

فصلنامه علمی

وابسته به بنیاد فرهنگی خدماتی امام حسن عسکری (ع)

- واکاوی قصاص به عنوان سیاست جنایی سرکوبگرانه اسلام / سید محمد حسینی دره صوفی
- واکاوی سیاست اجرایی اسلام در جرم سرقت / سید علی شاه احمدی
- ظرفیت فقه در تولید قدرت نرم / غلام رضا حسینی
- عدم بطلان اجاره در صورت فوت یکی از متواجریین / سید رضی قادری
- مقایسه تجسم اعمال در اندیشه مولوی و ملاصدرا / محمدرسول احمدی
- وظایف مرد در برابر همسر از نگاه قرآن و روایات / سید مهدی نقوی
- ارتباط با امام زمان (عج) در عصر غیبت / سید اسدالله حسینی

عنوان: فصلنامه علمی نسیم کوثر

مدیر مسئول و سردبیر: سید محمد حسینی دره صوفی

ویراستار: سید محمد نقوی

گرافیسٹ: سید محمود محسنی

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۶۰،۰۰۰ تومان

صاحب امتیاز: بنیاد فرهنگی خدماتی امام حسن عسکری (ع)

شماره تماس: ۰۰۹۸۹۳۵۳۹۶۹۷۷۶

سایت فصلنامه: nasimekosar.blog.ir

ایمیل: nasimkosar1399@gmail.com

دفتر مرکزی و محل چاپ: قم، شهر قائم، ۱۲ متری شهید رجایی، پلاک ۵۲

راهنمایی نویسندگان و شیوه نامه نگارش فصلنامه علمی نسیم کوثر

۱. مقاله قبلا در نشریه دیگری به چاپ نرسیده یا همزمان برای سایر مجلات ارسال نشده باشد.
۲. مقاله دارای عنوان، چکیده به زبان فارسی، واژگان کلیدی، مقدمه، متن اصلی، نتیجه گیری، منابع و مأخذ باشد.
۳. مقاله در برنامه word و باقلم IR lotus و اندازه ۱۴ نازک بوده و عنوان مقاله با قلم B Titr و اندازه ۱۴ تایپ شود.
۴. حجم هر مقاله حداقل ۱۲ و حداکثر ۲۲ صفحه باشد.
۵. کلمات کلیدی بین ۴-۷ کلمه و بصورت فارسی باشد.
۶. چکیده فارسی، از ۱۵۰ تا ۲۰۰ کلمه باشد.
۷. معادل انگلیسی اصطلاحات و مفاهیم علمی رایج، پانویس شود.
۸. ارجاع به منابع درون متنی باشد. داخل پرانتز، نام خانوادگی، سال انتشار و شماره صفحات ذکر شود. مثال (حاجی ده آبادی، ۱۳۹۶، ۱۰۰).
۹. فهرست منابع و مأخذ، به ترتیب الفبای نام خانوادگی نویسندگان، باشد (الف) کتابها: نام خانوادگی نویسنده، نام نویسنده، سال انتشار، عنوان کتاب، (بصورت توپر)، نام خانوادگی مترجم یا مصحح، نام مترجم یا مصحح، شماره جلد، محل انتشار و ناشر. مثال: هارت، هربت، ۱۳۹۰، مفهوم قانون، راسخ، محمد، تهران، نشر نی.
- ب) مقالات: نام خانوادگی، نام، سال انتشار، عنوان مقاله، (بصورت توپر)، نام مجله، شماره مجله و شماره صفحات اول و آخر مقاله. مثال: رضایی، محسن، ۱۳۸۵، روش تجربی، فرهنگ مدیریتی، سال چهارم، شماره دوازدهم، ۱۷۲-۱۸۹.
۱۰. در زیر عنوان مقاله اسم نویسنده یا نویسندگان و در قسمت پاورقی ایمیل و سمت پژوهشگر و همچنین مشخص نمودن نویسنده مسئول. (به عنوان مثال حسینی، سید محمد، دانشجوی دکتری فقه و حقوق قضایی، جامعه المصطفی العالمیه، قم).
۱۱. مقالات بیانگر آرا و نظرات نویسندگان است و فصلنامه نسیم کوثر مسئولیتی ندارد.

اعضای هیأت تحریریه:

۱. سید محمد حسینی دره صوفی، دانشجوی دکتری فقه و حقوق قضایی،
نخبه و پژوهشگر برتر در دانشگاه بین المللی المصطفی. قم
۲. دکتر سید رضی قادری، دکتری فلسفه اخلاق از دانشگاه باقر العلوم،
سطح چهار فقه و اصول حوزه، استاد سطوح عالی حوزه. قم
۳. محمدعلی علیدادی، دانشجوی دکتری فقه و حقوق قضایی، جامعه
المصطفی العالمیه. قم
۴. حفیظ الله محمدی، سطح چهار، دانشگاه خاتم النبیین. کابل
۵. قربانعلی مبلغ. کارشناسی ارشد فقه و حقوق قضایی، جامعه المصطفی
العالمیه. قم.

سال سوم، پائیز ۱۴۰۲، شماره ۱۰

عدم بطلان اجاره در صورت فوت یکی از متواجریین

سید رضی قادری^۱

چکیده

تردیدی نیست علم فقه و احکام و مسائل آن با همه حرمت و شرافتی که دارد نیازمند بررسی و تتبع و استنباط در یکایک مسائل آن می‌باشد. تا در گذر زمان با تحقیق کامل بتوان به یک نظریه استواری آن هم با پشتوانه قطعی در اقوال و ادله رسید. یکی از مسائل مهم و مورد ابتلا و کاربردی در باب اجاره، بطلان یا عدم بطلان اجاره در فوت یکی از متواجریین است. از آنجایی که این مسئله محل اختلاف بین قدماء و متأخرین و معاصرین واقع شده است لازم می‌نماید مورد پژوهش قرار گیرد. بر همین اساس با تتبع و استقصاء کامل در اقوال فقها اعم از قدما، متأخرین و معاصرین آشکار می‌شود که اکثر قدما، قائل به بطلان اجاره شده‌اند ولی قریب به اتفاق متأخرین و نیز تمامی فقهای معاصر فتوی به عدم بطلان داده‌اند با بررسی ادله طرفین مشخص می‌شود. دلایل مقتضی مانند اصالة اللزوم، عمومات و اطلاعات و نیز دو روایت خاص بر عدم بطلان دلالت داشته و مضافاً استصحاب بقاء عقد نیز با این قول هماهنگ است. لذا قول متأخرین تقویت می‌شود و نظریه قدما بر بطلان عقد کاملاً مخدوش است.

کلید واژه‌ها: اجاره، موجر، مستأجر، فوت، فسخ عقد.

۱. دکتری فلسفه اخلاق از دانشگاه باقر العلوم، سطح چهار فقه و اصول حوزه، استاد سطوح عالی

۱. مقدمه

تردیدی نیست که احکام شرعی و قواعد دینی برای سعادت انسانی و ترقی جامعه تدوین شده است که رعایت آن موجب سعادت انسان در دنیا و آخرت می‌شود. لذا همان‌گونه که اسلام به عبادات و احکام و مسائل اهمّیت داده به همان میزان به مسائل اقتصادی و معیشت و شیوه‌های اکتساب نیز توجه کرده است. به خاطر اینکه اساس سعادت فرد و جامعه، عبادت در بندگی توأم با کسب و کار و معیشت و مسائل اقتصادی است. (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۳، ج ۲، ص ۳۰۲) پس اگر احکام و موازینی از ناحیه شارع در مسائل اقتصادی مطرح شده است برای بهبود بخشیدن به مسائل اقتصادی و رونق دادن در مسائل معیشت و کسب و کار امت تا موجب تحصیل سود حلال و سرمایه پاکیزه از مسیر صحیح آن شود. (همان، ص ۳۰۳)

اجاره یکی از ابواب مهم در مبحث معاملات در ساحت فقه است که دارای احکام و مسائل و شرایط و ارکانی است که قریب به اتفاق فقهای شیعه آن را در باب معاملات متذکر شده‌اند. پس جای تعجب است که فقیهی مانند شهید اول در کتاب ارزشمند خود «الدروس الشرعیه» با آنکه متذکر ابواب متعددی در بحث معاملات می‌شود لکن از باب الاجاره و مسائل و احکام آن هیچ ذکر به میان نیاورده است.

