

جلسه ۶-۲۴

چهارشنبه - ۱۴۰۲/۰۸/۱۷

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. نقد و بررسی توجیه سیدخوئی: تطبیق عقد سکنی
۱. اشکال اول: حق سکنی به ارث نمی‌رسد اما سرقفلی رایج به ارث می‌رسد
۲. پاسخ: نتیجه یکی است
۲. اشکال دوم: عدم توجیه مشروعیت حق ضمان برای مستأجر
۲. اشکال سوم: به موت مالک عقد سکنی منفسخ می‌شود
۲. پاسخ: بر حسب روایات، انفساخ مختص فرض عدم توقیت عقد سکنی است
۳. روایت اول: صحیح حمزان بن اعین
۳. بررسی و اثبات وثاقت حمزان بن اعین
۵. روایت دوم صحیح حلبی
۶. جواب از روایات: تعارض این‌ها با معتبره همدانی (انفساخ اجاره با موت موجر)
۸. بیان استظهار آیت‌الله زنجانی از معتبره همدانی: انفساخ عقد اجاره با موت موجر

بحث راجع به سرقفلی بود.

نقد و بررسی توجیه سیدخوئی: تطبیق عقد سکنی

رسیدیم به این که آقای خوئی به روایات عقد السکنی تمسک کردند برای تصحیح سرقفلی. فرمودند: سرقفلی بازگشتش به این است که مالک حق قرار می‌دهد برای مستأجر الی الابد که خودش یا کسی که [مستأجر] راضی بشود یا ورثه‌اش و یا کسی که ورثه‌اش راضی بشوند حق ماندن در این مغازه را دارد. و این عقد السکنی بعد از موت مالک هم منفسخ نمی‌شود.

اشکال اول: حق سکنی به ارث نمی‌رسد اما سرقفلی رایج به ارث می‌رسد

در مبانی منهاج الصالحین جلد ۸ صفحه ۳۹۶ گفتند: اولاً: این که سرقفلی رایج را توجیه نمی‌کند چون در سرقفلی رایج ورثه در عرض مورث نیستند، در عرض پدر نیستند بلکه به ارث می‌برند سرقفلی را از پدر در حالی که با این توجیه آقای خوئی مالک گفته اسکنتک هذا المحل و ورثتک من بعدک و من ترضی بسکناه، این که بازگشتش به ارث عقد السکنی نیست، ورثه شخص و لو در طول او یعنی بعد از وفات او ارث نمی‌برند حق سکنی را [بلکه] خود مالک برای آن‌ها بعد از وفات پدرشان حق سکنی قرار

داده. و لذا احکام ارث بار نمی‌شود؛ ممکن است بگوید بالتساوی، اسکتک الدار و ذریته من بعدک علی حد سواء، بلافرق بین الذکر و الانثی، این ارث نیست. در حالی که الان سرقفلی رایج به ارث می‌رسد از مورث به ورثه او.

پاسخ: نتیجه یکی است

درست است، این اشکال اشکال تحلیلی درستی هست، حالا ما آیا ملزمیم که این مقدار با تحلیل عرف همراهی کنیم؟ نتیجه یکی است، بالاخره الان هم که سرقفلی را واگذار می‌کنند در ذهن‌شان است که بعد از وفات مستأجر ورثه علی حسب سهام الارث سرقفلی را از آن استفاده کنند، حالا حقیقتش ارث سرقفلی است یا آن‌ها طرف عقد سکنی قرار می‌گیرند بعد از وفات مستأجر، این تحلیل، مهم نیست.

اشکال دوم: عدم توجیه مشروعیت حق ضمان برای مستأجر

فقط مشکلی که هست این است که ضمان کسی را که این مغازه را تلف کند نمی‌تواند توجیه کند. این هست. چون الان در عرف رایج این کسی که می‌آید مغازه را تلف می‌کند طرف حسابش من صاحب سرقفلی هستم، چون مالک پولش را گرفت و رفت، من مانده‌ام و این مغازه، ماهیانه یک مبلغ مختصری می‌گیرد که به جایی هم نمی‌رسد، اصل پول را همان موقعی که سرقفلی را فروخت گرفت و آن را زد به کار و چقدر سود کرد، انگیزه هم ندارد بیاید پیگیری کند از شخصی که ضامن هست پول این مغازه را بگیرد، و این مستأجر می‌رود پیگیری می‌کند، بعد پول مغازه را می‌گیرد می‌گذارد در جیبش این مستأجر و به مالک نمی‌دهد، در حالی که طبق نظر آقای خوئی این ملک مالک است، فقط این آقا حق سکنی داشت حق انتفاع داشت، برای چی پول را می‌گذارد در جیبش؟ این مقدار را نمی‌تواند توجیه کند فرمایش آقای خوئی و لکن عمده نکات سرقفلی را می‌تواند توجیه کند.

اشکال سوم: به موت مالک عقد سکنی منفسخ می‌شود

اشکال دیگر مبانی منهاج الصالحین این بود که روایات ظاهرش این است که با موت مالک عقد السکنی تمام می‌شود، صحیحه ابن اذینه را هم شاهد می‌گیرد که داشت قضی علی علیه السلام برّذ الحبیس و انفاذ الموارث، بعد از موت مالک هر چه را که به عنوان عقد السکنی به دیگران واگذار کرده است از آن‌ها پس می‌گیرند می‌دهند به ورثه مالک.

