

انفساخ و عدم انفساخ اجاره در فرض مرگ طرفین از دیدگاه مذاهب فقهی اسلامی^۱

مرتضی رحیمی^۲

چکیده

پژوهش حاضر که با روش توصیفی تحلیلی انجام شده در پی آن است که ضمن بررسی تطبیقی لزوم و جواز عقد اجاره، نتیجه اجاره را در فرض مرگ یکی از طرفین آن بیان کند. گرچه اکثر قریب به اتفاق مذاهب فقهی اسلامی اجاره را عقد لازم دانسته‌اند، اما درباره انفساخ و عدم انفساخ آن به سبب مرگ موجد یا مستأجر اختلاف دارند، انفساخ، بطلان را نیز در برمی گیرد. اختلاف مزبور معلول عوامل چندی است: اولاً؛ عقد اجاره از یک سو با برخی از عقود جایز، همچون عاریه و جعاله شبیه است؛ از سویی با برخی از عقود لازم، همچون بیع و مساقات شباهت دارد. برخی از مذاهب فقهی اهل سنت، چون مساقات را اجاره می‌دانند به استناد مساقات پیامبر ﷺ با اهالی خیبر و عدم تجدید آن توسط خلفای اول و دوم، بر این باورند که در فرض مرگ یکی از طرفین اجاره، اجاره باطل نمی‌شود. ثانیاً؛ همه مذاهب فقهی اسلامی فسخ عقد لازم اجاره را با برخی از اسباب ممکن دانسته‌اند، اما در اینکه مرگ یکی از طرفین عقد اجاره سبب فسخ باشد اختلاف نظر دارند.

۱. تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۷/۲۲؛ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۱۲/۰۹.

۲. دانشیار فقه و مبانی حقوق اسلامی دانشگاه شیراز؛ رایانامه: mrahimi@shirazu.ac.ir

ثالثاً: تفاسیر متفاوت از برخی روایات امامیه موجب شده که در فرض مرگ یکی از طرفین اجاره، هر دو دسته از قائلان انفساخ و صحت عقد اجاره به آن‌ها استناد کنند. گرچه به نظر درست، عقد اجاره با مرگ یکی از طرفین باطل نمی‌شود، اما در مواردی مانند موقوفه بودن عین مستأجره و... اجاره باطل می‌شود.

کلید واژه‌ها: اجاره، مرگ موجر، مرگ مستأجر، بطلان و عدم بطلان.

۱. طرح مسئله

عقد به دو گونه لازم و جایز تقسیم می‌شود. عقد لازم یعنی عقد برگشت‌ناپذیر یا عقدی که پس از انجام معامله، رجوع از آن یا فسخ آن جز با اجازه طرف دیگر ممکن نیست. در مقابل، عقد جایز یعنی عقدی که طرفین در صورت اراده می‌توانند آن را به هم بزنند (شقیطی، بی تا، ۲/ ۲۱۷)، با این حال، در شرایط خاصی با مواردی مانند خیار مجلس و... فسخ عقد لازم ممکن است. برخی از عقود از هر دو طرف لازم هستند؛ مانند: عقود اجاره، مزارعه، مساقات و... برخی از عقود از هر دو طرف جایز هستند؛ مانند عقود وکالت، ودیعه، عاریه، مضاربه، وصیت، قرض و هبه در برخی از صور آن. برخی از عقود از یک طرف لازم و از طرف دیگر معامله جایز هستند؛ مانند عقود رهن، کفالت، ذمه، امان و به قولی هبه به خویشاوند و هبه معوضه و هبه در فرض تصرف در مال هبه شده (حلی سیوری، بی تا، ۲/ ۷۱ و ۷۲).

با وجود لازم بودن عقد اجاره از هر دو طرف آن، در خصوص انفساخ یا بطلان آن در فرض مرگ یکی از طرفین اختلاف است. برخی با استناد به دلایلی مرگ هر یک از طرفین عقد را موجب بطلان یا انفساخ آن دانسته و برخی نیز با استناد به دلایلی، مرگ هیچ یک از طرفین را موجب بطلان عقد اجاره ندانسته‌اند. برخی نیز بین مرگ موجر و مستأجر تفصیل قائل شده‌اند؛ از این رو، بررسی دلایل و مبانی فقهی دیدگاه‌های مزبور مهم به نظر می‌رسد.

پیشینه تحقیق

باید گفت تحقیق مستقلی پیرامون لزوم و عدم لزوم عقد اجاره و رابطه فروض

جستارهای

فقهی و اصولی

سال چهارم، شماره پیاپی ۱۳

زمستان ۱۳۹۷

۵۶

مختلف مرگ طرفین اجاره با صحت و بطلان عقد اجاره و مبانی فقهی آن‌ها وجود ندارد، اما در کتب فقهی در مبحث اجاره، در این باره بحث شده است؛ لذا تحقیق حاضر با روش توصیفی و تحلیلی در پی آن است که به چنین پرسش‌هایی پاسخ گوید: از نگاه مذاهب فقهی آیا عقد اجاره در فرض فوت یکی از طرفین فسخ می‌شود؟ مبانی فقهی دیدگاه‌های گوناگون درباره امکان و عدم امکان انفساخ اجاره در فرض فوت یکی از طرفین عقد اجاره چیست؟

۲. لزوم و جواز عقد اجاره

مذاهب فقهی شیعه و اهل سنت درباره لزوم یا جواز عقد اجاره سخن گفته‌اند که در ذیل به بررسی آن‌ها قرار می‌پردازیم.

۲-۱. لزوم و جواز عقد اجاره از نگاه فقه امامیه

فقه‌های امامیه درباره لزوم عقد اجاره اتفاق نظر داشته، فسخ آن را تنها با تقایل یا یکی از اسباب موجب فسخ (مانند افلاس و...) ممکن دانسته‌اند (علامه حلی، ۱۴۲۱، ۵۶/۵؛ محقق اردبیلی، ۱۴۰۳، ۵۹/۱۳؛ کمپانی اصفهانی، ۱۴۰۹، ۸/۱)، با این حال، ایشان درباره لزوم یا جواز اجاره معاطاتی اختلاف دارند. مشهور آن‌ها اجاره معاطاتی را عقد جایز دانسته، فسخ آن را توسط هر یک از طرفین اجاره معاطاتی ممکن می‌دانند؛ گرچه فسخ چنین اجاره‌ای را به تصرف هر یک از طرفین یا یکی از آن دو در آنچه به وی منتقل شده، منوط و مشروط کرده‌اند. برخی از فقهای امامیه اجاره معاطاتی را عقد لازم دانسته‌اند (یزدی، ۱۴۱۹، ۵/۲۵؛ خوبی، ۱۲۴۷-۱۳۳۸، ۱۲/۲۹؛ حکیم، ۱۴۱۰، ۲/۱۱۱؛ ایروانی، ۱۴۲۷، ۲/۱۱۰). برخی نیز تلف عوضین را همانند تصرف در آن دو از اسباب لزوم اجاره معاطاتی برشمرده‌اند (گلپایگانی، ۱۴۱۳، ۱/۴۱۷).

۲-۲. لزوم و جواز اجاره از نگاه فقه اهل سنت

از نگاه ایشان درباره جواز یا لزوم عقد اجاره سه احتمال متصور است:

۱- لزوم از جانب موجر و مستأجر (لزوم اجاره مطلقاً)

بر اساس این احتمال، هیچ یک از طرفین عقد اجاره نمی‌توانند آن را فسخ

کنند، مگر با رضایت طرفین یا اسبابی چون عیب و... (قره‌داغی، بی‌تا، ۴۷۹ / ۱۳؛ سمرقندی، ۱۴۰۵، ۵۱۴ / ۲؛ ابن‌رشد، بی‌تا، ۳۷۲ / ۲؛ نووی، بی‌تا، روض، ۱۷۳ / ۵؛ بهوتی، بی‌تا، کشف، ۲۳ / ۴).

۲- لزوم اجاره از یک سو و جواز آن از سوی دیگر (وزارة الاوقاف، بی‌تا، ۱ / ۲۸۶؛ بابکر، ۲۰۰، ۳۸۳ / ۱۲)؛ مثلاً: حنفیه در یکی از دیدگاه‌های خود گفته‌اند عقد اجاره نسبت به مستقبل لازم، اما نسبت به حال، جایز است. تفاوت بین اجاره مستقبل و اجاره غیرمستقبل از نگاه حنفیه از آن روست که عقد اجاره عقد بر منافع است، در حالی که از نگاه همین حنفیه، منافع مال نیست و عقد اجاره نیز منجز نیست؛ زیرا مستأجر عین را قبض نکرده تا بتواند از منافع آن بهره‌مند شود، لذا از نگاه ایشان عقد اجاره در آغاز جایز است تا آنکه عین به قبض مستأجر درآید و عقد آغاز شود (ابن‌شحنه، ۱۳۹۳، ۳۰۱).

