

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 این سرقفلی که مالک از مستأجر می‌گیرد، بر چه اساسی است و چگونه می‌توان آن را تصحیح کرد؟ در گذشته بیان شد که هم باید دید آنچه در بازار امروز می‌گذرد به چه نحوی است؟ و هم اینکه با قطع نظر از آنچه می‌گذرد، راه دیگری در فقه باید برای آن تصویر کرده و یک اساسی را ایجاد کنیم. بالأخره در فقه هنر یک فقیه باید همین باشد که در این مسائل بتواند یک پایه و اساسی را بگذارد، اگرچه بعداً ممکن است بر این اساس معاملاتی شکل بگیرد. بنابراین ما دنبال این هستیم که این سرقفلی را چطور تصویر کنیم؟

تا اینجا مواردی را بیان کرده و فروعاتی هم در این لابه‌لا ذکر شد، مثلاً اگر مالک پولی را از مستأجر بگیرد برای اینکه اجاره را طولانی مدت کند، مانعی ندارد و این پول ملک برای موجر هم می‌شود، اما این عنوان سرقفلی برایش صدق نمی‌کند ولو مسامحه به آن سرقفلی بگویند ولی سرقفلی نیست!

یا اینکه مالک پولی را به مستأجر بدهد که زودتر اینجا را تخلیه کند، این باز صحیح است و اشکالی ندارد، اما این عنوان سرقفلی را ندارد، یا اینکه مالک به عنوان حق السکنی پولی بگیرد که این اساس را مرحوم خوئی پایه‌گذاری کرد که مفصل مناقشه کردیم، یا اینکه مالک بیايد در مقابل این وصفی که این دکان و این محل دارد پولی بگیرد، این مغازه الآن سرچراغ شده و مشتری زیادی پیدا کرده، گفتیم این سرقفلی محل بحث، اعم از این است، این مورد را شامل می‌شود، ولی دایره‌اش وسیع‌تر است.

جمع‌بندی بحث سرقفلی

تمام سخن در این است که آیا می‌توانیم بگوئیم با قطع نظر از عین و با قطع نظر از منفعت، یک چیزی را خود عقلاً به عنوان سرقفلی در نظر می‌گیرند (لازم نیست که ما بگوئیم این سرقفلی در مقابل چی)؟ نکته‌ای که امروز روی آن تأکید می‌کنم، همین است که آیا ما می‌توانیم بگوئیم این دکان سه چیز دارد: عین، منفعت و سرقفلی. حالا دیگر لازم نیست بگوئیم سرقفلی در مقابل چی؟ می‌گوئیم عقلاً زمان ما یک چیز سومی را به نام سرقفلی اعتبار می‌کنند.

در فقه قدما می‌گفتند ما دو چیز بیشتر نداریم؛ یکی عین و یکی منفعت، یکی مالک عین است و یکی مالک منفعت می‌شود، خانه و مغازه‌اش را مالک اجاره می‌دهد، مالک عین مشخص است و مالک منفعت هم همین مستأجری است که این را اجاره کرده، اما حالا چه اشکالی دارد در زمان ما یک عنوان سومی هم به عنوان سرقفلی برای مغازه‌ها، برای دکان‌ها (نه برای خانه) تصویر

کرد یا می‌گوئیم هر جایی که عقلای زمان اعتبار می‌کنند، این یک امر اعتبار عقلایی است، یک امری است که خود عرف احداث کرده به نام سرقفلی، و نیاز به اینکه بگوئیم آیا شارع امضا کرده یا نه ندارد، این یک امر موضوعی است.

بیان دیدگاه برگزیده درباره سرقفلی

ما در گذشته (که بحث عرف را مطرح کردیم) می‌گفتیم اگر عرف می‌گوید این خون است، یا این خون نیست، شارع نمی‌آید در موضوع تصرف کند، شارع حکمش را بیان می‌کند، اما تشخیص موضوع با خود عرف است و گفتیم لازم نیست که شارع برداشت عرف را امضا کند، نیاز ندارد. اگر عرف گفت مفهوم این لفظ این است کار تمام است، نیازی نیست بگوئیم شارع آمده، شما در تمام مفاهیم عرفیه نمی‌گوئید آیا شارع این را امضا کرده یا نه؟ نیازی نیست.