پاسخ: بر حسب روایات، انفساخ مختص فرض عدم توقیت عقد سکنی است

جوابش این است که مفاد روایات این است که اگر توقیت نکند مالک سکنی را همین‌طور است، با موت مالک عقد سکنی پایان می‌یابد، ولی اگر توقیت بکند بگوید الی الابد یا الی خمسين سنة، این‌جا نخیر، با موت مالک عقد سکنی تمام نمی‌شود.

روایت اول: صحیحہ حمران بن اعین

روایاتی را مطرح کردیم، روایت حمران یکیش بود، قال سألته عن السكنى و العمرى قال الناس عند شروطهم ان كان شرط حياته فهي حياته، اگر بگوید اسکتک الدار مادمت حیا، تا او زنده است ساکن در دار می‌شود، مرد دیگر ورثه‌اش حقی ندارند. و ان كان لعقبه اگر گفت اسکتک الدار و عقبیتک من بعدک ذریعتک من بعدک فهو لعقبه كما شرط حتى يفتنوا ثم يرد الى صاحب الدار^۱. این نشان می‌دهد که عقد سکنی در جایی که مطلق نباشد، لم یوقت نباشد بلکه وقت، منتها حالا توقیت یا توقیت زمانی است یا توقیت غیر زمانی است بگوید اسکتک الدار و ذریعتک من بعدک، یا اسکتک الدار و ذریعتک من بعدک و من ترضى بسکناه او یرضى ورثتک بسکناه الى ابد الآبدین، این دیگر باطل نمی‌شود با موت مالک.

بررسی و اثبات وثاقت حمران بن اعین

در کتاب مبانی منهاج الصالحین گفتند این سندش درست نیست، حمران توثیق ندارد. نه آقا، حمران مشکلی ندارد، شیخ طوسی در کتاب الغیبة گفته از ممدوحین هست حمران بن اعین شیبانی برادر زرارة بن اعین شیبانی. کشی در رجال نقل می‌کند از حمدویه بن نصیر (که شیخ طوسی در رجال می‌گوید عظیم النظیر فی زمانه کثیر العلم و الروایة ثقة حسن المذهب) او نقل می‌کند از محمد بن عیسی (محمد بن عیسی بن عبید یقطینی که اصحاب می‌گفتند و من مثل ابی جعفر؟ یعنی شخصی به این جلالت کجا گیر می‌آید؟) عن ابن ابی عمیر عن ابن اذینة عن زرارة قال قدمت المدينة و انا شاب امرد، زراره می‌گوید من آمدم شهر مدینه نوجوانی بودم، فدخلت سرادقا لابی جعفر علیه السلام بمنی، یعنی از مدینه رفتم مکه برای حج، منا خدمت امام باقر علیه السلام رسیدم، فرأیت قوما جلوسا فی الفسطاط، خیمه حضرت دیدم مملو از جمعیت است، صدر مجلس لیس فیه احد و رأیت رجلا جالسا ناحية یحتجم، دیدم یک آقایی هم گوشه‌ای نشسته حجامت می‌کند، فعرفت برأی انه ابو جعفر، حدس زدم که امام باقر است، فقصدت نحوه، رفتم نزدیک حضرت، فسلمت علیه فرد علی السلام فجلست بین یدیه و الحجام خلفه فقال علیه السلام أ من بنی اعین انت؟ تو از فرزندان اعین هستی؟ فقلت نعم انا زرارة بن اعین فقال انما عرفتك بالشبه أ حج عمران؟ قلت لا و هو یقرئک السلام فقال علیه السلام انه من المؤمنین حقا لایرجع ابدًا، او هیچ‌گاه از ولایت جدا نمی‌شود، اذا لقیته فاقرأه منی السلام و قل له لم حدثت الحکم بن عیینة عنی؟ چرا رفتی به حکم بن عیینة از طرف من گفتمی که من گفتم الاوصیاء محدثون، لاتحدثه و اشباهه بمثل هذا الحدیث، این‌ها را نرو برای غیر خودی‌ها بگو، فقال زرارة

^۱ أَبَانٌ عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ أَبِي عَبْدِ اللَّهِ عَنْ حُمْرَانَ قَالَ: سَأَلْتُهُ عَنِ السُّكْنَى وَ الْعُمَرَى فَقَالَ إِنَّ النَّاسَ فِيهِ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ إِنْ كَانَ شَرْطُهُ حَيَاتَهُ سَكَنَ حَيَاتَهُ وَ إِنْ كَانَ لِعَقْبِهِ فَهُوَ لِعَقْبِهِ كَمَا شَرَطَ حَتَّى يَفْتَنُوا ثُمَّ يُرَدُّ إِلَى صَاحِبِ الدَّارِ.

فحمدت الله و اثبتت عليه فقلت الحمد لله فقال الحمد لله قلت احمده و استعينه فقال احمده و استعينه فكنت كل ما ذكرت الله في كلام ذكره معي كما اذكره حتى فرغت من كلامي^۲.

