

## جلسه ۴-۱۲۲

چهارشنبه - ۱۴۰۲/۰۷/۲۶

أعوذ بالله من الشيطان الرجيم بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله رب العالمين و صلّى الله على سيّدنا محمد و آله الطاهرين سيّما بقيّة الله في الأرضين و اللعن على أعدائهم أجمعين.

۱. اشاره اجمالی به توجیّهات شش گانه برای سرقفلی .....
۲. بررسی توجیه پنجم (شرط مأذونیت به نحو شرط نتیجه) .....
۲. اشکال اول: طیب نفس (موضوع جواز تصرف) یک امر تکوینی است .....
۳. پاسخ: طیب نفس انشایی هم موضوع جواز تصرف است .....
۴. اشکال دوم: جواز تصرف منحصر است به فرض زنده بودن مالک .....
۴. پاسخ: انتقال مال به ورثه متعلقاً لحق مأذونیه الغیر است .....
۵. اشکال سوم: تالف ضامن مالک است نه مأذون له .....
۵. بررسی توجیه سوم: تطبیق عقد السكنی .....
۶. اشکال اول: تالف ضامن مالک است نه کسی که حق سکنی دارد .....
۷. اشکال دوم و پاسخ از آن .....
۷. اشکال دوم: بطلان عقد سکنی با موت مالک .....

### اشاره اجمالی به توجیّهات شش گانه برای سرقفلی

بحث راجع به سرقفلی بود، خلاصه توجیه‌هایی که برای آن مطرح شد عبارت بود از پنج توجیه:  
یک: برخی گفتند مالک حق الایجار را می‌فروشد به مستأجر و مستأجر بعد از آن می‌شود مالک حق الایجار و لو بعد از وفات مالک که نظر صاحب فقه العقود بود.  
توجیه دوم این بود که وکالت می‌دهد مالک به مستأجر در اجاره دادن این مال، این ملک به خودش یا به دیگران که این اشکالاتش ذکر شد.  
توجیه سوم این بود که آقای خوئی فرمود اعطاء حق الانتفاع می‌شود، حق الانتفاع واگذار می‌شود به این مستأجر. حالا یا با استناد به روایات عقد السكنی که آقای خوئی مطرح کردند یا با استناد به حق انتفاع از اراضی خراجیه که ملک مسلمین است که مرحوم استاد آقای تبریزی مطرح کردند فرمودند چه جور در اراضی مفتوحه عنوة مستولی بر یک زمین نمی‌تواند زمین را بفروشد حضرت فرمود چطور زمین را بفروشد در حالی که این زمین ملک مسلمین است تا روز قیامت، بعد فرمودند بیع حقه، حق الانتفاعش

را از زمین بفروشد. پس حق الانتفاع قابل واگذاری است، این جا هم حق الانتفاع از این ملک را مالک واگذار می کند به مستأجر. که راجع به این امروز بحث می کنیم.

توجیه چهارم شرط الفعل بود که در قانون و برخی از کتاب های فقهی مثل تحریر الوسیله آمده بود شرط می شود بر مالک که بعد از انتهاء مدت اجاره دومرتبه اجاره بدهد این را با قیمت مناسب به این مستأجر یا به هر کسی که مستأجر راضی به آن است و به دیگران اجاره ندهد. توجیه پنجم شرط نتیجه مآذونیت بود یعنی در ضمن عقد اجاره شرط می شود بر مالک که این مستأجر و بعد از او ورثه اش و هر کسی که مستأجر یا ورثه اش راضی بشوند مآذون هستند در انتفاع از این ملک. توجیه ششمی هم هست که ما تا حالا مطرح نکردیم گذاشتیم برای آخر بحث و آن توجیه سهل الممتنعی است، که گفته می شود سرقفلی با تمام خصوصیات که دارد عقد مستقل است، با هیچ یک از آنچه که تا قبل از رایج شدن سرقفلی در بین مردم مطرح بود اشتراک ندارد، یک امر مستقلی است، عقد مستقلی است. ما مستقیم می رویم سراغ اوفوا بالعقود برای تصحیح عقد سرقفلی بدون این که نیاز داشته باشیم از عناوین مشهوره در فقه کمک بگیریم.

