

سرقفلی

جلسه ۱-۱۱۹

چهارشنبه - ۱۴۰۲/۰۷/۰۵

أعوذ بالله من الشيطان الرجيم بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله رب العالمين و صلى الله على سيدنا محمد وآله الطاهرين سيما بقیة الله في الأرضين و اللعن على أعدائهم أجمعين.

- ۱..... تفکیک بین مصداق حرام و بین مصداق شبهه ناک در سرقفلی
- ۲..... تفاوت حق سرقفلی با حق پیشه
- ۴..... راه حل اول برای تصحیح واگذاری حق سرقفلی: واگذاری حق ایجار
- ۵..... اشکال اول: نقض به حق ازدواج کردن و حق هبه کردن
- ۶..... اشکال دوم: ایجار حق نیست بلکه برآمده از حکم شرعی تنفیذ عقد اجاره است
- ۶..... اشکال سوم: عدم ملازمه بین انتقال حق ایجار و انتقال ملکیت منفعت
- ۷..... اشکال چهارم: عدم ملازمه بین انتقال حق ایجار با انتقال حق تملک اجرت
- ۸..... راه حل دوم: وکالت در ایجار
- ۸..... اشکال اول: بطلان وکالت با موت موکل یا وکیل
- ۸..... اشکال دوم: عدم سلب حق موکل
- ۸..... اشکال سوم (قابلیت عزل وکیل)، و پاسخ از آن
- ۹..... اشکال چهارم: بقاء ملکیت اجرت بر ملک مالک
- ۹..... راه حل سوم: تطبیق عقد سکنی بر سرقفلی

بحث راجع به سرقفلی هست که در لغت عربی متعارف گاهی تعبیر می کردند از آن به الخلو.

تفکیک بین مصداق حرام و مصداق شبهه ناک در سرقفلی

مستاجر برای این که تخلیه کند دکان را به مالک می گفت من پول می گیرم تا تخلیه کنم، نامش را گذاشتند حق سرقفلی یا حق الخلو. طبیعی بود که این کار خلاف شرع است، مدت اجاره تمام شده بفرما برو، پول زور می خواهی بگیری؟

این که ما در صحیححه محمد بن مسلم وسائل جلد ۱۷ صفحه ۲۷۸ داریم: سألت ابا عبد الله عليه السلام عن الرجل يرشو الرجل الرشوة، شخصی به دیگری رشوه می دهد، رشوه حلال، علی ان يتحول من منزله فيسكنه، می گوید این پول را بگیر از این جا که ساکن هستی برو من به جای تو بنشینم، قال لا بأس،

فرمود اشکالی ندارد، این در جایی است که آن ساکن اول حق بقاء داشته باشد حالا یا منزل مشترک است مثل وقف عام بر طلاب یا اراضی مفتوحة عنوه که ملک عام مسلمین است، شخصی به دوستش می گوید من هم داخل هستم در این جهت عام، وقف بر طلبه هاست من هم طلبه ام ملک مسلمین هستند من هم مسلم هستم شما اگر راضی بشوی از این منزل بروی من می توانم بیایم جای شما، بیا این پول را بگیر راضی بشو، مشکلی ندارد. الان هم یک مستاجر حق بقاء دارد در یک مکان دیگری به او پول می دهد می گوید تنازل کن از حقت تخلیه کن این جا را من اگر هم رضایت مالک شرط است که در آمدم به این جا رضایت مالک را جلب می کنم شما مشکل نداشته باش من با مالک مشکل را حل می کنم او هم می گوید به من ده ملیون بده من بروم، این که مشکلی ندارد. در بحث سرقفلی بحث این است که اصلا مستاجر به چه حقی در مقابل مالک بگوید تا پول ندهی من این جا را تخلیه نمی کنم، مدت اجاره تمام شده باید تخلیه کند.