بينيد! اين تعابير آيا كمتر از اين است كه شيخ نجاشي، شيخ طوسي بگويند فلان ثقة، كان ثقة في الحديث، ديگر امام باقر عليه السلام فرمود انه من المؤمنين حقا لا يرجع ابا اذا لقينه فاقراه مني السلام. باز كشي نقل مي كند به سند صحيح از عياشي نقل مي كند او از محمد بن نصير نقل مي كند، محمد بن نصير از اجلاء بوده، استاد عياشي است صاحب تفسير، نه آن محمد بن نصير صاحب فرقه نصيريه كه از غلات هستند، اين محمد بن نصير كشي است، قال حدثني محمد بن عيسى بن عبيد، باز سند دوم، حدثني حمدويه بن نصير، عياشي مي گويد حمدويه بن نصير به من گفت حدثنا محمد بن عيسى بن عبيد عن الحسن بن علي بن يقطين قال حدثني المشايخ، مشايخ به من اين جور حديث نقل كردند ان حمران و زرارة و عبدالملك و بكير و عبدالرحمن بن اعين، پنج تا برادر بودند، كانوا مستقيمين، همه شان در مسير ولايت بودند، و مات منهم اربعة في زمان ابي عبدالله عليه السلام و كانوا من اصحاب ابي جعفر عليه السلام و بقي زرارة الى عهد ابي الحسن فلقى ما لقي^۳.

تعبير كانوا مستقيمين دارد. اگر اينها ثقات نبودند تعبير نمي كردند كانوا مستقيمين.

[سؤال: ... جواب:] ضبط به آن معنا كه شما بگويد كه اين آقا دچار فراموشي زياد مي شود اين خلاف اصل عقلايي است، نياز به توثيق خاص ندارد، حتى اگر بگويند فلان عادل و احتمال مي دهيم عادل كثير الاشبهاي باشد او را با اصل عقلايي بايد رفع كنيم.

سيد بحر العلوم هم در الفوائد الرجالية مي گويد قال ابو غالب الزراري في رسالته: و كان حمران من اكابر مشايخ الشيعة المفضلين الذين لا يشك فيهم.

حالا اين رساله ابو غالب زراري را ما بررسي نكرديم چطور هست و چطور به دست مرحوم بحر العلوم

رسيده.

^۲ حَدَّثَنِي مُحَمَّدُ بْنُ عِيْسَى، عَنِ ابْنِ أَبِي عُمَيْرٍ، عَنِ ابْنِ أُذَيْنَةَ، عَنِ زُرَّارَةَ، قَالَ قَدِمْتُ الْمَدِينَةَ وَ أَنَا شَابٌّ أَمْرَدٌ فَدَخَلْتُ سُرَادِقًا لِأَبِي جَعْفَرٍ (عليه السلام) بِمَنَى، فَرَأَيْتُ قَوْمًا جُلُوسًا فِي الْفُسْطَاطِ وَ صَدْرُ الْمَجْلِسِ لَيْسَ فِيهِ أَحَدٌ، وَ رَأَيْتُ رَجُلًا جَالِسًا نَاحِيَةَ يَحْتَجِمُ، فَعَرَفْتُ بِرَأْيِي أَنَّهُ أَبُو جَعْفَرٍ (عليه السلام) فَصَدَدْتُ نَحْوَهُ فَسَلَّمْتُ عَلَيْهِ، فَزَدَ السَّلَامَ عَلَيَّ، فَجَلَسْتُ بَيْنَ يَدَيْهِ وَ الْحَجَّامُ خَلْفَهُ، فَقَالَ أَمِنْ بَنِي أَعْيَنَ أَنْتَ فَقُلْتُ نَعَمْ أَنَا زُرَّارَةُ بْنُ أَعْيَنَ، فَقَالَ إِنَّمَا عَرَفْتُكَ بِالسَّبِيهِ، أَ حَجَّ حُمْرَانَ قُلْتَ لَا وَ هُوَ يُقَرِّئُكَ السَّلَامَ، فَقَالَ إِنَّهُ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ حَقًّا لَا يَرْجِعُ أَبَدًا، إِذَا لَقَيْتَهُ فَأَقْرَأْهُ مِنِّي السَّلَامَ! وَ قُلْ لَهُ لِمَ حَدَّثْتَ الْحَكَمَ بْنَ عُثَيْبَةَ عَنِّي أَنَّ الْأَوْصِيَاءَ مُحَدَّثُونَ لَا تُحَدِّثُهُ وَ أَشْبَاهَهُ بِمِثْلِ هَذَا الْحَدِيثِ فَقَالَ زُرَّارَةُ فَحَمِدْتُ اللَّهَ تَعَالَى وَ أَثْنَيْتُ عَلَيْهِ فَقُلْتُ الْحَمْدُ لِلَّهِ، فَقَالَ هُوَ الْحَمْدُ لِلَّهِ، ثُمَّ قُلْتُ أَحْمَدُهُ وَ اسْتَعِينَهُ، فَقَالَ هُوَ أَحْمَدُهُ وَ اسْتَعِينَهُ، فَكُنْتُ كُلَّمَا ذَكَرْتُ اللَّهَ فِي كَلَامٍ ذَكَرُهُ كَمَا أَذْكَرُهُ حَتَّى فَرَعْتُ مِنْ كَلَامِي.

