## جلسه 12

**یک‌شنبه - 13/4/1400**

**أعوذ باللّه من الشیطان الرجیم بسم اللّه الرحمن الرحیم الحمد للّه ربّ العالمین و صلّی اللّه علی سیّدنا محمّد و آله الطاهرین سیّما بقیّة اللّه في الأرضین و اللعن علی أعدائهم أجمعین.**

بحث در این بود که کیفیت محاسبه قیمت بناء، درخت و مانند این‌ها در ارث زوجه که زوجه شریک بود در مالیت بناء و درخت، چگونه قیمت‌گذاری بشود؟

صاحب جواهر فرمود: اقوالی در مسأله هست: قول اول این هست که این بناء را به عنوان یک شیء منقول و غیر ثابت در این زمین فرض می‌‌کنند که بقائش در این زمین مثل بقاء ماشین در پارکینگ هست به تعبیر ما، نیاز دارد به پرداخت اجرت، ‌این بناء هم بقائش در این زمین نیاز دارد به پرداخت اجرت که طبعا ارزش بناء، این‌گونه بسیار کم می‌‌شود.

قول دوم این هست که ما فرض کنیم بناء در این زمین ثابت هست بدون اجرت، پنجاه سال عمر طبیعی این ساختمان است، در این زمین، مستعد است بدون پرداخت اجرت که در این صورت قیمت بناء زیاد می‌‌شود.

قول سوم این هست که ما زمین را خالی از بناء فرض کنیم، قیمت بکنیم، بعد این زمین را همراه با بناء قیمت کنیم، ما به التفاوت بین این دو را قیمت بناء می‌‌دانیم. مثلا زمین را می‌‌گوییم اگر بناء نداشت یک میلیارد می‌‌ارزید، حال این زمین همراه با بناء که قیمت‌گذاری می‌‌شود یک میلیارد و نیم قیمتش هست، پانصد ملیون می‌‌شود قیمت بناء و زوجه از ربع آن یا ثمن آن سهم می‌‌برد.

## قول اول در تقویم سهم زوجه از قیمت بناء: فرض این‌که بناء، منقول است و نیاز به اجرت دارد

خود صاحب جواهر قول دوم را انتخاب کرده و فرموده وجه قول اول را هم ما بگوییم، قول اول این بود که فرض کنیم بناء، ثابت در این زمین نیست و بقائش در این زمین نیاز دارد به پرداخت اجرت که ما مثال زدیم مثل ماشین در پارکینگ که بودنش نیاز به اجرت دارد. مبنای این قول اول این است که زمین از ارث زوجه استثناء شده‌، پس زوجه از زمین ارث نمی‌برد، این ساختمان در غیر ملک زوجه بناء شده، جمع بین حق وراث زمین و این زوجه که وارث قیمت بناء است یک چهارمش یا یک هشتمش را ارث برده است اقتضاء می‌‌کند که اجرت برای بودن این ساختمان در این زمین به نفع سایر ورثه لحاظ بشود. طبعا اگر به کسی بگویند این ساختمان را به شما می‌‌فروشیم و لکن هر ماه باید اجرت زمین را بدهی، این ساختمان را ارزان می‌‌خرد. فرق می‌‌کند با کسی که به او می‌‌گویند این ساختمان را به شما می‌‌فروشیم و تا مادامی که این ساختمان در این‌جا هست صاحب زمین حق اعتراض ندارد، حق گرفتن اجاره ندارد، این گران‌تر می‌‌شود قیمت این ساختمان.

## اشکال (صاحب جواهر)

صاحب جواهر در جلد 39 صفحه 216 فرموده این ادعا خلاف ظاهر نصوص است که ما بگوییم قیمت‌گذاری بناء به این است که ما آن را به عنوان یک شیء منقول فرض کنیم. گفتند یقوم البناء، اطلاق دارد، ‌این ساختمان قیمت‌گذاری می‌‌شود، بلکه برخی از روایات داشت که فترث ذلک البناء، بناء را به ارث می‌‌برد زوجه.