این را باید در آخر بحث کنیم چون این اگر راهش باز بشود که باز هم شده، در بیمه امام صریحا دارند، شاید غیر از ایشان هم داشته باشند که عقد بیمه یک عقد مستقلی است اوفوا بالعقود شامل آن می شود، نیاز به این که توجیه کنیم و عقد بیمه را به هبه مشروطه برگردانیم، نه، نیاز به این توجیه ها نیست، یک عقد مستقلی است که خصوصیات ویژه خودش را دارد، اوفوا مستقیم می آید شامل این می شود. این توجیه ششم توجیه مهمی است باید بگذاریم آخر بحث که می شود ملجأ من لا ملجأ له و ملاذ من لا ملاذ له، که آن باید آخرش بحث کنیم.

اما فعلا راجع به این توجیه پنجم و توجیه سوم ما بحث کنیم که این ها باقی مانده بود. توجیه پنجم بحث زیادی ندارد عرض کنم بعد وارد توجیه سوم بشویم که نظر آقای خوئی و نظر استاد آقای تبریزی بود بحثش مفصل تر است.

### بررسی توجیه پنجم (شرط مآذونیت به نحو شرط نتیجه)

#### اشکال اول: طیب نفس (موضوع جواز تصرف) یک امر تکوینی است

توجیه پنجم شرط مآذونیت بود به نحو شرط نتیجه، یک اشکال که من در ذهنم بود آقای خوئی هم دارند هر چی گشتم پیدا نکردم و آن این است که گفته بودند موضوع جواز تصرف طیب نفس مالک است، لایحل مال امرء مسلم الا بطیبة نفسه، طیب نفس یک امر تکوینی است، شما شرط می کنید [بر مالک که آقای مالک!] طیب نفس داشته باش، واجب است او طیب نفس داشته باشد اما اگر طیب نفسش از بین رفت و لو به عصیان، موضوع جواز تصرف شما از بین می رود.

مثل شرط امر تکوینی دیگر، شرط می‌کنید که مالک یا عامل در عقد مضاربه فسخ نکند عقد مضاربه را، البته این شرط فعل است و لکن برای تنظیر می‌گوییم، نباید فسخ کند و لکن اگر فسخ کرد به قول آقای خوئی فسخش نافذ است، نباید فسخ کند ولی اگر فسخ کرد نافذ است چون فسخ یک فعل تکوینی است، حال که ایجاد شد این فسخ اثر خودش را دارد.

### پاسخ: طیب نفس انشایی هم موضوع جواز تصرف است

این اشکال اگر آقای خوئی هم داشته باشد که دوستان اگر پیدا کردند به ما منتقل کنند درست نیست. چرا؟ برای این که لایحل مال امرء مسلم الا بطیبة نفسه تاسیسی نیست، امضاء بناء عقلایی است، و در بناء عقلاء آنی که مجوز تصرف در مال غیر است اعم است از طیب نفس بالفعل و طیب نفس انشایی که در ضمن عقد لازم به نحو شرط نتیجه انشاء می‌شود، عقلاء می‌گویند قرارداد بستیم. زنی در ضمن عقد ازدواج با مردی میانسال می‌گوید من حاضر نیستم زن تو بشوم مگر این که پذیری مادرم که تنهاست در منزل تو سکونت کند، شرط می‌کنند به نحو شرط نتیجه در ضمن عقد نکاح، چند روز بعد این مرد می‌گوید من گفتم اذن می‌دهم ولی الان دیگر راضی نیستم، تصرف در مال مردم بدون اذن آن‌ها جایز نیست من راضی نیستم ایشان در منزل من بماند، بعد از این نمازش باطل است، آیا عقلاء می‌پذیرند؟ می‌گویند: در ضمن قرارداد، قرارداد بستیم، این حرف‌ها چیه؟ تصرف در مال غیر بدون اذنش را عقلاء از باب ظلم و عدوان حرام می‌دانند. حالا ممکن است بگویند گاهی هم ظلم و عدوان نیست اما حرام است مثل این که یک دانه گندم را که افتاده روی زمین کنار مغازه صاحب مغازه می‌خواهد بردارد شما سریع بر می‌داری می‌گذاری در دهانت این چون مالیت ندارد [لذا ظلم و عدوان نیست]. البته آقای خوئی گفته این هم ظلم و عدوان است به عمومات ظلم و عدوان تمسک کرده، ولی حالا اگر کسی بگوید این ظلم و عدوان نیست یا شما وضوء گرفتید از آبی که مال مالک بود، غفلتا آب ریختید روی دست چپ‌تان بعد می‌گوید من مالک این آب‌ها هستم که روی دست تو هست، راضی نیستم تصرف کنی در این آب، بگویند این ظلم و عدوان نیست اگر من تصرف کنم. من نمی‌خواهم بگویم که دائما تصرف در مال غیر مصداق ظلم و عدوان است ممکن است یک مثال‌هایی بزنید ظلم و عدوان نباشد، ولی نکته عقلاییه غالبه در حرمت تصرف در مال غیر این است که ظلم و عدوان است و این نکته در جایی که فعلا مالک راضی نیست ولی شرط نتیجه شده است طیب نفس او نمی‌آید، اتفاقا بر عکس، اگر مالک بیرون کند این مادرزنش را از منزل ظالم می‌دانند، معتدی می‌دانند. و لذا به نظر ما مالک از طیب نفسش هم برگردد این فایده‌ای ندارد چون این طیب نفس شرط نتیجه شده در ضمن عقد لازم.