^۳ حَدَّثَنِي مُحَمَّدُ بْنُ مَسْعُودٍ، قَالَ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ نُصَيْرٍ، قَالَ حَدَّثَنِي مُحَمَّدُ بْنُ عِيْسَى بْنِ عُبَيْدٍ. وَ حَدَّثَنِي حَمْدَوَيْهِ بْنُ نُصَيْرٍ، قَالَ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ عِيْسَى بْنِ عُبَيْدٍ، عَنِ الْحَسَنِ بْنِ عَلِيٍّ بْنِ يَقُطِينِ، قَالَ حَدَّثَنِي الْمَشَائِخُ، أَنَّ حُمْرَانَ وَ زُرَّارَةَ وَ عَبْدَ الْمَلِكِ وَ بُكَيْرًا وَ عَبْدَ الرَّحْمَنِ بَنِي أَعْيَنَ كَانُوا مُسْتَقِيمِينَ، وَ مَاتَ مِنْهُمْ أَرْبَعَةٌ فِي زَمَانِ أَبِي عَبْدِ اللَّهِ (عليه السلام) وَ كَانُوا مِنْ أَصْحَابِ أَبِي جَعْفَرٍ (عليه السلام)، وَ بَقِيَ زُرَّارَةُ إِلَى عَهْدِ أَبِي الْحَسَنِ فَلَقِيَ مَا لَقِيَ.

پس سند خوب است.

روایت دوم صحیحہ حلبی

روایت دوم صحیحہ حلبی است، سألته عن رجل اسکن رجلا داره حیاته قال یجوز له و لیس له ان یخرجه، تا زنده است نباید بیرونش بکند، قلت فله و لعقبه یعنی گفته اسکنتک الدار و عقبک من بعدک قال یجوز، یعنی نافذ است، و سألته عن رجل اسکن رجلا و لم یوقت له شیئا قال یخرجه صاحب الدار اذا شاء. یا می گوید اسکنتک الدار طول حیاته، توقیت دارد، مادام الحیاة. یک وقت می گوید اسکنتک الدار و عقبک من بعدک باز یک نوع توقیت دارد، اما اگر همین جور بگوید بیا منزل ما بنشین، یک منزل خالی داریم بیا این کلیدش برو بنشین، بعد از مدتی بگوید من پسر م می خواهد داماد بشود بی زحمت برو، می گوید: نه، شماها حق نداری من را بیرون کنی، روایت می گوید یخرجه اذا شاء، هر وقت خواست بیرونش می کند.

[سؤال: ... جواب:] اسکنتک الدار و عقبک من بعدک، عقبک یعنی بعد از تو. ... آن اشکال این بود که ذریه این شخص بعد از فوت او به ارث نمی رسد به آن ها حق السکنی، بلکه با جعل خود مالک منتها با جعل طولی مالک می رسد. ایشان در مبانی منهاج می گفت عرف این جور فکر نمی کند، عرف در ارتکاز است که اصلا سرقفلی در اختیار پدر ما بود، به ارث می رسد به ما، چکار دارد آن مالک به ما؟ از پدرمان به ارث می رسد به ما. این خلاف روایات است. اشکال این بود.

بالاخره ما تا حالا یکی با آن شرط مأذونیت در تصرف، بسیاری از مشکلات را حل کردیم در توجیه سرقفلی، یکی هم با همین حق السکنی که آقای خوئی بیان کردند. شبیهش را هم آقای تبریزی با استفاده از روایات بیع الحق در ارضی مفتوحه عنوه استفاده کردند که به نظر ما یک نوع شبیه سازی است، و الا دلیل نمی شود، حالا در اراضی مفتوحه عنوه چون من مالک نیستم حقم را می فروشم، دلیل نمی شود که مالک هم مالک عین هم بتواند حقش را به دیگران واگذار کند، حق انتفاع را به دیگران واگذار کند، یک نوع تقریب به ذهن است و الا اصل استدلال همین استدلال آقای خوئی است به روایات عقد السکنی. و لکن عرض کردم ما تا توانستیم نتایج سرقفلی موجود را خواستیم اثبات کنیم، اما بیشتر از این ها از دست ما فعلا بر نمی آید.