پس این‌که ممکن است کسی توهم کند که روایات مفادش این بود که یقوم الطوب و الخشب یعنی ما اجزاء این ساختمان را فی حد ذاته حساب می‌‌کنیم، ‌بدون حیث استحقاق بقاء در این زمین، نه، این وجهی ندارد چون این عبارت یقوم الطوب و الخشب فوقش اجمال دارد ولی آن روایتی که می‌‌گوید یقوم البناء یا ترث البناء ظهور دارد در قول دوم.

## قول دوم:‌ فرض این‌که بناء غیر منقول است و نیاز به اجرت ندارد

مرحوم آقای خوئی، امام، مرحوم آقای صدر هم همین قول دوم را که صاحب جواهر اختیار کرده، پذیرفتند. تعبیر مرحوم آقای صدر تعبیر جالبی هست، تعبیر ایشان را عرض کنم، مرحوم آقای صدر در تعلیقه منهاج الصالحین در تقریب همین قول دوم که در قیمت‌گذاری ما بناء را با حفظ این‌که در این زمین بلااجرة می‌‌ماند قیمت می‌‌کنیم، این‌جور تعبیر کرده، فرموده: یفرض البناء مستحقا للبقاء بدون اجرة لان هذه المنفعة یشملها دلیل الارث و لایشملها المخصص. خود این منفعت زمین که بناء در آن بماند، اطلاق دلیل ارث شاملش می‌‌شود و دلیلی که می‌‌گوید زوجه از زمین ارث نمی‌برد تخصیص نمی‌زند آن را.

تعبیری هم از مرحوم آقای اراکی نقل شده، شبیه همین تعبیر آقای صدر. آقای اراکی فرمودند: ظاهر یقوم البناء این است که به همین حالتی که هست، به همین حالی که هست به ارث می‌‌رسد و تقویم می‌‌شود، به همین حالی که هست اجرت نمی‌داد میت بابت بقاء این بناء در این زمین، به همین نحو به ارث می‌‌رسد مالیت و قیمت آن به زوجه.

مرحوم آقای حکیم قول اول را انتخاب کرده که فرض می‌‌کنیم بناء را شیء منقول، ‌آن وقت قیمت می‌‌کنیم که همان قول اول بود. و لذا در منهاج الصالحین فرموده کیفیة التقویم ان یفرض البناء مما ینقل.

## کلام محقق هاشمی در استظهار ارث زوجه از قیمت زمین

مرحوم آقای هاشمی فرمودند: ما هم استظهارمان از یقوم البناء قول دوم است و لکن این را شاهد می‌‌گیریم بر این‌که زوجه از قیمت زمین ارث می‌‌برد، چون شما اگر یک ساختمانی است در این زمین بخواهید بگویید حق بقاء در این زمین دارد تا آخر بدون اجرت، این زمین ارزشی پیدا نمی‌کند، یک ساختمانی ساختند در یک زمینی فرض کنید تا دویست سال دیگر این ساختمان هست، ‌کسی می‌آید این زمین را بخرد برای دویست سال بعد؟ بله اگر مالکین ساختمان اجرت بدهند بابت این زمین، این زمین را افراد می‌‌خرند، اما اگر بناء باشد که صاحب ساختمان هیچ اجرتی ندهد بابت بقاء در این زمین، فرض کنید دویست سال دیگر این ساختمان می‌‌ماند در این زمین، ‌کسی این زمین را نمی‌خرد. پس در این‌جا وقتی می‌‌گویند یقوم البناء بله این قول دوم است ولی بازگشتش به این است که از قیمت زمین هم ارث می‌‌برد چون این بنائی که دویست سال این‌جا می‌‌ماند اصلا در او اشراب می‌‌شود قیمت زمین وقتی می‌‌خواهند قیمت‌گذاری بکنند.

## اشکال

این فرمایش که درست نیست. برای این‌که بالاخره قیمت ساختمانی که بعد از خراب شدن دیگر شخص حقی نسبت به زمین ندارد، ارزان‌تر هست از قیمت ساختمانی که شخص بعد از خرابی باز قصد تجدید بناء‌ دارد در آن.

