

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 اگر مالک بخواهد از مستأجر سرقفلی بگیرد، به چه طریقی می‌توانیم از نظر فقهی تصحیح کنیم. فرمایش مرحوم خوئی را مفصل مورد تحقیق قرار دادیم و بیان شد ایشان یک چیزی به نام حق السکنی اینجا در نظر گرفتند که برای ما قابل تصویر نیست و مناقشاتش را ذکر کردیم.

کلامی هم از مرحوم سبزواری ذکر کردیم و خلاصه‌ی عرض ما در مقابل فرمایش ایشان این شد که ما باید برای سرقفلی تحلیلی کنیم که از راه اشتراط یا مخالفت با شرط به وجود نیاید، نگوئیم چون مستأجر این شرط را کرده، مالک این پول را می‌گیرد یا اینکه قبل اِنتهاء مدة الاجارة مالک به مستأجر می‌گوید تخلیه کن، مستأجر می‌گوید اگر می‌خواهی من تخلیه کنم یک پولی می‌گیرم، اینجا اگرچه درست است و اشکالی ندارد، اما این عنوان سرقفلی را ندارد. ما سرقفلی را باید برای محل تجاری طوری معنا کنیم و تصویر کنیم که مسئله‌ی شرط، خیار شرط و مدت اجاره در ماهیتش دخالت نداشته باشد.

ممکن است جایی که مالک سرقفلی می‌گیرد، به صورت طبیعی مال الاجاره یک مقدار کم شود (البته این هم در بلاد مختلف است، در ایران به یک نحو است و در جاهای دیگر به نحو دیگری است)، اما باز از نظر تحلیل اجتهادی که این سرقفلی در واقع این پولی که به عنوان سرقفلی این مالک می‌گیرد، در مقابل چیست؟ این باز نقشی در این تحلیل ندارد.

کلام مرحوم حلی در نقد محقق خویی و مرحوم سبزواری

کلامی را مرحوم حلی در بحوث فقهیه مطرح فرموده که این اعجب است هم از کلام مرحوم خوئی و هم از کلام مرحوم سبزواری! ایشان وقتی مسئله را عنوان می‌کنند که آیا مالک می‌تواند پولی را به عنوان سرقفلی از مستأجر بگیرد یا نه؟ مسئله را می‌برند روی اینکه اگر این مستأجر از مستأجر جدید پول اضافه‌تری گرفت، یک حکمی دارد، اگر به همان اندازه‌ای که به مالک داده گرفت یک حکم دیگری دارد. اینجا وقتی با عبارت ایشان در کتاب مواجه می‌شویم، بسیار برای ما جای تعجب است مگر اینکه بگوئیم مقرر اینجا را درست تقریر نکرده و درست بیان نکرده و الا ما باشیم، اصلاً چه ربطی دارد این قضیه که مالک بخواهد از مستأجر سرقفلی بگیرد، این مستأجر آیا از مستأجر بعد بیشتر می‌گیرد یا کمتر؟ اصلاً ما نمی‌دانیم این بعداً بخواهد اجاره بدهد یا نه؟ به چه کسی می‌خواهد اجاره بدهد؟

مرحوم حلی دو سؤال مطرح می‌کند؛ سؤال اول اینکه آیا مالک از مستأجر می‌تواند سرقفلی بگیرد یا نه؟ سؤال دوم اینکه آیا مالک می‌تواند منع از ایجار محل به مستأجر جدید از ناحیه‌ی مستأجر قدیم کند یا نه؟ آیا مالک چنین حقی دارد که بگوید من

اینجا سرقفلی را می‌گیرم اولاً، و شمای مستأجر هم ممنوع هستی از اینکه اینجا را به مستأجر جدید بدهی ثانیاً، این دو سؤال را ایشان مطرح کرده است.

