

بسم الله الرحمن الرحيم

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

خلاصه بحث گذشته

سخن در بررسی سرقفلی (و آنچه در زمان ما به عنوان سرقفلی متداول است) می‌باشد. دو نوع سرقفلی مطرح می‌شود؛ یک نوع سرقفلی‌ای که یک مستأجر از مستأجر دیگر می‌گیرد که این را مفصل بحث کردیم و نکات اجتهادی و فقهی‌اش را هم مطرح کردیم. بحث دوم بحث سرقفلی است که مالک از مستأجر می‌خواهد بگیرد. در بحث اول سرقفلی‌ای که یک مستأجر از مستأجر دیگر می‌گیرد، اما در این بحث دوم ببینیم خود مالک می‌تواند علاوه بر مال الاجاره، چیزی را به عنوان سرقفلی از مستأجر بگیرد یا خیر؟

نوع دوم سرقفلی؛ میان مالک و مستأجر

مرحوم امام (رضوان الله تعالی علیه) (در مسائل مستحدثه‌ی تحریر دارند) در بحث سرقفلی، هشت مسئله را بیان می‌کند که در مسئله هشتم می‌فرماید «للمالك أن يأخذ أيّ مقدار شاء بعنوان السرقفلية من شخصٍ ليوجز المحلّ منه»^[1]؛ مالک می‌تواند یک مقدار و مبلغی را به عنوان سرقفلی از کسی بگیرد تا محل را به او اجاره بدهد یعنی مالک علاوه بر اینکه با مستأجر مغازه‌ی خودش را عقد اجاره می‌بندد (و یک مال الاجاره‌ای هم از مستأجر می‌گیرد)، چیز دیگری هم می‌تواند به عنوان سرقفلی بگیرد.

منتهی این را مطرح نفرمودند که بعد از اینکه مدت اجاره تمام می‌شود، این سرقفلی را به مستأجر برگرداند یا نه؟ که ظاهر مسئله این است که نه، سرقفلی را از مستأجر می‌گیرد و سرقفلی اینجا هم برای مستأجر می‌شود و اگر مالک بعداً بخواهد به دیگری اجاره بدهد، این مستأجر اول می‌تواند بگوید سرقفلی اینجا برای من است (که ظاهر مسئله همین است)، نه اینکه بگوئیم حالا که مدت اجاره تمام شد، مستأجر گفت آقای مالک مدت اجاره تمام شد و پولی را که به عنوان سرقفلی به شما دادم را به من بدهید، نه!

در باب رهن، اگر مستأجر یک وثیقه‌ای را پیش موجر قرار بدهد، بعد که مدت اجاره تمام شد، موجر باید وثیقه را به مستأجر برگرداند، اما اینجا بحث وثیقه و رهن نیست، مالک می‌گوید اینجایی که من می‌خواهم اجاره بدهم، سه چیز وجود دارد؛ یکی عین مال خارجی است، دوم منفعتش است، سوم سرقفلی اینجا است. مالک می‌گوید من به شرطی به تو اجاره می‌دهم که سرقفلی اینجا را از من بخری که در نتیجه، سرقفلی را به این مستأجر می‌فروشد، مدت اجاره مستأجر هم که تمام شد و خواست برود، سرقفلی اینجا برای خود مستأجر است.

نکته‌ای که باید توجه داشت آن است که در گذشته بحث در جایی بود که یک مستأجری که موجر به او حق ایجار داده، (مثلاً یک

مستأجری است که 50 سال یک جایی را اجاره می‌کند و موجر به این مستأجر حق ایجار نیز داده، حال این مستأجر به مستأجر دوم می‌گوید اگر می‌خواهی زودتر تخلیه کنم و این مکان در اختیار تو باشد، علاوه بر مال الاجاره باید اینقدر به من سرقفلی بدهی، ما قبلاً گفتیم از یکی از طرق اربعه؛ هبه مشروط، معوضه، جعاله و صلح قابل تصحیح است و مفصل مطرح کردیم. اینجا دیگر بحث مستأجرها نیست، بلکه بحث مالک از یک طرف و مستأجر اول است. مالک مغازه‌اش را اجاره داده و می‌گوید مثلاً ده سال، پنج سال، اصلاً یک سال، ماهی این مقدار باید به من اجاره بدهی، اما سرقفلی اینجا را نیز باید از من بخری.