این تمسک به اوفوا بالعقود که مستقیم بگوئیم سرقفلی عقد مستقل تمسک می کنیم به اوفوا بالعقود آن دیگر آخرین گزینه است که باید بررسی بکنیم اگر آن گزینه درست بشود، شبیه آنچه که امام در تحریر در مسائل مستحدثه برای عقد تأمین این کار را کردند فرمودند عقد التأمین عقد مستقل، تعبیر ایشان این

٤، مُحَمَّدُ بْنُ یَحْیَى عَنْ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ عَنِ ابْنِ فَضَالٍ عَنْ أَحْمَدَ بْنِ عُمَرَ الْحَلَبِيِّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي عَبْدِ اللَّهِ عَلَيْهِ السَّلَامُ قَالَ: سَأَلْتُهُ عَنْ دَارٍ لَمْ تُقَسِّمْ فَتَصَدَّقَ بَعْضُ أَهْلِ الدَّارِ بِنَصِيْبِهِ مِنَ الدَّارِ قَالَ يَجُوزُ قُلْتُ أَرَأَيْتَ إِنْ كَانَتْ هَبَّةً قَالَ يَجُوزُ قَالَ وَ سَأَلْتُهُ عَنْ رَجُلٍ أُسْكِنَ رَجُلًا دَارَهُ حَيَاتَهُ قَالَ يَجُوزُ لَهُ وَ لَيْسَ لَهُ أَنْ يُخْرِجَهُ قُلْتُ فَلَهُ وَ لِعَقْبِهِ قَالَ يَجُوزُ وَ سَأَلْتُهُ عَنْ رَجُلٍ أُسْكِنَ رَجُلًا وَ لَمْ يُوقَّتْ لَهُ شَيْئًا قَالَ يُخْرِجُهُ صَاحِبُ الدَّارِ إِذَا شَاءَ.

است، تحریر جلد ۲ صفحه ۶۰۹: الظاهر ان التأمین عقد مستقل و ما هو الرائج ليس صلحا و لا هبة معوضة، بعد طبعا تمسک می کنند به عموم اوفوا بالعقود.

[سؤال: ... جواب:] این عقد رایج یک عقد مستقل است. ... اگر نتوانیم با اوفوا بالعقود تصحیح کنیم آن را آن وقت طبعا تمام آثار آن را نمی توانیم بار کنیم. عمده آن اثر ضمان بود که نتوانستیم درست کنیم. ... شرط ارتکازی چیست؟ ... مالک مرد. بعد از موت مالک شهرداری تا مالک زنده بود زورش به او نمی رسید تا اعلامیه فوت آن مرحوم مغفور را دیدند به مأمورین شهرداری گفتند هجوم بیاورید به سمت پاساژ آن مرحوم، لودرها را ریختند همه آن پاساژ را تخریب کردند، بعد این کسانی که سرقفلی این پاساژ را خریده بودند حالا آیا شرط ارتکازی این بود که اگر زورتان رسید و از شهرداری پول این مغازه ها را گرفتید من مالک اذن می دهم پول را بردارید برای خودتان؟ ورثه می گویند دیگر پدرمان که مرد، این مغازه ملک ما هست، پولی هم که از شهرداری گرفتید مال ماست، ما هم که اذن ندادیم شما بگذارید در جیب مبارکتان. نمی شود تمام احکامی که در بازار برای سرقفلی بار می کنند با آن راه های قبلی درست کنیم.

[سؤال: ... جواب:] اوفوا بالعقود، تجارة عن تراض، این ها چه فرقی می کند؟ آن راه آخر است که بیایم بگوییم عقد مستقل است، بگردیم یک عمومی پیدا کنیم، ما بهترین عموم را اوفوا بالعقود دانستیم، شما می گویند نه، تجارة عن تراض، یکی دیگر می آید می گوید احل الله البيع، یکی دیگر می آید می گوید الصلح جائز بین المسلمین. آن آخرین راه است بگذارید آن آخرین راه را امیدمان فعلا به آن بماند.

جواب از روایات: تعارض این ها با معتبره همدانی (انفساخ اجاره با موت موجر)

قبل از این که آن را بحث کنیم اشکالی که به این سرقفلی تا حالا با این توجیهات هست این است که سرقفلی از اجاره بالاتر است؟ اگر ثابت بشود که در اجاره با موت مالک اجاره منفسخ می شود (که نظر مشهور قدماء است و در متأخرین، صاحب جواهر خیلی طرفدار این نظر است، الان هم که جایش را داده به آقای زنجانی) آن وقت دیگر در سرقفلی ممکن است کسی سختش باشد بگوید اجاره باطل می شود با موت مالک و لکن این روایاتی که می آید می گوید اسکنتک الدار و عقبک من بعدک، این باطل نمی شود، این ها فووقش تعارض می کند با این روایات. چون ممکن است کسی استبعاد کند که اجاره با موت مالک باطل بشود ولی سرقفلی که به قول آقای خوئی ما دون الاجارة است و ما فوق العاریة، او با موت مالک باطل نشود. و لذا با این روایات ممکن است کسی بگوید تعارض می کند، این روایاتی که می گوید عقد السکنی منفسخ نمی شود با این روایت همدانی که مفادش طبق نظر صاحب جواهر و آقای زنجانی این است که با موت مالک باطل می شود تعارض می کند. آن وقت تعارض که کرد دیگر دلیل بر بقاء عقد السکنی بعد از موت مالک پیدا نمی کنیم چون به قول صاحب مبانی منهاج الصالحین مقتضای قاعده این است که بعد از موت مالک این مال ملک ورثه است و آن ها راضی به سکناى این آقا نیستند، مگر آن شرط مأذونیت را که ما بیان کردیم درست کنیم که آن راه دیگر است.