اجاره بلند مدت مال موقوفه و نیز فرضی که اجرت در اجاره کمتر از اجرة المثل باشد نیز از لزوم عقد اجاره مستثنا هستند؛ یعنی در دو فرض مزبور، اجاره عقد جایز است نه لازم (قره‌داغی، بی‌تا، ۴۷۹ / ۱۳؛ سمرقندی، ۱۴۰۵، ۵۱۴ / ۲؛ ابن‌رشد، بی‌تا، ۳۷۲ / ۲؛ نووی، بی‌تا، روض، ۱۷۳ / ۵؛ بهوتی، بی‌تا، ۲۳ / ۴).

۳- جواز عقد اجاره از هر دو طرف موجر و مستأجر (جواز اجاره مطلقاً)

گروه اندکی از فقهای اهل سنت از جمله شریح قاضی (شافعی، ۱۴۰۳، ۳۰ / ۴؛ قاسانی، ۱۳۸۵، ۲۰۱ / ۴؛ زیلعی، ۱۳۱۳، ۱۴۵ / ۵؛ سرخسی، ۱۴۰۶، ۱۶ / ۳) به این دیدگاه باور دارند. این دیدگاه قول شاذ است و با اجماعی که بر لزوم اجاره از هر دو طرف دلالت دارد، هم‌خوانی ندارد (شنقیطی، بی‌تا، ۲۱۷ / ۳).

اجیر شدن حضرت موسی علیه السلام که آیه ﴿إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِّحَكَ إِحْدَى ابْنَتِي هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّاجٍ﴾ (قصص / ۲۷) به آن اشاره دارد، برای جواز اجاره مورد استناد قرار گرفته است؛ زیرا بر حضرت موسی علیه السلام واجب نبوده که از ابتدا وارد عقد اجاره شود. از سویی اگر موسی علیه السلام تمایلی به اجرت ذکر شده در آیه نمی‌داشت و در وسط مدت اجاره، کار را ادامه نمی‌داد و آن را ترک می‌کرد، لازم نبود که اجاره را تمام کند (ابن تیمیه، ۱۴۱۶، ۱۱۵ / ۳۰؛ شوکانی، ۱۴۰۵، ۱۹۰ / ۳).

ابن تیمیه انفساخ اجاره را در طول مدت آن ممکن دانسته است: اگر کسی در ضمن عقد اجاره عدم انفساخ آن را شرط کند، مخالفت با نص و اجماع نموده است (ابن تیمیه، ۱۴۳۲، ۱/۴۳). همچنین ابوحنیفه و اصحاب وی فسخ اجاره را با عذرهایی مانند آتش گرفتن، سرقت یا غصب مال و... ممکن دانسته‌اند (سمرقندی، ۱۳۸۶، ۱/۵۹۳).

۳. اسباب انفساخ اجاره از نگاه فقه امامیه

چنان که گذشت، عقد اجاره یک عقد لازم است و هیچ یک از طرفین جز با رضایت طرف دیگر یا اسباب موجب فسخ، حق فسخ آن را ندارند. انفساخ اعم از بطلان است و برخی از فقها از بطلان به انفساخ تعبیر نموده‌اند (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۳، ۴/۱۳۸۸). فقهای امامیه موارد چندی همچون تقایل، افلاس، مرگ طرفین و... را از اسباب انفساخ اجاره برشمرده‌اند. در ذیل، مرگ طرفین به عنوان یکی از اسباب انفساخ اجاره مورد بررسی قرار می‌دهیم:

۳-۱. بطلان اجاره به سبب مرگ یکی از طرفین آن

فقهای امامیه درباره بطلان اجاره در فرض مرگ یکی از طرفین به یکی از چند دیدگاه زیر گرایش نموده‌اند:

۱. بطلان اجاره در صورت مرگ هر یک از موجر و مستأجر

بر اساس این دیدگاه، مرگ هر یک از طرفین اجاره موجب بطلان اجاره و انفساخ آن می‌شود. سلار، شیخ طوسی، ابن براج و ابن حمزه به این دیدگاه گرایش دارند (طوسی، ۱۴۰۷، ۳/۴۹۱؛ صیمری، ۱۴۲۰، ۲/۳۱۲؛ ابن براج، ۱۴۰۳، ۱/۵۰۱).

۲. بطلان اجاره با مرگ مستأجر و عدم بطلان اجاره با مرگ موجر

شیخ طوسی این دیدگاه را به اصحاب نسبت داده است (طوسی، ۱۴۰۷، ۳/۴۹۱). ابن براج گفته است: «بیشتر اصحاب ما به این عمل کرده‌اند که مرگ مستأجر موجب فسخ اجاره می‌باشد» (ابن براج، ۱۴۰۳، ۱/۵۰۱). ابن ادریس حلی نیز گفته است: «اصحاب ما به این دیدگاه گرایش نموده‌اند که مرگ موجر موجب بطلان اجاره نیست» (ابن ادریس حلی، ۱۴۰۱، ۲/۴۵۰)، اما ابن جنید گفته

است: «اگر مستأجر بمیرد، ورثه وی جانشین او می‌شوند» (علامه حلی، ۱۴۱۳، ۱۴۳ / ۶).

۳. بطلان اجاره با مرگ موجر و عدم بطلان اجاره با مرگ مستأجر

این قول عکس قول دوم است و در محکی از التذکره به برخی از فقها منسوب است (عاملی حسینی، ۱۴۰۹، ۱۵ / ۱۷؛ نجفی، بی تا، ۲۷ / ۲۰۷؛ روحانی قمی، بی تا، ۱۹ / ۷۴؛ خلخالی، ۱۴۲۷، ۲۲۲)، اما محقق اردبیلی گفته است: «هیچ یک از فقها به این دیدگاه گرایش ننموده‌اند» (محقق اردبیلی، ۱۴۰۳، ۱۰ / ۶۵).

سخن یکی از فقهای معاصر در این باره این طور است: «اجاره با مرگ صاحب ملک باطل می‌شود، اما با مرگ مستأجر باطل نمی‌شود و آن حق تا آخر مدت برای ورثه مستأجر باقی می‌ماند» (مکارم شیرازی، ۱۴۲۴، ۳۵۰).

۴. عدم بطلان اجاره با مرگ هر یک از موجر و مستأجر

برخی از فقهای متقدم (ابن ادریس حلی، ۱۴۰۱، ۴ / ۱۰۶؛ شهید ثانی، ۱۴۱۰، ۴ / ۳۳۰؛ ابوالصلاح حلبی، ۱۴۰۵، ۳۴۸) و مشهور فقهای متأخر به این دیدگاه گرایش دارند (روحانی قمی، بی تا، ۱۹ / ۷۴؛ خلخالی، ۱۴۲۷، ۲۲۲).

جستارهای
فقهی و اصولی
سال چهارم، شماره پیاپی ۱۳
زمستان ۱۳۹۷
۶۰

۳-۱-۱. دلایل دیدگاه بطلان اجاره با مرگ هر یک از موجر و مستأجر

۳-۱-۱-۱. دلایل بطلان اجاره با مرگ موجر

۱- اجماع

ابن زهره حلبی در این باره گفته است: «به دلیل اجماعی که پیش از این به آن اشاره رفت، اجاره با فوت یکی از متعاقدين فسخ می‌شود، زیرا مخالفت برخی از فقها به اجماع مزبور خدشه وارد نمی‌کند» (ابن زهره حلبی، ۱۴۱۷، ۱۸۹). شیخ طوسی نیز به اجماع مزبور اشاره نموده و قول مخالف آن را شاذ دانسته است (طوسی، ۱۴۰۷، ۳ / ۴۹۲). دلیل مزبور از یک سو به دلیل مدرکی بودن اجماع، خالی از اشکال نیست و از سوی دیگر، با وجود سه دیدگاه دیگر درباره صحت یا بطلان اجاره با فوت طرفین آن، تحقق اجماع متفی و سالبه به انتفای موضوع است.