در ما نحن فیه بگوئیم عرف یک موضوعی را قائل است به نام سرقفلی، که می‌گوید در این مغازه سه عنوان وجود دارد؛ یکی عین، یکی منفعت و عنوان سوم سرقفلی‌اش است. عرف این موضوع را احداث و اعتبار می‌کند یا عقلاً اعتبار می‌کنند. در بحث‌های گذشته برای اینکه از آن عناوین صفت، حق سکنی، استفاده‌ی از طولانی بودن مدت، زودتر از مدت تخلیه کردن، گفتیم اصلاً صرف اینکه کسی که سرقفلی را دارد، طبعاً حق ایجار به غیر را پیدا می‌کند، گفتیم این کافی است.

حالا فرض کنیم که این هم مورد لحاظ قرار نگیرد، سرقفلی را فروخت؛ سرقفلی چیست؟ چه لزومی دارد که شرع برای سرقفلی ماهیتی ذکر کند؟! عرف می‌گوید یک چیزی داریم به نام سرقفلی، عرف اعتبار می‌کند، حالا این سرقفلی موجب کم شدن مال الاجاره بشود یا نشود، عرف می‌گوید سرقفلی اینجا را هم فروختیم.

اگر بعد از گذشت زمان عرف آمد یک عنوان چهارمی را برای اینجا قرار داد، ما چه می‌دانیم بعد از اینکه یک مدت زمانی گذشت ممکن است عرف عنوان چهارمی قرار دهد (به قول مرحوم امام که می‌فرمود باید جلوتر از زمان برویم، یکیش همین است)، اگر فرض کنیم عرف در 50 سال دیگر آمد غیر از سرقفلی یک جهت دیگری را هم در آن مکان احداث کرد، فرض کنید مکان‌هایی هست که در گسل زلزله قرار گرفته و زلزله آنها را از بین می‌برد، مکان‌هایی هست که از گسل دور است. عرف بگوید به اعتبار اینکه از گسل دور است اینقدر پول بدهی. الآن در کشورهای خارجی یا در همین تهران مکان‌های تجاری که نزدیک به مترو هست، به همین اعتبار قرب به مترو برای خودش یک امتیاز است، گاهی اوقات این امتیاز را می‌برند روی خود عین، چه اشکال دارد این امتیازش را بفروشد.

در بعضی از آپارتمان‌های پارکینگ را از جهت زمانی می‌فروشند و یا اجاره می‌دهند، می‌گویند روزی چهار ساعت این پارکینگ را به شما فروختم، قدیم این‌گونه نبوده که زمان را بفروشند، زمان یک مکان چیزهایی است که در عرف ما احداث می‌شود و عناوینی است که به وجود می‌آید. ما در این موارد باید بگوئیم این زمان را فروخت، این چهار ساعت پارکینگ (یا از ساعت 12 شب تا 6 صبح را من فروختم) یا این شش ساعت را به شما فروختم. در ما نحن فیه عرف و عقلاً غیر از عین و غیر از منفعت یک چیزی به نام سرقفلی اعتبار می‌کنند. همین برای ما کافی است و لازم نیست که بگوئیم این سرقفلی در مقابل صفت، سرقفلی در مقابل حقّ السکنی، اینها لزومی ندارد.