آقایی زنجانی فرمودند: این روایت همدانی را که ما سندش را درست می‌کنیم دلالتش هم بر بطلان اجاره به موت مالک واضح است. من این روایت را چون بحث مهمی است و محل ابتلاء هم هست، طلبه بنده خدا رفته یک جایی را اجاره کرده، جای خوبی هم هست، هر سال با این مالک متدین تمديد می‌کنند، یک وقت خیر دادند که مالک مریض است، ختم امن یجیب هم گرفت این طلبه که این مالک نمیرد بعد مبتلا بشود به فتوای آقای زنجانی، اما مرد، حالا چکار بکنند؟ برود بگوید اجاره منفسخ شد به موت مالک؟ ورثه می‌گویند اجاره را می‌خواهی تمديد کنیم رهنش را بکن دو برابر اجاره‌اش را هم بکن سه برابر حرفی نداریم.

این روایت این است: كتبت الى ابي الحسن عليه السلام، ابراهيم بن محمد همداني مي‌گويد، و سألته عن امرأة آجرت ضيعتها عشر سنين على ان تعطى الاجارة (يعنى اجرت) في كل سنة عند انقضائها (طبق شرط، آخر هر سال اجاره آن سال را بايد به او مي‌دادند) لا يقدم لها شيء من الاجارة (يعنى من الاجارة) ما لم يمض الوقت (مراد از وقت حلول سنه است، پس وقت در اين جا به معنای آخر السنة است نه آخر ده سال که اجل اجاره است. تعطى الاجارة في كل سنة عند انقضائها لا يقدم لها شيء من الاجارة ما لم يمض الوقت يعنى مادامی که آخر سال نشود) فماتت قبل ثلاث سنين أو بعدها. این ظاهرش این است که هنوز سه سال از اجاره نگذشته حدودا این خانم فوت می‌کند. فماتت قبل ثلاث سنين حالا به این معناست یا قبل از ثلاث سنين من انتهاء الاجارة، يعنى سه سال حدودا از اجاره گذشته بود مرد یا سه سال از اجاره مانده بود مرد، فرقی نمی‌کند.

[سؤال: ... جواب:] او بعدها يعنى شبيه ما تقدم من ذنبك و ما تأخر [است، این آیه] يعنى چي؟ ما تقدم من ذنبك و ما تأخر يعنى آن‌هایی که نزدیک یا دور، يعنى حوالی، این قبل ثلاث سنين او بعدها يعنى حوالی سه سال، حالا یک مقدار قبل یک مقدار بعد، عرفی هم هست ديگر.

هل يجب على ورثتها انفاذ الاجارة الى الوقت (آيا لازم است ورثه این اجاره را تا آخر وقت تمديد کنند؟ قبول کنند؟) ام تكون الاجارة منقضية بموت المرأة؟ فكتب عليه السلام ان كان لها (يعنى للاجارة) وقت مسمى لم يبلغ (یا لم تبلغ) فماتت فلورثتها تلك الاجارة فان لم تبلغ ذلك الوقت و بلغت ثلثه أو نصفه او شيئاً منها فتعطى ورثتها بقدر ما بلغ من ذلك الوقت °.

صاحب جواهر در جواهر جلد ۳۷ صفحه ۲۰۸ صریحا تعبیر می‌کند می‌گوید ظاهر این روایت بطلان اجاره است با موت موجر. ظاهره ان الورثة يعطون مقدار الاجرة الماضية دون الباقية فلا ريب في ظهور

° عِدَّةٌ مِنْ أَصْحَابِنَا عَنْ سَهْلِ بْنِ زِيَادٍ وَ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ عَنْ عَلِيِّ بْنِ مَهْرِيَّارَ عَنْ إِبْرَاهِيمَ بْنِ مُحَمَّدٍ الْهَمْدَانِيِّ وَ مُحَمَّدَ بْنَ جَعْفَرِ الرَّزَّازِ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَيْسَى عَنْ إِبْرَاهِيمَ الْهَمْدَانِيِّ قَالَ: كَتَبْتُ إِلَى أَبِي الْحَسَنِ عَلَيْهِ السَّلَامُ وَ سَأَلْتُهُ عَنِ امْرَأَةٍ آجَرَتْ ضَيْعَتَهَا عَشْرَ سِنِينَ عَلَى أَنْ تُعْطَى الْأَجْرَةَ فِي كُلِّ سَنَةٍ عِنْدَ انْقِضَائِهَا لَا يُقَدَّمُ لَهَا شَيْءٌ مِنَ الْأَجْرَةِ مَا لَمْ يَمُضِ الْوَقْتُ فَمَاتَتْ قَبْلَ ثَلَاثِ سِنِينَ أَوْ بَعْدَهَا هَلْ يَجِبُ عَلَى وَرَثَتِهَا انْفِادُ الْإِجَارَةِ إِلَى الْوَقْتِ أَمْ تَكُونُ الْإِجَارَةُ مُنْقَضَةً بِمَوْتِ الْمَرْأَةِ فَكَتَبَ عَلَيْهِ السَّلَامُ إِنَّ كَانَ لَهَا وَقْتُ مُسَمًّى لَمْ يَبْلُغْ فَمَاتَتْ فَلِوَرَثَتِهَا تِلْكَ الْإِجَارَةُ فَإِنْ لَمْ تَبْلُغْ ذَلِكَ الْوَقْتُ وَ بَلَغَتْ ثُلُثَهُ أَوْ نِصْفَهُ أَوْ شَيْئاً مِنْهُ فَيُعْطَى وَرَثَتُهَا بِقَدْرِ مَا بَلَغَتْ مِنَ ذَلِكَ الْوَقْتِ إِنْ شَاءَ اللَّهُ.

