

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

خلاصه بحث گذشته

بحث در این است که آیا مالک می‌تواند مالی را به عنوان سرقفلی از مستأجر بگیرد یا خیر؟ در بحث گذشته فرمایش مرحوم خوئی را مطرح کردیم و به این نتیجه رسیدیم که ما از نظر عقلایی چیزی به نام حق السکنی نداریم، یک عنوانی که عنوان اباحه نباشد، چون در اباحه، لزوم وجود ندارد، اگر کسی استفاده‌ای از یک مکانی را برای دیگری مباح کرد (یک طلبه‌ای به طلبه‌ای دیگر گفت از این اتاق منزل من استفاده کن)، اباحه لزومی ندارد، هر آنی که پشیمان شد یا عذرش را خواست می‌توانست، بگوید از امروز من اجازه نمی‌دهم.

و غیر از مسئله‌ی اباحه یا مسئله‌ی اجاره ما یک شقّ سومی که بگوئیم عنوان حق السکنی وجود دارد (که مرحوم خوئی تصویر فرمودند و یک عقد السکنی هم مترتب بر این مطرح کردند که ما چیزی به نام عقد السکنی داریم که این هم برای خود من جدید بود)، به نظر ما از نظر عقلایی چنین چیزی وجود ندارد. ما بالأخره اگر بخواهیم یک عقدی یا یک حقّی احداث کنیم، این یا باید عقلایی باشد و یا لااقل یک امر تعبّدی شرعی باشد، اینجا نه تعبّد شرعی در کار است و نه یک امر عقلایی در اینجا مطرح است. ما بین عقلاً مراجعه کنیم و بگوئیم شما غیر از مسئله‌ی اجاره یک چیز دیگری را تصویر می‌کنید؟ می‌گویند نه.

حالا ما این فرمایش مرحوم آقای خوئی را که مطرح کردیم عمدتاً برای این بود که در اوّل بحث سرقفلی گفتیم اگر بگوئیم مکان یک وصفی دارد و این شخص همان‌طوری که مالک عین و مالک منفعت است، یک شقّ سومی داریم که مالک وصف است، در آن بحث‌ها این وصف را گفتیم عبارةً أخرایش همین حق السکنی است، با این تحقیقی که ارائه دادیم نتیجه این می‌شود که این صفت که متعلّق برای ملکیت قرار می‌گیرد، نمی‌تواند حق السکنی باشد؛ زیرا حق السکنی اصلاً وجودی جدای از مسئله‌ی اباحه و جدای از مسئله‌ی اجاره ندارد، حق السکنایی که بگوئیم نه اباحه است و نه اجاره، ما اصلاً چنین چیزی نداریم. پس باید این وصف در جهت دیگری باشد، حالا در جهت دیگر مثل آن حقّ پیشه، آنچه از آن تعبیر می‌کنند حقّ پیشه، حق ریشه، همین چیزهایی که گاهی اوقات ذکر می‌شود که متعیّن در او می‌شود.

تبیین کلمه «سرقفلی» و بیان فروض آن

کلمه «سر» یک تعبیری است که در خود عرف رایج است، آنچه «سر» داده می‌شود، این «سر» مراد سر انسان نیست، بلکه یعنی اضافه، مثل اینکه می‌گوئیم آب از سر گذشت، این سر یعنی اضافه، یعنی مازاد. این اضافه و مازادی که «يقفل المكان له»، در مقابل این اضافه این است که این مکان برای او قفل شود که این فروضی دارد؛

فرض اول: یک فرضش این است که مستأجر می‌گوید من یک پولی می‌دهم مدت اجاره که تمام شد، تو حق نداشته باشی به دیگری اجاره بدهی، من بتوانم به دیگری اجاره بدهم. بنابراین یک فرض این است که مستأجر بگوید من یک پول اضافه می‌دهم که اگر مدت اجاره تمام شد، اختیار داشته باشم که یا خودم از شما اجاره کنم یا خودم به دیگری اجاره بدهم، به طوری که اصلاً این مالک صلاحیت اجاره دادن این مکان به دیگری را نداشته باشد، چیزی که الآن در زمان ما هم تقریباً همینطور است (البته در ایران می‌گویم و ظاهراً در عراق به کیفیت دیگری است). در ایران مالک وقتی مغازه‌اش را اجاره می‌دهد این سرقفلی برای این مستأجر می‌شود یعنی سرقفلی‌اش را هم به این مستأجر می‌فروشد، این مستأجر خودش بعداً می‌آید با دیگری عقد اجاره برقرار می‌کند. البته این مستأجر یا سرقفلی‌اش را به مستأجر دیگر می‌فروشد یا نمی‌فروشد، خودش می‌آید طرف اجاره با مالک قرار می‌دهد یا خودش می‌آید مستأجر دیگر را معین می‌کند و این مکان به نفع این مستأجر قفل می‌شود. برای خود مالک هم یک حق مختصری را در نظر می‌گیرند این یک فرض است.

