بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، محمد وآله الطيبين الطاهرين

واللعن الدائم على أعدائهم أجمعين إلى قيام يوم الدين

المسألة الثالثة "من فصل أحكام الإجارة":

قال سيد العروة (قدس سره الشريف): (**مسألة 3: لا تبطل الإجارة بموت المؤجّر ولا بموت المستأجر على الأقوى**).

وفي هذه المسألة مطالب عدّة:

وبيانها إجمالاً:

المطلب الأوّل: بيان الكبرى: وهي عدم انفساخ الإجارة لا بموت المالك ولا بموت المُستأجر، خلافاً لما نسب للمشهور من القدماء من دعوى البطلان، كما سيأتي تحقيقه.

المطلب الثاني: في إجارة الأعيان كالوقف، حيث يوجد تفصيل بين صدور الإجارة من وليِّ الوقف أو صدور الإجارة من المالك لمنفعة الوقف.

فإنْ كانت الإجارة صادرة من وليّ الوقف، كما لو قام المتولي الشرعي مثلاً بإيجار عمارة معينة أو دكاكين معينة ومات المتولي الشرعي، فإنّ الإجارة باقية ولا تبطل بموته، كما أنّها لا تبطل بموت المُستأجر بل تنتقل المنفعة إلى ورثته.

وأمّا إذا صدرت الإجارة من المالك لمنفعة الوقف – لا من الوليّ –، كما إذا كان الوقف وقف ذرية، ووقف الذرية عبارة عن تمليك المنفعة للبطون فكلّ بطنٍ مِن الذرية يملك المنفعة المعاصرة له، فإذا فرض أنّ أحد البطون – أي هذا الجيل – من الذرية ملك منفعة الوقف لمدّة عشرين سنة، وقام هذا الجيل بإيجار الوقف – من باب أنّه مالك للمنفعة – للاستفادة من ريع المنفعة التي يملكها، ثمّ مات الجيل المؤجّر فإنّ الإجارة تبطل بموته؛ لأنّ ما ملكه من المنفعة هو المنفعة المعاصرة لحياته لا مطلق المنفعة، فإيجاره مما لا أثر له بعد موته، وسيأتي بيانه.

المطلب الثالث: في إجارة الأعمال: تبطل الإجارة بموت الأجير إذا كانت الإجارة بقيد المباشرة.

كما لو استأجرَ شخصٌ زيداً لصلاة النيابة سنة واحدة عن والده، ولزيدٍ خصوصيةٌ فاستأجرَهُ على نحو المباشرة، فلو مات زيدٌ أثناء السنة قبل أنْ يكمل صلاة النيابة المستأجر عليها لسنة، بطلت الإجارة.

كما تبطل الإجارة بموت المُستأجر إذا كان محلاً للعمل، كما لو استأجر المستشفى الطبيبَ لإجراءِ عمليةٍ جراحيةٍ للمريض فموتُ أحدهما يبطل الاجارة، أي كما تبطل الإجارة بموت الطبيب أثناء العملية؛ لأنّه لوحظ على نحو المباشرة، كذلك تبطل الإجارة بموت المريض؛ لأنّ مورد الإجارة إجراءُ العملية في حق هذا المريض، فإذا مات انتفى محلّ الإجارة وبانتفاء محلّ الإجارة تبطل الإجارة.

وقد مثل سيدنا الخوئي (قدس سره الشريف) بالحلاقة، كما في موسوعته المباركة في [كتاب الإجارة، ج30، ص130] حيث قال: (**كما لو آجره لحلق الرأس الصادر من خصوص الأجير أو الواقع على خصوص المستأجر فمات الأوّل في الأوّل أو الثاني في الفرض الثاني، فإنّ طروّ الموت المانع عن تحقّق العمل في الخارج كاشف عن عدم القدرة وعدم بقاء محلّ للإجارة، الملازم لبطلانها وانفساخها بطبيعة الحال**).

المطلب الرابع: لا تبطل الإجارة بموت الأجير إذا جعل العمل في ذمّته، ولا بموت المُستأجر إذا لم يقيد المتعلق بخصوص المحل.

كما إذا استُأجر الطبيب لإجراءِ عمليةٍ جراحيةٍ معينةٍ، لكن كانت الإجارة على نحو مِلكيّة العمل في الذمّة، بأنْ كان مؤدى الإجارة أنّ الجهة المعينة ملكتْ على ذمّة الطبيب – لا على عهدته – العملية الجراحية المحددة، فلو مات الطبيب تؤخذ قيمة العمل من تركته ولا تبطل الإجارة؛ بل يطالب بالعمل وحيث لا يمكنه العمل لموته يؤخذ قيمة العمل من تركته؛ وذلك لأنّه بعد أنْ جُعل العمل في ذمّته أصبح كسائر الديون، والدَين يثبت في أصل التركة.