[سؤال: ... جواب:] ببینید! ممکن است شما بگویند حکمتی است که حالا در یک جا مثل این

تصرف در آب وضوء جاری نیست ولی ما به اطلاق لا یحل ملک امرء مسلم الا بطیبة نفسه تمسک می‌کنیم، حالا درست یا نادرست بودنش بماند، کسی بگوید به اطلاقش تمسک می‌شود چون این

امرهای شادی است اما در طیب نفس به نحو شرط نتیجه عقلاء اصلا استنکار می کنند اصلا کار مالک را ظلم و عدوان می دانند نه کار این مادرزن را، این جا انصافا خطاب لایحل مال امرء مسلم الا بطیبة نفسه یا انصراف دارد یا اصلا عرف از این طیب نفس اعم می فهمد از طیب نفس بالفعل یا طیب نفس انشایی در ضمن عقد لازم. حالا آقا می فرمایند در شرط الفعل هم اگر فرض کنید این زن به این شوهر بگوید به شرط این که بعدا اگر مادرم خواست به منزل ما بیاید تو راضی بشوی، بعد خواست بیاید این آقا می گوید راضی نمی شوم، شرط الفعل بود راضی بشوی می گوید راضی نمی شوم. این جا روشن نیست که عقلاء حق می بینند که مادرزن بیاید در خانه این داماد، معلوم نیست، چون شرط کرده بود اگر مادرم قبول کرد منزل ما بیاید شما راضی بشوی مرد می گوید خلاف می کنم ولی راضی نمی شوم، خلاف شرط عمل می کنم ولی راضی نیستم راضی بشوم.

[سؤال: ... جواب:] چون مشروطه که زن است، ممکن است آن زن هم بعد دیده که اخلاق این

شوهرش با مادرش جور نمی آید هر روز جنگ مغلوبه دارند، او هم دست بردارد از الزامش به وفاء به شرط، مادرزن که کاره ای نیست او نه مشروط علیه است نه مشروط له. ولی در مورد شرط نتیجه که برای این مادرزن شرط شده بود راضی باشد این داماد که در این منزل بماند او اباحه تصرف برایش آورد و لو اصلا آن خانم حاضر نباشد پیگیری کند یا اصلا آن خانم چه بسا فوت کرده، از شانس بد این مرد آن خانمش مرد این مادرزن مانده روی دستش. اگر شرط نتیجه باشد باید تحمل کند و وظیفه شرعیه اش است که تا مادامی که مادرزن زنده است بگذارد در آن خانه بماند.

### اشکال دوم: جواز تصرف منحصر است به فرض زنده بودن مالک

اشکال دوم مهم تر است. اشکال دوم این است که این داماد، همین مثال داماد را بزنیم، تا زنده است حرفی نیست، برگردد هم شما می گوید طیب نفس انشایی دارد اما اگر مُرد ورثه آمدند می گویند این خانه ملک ما است، ما هم از این به بعد دیگر راضی نیستیم مادر این زن پدرمان در این خانه بنشیند، زن پدر ما هم از یک هشتم قیمت این ساختمان ارث می برد پول نقد می دهیم سهم الارث او را برود دنبال زندگی اش. این زن می گوید راجع به من حق دارید، من از قیمت بناء ارث می برم شما هم دارید یک هشتم قیمت بناء را به من می دهید من هم دیگر نمی توانم این جا بمانم ولی مادر من شرط نتیجه بود که در این جا بتواند زندگی کند تا زنده است، شرط نتیجه بود، ورثه می گویند پدرمان اذن داد الان مال ما است ما اذن نمی دهیم.

