

سرقفلی

یکی از مسائل «مستحدثه» در فقه اسلام مسئله «سرقفلی» است. فقهاء شیعه، در مشروع بودن سرقفلی هر یک نظرهای مختلفی بیان داشته اند. بسیاری از فقهاء سرقفلی را نامشروع و برخلاف اصول و ضوابط اسلامی میدانند و عده‌ای نیز مشروع و جایز میشناسند. هدف ما، از طرح این مسئله پاسخگوئی باین سؤال است که آیا گرفتن مبلغی به عنوان سرقفلی مشروع و جایز است و یا نامشروع و حرام؟

اهمیت مسئله و ضرورت طرح آن

پاسخگوئی به سؤال مطروحه از دو نظر دارای اهمیت و درخور سخن گفتن است. ۱ - اگر بگوئیم سرقفلی حرام و نامشروع است و به محض تمام شدن مدت اجاره مستأجر مکلف است محل کسب و پیشه‌اش را تخلیه نماید، هر انسان متمولی میتواند پس از انقضاء مدت اجاره کاسب مفلوک را بدون کوچکترین حقی بیرون کرده و از ادامه فعالیتش جلوگیری نماید و در نتیجه تمام زحمات چندین ساله‌اش را به باد فناء بدهد.

این مسئله زمانی به صورت مشکل اساسی و لاینحل در جامعه ظهور میکند و به صورت حربه سیاسی درخواهد آمد که مترفین و متمکنین جامعه (صاحبان مغازه و) با استفاده از این روش بطور دلخواه همه روزه محل کسب و پیشه انسانهای بی شماری را تخلیه و جامعه را بسوی فلج اقتصادی سوق دهند.

۲ - بعکس، اگر معتقد باشیم کسیکه (فی المثل) مغازه‌ای را اجاره داده بدون جلب رضایت مستاجر و حق اخراج وی را ندارد، با مسئله عدم رضایت مالک که لازمه اش غاصب بودن مستاجر است، چه باید کرد؟
برای پاسخ باین سئوالها و جهت جلوگیری از این حربه سیاسی - اقتصادی ناچار از بیان مفهوم اصطلاحی «سرقفلی» هستیم.

مفهوم اصطلاحی سرقفلی

مفهوم اصطلاحی سرقفلی عبارت از اینست که مستاجر آنچه را که در تصرفش میباشد به دیگری واگذار نماید و در مقابل این واگذاری که در عرف مردم «تخلیه» میگویند مبلغی پول دریافت کند.
برخی از فقهاء معتقدند اجاره دادن «اعیان مستاجره» برای کسب و تجارت و ... باعث ایجاد شدن «حق» است برای مستاجر و این حق بگونه‌ای است که حتی «موجر» پس از تمام شدن مدت اجاره (و در تمام مدت کسب و پیشه) حق اخراج «مستاجر» را ندارد.

در مقابل، عده زیادی از مراجع عظام فتوا داده‌اند «مستاجر» همچون حقی را ندارد و به محض تمام شدن مدت اجاره واجب است مستاجر محل را تخلیه و در اختیار «موجر» قرار دهد. در صورتیکه مستاجر پس از انقضاء مدت محل را تخلیه نکند غاصب محسوب میشود و اگر بوسیله افات سماوی نیز تلف شود بحکم قاعده «علی الید ما اخذت حتی تؤدیه» مستاجر ضامن «عین مستاجره» میباشد.
برای اینکه بهتر بتوانیم نظر خود را در این مسئله بیان کنیم لازم است قبلاً اقسام سرقفلی را بشرح ذیل بیان کنیم:

۱ - نوع اول «سرقفلی»

به این صورت محقق میشود که مستاجر اول و دوم متفقاً بخواهند مستاجر اول (کسیکه مستقیماً از مالک اجاره کرده) حق خود را به مستاجر دوم واگذار کند و در قبال این واگذاری مبلغی را (که با هم به توافق رسیده‌اند) دریافت دارد.
در این فرض، مالک حق استفاده از این معامله را نخواهد داشت و در حکم معزول محسوب میشود.

در اینکه این نوع سرقفلی، و گرفتن مبلغی با این عنوان جایز است یا نه؟ ما ضمن تحقیق در پیرامون مسئله مطلب را با بیانی دیگر روشن خواهیم کرد.

تحقیق و بررسی

برای روشن شدن این تحقیق ناچار از بیان مفاهیم چند اصطلاح فقهی هستیم:

اجاره و

در اصطلاح فقهای شیعه «اجاره» عبارت است از تملیک عمل یا منفعت در مقابل عوض مشخص مثل اینکه شخصی منفعت باغی را در مقابل هزار تومان در مدت یکسال به دیگری تملیک نماید.

در مبحث اجاره، اجاره دهنده را «موجر» اجاره کننده را «مستاجر» و مورد اجاره را «عین مستاجر» و عوض را «مال الاجاره» مینامند.

۲ - هبه

به معنای بخشیدن و منتقل کردن پول یا کالا است به دیگری بدون عوض. مثل اینکه دوستی، برای دوستش به صورت بخشش و بدون چشم داشت، مالی را میبخشد و یا پولی را هدیه میکند.

