

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين و صلي الله علي سيدنا محمد و آله الطاهرين

خلاصه بحث گذشته

در جلسه گذشته بیان شد که باید بررسی کنیم آنچه را مالک از مستأجر به عنوان سرقفلی دریافت می‌کند، چه وجه فقهی دارد؟ قبل از او آنچه را که مستأجر اول از مستأجر دوم به عنوان سرقفلی می‌گیرد را بررسی کردیم و گفتیم چهار صورت دارد که باز خوب است اشاره‌ای کنیم؛ صورت اول (طبق بیانی که خودمان تنظیم کردیم ولو در جایی این چهار صورت را ندیدم مطرح شده باشد) اینکه به جهت وصفی که در این مکان به وجود آمده، این مستأجر اول از مستأجر دوم سرقفلی می‌گیرد، که اگر این باشد این منحصر می‌شود به همان حق پیشه. مانند اینکه یک کسی است در جایی 20 - 30 سال قنادی کرده، شیرینی فروشی داشته و مردم زیاد به این مکان مراجعه می‌کنند حالا اگر این بخواهد به دیگری اجاره بدهد و فرض این است که حق اجاره هم دارد در مقابل این صفت که الآن موجود شده یک پولی را دریافت می‌کند.

صورت دوم: مستأجر اول به جهت اینکه مستأجر اول است یک اولییتی نسبت به مستأجر دیگر پیدا می‌کند و گفتیم عرف می‌گوید اگر کسی خانه‌اش را به دیگری اجاره داد، بعد که مدت اجاره تمام شد، این مالک باز می‌خواهد خانه را به دیگری اجاره بدهد، عرف برای این مستأجر اول یک اولییتی را قائل می‌شود و بیايد در مقابل رفع ید از حق خودش، پولی را از مستأجر دوم بگیرد.

صورت سوم: این است که یک مستأجری از اول می‌آید با مالک یک مدت طولانی جایی را اجاره می‌کند با حق اجاره به غیر می‌گوید من 50 سال از شما اینجا را اجاره می‌کنم، حق اجاره به غیر هم داشته باشم، اینجا وقتی می‌خواهد به غیر اجاره بدهد آقایان می‌فرمایند مال الاجاره را نمی‌تواند از مال الاجاره‌ای که خودش به مالک می‌دهد بیشتر قرار بدهد، اما می‌تواند در مقابل اجاره‌ی به غیر، یک سرقفلی از غیر بگیرد.

صورت چهارم: این است که نه مسئله‌ی وصفی در کار است و نه اولییتی در کار است و نه شرطی در کار است، مالک خانه‌ای را به یک کسی یک ساله اجاره داده، قبل انتهاء المده، حالا مالک یک شخص دیگری را پیدا کرده که مال الاجاره‌ی بیشتری می‌دهد، مستأجر می‌گوید اگر می‌خواهی من قبل انتهاء المده خانه را برگردانم یک پولی به من بده.

در این چهار صورت مستأجر می‌آید از مستأجر دیگر یا از خود مالک سرقفلی می‌گیرد که ما حکم دو صورتش را قبل از تعطیلات گفته بودیم و دو صورتش باقی مانده که بعد عرض می‌کنیم ان شاء الله. ولی اینجا در بحثی که شروع کردیم، این است که آیا مالک ابتداءً جایی را بخواهد اجاره بدهد، می‌تواند غیر از مال الاجاره یک چیزی را به عنوان سرقفلی از مستأجر بگیرد یا نه؟

اخذ وجه توسط مالک به عنوان سرقفلی

یک فرعی را خواندیم و گفتیم امام (رضوان الله تعالی علیه) فرموده‌اند در تحریر، در مسئله هشتم: «للمالك أن يأخذ أي مقدار شاء بعنوان السرقفلية من شخص ليوجز المحل منه»^[1]؛ مالک می‌تواند یک مبلغی را به عنوان سرقفلی بگیرد تا اینکه آن محل را به مستأجر اجاره بدهد. در اینجا بیایم طبق راه اول درستش کنیم (از آن چهار راه گذشته در آن بحث گذشته بیان شد) و بگوئیم اینکه امام فرموده: «للمالك أن يأخذ» در صورتی است که یک وصفی هم باشد. در نتیجه می‌گوئیم اینجا سه چیز است (1) عین (2) منفعت (3) وصف. منفعتش را می‌بریم در عقد اجاره، اما وصفش را می‌آورد در سرقفلی و سرقفلی‌اش را می‌گیرد.