یکی از مسائلی که در کتاب الاجاره مطرح شده، و محل اختلاف فقها و مرکز اقوال و آراء آنها شده است مسئله عدم بطلان یا بطلان اجاره در صورت فوت موجر یا مستأجر است، از آنجایی که این مسئله محل ابتلاء، و کاربردی است لازم است به طور ویژه از حیث اقوال و نیز ادله مورد استقصاء کامل قرار بگیرد و حق مطلب در ناحیه اقوال و ادله اثبات شود.

شایان ذکر است در مسائل حقوقی براساس ماده ۴۹۷ قانون مدنی آمده است: عقد اجاره با فوت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود مگر اینکه شرط مباشرت مستأجر در قرارداد قید شده باشد. از آنجایی که چنین مسائل حقوقی از مبنای فقهی برخوردارند لازم است بررسی این ماده قانونی از چه میزان پشتوانه فقهی استواری برخوردار است.

۲. مفهوم شناسی

برای تبیین بهتر در بحث و نیز تعیین محدوده آن لازم است برخی از موارد از حیث لغت و اصطلاح مورد تحقیق قرار بگیرد.

۲-۱. اجارة در لغت:

ابن فارس اجاره را از اجر می‌داند و می‌نویسد؛ اجر: الهمزة والجيم والراء بمعنى الكراء على العمل. کرایه دادن و مزد دادن بر عمل را اجاره می‌نامند. (فارس، ۱۴۰۴، ج ۱، ص ۶۲)

در لسان العرب آمده است: اجر، الاجرة: الجزاء على العمل. (ابن منظور، ۱۴۳۲، ج ۱، ص ۴۹)

در کتب لغت متأخر مانند اقرب الموارد آمده است: الاجرة والاجارة: الكراء، (شروتی، ۱۴۰۳، ج ۱، ص ۵) وی سپس می‌نویسد: استاجر الدارای استکراها. استاجر الانسان ای اتخذه اجيراً. اجاره گاهی بر خانه و اعیان انجام می‌گیرد که به معنای کرایه نمودن می‌باشد و گاهی اجاره کردن انسان است یعنی اجیر گرفتن انسان برای عمل و کاری. (همان، ص ۴)

فیومی در مصباح المنیر نیز همین معنا را متذکر می‌شود. (فیومی، بی‌تا، ج ۱، ص ۹)

۲-۲. اجاره در اصطلاح

در بین فقهای شیعه، مرحوم خویی مختصرترین تعریف را ارائه کرده و فرموده است: الإجارة تملیک منفعة بعوض. (خویی، ۱۴۲۶، ج ۳۰، ص ۸۹) اجاره تملیک منفعت در مقابل عوض است.

شهید اول می‌فرماید: هی العقد علی تملک المنفعة المعلومة بعوضی معلوم. (شهید اول، ۱۴۱۰، ج ۴، ص ۳۲۷)

صاحب عروة می‌فرماید: تملیک عین در جهتی خاص برای مدتی معین را اجاره می‌گویند: «در مقابل بیع است که تمکین عین از همه جهات است». (یزدی، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۲۷۷)

مرحوم محمدحسین اصفهانی که کتاب مستقلى در باب اجاره تأليف کرده است در تعريف اجاره می فرماید: مسلط کردن دیگری بر عین برای انتفاع از آن در مدتی معین است. (اصفهانی، بی تا، ص ۴)

تمامی تعاریفی که دیگر فقهای شیعه مطرح کرده اند برابر با همین تعاریفی است که ذکر شده است به این بیان که برخی مانند مرحوم خوبی به تعريف مختصر اکتفا کرده و برخی دیگر با اضافه کردن قیودی بر روشنایی تعريف افزوده اند. بنابراین اجاره همان تمليک منفعت در برابر عوض است.

نکته قابل ذکر آن است که در مباحث فقهی به اجاره دهنده، «موجر» یا «أجیر» و به اجاره کننده «مستأجر» و به عوض پرداختی یا اجاره بها «أجر» یا «أجرت» گفته می شود. (هاشمی شاهرودی، ۱۳۹۰، ج ۱، ص ۲۵۳)

۳. انواع اجاره:

مورد اجاره یا منفعت است مانند منفعت خانه و مغازه و حیوان و ماشین یا نیروی کار انسانی است مانند دوختن، شستن. از اولی به اجاره اعیان و از دومی به اجاره اعمال تعبیر می شود. (همان، ص ۲۵۳) به اجاره دهنده در اجاره اعیان «موجر» و در اجاره اعمال «اجیر» گفته می شود. (سبزواری، ۱۴۱۷، ج ۱۹، ص ۳۷)

۴. بررسی اقوال در مسأله:

قبل از آنکه به بررسی مسأله «بطلان یا عدم بطلان اجاره در صورت موت مستأجر یا موجر» پردازیم لازم است متذکر بشویم که در مباحث فقهی لازم است توجه دقیق و کامل به کلمات و عبارات فقها بشود بخاطر اینکه بررسی کلمات فقها از چند جهت قابل توجه است:

اولاً: با مراجعه به کلمات فقها خصوصاً قدماء، تسالم ها و اجماعات و شهرتهای قوی مشخص می شود که ممکن است موجب علم یا اطمینان به حکم شرعی بشود. (شیری زنجانی، ۱۳۸۲، ج ۱۴، ص ۸۶)

ثانیاً: با تتبع در کلمات فقها ممکن است حجت یا سندی نفی یا اثبات گردد.

براین اساس که اعراض فقها یا عمل آن‌ها نسبت به روایت یا فتوایی مشخص می‌شود. (هاشمی شاهرودی، ۱۳۹۲، ص ۲۶)

ثالثاً: با مراجعه به کلمات فقهاء ممکن است استظهار فقیه از آیه یا روایتی تقویت و یا حتی ایجاد شود. زیرا فقها فهم خود را از ادله تشریح می‌کنند که بسیار قابل استفاده است. (همان)

۴-۱. اقوال قداماء:

مرحوم شیخ صدوق که از اقدم فقهای شیعه است در دو کتاب فقه مآثور خود -المقنع (صدوق، ۱۴۲۶، ص ۳۹۰-۳۹۴) و الهدایة (صدوق، ۱۳۷۷، ص ۲۸۴-۲۸۶)-، با آنکه در چند صفحه متذکر باب اجاره و مسائل آن می‌شود ولی متعرض این مسئله مورد بحث نمی‌شود.

اولین فقیه شیعی که متذکر این مسأله شده مرحوم شیخ مفید است که صریحاً می‌فرماید: والموت يبطل الاجارة. (مفید، ۱۴۱۰، ص ۶۴۰)

مرحوم سید مرتضی در کتاب الانتصار ذکری از این مسأله نکرده ولی در المسائل الناصریات می‌فرماید: انما ورث الورثة هذه المنافع كما يرثون منافع الاجارة. (علم الهدی، ۱۴۱۹، ص ۲۶، مسأله ۲۰۰) از این عبارت ایشان استفاده می‌شود که ایشان قائل به عدم بطلان اجاره است که برخی از فقها به آن اشاره کرده و وی را از قائلین به عدم بطلان مطرح کرده‌اند. (حلی، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۴۶۷)

مرحوم شیخ طوسی در کتاب الخلاف می‌فرماید: الموت يبطل الاجارة سوا، كان موت الموجر او المستأجر و فی اصحابنا من قال موت المستأجر يبطلها و موت الموجر لا يبطلها. دلیلنا اجماع الفرقة و اخبارهم. (طوسی، ۱۴۱۶، ج ۳، ص ۴۹۱، مسأله ۷)

ایشان در النهایة نیز می‌فرماید: والموت يبطل الاجاره على ما بتیناه. (طوسی، بی‌تا، ج ۲، ص ۲۷۷)

