصور العقد الممنوعة اولا عقد اجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة عقد اجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من اجرة خلال المدة المحددة المتفق عليها اذا وظع عقد - 00:26:00
اجرة وخلال مدة معينة اذا سدد جميع الاقساط تملك السلعة فهذه والصورة ممنوعة هذي من الصور الممنوعة لانه اجتمع الان عقدان في وقت واحد على عين واحدة ينطبق عليها ضابط المنع - 00:26:26
ينطبق عليها ضابط المنع ثانيا ايظا من الصور الممنوعة اجارة عين لشخص باجرة معلومة ولمدة معلومة مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الاجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة - 00:26:45
اذا كانت الاجارة اذا كانت الاجارة اه معلقة يعني متظمنة عقدا عقد بيع معلق على سداد جميع الاجرة فهذه ايضا من الصور الممنوعة الفرق بين الصورة الاولى والثانية الصورة الاولى العقد ينتهي بتملك العين المؤجرة تلقائيا دون ابرام عقد جديد - 00:27:10
انتهى العقد عقد التأجير تملك هذا المستأجر العين بدون ابرام اي عقد اخر فتنقلب الاجارة في نهاية المدة بيعا تلقائيا بينما في الصورة الثانية آآ يكون هناك اجارة مع عقد بيع مع عقد بيع لكنه معلق على سداد جميع الاجرة - 00:27:37
الفرق بين الصورتين. الصورة الاولى عقد اجارة ينتهي بتملك المستأجر للعين. دون ابرام عقد اخر. دون ابرام عقد الاخر يعني دون ابرام العقد بيع اخر الصورة الثانية اجارة ومع عقد بيع معلق على سداد جميع اقساط الاجرة - 00:28:01
ومن الصورة ممنوعة ايضا عقد ايجار حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر عقد ايجار حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر لاحظ هنا صالح المؤجر وليس المستأجر - 00:28:25
ويكون مؤجلا الى اجل طويل قالوا وهذا ما تظمنته الفتاوى والقرارات الصادر من هيئة العلم ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية هذه الصور الثلاث في الحقيقة ترجع الى ما ذكرناه من ضابط المنع - 00:28:43
وهو ورود عقد بيع وعقد ايجارة في الوقت نفسه على عين واحدة وهذا يتضمن هذه الصور الثلاث وربما ايضا غيرها الصورة الاولى اذا كان تأجير ينتهي بالتمليك تلقائيا من غير ابرام عقد بيع - 00:28:57
وهذي ابرز الصور يكتب تأجير منتهي بالتمليك واذا اذا التزمت بسداد هذه الاقساط تنتهي ينتهي الامر الى تملك هذه السلعة اذا هذه الصورة ممنوعة غير جائزة الصورة الثانية تأجير مقترن ببيع معلق على سداد جميع الاقساط - 00:29:14

التأجير منتهي مقترن ببيع معلق على سداد جميع الاقسام فايضا هذا ينطبق عليها ضابط المنع وورود عقد الاجارة والبيع في الوقت نفسه على عين واحدة ايضا والصور الممنوعة تأجير اه مقترن ببيع بشرط الخيار للمؤجر - 00:29:37

هذه بشرط الخيار المؤجر مع يعني اجل طويل وهذه ايضا من الصور الممنوعة فلاحظوا ان هذه الصور كلها يجمعها انه حصل يعني عقد بيع وعقد ايجارة في الوقت نفسه على عين واحدة - 00:29:56

هي في الحقيقة ترجع الى ضابط المنع الذي ذكرناه ترجع الى ضابط المنع الذي ذكره. ولذلك اذا ضبطت الظابط يكفي اه في فهم اه اه الصور اه الممنوعة اما الصور الجائزة نحن ذكرنا الصور الضابط فيها اه الا يكون العقدان في وقت واحد وانما يكون عقد البيع بعد عقد الاجابة - 00:30:14

زمنا بعد عقد ايجارة زمنا ويترتب على ذلك ما يترتب على الاجارة من احكام فيكون العقد عقد ايجار حقيقي مع وعد بالهبة مثلا وعدم التبريك عن طريق الهبة او عن طريق البيع - 00:30:36

فيكون منصور العقد الجائزة تقول من صور العقد الجائزة عقد ايجارة يمكن المستأجر من خلاله من الانتفاع بالعين المؤجرة عقد ايجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل اجرة المعلومة في مدة معلومة - 00:30:56

واقترن به عقد هبة للمستأجر واقترن به عقد هبة للمستأجر معلقا على سداد كامل الاجرة وذلك بعقد مستقل او وعد بالهبة بعد سداد كامل الاجرة فيكون يعني يكتب عقد ايجار عقد ايجار - 00:31:19

وعقد ايجار حقيقي يذكر هذا المؤجر يقول انت ايها المستأجر ان التزمت بالسداد ولم تتأخر فانني اعدك بان اهب لك هذه العين وعلى سبيل الوعد او على سبيل العقد يعقد مع عقد هبة - 00:31:42