ما در این مرحله بحث نمی کنیم ما بحث را می بریم به مرحله قبل که خود مالک، حال یا با عقد صریح یا با شرط ضمنی در عقد اجاره می خواهد برای مستاجر حق قرار بدهد که بعد از تمام شدن اجاره او حق ماندن در آن مکان را دارد، اجاره یک ساله است اما این مستاجر بعد از گذشت یک سال ملزم به تخلیه مکان نیست مالک در عقد اجاره این را می خواهد بپذیرد این را ما می خواهیم توجیه فقهی بکنیم. [سؤال: ... جواب:] اگر مالک در عقد اجاره نه ضمنا نه صریحا نپذیرفته است که بعد از تمام شدن مدت اجاره شما مستاجر حق عدم تخلیه این مکان را دارید صرف این که قانون شده است، اثری ندارد.

تفاوت حق سرقفلی با حق پیشه

در زمان رژیم سابق دو تا قانون تصویب شد که امام گفت هر دو خلاف شرع است، در مسائل مستحدثه تحریرالوسیله آن قانونها را به لجن کشید. یکی همین قانون سرقفلی بود یکی هم قانون حق پیشه. افرادی هستند یک پاساژی هست هنوز مهجور است معروف نیست اجاره می دهند به افراد، یکی می آید آن جا فست فودی می زند یکی می آید ساندویچ فروشی می زند سومی می آید اغذیه فروشی می زند، فعلا اینها در بازار، بورس است، معروف می شود این مغازه در سطح شهر، از اطراف شهر می آیند این جا خرید کنند، مدت اجاره تمام می شود، مستاجر می گوید مالک! تو وقتی این مغازه را به من اجاره دادی مگس این جا پر نمی زد حالا اصلا نمی توانیم سرمان را بخارنیم از بس مشتری زیاد است، آیا من این مغازه را تخلیه کنم تو هم از فردا چهار تا کارگر این جا بگذاری با این همه مشتری، پول پارو کنی؟ خدا را خوش می آید؟ من هیچ نقشی نداشتم در این رونق این مکان؟ حق پیشه تصویب شد که باید مالک به عنوان حق پیشه اگر بخواهد تخلیه بشود این دکان پولی به او بدهد. امام فرمود حق پیشه خلاف شرع است، مالی که می گیرند غصب است، ماندن این مستاجر در این مکان غصب است. تمام احکام

غاصب را هم آنجا بیان کردند که دیگر اتمام حجت بشود. این بحث دیگری است. این هم حق با امام است، وجه شرعی اش چیست؟

این ربطی به حق سرقفلی ندارد. [البته] گاهی می‌گویند سرقفلی و مرادشان اعم است اما آن تعبیر دقیقش حق پیشه می‌گویند، او واقعا وجه شرعی ندارد. این مثل این می‌ماند که یک شخص متشخصی بیاید خانه شما را اجاره کند، اصلا خانه شما در یک منطقه متروکه‌ای بود کسی رفت و آمد نمی‌کرد اما از وقتی گفتند آیت‌الله یا دکتر فلان ساکن این منزل است مستاجر فلانی است، اصلا اسم شما را رفت در سایت‌ها، کوچه شما را همه‌اش در این سایت‌ها علامت زدند، فلش زدند، معروف شد، تا بسپاری بنگاه همان لحظه ده تا مشتری می‌آیند رقابت می‌کنند با هم، اما یک سال قبل که اجاره می‌دادی اینقدر زنگ می‌زدی تا به زور آن دکتر یا آن آیت‌الله را پیدا کرد برای، با لطائف‌الحیل خانه را به او اجاره داد، حالا الان آن دکتر که می‌خواهد برود آیا از شما می‌تواند مطالبه پول بکند؟ من باعث رونق منزل شما شدم، شدی که شدی. گاهی همسایه باعث رونق می‌شود نه خود آدم، همسایه است می‌آید منطقه را رونق می‌دهد، اولاً خانه‌اش را خوب می‌سازد خوب تعمیر می‌کند اصلا آن منطقه رشد می‌کند، مطب می‌زند، آن منطقه همه دکترها می‌گویند ما هم برویم آنجا مطب بزنیم، می‌آیند سراغ خانه شما که همسایه مطب آن دکتر هستید می‌گویند دوبرابر قیمت خانه‌ات را ازت می‌خریم یا اجاره می‌کنیم می‌خواهیم مطب بزنیم، بعد آن دکتری که همسایه شماست بگوید من باعث رونق منزل شما شدم باید به من پول بدهی. هیچکس همچین چیزی نمی‌گوید.