البته در بازار امروز و در بین مردم، اگر کسی سرقفلی را خرید، طبعاً مال الاجاره خیلی کم می‌شود یعنی هیچ وقت در بازار نمی‌گویند اجاره‌ی اینجا به صورت متعارف ماهی دو میلیون است، غیر از دو میلیون یک چیز دیگری هم به عنوان سرقفلی بدهید (مثلاً صد میلیون بدهید)، چنین چیزی عقلایی نیست. آنچه وجود دارد این است که وقتی مستأجر از مالک سرقفلی را می‌خرد، می‌شود مالک سرقفلی و وقتی مالک سرقفلی شد، اجاره به جای دو میلیون می‌آورد روی پانصد هزار تومان منعقد می‌کند یعنی اثرش این است که مال الاجاره را کم می‌کند (ظاهراً در کشور عراق این‌گونه نیست یعنی در بعضی از کشورها خود سرقفلی یک چیز جدایی دارد و اجاره هم جدا، اما در ایران این‌گونه است که کسی که سرقفلی را در کنار اجاره به کسی می‌فروشد، مال الاجاره را کم می‌کند)، اما از جهت فقهی فرقی نمی‌کند مال الاجاره کم بشود یا نشود، ما باید یک صورت فنی برای این بیع سرقفلی در اینجا درست کنیم.

بررسی حق پیشه بودن سرقفلی

در اینکه سرقفلی همان حق کسب و پیشه است یا نه؟ عبارات مختلف است، برخی می‌گویند سرقفلی همان حق کسب و پیشه است. به عنوان مثال؛ یک مغازه‌ای در بازاری در بورس یک کالایی قرار می‌گیرد که خیلی مشتری پیدا می‌کند که این می‌شود سرقفلی این مغازه. وگرنه یک مغازه‌ای را در بیابان درست کنند برایش سرقفلی مطرح نمی‌کنند، اما بعضی‌ها هم می‌خواهند بگویند بین سرقفلی و حق کسب و پیشه فرق وجود دارد. باید دید این فرق‌ها چی هست؟ باز از اصل موضوع خودمان خارج نشویم که مالک می‌خواهد علاوه بر اینکه این خانه یا مغازه‌اش را اجاره بدهد یک چیزی هم به عنوان سرقفلی بگیرد.

فرق‌های میان سرقفلی و حق پیشه

پنج فرق بین سرقفلی و حق کسب و پیشه هست؛ فرق اول: این است که حق کسب و پیشه یک حق تدریجی الحصول است که با کار فرد و حسن شهرت وی تدریجاً در محل مورد اجاره حاصل می‌شود؛ چه در قرارداد ذکر شده باشد و چه نشده باشد مانند اینکه شخصی یک جایی را شیرینی فروشی می‌کند و این رونق می‌گیرد و بعداً هم تا صد سال کسی اینجا شیرینی فروشی بزند و شیرینی خراب هم بزند، مردم از او می‌خرند به اعتباری که وجود دارد، منتهی می‌خواهد بگوید حق کسب و پیشه یک حق تدریجی است، اما سرقفلی یک مفهوم حقوقی است که تابع قرار داد است یعنی اگر در قرارداد ذکر نشود هیچ حقی برای مستأجر متصور نیست، لذا سرقفلی قطعی الحصول و به محض پرداخت مبلغ یا مال از جانب مستأجر به موجر به وجود می‌آید. خلاصه آنکه؛ سرقفلی یک امر قطعی الحصول است، اما حق کسب و پیشه یک امر تدریجی الحصول است.

فرق دوم: مقدار حق سرقفلی مشخص است، اما میزان حق کسب و پیشه از ابتدا قابل محاسبه نیست، یک حق کسب و پیشه ده ساله است که یک ارزشی دارد، 15 ساله ارزش دیگری دارد، اما سرقفلی مشخص است.

فرق سوم: سرقفلی قابل ضمان است، اما حق کسب و پیشه قابلیت ضمان ندارد.

