

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

موضوع بحث: ماهیت «سرقفلی»

بحث در این است که سرقفلی چیست، بیع‌اش (یا حتّی بعضی از فقها راجع به اینکه تخمیس باید بشود) از نظر فقهی چه صورتی دارد؟ بنا شد مقداری درباره موضوعش صحبت کنیم. در مورد سرقفلی همان‌گونه که در کلمات محقق خویی نیز آمده، سرقفلی را در همه‌ی موارد عرف اعتبار نمی‌کند. مثلاً در خرید و فروش خانه نمی‌آیند مسئله‌ی سرقفلی خانه را مطرح کنند، بلکه معمولاً سرقفلی را مربوط به مغازه، محل تجارت و محل کسب مطرح می‌کنند.

اگرچه این چنین است (یعنی الآن عرف و عقلاً سرقفلی را در همه‌ی موارد به کار نمی‌برند)، اما می‌توانیم تعریف را به گونه‌ای مطرح کنیم که عمومیت پیدا کند به این معنا که یک ملک داریم (منظورمان از ملک عین است)، یک عین داریم و یک منفعت داریم و یک شیء سومی می‌توانیم اعتبار کنیم. در یک مغازه عینش متعلق برای خرید و فروش قرار می‌گیرد، منفعتش متعلق برای اجاره قرار می‌گیرد، بعد یک عنوان دیگری اینجا وجود دارد که ما بگوئیم وصف برای این عین است یا اصلاً کاری نداشته باشیم به اینکه وصف برای عین باشد. در سرقفلی معمولاً می‌گویند این همان حق پیشه‌ی ماست، یک کسی که می‌گوید من 20 سال اینجا کار کردم و در اثر کار من رونق پیدا کرده، این مغازه را الآن از اینجا که بروم هر کسی بیاید به اعتبار اینکه اینجا آشناست و محل برای کار است، حقّی برای خودش قائل می‌شود که از آن تعبیر می‌کنند به حقّ پیشه یا حق کسب.

در اثنای بحث روشن می‌کنیم که سرقفلی ممکن است مقداری اعم از این هم باشد و این‌گونه نیست که سرقفلی منحصر به حقّ پیشه باشد، اما برای اینکه مطلب روشن باشد می‌گوئیم یک کسی که در یک جایی کار می‌کند، 20 سال است که کار می‌کند، یک عین وجود دارد که مال مالک اوست، یک منفعت وجود دارد که آن منفعت را هم همین مستأجر مالک شده با عقد اجاره. غیر از این، آیا یک وصفی وجود دارد یعنی این عین، اتصاف به یک صفتی پیدا کرده که این صفت متعلق برای ملک قرار می‌گیرد، که از این صفت در اینجا به سرقفلی تعبیر می‌کنیم. مالک هر کسی باشد کار نداریم؛ چون در این قسمت بحث کاری نداریم که چه کسی مالک است، می‌گوئیم یک مغازه‌ای 20 - 30 سال است که نانوا می‌کند یا شیرینی فروشی می‌کند. غیر از منفعتی که متدرّجاً حاصل می‌شود، یک وصف عرفی برای این مکان محقق شده که آن وصف خودش متعلق برای ملکیت قرار می‌گیرد و قابلیت برای نقل و انتقال دارد.

کلامی از مرحوم حاج آقا مصطفی خمینی

مرحوم حاج آقا مصطفی خمینی در یکی از بحث‌هایش می‌گوید من یک رساله‌ی مستقله در سرقفلی نوشته‌ام که این رساله الآن در حکومت طاغوت ایران هست، چون وقتی ایشان در نجف بوده این را می‌نوشت، می‌گوید مکتوبات دیگر را هم آنجا گرفتند

بردند (و همان جا نفرینی هم می‌کند بر حکومت ظالم پهلوی). ایشان می‌گویند ما قائلیم به اینکه اوصاف متعلق برای ملکیت قرار می‌گیرد یعنی همان‌گونه که «الانسان مالک للعین»، یک. همان‌گونه که «الانسان مالک للمنفعة»، دو، حالا اگر یک عینی یک وصفی را هم پیدا کرد زائد بر این عین، آن هم متعلق برای ملکیت قرار می‌گیرد.