۲- روایات

برخی آن را «اخبار الفرقة» تعبیر کرده است (طوسی، ۱۴۰۷، ۳/ ۴۹۲) از جمله این روایات، روایت ابراهیم همدانی درباره زنی است که زمینی را به مدت ده سال به گونه‌ای اجاره داده که پایان هر سال اجاره بهای همان سال را دریافت کند، اما پیش از اتمام ده سال فوت نموده است. از امام هادی علیه السلام پرسش شده که در این حال آیا لازم است ورثه اجاره را تا پایان مدت ادامه دهند یا آنکه با مرگ زن، اجاره منقضی و فسخ می‌شود؟ امام علیه السلام فرموده‌اند: اگر اجاره زمان معینی دارد و موجر پیش از آن فوت کند، اجاره در دست ورثه است (کلینی، ۱۴۲۹، ۷/ ۴۰۲؛ طوسی، ۱۳۶۵، ۷/ ۲۰۷)¹.

در نقد این دلیل گفته شده که روایت مزبور ضعیف است (خویی، ۱۴۱۸، ۳۰/ ۱۲۶) و بر بطلان اجاره با مرگ موجر دلالت ندارد؛ زیرا برای اثبات صحت اجاره در فرض مرگ موجر نیز به آن استناد شده است. استفاده از روایت مزبور برای اثبات صحت اجاره در فرض مرگ موجر در صورتی ممکن است که کلمه «الوقت» در پایان پرسش و پاسخ را بر اصل مدت اجاره حمل کنیم و برای هم‌خوانی جمله شرطیه دوم با جمله شرطیه نخست، جمله شرطیه نخست را به معنای عدم تکمیل مدت اجاره بدانیم. از سویی، باید منظور از جمله «فلورثتها تلك الاجارة» آن باشد که ورثه حق دارند درباره رد یا امضای اجاره تصمیم بگیرند. همچنین باید منظور از جمله «فیعطی ورثتها» بیان میزان سهم الارث ورثه آن زن (نصف یا یک سوم) باشد (کمپانی اصفهانی، ۱۴۰۹، ۲۱ و ۲۲).

اگر کلمه «الاجارة» در جمله «فلورثتها تلك الاجارة» به معنای اجرت باشد، از آنجا که اجرت این معامله نسبت به مدت گذشته، فعلی و نسبت به آینده در انتهای هر سال متعلق به ورثه می‌باشد، روایت مزبور بر صحت اجاره در فرض مرگ موجر دلالت می‌کند.

۱ - سَأَلَتْهُ عَنْ امْرَأَةٍ آجَرَتْ صَنِيعَتَهَا عَشْرَ سِنِينَ عَلَى أَنْ تُعْطَى الْأَجْرَةَ فِي كُلِّ سَنَةٍ عِنْدَ انْقِصَابِهَا لَا يُقَدَّمُ لَهَا شَيْءٌ مِنَ الْأَجْرَةِ مَا لَمْ يَمُوتِ الْوَقْتُ فَمَاتَتْ قَبْلَ ثَلَاثِ سِنِينَ أَوْ بَعْدَهَا هَلْ يَجِبُ عَلَى وَرَثَتِهَا الْإِقْدَاؤُ الْإِجَارَةَ إِلَى الْوَقْتِ أَمْ تَكُونُ الْإِجَارَةُ مُتَنَقِّضَةً بِمَوْتِ الْمُرَاةِ فَكَتَبَ عليه السلام إِنَّ كَانَ لَهَا وَقْتُ مَسْمُومٌ لَمْ يَبْلُغْ فَمَاتَتْ فَلِوَرَثَتِهَا تِلْكَ الْإِجَارَةُ فَإِنْ لَمْ يَبْلُغْ ذَلِكَ الْوَقْتُ وَ بَلَغَتْ ثَلَاثَةٌ أَوْ نِصْفَةٌ أَوْ شَيْئًا مِنْهُ فَيُعْطَى وَرَثَتُهَا بِقَدْرِ مَا بَلَغَتْ مِنْ ذَلِكَ الْوَقْتِ إِنْ شَاءَ اللَّهُ (کلینی، ۱۴۲۹، ۷/ ۴۰۲).

با وجود ضعف روایت مزبور، عمل مشهور قدما به آن، ضعفش را جبران می‌کند (سیفی مازندرانی، ۱۳۸۵، ۵۶۵)؛ لذا می‌توان از آن صحت اجاره را در فرض مرگ یکی از طرفین آن نتیجه گرفت.

۳- موجر تا زمانی حق تملیک منافع عین خویش را دارد که مملوک وی است؛ لذا اگر پس از انعقاد عقد اجاره، عین مستأجره تلف شود، اجاره از هنگام تلف عین فسخ می‌گردد و در صورت مرگ موجر، عین اجاره داده شده از ملکیت موجر خارج شده. به ملکیت وراثت وی در می‌آید، با انتقال عین مستأجره، منافع نیز از ملکیت موجر خارج شده و اجاره فسخ می‌شود (روحانی قمی، بی‌تا، ۱۹/۷۵). دلیل ذکر شده در صورتی منطقی است که تا زمان بقای عین، موجر، مالک منافع نباشد، حال آنکه موجر، مالک منافع عین اجاره داده شده می‌باشد؛ بنابراین در هنگام مرگ موجر، عین فاقد منفعت به ورثه منتقل می‌شود (روحانی قمی، بی‌تا، ۱۹/۷۵).

۴- سپری شدن زمان اجاره جزء مقتضی یا شرط تأثیر عقد اجاره است؛ لذا در صورت تلف عین، حتی پس از قبض، عقد اجاره باطل می‌شود. همچنین مرگ موجر موجب بطلان اجاره می‌شود؛ زیرا مصادف شدن متمم سبب با مرگ موجر موجب می‌شود که عقد اجاره - همانند مرگ پیش از قبض در بیع صرف - بی‌تأثیر باشد (روحانی قمی، بی‌تا، ۱۹/۷۵).

جستارهای

فقهی و اصولی

سال چهارم، شماره پیاپی ۱۳
زمستان ۱۳۹۷

۶۲

عبارت «فإن المکتری دخل علی أن یستوفی المنفعة من ملک المکری فکیف یستوفی من ملک غیره و قد زال ملک المکری»^۱ (طوسی، ۱۴۰۷، ۳/۴۹۲) از شیخ طوسی به این دلیل اشاره دارد.

دلیل بالا نیز خالی از اشکال نیست؛ زیرا اولاً ادعای جزء مقتضی بودن یا شرط تأثیر بودن سپری شدن مدت اجاره فاقد دلیل است. ثانیاً باطل شدن اجاره در فرض تلف عین، از آن روست که عین مورد اجاره فاقد منفعت می‌باشد؛ لذا نقص سبب (عدم سپری شدن مدت اجاره) در بطلان اجاره نقشی ندارد. ثالثاً دلایلی همچون

۱. زیرا کرایه‌کننده با این هدف وارد عقد اجاره شده که در ملک کرایه‌دهنده از منفعت اجاره شده به طور کامل بهره‌مند شود. با توجه به زایل شدن ملکیت کرایه‌دهنده به سبب مرگ وی، کرایه‌کننده چگونه از منفعت کامل در ملک دیگری (وراثت) استفاده کند.

عمومات «أوفوا بالعقود» (مائده / ۱) و اصل عدم، نشانگر آن است که صحت اجاره به سپری شدن مدت آن نیاز ندارد.

۳-۱-۱-۲. دلایل بطلان اجاره در فرض مرگ مستأجر

دلایل چندی بر بطلان اجاره در فرض مرگ مستأجر مورد استناد قرار گرفته‌اند. در ذیل به این دلایل پرداخته می‌شود:

۱- اجماع: بحث از این دلیل در دلیل نخست بطلان اجاره با فوت موجر گذشت (ر.ک: ابن زهره حلبی، ۱۴۱۷، ۱۸۹).

۲- دومین دلیل که برای بطلان اجاره در فرض فوت مستأجر همان دلیل چهارم بیان شده برای بطلان اجاره در فرض موجر می‌باشد. بر اساس دلیل مزبور سپری شدن زمان اجاره جزء مقتضی یا شرط تأثیر عقد اجاره است؛ لذا در صورت تلف عین - حتی پس از قبض - عقد اجاره باطل می‌شود، در صورت مرگ موجر نیز اجاره باطل می‌شود، زیرا مصادف شدن متمم سبب با مرگ موجر موجب می‌شود که عقد اجاره - همانند مرگ پیش از قبض در بیع صرف - بی تأثیر باشد (روحانی قمی، بی تا، ۷۵ / ۱۹). دلیل مزبور به دلایلی مانند عموم «أوفوا بالعقود» (مائده / ۱) و ... و نادرستی قیاس بطلان اجاره در فرض تلف عین با بطلان اجاره در فرض فوت یکی از طرفین و ... خالی از اشکال نیست.