كما لا تبطل لو لم يقيد المحل بخصوصه، فلو فرض أنّه استُؤجر الطبيب لإجراءِ عمليةٍ جراحيةٍ في هذا المكان وفي هذا الوقت لمن يحتاج لهذه العملية، فمات المريض أثناء العملية، فحيث لم يقيد العمل المستأجر عليه بخصوص هذا المحلّ فحينئذٍ لا تبطل الإجارة بموت المُستأجر.

المطلب الخامس: إذا استأجر شخصٌ العين – كالدار أو السيارة – على أنْ يستوفيّ منفعتها بنفسه فمات.

فإنْ كان هذا – أي على أنْ يستوفيها بنفسه – على نحو القيدية بمعنى أنّ متعلق الإجارة هو استيفاء المنفعة من قبل هذا الشخص فلا إشكال أنّ الإجارة تبطل بموته؛ لأنّه أُخذ فيها قيد المباشرة.

وأما إذا كان استيفاء المنفعة على نحو الشرط – لا على نحو القيد – فقد آجره السيارة واشترط عليه أنْ يقودها بنفسه – ولكن كان شرطاً لا قيداً – فلو مات فموته من باب تخلف الشرط وتخلف الشرط لا يوجب بطلان الإجارة؛ بل غايته أنّ للمؤجّر – وهو مالك السيارة – الخيار، فإذا أمضى أَخذَ الأُجرة من ورثته؛ لأنّه ملك المنفعة، وإذا لم يمضِ أَرجعَ الأُجرة المسماة إليه.

هذه هي المطالب في المسألة إجمالاً.

وبيان المطالب تفصيلاً:

المطلب الأول: تحديد الكبرى، وهي: (**لا تبطل الإجارة بموت المؤجّر ولا بموت المستأجر**).

وقد نسب إلى المشهور بين القدماء بطلان الإجارة بالموت مطلقاً، كما نسب إلى الشيخ الطوسي (عليه الرحمة).

ونسب إلى جماعة بطلانها بموت المستأجر دون المؤجّر. وسيأتي تحقيق ذلك.

والكلام فعلاً يقع تارةً في ما هو مقتضى القاعدة؟ وأُخرى في مفاد النصوص الخاصة.

فهنا مقامان للبحث:

المقام الأول: ما هو مقتضى القاعدة عند موت المؤجّر أو موت المُستأجر؟

قد استدل على البطلان بموت المؤجّر دون موت المُستأجر بوجوهٍ:

الأول: ما أشار إليه صاحب الحدائق (قدس سره الشريف) في كتابه [الحدائق الناضرة في أحكام العترة الطاهرة، الشيخ يوسف البحراني، مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين بقم المشرفة، ج21، ص539 - 540] بقوله (قدس سره الشريف): (**احتج القائلون بالأول**) وهو بطلان الإجارة بموت المؤجّر (**على ما نقله في المختلف بأن استيفاء المنفعة يتعذر بالموت، لأنه استحق بالعقد استيفائها على ملك المؤجر، فإذا مات**) المؤجر (**زال ملكه عن العين**) فإن لم يملك العين بعد موته فكيف يملك منفعتها؟ لأنّه استحق بالعقد استيفائها على ملك المؤجّر فإذا مات المؤجّر زال ملكه عن العين (**وانتقلت**) العين (**إلى الورثة فالمنافع تحدث على ملك الوارث**) لا ملك المؤجّر (**فلا يستحق المستأجر استيفائها**) لأنّ المُستأجر إنّما يستحق استيفاء المنافع مما يملكه المؤجّر والمفروض أنّ المؤجر لا

يملك العين بالفعل، فلا يملك المنافع **(لأنه ما عقد على ملك الوارث)** وإنّما عقد على ملك المورث حال حياته **(وإذا مات المستأجر لم يكن إيجاب الأجرة في تركته.**

ثم أجاب عن ذلك بأن المستأجر قد ملك المنافع، وملكت عليه الأجرة كاملة وقت العقد، قال: وينتقض ما ذكره بما لو زوج أمته ثم مات). فإنّه لا يبطل نكاح أمته بموته لأنّه لا يملك منفعة الأمة بعد موته لعدم ملكه للأمة.