این یک بیان برای سرقفلی، که طبق این بیان باید موضوع سرقفلی را یک امر محقق خارجی بگیریم و بگوئیم یک عینی باید باشد، این عین دارای وصفی شده باشد تا سرقفلی معنا داشته باشد و لذا یک کسی در بیابان مغازه درست کند، این مغازه که هنوز محل رفت و آمد نیست و کسی به آن مراجعه نمی‌کند، این اتصاف به وصفی پیدا نکرده که بخواهد مسئله‌ی سرقفلی‌اش مطرح باشد.

خانه هم همینطور، یک کسی مالک است و استفاده‌ی شخصی از آن می‌کند و غیر از آن استفاده‌ی عمومی در آن نیست، لذا آن هم سرقفلی معنا ندارد. سرقفلی جایی است که یک عینی باشد، وصفی پیدا کرده باشد و این وصف متعلق برای خرید و فروش و متعلق برای نقل و انتقال باشد. این بیان فقط مبتنی است بر اینکه بگوئیم در مالکیت همانطوری که انسان مالک عین و منفعت می‌شود، مالک صفت هم می‌شود، بگوئیم هر کسی مالک این مغازه است، این مغازه که 30 - 40 سال این صفت را هم پیدا کرده، مالک این صفت هم است.

فرض دوم درباره موضوع سرقفلی

بیان دوم این است که ما کاری نداریم به اینکه آیا جایی صفتی باشد یا نباشد، سرقفلی یک اعتباری است که برای یک مکان می‌کنند. مثلاً اگر کسی جایی را اجاره کرد ولو برای مدت کم، یک یا دو سال، بگوئیم برای بعد از این مدت همین مستأجر، اولی از دیگران است. بحث سرقفلی را در کتب فقهی معمولاً در آخر بحث اجاره آوردند، خود مرحوم خوئی و دیگران در تنمهی بحث اجاره این را آوردند، ما در بحث اجاره این را داریم که امام (رضوان الله علیه) نیز (که هشت فرع در مورد سرقفلی دارند)، در همان فرع اول و دوم فرمودند اگر کسی خانه‌ای یا مغازه‌ای را به دیگری اجاره داد، ولو این اجاره طولانی مدت باشد، بعد اِنتهاء الاجارة مستأجر هیچ حقی ندارد، بلکه واجب است که مستأجر بیاورد این خانه یا مغازه را تخلیه کند، یک. اگر تخلیه نکرد ضامن اجرة المثل آن مدتی است که غصب کرده، دو. اگر تخلیه نکرد و این خانه به یک آفة سماویة یا بتلف سماوی از بین رفت، ولو این مقصر هم نبوده، ولی چون ید او ید عدوانی است، باز این مستأجر ضامن است.^[1] این قانونی است که همه‌ی فقها بر آن اتفاق دارند و کسی هم تردیدی ندارد.

اما اگر گفتیم که عرف می‌گوید کسی که یک جایی را به صورت طولانی مدت اجاره کرد (مثلاً 20 سال یا 10 سال اجاره کرده، پنج سال هم طولانی است)، آیا این مدت طویله عرفاً برای این مستأجر حقی می‌آورد یا خیر؟ چه حقی؟ بگوئیم عرف می‌گوید اگر این مالک بعداً بخواهد این خانه را به همین قیمت متعارف اجاره بدهد، این مستأجر احق از دیگران و اولای از دیگران است. این یک فرض که ما بگوئیم اصلاً کاری به وصف نداریم.

الآن در این مثال ببینید می‌بینیم در خانه و مغازه و همه چیز؛ اینکه در این مدت وصفی پیدا کرده باشد نیست، می‌گوئیم خود اینکه کسی بیاورد جایی را اجاره کند، عرف می‌گوید بعد که مدت اجاره تمام می‌شود این مستأجر با شرایطی، حتی با اضافه‌ی قیمتی که موجد می‌خواهد از مستأجر جدید بگیرد و این هم حاضر است، اولای از دیگران است و در مقابل این حق اولویتش یک پولی بگیرد. عرب‌ها از این سرقفلی تعبیر به «خلو» می‌کنند، همان «تخلیه». «حق السکنی» تعبیر دیگری است، ولی تعبیر رایجی که عرب‌ها از سرقفلی دارند می‌گویند «حق الخلو»، این مستأجر بگوید من اولای از شمای مستأجر دوم هستم. می‌خواهی اجاره نکنم و تو اجاره کنی، یک پولی به من بده، بگوئیم این عنوان سرقفلی دارد.