۳- از آنجا که اجرت از مستأجر مطالبه می‌شود، با مرگ مستأجر، دریافت اجرت از وی متعذر و مشکل است. دلیل مزبور نیز خالی از اشکال نیست؛ زیرا اجرت در ذمه مستأجر است؛ لذا در فرض مرگ مستأجر، اجرت اجاره همانند دیگر دیون مستأجر از ترکه وی خارج می‌شود (روحانی قمی، بی تا، ۷۵ / ۱۹).

۴- منفعت امری غیرقار و تدریجی الوجود است؛ لذا منافی که پس از مرگ، مالک آن می‌شود به وجود نیامده و تملیک پذیر نیست؛ از این رو، با مرگ یکی از طرفین اجاره باطل می‌شود. در پاسخ می‌توان گفت که ملکیت موجر نسبت به عین، متوقف بر زنده بودن وی نیست، بلکه با مرگ وی به ورثه منتقل می‌شود؛ لذا مرگ مانند دیگر نواقل، سبب انتقال است. ملکیت موجر نسبت به منافع نیز مطلق مرسل

و مانند آن است که به منفعت عینی از اعیان املاکش برای شخصی و برای مدتی طولانی یا کوتاه وصیت کند.

۵- چه بسا مالک به استیفای منفعت عین مورد اجاره توسط خود مستأجر نظر دارد نه دیگری؛ لذا با مرگ مستأجر استیفای منفعت از عین مورد اجاره متعذر و منتفی می‌شود؛ زیرا اغراض موجر نسبت به افراد مختلف می‌باشد (طوسی، ۱۴۰۷، ۴۹۲/۳؛ ابن‌زهره حلبی، ۱۴۱۷، ۲۸۷؛ طباطبایی، ۱۴۱۸، ۱۹۵/۹). دلیل یادشده در فرضی منطقی است که در ضمن عقد اجاره شرط شود که خود مستأجر حق استیفا از منفعت عین مورد اجاره را دارد. بدیهی است که در این فرض با فوت مستأجر، اجاره باطل می‌شود.

۳-۱-۱-۳. فرض مختلف مرگ مستأجر

بر اساس یک تقسیم‌بندی مستأجر به سه گونه فرض می‌شود:

الف) مباشرت مستأجر مورد و محل اجاره باشد؛ یعنی به گونه قیدیت، منفعت مقید به استیفای آن توسط مستأجر باشد.

از نگاه بیشتر فقهای امامیه مرگ این نوع مستأجر موجب فسخ اجاره است (ابن‌زهره حلبی، ۱۴۱۷، ۲۸۷؛ شهید ثانی، ۱۴۱۳، ۱۷۵/۵؛ محقق اردبیلی، ۱۴۰۳، ۶۶/۱۰؛ طباطبایی، ۱۴۱۸، ۱۹۷/۹؛ یزدی، ۱۴۱۹، ۳۰/۵)، اما برخی از فقهای امامیه در فرض مزبور اجاره را صحیح دانسته، گفته‌اند: ملکیت منفعت مزبور به وراثت مستأجر منتقل می‌شود؛ گرچه استفاده وراثت از منفعت مزبور به اجازه مالک منوط است (یزدی، ۱۴۱۹، ۳۰/۵).

ب) به گونه اشتراط، مباشرت مستأجر در استیفای منفعت مورد نظر باشد.

برخی از فقها گفته‌اند که در فرض مرگ این نوع مستأجر، اجاره فسخ می‌شود و در فرض عدم اشتراط مباشرت مستأجر، اجاره فسخ نمی‌شود (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ۱۷۵/۵؛ محقق اردبیلی، ۱۴۰۳، ۶۶/۱۰؛ بحرانی، ۱۴۰۵، ۵۴۱/۲۱؛ سبزواری، بی‌تا، ۶۴۹/۱؛ هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۳، ۳۹۰/۴). برخی فقها از جمله صاحب جواهر و صاحب عروه بر این باورند که در فرض مرگ این نوع مستأجر، موجر به دلیل تعذر

جستارهای

فقهی و اصولی

سال چهارم، شماره پیاپی ۱۳
زمستان ۱۳۹۷

۶۴

شرط، خیار فسخ اجاره را دارد (نجفی، بی تا، ۲۷/۳۱۲؛ یزدی، ۱۴۱۹، ۵/۳۰).
ج) مطلق بودن از جهت نخست و دوم، یعنی بدون هیچ قیدی، مستأجر، مالک
منفعت باشد (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۳ق: ۴/۳۸۹).

مشهور متقدمان از فقهای امامیه بر این باورند که با مرگ این نوع مستأجر، اجاره
باطل می شود (طوسی، ۱۴۰۷، ۳/۴۹۱؛ نجفی، بی تا، ۲۷/۲۰۶). ابن براج دیدگاه
مزبور را به اکثر فقهای امامیه نسبت داده است (ابن براج، ۱۴۰۶، ۱/۵۰۱)، اما شیخ
طوسی ضمن اشاره به اینکه از نگاه برخی از فقها اجاره با مرگ این نوع مستأجر باطل
می شود، آن را دیدگاه شاذ دانسته است (طوسی، ۱۴۰۷، ۳/۴۹۲). در مقابل، فقهای
متأخر امامیه بر این باورند که مرگ هیچ یک از موجر و مستأجر موجب بطلان اجاره
نیست (روحانی قمی، بی تا، ۱۹/۷۴؛ خلخالی، ۱۴۲۷، ۲۲۲).

۲-۳. عدم بطلان اجاره با مرگ هر یک از متعاقدين

از نگاه حقوقدانان عقد اجاره مانند عقد بیع لازم است (امامی، بی تا، ۲/۲۴) و بر
اساس ماده ۲۱۹ ق.م. اجاره بین طرفین و قائم مقام قانونی آنها لازم الاتباع است،
مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود؛ لذا اجاره به مرگ یا
جنون یکی از طرفین منحل نمی شود. در ماده ۴۹۷ ق.م. آمده است: «اجاره به
فوت موجر یا مستأجر باطل نمی شود».

برخی از فقهای متقدم امامیه (ابن ادریس حلی، ۱۴۰۱، ۴/۱۰۶؛ شهید ثانی،
۱۴۱۰، ۴/۳۳۰؛ ابوالصلاح حلبی، ۱۴۰۳، ۳۴۸) و مشهور فقهای متأخر ایشان به این
دیدگاه گرایش دارند (روحانی، بی تا، ۱۹/۷۴؛ خلخالی، ۱۴۲۳، ۲۲۲).

ابن ادریس حلی ضمن بیان دیدگاه های گوناگون پیرامون رابطه فوت طرفین
اجاره با صحت و بطلان آن گفته است: «نظر صحیح آن است که همانند سید
مرتضی به طور یکسان مرگ موجر و مستأجر را موجب بطلان اجاره ندانیم؛ زیرا
دلیل هر یک از آن دو یکی است و حق هر دوی آنها می باشد و وارث ایشان به دلیل
آیه مواریث آن را به ارث می برند؛ از این رو، هرکس عدم بطلان اجاره را به مرگ یکی
از طرفین اجاره محدود بداند، به دلیل نیازمند است؛ لذا مرگ هیچ یک از آن دو

موجب بطلان حق طرف دیگر اجاره نیست» (ابن ادریس حلی، ۱۴۰۱، ۲ / ۴۶۰).
چنان که از عبارت ابن ادریس برمی آید از نگاه وی، سید مرتضی مرگ هیچ
یک از طرفین اجاره را موجب بطلان اجاره نمی داند، اما استناد دیدگاه مزبور به سید
مرتضی مورد تردید قرار گرفته است و گفته شده که منظور از عبارت «سوی بینهما»
آن است که سید مرتضی مرگ هر یک از طرفین اجاره را موجب بطلان اجاره
می داند (حلی سیوری، ۱۴۰۴، ۲ / ۲۵۵). با این حال، سخن سیدمرتضی در مسئله
۲۰۰ کتاب الناصریات نشانگر آن است که از نگاه وی مرگ مستأجر موجب بطلان
اجاره نیست (شریف مرتضی، ۱۴۱۷، ۴۳۶).

۲-۱- دلایل دیدگاه عدم بطلان اجاره با فوت هر یک از طرفین اجاره

این دلایل به شرح ذیل است:

۱- اطلاق «أوفوا بالعقود» (مائده / ۱) مقتضی آن است که پس از فوت یکی از
طرفین اجاره، عقد اجاره صحیح است (سیفی مازندرانی، ۱۳۸۵، ۵۶۴).