### پاسخ: انتقال مال به ورثه متعلقا لحق مأذونیه الغیر است

ما در ذهن مان این بود و لو بحث بحث مشکلی است، در ذهن مان این بود که عقلاء این مأذونیت را یک حقی می بیند برای آن مأذون له که این مال به ارث هم برسد به ورثه متعلقا لحق مأذونیه الغیر منتقل می شود به ورثه یعنی از اول انتقال این خانه به ورثه همراه با این حق مأذونیت سکونت مادرزن است در

این منزل. ما این را بعید نمی‌دانیم ولی طبعاً از نظر صناعی به ما ایراد خواهند گرفت که لایحل مال امرء مسلم الا بطبیة نفسه، این ملک، ملک ورثه است آن‌ها راضی نیستند، شما باید اثبات کنید که این مأذونیت یک حقی است متعلق به عین و آن مادرزن دارای این حق است، این را باید ثابت کنید. ما غیر از ادعای عرفی و عقلایی مثبت روایی که نداریم در این باب، اگر کسی قانع شد به این ارتکاز عقلایی آن وقت اگر شک بکنیم مقتضای عمومات این است که جایز نیست تصرفات.

[سؤال: ... جواب:] این خانه مال این ورثه است، لایحل مال امرء مسلم الا بطبیة نفسه شک در مخصصش داریم. ما عرض مان این است که بعید نمی‌دانیم این مال منتقل بشود به ورثه متعلقاً لحق سکنای غیر. ... اذن مستقل که عقد نیست، قائم است به حیات مالک. این‌جا شرط حق می‌آورد عرفاً. ما اصراری نداریم ولی اگر ثابت بشود ارتکاز عقلاء موافق با این چیزی که ما بعید نمی‌دانیم یک بخشی از مشکل سرقفلی حل می‌شود. نگوید این مأذونیت فوقش بعد از موت مالک می‌شود برای این مستأجر، نه دیگر فرض این است که به شرط مأذونیت این مستأجر و کسی که این مستأجر راضی است به انتفاع از آن ملک، و ورثه این مستأجر همه این‌ها داخل در این مأذونیت هست.

### اشکال سوم: تالف ضامن مالک است نه مأذونله

اما همه آثار سرقفلی را باز نمی‌توانیم بار کنیم. چرا؟ برای این که مثال می‌زدیم یک کسی آمد تلف کرد این مغازه را، من مأذونله هستم در تصرف در این مال اما مالک نیستم، [به نفع] مالک، ضامن قیمت این مال تالف هست، مالک هم که پول سرقفلی را گرفت رفت بهترین ملک را با آن خرید انگیزه ندارد بیاید شکایت کند از آن کسی که این مال را این ملک را تلف کرد این پاساژ را کن فیکون کرد. ما که سرقفلی را خریدیم می‌رویم شکایت می‌کنیم پول می‌خواهند به ما بدهند می‌گویند شما چه کاره هستید، شما اصلاً کاره‌ای نیستید از لحاظ فقهی.

مثل این می‌ماند که یک کسی ما با او معامله کردیم به شرط این که ما مأذون باشیم بعد از ظهرهای تابستان بیایم زیر درخت منزل این‌ها استراحت کنیم از سایه‌اش استفاده کنیم، یکی آمد با لودر این درخت را کند انداخت آن طرف، پول این درخت را باید به من بدهد؟ یا من می‌توانم بروم شکایت کنم بگویم: آقای قاضی! ما مأذون بودیم از طرف مالک این درخت که بعد از ظهرها در گرمای تابستان می‌آییم زیر سایه این درخت بخوابیم، حالا ما شدیم بی‌سایه، دیگر سایه‌ای بالای سر ما نیست!!، می‌گوید نیست که نیست، من چکار کنم، ملک آن مالک را تلف کردند او هم حاضر به شکایت نیست اگر هم بخواهد شکایت کند او پول درخت را می‌گیرد شما سرتان بی‌کلاه است.