فرض سوم درباره موضوع سرقفلی

فرض سوم این است که نه مسئله‌ی وصفی در کار است و نه حقّ عرفی در کار است، بلکه مستأجر به موجب شرط می‌کند می‌گوید من اینجا را از شما اجاره می‌کنم، بعد این هم فروضی دارد؛ یک فرضش این است که می‌گوید من می‌خواهم مدتّ طولانی اجاره کنم مثل 20 سال، یک پولی به شما می‌دهم برای اینکه این مدت طولانی به من اجاره بدهید و اجاره‌ام را کم کنید، این در جاهایی است که از جهت اقتصادی به صرفه باشد، این می‌آید غیر از مال الاجاره، پولی را به این مالک می‌دهد برای اینکه در این مدت استحقاق ماندن در اینجا را داشته باشد، به مالک هم می‌گوید من به تو پولی می‌دهم به من حقّ ایجار به غیر هم بده، اگر خواستم به شخص ثالث اجاره بدهم شخص ثالث هم بخواهد به رابع اجاره بدهد بتواند، بعد اینجا مستأجر با شرطی که با مالک می‌کند، یک حقّ پیدا می‌کند که اسمش را می‌گذاریم سرقفلی، بعد این مستأجر که می‌خواهد همین خانه را به همان مبلغی که اجاره کرده (چون بیش از آن مبلغ نمی‌تواند اجاره بدهد)، به مستأجر دوم می‌گوید اگر می‌خواهی اینجا را تخلیه کنم و به تو اجاره بدهم، این مقدار سرقفلی باید به من بدهی، حالا می‌تواند بیش از آنچه که خودش به مالک داده، چون در اثر پولی که به مالک داده یک حقّ را پیدا کرده می‌گوید این حقّ را به تو می‌فروشم، از مالک این حق را به ده میلیون خریده و به مستأجر دوم می‌فروشد بیست میلیون، دوم به سوم می‌فروشد سی میلیون.

در این فرض سوم مستأجر با شرطی که می‌کند شرط کرده که من یک مدتّ طولانی اینجا باشم بخواهم به دیگری هم اجاره بدهم غیر از اجرت المسمایی که هر ماه به تو می‌دهم، یک پولی به مالک می‌دهم و اسمش را می‌گذارد سرقفلی.

فرض چهارم سرقفلی

بگوئیم مستأجر چنین شرطی نکرده بلکه آمده یک جایی را به عنوان مدت طولانی اجاره کرده مثلاً 20 سال، اجرت المسمایش هم معین کرده، منتهی در این اثناء مالک یک کسی را پیدا کرده که حاضر است سه برابر او اجاره بدهد. می‌آید به مستأجر اول می‌گوید من یک پولی به تو می‌دهم تو اینجا را تخلیه کن و برو، بگوئیم چون مستأجر یک حقّ برای ماندن داشته تا آخر مدتّ، برای رفع ید از حقّش، یک پولی را از مالک می‌گیرد، می‌گوئیم این چه عنوانی دارد؟ می‌گوئیم عنوان سرقفلی دارد.

پس ما سرقفلی را با این بیانی که عرض کردیم، به چهار صورت از جهت ماهیت می‌توانیم مطرح کنیم: (1) بگوئیم عین باید یک وصفی پیدا کند و این پول در مقابل آن وصف است که همین تعبیر می‌شود به حقّ پیشه، حق زراعت و لازم نیست در خانه و دکان هم باشد، در زمین مزروعی زارع می‌گوید من حقّ زراعت و حقّ ریشه دارم. بنابراین تاجر می‌گوید من حقّ پیشه دارم و زارع می‌گوید من حق ریشه دارم، یعنی اجاره‌اش را داده و زمین را هم قبول دارد که مال مالکش هست، ولی می‌گوید یک چیزی به نام حق ریشه دارم.

(2) اینکه بگوئیم بحث از صفت نیست، عرف می‌گوید کسی که یک جایی را اجاره کرد، در اجاره‌ی بعد مستأجر اول اولای از دیگران است.

(3) بگوئیم مستأجر بایاد برای مدت طولانی اجاره کند و شرط کند چنین حقّی را داشته باشد، من اگر خواستم به دیگری اجاره بدهم، بدهم و در مقابل اینکه خودم بخواهم تخلیه کنم، از مستأجر دوم پولی بگیرم.

