490525 - هل ينفسخ عقد الإجارة بموت المستأجر، وكيف يكون انتفاع الورثة؟

السؤال

بخصوص الميراث، ترك لنا الوالد تركة، منها قطعة أرض، وهي منافع، يعني ندفع لها إيجار سنوي للحكومة، فهل تورث أم لا؟ وإذا تم توريثها، فكيف سيكون نظام الإيجار، لأنني سمعت إن المنافع لا تورث، فما هو التصرف الصحيح؟

الإجابة المفصلة

أولا :

عقد الإجارة عقد لازم ، فلا ينفسخ بموت أحد المتعاقدين عند جمهور العلماء ، (وهو مذهب مالك والشافعي وأحمد).

قال الإمام البخاري رحمه الله :

"باب إِذَا اسْتَأْجَرَ أَرْضًا فَمَاتَ أَحَدُهُمَا . وَقَالَ ابْنُ سِيرِينَ : لَيْسَ لأَهْلِهِ أَنْ يُخْرِجُوهُ إِلَى تَمَامِ الأَجَلِ . وَقَالَ الْحَكَمُ وَالْحَسَنُ وَإِيَاسُ بْنُ مُعَاوِيَةَ : تُمْضَى الإِجَارَةُ إِلَى أَجَلِهَا" انتهى .

وجاء في "الموسوعة الفقهية" (7/30):

"جُمْهُورُ الْفُقَهَاءِ (الْمَالِكِيَّةِ وَالشَّافِعِيَّةِ وَالْحَنَابِلَةِ) عَلَى أَنَّ عَقْدَ الإِجَارَةِ لا يَنْفَسِخُ بِمَوْتِ الْعَاقِدَيْنِ أَوْ أَحَدِهِمَا ، بَلْ تَبْقَى إِلَى انْقِضَاءِ الْمُدَّةِ ؛ لأَنَّهَا عَقْدٌ لازِمٌ ، فَلا يَنْفَسِخُ بِالْمَوْتِ ، كَعَقْدِ الْبَيْعِ . وَيَخْلُفُ الْمُسْتَأْجِرَ وَارِثُهُ فِي اسْتِيفَاءِ الْمَنْفَعَةِ " انتهى.

وقال الشيخ محمد بن عثيمين رحمه الله:

"لا تنفسخ الإجارة بموت المتعاقدين أو أحدهما؛ وذلك لأن المعقود عليه باقٍ ، فلو أجر بيته شخصاً ثم مات المؤجر أو المستأجر لم تنفسخ الإجارة ؛ لأنها عقد لازم ، وكما هو معلوم الناس يستأجرون البيوت ، وهذا يموت وهذا يولد له ، وهكذا، وكذلك لو ماتا جميعاً لم تنفسخ أيضاً؛ لأنهما إذا ماتا انتقل إلى ورثتهما" انتهى من "الشرح الممتع" (10/71).

ثانيا :

إذا ثبت أن عقد الإجارة لا ينفسخ بموت المستأجر ، فينتقل حق الانتفاع بالعين المستأجرة إلى الورثة ، كل واحد منهم على حسب نصيبه من الميراث ، لأن "التركة" التي تنتقل إلى الورثة ليست خاصة بالأموال ، وإنما تشمل الحقوق أيضا .

جاء في "الموسوعة الفقهية" (3/19): "التركة عند جمهور العلماء هي : ما تركه الميت من أموال وحقوق" انتهى.

ومن الحقوق التي يتركها الميت : حق الانتفاع بالعين المستأجرة.

وهذا مفهوم من نص العلماء على أن عقد الإجارة لا ينفسخ بموت المستأجر ، فإن لازم هذا أنه يورث عنه ، ويدخل في التركة .

وبناء على هذا ، فهذه الأرض المستأجرة – أو الخاضعة لنظام "حق الانتفاع – تدخل في التركة .

وتقسم على الورثة ، فيأخذ كل وارث منها بنسبة نصيبه من التركة ويدفع أجرته .

وإذا كانت الأرض مساحتها صغيرة ، بحيث إنها إذا قسمت لا يمكن الانتفاع بها ، فلهم في قسمتها طريقة أخرى وهي تعرف عند العلماء باسم "المهايأة" .

بأن يأخذ كل واحد من الورثة الأرض كلها وينتفع بها مدة ، كل حسب نسبته من الميراث ، فلو كان الورثة ابنا وبنت ، فللابن ثلثيا التركة ، وللبنت ثلثها .

فيأخذ الابن الأرض ينتفع بها سنتين ، ثم تأخذها البنت وتنتفع بها سنة .. وهكذا .

جاء في "الموسوعة الفقهية" (33/254): "قسمة المنافع تكون بإحدى صورتين:

أ – مهايأة زمانية: وهي التناوب على الانتفاع بالعين المشتركة، كاملة، مدة معلومة من الزمن، تتناسب في جانب كل من الشريكين، أو الشركاء، مع نصيبه في العين المشتركة، إلا أن ينزل عن شيء بطيب نفس منه، كأن يتهايأ الشريكان على أن يزرعا الأرض، أو يسكنا الدار: هذا سنة، وهذا سنة، ولا مفر من هذه الكيفية في المهايأة على البيت الصغير، وكل ما لا تنقسم عينه فيتهايأ الشريكان على أن تكون لأحدهما سكنى الدار أسبوعا أو أكثر أو أقل، ثم للآخر كذلك. . وهكذا" انتهى.

والله أعلم.