يعقد معه عقد هبة لا مانع من هذا الانسان حر في ماله يهبه لمن يشاء فلو مثلا قلت لزميلك يا فلان يعني حتى ابسط المسألة يعني اضرب مثالا لو قلت لزميلك يا فلان انا عندي سيارة سوف اؤجرها عليك - 00:32:05

اه لمدة ثلاث سنين عقد ايجار حقيقي واعدك اعدك يعني وعدا غير ملزم اعدك بانني اذا بانك اذا التزمت لي في سداد جميع الاقساط في وقتها المحدد اهبها لك فهذا لا مانع منه - 00:32:22

لا مانع من هذا فيكون اذا هذا من صور هذا العقد الجائزة وايضا من الصور الجائزة عقد ايجارة مع اعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من سداد جميع الاقساط المستحقة - 00:32:41

الى المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الاجارة عقد ايجارة مع عطاء المالك الخيار للمستأجر بعد انتهاء بعد الانتهاء من سداد جميع الاقساط في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الاجارة - 00:33:04

فيجعل العقد عقد ايجارة حقيقي ويقول لك الخيار يتضمن مثل هذا العقد يقول بعد انتهاء سداد جميع الاقساط لهذا مستأجر الخيار في شراء هذه العين بقيمتها في السوق بقيمتها في السوق - 00:33:25

فكأنه يقول اذا التزمتني بسداد جميع هذه الاقساط انا ابيعك اياها بقيمتها في السوق هذا ايضا لا بأس به ولا مانع منه لا بأس به ولا مانع منه فيكون يعني - 00:33:43

اعطاه الخيار في شراء هذه العين بعد الانتهاء من سداد جميع اقساط الاجرة ايضا من الصور الجائزة عقد ايجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل اجرة معلومة في مدة معلومة - 00:33:59

واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر اقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الاجرة بثمن يتفقان يتفق عليه الطرفان ثم يتفق عليه الطرفان هنا عقد ايجارة - 00:34:20

مع وعد بالبيع مع وعد بالبيع عقد ايجارة مع وعد بالبيع. الفرق بين هذه الصورة والصورة السابقة. الصورة الاولى آآ يعني كان عقد اجارة مع اعطاء الخيار المستأجر بشراء العين - 00:34:41

بسعرها في السوق بينما الصورة الثالثة هو عقد اجارة مع وعد ببيعها بعد سداد كامل الاجرة بثمن يتفقان عليه يقول مثلا انا اؤجرك هذه السيارة سدد ليه في كل شهر الفي ريال - 00:34:58

لمدة مثلا سنتين او ثلاث سنوات واعدك بانك اذا التزمت لي في سداد هذه الاقساط انا ابيعك اياها بعشرة الاف واتفق على هذا اخونا لا مانع لا مانع لانه فيكون تأجير مع وعد - 00:35:18

بالبيع مع وعد بالبيع وظح مثال بسيط قلت لزميلك انا عندي سيارة اؤجرها عليك خلال سنتين تدفع لي كل سنة كل شهر الف الفين ريال واذا التزمت لي بالسداد في الوقت المحدد - 00:35:38

اه انا اعدك بان ابيعك هذه السيارة بعشرة الاف مثلا ابيعك اياها بيعا هذا لا مانع منه لا مانع من هذا ايضا من الصور الجائزة عقد اجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل - 00:35:53

اجرة المعلومة في مدة معلومة ويعطي المؤجر المستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة باي وقت يشاء في اي وقت يشاء على ان يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق او حسب الاتفاق في وقته - 00:36:14

مرة اخرى عقد ايجارة يمكن آآ المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل اجرة معلومة في مدة معلومة ويعطي المؤجر هذا المستأجر الحق الخيار في تملك العين المؤجرة باي وقت يشاء - 00:36:41

على ان يتم البيع في وقته بعقد جديد في بسعر السوق او حسب الاتفاق في وقته فيقول انا اعقد معك عقد ايجارة حقيقي عقد ايجار حقيقي ولكن متى ما اردت - 00:37:03

شراء هذه العين فاخبرني ابيعك اياها اما بسعرها في السوق او بثمن يتفقان عليه في حينه فمثلا اتى شخص يريد من اخر سيارة بالتقسيط قال المؤجر انا والله ما اريد ان ابيعك - 00:37:18

لانه ربما لا يثق في صاحبه او قال انا اريد ان اؤجر عليك هذه السيارة تأجيرا واجروا عليك تأجيرا ولكن اخبرني متى ما اردت شراءها خلال هذه المدة فاخبرني انا ابرم معك عقد بيع - 00:37:35

اما بسعرها في السوق او بثمن يتفقان عليه في حينه فهذا لا بأس به لان هذا في الحقيقة ينطبق عليه ظابط الجواز فلم يكن هنا عقد آآ ايجار او عقد بيع في وقت واحد على عين واحدة. وانما كان عقد ايجارة - 00:37:52