بعد که این را مطرح کرده می‌فرماید «و یختلف حال المستأجر»؛ حال مستأجر مختلف است، تارَةً مستأجر بیش از مبلغی که به مالک داده از مستأجر جدید بگیرد، مرةً أخرى همان مبلغ را می‌خواهد بگیرد. بگوئیم آیا اینجا سؤال اول را جواب نداده و اینها را هم مربوط به سؤال دوم ذکر می‌کند؟ سؤال دوم یکی از سؤالات مهم در بحث سرقفلی است، در جایی که مالک از مستأجر سرقفلی می‌گیرد، آیا این مالک می‌تواند این مستأجر را ممنوع از اجاره دادن این مکان به غیر کند یا نه؟

توضیح بیشتر درباره ماهیت سرقفلی

ما در بحث گذشته گفتیم نفس سرقفلی (بدون اینکه بخواهد شرطی ایجاد کند و ذکر کند؛ بدون شرط تصریحی یا شرط ارتکازی یا شرط بنایی) و ماهیت سرقفلی این است که مشتری و مستأجر (مستأجری که سرقفلی را خریده)، خود به خود چنین حقی پیدا می‌کند که اینجا را به دیگری اجاره بدهد. اگر این بیان باشد اصلاً طرح این سؤال دوم طرح سؤال باطلی است، اگر این را از سرقفلی کنار بزنیم چه فایده‌ای دارد؟ مثلاً شخصی در یک مکانی مستأجر شده و سرقفلی‌اش را خریده، تا ده سال هم اینجا را اجاره داده و تمام. بعد بگوئیم این حق اجار به غیر هم ندارد؟! این اصلاً معنا ندارد.

ما دنبال این هستیم که سرقفلی فارغ از مسئله‌ی اشتراط و طولانی بودن مدت و حق خیار هست اولاً، و ثانیاً خودش به صورت اتوماتیک و قهری، یک حقی برای مشتری مستأجر می‌آورد (که این مستأجر بتواند بعداً این مکان را به دیگری اجاره بدهد) یعنی لازم نیست که حتی در سرقفلی مشتری بگوید من سرقفلی اینجا را می‌خرم به شرطی که بتوانم اینجا را اجاره بدهم، اصلاً لزومی ندارد. کسی که مالک سرقفلی می‌شود، یک حق اجاری دارد و می‌تواند به دیگری اجاره بدهد، اما از کلام مرحوم حلی تقریباً عکس این مطلب استفاده می‌شود، ایشان می‌فرماید آیا مالک در اینجا که سرقفلی را فروخته، باز می‌تواند منع از اجار به غیر کند یا نه؟

ما یک وقتی هست که می‌گوئیم در بازار روز سرقفلی چیست؟ این را می‌خواهیم از نظر فقهی حل کنیم تمام شود، اما یک وقت است که خودمان می‌خواهیم پایه‌ای بگذاریم و بگوئیم یک چنین چیزی وجود دارد مثل پایه‌ای که مرحوم خوئی گذاشتند می‌گویند ما یک چیزی داریم به نام «حق السکنی» که این حدّ وسط است بین العاریة و بین الاجارة، نه عاریه است و نه اجاره است، بلکه یک حدّ وسطی بین این دو تاست.

ارزیابی کلام محقق خوئی و مرحوم سبزواری

محقق خوئی تصریح کردند به نام «عقد السکنی»، یک کسی خانه‌ای دارد و با یک کسی عقد می‌بندند و می‌گوید «اسنتک هذه الدار لمدة سنة»، این عقد السکنی و عاریه است؛ چون عاریه از عقود جایزه است و عقد السکنی را ایشان می‌گوید عقد لازم است، اجاره نیست؛ زیرا این شخصی که یک سال حق السکنای این خانه را پیدا کرده، نمی‌تواند منفعت یک ساله را خودش به دیگری اجاره بدهد، مالک منفعت نشده، اما ایشان می‌فرمایند ما چنین چیزی داریم، عقد السکنی و حق السکنی، ما که نتوانستیم این را تصحیح کنیم. مسئله‌ی اشتراط را هم کنار گذاشتیم، می‌گوئیم اگر یک پولی را مالک از مشتری بگیرد که سرقفلی مکانی را به او بفروشد، اما به صورت طبیعی و قهری مشتری حق اجار به غیر پیدا می‌کند نه اینکه لازم باشد اشتراطی در کار باشد، به نظر ما این خودش پایه‌ی صحیحی برای سرقفلی است.