ظاهر عبارت مرحوم امام در این مسئله اطلاق دارد یعنی نمی‌فرمایند در جایی که وصفی محقق و موجود باشد «للمالك أن يأخذ أي مقدار شاء بعنوان السرقفلية». باز این کلمه‌ی سرقفلی را من بیشتر معنا کنم، در بعضی از تعابیر آمده که سرقفلی یعنی مالی که در مقابل آن «يقفل المكان له» است یعنی این مکان برای این قفل می‌شود و اختیارش با این آدم است. حالا اینجا اینکه امام می‌فرمایند «للمالك أن يأخذ أي مقدار شاء»، بگوئیم ظاهرش این است که حتی هیچ وصفی هم وجود ندارد، یک مغازه‌ای را مالک تازه درست کرده و به مستأجر می‌گوید من این سرقفلی‌اش را به شما می‌دهم.

ما وقتی می‌گوئیم سه عنوان داریم: مکان (خصوصاً در مکان‌های تجاری. در مکان‌های مسکونی اصلاً بحث سرقفلی در عرف وجود ندارد، شما خانه‌ای را بخواهید بفروشید، یا بیع است یا اجاره، اصلاً چیزی به نام سرقفلی خانه معنا ندارد. در مکان‌های تجاری و کسب و کار معنا دارد)، یکی منفعت و عنوان سوم را آیا بیائیم منحصر کنیم به این صفت؟ اگر منحصر به صفت کنیم باید این مغازه یک مدتی از آن گذشته باشد تا اتصاف به این صفت پیدا کرده باشد در حالی که الآن در عرف اینطور نیست بلکه می‌گویند سرقفلی اینجا را می‌فروشیم. سرقفلی که فروخته شد در اینکه آن کسی که سرقفلی را می‌خرد، حق دارد به دیگری اجاره بدهد این بحثی ندارد.

بعد یک بحثی می‌آید روی اینکه حالا این مالک عین چه می‌شود و لذا امروز هم در بازار یک مغازه‌ای را که می‌فروشند یک نفر سرقفلی‌اش را به دیگری می‌فروشد یا به دیگری اجاره می‌دهد، اما می‌گوید برو از مالک اصلی هم اجازه بگیر، لذا مالک اصلی هم خودش یک پول جداگانه‌ای می‌گیرد. ما باید این را از جهت فقهی و صناعی دقت کنیم و ببینیم چکار کنیم؟

دیدگاه محقق خویی در مسأله

یک عبارتی را از مرحوم خوئی در بحث گذشته خواندیم که من تأمل کردم در این عبارت، به نظرم قابل مناقشه است، من دو مرتبه عبارت را می‌گویم و ببینید که آیا این مناقشه‌ی ما وارد است یا خیر؟ مرحوم خوئی می‌فرمایند: «السكنی فی مکان من دار أو دکان»؛ سکنای در یک جا سه صورت دارد؛ گاهی مالک اباحه می‌کند که می‌شود عاریه، گاهی اجاره می‌دهد که دیگری می‌شود مالک منفعت، یک حدّ وسطی هم دارد «عن حقّ متخلّل بین الامرین و حدّ متوسط بین المرحلتین»؛ متوسط بین این دو تاست، نه عاریه است و نه اجاره، می‌گوئیم چیست؟ «إنما هو حقّ محض متعلق بالسكنی فی هذا المحلّ»، بعد ایشان این مطلب را باز می‌کند، من به نظرم می‌رسد که یک مطلب ابداعی است که ایشان دارد؛ زیرا در کلمات دیگران این را ندیدم.

ایشان می‌فرمایند ما یک چیزی اینجا داریم که این مالک نه دکانش را فروخته، نه اجاره داده، فقط سکنای اینجا را در اختیار دیگری قرار می‌دهد و این یا بعقد مستقل است و یا بشرط فی ضمن العقد است، به عقد مستقل یعنی مالک می‌گوید «اسکنتك هذه الدار مدة كذا»، اگر مالک آمد به شخصی گفت «اسکنتك هذه الدار مدة كذا» مرحوم خوئی فرموده‌اند این شخص مالک منفعت نمی‌شود، شاهدش چیست؟ شاهدش این است که این آدمی که اینجا حق سکنی پیدا کرده، حق اینکه این سکنی را به

دیگری اجاره بدهد ندارد.