مع وعد له بتمليك هذا هذه العين بعقد بيع مستقل اخر في وقت لاحق هذا لا مانع منه لا مانع منه فاذا هذه بعظ الصور الجائزة والمهم هنا ظبط ظابط الجواز وضابط المنع - 00:38:09

اذا ظبطت ظابط الجواز وظابط المنع استطعت ان تعرف الصور الجائزة من الصور الممنوعة ولهذا اه نقول انه يمكن ان تصاب عقود التأجيل المنتهي بالتمليك صياغة آآ بحيث اه يتلافى فيها المحاذير الشرعية - 00:38:30

وانا رأيت بعض اه عقود رأيت عقول بعض الشركات التي تبيع السيارات بالتقسيط ولجأت الى هذا العقد وقد صيغ لهم هذا العقد صياغة شرعية صحيحة فكتب في العقد عقد تأجير - 00:38:54

ولم يشرد لي البيع اطلاقا عقد تأجير حقيقي ويلتزم المؤجر آآ بالضمان وهو الذي يلتزم بالصيانة ويترتب عليها ما يترتب على الاجارة من احكام ويكون التأمين التعاوني على المؤجر وليس على المستأجر يعني يترتب عليه جميع ما يترتب على الاجارة من احكام - 00:39:12

مع واعدل بهبة هذه السيارة لهذا المستأجر ان هو التزم بسداد جميع الاقساط وهذا لا بأس به وهذا في الحقيقة مخرج وفيه شيء من العدل والانصاف بينما الصورة الممنوعة فيها ظلم - 00:39:38

فيها ظلم لهذا المستأجر مبالغة في اعطاء الحماية لهذا المؤجر على حساب هذا المستأجر بينما الصور الجائزة فيها مصلحة للطرفين ولا يكون فيها اي محظور شرعي ولهذا اه وردت اسئلة في دروس سابقة عن - 00:40:03

التأجيل منتهي بالتمليك يقول بعض الاخوة ما حكم التأجير المنتهي بالتمليك يقول لا نستطيع ان نجيب بالمنع ولا بالجواز حتى نعرف طبيعة هذا العقد فان انطبق عليه ظابط الصور الجائزة - 00:40:27

اصبح جائزا والا وانطبق عليه الضابط الصور ممنوع اصبح ممنوعا والمهم هو ان نضبط الظابط فاذا ورد اذا ورد التأجير والبيع على عينا واحدة في وقت واحد فيكون هذا من الصورة ممنوعة - 00:40:44