در عرف یک چیزهایی را می‌گویند سرقفلی، ولی مسامحه است، مثلاً همین مثالی که مرحوم سبزواری زدند یک مستأجر می‌گوید من 20 سال اینجا مستأجرم، یک پولی به توی موجر می‌دهم که مال الاجاره را زیاد نکنی، تا سال بیستم یک نواخت از من بگیری، سال بیستم که اجاره تمام می‌شود، این مستأجر باید اینجا را خالی کند و هیچ حقی هم ندارد. البته فکر نکنم عرف چنین چیزی را به عنوان سرقفلی قبول داشته باشد. این باز نکته‌ی دوم است که در ماهیت سرقفلی عرف می‌گوید مستأجر بعد انقضای مدّة الاجاره نیز، یک علقه و یک حقی نسبت به این مکان دارد به نام سرقفلی، سرقفلی‌اش مال این است و می‌تواند به هر کسی خواست بفروشد یا هبه کند، بعد از مردنش سرقفلی چیزی است که به ارث می‌رسد، به ورثه می‌رسد و اصلاً مدت ندارد.

مرحوم حلی دو فرض را در مسأله مطرح می‌کند؛ یکی اینکه مستأجر اول یک زیاده‌ای را از مستأجر دوم بگیرد، می‌فرماید از نظر اینکه این زیاده درست است یا درست نیست؟ همان مطالبی که درباره مستأجر گفتیم از راه هبه، صلح، هبه مشروط، هبه معوضه، جعاله، آن چهار راهی که قبلاً گفتیم یکی از آنها را می‌آوریم برای این اضافه. مستأجر اول فرضاً دو میلیون سرقفلی به مالک داده و حالا این مستأجر اول که می‌خواهد به مستأجر دوم اجاره بدهد سه میلیون به عنوان سرقفلی بگیرد. می‌گوید اضافه‌اش این چنین است، اما اگر همان مبلغ باشد، از ظاهر عبارت مرحوم حلی استفاده می‌شود که پولی را که مستأجر به عنوان سرقفلی به مالک می‌دهد، در ذمه‌ی مالک به عنوان القرض است.

من نمی‌دانم در عراق اینطور بوده؟ ایران ما که این چنین نیست، سرقفلی را که مستأجر پولش را به مالک می‌دهد، برای مالک می‌شود (مثل بقیه‌ی اموالش) و این‌گونه نیست که بگوئیم زمانی باید رد کند، اما ایشان می‌گویند این به صورت قرض در ذمه‌ی مالک قرار می‌گیرد، بعد می‌فرماید مستأجر اول اگر آمد همین مبلغ را از مستأجر دوم گرفت، مستأجر دوم هم بعداً می‌آید همان که در ذمه‌ی مالک اول بوده از مالک می‌گیرد، اگر خواست تخلیه کند و برود.

عبارت مرحوم خوئی و محقق سبزواری به خوبی دلالت دارند که آنچه را مالک از مستأجر می‌گیرد عنوان قرض ندارد، اصلاً این بیع است، مالک می‌گوید من سرقفلی اینجا را به شما فروختم، این می‌شود مال مشتری، آن پولی هم که مشتری در مقابل این سرقفلی می‌دهد به بایع، مالک و موجر، می‌شود ملک او، نه اینکه در ذمه‌ی او قرار بگیرد.