[سؤال: ... جواب:] یعنی نه بناء عقلاء است بر این که او مستحق چیزی است نه شرع این را فرموده است. اگر هم باشد قانونی است که تصویب کردند، بناء عقلاء نیست. بناء عقلاء هم اگر امروز باشد مستحدث است باید بحث کنیم، بناء عقلاء نیست ولی اگر هم باشد مستحدث است در زمان شارع نبوده است باید در امضاء این بناءهای مستحدث عقلایی بحث بکنیم.

ما همان حق سرقفلی را می‌گوییم. پس ما برویم بحث را متمحض کنیم در چیزی که می‌شود دفاع فقهی از آن کرد، این که مالک حق سرقفلی را به مستاجر واگذار کند، حالا یا در ضمن عقد صریح، الان ملاک خیلی‌ها ملک‌شان را نمی‌فروشند، پاساژ می‌سازد، سرقفلی این مغازه‌ها را واگذار می‌کند، حالا چه غرضی دارد، [بالاخره] او یک اغراضی دارد و آن این است که یک اجاره مختصری از هر دکانی می‌گیرد، بعدش هم وقتی واگذار می‌شود این دکان به شخص جدید، باید پولی به آن مالک بدهند، آنی که هم سرقفلی می‌خرد او هم یک مقدار ارزان‌تر می‌خرد از خرید ملک، یک خدماتی هم ظاهرا طبق قانون مالک باید ارائه بدهد، آب و برق اگر مشکل پیدا کرد او باید مشککش را برطرف کند. و لذا متعارف شده سرقفلی مغازه را می‌خرند یا اجاره به شرط واگذاری سرقفلی یا اصلا ابتداء به ساکن می‌گویند سرقفلی این مغازه را به شما می‌فروشم از اول خریداری می‌کند حق سرقفلی را.

آنی که رایج است این است که بعد از این که سرقفلی را این شخص حالا یا مستاجر یک ساله یا از اول اصلا خریدار سرقفلی از مالک خرید خودش را همه کاره این مغازه می‌داند الا آن مواردی که قانونا حق مالک است، مثل اجرت مختصری که به مالک می‌دهند یا این که حق ندارد تغییرات کلی بدهد این شخص بدون اذن مالک، این‌ها یک حقی است که برای مالک قائلند و الا مالک منافع این مغازه می‌شود این شخص که سرقفلی را خریده. این به ورثه‌اش منتقل می‌شود و مالک، دیگر حقی ندارد نسبت به منافع این مغازه، بمیرد هم ورثه‌اش حقی ندارند، اگر کسی هم غصب بکند این مغازه را باید اجرة‌المثل را به این صاحب سرقفلی بدهد نه به آن مالک. این‌ها چیزی است که در عرف مطرح است.

علماء بعد از وقوع نشستند ببینند آیا می‌شود این سرقفلی را توجیه شرعی کرد یا نه؟ توجیه‌هایی ذکر کردند. در مبانی منهاج الصالحین جلد ۸ صفحه ۳۹۹ این توجیه‌ها را نقل کرده، آخرش فرموده فالمتحصل عدم قیام دلیل یفی باثبات مشروعیه اخذ السرقفلیة بالنحو المتداول فی السوق. این سرقفلی که در بازار مطرح است ما توجیه شرعی نمی‌توانیم برایش درست کنیم. آن توجیه‌های شرعی که مطرح است وافی به این قرارداد رایج در بازار نیست. و این اشکال، اشکال قوی است. ما ببینیم آیا می‌توانیم از این اشکال قوی جواب بدهیم؟ و قبل از این که جواب بدهیم ببینیم راه حل‌هایی که بزرگان ارائه دادند آیا آن راه حل‌ها مشکل شرعی ندارد؟ عمده این راه حل‌ها را من عرض می‌کنم به اجمال، بعد به تفصیل وارد بحث می‌شویم.