اذا ورد آآ اذا كان العقد عقد تأجيل حقيقي مع وعد بتملك العين عن طريق الهبة او عن طريق البيع انا اعرف انه من الصور الجائزة فاذا لا نستطيع ان نحكم على تأجيل المنتهي بالتمليك بانه من الصور الجائزة والممنوعة حتى نعرف طبيعة ذلك العقد - 00:41:00
ولهذا ينبغي آآ للمؤسسات والشركات والبنوك التي تمارس التأجيل المنتهي بالتمليك آآ ان تطلب صياغة آآ هذا العقد من قبل فقهاء آآ بحيث يتم صياغته آآ ليكون موافقا للشريعة ويمكن الحقيقة ان تحقق هذه الشركة وهذه المؤسسة غرضها وهدفها مع عدم وقوع في المحظور - 00:41:24
مع عدم وقوع في المحظور وهذا من ثمرة التفقه في هذه المعاملات فمثلا شركة تبيع يعني عندها هذا العقد تأجيل منتهي بالتمليك آآ ان اخذته بصورته الواردة الينا من الغرب بصورتها المستوردة - 00:41:59
وقعت في المحظور الشرعي وانطبق عليها ما ذكر في حيثيات قرار هيئة كبار العلماء ولكن ان تمت صياغة هذا العقد صياغة شرعية صحيحة بحيث تلافى المحاذير الشرعية فان هذه الشركة - 00:42:18
او المؤسسة تحقق غرظها وايضا يحقق هذا المستأجر غرضه من غير وقوع في المحظور من غير وقوع في المحظور. يكون في هذا تسهيلا على هذا المستأجر. ويكون ايضا ظمانا لحق - 00:42:36
اه الشركة من غير وقوع في المحظور. انظر الى ثمرة التفقه في الدين ولهذا فانني ارى ان الشركات والمؤسسات التي تمارس التجارة في الوقت الحاضر ينبغي ان يكون عند كل منها هيئة شرعية - 00:42:51
الاناس وفقهاء متخصصين لانهم يستطيعون ان يصيغوا العقود بطريقة شرعية صحيحة آآ يحصل معها الغرض من غير وقوع في المحظور وسبق ذكرنا في دروس سابقة قصة آآ التمر الذي اوتي للنبي صلى الله عليه وسلم فسأل عنه قال اكل تمر خيبر هكذا؟ قالوا لا. انا نبيع الصاع من هذا والصاعين والصاعين الثلاثة. فقال عليه الصلاة والسلام اوه هذا عين - 00:43:08
الربا ولكن بع الجمعاء بالدراهم واشتري بالدراهم جليبا فارشد الى هذا المخرج الذي يتحقق به الغرض من غير وقوع في المحظور. مع ان النتيجة واحدة بيع صاعين من تمر الردي بالصاع من تمر الجيد هي نفسها بيع - 00:43:36
صاعين بتمر ردي بدراهم ثم يشتري بهذه الدراهم صاع من تمر جيد النتيجة واحدة ولكن هذه الاولى صورة ممنوعة بل سماها النبي صلى الله عليه وسلم عين الربا والصورة الثانية الصورة جائزة. والصورة الثانية الصورة جائزة - 00:43:51
فاذا يمكن ان تصاغ بعض العقود بطريقة شرعية صحيحة مع عدم وقوع مع عدم وقوع في المحظور وهذا انما يكون من التفقه في هذه المسائل وهذه الاحكام يكون من التفقه فيها وهذا من ثمرة الفقه في الدين ومن ثمرة الفقه في هذه في هذا النوع من المعاملات - 00:44:10
آآ بقي ان نشير الى ان هناك بعض الشروط التي تتضمنها بعض عقود التأجير المنتهي من التمليك وهي آآ شروط غير صحيحة بهذه الشروط اه مطالبة المستأجر بدفعة بدفعة مقدمة - 00:44:37
مطالبة المؤجر المستأجر بدفعة مقدمة يعتبرها هذا المؤجر حقا له على هذا المستأجر عند العقد وهذه الدفعة اه ليست اجرة مقدمة ولا ضمانا لسداد الاجرة وقت استحقاقها في حال تعثر السداد - 00:44:59
وانما هي دفعة مقدمة لهذا المؤجر يأخذها على اعتبار انها جزءا من حقه ولا حق له في الحقيقة في هذه الدفعة يعني نحن الان قلنا اذا اذا اردنا ان نصيغ هذا العقد صيغة صحيحة - 00:45:24
فيصر على انه عقد تأجير حقيقي اذا لماذا تشترط هذه الدفعة باي وجه حق تشترط هذه الدفعة فاذا كنت تريد ان تصيغ هذا العقد صياغته صحيحة فينبغي ان يصاغ على انه عقد ايجارة حقيقي - 00:45:41
فكونك تشترط اه دفعة مقدمة في بداية العقد هذا يعني وليس جزءا من الاجرة ليست هذه الدفعة جزءا من الاجرة ولا ضمانا لسداد الاجرة في حالة التعثر هذا يعني من الاشكالات الواردة في هذا العقد - 00:45:58
يعتبر هذا شرطا غير صحيح وايضا من الشروط غير الصحيحة الزام المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة الزام المستأجر بالتأمين او بدفع تكاليف التأمين على العين المؤجرة ما دام ان العقد عقد تأجير - 00:46:19