در مالکیت منفعت (یعنی مستأجر) هر مستأجری اگر مالک اجازه داده باشد، می‌تواند منفعتی که خودش مالک شده را به دیگری منتقل کند، این یک. در اجاره اگر مستأجر مُرد اجاره به هم نمی‌خورد این ملکیت منفعت این خانه به ورثه‌اش منتقل می‌شود، اما اینجا اینطور نیست، این حق سکنی را این آقا دارد تا یک مدتی هم که مالک برایش معین کرده نه می‌تواند اجاره بدهد اولاً، و نه اگر مُرد به ورثه‌اش منتقل می‌شود ثانیاً.

بعد می‌فرمایند از طرف دیگر اگر مالک در این مدت بخواهد از این عقد رجوع کند جایز نیست، ما روی اصالة اللزومی که در جمیع عقود داریم و در جای خودش تحکیم کردیم که الاصل اللزوم، اصل هر عقدی لزوم است و روی آن اصالة اللزوم می‌گوئیم «عقد السکنی لازم»، پس مالک هم نمی‌تواند رجوع کند. لذا می‌فرماید این سکنی یا بعقد مستقل است یا اینکه اشتراط در ضمن یک عقدی است.

می‌فرماید: «یمكن جعله و اشتراطه بشرط صریح أو ضمنی ارتکازی فی ضمن عقد من العقود»، مثال می‌زند اگر کسی خانه‌اش را به مشتری بفروشد، به مشتری می‌گوید من یک ماه حق سکنی در این خانه داشته باشم، حالا بعوض یا مجاناً، می‌فرماید اینجا این شرط درست است بایع خانه‌اش را به مشتری فروخته و به مشتری می‌گوید من یک ماه حق سکنی داشته باشم حالا یا بعوض یا مجاناً، اینجا این شرط را می‌فرمایند درست است، این آدمی که الآن شرط کرده حق سکنی دارد این را از مشتری اجاره نکرده و لذا این یک ماه را خودش نمی‌تواند به دیگری اجاره بدهد! این منفعت خانه ملک مشتری شده لذا این مالک که گفته یک ماه در اینجا سکنی داشته باشم حق اجاره دادن ندارد، فقط یک حق سکنی برای خودش قرار داده.

بنابراین می‌فرمایند راه دوم این است که این حق السکنی با یک شرطی باشد، بعد اگر شک کردیم این شرط نافذ است یا نه؟ «المؤمنون عند شروطهم» اطلاقش چنین شرطی را می‌گیرد. باز مسئله را یک مقدار توسعه می‌دهند می‌فرمایند گاهی این شرط در ضمن عقد ایجار است یعنی شرط سکنی، در مثال قبلی در ضمن عقد بیع بوده اما می‌فرماید «ربما يشترط هذا العقد فی ضمن عقد الايجار فيستأجر الدكان مثلاً و يجعل لنفسه حق السکنی»، مستأجر یک دکانی را اجاره می‌کند و برای خودش حق سکنی قرار می‌دهد، می‌فرماید «و هذا يكون على وجوه»، این وجوهی دارد که وجه اولش این است که «يكون الشرط هو السکنی نفسه»، شرط این است که خودش ساکن باشد «فمتی رفع اليد يرتفع الحق»، اگر خودش رفت حق برطرف می‌شود و مالک هم می‌تواند به دیگری اجاره بدهد این یک. دو: سکنای اعم از خودش و شخص دیگری که این مستأجر می‌خواهد در اختیار او قرار بدهد یعنی فيجعل الحق و لمن يجعل له هذا الحق و ينقله إليه».

صورت اول این شد که سکنی برای خودش و صورت دوم سکنی اعم از خودش و دیگری است.

بعد می‌فرماید اینجا «يتصور بل يقع كثيراً فی الخارج على قسمین» اینجایی که مستأجر یک سکنای اعم را به عنوان شرط قرار می‌دهد می‌فرماید دو قسم است؛ قسم اول: این است که مالک می‌خواهد این خانه را تعمیر کند یا دکانش را تعمیر کند، بعد از تعمیر مثلاً به یک قیمت خیلی بالایی اجاره بدهد و مستأجر پول تعمیر مغازه و دکان را به مالک می‌دهد، در مقابل اینکه حق سکنای وسیعی داشته باشد، به یک مال الاجاره هم اتفاق پیدا می‌کنند، اما حق اضافه کردن به مال الاجاره در سال‌های بعد ندارد ولو قیمت سوقیه بالا برود. اینجا مستأجر حق سکنی پیدا می‌کند اولاً، این حق سکنایش مجانی نیست در مقابل پولی است که به مالک می‌دهد و مالک (یعنی صاحب مغازه) این سرقفلی را مالک می‌شود. بعد می‌فرمایند اینکه مشتری در اینجا حق سکنی پیدا می‌کند می‌شود «حق کسائر الحقوق له مالیه عقلائیة و قابل للنقل إلى الغير بیع أو ارث و نحوهما»؛ می‌فرماید در چنین فرضی که حق سکنای اعم دارد، یک. در مقابل این حق سکنی پولی به مالک داده، دو. این حق سکنی دیگر حق دائمی برای مستأجر است می‌تواند بفروشد و می‌تواند بعد از مُردنش به ورثه‌اش به ارث برسد.