و لکن ما به نظرمان حق با آقای سیستانی است. آقای سیستانی قول چهارمی را اختیار کردند که صاحب جواهر به آن ظاهرا اشاره نکرده چون صاحب جواهر سه قول ذکر کرد:

قول اول همین قولی است که آقای حکیم انتخاب کرد:‌ کیفیة التقویم ان یفرض البناء مما ینقل، ‌قول دوم قولی بود که خود صاحب جواهر اختیار کرد و بعد از ایشان مرحوم آقای خوئی، امام، ‌آقای صدر، ‌آقای زنجانی، اختیار کردند، طریق التقویم ان تقوم الآلات و الشجر و النخل باقیة فی الارض مجانا الی ان تفنی. قول سوم که صاحب جواهر اشاره کرد گفت اول زمین را خالی قیمت می‌‌کنند بدون بناء، بعد با بناء قیمت می‌‌کنند. که این هم وجهی ندارد، گاهی زمین بدون بناء گران‌تر از زمین با بناء است. یعنی زمین خالی را الان هم گاهی قیمت می‌‌کنند، گران‌تر قیمت می‌‌کنند چون یک چک سفید است دست سازنده، بر خلاف این‌که زمین در حالی که بناء در آن هست ارزان‌تر قیمت می‌‌شود چون محدودیت دارد. و لذا این قول سوم وجهی ندارد.

## قول مختار: ملاک قیمت‌گذاری عرف مقومین است

آقای سیستانی قول چهارمی انتخاب کردند. فرمودند: اصلا قیمت‌گذاری ساختمان یک امر متعارفی است. طریقة التقویم فیما ترث الزوجة من قیمته هی ما تعارف عند المقومین فی تقویم مثل الدار و البستان عند البیع من تقویم البناء أو الشجر مثلا بما هو هو لابملاحظته ثابتا فی الارض بدون اجرة‌ و لا بملاحظته منقوضا أو مقطوعا. الان می‌آیند قیمت‌گذاری می‌‌کنند درخت را، حساب می‌‌کنند این درخت تا پنجاه سال دیگر بدون اجرت در این زمین می‌‌ماند؟ نه. یا حساب می‌‌کنند که این درخت همین الان ممکن است قطع بشود و صاحب زمین بگوید درخت‌تان را بکنید و ببرید؟ نه. یک قیمت‌گذاری عرفی می‌‌شود درخت. بناء‌ هم همین‌طور است. الان معمارها می‌‌بینید می‌‌گویند زمین در زیر ساختمان را حساب می‌‌کنند می‌‌گویند این‌قدر، ‌ساختمان این‌قدر. بله ساختمان‌های کلنگی را اصلا قیمت نمی‌کنند مگر آن موادش را، تیرآهن‌هایش را، وسائل برقیش را که چسبیده به ساختمان است.

انصافا فرمایش آقای سیستانی به نظر عرفی می‌آید و اطلاق یقوم البناء حمل می‌‌شود بر همین تقویم متعارف که آقای سیستانی فرمودند. الان زمین‌های موقوفه را که ساختمان در آن ساخته شده با زمین‌های ملکی، ساختمانش را یک قیمت می‌‌کنند، زمینش را فرق می‌‌گذارند. اتفاقا آن زمین‌های وقفی به نفع زوجه است چون اجاره شده توسط میت، ‌اجاره مثلا نود و نه ساله، آن منفعتش را زوجه ارث می‌‌برد، از قیمت بناء هم ارث می‌‌برد بر خلاف زمین ملکی که زمین ملکی را ارث نمی‌برد و از قیمت بناء ارث می‌‌برد ولی قیمت بناء ‌را می‌آیند همین‌جور معمارها حساب می‌‌کنند کار ندارند به این‌که استحقاق بقاء دارد در این مکان باجرة أو بغیر اجرة. این استظهاری است که ما به نظرمان عرف می‌‌کند، موافق با فرمایش آقای سیستانی. البته این نیاز به بحث بیشتر دارد.