بنابراین، عقلاً و عرف یک چیزی را به عنوان سرقفلی اعتبار می‌کنند که همین اعتبار، برای ما کفایت می‌کند بگوئیم اگر این اعتبار را عقلاً دارند در مقابل آنچه برای این مکان اعتبار می‌شود، پول داده می‌شود و این خرید و فروش می‌شود. بحث ما از اینجا شروع شد که می‌گوئیم در بحث لازم نیست مبیع عین باشد، بلکه مبیع می‌تواند حق یا منفعت باشد، حالا می‌گوئیم اگر یک شقّ رابعی پیدا کردیم، یک چیزی پیدا کردیم که نه عین است، نه حق و نه منفعت، اما یک عنوان مستقل و دیگری دارد، (مانند سرقفلی که یک عنوانی است که عقلاً و عرف اعتبار می‌کنند و برایش آثار بار می‌کنند، خود عرف برایش اثر بیع مترتب می‌کند و

در مقابلش پول می‌دهد)، شارع هم می‌گوید «إِذَا كَانَ يَصْدُقُ عَلَيْهِ الْبَيْعُ أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ»، اگر هم «لم يصدق عليه البيع»، آثار بیع را ندارد.

بیان مرحوم امام درباره اجاره دادن مستأجر به اکثر

در جلسه گذشته بیان شد که یکی از آثار قهری بیع سرقفلی، این است که آن کس که سرقفلی را می‌خرد چنین حقی را طبیعی و قهری دارد که به دیگری اجاره بدهد. فقها در فقه (در کتاب الاجاره) یک بحثی دارند که آیا مستأجر این منفعتی را که مالک است، می‌تواند به دیگری اجاره بدهد یا نه؟ اینجا اقوال زیاد و روایات مختلف است.

در کتاب الاجاره مرحوم والد (رضوان الله تعالی علیه)^[1] در کتاب تفصیل الشریعه^[2]، ذیل این مسئله کتاب تحریر الوسيله مرحوم امام خمینی (که به عنوان مسئله 25 مطرح کرده است) بیانی دارد. مرحوم امام می‌فرماید: «لو استأجر عیناً و لم يشترط عليه استيفاء منفعتها بالمباشرة»؛ اگر کسی یک عینی را اجاره کند و ماجر شرط استیفاء مباشری را نکند، «يجوز أن يوجرها بأقل مما استأجر و بالمساوی و بالأكثر»؛ این مستأجر می‌تواند اینجا را اجاره بدهد به کمتر یا بیشتر و یا مساوی اجاره خودش، «هذا في غير البيت و الدار و الدكان و الأجير»؛ امام می‌فرمایند این در غیر این چهار مورد است (مثلاً در زمین؛ اگر کسی زمینی را اجاره کرد برای کشاورزی، این می‌تواند به شخص دیگری اجاره بدهد به کمتر یا مساوی یا بیشتر، اما) در بیت، دار، دکان و اجیر.

«اما فيها فلا تجوز إيجارها بأكثر منه إلا إذا أحدث فيها حدثاً من تعمیر أو تبويض أو نحو ذلك»؛ اگر کسی خانه‌ای را اجاره کرد و این مستأجر بخواهد به دیگری اجاره بدهد به اکثر از آن پولی که خودش اجاره کرده، نمی‌تواند بدهد مگر اینکه خودش یک احداث کند و یک مقداری خانه را تعمیر کند و سفیدکاری کند (این یک فرض استثناء).

یک استثناء دومی هم می‌کنند: «و لا یبعد جوازها أيضاً إن كانت الأجرة من غیر جنس أجرة السابقة»؛ حال اگر اجرت از غیر اجرت سابقه باشد (مثلاً اجرت سابقه پول بوده این به یک کسی بگوید تو برای من روزی اینقدر کار کن که نتیجه‌اش شاید دو برابر آن پولی باشد که خودش به مالک می‌دهد)، می‌فرماید این هم مانعی ندارد.^[3]

من هر چه در استدلال‌ها و در این مستندات نگاه کردم، به این نکته ندیدم اشاره شده باشد که تمام این حرفها (تفصیل بین زمین و بیع و دار و ... یا «احدث فيها حدثاً»)، در صورتی است که این مستأجر خودش سرقفلی را خریده باشد، اما اگر مستأجر سرقفلی را خریده، اصلاً دیگر موضوعی برای این بحث باقی نمی‌ماند، اگر مستأجر سرقفلی را خریده؛ چه بیت باشد، چه زمین یا هر چه باشد، می‌تواند به کمتر به مساوی یا بیشتر اجاره بدهد. این مسئله و روایاتش هم که مستند این مسئله است، یک نگاه اجمالی کردم تمامش در فرضی است که این مستأجر فقط مالک منفعت اینجا شده و غیر از مالکیت للمنفعة هیچ مالکیت دیگری ندارد.