فرض دوم: فرض دیگر این است که مستأجر یک مدت خیلی طولانی مثل 50 سال، بعد از آن حق ندارد که به دیگری اجاره بدهد، اما می‌گوید در این 50 سال شما مال الاجاره را بالا نبر، در مقابلش فقط پولی به عنوان سرقفلی به شما بدهم. ما بحث سرقفلی بین مستأجر اول و دوم را احکامش را ذکر کردیم و فروضش را ذکر کردیم و فقط دو فرضش باقی مانده که اشاره می‌کنیم. الآن می‌خواهیم این فرض را وارد شویم که مالک به چه عنوان می‌تواند سرقفلی بگیرد؟ یکی بیان مرحوم آقای خویی بود که اشکالش را ذکر کردیم، حالا خودمان دنبال این هستیم که ببینیم چه صورت فنی پیدا می‌کند.

بیان مرحوم سبزواری درباره سرقفلی

مرحوم سبزواری فروضی را ذکر کرده؛ فرض اول: این است که موجر به مستأجر بگوید من مکان را اجاره می‌دهم مثلاً به یک سال هزار دینار، بعد می‌گوید دو هزار دینار هم سرقفلی، ایشان می‌فرماید این اجاره درست است، سرقفلی گرفتنش هم درست است، در این وجه اول دیگر روشن نمی‌کند که این سرقفلی در مقابل چیست؟ و همه‌ی بحث‌ها همین است و آن فرعی که از مرحوم امام در تحریر الوسيله خواندیم «للمالك أن يأخذ»، گفتیم سؤال این است که در مقابل چه چیز «یأخذ»؟ این باید برای ما روشن شود. این فرض اول روشن نیست.

فرض دوم: این است که می‌گوید مالک مکان را به مدت مثلاً 10 سال، هر سال هم مبلغ معین اجاره می‌دهد، اما مالک برای خودش خيار فسخ قرار می‌دهد، در اثناء اجاره مالک می‌بیند که اجاره در بازار ترقی کرده، یک راه این است که بیايد از خيار فسخ استفاده کند و اجاره جدید ببندد تا پول بیشتری گیرش بیايد، راه دوم این است که به مستأجر قبل بگوید در مقابل اینکه من از حق خيار خودم استفاده نکنم و این اجاره به قوت خودش باقی باشد یک پولی به من بده، مالک پولی می‌گیرد که از خيارش استفاده نکند.

فرض سوم: اینکه می‌گوید مالک محل را به یک مدت معین و یک مقدار مبلغ معلوم اجاره می‌دهد منتهی «اشترط على المستأجر أنه إذا أخلى المحل قبل إنتهاء مدة الإيجار»؛ اگر محل را خالی کرد قبل از انتهاء مدت اجار، باید علاوه بر مبلغ اجاره یک مبلغی را به عنوان سرقفلی هم بدهد، این هم یک وجه دیگری است که تقریباً برمی‌گردد به همان وجه دوم که اگر مثلاً مستأجر آمده یک جایی را ده ساله اجاره کرده و این مالک هم خیالش راحت است ده سال هر سالی به این مبلغ، حالا شرط می‌کند بر مستأجر که اگر قبل انتهاء المدة آمدی اینجا را تخلیه کردی و عقد اجاره خواست بهم بخورد، باید یک پولی را به عنوان سرقفلی به من بدهی، از باب اینکه مستأجر دیگر گیرش نمی‌آید و برای بقیه مدت به او اجاره بدهد و اینکه اینطور تدارک دیده بشود بقیه‌ی مدت، که این هم در حقیقت برمی‌گردد به همان وجه دوم.

فرض چهارم: «أن يوجر المحل مدةً معينةً بمبلغ معلوم و يشترط على المستأجر أنه إن لم يدفع بدل الإيجار إلى مدة شهر فعليه أن

یدفع له مبلغاً معیناً بعنوان السرقة»، می‌گوید تو باید ماهی اینقدر پول به عنوان اجاره بدهی، حالا اگر مال الاجاره را تا دو ماه ندادی، این مقدار هم باید به عنوان سرقتی به من بدهی.^[1]