بنابراین فرض اول این شد که سرقفلی یک حقّ سکناى عام در مقابلش پولی به مالک می‌دهد و این حق سکنى قابل ارث و بيع به مستأجر دوم و سوم هست.

قسم دوم: می‌فرماید «يشترط على المالك حقّ السكنى كى يستقر ولا ينتقل من محله الى الآخر»، يك مستأجرى دكان را از مالک اجاره می‌کند و می‌گوید به شرطی که اینجا بمانم منتهی در مقابل این حق سکنى پولی به مالک نمی‌دهد و می‌گوید هر سال من قیمت روز آن را به شما می‌دهم، شرط می‌کند به دیگری اجاره ندهی و به خودم اجاره بدهی. اینجا اگر مالک چنین شرطی را قبول کرد می‌فرمایند مالک در مقابل این حق پولی نگرفته، اما حق اینکه این آدم را از اینجا بیرون کند و حق اخراج ندارد، حق اینکه مال الاجاره را زیاد کند ندارد. حالا این مستأجر در این فرض هم آیا می‌تواند حقّ خودش را به دیگری منتقل کند؟ باز می‌فرمایند اگر حقّ سکنى مربوط به شخص خودش باشد نمی‌تواند، اما حقّ سکنايى که شرط کرده اعم از خودش و دیگری باشد می‌تواند به دیگری منتقل کند.^[2]

ارزیابی دیدگاه محقق خویی

عرض بنده این است که مرحوم خوئی آمدند یک چیزی را به عنوان حق سکنى تصویر کردند، اولاً آمدند یک عقد مستقل برایش درست کردند و می‌فرمایند اسم عقد المستقل چیست؟ عقد السکنى است ما در اسم خیلی گیر نداریم، ولی عرضم این است که آیا این عقلائی است و آیا عقلاً غیر از اجاره و مسئله‌ی منفعت اجاره و ملکیت منفعت، یک چیز دیگری به نام حق السکنى قائل‌اند؟! ما بیاویم بعد بگوئیم این یک عقد مستقلى می‌شود، عقد مستقلش این است که بگوید «اسکنتک هذه الدار مدة كذا»، او هم بگوید قبلت، بگوئیم این بيع نیست، اجاره نیست، یک چیزی اگر بيع نباشد و اجاره نباشد به چه ملاکی اینجا می‌نشیند؟! بعد عرض می‌کنم خود این عنوان سکنى یک عنوان مستقل عقلايى نیست که عقلاً می‌گویند یک چیز سومى هم به نام سکنى داریم. مالک، خانه را به مشتری می‌فروشد و به مشتری می‌گوید من یک ماه در این خانه بمانم، مشتری هم به او اجازه می‌دهد و برایش اباحه می‌کند، ما غیر از اباحه المكان للسکنى یا اجاره المكان للسکنى یک شقّ سومى نداریم که بگوئیم این شقّ سوم است!

اما ایشان این را مقدمه قرار دادند برای اینکه از دل این حق السکنى سرقفلى را درآورند، فرمودند وقتی حق السکنى به نحو شرط می‌شود یا شرط است فى ضمن البيع و یا شرط است فى ضمن الاجاره، اینجا به نظر من در اینکه می‌گویند شرط در ضمن اجاره اصلاً تعبیر به حق السکنى معنا ندارد، این آقا می‌گوید من می‌خواهم خانه را از شما اجاره کنم، دو صورت هم مطرح می‌کند، یک صورت اینکه می‌گوید من مال الاجاره را تا صد سال سالی هزار تومان قرار بدهم، اما در مقابل این یک پولی هم به شما به عنوان سرقفلى می‌دهم، این را چه کسی گفته اسمش حق السکنى است؟! این برای اینکه قیمت اجاره تغیر نکند این پول را می‌دهد، این عوض است در مقابل اینکه قیمت اجاره بالا نرود.