راه حل اول برای تصحیح واگذاری حق سرقفلی: واگذاری حق ایجار

راه حل اول: این راه حل را در متاخرین صاحب فقه‌العقود مطرح کردند و بعضی دیگر از تلامذه مرحوم آقای صدر مطرح کردند، در برخی از کلمات گذشتگان بر این‌ها هم اشاره به آن شده. و آن واگذاری حق اجاره دادن است. مالک حق دارد ملکش را اجاره بدهد، این حق را واگذار می‌کند به این کسی که سرقفلی این ملک را می‌خرد، از این به بعد دیگر حق اجاره دادن این مغازه در اختیار این مستأجر است. این مالک بمیرد یا بماند، این مستاجر بمیرد یا بماند، حق الایجار ملک مستاجر است و به ورثه او منتقل می‌شود، اگر مالک بخواهد اجاره بدهد این مغازه را بدون اذن مستاجر اجاره او باطل است چون حق الایجار دیگر ندارد، و این مستاجر حق الایجار دارد حتی بعد از موت مالک، و این حق را می‌تواند به دیگران واگذار کند. این راه حل اول.

مرحوم آقای خوئی هم در رساله فارسی یک عبارتی دارند در توجیه سرقفلی، آخر رساله این جور تعبیر کردند، مسأله ۲۸۵۲ صفحه ۵۳۰: اشخاصی که مغازه‌ای را می‌سازند و مبالغی خرج می‌کنند و مبلغ اجاره مغازه مزبور در هر ماه مثلا ده هزار ریال ارزش دارد (هزار تومان ارزش دارد، حالا شما برای این که به روز بکنید بگویید پنجاه میلیون ارزش دارد، حالا همین هزار تومان، برگردیم به آن سال‌ها) ولی چون پول لازم دارند با رضا و رغبت خود این مغازه را به مدت یک سال به ماهی یک هزار ریال (صد تومان، هزار تومان اجاره است صد تومان، یک دهم اجاره متعارف) بعلاوه مبلغ پانصد هزار ریال (پنجاه هزار

تومان، می‌گوید بعلاوه او که آن علاوه می‌شود سرقفلی اجاره داده) و در ضمن شرط می‌کند تا زمانی که مستاجر در محل مزبور ساکن است سال به سال اجاره را به همان یک هزار ریال، به همان صد تومان، تمدید کند، نه این که به نرخ روز، و حق افزودن بر وجه الاجاره نداشته باشد و چنانچه مستاجر بخواهد محل اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر با همان شخص، موجر یعنی مالک، با همان شخص دوم، شخص جدید، طبق اجاره مستاجر اول عمل نماید یعنی بر مبلغ اجاره نیفزوده، در این صورت مستاجر می‌تواند محل را به دیگری واگذار نماید و سرقفلی را که داده یا زیادت‌تر یا کمتر در مقابل تخلیه محل به شخص جدید واگذار نماید، و صاحب ملک حق مخالفت نداشته.

شاید مقصود آقای خوئی آن وقت از این عبارت همین وجه اول بود، واگذاری حق اجاره.

[سؤال: ... جواب:] من به شاید گفتم، بعضی از عبارتها را [مانند این که] حق ندارد، خواستم

درست کنم و الا متوجه هستم که با احتمال‌های دیگر هم سازگار است، می‌رسیم.

اشکال اول: نقض به حق ازدواج کردن و حق هبه کردن

اشکال به نقض، اشکال نقضی: یک خانمی می‌آید خدمت شما می‌گوید من پول لازم دارم، قرض می‌دهید؟ می‌گویید مابه کسی قرض نمی‌دهیم، می‌گوید من چه جور می‌توانم ده میلیون از شما بگیرم؟ شما می‌گویید حق ازدواج خودت را به من واگذار کن در مقابل ده میلیون، او هم بنده خدا ساده، می‌گوید باشد، ده میلیون می‌گیرد حق ازدواج خودش را می‌خواهد به شما واگذار کند، دیگر بعد از این حق ازدواج ندارد، خواستگار برایش می‌آید می‌گوید من مسلوب الحق هستم، بروید سراغ حاج آقا، می‌آیند سراغ حاج آقا می‌گوید ما قبلا از این حق ازدواج خودمان استفاده کردیم به نفع مؤمنین، می‌گوید آخه به آن خانم خبر ندادی، می‌گوید او اصلا حقی ندارد، حق ازدواجش در اختیار ماست، کانه ما ولی او شدیم، و ولی‌ای که لازم نیست مراعات مصلحت مولی‌علیه را بکند، چون صاحب حق است، یعنی از ولایت پدر هم سخت‌تر. حالا دیگر خیلی انصاف داشته باشد این آقا که حق ازدواج این خانم در اختیارش قرار گرفت، خودش سوء استفاده نکند، به افراد خوب این زن را به ازدواج در بیاورد، دیگر مانده به انصاف این آقا. آیا فقیهی به این ملتزم شده؟