بنابراین، باید توجه داشت که سرقفلی به عنوان قرض در ذمه‌ی مالک نیست یعنی نباید بگوئیم این بایع موجر، در ذمه‌اش هست هر وقت مستأجر اول گفت دارم تخلیه می‌کنم و مدت اجاره تمام شده پولم را بده، یا مستأجر دوم به مستأجر اول پول داده و بگوئیم مستأجر دوم بیايد سراغ این مالک بایع موجر، اینها نیست، سرقفلی یک مکانی، یک اعتباری است که عقلاً می‌کنند برای یک مکانی جدای از عین و جدای از منفعت، حتی جدای از حق پیشه.

ما گفتیم یک مواردی مستأجر یا خود مالک، اینقدر کار کرده که این مکان عین دارد، صفت دارد، منفعت دارد، یک وصفی را پیدا کرده و در اثر این وصف هم خیلی رفت و آمد می‌شود و مشتری زیاد می‌آید، اما گفتیم همه‌ی سرقفلی‌ها اینطور نیست، بعضی از سرقفلی‌ها برای مغازه تازه‌تأسیس است و اصلاً رفت و آمدی آنجا نبوده، ما گفتیم اینجا می‌خواهیم سرقفلی را تصحیح کنیم اینجایی که وصفی هم وجود ندارد، باز عقلاً می‌گویند این سرقفلی این دکان را به شما فروختم به این مبلغ.

بنابراین همه این موارد باید در ماهیت سرقفلی ملحوظ باشد. نکته‌ای که امروز عرض کردیم این است که سرقفلی، قرض در ذمه‌ی مالک نیست و تعجب است از مرحوم حلی که چطور اینجا مسئله‌ی قرض را مطرح کردند.^[1]

وصلی الله علی محمد و آله الطاهرين

[1] «المستأجر و السرقفلیة: و یختلف حال المستأجر «فمرة» یؤجر المحل علی غیره مع أخذ زیادة علی ما دفعه إلی المالك