۳ - صلح

عقدی است که به منظور قطع نزاع و فصل خصومت بین متخاصمین مشروع گردیده است. هرگاه معلوم انانی و طاعات فرنگی این قرارداد اگر مفید تملیک عین بعوض باشد «بیع» است و اگر متضمن تملیک منفعت به عوض باشد اجاره است و اگر متضمن تملیک عین بدون عوض باشد «هبه» است و اگر مفید اباحه منفعت بدون عوض باشد «عاریه» و اگر متضمن اسقاط دین باشد «ابراء» است.

۴ - جعاله

هر گاه شخصی ملتزم شود که چنانچه فردی (بطور معین یا نامشخص) کار معینی را برایش انجام دهد، اجرت معلومی را خواهد پرداخت، در اصطلاح فقهی این نوع التزام را «جعاله» میگویند. مثل اینکه فردی خطاب به مردم میگوید:

ساعتم گم شده، هرگاه شخصی ساعت را پیدا کند هزار تومان برایش میپردازم. در این فرض ملتزم را «جاعل» کننده کار را «عامل» و اجرت را «جعل» میگویند.

اکنون که با مقدمات آشنا شدیم بخوبی میتوانیم پاسخ سؤال یاد شده را مطرح و در پیرامونش به تفصیل سخن بگوئیم
 اولاً - معتقدیم این نوع واگذاری از جمله حقوق مسلم «مستاجر» میباشد، چه اینکه از جمله شرایط ضمنی اجاره اینستکه مستاجر حق تصرف در «عین مستاجره» داشته باشد و بدون تحقق این شرط اجاره مصداق خارجی پیدا نخواهد کرد. و با وجود این حق «مالک» نمیتواند از اعمال حق خود که تصرف در «عین مستاجره» و «انتقال عین مستاجره» به دیگری است - جلوگیری نماید. این اعتقاد از بنای عقلا و عرف مردم نشأت گرفته است. بر همین اساس میبینیم در عصر حاضر کسیکه محلی را برای کسب و پیشه اجاره کرده «مالک» پس از تمام شدن مدت اجاره او را اخراج نمیکند و این بر این مبنا است که عرف برای «مستاجر» حق «اولویت» قائل است.

به نظر ما، این مقدار از حق عرفی (که اصطلاحاً حق اولویت مینامیم) صلاحیت انتقال به غیر را دارد، بلکه تحقیقاً میتوان گفت خود این حق (حق اولویت) مثل حق التحجیر - قابل خرید و فروش و موجب «توراث» و «استطاعت» (در صورت واجد بودن دیگر شرایط) میباشد.
 ثانیاً اگر فرض برای «سرقفلی» مالکیت هم قائل نشویم مشروع بودن آن را به یکی از راههای سه گانه ذیل میتوان تصحیح کرد:

۱ - از راه صلح

هر گاه مستاجر دوم برای اجاره کردن «عین مستاجره» که در اختیار مستاجر اول است، مبلغی پول به مستاجر اول پرداخت کند، و با وی شرط نماید که در اجاره کردن «عین مستاجره» از «مالک» مزاحمت وی را فراهم نسازد، و مستاجر اول نیز باین شرط راضی باشد، این عمل نوعی «مصالحه» است، و در شرع مقدس اسلام «مصالحه» از اعتبار و مشروعیت برخوردار میباشد.

۲ - از راه هبه

چنانچه شخصی، مقداری پول به دیگری «هبه» نماید، و با وی شرط کند، در آینده که میخواهد محل مورد اجاره وی را از مالک «اجاره» نماید مزاحمت او را فراهم نسازد. این نوع هبه، هبه جایز و مشروع است.
 همانند اینستکه شخصی مقداری مال به دیگری «هبه» کند و با وی شرط نماید و قتیکه خواست خانه مورد نظرش را خریداری نماید، برایش مزاحمت ایجاد نکند. این فرض نیز، در نظر عرف و عقلاء جایز و رایج میباشد.

در فرض یاد شده میتوانیم بگوئیم، هبه، «هبه معوضه» است. و عوض عبارتست از محض عدم مزاحمت. در رابطه با همین مسئله از امام صادق (ع) سئوالی بشرح ذیل انجام گرفته است:

«عن الرجل یرشوالرشوه علی ان یتحول عن منزله فیسکنه غیره؟ قال علیه السلام لا باس»

(مردی به دیگری رشوه میدهد بشرط اینکه او منزلش را تخلیه کند تا دیگری سکونت کند (این عمل چگونه است؟)
امام صادق (ع) فرمود: اشکالی ندارد).

از راه جعاله

اگر شخصی خطاب به مردم بگوید، من میخواهم مغازه‌ای را که در اجاره دیگری است اجاره کنم، اگر مستاجر در این کار مزاحمت مرا فراهم نسازد مبلغی را (بطور معین یا نامشخص) بوی خواهم پرداخت.