فرق چهارم: سرقفلی قابل توقیف است یعنی از حقوق مالی بوده و جزء اموال غیر منقول است و با تقدیم دادخواست تأمین خواسته یا تقاضای توقیف از طریق اجرائیات اداره ثبت اسناد قابل توقیف است، اما حق کسب و پیشه قابل توقیف نیست.

فرق پنجم: حق پیشه فقط در امور تجاری است، ولی سرقفلی اعم از تجاری و مسکونی است. هر چند بیشتر در محل تجاری بروز دارد.

کلامی از محقق خویی

بیانی را عرض کنیم که ریشه‌اش در کلمات مرحوم خوئی است که با این بیان روشن می‌شود که آیا این فرق‌ها درست است یا خیر؟ آن بیان این است که یک خانه یا یک مغازه متشکل از سه چیز است؛ عین، منفعت و اوصاف. مرحوم خوئی می‌فرماید: «السكنی فی مکانٍ من دارٍ أو دکانٍ قد تكون عن إباحة من المالك»^[2]؛ گاهی اوقات مالک به کسی می‌گوید تو بیا در منزل من سکنی داشته باش نه عقد و نه اجاره‌ای است که این می‌شود عاریه، «و للمالك الرجوع عن اجارته متى شاء و أخرى تكون عن ملك لهذه المنفعة»؛ گاهی اوقات کسی که در خانه‌ای سکنی می‌گیرند، برای این است که مالک منفعت است، «لیس لأحد حتی المالك مزاحمة فیها و له التصرف کیف ما شاء»، این اجاره است یعنی اگر کسی از طریق اجاره مالک منفعت مکانی می‌شود، این منفعت را هر گونه بخواهد تصرف می‌کند و مالک هم می‌تواند با او مزاحمت کند.

پس تا اینجا یک فرضش عاریه شد، یک فرض اجاره شد. بعد می‌فرماید یک شقّ سومی هم داریم «و عن حقّ (یعنی تصرف و سکنی)، متخلّل بین الامرین و حدّ متوسط بین المرحلتین، فلا هو مجرد الإذن لیكون للآذن الرجوع عن إذنه متى شاء و لا هو ملك للمنفعة لیكون له التصرف کیف ما شاء و إنما هو حقّ محض متعلق بالسكنی فی هذا المحل»؛ می‌فرماید یک شقّ سومی داریم کسی حقّ سکنی در یک محلی پیدا می‌کند؛ نه از باب عاریه است و نه از باب اجاره، اما حقّ سکنی هم دارد.

ایشان می‌فرماید: «هذا الحق كما هو قابلٌ لتعلق الجعل به ابتداءً و فی عقدٍ مستقل، كما فی باب السکنی اسکننک هذه الدار مدة کذا أو مادمت حياً، فتكون له السکونة لكن لا علی نحوٍ یكون مالکاً للمنفعة» تا می‌رسد به اینکه «فکذلک یمکن جعله و اشتراطه بشرطٍ صحیحٍ أو ضمنی ارتکازی فی ضمن عقدٍ من العقود»؛ می‌فرماید این سکنی نیز قابلیت جعل استقلالی را دارد در یک عقد مستقل، می‌گوید «اسکننک هذه الدار»، نتیجه‌اش این است که این مالک سکنی می‌شود و نه مالک منفعت، لذا نمی‌تواند به دیگری اجاره بدهد.

حال این سکنی را همان طوری که بالاستقلال و بعقد مستقل مطرح می‌کنند، گاهی اوقات به صورت ضمنی و اشتراط مطرح می‌کنند، «کما لو باع داره و اشترط علی المشتري أن تكون له السکنی فی هذه الدار شهراً»؛ (این فرعی که ایشان فرمودند را خوب دقت کنید، به نظر من اگر این فرع را خوب دقت کنید، کُنه ماهیت سرقفلی برایتان روشن می‌شود) کسی خانه‌اش را به دیگری می‌فروشد، شرط می‌گذارد که من یک ماه از سکنای این خانه استفاده کنم، آیا این شرط درست است یا نه؟ بله، درست است. آیا این شخصی که فروشنده‌ی خانه است بعد که فروش واقع شد مالک منفعت خانه می‌شود؟ نه، هیچ مالکیت منفعت ندارد، چه کسی مالک منفعت است؟ آن مشتری که این خانه را خریده، هم مالک عین است و هم مالک منفعت است، فقط صاحب این خانه (بایع) گفته یک ماه سکنای این خانه را به من بده یعنی این یک حقّ سکنایی دارد برای مدّت یک ماه.