۲- اجاره حق مالی و منفعت مورد توجه است؛ لذا معاوضه بر آن و انتقال به ارث
و مشابه آن صحیح است.

۳- استصحاب حکم اجاره: بر اساس این دلیل در هنگام وقوع عقد اجاره،
عقد اجاره ای که صحیح واقع شده، در فرض فوت هر یک از طرفین اجاره، حکم
آن (لزوم) استصحاب می شود. برخی از فقها همچون مکارم شیرازی در اشکال به
دلیل یاد شده گفته اند: در شبهات حکمیه استصحاب جاری نمی شود؛ زیرا موضوع
استصحاب در آن تغییر کرده است، چون قبلاً زنده بوده، اما اکنون مرده است
(ر.ک: www.makarem.ir، ۲۵/۰۹/۱۳۸۷، کد ۲۰۹۳۸)

در رد این دلایل می توان گفت: اولاً همان گونه که برخی از اصولیان تصریح
نموده اند، استصحاب در شبهات حکمیه نیز امکان اجرا دارد (صدر، ۱۳۸۷، ۱/
۳۸۴). ثانیاً در بحث فوت طرفین اجاره، موضوع استصحاب تغییر نمی کند، بلکه
حق می باشد که پس از مرگ طرفین اجاره به وراثت ایشان می رسد؛ از سویی، در
دیگر عقود لازم با وجود آنکه در فرض فوت یکی از طرفین، موضوع تغییر می کند،

جستارهای

فقهی و اصولی

سال چهارم، شماره پیاپی ۱۳

زمستان ۱۳۹۷

۶۶

در فرض فوت، لزوم عقد استمرار دارد.

۴- عقد اجاره ناقل است؛ از این رو، مستأجر مالک منفعت و موجر مالک مال الاجاره می‌شود. حال در فرض وقوع مرگ، حق هر یک از آن دو به وارث وی منتقل می‌شود (علامه حلی، ۱۴۱۳، ۶/ ۱۴۳ و ۱۴۴).

۵- اجماع: صاحب ریاض در این باره گفته است: «[دیدگاه عدم بطلان اجاره با فوت هر یک از طرفین] بین متأخرین صحیح‌تر و مشهورتر است، به گونه‌ای که گویا اجماع ایشان است. شهید ثانی نیز به همین دیدگاه تصریح نموده است که گویا همین گونه است؛ لذا می‌توان آن را حجت دانست» (طباطبایی، ۱۴۱۸، ۱۰/ ۱۳؛ شهید ثانی، ۱۴۱۳، ۱/ ۳۲۱). این دلیل به سبب مدرکی بودن اجماع خدشه‌پذیر است.

۶- شهرت: بر اساس این دلیل که از سخن ابن ادریس در بحث مزارعه مستفاد شده، دیدگاه عدم بطلان اجاره با فوت هر یک از طرفین آن با شهرت قدیم یاری می‌شود (ابن ادریس حلی، ۱۴۰۱، ۲/ ۴۴۹؛ طباطبایی، ۱۴۱۸، ۱۰/ ۱۳).

۷- اطلاق روایات مستفیض که بر لزوم اجاره در همه مدت تعیین شده دلالت دارند. از جمله این روایات، این روایت است که از امام موسی کاظم علیه السلام درباره مردی که خانه یا کشتی را به مدت یک سال یا بیشتر یا کمتر از کسی اجاره نموده، پرسش شد. حضرت در پاسخ فرمودند: «الکراء لازم له إلى الوقت الذي تكاری إليه، و الخيار في أخذ الكرى إلى ربها إن شاء أخذ و إن شاء ترك» (طوسی، ۱۳۶۵، ۷/ ۲۰۹)؛ یعنی اجاره تا وقتی که مال الاجاره به مالک پرداخت می‌شود، لازم است. پس از آن، مالک در گرفتن کرایه حق خیار دارد؛ اگر بخواهد، همان مبلغ اجاره را بگیرد و اگر بخواهد، آن را فسخ کند.

هر چند در روایت مزبور به میت بودن طرف اجاره تصریح نشده، اطلاق روایت، فرض فوت را نیز شامل می‌شود. استفاده مزبور در صورتی است که «الکراء» مذکور در پرسش و پاسخ به معنای اجاره باشد؛ زیرا با توجه به آنکه امام علیه السلام در مقام بیان است، اطلاق حکم به لزوم عقد اجاره تردید بطلان اجاره با مرگ طرفین را از بین می‌برد.

نمونه دیگر، روایت محمد بن عیسیٰ یقینینی از امام هادی علیه السلام است که در آن آمده است: محمد بن عیسیٰ به امام علیه السلام نامه نوشت و در آن اشاره نمود که مردی پسر خویش را برای انجام کار خیاطی در مقابل اجرت مشخصی در اختیار شخص دیگری قرار داده است. آن گاه شخص دیگری آمده و به پدر آن پسر گفته فرزندت را در مقابل اجرت بیشتری در اختیار من قرار بده. از امام پرسید آیا پدر پسر حق دارد که اجاره نخست را فسخ کند؟ حضرت فرمودند: «تا زمانی که فرزند وی بیمار یا ناتوان نشده باید به قرارداد نخست وفا کند» (حر عاملی، ۱۴۰۹، ۱۹ / ۱۱۸). با توجه به استفاده لزوم اجاره از این روایت، ماهیت عقد لازم آن است که با فوت طرفین باطل نمی‌شود.

۸- روایت ابراهیم همدانی: چنان که در دیدگاه پیش گذشت، از جمله دلایل صحت اجاره در فرض فوت یکی از طرفین اجاره، روایت ابراهیم همدانی در باره زنی است که زمینی را به مدت ده سال اجاره داده که در پایان هر سال اجاره بهای همان سال را دریافت کند، اما موجر پیش از اتمام ده سال فوت نموده است. از امام هادی علیه السلام پرسش شده که در این حال آیا لازم است ورثه اجاره را تا پایان مدت ادامه دهند یا آنکه با مرگ زن، اجاره منقضی و فسخ می‌شود؟ امام علیه السلام در پاسخ فرموده‌اند: اگر اجاره زمان معینی دارد و موجر پیش از آن فوت کند، اجاره در دست ورثه خواهد بود (طوسی، ۱۳۶۵، ۷ / ۲۰۷؛ کلینی، ۱۴۲۹، ۷ / ۴۰۲). استفاده صحت اجاره از این روایت در فرض وقوع فوت یکی از طرفین اجاره مبتنی بر آن است که منظور از عبارت «فلورثتها» از امام علیه السلام آن باشد که منفعت اجاره از آن ورثه است.

از دیدگاه «عدم بطلان اجاره با موت هر یک از طرفین»، مواردی استثنا شده‌اند: الف) عین موقوفه وقف موجر و نسل پس از وی باشد. در این صورت، اگر موجر پیش از سپری شدن مدت اجاره فوت کند، فوت وی موجب بطلان اجاره خواهد بود؛ زیرا به دلیل فوت وی حق وی به وراثت منتقل می‌شود و او حق تصرف در مال ورثه و ائتلاف آن را ندارد. با این حال اگر موجر، ناظر وقف باشد و عین موقوفه را به دلیل مصلحت نسل‌های بعد اجاره داده باشد و آن گاه در اثنای مدت

جستارهای

فقهی و اصولی

سال چهارم، شماره پیاپی ۱۳

زمستان ۱۳۹۷

۶۸

اجاره و پیش از سپری شدن مدت اجاره بمیرد، اجاره باطل نخواهد شد (وجدانی فخر، ۱۴۲۶، ۱۰/۱۷).

ب) در صورتی که شرط شده باشد که خود مستأجر حق استیفا داشته باشد. در این صورت، اگر مستأجر پیش از سپری شدن مدت اجاره بمیرد، اجاره باطل نمی‌شود.

ج) اگر موصی له در زمان حیات خود، موصی به را اجاره دهد و آن‌گاه پیش از سپری شدن مدت اجاره بمیرد، اجاره باطل می‌شود؛ زیرا زمان حق انتفاع وی سپری شده است (روحانی قمی، بی تا، ۱۹/۷۹).