الخبر فى البطلان كما اعترف به المجلسى فيما وجدته فى حواشيه على نسخة الكافى و اعترف به فاضل الرياض، يعنى صاحب رياض، خصوصا بعد الاعتضاد بما سمعته من الغنية و الخلاف .
مرحوم بحر العلوم در مصابيح الاحكام مؤيداتي ذكر کرده برای نظر مشهور قداماء كه قائل به انفساخ اجاره هستند با موت موجر، بعد هم رد کرده این مؤيدات را .

بيان استظهار آيت الله زنجاني از معتبره همداني: انفساخ عقد اجاره با موت موجر

آقای زنجانی مفصل وارد بحث شدند، آخر بحث می گویند تقریب مختار، ایشان می فرمایند: ما استظهارمان این است که این روایت می خواهد بگوید ان كان للاجارة يعنى للاجرة، وقت مسمى، يعنى اگر شرط کردند اجرت را آخر سال بدهند، ان كان لها وقت مسمى لم تبلغه يا لم يبلغ، که این زن نرسیده به آن که اجرت را دریافت کند، فلورثتها تلك الاجارة، اجرت آن سال را می دهند به ورثه، فان لم تبلغ ذلك الوقت و بلغ ثلثه، یک فرض این است که اصلا مثلا وقت اجاره هر سال اول فروردین بود، این خانم سی ام اسفند مرد، یک فرض این است، اجرت سال قبل را نگرفته، این اجرت را به کی می دهند؟ به ورثه می دهند. حالا اگر سی ام اسفند نمرده، اول مهر مرد، هنوز شش ماه مانده، فان لم تبلغ ذلك الوقت، اگر به آن وقت مسمى يعنى آن آخر سال نرسید، و بلغت نصفه مثلا، اول مهر رسید، هنوز شش ماه مانده به اول فروردین، فتعطى ورثتها، به ورثه این زن اجرت آن شش ماه گذشته را می دهند، يعنى حساب می کنند اول فروردین تا اول مهر شش ماه اجرت آن شش ماه را می دهند يعنى نسبت به آینده، دیگر اجاره بی اجاره، همماش حرف از اجرت گذشته است يعنى اجاره نسبت به آینده منفسخ است .
ایشان می گویند ظاهر روایت هم همین است . چرا؟ برای این که سائل گفت لا يقدم لها شيء من الاجارة ما لم يمض الوقت، مراد از وقت چیست؟ آخر السنة، فكتب ان كان لها وقت مسمى این هم باید بشود همان آخر السنة دیگر، مراد از وقت یک چیز باشد، نتیجه اش این عرض ما می شود .
و این که قائلین به صحت اجاره توجیه می کنند می گویند ان كان للاجارة وقت مسمى يعنى اگر اجاره ده ساله است که لم تبلغ، این خانم به آخر مدت اجاره نرسید، می گوئیم این دیگر اگر ندارد، فرض سؤال همین است، اصلا فرض سؤال این است که اجاره ده ساله بوده و این خانم هم یا سه سال بعد از شروع اجاره حدودا یا سه سال قبل از انتهای اجاره مرده، دیگر به صورت اگر بیان کردن عرفی نیست .
اما این که آخر سال فوت کرد هنوز اجرت را نگرفته یا وسط سال فوت کرد، این ها در سؤال فرض نشده، این را می شود فرض کرد که کی مرده، اگر سی ام اسفند مرده اجرت سال گذشته را می دهند به ورثه، اگر شش ماه قبل يعنى اول مهر مرده، آن اجرت شش ماه قبل را می دهند به ورثه، اجرت شش ماه بعد هم که دیگر اصلا سالبه به انتفاء موضوع است، اجاره منفسخ شده .

ایشان می فرمایند اگر شما اصرار کنید بگویید ان كان للاجارة وقت مسمى يعنى همان عشر سنين، باز هم دال بر بطلان است . چرا؟ برای این که روایت این جور می شود: ان كان للاجارة وقت مسمى يعنى كان وقتها عشر سنين، لم تبلغ فماتت فلورثتها تلك الاجارة فان لم تبلغ ذلك الوقت و بلغت نصفه فتعطى

ورثتها بقدر ما بلغت، به ورثه فقط اجرت گذشته را می دهند و اجرت آینده را نمی دهند، خب چرا اجرت آینده را نمی دهند؟ چون اجاره منفسخ می شود. فقط به اندازه زمان حیات خانم اجرت می دهند به این ورثه در حالی که اگر اجاره صحیح باشد چکار داریم به زمان زنده ماندن خانم؟ خانم زنده مانده یا نمانده، اجرت را باید بدهند به ورثه، اجرت ده ساله را باید بدهند به ورثه.