### بررسی توجیه سوم: تطبیق عقد السکنی

یک نکته‌ای عرض کنم، حالا می‌خواهید این نکته را بگذارید برای همان بحث مبنای آقای خوئی می‌گویم بهتر است، پس وارد بحث مبنای آقای خوئی بشوم. توجیه سوم همین بود که آقای خوئی فرمود

از روایات عقد السکنی استفاده کردیم که می‌شود حق انتفاع از ملک را (خانه که خصوصیت ندارد، حالا مغازه) حق انتفاع از ملک را واگذار کرد به یک شخصی و به ذریه او بعد از خودش، اسکنتک الدار و عقبک من بعدک، روایات داریم فهو کما شرطت، آقای خوئی فرمود مشکل حل شد، فقط یک الغاء خصوصیت ما می‌کنیم می‌گوییم در سرقفلی مالک می‌گوید اسکنتک الدار و من ترضی بسکناه و ذریتک من بعدک و من یرضون بسکناه بعوض او بغير عوض، حل می‌شود دیگر. و این هم عقد لازم است، از روایات استفاده می‌کردیم عقد سکنی عقد لازم است که روایاتش را می‌خوانیم.

### اشکال اول: تالف ضامن مالک است نه کسی که حق سکنی دارد

ما قبل از این که روایات را بخوانیم آن مطلب را عرض کنیم: این اشکال که الان مطرح کردیم، در عقد السکنی هم می‌آید که اگر کسی تلف کرد این مال را، ضامن صاحب سرقفلی دیگر نیست چون من [صرفاً] حق السکنی داشتم، اتلاف این ملک اتلاف این مغازه موضوع حق السکنی را از بین برد نه این که مستقیم حق سکنی من را از بین ببرد، تضييع حق من نکرد بلکه موضوع حق من را از بین برد، ضامن من نیست، ضامن مالک است.

مثل این می‌ماند که شما با یک خطیب شهیری قرارداد بستید هر سال ده روز دهه فاطمیه بیاید در منزل شما منبر برود و این باعث اعتبار شماست، دیگر شما برای خودتان جولان می‌دهید در آن منطقه، و قراردادتان این است که یا دهه فاطمیه بیاید منزل شما یا هر کجا که شما قبول کنید، او هم که خطیب شهیر است، دهه فاطمیه اش سرقفلی اش دست شماست. بعد اینقدر به شما زنگ می‌زنند که ما زنگ زدیم به این خطیب گفته که من قول دادم این دهه منزل فلانی یا هر کس ایشان قبول کند، با ایشان تماس بگیرید، تلفن پشت تلفن که آقا! ما فلان مبلغ به شما می‌دهیم راضی بشو که این آقا بیاید منزل ما، حسینیه ما، کلی شده برای شما سبب پول در آوردن، امتیازش را می‌فروشی هر سال، یک حقی است دیگر. اشکالی هم ندارد چون گفته هر کسی که ایشان راضی بشود برای جلب رضایت شما پول می‌دهند، ده میلیون بیست میلیون سی میلیون، خود آن خطیب شهیر ممکن است اینقدر پول نگیرد فقط اسمش اثر معنوی دارد، شما می‌گویید پنجاه میلیون می‌گیرم راضی می‌شوم، می‌بینید این مشتری است می‌گویید صد میلیون می‌گیرم راضی می‌شویم خلاصه شده برای شما دم و دستگاه. حالا اتفاقاً زنگ می‌زنند که یک کسی چاقو زد این خطیب را کشت، یا چنان او را ترساند که این این بنده خدا لکنت زبان گرفته دیگر نمی‌تواند منبر برود. شما رفتی دادگاه شکایت کنی، حق هم داری، چقدر از طرف او خوردید به اسم او، حالا می‌خواهی بروی شکایت، قاضی می‌گوید به چیه شکایت شما بررسی کنم؟ تو را چاقو زدند؟ تو را یتیم کردند؟ آخه من چی به تو بگویم؟ قولی به شما داده بود قول معتبر در ضمن عقد لازم یا بالاخره بعضی‌ها قول‌شان سند است، شما بر اساس آن قول امتیاز پیدا کرده بودی می‌فروختی این امتیاز را به این و آن، این که نشد مال، این که نشد ملک، این که نشد اتلاف مال غیر، زدند آن بنده خدا را کشتند ورثه‌اش باید بیایند شکایت کنند دیه بگیرند یا لکنت زبان برایش ایجاد کردند خب ارش