مرحوم شیخ طوسی با آنکه در کتاب الخلاف ادعای اجماع دارد ولی در کتاب المبسوط اشاره به اختلاف فقها در مسأله کرده و می‌فرماید: الموت يفسخ الاجارة

سواء كان الميت الموجر او المستأجر والظاهر بعضهم أنّ موت المستأجر يبطلها و موت الموجر لا يبطلها وفيه خلاف. (طوسی، ۱۳۸۷، ج ۳، ص ۲۲۴)

ابن براج شاگرد شیخ طوسی می فرماید: والموت يفسخ الاجارة ولا فرق في ذلك بين ان يكون الميت هو المستأجر او الموجه، و عمل الاكثر من اصحابنا على أنّ موت المستأجر هو الذي يفسخها لاموت الموجر. (ابن براج، ۱۴۰۶، ج ۱، ص ۵۰۱)

متلار دیلمی شاگرد دیگر شیخ طوسی نیز با عباراتی مشابه قائل به بطلان اجاره شده است. (سلار دیلمی، ۱۴۱۰، ص ۱۹۹)

ابن زهره در غنیه می فرماید: و تنفسخ الاجارة بموت احد المتعاقدين بدليل الاجماع. (ابن زهره، ۱۴۱۷، ص ۲۸۷)

یحیی بن سعید حلّی نیز می فرماید: وان مات المستأجران بطلت الاجارة. (حلّی، ۱۴۰۵، ص ۲۹۲)

ابوالصلاح حلّبی می فرماید: لاتبطل الاجارة بالموت ويقوم ورثه كل واحد من المالك والمستأجر مقام مورثه. (حلّبی، ۱۴۰۷، ص ۳۴۸)

مرحوم ابن ادریس نه تنها قائل به عدم بطلان اجاره شده است بلکه با شدت و با کلمات سنگین و عجیبی نسبت به قائلین به بطلان که مرحوم شیخ طوسی و اتباع او هستند تندی می کند و می فرماید: لیت شعری ان لم هاهنا موضع ذکره فاین يكون ولكن حبك للشی یعمی و یصمّ كما قاله النبی (ص). (حلّی، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۴۶۷) وی سپس می فرماید: والصحيح بانّ موت احدهما لا يبطلها على ما اختاره المرتضى وأنّها حقان لكل واحد منهما يرثه وارثه. فموت احدهما لا يبطل موت الاخر. (همان)

مرحوم محقق حلّی که آخر القدمات است، در کتاب شرایع می فرماید: در این مسئله ۳ قول است. مشهور اصحاب قائل به بطلان شده، از برخی از فقها قائل به عدم بطلان شده اند. برخی هم قول به تفصیل دارند به اینکه اجاره با موت مستأجر باطل می شود و با موت موجر باطل نمی شود. (حلّی، ۱۳۷۳، ج ۲، ص ۴۱۳) وی سپس می فرماید: قول به عدم بطلان «اشبه» به صحت و حق است. (همان، ص ۴۱۴) وی در کتاب مختصر النافع نیز همین قول به عدم بطلان را برگزیده است. (حلّی، بی تا،

با بررسی اقوال قدماء مشخص می‌شود که در بین قدماء قول اکثر با بطلان اجاره است ولی نمی‌توان ادعای شهرت در مسئله کرد به خاطر اینکه فقهای بزرگی مانند سید مرتضی، مرحوم حلبی، مرحوم ابن ادریس، مرحوم محقق حلّی مخالفت کرده‌اند و مرحوم ابن جنید از قدماء نیز به نقل علامه حلّی از قائلین به عدم بطلان است. (حلی، ۱۴۱۴، ج ۶، ص ۱۰۷)

۲-۴. اقوال متأخرین

مرحوم علامه حلّی که از او به عنوان رأس المتأخرین یاد می‌شود در چهار کتاب فقهی خود متذکر این مسئله شده است. وی در کتاب قواعد الاحکام می‌فرماید: لا تبطل الاجاره بالبيع و لا يموت احدهما على رأى. (حلی، ۱۴۱۹، ج ۲، ص ۲۸۱) وی در کتاب ارشاد الازمان خود نیز همین عبارات را آورده است. (حلی، ۱۴۱۰، ج ۱، ص ۴۲۵) ایشان می‌فرماید: اختلف علما ثنافية هذه المسألة، فقال بعضهم: انّ الاجارة تبطل بموت احد المتواجرين. وقال بعضهم تبطل يموت المستأجر دون الموجر. وقال آخرون لا تبطل بموت اى من كان منهما و هو الاقوى عندى. (حلی، ۱۴۲۱، ج ۳، ص ۶۸-۶۹)

مرحوم علامه حلبی در کتاب مختلف الشیعه نیز همین قول به عدم بطلان را تقویت کرده است. (حلی، ۱۴۱۴، ج ۶، ص ۱۰۶)

محقق کرکی بعد از آنکه اقوال ثلاثه و مسئله را متذکر می‌شود، قول به عدم بطلان را اصحّ ممی‌داند. (کرکی، بی‌تا، ج ۷، ص ۸۳) مرحوم فخر المحققین فرزند علامه حلّی بعد از آنکه قول به عدم بطلان را متذکر می‌شود، می‌فرماید: و هو الاصح عندى و اختیار والدی، این قول نزد من صحیح بوده و دیدگاه پذیرفته شده، نزد پدرم نیز می‌باشد. (حلی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۲۴۳)

شهید اول با آنکه در کتاب الدروس خود ذکری از این مطلب نکرده است ولی در کتاب اللعة دمشقیه صریحاً می‌فرماید: لا تبطل الاجارة بالموت. (شهید اول، ۱۴۱۰، ص ۷۶) ایشان در غایة المراد هم قول به عدم بطلان را انتخاب کرده است. (شهید اول،

۱۴۱۸، ج ۲، ص ۳۲۰)

محقق اردبیلی نیز می‌فرماید: لا تبطل بالموت ولا بالبيع. (فاضل‌آبی، ۱۴۱۴، ج ۲،

ص ۳۰)

مرحوم فاضل‌آبی در کشف الرموز که شرح مختصر النافع محقق حلی است

قول مرحوم محقق بر عدم بطلان را تقویت کرده است. (حلی، ۱۴۲۴، ج ۱، ص ۴۷۳)

مرحوم ابن‌قطان حلی (متوفای ۸۳۳) تنها فقیه در بین متأخرین است که در این

مسئله قائل به بطلان شده و می‌فرماید: بطلت الاجارة و ان تعین الوقت. (شهید ثانی،

۱۴۲۱، ج ۵، ص ۱۷۵)

شهید ثانی در مسالک الافهام بعد از ذکر متن شرایع بر عدم بطلان می‌فرماید:

والاقوی ما اختاره المصنف (ره). (شهید ثانی، ۱۴۰۸، ج ۴، ص ۹) وی در الروضة البهية

نیز همین قول را تأکید کرده است.

مرحوم سبزواری در کفایة الفقه بعد از ذکر اقوال ثلاثه در مسئله می‌فرماید: اقرب

آن است که ما قول به عدم بطلان را ترجیح بدهیم. (سبزواری، ۱۴۲۲، ج ۱، ص ۶۴۹)

مرحوم صاحب ریاض هم قول به عدم بطلان را تأیید کرده است. (طباطبایی، ۱۴۱۵،

ج ۹، ص ۱۹۵)

مرحوم صاحب حدائق که در بین متأخرین پیشتر از همه در این مسئله به بحث و

بررسی پرداخته است در انتها، می‌فرماید: وبالجملة فالظاهر عندی هو القول بعدم

البطلان كما عرفت مضافاً الی ما عرفت. (بحرانی، ۱۴۰۵، ج ۲۱، ص ۵۴۲)

مرحوم صاحب جواهر که از او به عنوان آخر المتأخرین یاد می‌شود بعد از نقل

اقوال ثلاثه و ادله در مسئله می‌فرماید: اشبه و اقوی قول مصنف در مسئله است که

اجاره با موت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود. (نجفی، ۱۳۶۵، ج ۲۶، ص ۲۰۷)

بنابراین با بررسی اقوال متأخرین مشخص می‌شود که همان‌طور که برخی از فقها

متذکر شده‌اند (فاضل‌لنکرانی، ۱۴۲۳، ج ۱، ص ۲۰۶) قریب به اتفاق متأخرین بلکه بالاتر

از مشهور قائل به عدم بطلان اجاره شده‌اند و فقط ابن‌قطان حلی مخالفت کرده است

هرچند شهرت یا اجماع نزد متأخرین ممکن است اعتبار و حجیتی نداشته باشد ولی

امکان دارد بگوئیم مؤید یا تقویت و ترجیحی در اقوال و ادله باشد.