صورت دوم هم یک شرطی کرده که هر سال قیمت سوقيه‌ی اینجا را به شما بدهم، اینکه می‌گوید قیمت سوقيه را به شما بدهم به این معناست که مدت اجاره نامحدود است و آقایان در کتاب الاجاره هم می‌گویند اگر شما بگوئید این خانه را به تو اجاره دادم تا هر وقت می‌خواهی بمانی، هر سال مطابق قیمت روز آن بدهی، می‌گویند اجاره درست است.

بنابراین اشکالی که من دارم این است که شما آمدید این را به عنوان مقدمه قرار دادید بر اینکه برسید به مسئله‌ی حق السکنى در حالی که در این موردی هم که وارد شده تعبیر حق السکنى اصلاً درست نیست و بگوئیم اسم این را سرقفلى بگذاریم. سرقفلى هست و در آن تردیدی نداریم، ولی این عنوان سکنى را بگوئیم این سرقفلى ماهیتش همین حق سکنى است، نه! این سرقفلى به اعتبار این است که قیمت اجاره بالا نرود و یا به اعتبار اینکه این اجاره طولانى باشد.

بين اینکه بگوئیم این اجاره طولانى است یا حقّ السکنى برای من باشد فرق وجود دارد، اینکه بگوئیم حقّ السکنى، سکناى خودی

و اعم از خودش و دیگری، این می‌گوید اگر به تو اجازه دادم ایجار به غیر را، ایجار به غیر هم بده، فرق نمی‌کند آنجا یک کسی یک سال خانه را اجاره کرده و بعد از یک سال هم می‌خواهد به مالک برگرداند منتهی می‌گوید من در این یک سال بتوانم به دیگری هم اجاره بدهم، اینجا کسی می‌گوید که این حق السکنی وجود دارد؛ این مالک منفعت است و اجازه دارد که این منفعت را به دیگری هم منتقل کند.

علی ای حال در یک نگاه انسان وقتی این فرمایش مرحوم خوئی را می‌بیند، می‌گوید «هذا امرٌ بدیعٌ جدیدٌ»، یک عقد جدیدی ایشان درست کرده به نام عقد السکنی و آمده مسئله‌ی سرقفلی را به این عنوان تحلیل کرده، اما عند الدقه همین اشکالاتی که کردیم و این نکاتی که عرض کردیم بر ایشان وارد می‌شود.

وصلی الله علی محمد و آله الطاهرين

[1] □ «للمالك أن يأخذ أيَّ مقدار شاء بعنوان السرقفلية من شخص ليؤجر المحل منه، كما أن للمستأجر في أثناء مدة الإجارة أن يأخذ السرقفلية من ثالث للإيجار منه إذا كان له حق الإيجار.» تحرير الوسيلة، ج 2، ص: 615، مسأله 8.

[2] □ «السكنى في مكان من دار أو دكان ونحوهما قد تكون: عن إباحة من المالك و ترخيص في هذا التصرف، فهي عارية لا محالة، و للمالك الرجوع عن إجازته متى شاء.

و اخرى: تكون عن ملك لهذه المنفعة ليس لأحد حتى المالك مزاحمته فيها، و له التصرف كيفما شاء، و هذا هو باب الإجارة التي باحثنا حولها لحد الآن.

و ثالثة: عن حق متخلل بين الأمرين و حدّ متوسط بين المرحلتين، فلا هو مجرد الإذن ليكون للآذن الرجوع عن إذنه متى شاء، و لا هو ملك للمنفعة ليكون له التصرف كيفما شاء تصرف المالك في أموالهم، و إنما هو حق محض متعلق بالسكنى في هذا المحل.

و هذا الحق كما هو قابل لتعلق الجعل به ابتداءً و في عقد مستقل كما في باب السكنى، فيقول: أسكنتك هذه الدار مدة كذا أو ما دمت حياً، فتكون له السكنى لكن لا على نحو يكون مالكا للمنفعة، و لذا لا يسوغ له نقلها إلى الغير بإجارة و نحوها، و لا تنتقل إلى ورثته بعد موته لو كان الحق له خاصة أو لعنوان عام كالطلبية، و لا على نحو يتمكّن المالك من الرجوع، لفرض لزوم العقد، كما في الوقف.

