

229341 - ورثة المستأجر يملكون منفعة العين

السؤال

رجل استأجر دكانا لمدة سنة ثم توفي قبل أن يتم السنة ، وبعد فترة أتى أحد الأشخاص وطلب من زوجة المتوفى أن تؤجره المدة المتبقية من إيجار تلك السنة بعد أن أخذ موافقة صاحب ذلك الدكان . والسؤال: هل المال الذي أخذته الزوجة داخل في توزيع الميراث ، وخاصة أن لديه أولادا كبارا من الزوجة السابقة ؟ أو يجوز لها أن تتصرف فيه وتنفقه على الفقراء صدقة للمتوفى ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

الذي عليه جمهور أهل العلم رحمهم الله : أن عقد الإجارة لا يفسخ بموت أحد المتعاقدين (المؤجر أو المستأجر) ، بل تبقى الإجارة على حالها إلى أن تنقضي المدة المتفق عليها في عقد الإيجار ، ويقوم ورثة من مات من المتعاقدين مقام مورثهم . وعليه ، فيملك ورثة المؤجر : العين المستأجرة دون منفعتها ، كما أن ورثة المستأجر يملكون منفعة العين فقط .

جاء في " الموسوعة الفقهية " (7/30) :

" وَفِي انْفِسَاخِ عَقْدِ الْإِجَارَةِ بِمَوْتِ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ أَوْ كُلِّهِمَا خِلَافُ بَيْنِ الْفُقَهَاءِ : فَجُمْهُورُ الْفُقَهَاءِ (الْمَالِكِيَّةُ وَالشَّافِعِيَّةُ وَالْحَنَابِلَةُ) عَلَى أَنَّ عَقْدَ الْإِجَارَةِ لَا يَنْفَسَخُ بِمَوْتِ الْعَاقِدَيْنِ أَوْ أَحَدِهِمَا ، بَلْ تَبْقَى إِلَى انْقِضَاءِ الْمُدَّةِ ؛ لِأَنَّهَا عَقْدٌ لَازِمٌ ، فَلَا يَنْفَسَخُ بِالْمَوْتِ ، كَعَقْدِ الْبَيْعِ . وَيَخْلُفُ الْمُسْتَأْجِرُ وَارِثُهُ فِي اسْتِيفَاءِ الْمَنْفَعَةِ " انتهى .

وجاء في " الحاوي الكبير " للماوردي رحمه الله (7/401) :

" ، وَلَأنَّ الْوَارِثَ إِنَّمَا يَمْلِكُ بِالْإِثْرِ مَا كَانَ يَمْلِكُهُ الْمَوْرُوثُ ، وَالْمَوْرُوثُ إِنَّمَا كَانَ يَمْلِكُ الرَّقَبَةَ دُونَ الْمَنْفَعَةِ [والموروث هنا هو المؤجر] ، فَلَمْ يَجُزْ أَنْ يَصِيرَ الْوَارِثُ مَالِكًا لِلرَّقَبَةِ وَالْمَنْفَعَةِ " انتهى .

وقال الشيخ محمد بن عثيمين رحمه الله :

"لا تنفسخ الإجارة بموت المتعاقدين أو أحدهما؛ وذلك لأن المعقود عليه باقٍ ، فلو أجز 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) .



وبناء على ما سبق ، فما حصلت عليه تلك الزوجة من مال مقابل تأجيرها لذلك الدكان ، يكون ملكاً لجميع الورثة ، يوزع بينهم كسائر التركة ، فلا يجوز لها التصرف في ذلك المال بصدقة أو غير ذلك ، إلا بإذن باقي الورثة .
والله أعلم .