۴. بطلان اجاره با مرگ اجیر

یکی از اقسام اجاره، اجیر شدن کسی برای انجام کاری در برابر دریافت دستمزد مشخص است. از نگاه برخی از فقهای امامیه، اگر اجاره به کار خاصی - نه عمل کلی در ذمه اجیر- تعلق گرفته باشد، با مرگ اجیر، اجاره باطل می‌شود، بشرط آنکه موجر شرط کرده باشد که خود اجیر، آن را انجام دهد (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۴، ۲۰۹). در چنین فرضی به دلیل تخلف شرط، موجر حق فسخ اجاره را دارد. اگر موجر اجاره را به سبب تخلف شرط فسخ نکند، عمل مزبور از ماترک اجیر کامل می‌شود؛ یعنی با بهره‌گیری از ماترک اجیر کسی را برای انجام و تکمیل کار اجاره می‌کنند.

اگر عدم وفای به شرط - نه ضمان اجرت فوت شده - موجب انفساخ اجاره باشد، مرگ اجیر که انجام عمل را برای خود وی شرط کرده‌اند، موجب انفساخ اجاره می‌شود (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۳، ۴/۳۸۸). اما برخی از فقها همچون محقق خویی بر این باورند که اگر متعلق اجاره به زمان خاصی مقید و محدود باشد، چنان که موجر پیش از سپری شدن مدت تعیین شده برای اجاره بمیرد، اجاره باطل می‌شود و منفسخ نمی‌شود. همچنین در فرضی که اجاره بر عمل کلی در ذمه است، اگر اجیر بلافاصله پس از عقد اجاره یا در اثنای آن بمیرد، اجاره باطل می‌شود نه منفسخ (خویی، ۱۴۱۸، ۱۶/۲۲۶ و ۲۲۷)؛ لذا تعبیر به «انفساخ اجاره» در فرض

مزبور، تعبیر دقیقی نیست.

در برخی از موارد ممکن است فوت اجیر موجب بطلان یا انفساخ اجاره نباشد؛ مثلاً اگر اطلاق عقد یا تقیید آن مقید به زمانی طولانی شود، آنگاه پس از مدتی - که انجام عمل در آن توسط اجیر ممکن است - اجیر بمیرد، به دلیل آنکه اجیر با سوء اختیار خود انجام کار را به تأخیر انداخته، بطلان یا انفساخ عقد اجاره منطقی نیست؛ زیرا عجز مزبور به ارکان عقد اجاره خللی وارد نمی‌کند، اما از آنجا که به دلیل عروض مرگ موجر، انجام عمل متعذر می‌باشد، باید بدل آن را جایگزین کنیم. همچنین از آنجا که عدم تسلیم عوض از جمله موجبات خیار فسخ است، مستأجر حق دارد که ضمن فسخ اجاره أجرة المثلی را که پرداخته، پس بگیرد (خویی، ۱۲۴۷-۱۳۳۸، ۱۳۴-۱۳۶).

اگر عمل کلی در ذمه اجیر متعلق اجاره باشد و شرط نشده باشد که خود اجیر آن را انجام دهد، در فرض مرگ اجیر، اجاره فسخ نمی‌شود، بلکه از ماترک وی فردی را برای انجام آن کار اجیر می‌کنند (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ۵ / ۲۱۰؛ نجفی، بی‌تا، ۲۷ / ۲۹۹). اما برخی فقها گفته‌اند که اگر زن مرضعه بمیرد، از ماترک وی مبلغی را که برای شیر دادن کودک به وی پرداخت شده، به مستأجر پرداخت می‌کنند (بجنوردی، ۱۴۱۹، ۲ / ۲۹۲)، اما از آنجا که انجام کار توسط فرد دیگر امکان‌پذیر است، پرداخت قیمت به مستأجر منطقی نیست؛ هر چند که در فرض بالا از طریق اقاله و تراضی، فسخ اجاره امکان‌پذیر است. با این حال، اگر اجیر به فرد متوفی منحصر باشد و جز وی فرد دیگری که کار مورد نظر را انجام دهد وجود نداشته باشد، فسخ اجاره منطقی می‌نماید (خویی، ۱۲۴۷-۱۳۳۸، ۶۹؛ هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۳، ۴ / ۳۸۹).

جستارهای
فقهی و اصولی

سال چهارم، شماره پیاپی ۱۳
زمستان ۱۳۹۷

۷۰

۵. بطلان اجاره در فرض مرگ طرفین آن از نگاه فقه اهل سنت

چنان که گذشت، فقهای مذاهب فقهی اهل سنت بر لزوم عقد اجاره اتفاق نظر وجود دارند (الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية، بی‌تا، ۱۳ / ۴۷۹؛ سمرقندی، ۱۴۰۵، ۲ / ۵۱۴؛ ابن رشد، بی‌تا، ۲ / ۳۷۲؛ نووی، بی‌تا، روض، ۵ / ۱۷۳). گروه

اندکی از ایشان از جمله شریح قاضی (شافعی، ۱۴۰۳، ۴ / ۳۰؛ قاسانی، ۱۳۸۵، ۴ / ۲۰۱؛ زیلعی، ۱۳۱۲ق: ۵ / ۱۴۵؛ سرخسی، ۱۴۰۶، ۱۶ / ۳) به عدم لزوم عقد اجاره باور دارند. برخی نیز همچون اصحاب رأی و حنفیه در شرایطی به لزوم اجاره از یک طرف و جواز آن از طرف دیگر معتقدند (وزارة الأوقاف و الشؤون الإسلامية، بی تا، ۱ / ۲۸۶؛ بابکر، ۲۰۰۰، ۱۲ / ۳۸۳؛ بغوی، ۱۴۰۳، ۸ / ۲۶۵).

با توجه به دیدگاه غالب مذاهب فقهی اهل سنت که لزوم اجاره از هر دو طرف آن باشد، در اینکه آیا مرگ طرفین اجاره موجب بطلان اجاره است یا خیر؟ دو دیدگاه بررسی می شود:

الف) بطلان اجاره با مرگ یکی از متعاقدين

حنفیه و برخی از فقهای تابعین به این دیدگاه گرایش دارند. بر همین اساس، حنفیه استصناع را در فرض مرگ یکی از طرفین به این دلیل باطل دانسته اند که شباهت به اجاره دارد. همچنین حنفیه مرگ مرضع را موجب انفساخ اجاره دانسته اند، با این حال، ایشان فوت مسترضع را موجب انفساخ اجاره ندانسته اند. سبب را آن دانسته اند که مسترضع برای خود موجر اجاره نشده، بلکه برای شیردادن به دیگری اجاره شده است.

دلایل حنفیه بر بطلان اجاره با مرگ یکی از متعاقدين

مرگ موجر ملکیت وی را باطل می کند؛ در نتیجه، عقد اجاره او باطل می گردد. در فرض مرگ مستأجر نیز وراثت وی، عقد اجاره ای با موجر ندارند. از سویی، منافعی که پس از مرگ مستأجر به وجود می آید، جزء ترکه مستأجر نیست (دسوقی، بی تا، ۴ / ۳۲؛ حیدر، ۱۴۱۱، ۳ / ۱۹)؛ زیرا آن منافع، مال نیست. از سویی، وراثت نشانگر آن است که وارث جانشین میت (مورث) است، و جانشینی مزبور در مورد مالی قابل تصور است که در زمان حیات وارث و مورث موجود باشد، حال آنکه منافع چنین خصوصیتی ندارند (الرئاسة العامة لادارات البحوث العلمية، ۷۶ / ۳۵۰).

با توجه به دیدگاه مزبور، حنفیه مثال های چندی به شکل زیر بیان نموده اند:

۱ - اگر شخصی خانه ای را برای مدت یکسال از دیگری اجاره کند، مرگ هر

یک از آن دو موجب انفساخ عقد اجاره است.

۲- اگر فردی زمینی را اجاره کند و آن گاه آن را به دیگری اجاره دهد و سپس بمیرد، هر دو اجاره منفسخ است.

۳- اگر دو نفر مستأجر باشند و یکی از آن دو بمیرد، اجاره مستأجری که وفات یافته صحیح است، اما اجاره مستأجر دیگر منفسخ می‌شود؛ زیرا بیماری عارض شده (مرگ مستأجر) موجب فساد عقد اجاره نیست.

ظاهره نیز مرگ اجیر یا مستأجر را از جمله اسباب بطلان اجاره در مدت باقیمانده دانسته و گفته‌اند: دلایلی همچون آیه «وَلَا تَكْسِبُ كُلُّ نَفْسٍ إِلَّا عَلَيْهَا» (الانعام/ ۱۶۴) و سخن پیامبر ﷺ «دمائکم و أموالکم علیکم حرام» (بخاری، ۱۴۰۱ق، ۸/ ۶۲) بر آن دلالت دارد (ابن حزم اندلسی، بی تا، ۸/ ۱۸۴ و ۱۸۵).