این نقض. هیچ فرقی نیست، حق ازدواج با حق اجاره دادن، حق بیع، فرقی نمی‌کند.

[سؤال: ... جواب:] چه فرقی می‌کند؟ عقد است دیگر. نکته‌اش یکی است، عقدی است در مورد

خودش، در مورد مال خودش. ... با شاید که نمی‌شود مطلب را درست کرد. در جواب حلی خواهیم گفت که باید ثابت کنید حق قابل واگذاری است.

نقض دوم: شما برای این که بعد از خودتان اموال‌تان در اختیار ورثه قرار نگیرد، می‌گویید من حق هبه اموال خودم را واگذار کردم به برادرم، حالا یا بلاعوض یا مع العوض، یک پولی از برادرتان می‌گیرید حق هبه اموال‌تان را به او واگذار می‌کنید. تا زنده‌اید حق هبه برای اوست، بعد از فوت‌تان هم حق هبه برای اوست. آیا کسی به این ملتزم می‌شود؟ چه فرق است بین حق هبه اموال‌تان و حق اجاره مال‌تان که

می گویند بعد از موت مالک هم حق الاجاره منتقل نمی شود به ورثه. ملک منتقل می شود به ورثه بدون حق الاجاره، حق الاجاره مال این مستاجر است، این جا هم بگویند ملک منتقل می شود به ورثه بدون حق الهبه، حق الهبه هم مال این آقا است، این هم می گویند وهبت جميع هذه الاموال من نفسی ببركة الله، او هم می گویند قبلت، تمام می شود و می رود.

[سؤال: ... جواب:] مگر حق الاجاره را که منتقل کرد در سرقفلی، بعد از موتش آن دکان ملک این مالک است؟ منتقل می شود به وراثت او، می گویند مسلوب حق الاجاره منتقل می شود، حق الاجاره مال این مستاجر است، این جور توجیه می کنید، این جا هم بگویند این اموال منتقل می شود به ورثه این مالک، مسلوب حق الهبه.

اشکال دوم: اجاره حق نیست بلکه برآمده از حکم شرعی تنفیذ عقد اجاره است

این نقض. اما حل: ما اصلا دلیلی نداریم که اجاره دادن، بیع کردن، ازدواج کردن، هبه کردن، حق باشد، بلکه حکم شرعی است: مالک بیع کند مالش را نافذ است، مالک اجاره بدهد مالش را نافذ است، زنی که پدر ندارد یا باکره نیست ازدواج بکند ازدواجش نافذ است، این که حق نیست، این حکم شرعی است و او موضوعش است. دلیل نداریم که این حقی است که قابل واگذاری است، به چه دلیل؟ پس اشکال اول چه نقضی چه حلی این است که ما دلیلی بر این که اجاره دادن حق مالک است و قابل واگذاری به دیگران است نداریم.