«و ثانية» يأخذ نفس المبلغ المدفوع و هو في مفروض المثال مائتا دينار. أما لو أخذ زيادة على ما دفعه كأن يأخذ المستأجر القديم ثلاثمائة دينار من المستأجر الجديد فتجري في المائة دينار الإضافية جميع الوجوه المتقدمة في القسم الأول من السرقفلية من الهبة، أو الجعالة، أو الصلح. (فراجع ص 122). و أما نفس المبلغ المدفوع لو أخذه من المستأجر الجديد فلا طريق لنا لتصحيح هذا الأخذ إلا على الحوالة، لأن للمستأجر القديم هذا المبلغ في ذمة المالك و هو مائتا دينار و حيث يأخذ المستأجر القديم المبلغ من المستأجر الجديد فهو يحوله بالمبلغ على المالك، و هكذا يفعل كل مستأجر سابق مع المستأجر اللاحق. و في الحقيقة أن لكل مستأجر يشغل المحل مبلغا قدره مائتا دينار بذمة المالك فهو حين خروجه من المحل مخير بين الرجوع فيه الى المالك ليتسلمه منه، أو ليتسلمه من المستأجر الجديد و يحوله على المالك لأخذ ما له بذمته. كل هذا و للمالك كامل الحرية في ملكه لو شاء أجاز الإجارة و بقي المبلغ بذمته للمستأجر الجديد و إلا دفع المبلغ و أخرج المستأجر الجديد لأن الناس مسلطون على أموالهم. و قد يقال: بأن مالك المحل لا يمكنه من الوقوف في طريق هذه المعاملة الجديدة بين المستأجرين الجديد و القديم و ذلك لأن أخذه للمال من المستأجر الأول هو في الحقيقة تخويل له بالإيجار لمن يريد عند تركه للمحل و يكون هذا شرطا ضمنيا في أثناء العقد و لا وجه لمنع المالك بتقريب: أن الناس مسلطون على أموالهم، لأن السلطنة في مفروض هذا العقد محدودة طبقا للشرط الضمني الذي قبل به و سجله علي نفسه في ضمن عقد الإيجار. و الجواب عن هذا الاعتراض- بأنا سبق و أن أغلقنا باب هذا النوع من الشروط الضمنية كما عرفت تفصيله في بيان القسم الأول من السرقفلية لأن المالك قد أخذ المال من المستأجر قرضة بذمته و إزاء هذه القرضة منحه حق الأسبقية و الجلوس في المحل، حيث يتنافس عليه المستأجرون، و أما بعد ذلك فيكون للمستأجر الحق بإيجار المحل لمن يشاء فهذا غير مستفاد من العقد بحيث يسجل المالك على نفسه أن لا يخرج من يؤجر عليه المحل بعد تركه للمحل. نعم لو كان العرف في بلدة يرون ذلك بحيث يكون قبض المالك للسرقفلية في الحقيقة إذنا منه للمستأجر بإعطائه الحرية في الإيجار لمن يريد كأن يكون هذا المعنى شرطا ضمنيا في نظرهم فإن المؤمنين عند شروطهم و لا بد من الإمضاء. و هناك طريقة تصحح هذا النوع من السرقفلية بحيث يكون المالك ملزما بإمضاء الإجارة الجديدة من المستأجر القديم لو أراد ترك المحل تلك الطريقة تنحصر في الالتفات بإبراز الشرط في ضمن العقد كأن يصرح به و ان كان التصريح به يكون على نحوين: في أحدهما يكون باطلا، و في الآخر يكون صحيحا. أما صورة البطلان فهي: فيما لو أخذ منحه هذا الحق من صلاحيات الإيجار للغير شرطا للقرض و الذي هو شرط في نفس العقد، لأن المالك حين إيجاره للمحل إلى المستأجر الأول اشترط عليه باقراضه المبلغ المذكور و هو مائتا دينار، و هنا لو التفت المستأجر و أخذ شرط منحه صلاحية الإيجار لمن يريد في ضمن عقد القرض كان هذا الشرط باطلا كأن يقول المالك للمستأجر: أجرتك المحل بخمسين دينارا سنويا و اشترط عليك إقراضي مائتي دينار ما دمت جالسا في المحل- فيقبل المستأجر الإجارة المذكورة بقوله. قبلت. و وفاء بالشرط المذكور يقرضه المبلغ و يشترط عليه في ضمن عقد القرض الجديد بأن له كامل الحرية في إيجار المحل لمن يشاء فلو قبل المالك هذا الشرط لكان باطلا لأنه شرط يجر نفعا للمقرض و هو ملحق بالربا كما تقدم بيان بطلان مثل هذا. و أما صورة الصحة فهي كما لو أوقع المستأجرون الإيجار على النحو التالي: كأن يقول المالك للمستأجر- أجرتك المحل بخمسين دينار سنويا و شرطت عليك أن تقرضني مائتي دينار و في الوقت نفسه فقد شرطت على نفسي بأن لا أمنعك من إيجار المحل لمن تشاء عند انتهاء مدتك أو قبلها- فيكون هذا الشرط الذي يعود نفعه إلى المستأجر شرطا في عقد الإجارة لا في عقد القرض و إنما أخذ هذا الشرط و نفس القرض شرطا في عقد الإجارة فلا مانع منه من هذه الجهة. و لكن هذا كما عرفت مخرج على التصريح بهذا الشرط، أما لو لم يصرح به و بقي الموضوع موكولا إلى كونه من شروط التبان- كما لا يبعد كون السرقفلية في هذه الأيام المخرجة على هذا القسم الثاني من هذا النوع من الشروط حيث لم يصرح بمنح صلاحية إيجار المحل للمستأجر بل يوكل إلى التبان- فقد تقدم الإشكال فيه، و ان المالك يبقى مسلطا على ماله و له الحق في فسخ الإجارة الجديدة و دفع ما بذمته إلى من أخذت منه السرقفلية» بحوث فقهية (للحلي)، ص: 154- 152.