بنابراین، این بیان نکته جدیدی است و در جایی ندیدم. ما وقتی بیع سرقفلی را وقتی تصحیح می‌کنیم، از آثار طبیعی‌اش است که بتواند به دیگری اجاره بدهد. اگر جایی سرقفلی را مالک به مستأجر فروخت، اصلاً حق اینکه شرط کند مستأجر مباحراً فقط استفاده کند ندارد و این شرط فاسد است؛ زیرا این خلاف مقتضای عقد است، مقتضای عقد سرقفلی این است که این مستأجر خودش بتواند به هر کسی می‌خواهد اجاره بدهد. از این رو، اگر بگوئیم حال که سرقفلی هم به تو داده شد، تو حق اینکه این را به دیگری اجاره بدهی نداری، این شبیه شرط خلاف مقتضای عقد می‌شود.

با این بیان، بر این مسئله باید یک حاشیه‌ای زده شود که همه آنچه در این مسئله آمده، در صورتی است که مستأجر فقط مالک

منفعت است، اینجا که فقط مالک منفعت است، مالک خانه و موجر می‌تواند بگوید من شرط می‌کنم فقط خودت استفاده کنی و به دیگری اجاره ندهی.

یکی از ثمرات بحث سرقفلی

قدما (مانند شهید در شرح لمعه) می‌گفتند اطلاق عقد اقتضا می‌کند که خودش بالمباشره استفاده کند، مثلاً خانه‌ای را کسی به دیگری اجاره داده و حرفی هم نزده که می‌تواند به دیگری بدهد یا نه؟ قدما می‌گفتند اطلاق عقد اقتضا می‌کند مستأجر بالمباشره استفاده کند، اما متأخرین عکس آن را می‌گویند که اطلاق اقتضا می‌کند جواز را، مستأجر می‌تواند به دیگری اجاره بدهد مگر اینکه شرط استیفاء مباشری شده باشد، اما عرض ما این است که تمام این حرفها (چه حرف قدما و چه متأخرین)، در صورتی است که مستأجر مالک سرقفلی نشده باشد، اما اگر مالک سرقفلی شده باشد، اولاً؛ خودش قطعاً می‌تواند به دیگری اجاره بدهد، ثانیاً؛ اگر هم مالک شرط کند که مستأجر مباشرتاً استفاده کند و به دیگری اجاره ندهد، این شرط فاسدی می‌شود.

کلامی از یکی از دانشمندان بغداد

یک کتاب دیگری هم آوردم و اشاره کنم (که این کتاب برای یکی از علما و اساتید دانشگاه بغداد است). ایشان می‌گوید اینکه مالک بیاورد یک چیزی را به عنوان سرقفلی از مستأجر بگیرد، باطل است و بعد می‌گوید یک مجلسی به نام مجمع الفقه الاسلامی در جدّه بوده (که من هم یادم هست این جلسه هر سال در جدّه واقع می‌شود، در سال 1408 بوده)، آنجا این را آورده است.