بگیرد تو چه کاره‌ای این وسط؟ این جا همین است دیگر، اگر بخواهید به حاق فقهی مسأله نگاه کنید هیچ فرقی بین این اعطاء حق الانتفاع با آن اعطاء حق المنبر که به شما اعطاء کرد که منبر دهه فاطمیه هم در اختیار شما، شما هر کجا بگویید من می‌روم، نیست، چه فرق می‌کند؟

[سؤال: ... جواب:] در اجاره، مستأجر مالک منفعت است، اتلاف مال مستأجر می‌شود چون مالک منفعت است. فرق می‌کند.

### اشکال دوم و پاسخ از آن

اشکال دوم: گفته شده که این روایات عقد السکنی همه‌اش دارد: اسکنتک الدار و عقبک من بعدک، این اشکال را در مبانی منهاج الصالحین جلد ۸ فرمودند این من ترضی بسکناه در او نیست. ما هم گفتیم این باید الغاء خصوصیت بشود و الغاء خصوصیت هم هیچ بعدی ندارد عرف خصوصیت نمی‌فهمد. اتفاقاً در روایت دارد فهو کما شرطت، کما شرطت مشیر به این است که طبق شرط حالا اگر شرط به جای ذریته بود اخوانک چه فرق می‌کند.

### اشکال دوم: بطلان عقد سکنی با موت مالک

اشکال سوم: ایشان فرمودند روایت داریم که عقد السکنی با موت مالک از بین می‌رود نه با موت ساکن، من به شما گفتم اسکنتک الدار و عقبک من بعدک، هر وقت من فوت بکنم دیگر عقد السکنی از روایات استفاده می‌شود باطل است.

ما یک چیزی مناسب است سؤال کنیم: آقای زنجانی را دیدیم منفرد است به یک فتوایی می‌گوید با موت موجر هم اجاره باطل می‌شود. شما آمدید خانه‌ای را اجاره کردید اینقدر قدمت خوب بود فردایش اعلامیه فوت مالک خانه شما را به در و دیوار زدند، بقیه می‌گویند تا یک سال اجاره کردی و هیچ مشکلی نیست، بمان در این خانه یک سال، اجاره‌ها را به ورثه مالک بده، زوجه هم ارث می‌برد از این اجاره‌ها، مشکلی ندارد. آقای زنجانی می‌گویند حالا باید بروی بیفتی دنبال ورثه مالک. این را در توضیح المسائل‌شان بیان کردند در همین بحث اجاره. آن وقت جهت فرمایش آقای زنجانی این است که یک روایتی هست از این روایت گفتند مشهور قدماء مثل شیخ مفید، شیخ طوسی، ابن زهره در غنیه، سلار در مراسم، این‌ها گفتند که تبطل الاجارة بموت المالك. آقای زنجانی هم بر اساس این روایت فتوی دادند، مراجعه کنید به توضیح المسائل ایشان صفحه ۴۵۲.

روایت را مطرح می‌کنم چون اگر اجاره با موت مالک باطل بشود عقد السکنی ممکن است کسی بگوید به طریق اولی باطل می‌شود. اول این روایت را می‌خوانم بعد روایات عقد السکنی را هم می‌خوانیم. کافی طبع دارالحدیث جلد ۱۰ صفحه ۴۰۲، کافی دو تا سند دارد: عدة من اصحابنا عن سهل بن زیاد و احمد بن محمد عن علی بن مهزیار عن ابراهیم بن محمد الهمدانی، ابراهیم بن محمد الهمدانی وکیل امام عسکری علیه السلام ظاهراً بود در همدان، آقای زنجانی می‌گویند نمی‌شود امام علیه