# فرعان

## فرع اول: ارث زوجه از چاه و آب آن

ما در این‌جا این بحث را تمام می‌‌کنیم. جزئیاتی هست در بحث باید توجه بشود. مثلا: می‌‌گویند زوجه از چاه چطور ارث ببرد؟ بعد می‌‌گویند آب چاهی که در زمان وفات شوهرش بوده از عینش ارث می‌‌برد ولی آب چاهی که بعد از وفات شوهر آمده در چاه از قیمتش ارث می‌‌برد همان‌طوری که از قیمت چاه ارث می‌‌برد چون چاه یک بناء است. یا درخت، میوه‌هایی که در زمان وفات شوهر بوده از عینش ارث می‌‌برد، میوه‌هایی که بعدا به وجود آمده از قیمتش ارث می‌‌برد یا اصلا ارث نبرد که آقای سیستانی فرمود یا از عینش ارث ببرد.

این‌ها بحث‌هایی است که باید مطرح بشود و پیگیری بشود و محل اختلاف هم هست. مثلا در منهاج الصالحین مرحوم آقای خوئی فرمودند: الظاهر انها تستحق من عین ثمرة النخل و الشجر و الزرع الموجود حال موت الزوج. آن ثمره‌ای که در هنگام موت زوجه است از عینش ارث می‌‌برد یا در مورد چاه:‌ القنوات و العیون و الآبار ترث الزوجة من آلاتها و للوارث اجبارها علی اخذ القیمة و اما الماء الموجود فیها فانها ترث من عینه و لیس للوارث اجبارها علی اخذ قیمته. آن آبی که در زمان موت میت هست یا حتی آبی که بعد از موت میت به وجود می‌آید، زوجه از عین آن ارث می‌‌برد. شبیه این میوه‌هایی که بعد از موت شوهر بدست می‌آید که آقای خوئی نظرش این است که از عین این میوه‌ها ارث می‌‌برد.

در حالی که آقای سیستانی فرمود نه، از میوه‌هایی که بعد از وفات شوهر بدست می‌آید زوجه اصلا سهمی نمی‌برد. عبارت آقای سیستانی را هم بخوانم و لو ما بناء نداریم این بحث را دنبال کنیم فقط می‌‌خواهم اشاره کنم به این بحث‌ها که بحث‌های مهمی هست، ان‌شاءالله خود دوستان پیگیر این بحث‌ها باشند. عبارت آقای سیستانی: الظاهر ان الزوجة تستحق من عین ثمرة‌ النخل و الشجر و الزرع الموجود حال موت الزوجة و لیس للوارث اجبارها علی قبول القیمة که حرف درستی است، مثل آقای خوئی است، ‌و لکن در قنوات و عیون و آبار دارند: الماء الموجود فیها فانها ترث من عینه و لیس للوارث اجبارها علی اخذ قیمته، طبق مبنای ایشان‌ که از منافع بناء یا چاه ارث نمی‌برد، آبی که بعد از وفات شوهر در این چاه می‌آید، زوجه از او سهمی ندارد. این فرق ایشان با آقای خوئی است. فقط از آن آب چاهی که در زمان وفات شوهر آمده بوده بالا و موجود بوده در بیرون چاه در بالای چاه از عین آن‌ها ارث می‌‌برد.

## فرع دوم: ارث زوجه از زمینی که بشرط الخیار فروخته شده

یک فرعی هم هست این‌جا به مناسبت انتهاء بحث به این فرع اشاره کنم. فرع بسیار ظریف و خوبی هست، ‌اگر دوستان دنبال کنند این فرع را نکات مفیدی در آن مطرح می‌‌شود. و آن فرع این است: گاهی میت زمینش را می‌‌فروشد، مثلا یک ماه برای خودش خیار فسخ قرار می‌‌دهد و در ضمن این یک ماه فوت می‌‌کند، این حق الخیار به ارث می‌‌رسد به مجموع ورثه نه به تک‌تک آنها، ‌به مجموع ورثه این خیار به ارث می‌‌رسد، آیا زوجه هم این خیار به او به ارث می‌‌رسد که جلب نظر او هم برای فسخ این بیع لازم است یا نه؟ یا گاهی شخص زمینی می‌‌خرد برای خودش حق فسخ قرار می‌‌دهد، آیا حالا که مرد این حق الفسخ به زوجه‌اش هم منتقل می‌‌شود؟ مرحوم آقای خوئی فرمودند بله، حق الخیار ربطی به زمین ندارد، ‌یک حق مستقلی است به ارث می‌‌رسد به زوجه.