فيكون التأمين او تكلفة هذا التأمين على المؤجر الحقيقة الذي يملك هذه العين وليس على المستأجر وليس على المستأجر ولكن هذا المؤذن يريد ان يستغل حاجة هذا المستأجر المسكين فيلزمه بدفع تكاليف التأمين - 00:46:43
وهذا الشرط الغير صحيح فاذا اذا كان في هذه العين التي تباع بالتأجير اذا كان فيها تأمين فتكلفة التأمين على المؤجر وليست على المستأجر تكلفة هذا التأمين على المؤجر وليست على المستأجر - 00:47:02
فاذا هذا الشرط شرط ايضا غير صحيح ايضا اه من الشروط غير الصحيحة ان يكون ظمان التلف على المستأجر مطلقا سواء كان بتعدل وتفريط او بدون تعدل ولا تفريط وهذا الشرط غير صحيح - 00:47:22
الى ان المستأجر امين الى ان المستأجر امين فلا يظمن الا اذا حصل منه تعد او تفريط اما الزامه بالضمان مطلقا سواء تلفت العين المؤجرة بتعد او بدون تعد فهذا شرط - 00:47:42
غير صحيح رابعا اه ايضا من الشروط غير الصحيحة الزام المستأجر بدفعة اخيرة الزام المستأجر بالدفعة الاخيرة هي ثمن السلعة بعد استيفاء مدة اه الاجارة وهذا ايضا شرط غير صحيح - 00:47:57
لان ثمن السلعة بعد انتهاء الاجارة ان لا يستحقه هذا المؤجر الا بابرام عقد بيع الا بعد حصول عقد بيع الا بعد حصول عقد بيع اما مطالبة هذا الشخص المؤجر لهذا المستأجر - 00:48:21
بدفعة اخيرة ونحن قلنا ان ان حتى يكون العقد عقدا صحيحا لا بد ان يكون عقد ايجار فلا معنى له في الحقيقة مطالبته بدفعة اخيرة لا معنى له. فهذا شرط يكون غير صحيح - 00:48:44
يكون هذا الشرط غير صحيح. هذه شروط توجد في بعض العقود وهي شروط غير صحيحة اذا وجدت فانها غير صحيحة والعقد الصحيح العقد الصحيح وهذه الشروط غير صحيحة فاذا نستطيع ان نصير - 00:48:59
عقد التأجير المنتهي بالتمليك صياغة صحيحة بعيدة عن هذه المحاذير فنجعله عقد ايجار حقيقي مع وعد بالتملك عن طريق الهبة او عن طريق البيع ويكون خاليا من هذه الشروط غير الصحيحة. لا يكون في دفعة اولى ولا يكون في دفعة اخيرة. ويكون الظمان - 00:49:16
والصيانة على المؤجر ولا تكون على المستأجر. تكون تكاليف التأمين ان كان فيه تأمين على المؤجر وليس على المستأجر. بهذا نستطيع ان نصيغ هذا العقد صياغة صحيحة سالمة من المحاذير الشرعية - 00:49:40
وهذا كما ذكرت استطاعت بعض الشركات ومؤسسات ان تحقق هذا العقد بالصياغة الشرعية الصحيحة ولذلك استطاعوا ان يحصلوا على غرضهم من غير وقوع في المحظور من غير وقوع في المحظور. ولكن كما ذكرت قبل قليل الاشكال - 00:49:55
ان بعض الشركات تأخذ هذا العقد بجميع ما فيه من اشكالات تأخذ هذا العقد المستورد بجميع ما فيه من اشكالات وتطبقه وحينئذ يقع الاشكال. ولكن لو انه عرض على فقهاء متخصصين وصيغ بصياغة شرعية صحيحة - 00:50:15
ها سالمة من المحاذير فانه يكون عقدا صحيحا لا حرج فيه ولا اشكال فيه ويحقق مصلحة الطرفين مصلحة الشركة او المؤسسة ومصلحة هذا المستأجر بقي ان نقول ان انه يغني عن هذا العقد في الحقيقة - 00:50:35
آآ عقد شرعي او امر شرعي ذكره الله عز وجل في كتابه وهو يحقق اه الظمان للبائع بالاجل او بالتقسيط مع عدم حصول الظرر على المشتري وهو الرهن الرهن ذكره الله تعالى في القرآن. فرهان مقبوضة وان كنتم على سفر ولم تجدوا كاتبا - 00:50:54
فرهان مقبوضة النبي صلى الله عليه وسلم رهن درعه عند يهودي في شعير اشتراه لاهله فالرهن آآ يستطيع الانسان الذي يبيع بالاجل ان يوثق حقه عن طريقه. من غير حاجة للجوء الى هذه العقود - 00:51:19
ويستطيع من يبيع بالاجل ان يرهن المبيع بثمنه ان يرهن المبيع بثمنه. مثال ذلك بعت عليك السيارة بخمسين الف ريال مؤجلة على سنتين او ثلاث وقلت هذه السيارة هي رهن بثمنها عليك - 00:51:40
يعني ما تستطيع ان تتصرف فيها انت ايها المشتري حتى تسدد جميع المبلغ هذا عقد يعني هذا الرهن صحيح ولا اشكال فيه بالاجماع باجماع العلماء لان منصوص عليه في كتاب الله عز وجل. فلهذا مقبوظة - 00:52:01

وبذلك يستطيع البائع ويحقق غرضه ويستغني عن التأجير المنتهي بالتمليك لماذا لان غرظ لماذا لجأ التجار الى هذا العقد حتى يضمن التاجر حقه. فلا فلا يتصرف المشتري في المبيع قبل سداد - 00:52:18

ما عليه من استحقاق فنقول يحقق هذا الغرض الرهن يحقق هذا غرظا لها فاذا بعت السيارة بخمسين الفا وقلت هذه السيارة رهن بثمنها رهن بثمنه عليه حينئذ لا يستطيع هذا المشتري ان يبيع السيارة - 00:52:41

تبقى حتى يسدد كامل الاقساط وبذلك يحقق هذا البيع غرضه من ضمان حقه ولنفترض ان هذا المشتري الذي بعت عليه السيارة بخمسين الفا مع رهنها عليه نفترض انه لم يسدد - 00:53:01

سدد له مثلا خمسة اقساط ثم توقف يستطيع هذا الباء ان يسحب من السيارة ويبيعها ويأخذ حقه ويرجع الباقي الى المشتري هذا لان هذه هي ثمرة الرهن هذه هي ثمرة الرهن - 00:53:18

خاصة على القول الراجح وهو انه لا يشترط للزوم الرهن قبض العين مرهونة فان العلماء قد اختلفوا في الرهن هل يشترط للزومه ان يقبض اه المرتهبة العين المرهونة او انه لا يشترط القبض - 00:53:32

وانما يلزم الرهن بمجرد العقد فجمهور الفقهاء من حنفية الشافعية وحنابل على انه يشترط القبض ومالكي يذهب الى انه لا يشترط القبض وانما يلزم الرهن بمجرد العقد وهذا هو القول الصحيح وهو الذي عليه المحققون من اهل العلم - 00:53:51