اشکال سوم: عدم ملازمه بین انتقال حق اجاره و انتقال ملکیت منفعت

اشکال دوم: حق الاجاره را واگذار کرده مالک به دیگران، ملکیت منفعت که منتقل نشده از ملکش. آن مستاجر مدام می رود بنگاه می گویند مستاجر خوب پیدا کنید، ما سرقفلی این مغازه را خریدیم می خواهیم یک مستاجر درست و حسابی باشد، وسواس هم هست به این زودی قرارداد اجاره را نمی بندد، مالک قفل مغازه را می شکند می رود داخل ساندویچ فروشی می زند، آبی که سرقفلی خریده می آید می گویند مالک! این چه کاری داری می کنی؟ این همه پول از من گرفتی سرقفلی این مغازه را به من فروختی، باز هم آمدی این جا قفل را شکاندی؟ قفلش مال خودت (ظاهرا غصب نکرده، قفلش هم عاریه است از مالک) شکاندی آمدی این جا ساندویچ فروشی زدی؟ می گویند ملک خودم است، آقا حق الاجاره را واگذار کردم منفعت را که ملک تو نکردم، تصرف می کنم در مال خودم. [بله اگر] اجاره بدهد مالک به دیگران حق ندارد اما منفعت ملک خودش است، تصرف کرده در ملک خودش، موضوع حق الاجاره شما را هم که زایل نکرده، شما خودت وسواس هستی مدام هر روز می روی بنگاه چند ساعت می نشینی می گویی یک مستاجر خوب برایت پیدا کن، خب سریع اجاره می دادی دیگر سالبه به انتفاء موضوع می شد، خودت وسواس داری، مدام هر روز می روی بنگاه، یک ماه دو ماه، نتوانستی این

مغازه را اجاره بدهی، این منافع ملک کیست؟ منافع هنوز ملک مالک است دیگر، مالک در ملک خودش تصرف کرده. آیا ملتزم می‌شوید؟ آخه این توجیهی است برای این سرقفلی در بازار؟

اشکال چهارم: عدم ملازمه بین انتقال حق ایجار با انتقال حق تملک اجرت

اشکال سوم: حق ایجار را واگذار کرد مالک به شما، شما چکار کردید، به خودتان اجاره ندادید، می‌گویید می‌خواهم درس بخوانم، می‌خواهم امسال خوب درس بخوانم مجتهد بشوم، این مغازه ساندویچ فروشی‌تان را دادید به یک جوانی که پول سرقفلی ندارد به شما بدهد، ماهانه اجاره کامل می‌دهد. طبق این حق ایجاری که به شما منتقل شد حق دارید این مغازه ساندویچ‌فروشی را که تا حالا خودتان کار می‌کردید [به آن جوان اجاره دهید]. به مالک چقدر می‌دادید در ماه؟ مثلاً ده هزار تومان، حالا اجاره دادید به این جوان ماهی چقدر؟ ماهی بیست میلیون، چون می‌گویید خودت پنجاه میلیون در می‌آوری بیست میلیون باید به من بدهی، این بیست میلیون ملک کیست؟ ملک شماست؟ شما مگر مالک منفعت بودی؟ منفعت، ملک مالک است، فقط حق ایجار داشتی.

آیا من مستاجر خودم حق ندارم اجاره بدهم این مغازه‌ای را که سرقفلی‌اش را خریدم؟ صد میلیون دادم، به نرخ الان حساب کنید، فرض کنید من ده میلیارد دادم این مغازه را سرقفلی‌اش را خریدم، من اگر می‌خواستم خودم استفاده کنم ماهانه مثلاً پنجاه هزار تومان اجاره می‌دادم به مالک، می‌خواستم سرقفلی‌اش را هم به دیگران بفروشم می‌فروختم ده میلیارد، ده میلیارد را می‌دادم یک کاری می‌کردم، الان خودم حال ندارم کار کنم در مغازه، دادم یک جوانی اجاره، هیچ پول اضافه از او نگرفتم، خوب چقدر به او اجاره بدهم؟ همه مغازه‌هایی که اجاره بدون سرقفلی است چقدر است؟ ماهی بیست میلیون، من هم ماهی بیست میلیون می‌گیرم، این بیست میلیون مال کیست؟ در عرف بازار می‌گویند مال این کسی است که سرقفلی را خریده، همه کاره این است، منافع مال این است، مالک کاره‌ای نیست، در حالی که طبق این توجیه این بیست میلیون را باید ببرد به مالک بگوید مالک! ما حق اجاره دادن داشتیم اما اجرت که مال ما نیست. مگر این که بگویید و حق تملک الاجرة هم برای ما، یعنی این هم یک چیزی که راجع به اجرتی که هنوز موجود نیست یک حق تملک هم برای خود این آقا قرار بدهید. این‌ها را که نگفتند.