فكذلك يمكن جعله و اشتراطه بشرط صريح أو ضمني ارتكازي في ضمن عقد من العقود، كما لو باع داره و اشترط على المشتري أن تكون له السكنى في هذه الدار شهراً إمّا بعوض أو مجاناً، لا بأن يبيعها مسلوقة المنفعة في هذه المدة، بل قد باعها بتمام منافعتها، و لذا لا يجوز له إيجارها خلال الشهر، لعدم كون المنفعة ملكاً له بل للمشتري، إلّا أنّه يجعل لنفسه حقّ السكنى، و لا ريب في نفوذ هذا الشرط عملاً بإطلاق دليله، فليس للمالك منعه عن السكنى و لا الإيجار في هذه المدة من شخص آخر.

و ربّما يشترط هذا الحقّ في ضمن عقد الإيجار، فيستأجر الدكان مثلاً و يجعل لنفسه حقّ السكنى، و هذا يكون على وجوه:

فتارة: يكون الشرط هو سكنى نفسه فقط، فمتى رفع اليد يرتفع الحقّ، و للمالك إيجاره عندئذٍ من شخصٍ آخر، إذ مورد الحقّ إنّما هو سكنى نفسه مباشرةً و قد سقط، و من ثمّ لم يكن له نقله لغيره و لا استرجاع المال الذي دفعه للمالك بإزائه إمّا على سبيل الزيادة على الأجرة، أو الزيادة في الأجرة فإنّه قد ذهب من كيسه و لا عودة فيه.

و أخرى: يكون الشرط أوسع من ذلك، فيجعل الحقّ لنفسه و لمن يجعل له هذا الحقّ، و ينقله إليه بلا واسطة أو بواسطة أو وسائط، فيكون مورد الحقّ أعمّ من المباشرة،

و هذا يتصور بل يقع كثيراً في الخارج على قسمين: فتارةً: يحتاج المالك إلى مال كثير كخمسة آلاف دينار مثلاً لعمارة دار أو بناءه دكان أو فتح محلّ و نحو ذلك ليؤجرها بعدئذٍ بقيمة لا يقدم عليها أحد قبل التعمير، فيدفع له المستأجر ذلك المال بإزاء أن يكون له حقّ السكنى بالمعنى الجامع، أي بنحو قابل للنقل بالأجرة التي اتّفقا عليها فعلاً مشروطاً بأن لا يزيد عليها في السنين الآتية و إن ترقّت القيمة السوقية أضعاف ما هي عليه الآن كما هو كذلك غالباً، فللمستأجر بعد ذلك حقّ السكنى لا مجاناً بل بأجرة معينة لا تزيد أبداً، قد حصل على هذا الحقّ بإزاء المبلغ الذي دفعه أولاً المعبر عنه بالسرقفلية، و هو حقّ كسائر الحقوق له مالية عقلائية و قابل للنقل إلى الغير ببيع أو إرث و نحوهما بمقتضى الاتفاقية. و إذا كان قد اشترى هذا الحقّ من أرباح سنته و جب عليه خمسة في آخر السنة بقيمته الفعلية التي ربّما تزيد على ما اشتراه به، و ربّما تنقص، و ربّما يتساويان.

و تارةً أخرى: يشترط على المالك حقّ السكنى كي يستقرّ و لا ينتقل من محلّه إلى آخر، و لكن كلّ سنة بقيمتها الفعلية، و لا يلزم حينئذٍ دفع شيء إليه مسبقاً، فلو وافق المالك على هذا الشرط و رضي بالحقّ لم يكن له بعدئذٍ إخراجه و لا زيادة الأجرة زيادةً فاحشة أضعاف الأجرة السوقية، لكونه بمثابة منعه عن حقّ السكنى المفروض ثبوته له، و إنّما له الزيادة بالمقدار المتعارف حسب القيمة الوقتية.

ثمّ إنّ هذا الحقّ إذا كان ثابتاً له بالمعنى الجامع الأعمّ من المباشرة كما هو المفروض ساغ له نقله إلى الغير و أخذ السرقفلية منه كما في الصورة السابقة. و أمّا إذا كان خاصاً به بحيث لا يقبل النقل فليس له ذلك. نعم، له أن يأخذ حينئذٍ شيئاً بإزاء رفع اليد و إسقاطه الحقّ بإفراغ المحلّ و إخلائه كي يتمكّن المستأجر الجديد من مراجعة المالك و الاستئجار منه، إمّا مع السرقفلية أو بدونها. و هذا شيء آخر غير السرقفلية كما لا يخفى. «موسوعة الإمام الخوئي، ج30، ص: 511-513.