وهو الذي عليه العمل فلا يشترط اذا القبض يعني مثلا اه عندما اه ابيع على اخر آآ بيتا بثمنه مؤجل ثم اذا قلت لهذا المشتري اريد منك رهنا رهن قال خلاص ارهنك هذه السيارات - 00:54:14

يقول المشتري ارهنك هذه السيارات هل يشترط للزوم هذا الرهن ان تقبض هذه السيارات عندك انت ايها المرتهن او انه لا يشترط تبقى السيارات عند هذا المشتري ينتفع بها مع اه لزوم الرهن - 00:54:36

هذه مسألة هي محل خلاف بين العلماء والصحيح انه لا يشترط لزوم الرهن القبض. وهذا فيه توسعة للناس وهو الذي عليه العمل وحينئذ نقول من اراد ان يبيع سلعة بالتقسيط يستطيع ان يرهن هذه السلعة بثمنها وفينصف العقد على ان هذه السلعة هذه السيارة مثلا اللي بعتها - 00:54:55

بخمسين الفا مقسطة الى سنة او سنتين او اكثر وهي رهن على المشتري بجميع ثمنها. واشهد على هذا مثلا شاهدين فاذا عجز المشتري عن السداد تباع هذه السيارة ويستوي في البائع حقه - 00:55:14

فعندنا في شريعة الاسلام ما يحقق هذا الغرض ولكن بعض الناس لا يعجبهم الشيء الا اذا اتى مستوردا من الغرب اما اذا كان يعني غير مستوي بالغرب فانه اه لا يعجبه هذا الشيء - 00:55:32

وصدق النبي صلى الله عليه وسلم لتتبعون سنن من كان قبلكم ويعني على الفقهاء ايضا طلاب العلم عليهم مسؤولية في اه تنبيه التجار اه واصحاب مؤسسات والشركات على مثل هذه الظمانات التي اه اتت بها شريعة الاسلام - 00:55:48

قبل ان يأتي بها الغرب قبل ان يأتي بها الغرب فما الداعي لمثل هذه التأجير المنتهي بالتمليك؟ مع وجود ما يحقق هذا الغرض في شريعتنا وهو الرهن وهو الرهن فبالرهن الحقيقة يكون ظمانه للحقوق مع عدم وقوع في المحظور - 00:56:06

ولكن لو ارادت شركة او مؤسسة او حتى فرد اللجوء الى التأجير المتهم بالتمليك فينبغي ان يصاغ هذا العقد صياغة شرعية صحيحة خالية من المحاذير الشرعية. فاذا صيغ بهذه الطريقة فانه يكون عقدا صحيحا - 00:56:25

لا اشكال فيه. اما انه يتلقف بجميع ما فيه من اشكالات فانه يوقع في المحظور. يوقع في المحظور ونكتفي بهذا قدر والله تعالى اعلم وصلى الله وسلم على نبينا محمد - 00:56:43

احسن الله اليكم اسئلة كثيرة حول الفرق بين الاجار المنتهي بالتمليك وبين بيع التقسيط؟ نعم الفرق بينهما البيع بالتقسيط تنتقل ملكية المبيع الى المشتري مباشرة عندما يبين عليك هذه السيارة بالتقسيط تصبح ملكا لك وتستطيع ان تبيعها - 00:56:57

يعني مثلا لو بعت عليك سيارة بخمسين الف الى اجل واستلمتها مني ومثلا افترض ان انها مقسطة عليك على خمس سنوات آآ اذا استلمت هذه السيارة تستطيع في اليوم الثاني ان تبيعها انت وتتصرف فيها بينما في التأجير المنتهي بالتمليك - 00:57:19