سخن در این است که این سکنی چیست؟ سکنایی که عنوان منفعت را ندارد یعنی مالک نیست، عنوان عین را هم ندارد، این معلوم می‌شود متعلق یک عنوان دیگری است که از این عنوان تعبیر به سرقفلی می‌شود. فعلاً کاری نداریم به اینکه این درست است یا نه؟ باز برگردیم به فرمایشی که مرحوم حاج آقا مصطفی داشتند که بگوئیم در سرقفلی انسان مالک اوصاف می‌شود، وصف خانه این است که در آن سکنی داشته باشد، وصف مغازه این است که انسان تجارت داشته باشد، بگوئیم این مالک غیر

از اینکه مغازه را اجاره می‌دهد، سرقفلی او را هم بفروشد.

در گذشته بیان شد که این مسئله در باب وقف خیلی ثمره دارد، اگر یک عینی موقوفه است، آیا سرقفلی عین موقوفه را می‌شود خرید و فروش کرد یا نه؟ بله. آنچه قابلیت خرید و فروش ندارد عین موقوفه است، آن عین خارجی‌اش است وگرنه اوصافش به عنوان سرقفلی مانعی ندارد. کسی بگوید این زمین وقف برای مسجد است، ولی سرقفلی‌اش برای من است اشکالی ندارد.

دیدگاه برگزیده درباره فرق میان سرقفلی و حق پیشه

واقعش این است که بین سرقفلی و حق کسب و پیشه خیلی فرق وجود دارد. در سرقفلی لازم نیست در مغازه‌اش کار شده باشد تا بگوئیم حق کسب و پیشه، حق تدریجی است و حق سرقفلی حق فعلی است، ما می‌گوئیم در سرقفلی کاری به حق کسب و پیشه نداریم، حق کسب و پیشه حتی 20 تا 30 سال باید بگذرد تا یک انسانی حق کسب و پیشه پیدا کند، اما سرقفلی نه، شما در سرقفلی صفت این عین را مورد معامله قرار می‌دهید، لذا حق کسب و پیشه فقط در مغازه معنا دارد، اما سرقفلی هم در مغازه معنا دارد و هم در خانه معنا. بنابراین، بین سرقفلی و حق کسب و پیشه فرق وجود دارد یعنی سرقفلی یک اعتبار خاص عقلایی است. عقلاً می‌گویند: «إن المالك كما أنه مالكٌ للعین، مالكٌ للمنفعة»، یک چیز سومی هم وجود دارد که این مالک آن است و آن اوصاف است که از آن تعبیر به سرقفلی می‌شود.

از این رو، روشن شد که بین سرقفلی و حق کسب و پیشه فرق است. حالا که فرق هست، مالک خانه یا مغازه‌اش را که می‌خواهد اجاره بدهد، سرقفلی آن را می‌خواهد بفروشد (اگرچه سرقفلی در خانه متعارف نیست، بلکه در مغازه‌ها می‌آورند)، چه مغازه‌ای که روز اولش هست و چه مغازه‌اش سال دهم هست، هر دو از نظر سرقفلی یکسان هستند، اما مسئله حق کسب و پیشه یک مسئله‌ی جدایی از مسئله سرقفلی است.

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، ج2، ص615، مسأله8.

[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 ثالثه: عن حق متخلل بين الأمرين و حد 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 مالاً للمنفعة، و لذا لا يسوغ له نقلها إلى الغير بإجارة و نحوها، و لا تنتقل إلى ورثته بعد موته لو كان الحق له خاصةً أو لعنوان عام كالطلبية، و لا على نحو يتمكّن المالك من الرجوع، لفرض لزوم العقد، كما في الوقف. فكذاك 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 بالمنفعة في هذه المدة، بل قد باعها بتمام منافعتها، و لذا لا يجوز له إيجارها خلال الشهر، لعدم كون المنفعة ملكاً له بل للمشتري، إلّا أنه يجعل لنفسه حق 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.» موسوعة الإمام الخوئي، ج30، ص511-512.