ارزیابی فروض محقق سبزواری

راه اول که اصلاً واضح نیست که این پول به چه عنوان گرفته می‌شود؛ اصلاً ملاک و ما بازاری برایش ذکر نشده، در سه تا راه دیگر هم مسئله‌ی سرقتی را مرحوم سبزواری از راه شرط تصحیح کرده است؛ در راه دوم موجر برای خودش خیار فسخ قرار داده و بعد به مستأجر می‌گوید اگر می‌خواهی از خیار فسخم استفاده نکنم اینقدر پول بده، راه سوم هم گفتیم در حقیقت برمی‌گردد به راه دوم. راه چهارم هم باز این است که این نیامده مال الاجاره را بپردازد، مالک هم شرط کرده اگر مال الاجاره را نپرداختی، مثلاً باید این مقدار به عنوان سرقتی به من بدهی، اینها تماماً برمی‌گردد به شرط، و ما باید سرقتی را ببینیم با قطع نظر از شرط و اشتراط می‌توانیم درست کنیم یا نه؟ به بیان دیگر؛ من اگر خانه‌ای را به دیگری اجاره دادم و گفتم این خانه را به تو اجاره می‌دهم به شرط اینکه ده میلیون به من هبه کنی، اینکه اسمش سرقتی نشد.

ما وقتی می‌خواهیم بحث سرقتی را به عنوان صناعی تحلیل کنیم از غیر باب اشتراط باید تحلیل کنیم و الا از راه اشتراط به میدان بیائیم بگوئیم خانه را اجاره دادیم و شرط کردیم که اگر تا دو ماه مال الاجاره ندادی، اینقدر باید پول بدهی، اسمش سرقتی نیست. در اشکال مرحوم آقای خوئی عرض کردیم که چیزی به نام حق السکنی نداریم و گفتیم پس این سرقتی باید بگوئیم در مقابل این است که مستأجر می‌گوید اگر 50 سال من اینجا بودم، مال الاجاره‌اش این باشد و شما مال الاجاره را اضافه نکن و من در مقابلش این پول را به شما می‌دهم، باز هم این سرقتی نیست. سرقتی که در میان عرف رایج است اینها نیست.

در بین عرف و در بازار، آنچه وجود دارد به همین تعبیری که عرض کردیم، اولاً یک بحثی داریم که بعد عرض می‌کنیم که آیا در بیع هم، سرقتی معنا دارد یا نه؟ مسلم در بیع چیزی به نام سرقتی نداریم، نمی‌شود بگوئیم این مغازه را می‌فروشیم اینقدر، بعد سرقتی‌اش را هم اینقدر می‌فروشیم. ظرف سرقتی فقط در عقد اجاره است و لذا فقهای ما هم که آمدند بحث سرقتی را مطرح کردند (هم در مستمسک مرحوم حکیم و هم در موسوعه‌ی مرحوم خوئی)، همه در تتمه‌ی کتاب الاجاره مطرح کردند برای اینکه سرقتی فقط در اجاره معنا دارد و جای دیگر معنا ندارد.

راه‌های تصحیح سرقتی

حالا که در اجاره معنا دارد اگر واقعاً یک وصفی در کار باشد، یک مغازه‌ای است که متصف به یک وصفی شده و مالک می‌گوید من این وصف را هم جداگانه می‌فروشم، مغازه‌ام را اجاره می‌دهم، عین مغازه را نمی‌فروشم، تا ده سال اجاره می‌دهم ولی این وصف را هم بخواهم بفروشم مانعی ندارد و می‌تواند بفروشد.

اما آیا در آنجایی که وصفی هم وجود ندارد، مالک می‌تواند اینجا چیزی به نام سرقتی بگیرد یا نه؟ اگر واقعاً در مقابل این باشد که سرقتی در مقابل اعطاء حق ایجار به غیر، این مانعی ندارد، بگوید من اینجا را به شما اجاره می‌دهم به حسب اولی مستأجر نمی‌تواند به دیگری اجاره بدهد، مالک بگوید اگر بخواهی به دیگری اجاره بدهی، باید سرقتی اینجا را از من بخری، در مقابل اینکه این مستأجر حق ایجار به غیر را داشته باشد.

نکته: اگر مستأجر خود را بخواهد مغازه‌اش را به ماهی هزار تومان اجاره کرده، اگر بخواهد به دیگری هم اجاره بدهد زائد بر هزار تومان، نمی‌تواند اجاره بدهد به همان مبلغ یا کمتر اجاره می‌دهد، ولی می‌تواند سرقتی دو برابر یا چند برابر آن سرقتی که

خودش به مالک داده از مستأجر دیگر بگیرد. پس غیر از مسئله‌ی صفتیت و وصفیت، یک فرض که سرقفلی خیلی خوب معنا دارد در مقابل اعطاء حقّ ایجار به غیر است. این غیر از آن مسئله‌ی فسخ در اجاره و کم و زیاد کردن قیمت است، اصلاً در آنجا می‌گوید در مقابل این شرط که شما اجاره را فسخ نکنید من یک پولی به شما می‌دهم که خود عرف هم قبول نمی‌کند.