او اذا استطعنا ان نكون يعني اذا اردنا نصيغه بالصيغة الصحيحة نقول التأجير مع الوعد بالتمليك اه لا تنتقل ملكية المبيع الى المستأجر بل تبقى ملكا للمؤجر ففي مثالنا السابق سيارة يؤجرها عليك - 00:57:37
على الشهر مثلا الف ريال او الفي ريال واعدك بانك اذا التزمت بسداد جميع الاقساط اهبها لك لا تزال السيارة ملكا لي انا ايها المؤجر لا تزال السيارة ملكا لي ولا تستطيع انت ايها المستأجر ان تتصرف فيها ببيع - 00:58:02
لو لما استلمت السيارة لو انك لما استلمت السيارة ذهبت واردت ان تبيعها لا تملك هذا. لا زالت السيارة ملكا لي فهذا هو الفرق بين البيع بالتقسيط وبين التأجير ومنتهي التأجير مع الوعد والتمليك - 00:58:20
هذا هو الفرق ان المشتري بالتقسيط يستطيع ان يتصرف في العين المباع بينما المستأجر لا يستطيع من عقد ايجارة لو استأجرت سيارة الان محل تأجير سيارات هل تستطيع ان تبيعها؟ ما تستطيع لانها لا زالت ملكا للمؤجر - 00:58:32
بينما لو اشتريت السيارة بالتقسيط تستطيع ان تبيعها وهذا هو المعنى الذي لاجله اوجد التأجيل المنتهي بالتمليك. حتى يمنعوا المستأجر من التصرف في العين المؤجرة يقول حتى نمنعه وحتى نظمن حقنا نجعله على شكل تأجير - 00:58:51
ولا نجعله على شكل بيع ايه نعم احسن الله اليكم هذا سائل من عمان يقول كثير من الناس يتعامل مع البنوك الاسلامية دون النظر في صحة تعاملاتها. وذلك لاحسانه الظن بهذه البنوك - 00:59:08
بحجة وجود لجنة شرعية فيها فما رأي فضيلتكم في ذلك اه البنوك الاسلامية تختلف الحقيقة من جهة اولا قوة الهيئات الشرعية فيها وتمكنهم وورعهم ايضا من جهة الرقابة على تطبيق قرارات الهيئات الشرعية - 00:59:21
وهذا ملحظ مهم بل يوجد في يعني بعض البنوك الاسلامية هيئات شرعية من علماء كبار ولكن الاشكالية تأتي في التطبيق بالتطبيق هذا الموظف ما يطبق تعليمات ما يطبق قرارات الهيئة الشرعية - 00:59:45
ولذلك لا بد من ان يتبع اه وجود هيئات شرعية رقابة آآ مستقلة لتطبيق قرارات الهيئات الشرعية ولهذا لا بد من ملاحظة ذلك لمن يتعامل مع اه البنوك الاسلامية. لا بد ملاحظة ذلك. وان ينظر الى هذه الهيئات الشرعية - 01:00:04
ومدى تمكن اصحابها في العلم والورع والثقة وايضا ينظر لمسألة تطبيق قرارات هذه الهيئة الشرعية تطبيق قرارات هذه الهيئة الشرعية والذي ارى انه ينبغي لمن اراد ان يتعامل بالتجارة والبيع والشراء ان يتفقه في هذه المسائل - 01:00:29
يتفقه في مثل هذه المسائل خاصة انه ولله الحمد يعني المجامع الفقهية والهيئات العلمية خدمت هذه المسائل وكما ترون في كل درس ننقل لكم قرارات من مجامع فقيرة وهيئات علمية في كل درس - 01:00:50
فهذه الموضوعات قد خدمت ولله الحمد والامة لا تزال بخير ولذلك ينبغي التفقه في مثل هذه المسائل والاحكام. والحط ان بعض طلاب العلم بعيدين عن مثل هذه القرارات ومثل الاحكام - 01:01:06
بل قال ببعض قال لبعض الاخوة من يحضرون هذا الدرس يقول ان بعض المصطلحات وبعض العبارات صعبة لان اول مرة نسمع مثل هذا الكلام وهذا يعني اعتبره الحقيقة تقصير ينبغي لطالب العلم ان يكون مستوعبا لما يجري في المجتمع - 01:01:24
وان يكون على الاقل على الاقل يعرف رأي المجامع الفقهية والهيئات العلمية. يعني اذا لم يكن عنده مثلا قدرة على او لم يكن عنده آآ الوقت الكافي لمعرفة الاراء والادلة والمناقشات على الاقل يعرف رأي الهيئات العلمية والمجامع الفقهية - 01:01:41
هذا اعتبره الحد الادنى الذي ينبغي ان يعرفه طالب العلم وهذا ولله الحمد يعني متيسر واحسب ان هذه ان هذه الدورة تؤدي جزءا يعني من هذا آآ المعنى ولذلك من اراد ان يتعامل بالتجارة واراد ان يتعامل بالبيع وبالشراء ولو عن طريق البنوك الاسلامية فينبغي له ان يتفقه في مثل هذه المسائل والاحكام - 01:02:00
احسن الله اليكم هذا سائل يقول في احدى الصور الجائزة اذا وقع عقد اجارة واقترن به عقد هبة للمستأجر معلقا على سداد كمال لكن في حال عدم سداد كمال الاجرة فهل تسحب السيارة من المستأجر؟ ثم اذا سحبت منه اليس يكون هذا تأجيرا منتهيا بالتمليك؟ لكن - 01:02:24
جاء عقد الهبة حيلة على هذا العقد فهل يجوز ذلك نعم نحن قلنا حتى يكون العقد صحيحا لا بد ان يكون عقد ايجار حقيقي وليس