این که می فرماید ان كان للاجارة وقت مسمى که لم تبلغ فماتت فلورثتها تلك الاجارة فان لم تبلغ ايشان این جور معنا می کنند یعنی فان لم تبلغ المرأة ذلك الوقت، زن زنده نماند تا آخر وقت، زن تا نصف این مدت زنده ماند، ثلث این مدت ده سال زنده ماند، زن زنده نماند تا آخر ده سال، به ورثه اش به قدر ما بلغت المرأة، به اندازه زندگی آن زن ادامه داشته اجرت بدهند، بعد از این که آن زن فوت کرد دیگر اجرتی در کار نیست. این هم یعنی انفساخ اجاره.

ایشان می فرماید به نظر ما بعید نیست که این سائل می دانست که اجاره نسبت به سال های دیگر منفسخ است، مشککش امسال بود که زن در اثناش فوت کرده، این را چکار کنیم، اجرت هم که باید آخر سال بگیریم. و لذا این مؤید همان احتمال اول است که وقت مسمى یعنی آخر السنة. ولی اگر شما گفتید وقت مسمى معنایش با آن وقتی که در سؤال ذکر شد فرق می کند، در سؤال وقت را به معنای آخر السنة گرفت اما امام وقت را به معنای آخر الاجارة می گیرد، ده سال، باز هم حرف ما این است که ظاهرش این است که اجاره نسبت به آینده منفسخ است، این خلاف ظاهر است که شما بیاید بگویید ما این جور معنا می کنیم که فان لم تبلغ ذلك الوقت و بلغت الورثة ثلثة نه بلغت المرأة. می گوئیم ظاهر این عبارت این است که اگر زن در حال زندگی درک کند ثلث این مدت را یا نصف این مدت را به ورثه اش آن مقداری که او درک کرده می دهند. این خلاف ظاهر است بگوئیم فان بلغت یعنی الورثة، هر مقدار که ورثه زنده باشند، نه، ورثه بحث زنده و مرده بودنش مطرح نبود، بحث زنده و مرده بودن مادر مطرح بود، پس ظاهرش این است که بلغت الام، هر مقدار که مادر زنده مانده بود همان مقدار اجرت را می دهند به ورثه، یعنی بیشتر از او نمی دهند. پس این که بلغت را بزیند به بلغت الورثة خلاف ظاهر است ظاهرش این است که بلغت المرأة.

یا باید این طور توجیه کنید اگر قائل به صحت اجاره هستید بگوئید تعطی ورثتها بقدر ما بلغت یعنی تا آن موقع که زن زنده بود که اجرت را دادند به زن، نسبت می سنجند ببینند چه مقدار بعد از مدت زن اجاره باقی است یعنی یک سوم زمان حیات زن بود، این یک سوم را کم می کنند آن دو سومی که بعد از مردن مادر هم هست آن اجاره مربوط می شود به ورثه.

این هم خلاف ظاهر این ذیل است چون می گوید فتعطی ورثتها بقدر ما بلغت، آن مقداری که این زن زنده بود اجرت آن مقدار را می دهند به ورثه نه این که آن مقداری که زن زنده بود را حساب می کنند یک سوم ده سال بود، به نسبت او حساب می کنند پس چقدر بعد از او بود؟ دو سوم ده سال، آن را بدهند به ورثه، این خلاف ظاهر است، ظاهرش این است که خود آن مقدار ما بلغت المرأة، آن مقداری که زن

زنده بود سه سال از این ده سال بود، آن را می دهند به ورثه، یعنی بیشتر از او نمی دهند، یعنی اجاره باطل است. این که بگوییم حساب می کنند یک سوم این ده سال را زن زنده بود او که هیچ او مال مادر است به نسبت او حساب می کنند چقدر سهم ورثه می شود دو سوم از ده سال در زمان حیات ورثه می شود، این جوری او را بدهیم به ورثه، یعنی تعطی بقدر یعنی تعطی بنسبه، آن هم نسبت این جوری: یک سوم مادر زنده بود او را منها کن، دو سوم ادامه ده سال می شود مال ورثه، این خلاف ظاهر فتعطی الورثة بقدر ما بلغت است، یعنی تعطی الورثة مقداری که این زن درک کرد که نصف این ده سال، آن مقدار را می دهند به ورثه یعنی بیشتر از او دیگر به ورثه چیزی نمی رسد یعنی اجاره منفسخ است. و لذا آقای زنجانی می گویند ما استظهارمان از این روایت این است که موت مالک، موجر، موجب بطلان اجاره است، در رساله هم فتوی دادیم، از هیچ کس هم نمی ترسیم، قدماء هم با ما موافق هستند. ببینیم این مطلب چون مطلب مهمی بود حیث بود (که اخیراً جزوه ایشان به دست من رسیده) مطالب ایشان را نقل نکنم ببینیم آیا مطالب ایشان قابل اشکال هست یا نیست، ان شاء الله هفته آینده. و الحمد لله رب العالمین.