۳-۴. اقوال معاصرین

با تتبع در اقوال فقهای معاصر و قریب به عصر ما مشخص می شود که تمامی آنها قائل به عدم بطلان شده اند.

مرحوم محمدحسین اصفهانی در کتاب الاجاره خود می نویسد: لا تبطل الاجاره بموت الموجر او المستأجر. (اصفهانی، بی تا، ص ۸۴)

مرحوم صاحب عروة در مسأله ۳ می نویسد: لا تبطل الاجارة بموت الموجر و لاموت المستأجر علی الاقوی. (یزدی، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۴۰۷) در عروة الوثقی که محشی به حاشیه مرحوم گلپایگانی، مرحوم اراکی، امام خمینی و برخی دیگر از فقهای معاصر است هیچ حاشیه و نقدی در عدم قبول این مسئله وجود ندارد.

مرحوم خویی در شرح العروة الوثقی در این مسئله می فرماید: فالصحيح انّ الاجارة لا تبطل لاموت الموجر و لاموت المستأجر. (خویی، ۱۴۲۶، ج ۳، ص ۱۲۷)

مرحوم سید عبدالاعلی سبزواری می نویسد: لا تبطل الاجاره بموت الموجر ولا بموت المستأجر. (سبزواری، ۱۴۱۷، ج ۱۹، ص ۴۶)

امام خمینی در تحریر الوسیله در مسأله ۱۱ می فرماید: الظاهر انه لا تبطل الاجارة بموت الموجر و لاموت المستأجر. (خمینی، ۱۴۰۳، ج ۲، ص ۴۹۶)

مرحوم فاضل لنکرانی در بین معاصرین، بیشترین بحث و بررسی در این مسئله کرده و در آخر بعد از تحقیق در اقوال و ادله می فرماید: فالاقوی حینئذ و علیه اکثر المتأخرین بل کلهم من عدم البطلان بالموت مطلقا. (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۳، ص ۲۰۶)

در توضیح المسائل ۱۴ مرجع از مراجع معاصر در مسأله ۲۲۱۵ آمده است اگر اجاره دهنده یا مستأجر بمیرد اجاره باطل نمی شود.

۴-۴. جمع بندی اقوال

با تتبع و استقصاء کامل در اقوال فقها اعم از قدما، و متأخرین و معاصرین روشن می شود که قول به عدم بطلان در بین قدما، از اکثریت برخوردار است ولی نمی توان ادعای شهرت کرد هرچند برخی از فقها فرموده اند مشهور قدما، قائل به بطلان اجاره هستند. (نجفی، ۱۳۶۵، ج ۲۷، ص ۲۰۶) لکن در بین متأخرین قول به عدم بطلان

از شهرت قوی برخوردار است بلکه فقط ابن قطن حلی مخالفت کرده است (حلی، ۱۴۲۴، ج ۱، ص ۴۷۳) بنابراین ادعای اجماع در نزد قدما، هیچ جایگاهی ندارد که در بحث ادله مورد تحلیل و بررسی قرار می‌گیرد. البته قول به عدم بطلان در بین معاصرین یک نظر به مسلّم و متسالم علیه می‌باشد و مخالفی در مسئله نیست لکن باید بگوییم قول سوم که قول به تفصیل است به اینکه اجاره با مدت مستاجر باطل می‌شود ولی با موت موجر باطل نمی‌شود هیچ قائلی برای آن نیست، همان‌طور که مرحوم صاحب جواهر (نجفی، ۱۳۶۵، ج ۲۶، ص ۲۰۷) و مرحوم فاضل لنکرانی گفته‌اند ما قائلی برای آن نیافتیم. (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۳، ص ۱۹۶) عجیب آن است که مرحوم شیخ طوسی در المبسوط صریحاً می‌فرماید: علیه الاکثر من اصحابنا (طوسی، ۱۳۸۷، ج ۳، ص ۲۲۳) و همین عبارت و استناد به اکثر را مرحوم ابن براج در المهذب (ابن براج، ۱۴۰۶، ج ۱، ص ۵۰۱) مطرح می‌کند، ولی باید بگوییم هیچ قائلی به این تفصیل وجود ندارد.

۵. بررسی ادله مسئله

ادله مربوطه به شرح ذیل است

۵-۱. اصالة اللزوم:

بسیاری از فقهای شیعه که قول عدم بطلان اجاره را برگزیده‌اند به این دلیل تمسک کرده‌اند. برخی از این فقها مانند مرحوم علامه حلی (حلی، ۱۴۱۴، ج ۶، ص ۱۰۷) و محقق اردبیلی (اردبیلی، ۱۴۲۱، ج ۱۰، ص ۹۹) و محقق سبزواری (سبزواری، ۱۴۲۲، ج ۱، ص ۶۴۹) و مرحوم صاحب جواهر (نجفی، ۱۳۶۵، ج ۲۶، ص ۲۰۷) به اصالة اللزوم استناد کرده و برخی مانند مرحوم خوئی (خوئی، ۱۴۲۶، ج ۳۰، ص ۱۲۶) آن را مهمترین دلیل بر عدم بطلان دانسته‌اند.

لازم به ذکر است مرحوم شیخ انصاری در مبحث بیع از کتاب المکاسب خود بحث بسیار مفید و فنی و زیبایی را مطرح می‌کند مبنی بر اینکه مراد از اصالة اللزوم آیا استصحاب است یا قاعده و یا دلیل دیگری است؟ وی بعد از بیان آراء برخی از فقها در مسئله می‌فرماید: مراد استصحاب نیست. به خاطر اینکه اولاً پشتوانه این اصالة

اللزوم ادلة متعددی از آیات و روایات است که دلالت بر لزوم چنین عقدی می‌کند و ثانیاً استصحاب در چنین عقود نهایتاً به بقاء چنین معاملاتی بعد از عقد می‌کند و لزوم از آن مستفاد نیست. (انصاری، ۱۴۲۱، ج ۳، ص ۳۰-۳۴) بنابراین باید بگوییم مراد از اصالة اللزوم قواعد و ادله‌ای است که در عقود لازمه از باب معاملات مثل اجاره و بیع بر آن دلالت می‌کند.

از سوی دیگر در مباحث اصولی آمده است که التزام به شیء، التزام به لوازم شیء را نیز به دنبال دارد. (عاملی، ۱۴۲۴، ص ۱۴۴) وقتی ما پذیرفتیم اجاره از عقود لازم است پس باید لوازمش را نیز پذیرا باشیم. تمامی فقها قبول دارند که اجاره از عقود لازمه است و مرحوم شیخ طوسی صریحاً در ابتدای مبحث اجاره از کتاب المبسوط می‌فرماید: وهی من عقود المعاوضات اللازمة كالبيع. (طوسی، ۱۳۸۷، ج ۳، ص ۲۲۲)

حال که اجاره از عقود لازمه است و عقد اجاره نیز با شرایط و ارکانش محقق شد پس چنین عقدی لزوم می‌نماید و نمی‌توان یک طرفه آن را فسخ کرد یا باید هر دو طرف به فسخ آن اقدام کنند یا شرایط و موارد فسخ در عقود محقق شود و موت احد المتعاقدين از موارد فسخ عقد اجاره نیست.