صوريا لا تدعى للإجارة غطاء او ستارا على البيع - 01:02:44
ولهذا ذكرنا هذا من ظمن ظوابط الجواز ذكرنا من ظمن ظوابط الجواز الا تكون ان تكون الاجارة فعلية والا تكون ساترا للبيع فلابد من هذا ان يكون عقد ايجار حقيقي - 01:03:05
وحينئذ اذا كان عقد ايجار حقيقي لم يستطع هذا المستأجر ان يسدد اه قسطا للاقساط او بقية الاقساط فبالحق المؤجل ان يسحب من السيارة. ارأيت لو استأجرت سيارة من محل من محلات اه التأجير تأجير السيارات - 01:03:20
مثلا لمدة شهر فاعطيتهم مثلا جزءا من الاجرة وشرطوا عليك قالوا يا فلان لا بد ان تعطينا آآ مثلا كل اسبوع اجرة والا سحبنا منك السيارة من حقها الحق المؤجل ان يفعل هذا - 01:03:44
لان السيارة ملك له ولا نقول انه ملزم بان يمكن هذا المستأجر من الانتفاع بهذه السيارة والمستأجر لم يسدد ما عليه من آآ من اقساط فهذا ليس فيه ظلم الحقيقة - 01:04:02
هذا عقد اجارة كسائر العقول كسائر يعني آآ ما يستأجر وليس في ظلما واما بالنسبة للوعد بالهبة فلا مانع من الوعد بالهيبة تقول يا فلان انا اعدك لانك اذا كنت منتظم في السداد ولم تتأخر علي ولا فانا سوف اهب لك هذه السلعة - 01:04:18
ما المانع من هذا يعني هل في هذا ربا؟ هل فيه جهالة؟ هل فيه غرر؟ هل فيه ميسر ابدا والاصل في العقود وفي الاصل في باب المعاملات الحل والاباحة اذا لا مانع من هذا - 01:04:44
لا مانع من هذا واما القول بان هذه الهبة انها حيلة هذا ليس بصحيح نحن اشترطنا ان يكون عقد ايجار حقيقي نعم لو كان عقد ايجار السوري او ستارا على البيع - 01:04:59
فهذا صحيح نمنعه لكن اذا كان عقد اجراء حقيقي مع وعد بالهبة فلا مانع من هذا لانه كما ذكرنا لا يرجع الى آآ اي اه محظور ليس فيه ربا ولا جهالة ولا غرر ولا ميسر ولا ولا ظلم - 01:05:16
وحينئذ الاصل في المعاملات الحل والاباحة والاصل في العقود الصحة احسن الله اليكم سؤال ورد كثيرا بالامس واليوم يقول ما حكم المعاملة الحديثة التي تسمى بالبيزنس ما ادري وش يمكن سؤال بعض الاخوة في دول الخليج - 01:05:35
وهي عندهم لها يعني طريقة معينة لكنها يعني غير واظحة يعني تماما فلعله يجاب عليه ان شاء الله تعالى في درس اخر بعدما يوظح الاخوة مقصودهم هذا المصطلح نعم لانه قد يقصد السائل شيء غير الذي في ذهني. نعم - 01:05:54
احسن الله اليكم يقول اريد شراء سيارة من رجل هو اشتراها بطريقة التأجير المنتهي بالتمليك وهو الى الان لم يملكها فهل يجوز ذلك لا يجوز لا يجوز ان آآ يبيع المستأجر - 01:06:19
اه السيارة لانها لم يملكها بعد المستأجر انما يملك المنفعة فقط فحينئذ ليس له حق التصرف بل حتى لا يمكن لو اراد نزلت الان السيارة ملكا للمؤجر. ولا زالت باسمه - 01:06:35
فهو في الحقيقة هذا مستأجر لا يستطيع ان يبيع هذه السيارة لا يحق لها ذلك شرعا ولا نظاما حتى وحينئذ نقول انتظر حتى يسدد يعني يقوم آآ هذا المستأذن بسداد ما عليه يعني من الاجرة في المدة المتفق عليها - 01:06:54
وينفذ هذا المؤجر وعده بالتمليك اما عن طريق الهبة او عن طريق البيع وحينئذ اذا تملكها اهذا المستأجر عن طريق الهبة وعن طريق البيع تقوم بشرائها منه. اما انك تقوم بشرائها ولا يزال مستأجرا - 01:07:13
فهذا لا يصح احسن الله اليكم يقول في بلدنا يتقدم الشخص بطلب قطعة ارض من الحكومة فيعطى وصلا لاثبات احقيته في الحصول على ذلك عند كما تقوم الجهة المختصة بتوزيع الاراضي بعد سنة او سنتين او اكثر - 01:07:32
وقبل حصول للتوزيع ومعرفة مكان الارض يقوم الشخص ببيع الوصل المذكور على اخرين. فما حكم بيع الوصلات للاراضي المذكورة نعم هذا فيه جهالة وغرض ولذلك فان هذا لا يجوز لان هذا الشخص قد لا يستطيع - 01:07:49
الحصول على هذه الارض وهو انما لهو الحق يعني ممكن بموجب هذه الاوراق وهذه الارقام آآ بان يكون هو الاحق بهذه الارظ وقد لا يحصل عليها ولذلك هذا عقد نشوبه شيء من الجهالة والغرظ - 01:08:11

اه يختل شرط من شروط صحة البيع وهو قدرة على التسليم ولهذا فانه لا يصح احسن الله اليكم واثابكم ونفعنا بعلمكم وصلوا على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين - 01:08:35