السلام وکیل مطلقش را در یک منطقه‌ای یک شخص فاسق قرار بدهد، این با شأن امام نمی‌سازد. و لذا این روایت را قبول دارند. و محمد بن جعفر الرزّاز عن محمد بن عیسی عن ابراهیم الهمدانی قال کتبت الی ابی الحسن علیه السلام عن امرأة آجرت ضیعتها عشر سنین علی ان تعطی الاجارة فی کل سنة عند انقضائها. یک مزرعه‌ای داشت ده سال اجاره داد یک خانمی که آخر هر سال اجاره آن سال را به او بدهند، فماتت قبل ثلاث سنین او بعدها هل یجب علی ورثتها انفاذ الاجارة الی الوقت، آیا ورثه لازم است که تا آن ده سال تمام نشده اجاره را بپذیرند و اعتراضی نکنند فکتب علیه السلام ان کان لها وقت مسمى لم یبلغ فماتت فلورثتها تلك الاجارة.

مشهور قدماء از جمله آقای زنجانی این جور معنا کردند که اگر مدت اجاره هنوز سر نرسیده بمیرد، ورثه حق دارند اختیار دارند نسبت به آن اجاره بخواهند امضاء می‌کنند نخواهند امضاء نمی‌کنند. فلورثتها تلك الاجارة فان لم تبلغ ذلك الوقت و بلغ نصفه او ثلثه او شیئا منه فیعطى ورثتها بقدر ما بلغت من ذلك الوقت ان شاء الله، و نسبت به گذشته که مال الاجاره‌ها مانده دست مستأجر او وظیفه دارد به ورثه این زن که موجر بود آن مال الاجاره‌ها را بدهد. اما نسبت به آینده فلورثتها تلك الاجارة. حالا ما که استدلال آقای زنجانی را نشدیدیم ولی ایشان فتوایشان این است که با موت مالک اجاره باطل می‌شود یعنی ورثه مالک حق دارند امضاء کنند یا حق دارند ملک را پس بگیرند از مستأجر. ولی آنی که ما در ذهن مان می‌آید آقایان هم مشهور متاخرین قائل نشدند می‌گویند فلورثتها تلك الاجارة یعنی تلك الاجارة، تلك الاجاره یعنی آن اجاره مال ورثه است یعنی آن اجاره هر چی حق و حقوق دارد به ورثه می‌رسد یعنی اجرت را می‌دهند به ورثه.

[سؤال: ... جواب:] صحبت این است که نسبت به گذشته فوراً باید اجرت هارا بدهند و لکن نسبت به آینده هر سال بدهند، هر سال که می‌رسد تا آن ده سال طبق همان قرارداد با آن زن داشتند اگر از گذشته چیزی مانده باید بدهند به این ورثه، نسبت به آینده همان‌طوری که به آن زن آخر سال اجاره بها می‌دادند حالا ورثه جایگزین آن هستند.

این نزاع هست. اگر ما طبق نظر مشهور حرف زدیم که اجاره با موت مالک باطل نمی‌شود که هیچ، اگر طبق نظر آقای زنجانی که موافق مشهور قدماء منسوب به مشهور قدماء است شیخ مفید شیخ طوسی، حرف زدیم باز ممکن است بگوییم در مورد عقد سکنی دلیل خاص داریم، اگر تصریح بشود که بعد از من هم شما حق سکنی دارید یا ورثه شما حق سکنی دارند این لازم است، اگر مطلق بود عقد سکنی اسکنتک الدار، بمیرد مالک تمام می‌شود عقد سکنی، در عقد سکنی مطلق، و لکن در عقد سکنی مصرح به این که بعد از موت مالک هم ادامه دارد، مثل این که بگوید اسکنتک الدار و عقبک من بعدک این مفاد عرفیش این است که من مالک که عمر نوح ندارم، فرض کردم تو و ذریه تو بعد از تو، این‌جا روایت دارد که این شخص و ذریه‌اش ما لم یفنوا، تا این نسلش فانی نشده است این‌ها حق سکنی دارند، این اصلاً تصریح شده که بعد از موت مالک هم عقد السکنی می‌ماند.



حالا روایات عقد السکنی را ان شاء الله جلسه بعد بررسی می کنیم و این که چرا در مبانی منهاج  
الصالحین باز هم مصر هستند که عقد السکنی با موت مالک از بین می رود و جهش را ببینیم چیست  
جوابش را هم ببینیم چه جور می شود داد.  
و الحمد لله رب العالمین.