این عمل در اصطلاح فقهی «جعاله» است، و مشروعیت جعاله در جای خود، باثبات رسیده است. و در همان مبحث گفته شده شرط جعاله این نیست که در مقابلش عملی صورت گرفته باشد بلکه «عدم اقدام» کفایت میکند.

از مجموع این گفتار نتیجه میگیریم گرفتن پول به عنوان «سرقفلی» شرعاً صحیح و حلال میباشد و «مالک» حق جلوگیری از این نوع معامله را ندارد.

اشکال

ممکن است گفته شود، مگر نه اینستکه بر اساس فرمایش رسول... (که میفرماید الناس مسلطون علی اموالهم) مالک اختیار هر نوع تصرف در اموال خود را دارد، اگر خواست اجاره دوم را اجازه میدهد، و اگر نخواست امضاء نمیکند؟ با این وصف چگونه میتوان «سرقفلی» را مشروع و مطابق با موازین اسلامی معرفی کرد.

پاسخ

به نظر ماقاعده «الناس مسلطون علی اموالهم» که حاکی از هر نوع تسلط میباشد در جای خود ثابت و از استحکام خاصی برخوردار است لکن در مانحن فیه گفتیم، بر اساس مبنای عقلاء و روشهای سه گانه در جائیکه شخصی محلی را برای کسب و پیشه اجاره میکند برای مستاجر حق ایجاد میشود و این حق بگونه‌ای است که مالک حق اخراج مستاجر را بدون رضایت وی ندارد، این خود روشنگر این حقیقت است که این عمل نافذ مالک نیز میباشد.

۲ - نوع دوم سرقفلی

امروزه، مرسوم است که هرگاه شخصی بخواهد ملک خود را جهت استفاده شغلی برای کسی اجاره بدهد، قبلاً مبلغی به عنوان سرقفلی از مستاجر دریافت میدارد.

این اقدام از آنجا نشأت گرفته است که «مالکین» دریافته‌اند، موضوع سرقفلی امری است عرفی و رایج، پس بجای اینکه دیگران از این نعمت بهره‌مند شوند، بهتر است خود متنعم گردد.

در این فرض، این مسئله مورد بحث است که آیا «مالک» میتواند از اجاره دادن «عین مستاجره» توسط مستاجر اول جلوگیری نماید، یا اینکه حق جلوگیری ندارد؟

برای این مسئله دو صورت میتوان تصور کرد: یکی اینکه مستاجر اول، از مستاجر دوم به همان اندازه که سرقفلی پرداخته دریافت کند. دیگری اینکه بیش از مبلغ پرداخت شده دریافت دارد.

به نظر ما، در هر دو صورت، گرفتن سرقفلی حلال و جایز میباشد چه اینکه گفتیم این نوع سرقفلی ایجاد حق نمیکند، بدیهی است این حق پس از اجاره کردن مستاجر دوم بوی منتقل میشود و از دوم نیز به سوم و از سوم نیز به چهارم و همینطور.

از این بیان میفهمیم «مالک» حق جلوگیری از انجام معامله را بصورت اجاره ندارد و لازم نیست از این معامله اطلاعی داشته باشد چه اینکه گرفتن مبلغی به عنوان «سرقفلی» به منزله شرط ضمنی در عقد است که مستاجر برای هر کسی خواست بتواند منتقل نماید. بنابر این موجهی برای منع و جلوگیری مالک نیست و قاعده «الناس مسلطون علی اموالهم» معارض این مسئله نمیشد. زیرا قاعده مذکور بواسطه شرط ضمنی عقد (به صورتی که مطرح گردید) با اختیار و اراده مالک محدود گردیده است. و این مالک بوده که بواسطه شرط ضمن العقد خود را ملزم به عدم تسلط کرده، نه دیگری به سخن دیگر، عرف و عقلاء، پرداختن پولی را به عنوان «سرقفلی» به منزله این میدانند که مالک از ابتداء اجازه بدهد مستاجر به هر کسی که دلش خواست «عین مستاجره» را اجاره دهد. و این خود در نظر عرف شرط ضمن العقد محسوب میشود، و عمومات قاعده «المومنون عند شروطهم» شامل این مورد نیز میباشد.

آخرین راه از زبان امام خمینی قدس سره

امام راحل، راه دیگری را برای مشروعیت «سرقفلی» در پیش گرفته‌اند. سیدنا الاستاد در همین زمینه میفرماید:

«اگر مستاجر بر موجر شرط کند در ضمن عقد اجاره که مال الاجاره را تا مدتی، زیاد نکند، و حق اخراج او را از محل نداشته باشد، و حق داشته باشد بمقداری که اجاره نموده در سالهای بعد از او اجاره نماید، و بر موجر لازم باشد که اجاره باو بدهد، میتواند مبلغی از او بگیرد یا از غیر او، برای اسقاط حق خود یا برای تخلیه محل، و اینگونه سرقفلی حلال است»

از این بیان و مجموع مطالب گذشته نتیجه میگیریم پس از تمام شدن مدت اجاره مالکین حق اخراج مستاجرین و تخلیه مغازه‌ها را ندارند.

والحمد لله رب العالمین



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی