

## احکام سرقتی

### احکام سرقتی

س ۱۶۶۸. آیا مستأجری که مغازه ای را برای تجارت در آن و یا کار دیگری به مدت معینی اجاره کرده، جایز است بعد از پایان مهلت اجاره در صورتی که مالک آن را تجدید نکند، از تخلیه مغازه خودداری نموده و حق سرقتی را مطالبه نماید؟ و آیا با توجه به این که حق واگذاری عین مستأجره را به کس دیگری ندارد، جایز است نسبت به آن، ادعای حق شغل و حرفه کند؟

ج. مستأجر حق ندارد بعد از انقضاء مدت اجاره، عین مستأجره را در تصرف خود نگهدارد و از تسلیم آن به مالک خودداری کند، ولی اگر نسبت به آن حق سرقتی داشته باشد که از مالک به او منتقل شده و یا مغازه از مکان هایی باشد که از نظر قانونی برای مستأجر در آن حقی ایجاد می شود، در این صورت می تواند عوض حق خود را از مالک مطالبه کند.

س ۱۶۶۹. اینجانب یک مکان تجاری را اجاره کردم و مبلغی را برای دستیابی به حق سرقتی به مالک آن پرداخت کردم و مبلغ زیادی را هم برای برق کشی و سنگ فرش کردن زمین آن و امور دیگر خرج کردم و مقداری هم برای گرفتن پروانه کار پرداختم، بعد از گذشت ده سال ورثه مالک خواهان استرداد آن مکان شده اند، آیا بر من واجب است که با تخلیه مغازه خواسته آنان را اجابت کنم؟ و بر فرض وجوب تخلیه، آیا جایز است اموالی را که برای آن مکان هزینه کرده ام از آنان مطالبه کنم؟ و آیا حق مطالبه عوض سرقتی به قیمت روز را دارم؟

ج. وجوب تجدید اجاره بر مالک یا جواز مطالبه تخلیه و لزوم انجام آن و همچنین ضمان اموالی که برای مکان استیجاری خرج شده، تابع قوانین جاری کشور و یا شرایط مذکور در ضمن عقد اجاره بین موجر و مستأجر است و اما سرقتی آن مکان در صورتی که از مالک بر وجه شرعی به مستأجر منتقل شده باشد و یا به مقتضای قانون برای او ثابت باشد، حق مطالبه آن به قیمت روز را دارد.

س ۱۶۷۰. مالک یکی از شرکت ها ساختمانی را اجاره داده بدون آن که از مستأجر چیزی در برابر سرقتی آن بگیرد، آیا هنگام تخلیه ساختمان توسط مستأجر باید مبلغی را به عنوان سرقتی به او بپردازد؟ و اگر موجر آن را به مستأجر بفروشد، آیا باید مبلغی را به عنوان حق سرقتی از قیمت آن کم نماید؟

ج. تا زمانی که سرقتی آن به وجه مشروعی مانند خرید یا صلح یا شرط ضمن عقد لازم و یا طبق قانونی که تصریح به آن کند، ملک مستأجر نشده باشد، حق ندارد در برابر آن از مالک چیزی را مطالبه کند و همچنین اگر آن ساختمان را از مالک بخرد نمی تواند مبلغی را به عنوان عوض سرقتی از قیمت آن کم نماید.

س ۱۶۷۱. پدرم چند مغازه تجاری را برای سه تن از فرزندانم خریده و اسناد آن ها را در همان زمان به نام آنان کرده است، در نتیجه آن مغازه ها در حال حاضر شرعاً و قانوناً متعلق به آنان است. این مغازه ها قبل از وفات پدرم تحت تصرف او بودند و در آن ها مشغول کسب و تجارت بود، آیا سرقتی این مغازه ها فقط برای مالکین آن هاست یا این که سرقتی آن ها مستقل از ملک است و تعلق به همه ورثه است؟

ج. سرقتی مغازه ها تابع ملک آن است و تا زمانی که از طریق شرعی به شخص دیگری منتقل

## نشده اختصاص به مالک آن دارد.

س ۱۶۷۲. اگر مستأجر هنگام اجاره مغازه مبلغی را به عنوان سرقفلی به مالک بپردازد، آیا در صورتی که مستأجر به هر علتی بخواهد آن جا را تخلیه کند، مالک فقط باید همان مقدار را به مستأجر بپردازد یا آن که واجب است قیمت سرقفلی را به قیمت روز تخلیه به او بدهد؟

ج. اگر حق سرقفلی مغازه شرعاً برای مستأجر باشد، می تواند قیمت فعلی آن را طبق قیمت عادلانه روز، مطالبه کند و بر مالک هم واجب است قیمت فعلی آن را به او بپردازد، ولی اگر مبلغی را نزد مالک به ودیعه گذاشته تا هنگام تخلیه آن مکان به او برگرداند در این صورت فقط حق مطالبه معادل مبلغی را دارد که هنگام اجاره آن مکان به مالک پرداخته است.

س ۱۶۷۳. اینجانب مغازه ای را از مالک آن اجاره کردم بدون آن که مبلغی را در برابر سرقفلی آن بپردازم زیرا در آن زمان پرداخت سرقفلی در شهر ما متعارف نبود و الآن که موجر فوت کرده و مغازه، ملک یکی از فرزندانش شده، درخواست تخلیه آن را دارد و از طرفی در خلال مدت اجاره اقدام به انجام بعضی از کارها از قبیل کشیدن برق، تلفن و تعویض درب و نگهداری آن نموده ام و مردم بر اثر معامله با من در این مکان به من بدهکار هستند، آیا بر من واجب است خواسته مالک فعلی را اجابت نموده و آن مکان را بدون آن که استحقاق چیزی را داشته باشم تخلیه نموده و به او تحویل بدهم؟ و در صورتی که حقی داشته باشم مقدار آن چه قدر است؟

ج. شما بعد از انقضاء مدت اجاره قبلی حق ندارید بدون تجدید اجاره توسط مالک فعلی در آن تصرف نمایید و از تسلیم آن به او خودداری کنید ولی لزوم پاسخ مثبت مالک فعلی به درخواست تجدید اجاره و یا جواز مطالبه تخلیه محل و لزوم اجابت آن، تابع قوانین جاری یا شروط ضمن عقد است و اما این که هنگام تخلیه در برابر سرقفلی چیزی را مطالبه کنید، با این فرض که در زمان انعقاد اجاره قبلی ثبوت حق سرقفلی برای مستأجر در آن منطقه متعارف نبوده و حق سرقفلی آن مکان هم از مالک به شما انتقال پیدا نکرده، بنا بر این در مقابل تخلیه محل و تسلیم آن به مالک فعلی آن، حق ندارید نسبت به سرقفلی آن چیزی از مالک مطالبه کنید مگر آن که قانون به شما این اجازه را بدهد و اما نسبت به کشیدن برق و تلفن و امور دیگری که با هزینه خود انجام داده اید همه آن ها ملک شما هستند مگر آن چه را که عرف یا قانون جاری به طور مجانی و یا در صورت پرداخت هزینه های آن توسط مالک، تابع ملک بدانند.

س ۱۶۷۴. ۱. مکانی به مدت بیست سال به طور مستمر به عنوان محل کار اجاره داده شده است آیا مستأجر در خلال مدت اجاره یا بعد از انقضای آن حق دارد حق سرقفلی مکان مزبور را با پرداخت مالیات های سرقفلی و رعایت همه امور قانونی به مستأجر دیگری واگذار کند؟  
۲. اگر سرقفلی آن مکان را به شکل رسمی و با رعایت همه ضوابط قانونی به مستأجر دیگری انتقال بدهد، آیا مالک حق دارد به سبب عدم قبول آن از مستأجر دوم بخواهد مکان مزبور را تخلیه کند؟

ج. اگر سرقفلی آن مکان از سوی مالک و یا طبق قانون به او منتقل نشده باشد حق فروش و واگذاری آن را به غیر، ندارد و اگر چنین کاری کند فصولی و متوقف بر اجازه مالک است.

س ۱۶۷۵: مورث من همه سهم خود از هتل و لوازم آن اعم از اعیان و حقوق را با من مصالحه کرده است، آیا این مصالحه شامل حق سرقفلی آن هتل هم می شود؟

ج. اگر حق سرقفلی هتل متعلق به او باشد و مصالحه بر همه مایملک او در هتل اعم از اعیان و حقوق بدون استثناء چیزی صورت گرفته باشد، حق سرقفلی آن نیز داخل در این مصالحه است.

س ۱۶۷۶. فردی مکانی را اجاره کرده است به این شرط که هنگام مطالبه مالک، آن را تخلیه کند، بعد از انقضاء مدت اجاره و درخواست مالک مبنی بر تخلیه آن، مستأجر حق سرقفلی آن را مطالبه می کند، آیا پرداخت آن به او بر مالک واجب است؟

ج. در فرض مسأله که شرط تخلیه مکان توسط مستأجر هنگام مطالبه مالک شده است و ظاهراً حق سرقفلی از مالک به مستأجر منتقل نشده، حق مطالبه چیزی را نخواهد داشت مگر طبق قوانین نظام اسلامی.

س ۱۶۷۷. سرقفلی مکانی را که اجاره داده ام به مبلغ معینی به مستأجر آن فروختم و او هم در برابر آن یک فقره چک به من داد که به علت عدم وجود پول در حساب بانکی او موفق به نقد کردن آن نشدم، و مکان مزبور هنوز هم در اختیار مستأجر است و با آن که من تا کنون پول سرقفلی را از او نگرفته ام ادعای مالکیت آن را می کند، آیا سرقفلی آن مکان متعلق به اوست یا آن که معامله سرقفلی بر اثر عدم دستیابی من به پول آن باطل است؟

ج. بعد از تحقق معامله سرقفلی بر وجه صحیح، مجرد عدم موجودی در حساب صاحب چک که آن را در برابر سرقفلی داده، موجب بطلان معامله آن نمی شود بلکه حق سرقفلی متعلق به مشتری است و فروشنده که همان موجر است حق دارد مبلغ چک را با احتساب تنزل ارزش پول از او مطالبه کند.

س ۱۶۷۸. اگر مستأجر هنگام تخلیه مغازه حق مطالبه عوض سرقفلی را داشته باشد، ولی مالک بر خلاف آن چه که عرفاً و قانوناً متداول است از پرداخت آن خودداری کند، باقی ماندن مستأجر در آن ملک بدون رضایت مالک تا زمانی که عوض سرقفلی را دریافت کند چه حکمی دارد؟ و بر فرض که ماندن مستأجر در آن مکان جایز نباشد و غصب باشد، آیا درآمدی که از آن جا به دست می آید شرعاً حلال است؟

ج. تا زمانی که تخلیه مغازه را مشروط به پرداخت عوض سرقفلی به مستأجر نکرده باشند، مجرد استحقاق مطالبه عوض سرقفلی هنگام تخلیه مغازه، برای جواز استمرار تصرف در آن مکان بعد از پایان مدت اجاره کافی نیست و به هر حال درآمد حاصل از کسب و کار در آن مغازه شرعاً حلال است.

س ۱۶۷۹. شخصی مغازه ای را به مبلغ معینی اجاره نموده و مبلغ دیگری را هم به عنوان سرقفلی پرداخته است، سپس مالک شروع به زیاد کردن اجاره آن نموده تا این که به دو برابر اجاره اولیه رسیده است و در حال حاضر مستأجر قصد دارد مغازه را با سرقفلی بیشتری در اختیار مستأجر دیگری قرار دهد ولی مالک پانزده درصد سرقفلی را مطالبه می کند و قصد افزایش اجاره ماهانه را تا ده برابر دارد در حالی که اجاره مغازه های مجاور کمتر از آن مقدار است، آیا مالک شرعاً و قانوناً حق مطالبه درصد مذکور و اضافه کردن اجاره تا آن مقدار را دارد؟

ج. اگر سرقفلی مغازه متعلق به مستأجر باشد و مجاز باشد آن را به هر کسی که می خواهد منتقل کند، مالک حق ندارد چیزی از آن چه را که مستأجر به عنوان عوض سرقفلی می گیرد از او مطالبه کند. ولی نسبت به مال الاجاره، تعیین مقدار آن بستگی به توافق مالک و مستأجر هنگام تجدید عقد اجاره دارد.

س ۱۶۸۰. اگر شخصی مغازه ای را اجاره کند و علاوه بر اجاره ماهانه مبلغی را به عنوان سرقفلی بپردازد و شرط نماید که موجر هنگام تخلیه محل مبلغ سرقفلی را به قیمت فعلی آن بپردازد والا مستأجر حق خواهد داشت که سرقفلی آن مکان را به شخص دیگری بفروشد و آن جا را برای او تخلیه نماید، آیا این شرط صحیح است؟ و آیا واجب است موجر با پرداخت قیمت کنونی آن به مستأجر و یا با رضایت به واگذاری آن مکان به دیگری، به آن شرط وفا کند؟

ج. اشتراط چنین شرطی در ضمن عقد اجاره اشکال ندارد و بر موجد واجب است که به آن عمل کند و در صورتی که راضی به خرید سرقفلی از مستأجر نشود، حق اعتراض به فروش آن به شخص دیگر و واگذاری مکان مزبور را به او ندارد.

س ۱۶۸۱. خانه ای را خریده ایم که مغازه تجاری آن در اجاره شخص دیگری است و مالک، سرقفلی آن را به مستأجر فروخته و مستأجر مزبور هم حق خود را به شخص دیگری فروخته است، آیا در صورتی که بعد از انقضاء مدت اجاره از مستأجر اخیر تقاضای تخلیه مغازه را بکنیم باید عوض سرقفلی را ما به او بپردازیم یا مالک سابق و یا مستأجر قبلی که پول سرقفلی را گرفته اند باید آن را به او بپردازند؟

ج. بعد از آن که مستأجر اخیر به نحو شرعی مالک سرقفلی مغازه شد، کسی که در حال حاضر می خواهد آن را از او بخرد باید قیمت سرقفلی را به او بپردازد.