وبيان هذا الوجه من الاستدلال على بطلان الإجارة بموت المؤجّر يعتمد على مقدمات:

المقدمة الأُوّلى: أنّ الإجارة من باب التمليك؛ ولذلك عرفت بأنّها تمليك المنفعة، والتمليك فرع الملك؛ إذ لا يعقل أنْ يقوم المؤجّر بتمليك ما لا يملكه، والملك فرع الوجود في زمان المالك؛ حيث إنّ وجوده في زمان المالك وبحوزته يقتضي أنْ يكون مالكاً له فيمكنه تمليكه.

المقدمة الثانية: إنّ المنافع متكثرة بالزمان، ومتحصصّة به على نحو الوجود التدريجي، فمقتضى ذلك أنّ مِلكيّة المنافع لمالك العين منوطٌ بوجود المنافع لدى مالك العين كي يتمكن من تمليكها بالإجارة أو الهبة.

ولذلك لو أنّ شخصاً أراد أن يملك المنافع التي ستأتيه بعد موته، فقال: "إنّ منافع هذه الدار التي ستتحقق بعد مائة سنة أهبها الآن لفلان"، فيقال: بأنّ الهبة باطلة؛ إذ لا وجود للمنافع لديه حتى يقوم بتمليكها لغيره.

وكذلك لو تلفت العين المستأجرة قبل انقضاء مدّة الإجارة، كما لو آجره السيارة سنةً، فتلفت السيارة قبل انقضاء السنة انفسخت الإجارة؛ لأنّ منفعة السيارة ما بعد التلف لم تكن لدى المؤجّر حال الإجارة كي يقوم بتمليكها.

فكما أنّ تلف المنفعة أثناء مدّة الإجارة يكشف عن انفساخ الإجارة في المدّة الباقية؛ إذ لا وجود للمنفعة كي تكون قابلة للتمليك، وكما أنّ المنافع التي ستتحقق بعد موت المؤجّر مما لا يملكها مالك العين كي يقوم بتمليكها، فكذلك الأمر في المقام.

المقدمة الثالثة: إنّ دليل الإرث الذي تضمن أنْ لا سلطنة ولا مِلكيّة للميت لسائر أمواله بعد موته إلّا في حدود الثلث من تركته حاكمٌ على دليل صحّة الإجارة.

فلو آجر الدارَ عشرين سنةٍ، فمات بعد سنةٍ، فيقال: إنّ دليل الإرث حاكمٌ على دليل صحّة الإجارة؛ لأنّ دليل الإرث متضمنٌ بأنْ لا سلطنة للمؤجّر على جميع أمواله بعد موته – سواء كانت

أمواله أعيان أو منافع – إلّا في حدود الثلث من تركته، وهذا موجبٌ لقصر صحّة الإجارة على ما كان في حياته، وأمّا المنافع المتجددة بعد موته فالإجارة التي قام بها إجارة فضولية منوطة بإذن الورثة.

وهذا هو الوجه الأوّل في بيان أنّ مقتضى القاعدة بطلان الإجارة بموت المؤجّر.

والجواب عن ذلك بأحد نحوين:

النحو الأوّل: أنْ يقال: هناك فرقٌ بين استقبالية المملوك واستقبالية المِلكيّة.

فإنّ الإنسان إذا ملك العين ملك سائر منافعها العرضية والطولية ولو إلى ألف سنة، فالمِلكيّة فعلية وإنْ كان المملوك استقبالياً. ولذلك يصح له وقف العين لألف سنة؛ لأنّ الوقف هو عبارة عن تحبيس العين وتسبيل المنفعة، فلو لم تكن المنافع مملوكةً له بالفعل لما صحّ له تمليكها لـ "آلِ فلانٍ" كما في وقف الذرية، فإنّ مرجع وقف الذرية إلى التمليك، أي تمليك منافع هذه الدار على "آلِ فلانٍ" عقباً بعد عقبٍ إلى ألف سنة، مما يكشف عن أنّ الاستقبالية قيدٌ في المملوك وليست قيداً في المِلكيّة، فبما أنّ المؤجّر ممن ملك سائر منافع العين التدريجية بمِلكيّةٍ فعليةٍ فما تصرّف فيه حال حياته تصرّفٌ فيما هو ملكه، ومقتضى تصرّفه في ملكه وشمول دليل (**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**) [المائدة، 1] لتصرّفه أنْ يكون دليل صحّة الإجارة وارداً على دليل الإرث، لأنّ دليل الإرث هو عبارة عن أنّ ما تركه الميت فهو لوارثه، والمنافع مما لم يتركه الميت؛ لأنّه نقله إلى المستأجر حال حياته.

فدليل صحّة الإجارة واردٌ على دليل الإرث وليس العكس.

والحمد لله رب العالمين