ب) صحت عقد اجاره در فرض مرگ یکی از طرفین

ابن سیرین، ایاس بن معاویه، عثمان بنی، شافعی و مالک بر این باورند که اجاره با مرگ یکی از طرفین آن فسخ نمی‌شود (قدوری، ۱۴۲۷، ۷/ ۳۵۹۶؛ غاوجی، ۲۰۰۳، ۲/ ۷۴۴). ابن تیمیه نیز گفته است: «از نگاه جمهور علما موجر حق ندارد به سبب مرگ مستأجر اجاره را فسخ کند» (ابن تیمیه، بی تا، مجم، ۳۰/ ۱۵۷ و ۱۵۸).

جستارهای
فقهی و اصولی
سال چهارم، شماره پیاپی ۱۳
زمستان ۱۳۹۷
۷۲

برای دیدگاه مزبور به دلایلی به شکل ذیل استناد شده است:

۱- حدیث «إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ» (نسائی، ۱۳۴۸، ۶/ ۲۵۱): ظاهر این حدیث مقتضی آن است که همه عقود انسان با مرگ وی باطل می‌شوند، مگر عقودی که دلیل خاصی بر صحت آن‌ها دال باشد (قدوری، ۱۴۲۷، ۷/ ۳۵۹۶).

۲- اجاره از عقود لازم است؛ لذا تا زمانی که منافع به طور کامل مورد بهره‌برداری قرار نگرفته باشد، مرگ یکی از طرفین اجاره موجب فسخ اجاره نخواهد بود (دسوقی، بی تا، ۴/ ۳۲).

۳- عقد اجاره عقد صحیح است؛ لذا جز با دلیل، نقض نمی‌شود. قائلان بطلان عقد اجاره با مرگ یکی از طرفین آن، در رد این دلیل گفته‌اند: عین حبس شده دلیل

مزبور را نقض می‌کند. در پاسخ ایراد مزبور گفته شده که خداوند مالک عین حبس شده می‌باشد و محبس علیهم تنها حق بهره‌برداری از منافع آن را دارند؛ لذا در عین حبس شده اجاره با مرگ هیچ یک از طرفین آن باطل نمی‌شود (ابن حزم اندلسی، بی تا، ۸/ ۱۸۴ و ۱۸۵).

۴- روایتی که در آن آمده پیامبر ﷺ با مالک قرار دادن مسلمانان، خبیر را با مسابقات در اختیار یهود قرار داد. بی تردید پس از کار پیامبر ﷺ گروهی از یهود و گروهی از مسلمانان فوت نموده‌اند، در عین حال مسابقات باقی است (ابن حزم اندلسی، بی تا، ۸/ ۱۸۴ و ۱۸۵). استدلال مزبور مبتنی بر آن است که مسابقات یک نوع اجاره باشد؛ چنان که شافعی و حنفیه به اجاره بودن آن تصریح نموده‌اند (نووی، بی تا، مج، ۱۴/ ۴۰۲؛ ابن عابدین، ۱۴۲۳، ۶/ ۶۰۲). بر همین اساس، عبد الله بن عمر گفته که خلفای اول و دوم به قرارداد مزبور بسنده نموده و با اهالی خبیر قرارداد جدید نبسته‌اند (بغوی، ۱۴۲۳، ۸/ ۲۶۵).

۶. نتیجه گیری

با وجود آنکه بیشتر نزدیک به اتفاق فقهای امامیه و مذاهب فقهی اهل سنت به لزوم عقد اجاره باور دارند، درباره بطلان و عدم بطلان عقد اجاره به سبب مرگ یکی از طرفین اختلاف نظر هست. اختلاف مزبور از عوامل چندی ناشی می‌شود:

- ۱- شباهت عقد اجاره با برخی از عقود جایز همچون عاریه، جعاله و مسابقات از نگاه فقه اهل سنت از یک سو و شباهت آن با برخی از عقود لازم همچون بیع که مورد استناد برخی از فقهای امامیه و اهل تسنن قرار گرفته است. اجاره دانستن مسابقات از نگاه فقه اهل سنت موجب شده که به استناد مسابقات پیامبر ﷺ با اهالی خبیر و عدم تجدید آن مسابقات توسط خلفای اول و دوم عدم بطلان عقد اجاره در فرض مرگ یکی از طرفین نتیجه گرفته شود. شباهت اجاره با بیع نیز موجب شده که عدم بطلان اجاره را در فرض مرگ یکی از طرفین نتیجه بگیرند.

- ۲- همه مذاهب فقهی اسلامی در باره امکان فسخ عقد لازم اجاره با برخی از اسباب اتفاق نظر دارند؛ از همین رو، برخی مرگ طرفین عقد اجاره را سبب

فسخ دانسته‌اند و برخی از ایشان مرگ یکی از طرفین اجاره را از اسباب فسخ بودن ندانسته‌اند.

۳- برخی از روایات که در فرض مرگ یکی از طرفین اجاره مورد استناد قائلان به بطلان و عدم بطلان عقد اجاره قرار گرفته است.

با آن که هر دو دسته قائلان بطلان عقد اجاره و عدم بطلان آن در فرض مرگ یکی از طرفین به اجماع استناد نموده‌اند، اختلاف‌های موجود نشان می‌دهند که اجماع تحقق نیافته است و بر فرض پذیرش اجماع، اجماع مدرکی بوده و معتبر نیست.

با توجه به تقسیم اجاره به انواعی چون مشروط، مطلق و... می‌توان گفت که در اجاره مشروط که کار کردن خود اجیر در آن شرط شده، در فرض مرگ اجیر، به سبب تخلف از شرط، فسخ اجاره ممکن است.

منابع

- القرآن الکریم
- ۱. ابن ادریس، محمد بن احمد، (۱۴۰۱ ق)، السرائر، قم، دفتر انتشارات اسلامی.
- ۲. ابن براج طرابلسی، عبد العزیز، (۱۴۰۶ ق)، المهذب، قم، دفتر انتشارات اسلامی.
- ۳. ابن تیمیه حرانی، احمد بن عبد الحلیم، (۱۴۱۶ ق)، مجموعة الفتاوی، مدینه منوره، مجمع الملک فهد.
- ۴. _____، (۱۴۳۲ ق)، جامع المسائل، مکه، دار عالم الفوائد.
- ۵. ابن حزم اندلسی، ابی محمد علی، (بی تا)، المحلی، بیروت، دار الفکر.
- ۶. ابن زهره حلبی، حمزة بن علی، (۱۴۱۷ ق)، غنیة النزوع، قم، مؤسسه امام صادق علیه السلام.
- ۷. ابن رشد، محمد بن احمد، (بی تا)، بدایة المجتهد، بی جا، بی تا.
- ۸. ابن شحنة ثقفی، احمد بن محمد، (۱۳۹۳ ق)، لسان الحکام، چاپ دوم، قاهره، نشر البابی الحلیبی
- ۹. ابن عابدین، محمد امین، (۱۴۱۵ ق)، حاشیة ردّ المختار، بیروت، دار الفکر.
- ۱۰. ابوالصلاح حلبی، تقی الدین، (۱۴۰۳ ق)، الکافی فی الفقه، اصفهان، کتابخانه عمومی امام امیرالمؤمنین علیه السلام.