[سؤال: ... جواب:] حق تملک اجرت از کی؟ این اجرت بعدا ملک ورثه می‌شود، مالک اگر مرد ورثه مالک اجرت می‌شوند. من حق تملک اجرت این را دارم که ملک ورثه است، این حق را هم از پدرشان گرفتم؟ آخه این‌ها زور است. به قول عرب‌ها می‌گویند قوة، زور است. ... حالا ما فعلاً اشکالات ابتدایی را می‌گوییم که ذهن‌تان باز بشود بعد فکر کنید اگر راه حلی داشتید بیان کنید.

[سؤال: ... جواب:] اینی که این سرقفلی را با حق اجاره واگذار کردن این اشکالات را دارد.

راه حل دوم: وکالت در ایجار

وجه دوم وکالت است. گفتند: مالک وکالت می‌دهد به این مستاجر که بعد از تمام شدن اجاره به خودت می‌خواهی اجاره بدهی، به دیگری می‌خواهی اجاره بدهی، شما وکیل هستی. این هم اشکال‌های متعددی دارد:

اشکال اول: بطلان وکالت با موت موکل یا وکیل

یک: وکالت با موت موکل یا وکیل باطل می‌شود، حتی با اغماء و جنون موکل و وکیل باطل می‌شود، در حالی که حق سرقفلی بعد از موت مالک هم باقی است. [سؤال: ... جواب:] همه گفتند تبطل الوکالة بموت الموکل او الوکیل او اغمائهما او جنونهما.

اشکال دوم: عدم سلب حق موکل

اشکال دوم: جعل وکالت سلب حق موکل نمی‌کند. من به شما در ضمن عقد لازم وکالت دادم شما وکیل من هستی در اجاره دادن این مغازه، اما از خودم که سلب نمی‌شود حق اجاره دادن، قبل از این که شما اجاره بدهید به وکالت از من، خودم اجاره می‌دهم به دیگران. فوقش می‌گویید شرط در این عقد سرقفلی این است که خودت اجاره ندهی، خب فوقش خلاف شرع کردم اجاره دادم، اجاره‌ام باطل نمی‌شود که. مثل این که در ازدواج اول شرط می‌کند زن اول که زن دوم نگیری، او می‌رود زن دوم می‌گیرد، ازدواجش که باطل نمی‌شود، فوقش خلاف شرع کرده.

اشکال سوم (قابلیت عزل وکیل)، و پاسخ از آن

اشکال سوم: وکالت قابل عزل است. موکل می‌گوید تو وکیل من هستی عزلتک، گفت ایها القاضی بقم قد عزلناک فقم، ایها الصاحب السرقفلی بقم فقم، عزلت کردم. بعضی از بزرگان جواب دادند که وکالت در ضمن عقد لازم به نحو شرط النتيجة لازم است، آن وکالتی جایز است که مستقلاً جعل بشود اما وکالت در ضمن عقد لازم به نحو شرط النتيجة لازم است. ولی همه این را قبول ندارند، آقای خوئی نظرش همین بود، آقای تبریزی نظرش این بود، آقای سیستانی نظرش همین است که وکالت به نحو شرط النتيجة در ضمن عقد لازم لازم است و قابل عزل نیست، ولی مرحوم آقای گلپایگانی، مرحوم آقای اراکی، آقای زنجانی می‌گویند نه، ماهیت وکالت این است که عقد جایز است. فوقش شرط کرده بودند عزل نکنی اما شما عزل کردی، منعزل می‌شود وکیل. البته ما چون نظر آقای خوئی را قائلیم که وکالت در ضمن عقد لازم، دلیل جواز عزل در موردش اطلاق ندارد، این اشکال سوم را وارد نمی‌دانیم.

اشکال چهارم: بقاء ملکیت اجرت بر ملک مالک

اشکال چهارم هم روشن شد، من وکیلیم در اجاره اما اجرت مال کی می شود؟ مال مالک می شود، من فقط وکیلیم در اجاره.