(4) فرض چهارم این است که اصلاً شرطی هم نبوده و این مدت اجاره‌اش می‌گوید من برای تخلیه و دادن به مستأجر دوم پول می‌گیرم، ببینیم این چهار صورت کدام یک از جهت فقهی قابل تصحیح است و کدام یک قابل تصحیح نیست.

بررسی فرض اول سرقفلی

فرض اول مسئله‌اش روشن است، اگر واقعاً غیر از عین و منفعت یک وصف دیگری پیدا کنیم و این وصف متعلق برای ملکیت قرار بگیرد، بگوید من مالک این وصفم (مثلاً می‌گوید من مالک این وصف پیشه‌ای که اینجا الآن هست می‌باشم، این مکان در طول این مدت یک رونقی پیدا کرده که در اثر کسب و کاری است که من می‌کنم، و من مالک این وصف در اینجا هستم). این بحث روشن است که این ملکیت به آن تعلق پیدا می‌کند و قابلیت نقل و انتقال هم دارد.

اشکال: ممکن است کسی بگوید اصل وصف درست است، اصل اینکه شما نسبت به او مالک هستید و سلطنت و حق دارید درست است، اما به چه دلیل قابل نقل و انتقال است؟ به بیان دیگر؛ ما قبلاً گفتیم اگر در یک جا حق وجود دارد و ما شک داریم که قابلیت نقل و انتقال دارد یا نه؟ قابلیت اسقاط دارد یا نه؟ اصل عدم آن است، اصل این است که قابلیت ندارد، لقائل آن یقول که اینجا هم همینطور باشد، یک صفتی هست و شما نسبت به این صفت حق پیدا می‌کنید، اما از کجا قابلیت نقل و انتقال دارد؟

پاسخ: ما قبلاً که بحث حق و حکم را مطرح کردیم، یک راهی را برای شما روشن کردیم و آن این است که گفتیم این قابلیت صلح دارد و «کلّ ما یجری فیہ الصلح فهو قابلٌ للنقل و الانتقال و الاسقاط»، پس ما از راه صلح درستش می‌کنیم یعنی ما باشیم با قطع نظر از صلح و جریان صلح می‌گوئیم اصل عدم نقل و انتقال است، استصحاب می‌کنیم عدم نقل و انتقال را، استصحاب هم یک اصل عملی است، ولی خود جریان صلح بمنزلة الاماره می‌ماند، اماره است بر اینکه اینجا نقل و انتقال ممکن است.

اگر جایی پیدا کردید که صلحش ممکن نشد مانند باب احکام (در باب احکام صلحش ممکن نیست، من بگویم شما الآن نذر کردید که این کار را انجام بدهید و وفاء به نذر بر شما واجب است، در مقابل این وجوب وفای نذر شما، من این پول را می‌دهم و با شما مصالحه می‌کنم قابل صلح نیست، احکام قابلیت صلح و تعلق صلح را ندارد)، قابلیت نقل و انتقال نیز وجود ندارد، اما هر چه که قابلیت صلح را داشت، می‌گوئیم قابلیت نقل و انتقال و قابلیت اسقاط را هم دارد. بنابراین، ما اگر این راه را برویم، بحث مالکیت اوصاف را مطرح کنیم این مسئله‌اش روشن است و بحثی ندارد.

قسم دوم این است که بگوئیم این یک حق عرفی است، عرف می‌گوید کسی که یک جایی را اجاره کرد، یک احقی نسبت به دیگران پیدا می‌کند. باز ببینید خودتان می‌توانید برای سرقفلی شق پنجم و ششم درست کنید یا خیر.

وصلی الله علی محمد و آله الطاهرين

[1] «استئجار الأعیان المستأجرة دكة كانت أو داراً أو غیرهما لا یوجب حدوث حق للمستأجر فیها بحيث لا یكون للمؤجر إخراجہ بعد تمام الإجارة، و کذا طول مدة بقائه و تجارته فی محل الکسب أو کون وجاهته و قدرته التجاري الموجبتين لتوجه النفوس إلى مکسبه لا یوجب شيء منها حدوث حق له علی الأعیان، فإذا تمت مدة الإجارة یجب علیه تخلية المحل و تسليمه إلى صاحبه، فلو بقي فی المكان المذكور مع عدم رضا المالك کان غاصبا عاصیا، و علیه ضمان المكان لو تلف و لو بأفة سماویة، كما علیه أجرة مثل المكان ما دام کونه تحت یدہ و عدم تسليمه إلى مالکة.» تحرير الوسيلة، ج2، ص: 614، مسأله 1.