من خیلی تأمل کردم در اینکه واقعاً چه فرض صناعی برایش درست کنیم که مسئله‌ی تخلف شرط و استفاده از خیار فسخ به میدان نیاید، «المكان يقفل له»، مالک بدون نظر این نمی‌تواند مکان را به دیگری اجاره بدهد مگر اینکه خودش رفع ید کند بگوید مالک به هر کس می‌خواهد اجاره بدهد باز سرقفلی‌اش مال خود مستأجر است، این صورت روشنی که داریم همین است. مالک اگر جایی را اجاره داد سرقفلی را در مقابل اینکه به مستأجر اعطاء کند حقّ ایجار را، در مقابل این می‌تواند پولی بگیرد و بگوید برای اینکه تو خودت بتوانی اجاره بدهی، دیگر من دخالتی در این کارها نکنم، تو بعد از اینکه مدت اجاره تمام شد بتوانی به خودت اجاره بدهی یا به دیگری اجاره بدهی، اینها مربوط به خودت باشد، می‌آید سرقفلی‌اش را در اختیار این مستأجر قرار می‌دهد.

وقتی سرقفلی یک مکانی به دیگری فروخته شد، این مشتری «یجلس مجلس المالك و له جميع اختيارات المالك»، همانطوری که مالک حق داشت به هر مستأجری به هر قیمت بدهد، حالا این مستأجری که سرقفلی را خریده چنین اختیاری را دارد، و این خیلی مسئله‌ی مهمی است و لذا ممکن است این مستأجر سرقفلی‌ای که به مالک داده یک میلیارد داده باشد، اما به مستأجر دوم می‌گوید اگر غیر از اجاره بخواهی من سرقفلی را به تو بفروشم دو میلیارد می‌فروشم، کما اینکه در بازار امروز این کار انجام می‌شود. در بازار امروز سرقفلی را مستأجر که می‌خواهد بفروشد مالک می‌فروشد یا مستأجر می‌فروشد، در مرتبه‌ی دوم و سوم مستأجر می‌فروشد و ربطی به مالک اولیه ندارد.

پس با این بیانی که ما عرض کردیم، البته هر چه هم بلدیم از سرِ سفره‌ی این بزرگان یاد گرفتیم و اینطور نیست که از جیب خودمان باشد، راهی که مرحوم خوئی طی کردند را اشکالش را متوجه شدیم، راهی که مرحوم سبزواری طی کرد هم اشکالاتش را متوجه شدیم، راه صناعی‌اش همین است که بگوئیم خود این سرقفلی، می‌فروشد برای چی؟ در مقابل چی؟ «لأنّ یجلس المستأجر مكان المجر»، همانطوری که ماجر بتواند به دیگری اجاره بدهد الآن دیگر از این به بعد این نیست که بتواند اجاره بدهد. البته آن مستأجر به هر کسی بخواهد اجاره بدهد چون عین این مال از ماجر و مالک است، یک حقّی در برابر او دارد.

وصلی الله علی محمد و آله الطاهرين

[1] «من يملك حانوتا و أمثاله و يؤجره، له أن يأخذ (السرقفلية) في أربعة موارد: الأول: أن يقول للمستأجر: إني أُؤجر هذا المحل لك لمدة سنة بألف دينار مثلاً و ان (السرقفلية) له ألف دينار. فان رضي المستأجر بذلك، فالاجارة صحيحة و لا اشكال فيها و عليه دفع السرقفلية. الثاني: ان يؤجر محلاً لشخص مدة عشر سنوات - مثلاً - لكل سنة مقدار معين، و يجعل خيار فسخ الاجارة لنفسه. و في هذا الالتئاء ارتفعت الايجارات مثلاً. فللمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بمقدار يرتضيه بعنوان (السرقفلية) حتى يبقي عقد الايجار على حاله و لا يفسخه. الثالث: ان يؤجر المحل مدة معينة بمقدار معلوم. و لكنه اشترط على المستأجر انه اذا اخل المحل قبل انتهاء مدة الايجار - فعليه - اضافة الى مبلغ الاجارة - دفع مبلغ معيّن آخر بعنوان (السرقفلية) فان رضي المستأجر بذلك، فالاجارة صحيحة و لا إشكال فيها. الرابع: ان يؤجر المحل مدة معينة بمبلغ معلوم، و يشترط على المستأجر أنه إن لم يدفع بدل الإيجار الى مدة شهر، فعليه ان يدفع له مبلغاً معيناً بعنوان (السرقفلية) و قبل المستأجر ذلك.» جامع الأحكام الشرعية (للسبزواري)، ص 643.