جستارهای

فقهی و اصولی

سال چهارم، شماره پیاپی ۱۳
زمستان ۱۳۹۷

۷۴

۱۱. ایروانی، باقر، (۱۴۲۷ ق)، دروس تمهیدیه فی الفقه، چاپ دوم، قم، بی نا.
۱۲. امامی، حسن، (بی تا)، حقوق مدنی، تهران، انتشارات اسلامی.
۱۳. بابکر، خلیفه حسن، (۲۰۰۰م)، «استثمار موارد الاوقاف و الاحباس»، مجله مجمع الفقه الاسلامی، جده، سال ۱۲، شماره ۱۴.
۱۴. بجنوردی، حسن بن آقا بزرگ، (۱۴۱۹ ق)، القواعد الفقهیه، قم، نشر الهادی.
۱۵. بحرانی، یوسف بن احمد، (۱۴۰۵ ق)، الحدائق الناضرة فی احکام العترة الطاهرة، قم، دفتر انتشارات اسلامی.
۱۶. بخاری، محمد بن اسماعیل، (۱۴۰۱ ق)، صحیح البخاری، بیروت، دار الفکر.
۱۷. بغوی، محیی السنة، (۱۴۰۳ ق)، شرح السنة، چاپ دوم، بیروت - دمشق، المكتب الاسلامی.
۱۸. البهوتی، منصورین یونس، (بی تا)، كشف القناع عن متن الاقناع، بی جا، دارالکتب العلمیه.
۱۹. حر عاملی، محمد بن حسن، (۱۴۰۹ ق)، وسایل الشیعه، قم، مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
۲۰. حکیم، محسن، (۱۴۱۰ ق)، منهاج الصالحین، بیروت، دار التعارف.
۲۱. حلی سیوری، مقداد بن عبدالله، (۱۴۰۴ ق)، التفتیح الرائج لمختصر الشرايع، قم، کتابخانه آیت الله مرعشی.
۲۲. ———، (بی تا)، کنز العرفان فی فقه القرآن، قم، بی نا.
۲۳. حیدر، علی، (۱۴۱۱ ق)، درر الاحکام فی شرح مجلة الاحکام، بی جا، دار الجیل.
۲۴. خلخالی، محمد مهدی، (۱۴۲۷ ق)، فقه الشیعة کتاب الاجاره، تهران، مرکز فرهنگی انتشارات منیر.
۲۵. خویی، سید ابوالقاسم، (۱۲۴۷ ق-۱۳۳۸). مستند العروة - کتاب الاجاره، تقریر مرتضی بروجردی، نشر لطفی.
۲۶. ———، (۱۴۱۸ ق)، موسوعة الامام الخویی، قم، مؤسسه احیاء آثار الامام الخویی.
۲۷. دسوقی، محمد بن احمد، (بی تا)، حاشیه الدسوقی، بیروت، دار الفکر.
۲۸. الرئاسة العامة لادارات البحوث العلمیه و الافتاء، (بی تا)، مجلة البحوث الاسلامیه، ج ۷۶، عربستان، بی نا.
۲۹. روحانی قمی، صادق، (بی تا)، فقه الصادق علیه السلام، بی جا، بی نا.
۳۰. زیلعی، فخرالدین عثمان، (۱۳۱۳ ق)، تبیین الحقائق شرح کنز الدقائق، قاهره، دارالکتب الاسلامیه.
۳۱. سبزواری محقق، محمد باقر، (بی تا)، کفایة الاحکام، اصفهان.

۳۲. سرخسی، شمس الدین، (۱۴۰۶ ق)، المبسوط، بیروت، دار المعرفة.
۳۳. سمرقندی، علاء الدین، (۱۴۰۵ ق)، تحفة الفقهاء، بیروت، دار الکتب العلمية.
۳۴. سمرقندی، ابوالیث نصرین محمد، (۱۳۸۶ ق)، عیون المسائل، بغداد، مطبعة اسعد.
۳۵. سیفی مازندرانی، علی اکبر، (۱۳۸۵ ق)، دلیل تحریر الوسيلة - کتاب الوقف، بی جا، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.
۳۶. شافعی، محمد بن ادريس، (۱۴۰۳ ق)، کتاب الام، چاپ دوم، بیروت، دار الفکر.
۳۷. شریف مرتضی، علی، (۱۴۱۷ ق)، الناصريات، تهران، رابطه الثقافة والعلاقات الاسلامية.
۳۸. شقیطی، محمد، (بی تا)، شرح زاد المستنقع، بیروت، دار الفکر.
۳۹. شوکانی، محمد بن علی، (۱۴۰۵ ق)، السیل الجرار، بیروت، دار الکتب العلمية.
۴۰. شهید ثانی عاملی، زین الدین، (۱۴۱۳ ق)، مسالک الافهام، قم، مؤسسه المعارف الاسلامیه.
۴۱. _____، (۱۴۱۰ ق)، الروضة البهية في شرح اللمعة دمشقية، قم، کتابفروشی داوری.
۴۲. صدر، باقر، (۱۳۸۷ ش)، دروس في علم الاصول، ترجمه و شرح رضا اسلامی با عنوان «قواعد کلی استنباط»، قم، سازمان تبلیغات اسلامی.
۴۳. صیمری، مفلح بن حسن (حسین)، (۱۴۲۰ ق)، غایة المرام في شرح شرايع الاسلام، بیروت، دار الهادی.
۴۴. طباطبایی حائری، علی بن محمد، (۱۴۱۸ ق)، ریاض المسائل، قم، مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
۴۵. طوسی، محمد بن حسن، (۱۳۶۵ ش)، تهذیب الاحکام، چاپ چهارم، تهران، دار الکتب الاسلامیه.
۴۶. _____، (۱۴۰۷ ق)، الخلاف، قم، دفتر انتشارات اسلامی.
۴۷. عاملی حسینی، سید جواد بن محمد، (۱۴۰۹ ق)، مفتاح الكرامة في شرح القواعد العلامة، قم، دفتر انتشارات اسلامی.
۴۸. علامه حلی، حسن بن یوسف، (۱۴۲۱ ق)، تحریر الاحکام الشرعية، قم، مؤسسه امام صادق علیه السلام.
۴۹. _____، (۱۴۱۳ ق)، مختلف الشیعه، چاپ دوم، قم، دفتر انتشارات اسلامی.
۵۰. غاوجی، وهبی سلیمان، (۲۰۰۳ م)، الکافی في الفقه، بی جا، مؤسسه الرسالة.
۵۱. فاضل لنکرانی، محمد، (۱۴۲۴ ق)، تفصیل الشریعة في شرح تحریر الوسيلة - کتاب الاجارة، قم، مرکز فقهی ائمه اطهار علیهم السلام.
۵۲. قاسانی حنفی، علاء الدین، (۱۳۸۵ ش)، بدایع الصنائع، بی جا، بنیاد موقوفات دکتر محمود

جستارهای

فقهی و اصولی

سال چهارم، شماره پیاپی ۱۳
زمستان ۱۳۹۷

افشار.

۵۳. قره داغی، علی محی الدین، (بی تا)، استثمار الوقف و طرقه القديمة و الجديده، بی جا، مکتبه مشکاة الاسلامیة.

۵۴. قدوری، احمد، (۱۴۲۷ ق)، التجريد، چاپ دوم، قاهره، دار السلام.

۵۵. کلینی، محمد بن یعقوب، (۱۴۲۹ ق)، الکافی، قم، دار الحديث.

۵۶. کمپانی اصفهانی، محمد حسین، (۱۴۰۹ ق)، الاجارة. چاپ دوم، قم، دفتر انتشارات اسلامی.

۵۷. گلپایگانی، محمد رضا، (۱۴۱۳ ق)، هداية العباد، قم، دار القرآن الکریم.

۵۸. محقق اردبیلی، احمد، (۱۴۰۳ ق)، مجمع الفائدة و البرهان، قم، دفتر انتشارات اسلامی.

۵۹. مکارم شیرازی، ناصر، (۱۴۲۴ ق)، رساله توضیح المسائل، چاپ دوم، قم، مدرسه امام امیرالمؤمنین (ع).

۶۰. مکارم شیرازی، ناصر، (۱۳۹۷ ش)، سایت آیت الله ناصر مکارم شیرازی،

www.makarem.ir

۶۱. نجفی، محمد حسن، (بی تا)، جواهر الکلام، چاپ هفتم، بیروت، دار احیاء التراث العربی.

۶۲. نسائی، احمد، (۱۳۴۸ ق)، سنن النسائی، بیروت، دار الفکر.

۶۳. نووی، زکریا محی الدین، (بی تا)، روضة الطالبین، بیروت، دارالکتب العلمیة.

۶۴. ———، (بی تا)، المجموع، بیروت، دار الفکر.

۶۵. وزارة الاوقاف و الشؤون الاسلامیة بالکویت، (بی تا)، الموسوعة الفقهيّة، کویت، بی نا.

۶۶. وجدانی فخر، قدرت الله، (۱۴۲۶ ق)، الجواهر الفخریة، چاپ دوم، قم، انتشارات سماء قلم.

۶۷. هاشمی شاهرودی، محمود، (۱۴۲۳ ق)، موسوعة الفقه الاسلامی طبقاً لمذهب اهل البيت (ع)، قم، مؤسسة دائرة المعارف.

۶۸. یزدی، محمد کاظم (طباطبای)، (۱۴۱۹ ق)، العروة الوثقی المحشی، قم، دفتر انتشارات اسلامی.

انفساخ و عدم انفساخ
اجاره در فرض مرگ
طرفین از دیدگاه مذاهب
فقهی اسلامی



پروہشکاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی