

خلاصه

در مورد حکم سرقفی های مروجه و تخریح آنها مفتی تقی عثمانی حفظه الله می گوید: اینکه میان بدل خلو قدیم و معاصر تفاوت موجود بوده، طوری که در قدیم برای مستأجر در خانه و دوکان عین مستقل انشاء می گردید ولی در بدل خلو معاصر حق استنجا مجرد است، لذا باید در حکم آنها تفاوت قایل شد.

بناء بر قول راجح سرقفی های معاصر جایز نبوده ولی با وضع یکسلسله ضوابط و شروط می توان آنرا تصحیح نمود:

1- در مورد حکم حق قرار تا ابد ظاهر کلام فقهای کرام اینست که جواز ندارد؛ زیرا اشتراط تأبید، اجاره را در نزد اکثریت فقهای کرام باطل می سازد. جواز دارد برای مؤجر که مقدار مشخص را از مستاجر بگیرد و به طور اجره پیشکی سال های مشخص حساب شود، بر علاوه اجره سالانه و یا ماهانه. و بر این مبلغ گرفته شده احکام اجره به شکل کامل تطبیق می شود. پس اگر فسخ شود اجاره قبل از میعاد مورد توافق به خاطر سبب از اسباب، واجب می شود بر مالک که رد بکند بر مستاجر مبلغ باقی مانده مدت اجاره را.

2- در هنگامیکه اجاره برای مدت مشخص باشد، مستاجر مستحق باقی ماندن تا آن زمان است، پس اگر شخص خواست که تنازل کند مستاجر از حقش و وی به عوض او مستاجر شود، جواز دارد برای مستاجر اول که مطالبه عوض کند و این نزول از حق استنجا به مقابل عوض محسوب شود. و این عملیه جواز دارد بناء بر قیاس به نزول از وظایف در مقابل مال. ولی مشروط به اینکه اجاره اصلی تا زمان مشخص مانند ده سال باشد و تنازل نماید مستاجر در اثنای آن.

3- در هنگامیکه اجاره برای مدت مشخص باشد، جواز ندارد برای مؤجر که آنرا فسخ نماید مگر به مجوز شرعی، پس اگر خواست که آنرا بدون مجوز شرعی فسخ کند، جواز دارد برای مستاجر که مطالبه به عوض کند و این نزول از حقش در مقابل عوض می شود. و این بر علاوه استرداد جزء باقی مانده از مبلغ مشخص که مستاجر به طور اجره پیشکی در آغاز عقد داده است. و این را مجمع فقه اسلامی جده در دوره چهارم منعقد سال 1408 ه تایید نموده است.

4- در اکثر کشورها معمول است که مستاجر جدید به مالک اصلی مبلغ دیگر نیز می دهد تا بیانگر اعتراف مالک به انتقال حق قرار به وی در عوض مستاجر اول باشد. علامه مفتی تقی عثمانی چنین می گوید: تا حال کسی را نیافتیم به شمول قایلین به جواز خلو که قول به جواز آن کند.

و همچنان از ماده 2 اصولنامه تجارت منتشره سال 1333 دولت افغانستان مشروعیت سرقفی فهمیده می شود.

واژه های کلیدی: سرقفی، فقه، قانون، تنازل، اجاره.