لذا برخی از فقها در این مسئله مطرح کرده‌اند ورثه باید تا اتمام زمان اجاره به آن ملتزم باشند همان‌طور که در صورت بیع باید ملتزم به اتمام مدت اجاره باشند خواه ورثه موجر باشند یا ورثه مستأجر. (حلی، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۴۶۷)

بنابراین باید گفت همان‌طور که مرحوم صاحب حدائق فرمود: ان الاجارة من العقود اللازمة ومن شأنها ان لا تبطل بالموت. (بحرانی، ۱۴۰۵، ج ۲۱، ص ۵۴۰) و بر همین اساس مرحوم ابن‌ادریس می‌فرماید: با انشای عقد اجاره برای طرفین معامله حقی ایجاد می‌شود که از نوع حق مالی است و نمی‌توان با صرف موت احدهما این حق را پامال کرد بلکه مانند سایر حقوق مالیه تا اتمام مدت آن باید استیفاء شود. (حلی، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۴۶۷)

۲-۵. استصحاب

استصحاب در اینجا اصالة بقاء عقد است که با موت احدهما مورد تردید واقع شده است و مراد اصالة اللزوم نیست که در دلیل قبل مطرح شد، لذا مرحوم علامه (حلی، ۱۴۲۱، ج ۳، ص ۶۸) و برخی دیگر از فقها (اردبیلی، ۱۴۲۱، ج ۱۰، ص ۹۹) در کنار اصالة اللزوم به این استصحاب نیز تمسک کرده‌اند.

مرحوم فاضل لنکرانی استصحاب در این مسئله را پذیرفته و می‌فرماید: شبهه‌ای که باعث شده است قدما، یا به اصالة اللزوم و برخی از متأخرین به استصحاب تمسک نکنند آن است که گمان برده‌اند آنچه عقد اجاره و نیز این دو اصل را محکم می‌کند اعتبار حیات موجر و مستأجر است و وقتی موت احدهما روی کار آمد این عقد اجاره، و دو اصل مستند به آن از حجیت خارج می‌شود در حالی که باید بگوییم اعتبار اجاره و این روند اصل بر محور عقد اجاره قرار می‌گیرد و هرگاه عقد اجاره با ارکانش محقق شد فسخ آن ممکن نیست مگر با رضایت طرفین و تقابلی و یا اینکه موارد فسخ صورت بگیرد و کسی از فقهای شیعه موت را از موجبات فسخ اجاره ندانسته است. (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۳، ص ۱۸۷-۱۸۸)

۳-۵. اجماع

در تتبع و بررسی اقوال مشخص شد که مرحوم شیخ طوسی در کتاب الخلاف (طوسی، ۱۴۱۶، ج ۳، ص ۴۹۱) و نیز ابن زهره در غنیه (ابن زهره، ۱۴۱۷، ص ۲۸۷) صریحاً ادعای اجماع بر بطلان اجاره کرده‌اند، البته ممکن است گفته شود این اجماع مدرکی است و نمی‌تواند دلیل مستقل باشد لکن برخی از فقها مانند صاحب ریاض قائلند اجماع مدرکی اگر اتفاق اصحاب اثبات شود می‌تواند دلیل محکمی در مسئله باشد و مورد استناد قرار بگیرد. (طباطبایی، ۱۴۱۵، ج ۹، ص ۱۹۵)

جواب:

اولاً: همان‌طور که مرحوم خوئی فرموده است، (خوئی، ۱۴۲۶، ج ۳۰، ص ۱۲۷) خود شیخ طوسی در کتاب دیگری این اجماع را زیر سؤال برده و صریحاً فرموده است در این مسئله بین فقها اختلاف است (طوسی، ۱۳۸۷، ج ۳، ص ۲۲۴) لذا فخرالمحققین

فرزند علامه حلی می فرماید: وادعاء الشيخ في الخلاف اجماع الفرقة والاجماع ممنوع. (حلی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۲۴۳)

ثانیاً: مرحوم فاضل لنکرانی می فرماید: مخالفت ابن جنید، سید مرتضی، ابی الصلاح حلبی و ابن ادریس موجب می شود که نه تنها اجماع بلکه شهرت هم بین قدما، در این مسئله تحقق پیدا نکند. مع کونهم عظیم المنزلة فی الفقاهة خصوصاً بعد عدم نص من الصدوقین والعمانی بذلك. (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۳، ص ۲۰۳)

ثالثاً: همان طور که برخی از فقها فرموده اند (شیرازی، ۱۳۸۲، ج ۱۴، ص ۲۹۴) ممکن است جواب دیگری بر این اجماع داد به این که اجماعات منقوله از شیخ طوسی در کتاب الخلاف و مرحوم ابن زهره در غنیه از اعتبار و حجیت کافی برخوردار نیستند، به خاطر اینکه یا این اجماعات بر طبق قاعده اند یا اظهار نظر در برابر فقهای عامه می باشد و یا ابراز رأی بر طبق مبنای پذیرفته شده خودشان می باشد.

۴-۵. عمومات و اطلاقات

برخی از فقهای شیعه در کنار اصالة اللزوم و استصحاب قائل شده اند از عمومات و اطلاقات نیز در این معنا دلالت بر عدم بطلان اجاره می کند. مرحوم ابن ادریس اولین فقیه شیعی است که به این دلیل استناد کرده است. (حلی، ۱۴۱۰، ج ۱، ص ۴۶۷)

مرحوم فاضل آبی این دلیل را بیشتر تبیین کرده (فاضل آبی، ۱۴۱۴، ج ۲، ص ۳۰) و می فرماید: دلیلنا النص بالعمومات و مثل قوله تعالی او فوا بالعقود (سوره مائده، آیه ۱) و هذا عقد يجب الوفاء به وقولهم (ع) المؤمنون عند شروطهم. (حر عاملی، ۱۳۷۳، ج ۱۰۴، ص ۴۲۱، باب ۲، از ابواب المهور، حدیث ۴)

مرحوم صاحب حدائق نیز همین بیان را دارد. (بحرانی، ۱۴۰۵، ج ۲۱) در بین معاصرین نیز مرحوم سید عبدالاعلی سبزواری بعد از بیان فتوای بر عدم بطلان اجاره می فرماید: فمقتضى الاستصحاب و اصالة اللزوم و الاطلاقات والعمومات الصحة واللزوم. (سبزواری، ۱۴۱۷، ج ۱۹، ص ۴۶) مرحوم فاضل لنکرانی نیز به عمومات و اطلاقات استدلال کرده است. (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۳، ص ۲۰۷)

ممکن است بگوییم برخی از فقها مانند مرحوم صاحب جواهر و یا مرحوم خویی

و دیگران اگر اشاره‌ای به این عموماًت و اطلاقات نکرده‌اند از این باب نیست که این دلیل را در اینجا کافی ندانسته‌اند بلکه باید بگوییم این فقها این عموماًت و اطلاقات را در ضمن همان دلیل اصالة اللزوم دانسته و آن اصل را با پشتوانه همین عموماًت و اطلاقات محکم دانسته و نیازی به ذکر آن مستقلاً ندیده‌اند.

نکته دیگر اینکه در مباحث اصولی آمده است اطلاقات و عموماًت تا وقتی که محکم و مورد استدلال خواهد بود که دلیلی ولو با اصول عملیه آن را تخصیص یا تقیید نزده باشد (آخوند خراسانی، ۱۴۲۷، ج ۳، ص ۲۲۸) و در اینجا باید بگوییم نه تنها تخصیص نخورده است بلکه روایت خاصی بر اثبات آن موجود است.