خود صاحب کتاب می‌گوید: «إن أخذ المالك للمبلغ الاضافي من المستأجر على أساس أنه بدل الخلو لا يجوز له شرعاً لأنه لا مبرر لأخذه إلا إذا اعتبره جزءاً من الاجرة مدفوعاً مستقلاً»؛ اگر سرقفلی به عنوان جزئی از اجرت معتبر باشد و گرنه با قطع نظر از این «لا مبرر لأخذه». بعد هم خودش این اشکال را می‌کند که چه اشکالی دارد مستأجر این سرقفلی را به عنوان هبه به موجر بدهد، می‌گوید «إن وجود مثل هذا الشرط امرٌ محلٌ بعقد الاجاره»؛ یک شرطی است که با مقتضای عقد اجاره سازگاری ندارد، اما در اینجا «خلو» در اصطلاح عربها به کار می‌رود، در عنوان کتاب نوشته «حكم الشريعة في الخلو» داخل پرانتز (سرقفلیه).

در مجمع الفقه الاسلامی مصوباتش را نوشته، اولین مطلبش این است که «أن يكون بإتفاق بين مالک العقار و بين المستأجر عند بدء الامر»، این حرف درستی هم است، مالک زمین و مستأجر اتفاق می‌کنند که مستأجر یک پولی را به عنوان سرقفلی به مالک بدهد.

باز اینجا در مطلب دوم می‌گوید: «إن اتفق المالك و المستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الاجرة الدورية و هو ما يسمى في بعض البلاد، «خلوا» فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يعدد من اجرة المدة المتفق عليها»، باز خرابش می‌کند می‌گوید اگر این مبلغ به عنوان جزئی از این اجرت باشد اشکالی ندارد.

به هر حال، ما سرقفلی را تصویر کردیم و این مقداری که عرض کردیم، بقیه‌ی فروعش را خودتان دنبال کنید، ان شاء الله فردا بحث اصلی خودمان را دنبال خواهیم کرد.

وصلی الله علی محمد و آله الطاهرين

[1] نکته: واقعاً انسان وقتی تلاش بزرگان را می‌بیند احساس حقارت می‌کند مرحوم والد ما بحث اجاره‌ی فقه را دو بار از اول تا آخر نوشتند، یک بار در زمانی که مرحوم حاج آقا مصطفی خمینی در قم بودند و قبل از شروع انقلاب با ایشان مباحثه

کردند و به صورت مستقل این بحث اجاره را نوشته بودند، یک بار هم بعد از پیروزی انقلاب بر اساس متن تحریر الوسيلة مجدداً نوشتند. ما در مرکز فقهی، چون دیدیم نسبت بین این دو نوشته، عام و خاص من وجه است، مطالبی که در آن جزوه‌ی قبل بود را باز در ضمن شرح تحریر آوردیم که یک چیز جامع و خوبی شده است. خود ایشان هم وقتی سؤال می‌کردیم در این کتابهای فقهی و شرح تقریرشان کدام از همه قوی‌تر است؟ (چون آنکه مشهور است این است که حج ایشان قوی است ولی خود ایشان می‌فرمودند) اجاره از همه قوی‌تر است.

[2] □ تفصیل الشریعة فی شرح تحریر الوسيلة - الإجارة، ص: 349.

[3] □ «مسألة 25: لو استأجر عينا و لم يشترط عليه استيفاء منفعتها بالمباشرة يجوز أن يؤجرها بأقل مما استأجر و بالمساوي و بالأكثر، هذا في غير البيت و الدار و الدكان و الأجير، و أما فيها فلا تجوز إيجارتها بأكثر منه إلا إذا أحدث فيها حدثا من تعمیر أو تبییض أو نحو ذلك، و لا یبعد جوازها أيضا إن كانت الأجرة من غیر جنس الأجرة السابقة، و الأحوط إلحاق الخان و الرحی و السفينة بها، و إن كان عدمه لا یخلو من قوة، و لو استأجر دارا مثلا بعشرة دراهم فسكن في نصفها و أجر الباقي بعشرة دراهم من دون إحداث حدث جاز، و ليس من الإجارة بأكثر مما استأجر، و كذا لو سكنها في نصف المدة و أجرها في باقیها بعشرة، نعم لو أجرها في باقي المدة أو أجر نصفها بأكثر من عشرة لا يجوز.» تحریر الوسيلة، ج 1، ص 579.