پس این راه حل دوم هم کارگشا نبود.

راه حل سوم: تطبیق عقد سکنی بر سرقفلی

راه حل سوم: آقای خوئی بعد که رساله فارسی نوشت برای عوام الناس، ولی بحث اجاره را شروع کرد برای خواص، آخر بحث اجاره گفته بیا بحث کنیم از سرقفلی. خیلی قشنگ بحث کرده، حالا چقدر کارساز است بحث دیگری است اما خیلی زیبا و لطیف وارد شده. فرموده: ما سه تا عقد داریم: عقد الاجاره، عاریه که از آن هم گاهی تعبیر می کنند عقد العاریه، و یک عقد متوسطی داریم: عقد السکنی. در عقد الاجاره مستاجر مالک منفعت می شود ولی در عقد السکنی و عقد العاریه مالک منفعت نمی شود ساکن یا مستعیر. عقد العاریه جایز است و لازم نیست ولی عقد السکنی و عقد الاجاره لازم هستند. پس عقد السکنی یک امتیازی دارد که عقد العاریه ندارد، لازم است، طبق روایات ما، و یک نقصی دارد که از عقد الاجاره پایین ترش می کنند و آن این است که منفعت را این شخصی که عقد السکنی را برای او بستند مالک نیست ولی عقد لازم است. روایاتی داریم که به رجل می گوید اسکنتک الدار، سکنی این دار مال تو، پدری به فرزندش می گوید تا زنده ای سکنی این دار مال تو، ورثه حق ندارند این خانه را از این فرزند بگیرند، چون خانه منتقل می شود به ورثه متعلقا لحق سکنای این ولد. روایاتی داریم می خوانیم ان شاء الله هفته آینده که حق سکنی ملکیت منفعت نمی آورد برای آن ساکن و لکن لازم است و بعد از موت این مالک هم باقی است.

آن وقت حالا آقای خوئی فرموده سرقفلی همین عقد السکنی است با این توضیح که مالک می گوید اسکنتک هذه الدکان و اسکنت ورثتک بعد موتک، حالا او اصلا نگوید هم به ارث می رسد، و اسکنت من ترضی بسکناه بالپول او بغير پول. من اسکان کردم تو را در این دکان و کسی را که تو راضی بشوی به سکنای او بعوض او بغير عوض، اما برای این عقد سکنی بی زحمت پول سرقفلی را بده بیاد، پول سرقفلی ده میلیارد می گیرد از شما، شما می شوید طرف عقد سکنی، آن وقت دیگر این دکان حق شما می شود، اما مالک منفعتش نیستی، منافع، ملک مالک است، شما حق سکنی دارید. و این حق لازم است؛ نه مالک می تواند سلب کند این حق را از تو نه کس دیگر نه ورثه مالک. و این عقد سکنی این جور است: اسکنتک الدار و من ترضی بسکانه بعوض او بغير عوض.

[سؤال: ... جواب:] عوض به جیب من می رود که عقد سکنی با من بسته شده. من در مقابل

رضایتیم پول می گیرم، من ترضی بسکانه بعوض، من راضی می شوم شما بیایی جای من در این مغازه اما به شرط این که ده میلیارد به من بدهی، ده میلیارد مال من می شود.

[سؤال: ... جواب:] عقد لازم است. مستاجر بمیرد به ورثه‌اش منتقل می‌شود این حق، چون گفت اسکنتک الدار و ورثتک و من ترضی بسکناه او ترضی ورثتک بسکناه بعد موتک بعوض او بغیر عوض. همه این‌ها در عقد سکنی گنجانده می‌شود و مشکل حل می‌شود.

حالا بحث در این است که آیا این فرمایش آقای خوئی که وجه سوم در مقام است که آقای خوئی خیلی به این دلخوش کرده می‌گوید با این مطلب بحث سرقفلی حل شد، تمام شد، ببینیم آیا این وجه سوم درست می‌شود؟ درست هست اما آیا تمام ویژگی‌های این سرقفلی رایج در بازار در او تضمین می‌شود یا نه، ان شاء الله هفته آینده.

و الحمد لله رب العالمین.