۵-۵. دلیل خاص (دروایت)

در بین متأخرین برخی از فقهای شیعه به دروایت استناد کرده‌اند بر اینکه موت یکی از متواجریین موجب بطلان اجاره نمی‌شود. شهید اول، (شهید اول، ۱۴۱۸، ج ۲، ص ۳۲۰) مرحوم صاحب جواهر (نجفی، ۱۳۶۵، ج ۲۶، ص ۲۰۷)، محقق سبزواری (سبزواری، ۱۴۲۲، ج ۱، ص ۶۵۰)، مرحوم صاحب حدائق (بحرانی، ۱۴۰۵، ج ۲۱، ص ۵۳۹) و مرحوم خوئی (خوئی، ۱۴۲۶، ج ۳۰، ص ۱۲۸) هر دو روایت را مطرح کرده‌اند لکن مرحوم صاحب ریاض فقط يك روایت (روایت محمد بن ابراهیم الهمدانی) را متذکر شده است. (طباطبایی، ۱۴۱۵، ج ۹، ص ۱۹۵)

۵-۵-۱. صحیحہ علی بن یقظین:

محمد بن الحسن باسناده عن الحسين بن سعيد عن صفوان عن عبد الرحمن بن الحجاج عن علی بن یقظین قال: سألت ابا عبد الله (ع) عن الرجل يتكاري عن الرجل البيت او السفينة سنة او اكثر من ذلك او اقل. قال: الكراء لازم له الى الوقت الذي تكاري اليه. (حر عاملی، ۱۳۷۳، ج ۱۳، ص ۲۴۹، کتاب الاجاره، حدیث ۱، باب ۷)

سند این روایت صحیحہ است و همان طور که مرحوم خوئی فرموده در صحت سند این روایت خدشه‌ای نیست. (خوئی، ۱۴۲۶، ج ۳۰، ص ۱۲۸)

بخاطر اینکه طریق شیخ طوسی به حسین بن سعید طریق معتبر و صحیحی است. (حلی، ۱۴۳۱، ص ۴۴۱) حسین بن سعید اهوازی هم توثیق شده است. (نجاشی،

۱۴۲۷، ص ۵۸، رقم ۱۳۷) صفوان بن یحیی هم از ثقات و اجلاء و از اصحاب اجماع است. (همان، ص ۱۹۷، رقم ۵۲۴) عبدالرحمن بن الحجاج هم در موردش آمده است: کان ثقة ثقة، ثباتاً، وجهاً. (همان، ص ۲۳۸، رقم ۶۳۰) علی بن یقطين نیز ثقة است (همان، ص ۲۷۳، رقم ۷۱۵) و مرحوم علامه در ترجمه او می نویسد: کان ثقة جلیل القدر، له منزلة عظيمة عند ابی الحسن (ع) عظیم المکان فی هذه الطائفة. (حلی، ۱۴۳۱، ص ۱۷۴، رقم ۵۱۴)

دلالت این روایت نیز آشکار است بر اینکه عقد اجاره از عقود لازم است و باید تا اتمام مدت اجاره تداوم یابد و با موت یکی از طرفین معامله فسخ نمی شود. مرحوم خوئی با آنکه مهمترین دلیل بر عدم بطلان اجاره با موت احدهما را اصالة اللزوم و عمومات و اطلاقات می داند ولی دلالت این روایت را نیز می پذیرد. (خوئی، ۱۴۲۶، ج ۳۰، ص ۱۲۸) لذا همان طور که مرحوم فاضل لنکرانی متذکر شده است (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۳، ص ۲۰۲) ممکن است فقهایمانند صاحب ریاض گمان برده اند اعتبار عقد اجاره با حیات متعاقدين است و با موت احدهما، نمی توان به این روایت استناد کرد و از این روایت می توان در صورت متعذر شدن یکی از متعاقدين استدلال کرد نه در صورت موت احدهما، لکن باید بگوییم اعتبار اجاره به انشاء عقد و تحقق ارکان و شرایط آن است و موت احدهما موجب اجاره نمی شود.

۵-۵-۲. روایت ابراهیم بن محمد الهمدانی

محمد بن یعقوب عن عدة من اصحابنا عن سهل بن زياد عن علي بن مهزيار عن ابراهيم محمد الهمداني قال: كتبت الى ابی الحسن (ع) و سألته عن امرئة آجرت ضيعتها عشر سنين... فمات قبل ثلاث سنين او بعدها، هل يجب علی ورثتها انفاذ الاجارة الى الوقت ام تكون الاجارة منقضية بموت المرئة؟ فكتب (ع): ان كان لها وقت مسمی لم يبلغ فماتت فلورثتها تلك الاجارة. (حر عاملی، ۱۳۷۳، ج ۱۳، ص ۲۶۸؛ کتاب الاجاره، ط، باب ۲۵، حدیث ۱)

مراد از امام ابی الحسن (ع) در این روایت امام هادی (ع) است به خاطر اینکه مرحوم شیخ حر عاملی این روایت را با همین سند از سهل بن زیاد از علی بن مهزیار

و محمد بن عیسی عبیدی از ابراهیم بن محمد الهمدانی نقل کرده و مروی عنه را ابی الحسن الثالث ذکر کرده است. (همان، ص ۲۶۹)

متأخرین از فقها که مستند روایی مسئله را مورد بررسی قرار داده: از هنگامی که متذکر این روایت شدند از سند آن را معتبر ندانسته‌اند. لذا مرحوم صاحب جواهر از این روایت تعبیر می‌کند به خبر ابراهیم الهمدانی (نجفی، ۱۳۶۵، ج ۲۶، ص ۲۰۷) مرحوم خوبی صریحاً به ضعف سندی روایت اشاره کرده و بر همین اساس روایت را از استناد خارج می‌سازد. (خویی، ۱۴۲۶، ج ۳۰، ص ۱۲۹) مرحوم فاضل لنکرانی هرچند سند را دچار خدشه می‌داند ولی به این روایت نیز استدلال می‌کند. (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۳، ص ۲۰۴)

در بررسی سندی باید گفت طریق مرحوم کلینی به سهل بن زیاد با «عدة من اصحابنا» طریق معتبری است. (حلی، ۱۴۳۱، ص ۴۳۷) همان‌طور که مرحوم علامه در کتاب رجال خود این عده را مشخص کرده‌اند (همان) سهل بن زیاد هرچند مورد توثیق نجاشی واقع نشده است (نجاشی، ۱۴۲۷، ص ۱۹۲، رقم ۵۱۳) لکن همان‌طور که مرحوم خوبی فرموده است وی ثقة است و در سند بیش از دوهزار روایت در کافی قرار گرفته است و این نشان از توثیق و نیز اعتماد اصحاب به او می‌باشد. (خویی، ۱۴۰۳، ج ۱۰، ص ۳۳۷، رقم ۵۶۲) علی بن مهزیار نیز نجاشی در موردش می‌نویسد: کان ثقة فی روایت، صحیحاً اعتقاده. (نجاشی، ۱۴۲۷، ص ۲۵۳، رقم ۶۶۴) آنچه فقها در مورد صحت سند این روایت تشکیک کرده‌اند بیشتر ناظر به خود ابراهیم محمد الهمدانی است. البته ممکن است برخی از فقها سهل بن زیاد را ثقة ندانسته و دلیل آن را عدم توثیق نجاشی بدانند لکن برخی از فقها مانند مرحوم خوبی تصریح کرده‌اند بر اینکه سند این روایت بخاطر ابراهیم الهمدانی ضعیف بوده و هیچ مدح یا توثیقی در مورد او از ناحیه علمای رجال ذکر نشده است، (خویی، ۱۴۰۳، ج ۳۰، ص ۲۰۷) مرحوم علامه در رجالش نیز در ترجمه ابراهیم الهمدانی به توثیق او نمی‌پردازد. (حلی، ۱۴۳۱، ص ۵۲، رقم ۲۳) لکن نگارنده بر این عقیده است که از دو طریق می‌توان به تقویت این راوی پرداخت. اولاً مرحوم کشی بعد از ذکر روایتی در مورد راویان آن می‌فرماید: ایوب بن نوح، ابراهیم بن محمد الهمدانی و احمد بن اسحاق اشعری ثقات جمعاً. پس

مرحوم کشی تصریح به وثاقت ابراهیم الهمدانی کرده است. (کشی، بی تا، ص ۵۵۷) دوم اینکه ابراهیم بن محمد الهمدانی وکیل امام هادی (ع) بوده است. در دوران طاقت فرسایی که ائمه متأخر مانند امام هادی (ع) زندگی می کرده اند امکان ندارد به وکلای غیر ثقة اعتماد کرده باشند. مضافاً که مرحوم شیخ طوسی در کتاب الغیبة بعد از آنکه توقعی از جانب امام (ع) به ابراهیم بن محمد الهمدانی ذکر می کند به ثقة بودن این روای تصریح کرده است. (طوسی، ۱۳۸۷، ص ۲۵۸)

بنابراین با این بیان می توان سند روایت را تقویت کرد البته بسیاری از فقهای که این روایت را ذکر کرده اند به دلالت آن به مسئله استناد جسته اند لکن مشکل در ضعف سند از ناحیه این راوی بود که پاسخ داده شد.

۶. فروعات

فرع اول: مرحوم شیخ طوسی در کتاب الخلاف بعد از آنکه فتوی به بطلان اجاره در مسئله می دهد می فرماید: دلیلنا اجماع الفرقة و اخبارهم. (طوسی، ۱۴۱۶، ج ۳، ص ۴۹۲)

در بررسی ادله مشخص شد که اجماع صحیح نیست که برخی از فقها مانند مرحوم فخر المحققین (حلی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۲۴۴) و محقق سبزواری (سبزواری، ۱۴۲۲، ج ۱، ص ۶۵۱) متذکر آن شده بودند لکن نکته عجیب آن است که در بررسی ادله مبرهن شد اطلاعات و عموماً و نیز روایات خاصی دلالت بر عدم بطلان می کرد پس چگونه شیخ طوسی مستند بطلان را روایات می داند. مرحوم فاضل لنکرانی متوجه این نکته شده و می فرماید: علی تقدیر وجود تلك الروایات لم لا ينقلها الشيخ فی کتابه الكبير المعدّل لنقل الروایات و ضبطها. (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۳، ص ۲۰۴) اگر این روایات وجود می داشت لازم بود که مرحوم شیخ طوسی در کتاب فقهی بزرگتر خود یعنی المبسوط به ذکر آن روایت می پرداخت. پس مشخص می شود این قول به بطلانی، دلیل روایی ندارد.

فرع دوم: مرحوم شیخ طوسی در کتاب الخلاف، وقتی قول به تفصیل را مطرح می کند به اینکه اجاره با موت مستأجر باطل می شود و با موت موجر باطل می شود،

سپس به اقامه دلیل بر این قول می پردازد و می فرماید: به خاطر اینکه وقتی مستأجر فوت می کند موجر نمی تواند به مال الاجاره خودش برسد چون مال در ملک ورثه قرار گرفته است و از حیث شرعی جایز نیست که استیفاء حق از ملک و مال غیر انجام بگیرد. حالا که نمی توان به مال الاجاره رسید پس اجاره باطل است. (طوسی، ۱۴۱۶، ج ۳، ص ۴۹۲)

مرحوم صاحب حدائق در جواب این استدلال قائلین بر تفصیل می فرماید: لامعنی لقولهم انّ المنافع بعد موت الموجر تحدث علی ملک الوارثه فانّما و ان حدثت فی ملک الوارث الا انما قد صارت مملوكة قبل الانتقال الی الوارث. فالوارث هنا كالمشتري انما انتقلت اليه العين خالية عن المنافع فی تلك المدّة. وهكذا القول فی مدت المستأجر فانّ الاجرة قد صارت فی دینه بعقد الاجارة مستحقة علیها الموجر فلاتبرء الا بادائما حياً كان او ميتاً. (بحرانی، ۱۴۰۵، ج ۲۱، ص ۵۴۰) وقتی عقد اجاره محقق شد که يك عقد لازمی است پس باید لوازم آن را نیز پذیرفت به اینکه موجر باید منافع آن مورد اجاره را در اختیار مستأجر قرار بدهد و مستأجر نیز باید دو اجرت را در مدت اجاره قرار بدهد و این اجاره در مدت زمان خودش باقی است و ورثه این حق مالی را مثل سایر حقوق مالیه به ارث می برند که حیات و ممات موجر و مستأجر در بطلان و فسخ آن مؤثر نیست که بر همین اساس شهید اول نیز می فرماید: واللزوم فی هذه المعاملات اعم منه فی الحياة والممات بالنسبة اليهما. (شهید اول، ۱۴۱۸، ج ۲، ص ۳۲۱)

فرع سوم: ممکن است اشکال شود به اینکه برخی از فقها اعم از قداما، و متأخرین به ادله دیگری استناد جسته اند که ضروری می نماید آن ادله نیز مورد مذاقه قرار بگیرد. مانند مرحوم ابن ادریس که در تحلیل یکی از ادله بر عدم بطلان اجاره می فرماید: متواجرین با انجام عقد اجاره هر کدام صاحب حقی می شوند و وقتی صاحب حق شدند با موت احدهما این حق به ورثه انتقال می کند. پس اجاره باطل نمی شود بلکه تداوم این حق به ورثه بر می گردد. (حلی، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۴۶۷) همین استدلال در کلمات مرحوم فخرالمحققین نیز آمد، که می فرماید: لانّ العقد مملک، فیملك المستأجر المنافع والموجر مال الاجارة فینقل حق کلّ الی ورثته. (حلی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۲۴۴)

جواب: واقع سخن آن است که این استدلال فقها هر چند فنی و مقبول است لکن همان طور که مرحوم خویی فرموده است (خویی، ۱۴۲۶، ج ۳۰، ص ۱۲۹) این بیان‌ها در ضمن همان دلیل اصالة اللزوم یا قاعدة لزوم در عقود لازم می‌گنجد و دلیل مستقلى شمرده نمی‌شود. یعنی این بیان‌ها تقریر دیگری از این قاعده و اصالة اللزوم است. فرع چهارم: فقهایى که این مسئله را مطرح کرده‌اند خواه قائل به بطلان اجاره در صورت موت یکی از متواجرین شده باشند یا قائل به عدم بطلان شده باشند در جایی است که اجاره به صورت مطلق باشد ولی اگر شرط مباشرت مستاجر از مورد اجاره کرده باشند یا شرط حیات احدهما کرده باشند در این صورت اجاره با موت احدهما باطل می‌شود لذا برخی از فقها مانند شهید ثانی صریحاً فرموده‌اند: لو شرط علی المستأجر استیفاء المنفعة بنفسه فأنما تبطل بموته (شهید ثانی، ۱۴۲۱، ج ۵، ص ۱۷۵) یا مرحوم صاحب ریاض بعد از بررسی مسئله می‌فرماید: ثم کل ذا اذا لم یشرط علی المستأجر استیفاء المنفعة مدة حیاته او بنفسه و الا بطلت بموته. (طباطبایی، ۱۴۱۵، ج ۹، ص ۱۹۷)

۷. نتیجه

با تتبع در اقوال فقها اعم از قدماء، متأخرین و معاصرین مشخص می‌شود مسئله بطلان اجاره در صورت فوت احد المتواجرین در بین قدماء از اکثریت برخوردار است ولی نمی‌توان مستند به شهرت کرد لکن قریب به اتفاق متأخرین در این مسئله با قدماء، مخالفت کرده و قائل به عدم بطلان شده‌اند. با بررسی ادله در مسئله مشخص می‌شود دلیل قائلین به عدم بطلان هم ادلة متعددی است و هم از قوت و متانت برخوردار است که می‌توان به اصالة اللزوم، عمومات و اطلاقات، دوروایت خاص در مسئله اشاره کرد که يك روایت آن (صحیحة علی بن یقظین) از صحت و اعتبار در سند برخوردار است ولی روایت ابراهیم بن محمد الهمدانی هر چند فقها در سند آن خدشه کرده‌اند لکن با تحقیق می‌توان، اعتبار آن را تقویت کرد و این روایت از حیث سند و هم از حیث دلالت بر مسئله مورد قبول است. استصحاب در مسئله نیز که همان، اصل بقاء عقد می‌باشد. مطابق با این قول و ادله آن است. نهایت سخن

اینکه قول متأخرین بر عدم بطلان اجاره، قول حق و قابل قبول است. مضافاً که قول مقابل نه تنها از ادله روایی برخوردار نیست بلکه ادله مذکوره آن مانند اجماع کاملاً مخدوش و غیر قابل استدلال می باشد.

۸. منابع و مأخذ

۱. ابن براج، قاضی عبدالعزیز، ۱۴۰۶، المهدب، موسسه نشر اسلامی، قم
۲. ابن زهره، حمزه بن علی، ۱۴۱۷، غنیه النزوع، موسسه امام صادق، قم
۳. ابن فارس، ابوالحسین احمد، ۱۴۰۴، معجم مقائیس اللغه، مکتب الاعلام الاسلامی، تهران
۴. ابن منظور، محمد بن مکرم، ۱۴۳۲، لسان العرب، موسسه الاعلمی للمطبوعات، بیروت
۵. اردبیلی، ملا احمد، ۱۴۲۱، مجمع الفائده و البرهان، دفتر انتشارات اسلامی، قم
۶. اصفهانی، محمدحسین، بی تا، کتاب الإجارة، دفتر انتشارات اسلامی، قم
۷. امام خمینی، روح الله، ۱۴۰۳، تحریر الوسیله، مکتبه الاعتماد، تهران
۸. انصاری، مرتضی، ۱۴۲۱، المکاسب، انتشارات کنگره، قم
۹. آخوند خراسانی، محمد کاظم، ۱۴۲۷، کفایة الاصول، موسسه نشر اسلامی، قم
۱۰. بحرانی، یوسف، ۱۴۰۵، الحدائق الناضره، دفتر انتشارات اسلامی، قم
۱۱. حر عاملی، محمد بن الحسن، ۱۳۷۳، وسائل الشیعه، انتشارات اسلامی، تهران
۱۲. حلبی، ابی الصلاح، ۱۴۰۷، الکافی فی الفقه، دفتر انتشارات اسلامی، قم
۱۳. حلبی، ابن ادريس، ۱۴۱۰، سرائر، جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، قم، چاپ دوم
۱۴. حلبی، ابن قطان، ۱۴۲۴، معالم الدین فی فقه آل یاسین، موسسه امام صادق، قم

۱۵. حلی، جعفر بن الحسن، ۱۳۷۳، شرایع الاسلام، انتشارات امید، قم
۱۶. حلی، جعفر بن الحسن، بی تا، مختصر النافع فی فقه الامامیه، دارالکتاب العربی، مصر
۱۷. حلی، حسن بن یوسف بن مطهر، ۱۴۱۰، ارشاد الازهان، دفتر انتشارات اسلامی، قم
۱۸. حلی، حسن بن یوسف بن مطهر، ۱۴۱۴، مختلف الشیعه، دارالترتیب العربی، بیروت
۱۹. حلی، حسن بن یوسف بن مطهر، ۱۴۱۹، قواعد الاحکام، دفتر انتشارات اسلامی، قم
۲۰. حلی، حسن بن یوسف بن مطهر، ۱۴۲۱، تحریر الاحکام الشرعیه، موسسه امام صادق، قم
۲۱. حلی، حسن بن یوسف بن مطهر، ۱۴۳۱، خلاصه الاقوال، نشر فقاہت، قم
۲۲. حلی، محمد بن الحسن بن الیوسف، ۱۳۸۹، ایضاح القواعد فی شرح القواعد، مطبعه علمیه، قم
۲۳. حلی، یحیی بن سعید، ۱۴۰۵، الجامع للشرایع، موسسه علمیه، قم
۲۴. خویی، ابوالقاسم، ۱۴۰۳، معجم رجال الحدیث، دارالزهراء، بیروت
۲۵. خویی، سید ابوالقاسم، ۱۴۲۶، مستند العروة الوثقی (کتاب الاجاره)، موسسه احیاء آثار الامام الخویی، قم
۲۶. سبزواری، سید عبدالاعلی، ۱۴۱۷، مهذب الاحکام، انتشارات الهدی، قم
۲۷. سبزواری، محمد باقر، ۱۴۲۲، کفایه الفقه، موسسه نشر اسلامی، قم
۲۸. سلار دیلمی، حمزه بن عبدالعزیز، ۱۴۱۰، المراسم العلویه، دارالترتیب بیروت
۲۹. شاهرودی، سید محمود، ۱۳۹۰، فرهنگ فقه، موسسه دائره المعارف فقه اسلامی، قم
۳۰. شبیری زنجانی، موسی، ۱۳۸۲، تقریرات بحث النکاح، موسسه رای پرداز
۳۱. شرتوتی، سعید الحوزی، ۱۴۰۳، اقرب الموارد، انتشارات کتابخانه آیه الله

مرعشى نجفى، قم.

۳۲. شهيد اول، محمد بن مكى، ۱۴۱۰، اللمعه الدمشقيه، موسسه فقه الشيعه،

بيروت

۳۳. شهيد اول، محمد بن مكى، ۱۴۱۸، غاية المراد فى شرح نكت الارشاد،

انتشارات دفتر تبليغات اسلامى، قم.

۳۴. شهيد ثانى، زين الدين على، ۱۴۰۸، الروضه البهيه فى شرح اللمعه الدمشقيه،

انتشارات كتابخانه مرعشى نجفى، قم

۳۵. شهيد ثانى، زين الدين على، ۱۴۲۱، مسالك الافهام، موسسه معارف اسلامى،

قم

۳۶. صدوق، محمد بن على بن الحسين، ۱۳۷۷، الهداية، كتابفروشى اسلاميه،

تهران.

۳۷. صدوق، محمد بن على بن الحسين، ۱۴۲۶، المقنع، مؤسسه امام هادى (ع)،

قم.

۳۸. طباطبايى يزدى، سيد محمد كاظم، ۱۴۱۰، عروه الوثقى، موسسه فواد،

بيروت

۳۹. طباطبايى، سيد على، ۱۴۱۵، رياض المسائل، دفتر انتشارات اسلامى، قم

۴۰. طوسى، محمد بن الحسن، ۱۳۸۷، المبسوط فى فقه الاماميه، مكتبه

المرتضى، تهران

۴۱. طوسى، محمد بن الحسن، ۱۳۸۷، كتاب الغيبة، نشر مسجد مقدس جمكران،

قم

۴۲. طوسى، محمد بن الحسن، ۱۴۱۶، الخلاف، دفتر انتشارات اسلامى، قم

۴۳. طوسى، محمد بن الحسن، بى تا، النهايه فى مجرد الفقه و الفتاوى، انتشارات

قدس محمدى، قم

۴۴. علم الهدى، سيد مرتضى، ۱۴۱۹، المسائل الناصريات (الموسوعة الفقيهيه)

دارالتراث، بيروت.

۴۵. فاضل آبى، زين الدين ابن على، ۱۴۱۴، كشف الرموز فى شرح مختصر

النافع،

۴۶. دفتر انتشارات اسلامی، قم

۴۷. فاضل لنکرانی، محمد، ۱۴۲۳، تفصیل الشریعة فی شرح تحریر الوسیله (کتاب الاجاره)، مرکز فقهی ائمه اطهار، قم.

۴۸. فیومی، احمد بن محمد، بی تا، مصباح المنیر، منشورات دارالرضی، قم.

۴۹. کرکی، علی بن الحسین، بی تا، جامع المقاصد، مؤسسه آل البیت (ع)، قم

۵۰. کشی، محمد بن عمر، بی تا، اختیار معرفة الرجال، مؤسسه آل البیت (ع)، قم

۵۱. مفید، محمد بن نعمان، ۱۴۱۰، المقنعه، دفتر انتشارات اسلامی، قم

۵۲. نجاشی، ابوالعباس احمد، ۱۴۲۷، رجال النجاشی، دفتر نشر اسلامی، قم

۵۳. نجفی، محمد حسن، ۱۳۶۵، جواهر الکلام، دارالکتب الاسلامیه، تهران

۵۴. هاشمی شاهرودی، سید محمود، ۱۳۹۲، جزوه مدخل فقه، انتشارات فقه اهل

بیت، قم

۵۵. یزدی، سید محمد کاظم، ۱۴۱۰، العروة الوثقی، الدار الاسلامیه، بیروت.

Nasim Kowsar

Scientific Quarterly



- Analyzing retribution as a repressive criminal policy of Islam, in reducing crime
- Analyzing the executive policy of Islam in the crime of theft
- The capacity of jurisprudence in the birth of soft power
- Non-cancellation of lease in case of death of one of the lessees
- Comparison of the embodiment of deeds in the thought of Molavi and Mulla Sadra
- Duties of a man towards his wife in the Qur'an and hadiths
- Communication with Imam Zaman (AS) in the age of occultation