مرحوم آقای حکیم تفصیل داده، فرموده لو باع المیت ارضا و کان له الخیار لم ترث منه زوجته، ‌اگر زمین بفروشد میت بشرط الخیار زوجه از آن ارث نمی‌برد، چون اگر این زوجه فسخ بکند حقی ندارد در آن زمینی که از این میت منتقل شده به مشتری، و لو کان قد اشتری ارضا و کان له الخیار ورثت الزوجة، ‌ولی اگر این میت زمین فروخته و الان مالک ثمن است، شرط الخیار داشته، این شرط الخیار به زوجه هم به ارث می‌‌رسد. حالا این وجه تفصیل چیست بماند.

آن وقت بعد بحث می‌‌شود که حالا که زوجه اعمال خیار کرد با جلب رضایت سایر ورثه بناء بر این‌که یک خیار بیشتر نیست که به ارث می‌‌رسد به مجموع ورثه نه این‌که تک‌تک وراث یک خیار مستقل دارند، حکم چیست؟ در آن فرضی که میت زمینی را خریده به یک میلیارد بشرط الخیار، زوجه اگر فسخ بکند زمین که به ارث نمی‌رسید به این زوجه، آیا حالا ثمن این زمین بعد الفسخ به زوجه ارث می‌‌رسد یا نمی‌رسد؟ گاهی هم اصلا حق الفسخ برای مشتری است نه برای این میت، برای طرف مقابل حالا یا مشتری یا بایع و آن طرف مقابل فسخ می‌‌کند، میتی قبل از موتش زمینی خرید از زید، ‌زید حق الفسخ داشت، بعد این شخص مشتری زمین مُرد، بایع که طرف مقابل او بود فسخ کرد به خاطر حق الخیار، ‌حالا این پول زمین به زوجه این مشتری هم که مرحوم شده می‌‌رسد یا نمی‌رسد؟ بین سید یزدی و شیخ الشریعة اصفهانی اختلاف است.

در سال 1317 هجری قمری از گیلان استفتائی رسید به نجف، راجع به کسی که زمین خرید بشرط الخیار، بعد مرد، حالا زوجه‌اش می‌‌تواند اعمال فسخ بکند؟ حالا یا مستقلا یا با رضای ورثه و بعد از فسخ آیا این زوجه از ثمن این زمین بعد از فسخ و رجوع این زمین به ملک بایع، آیا از ثمن این زمین ارث می‌‌برد یا نه؟ سید یزدی جواب داد نه، از ثمنی که در مقابل زمین است ارث نمی‌برد. شیخ الشریعة گفت از ثمن در مقابل زمین ارث می‌‌برد. هرکدام هم یک رساله‌ای نوشتند. یعنی خود سید یزدی رساله ننوشت، شیخ عبدالله مامقانی رساله‌ای نوشت به نفع سید یزدی. شیخ الشریعة رساله نوشت به نفع قول خودش که از تمام ثمن ارث می‌‌برد. اسمش را گذاشت ابانة المختار من ارث الزوجة عن العقار بعد الاخذ بالخیار. شیخ عبدالله مامقانی هم رساله‌ای نوشت قول سید یزدی را ترجیح داد.

بحث، ‌بحث مشکلی است، مبانی باید در آن لحاظ بشود. دیگر فرصت نیست که ما این بحث را دنبال کنیم، موکولش می‌‌کنیم ان‌شاءالله به یک فرصت دیگر و در این‌جا با همه دوستان خداحافظی می‌‌کنیم و همه را به خدا می‌‌سپاریم.

اللهم کن لولیک الحجة بن الحسن صلواتک علیه و علی آباءه فی هذه الساعة و فی کل ساعة ولیا و حافظا و قائدا و ناصرا و دلیلا و عینا حتی تسکنه ارضک طوعا و تمتعه فیها طویلا و صلی الله علی محمد و آله الطاهرین.