

نقش عدم پرداخت سرقتی پس از انقضای مدت اجاره در استحقاق اجرت‌المثل

امیرحسین علی‌زاده*

چکیده

پراکندگی قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر سبب گردیده تا یافتن قانون حاکم بر قرارداد اجاره در تحلیل موضوعی و حکمی دعوی مطروحه، نقش اساسی را ایفاء نماید. به علاوه، در قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر، وضعیت‌های حقوقی، پیش‌بینی و آثاری بر آن تحمیل گشته که قابلیت تحلیل بر مبنای قواعد عمومی را نخواهد داشت. یکی از این قوانین، قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶)^۱ است که در ماده ۱،^۲ به قواعد عمومی حاکم بر اجاره در قانون مدنی و تراضی طرفین بازگشت. با این وجود، نهادهایی را پیش‌بینی نمود که در قواعد عمومی از آن‌ها ذکری به میان نیامده بود. یکی از این وضعیت‌ها عدم پرداخت سرقتی و نقش آن در استحقاق موجر در دریافت اجرت‌المثل پس از انقضای مدت اجاره است.

واژگان کلیدی: سرقتی، موجر، مستأجر، اجرت‌المثل، قواعد عمومی

* دانشجوی دوره دکتری حقوق خصوصی دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران
alizadeh.amir57@yahoo.com

۱. من بعد در این جستار، قانون مزبور را با حروف اختصاری ق.ر.م.و.م. ذکر می‌کنیم.
۲. «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آن، که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.»

مقدمه

ماده ۴۹۴ قانون مدنی، در یک قاعده عمومی بیان می‌دارد: «عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می‌شود و اگر پس از انقضای آن، مستأجر، عین مستأجره را بدون إذن مالک مدتی در تصرف خود نگاهدارد موجد برای مدت مزبور مستحق اجرت‌المثل خواهد بود اگرچه مستأجر، استیفای منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید اجرت‌المثل بدهد که استیفای منفعت کرده باشد مگر این که مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید». این ماده تصرف مازاد بر مدت اجاره را در صورت عدم اجازه مالک، مستلزم ضمان مستأجر نسبت به منافع عین مستأجره می‌داند. طبق ماده ۴ ق.ر.م.و.م. ۱۳۷۶، «در صورتی که موجد مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن، از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجد، موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایره اجرا است». حال اگر مستأجر مبلغی به عنوان سرقفلی پرداخت نماید، در صورت عدم پرداخت سرقفلی، این امر یا سبب سقوط حق موجد در دریافت اجرت‌المثل می‌گردد یا باید تحلیل دیگری را در این باب پذیرفت. در این جستار، ضمن بیان یک رأی از محاکم، به نقد و تحلیل آن خواهیم پرداخت.

۱- شرح موضوع

حسب پرونده‌ای که در شعبه ۱۹۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران مطرح گردید آقای ر.ق. دعوایی به طرفیت آقای ف.د.، به خواسته مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف از تاریخ ۱۳۸۷/۰۷/۲۰ وفق نظریه کارشناس تأمین دلیل به مبلغ چهل و هفت میلیون تومان با احتساب خسارات دادرسی مطرح می‌نماید و وکیل خواهان توضیحاً چنین اظهار داشته است که: «مطابق صورت‌جلسه مورخه ۱۳۸۷/۰۷/۲۰ (یعنی زمان ابلاغ اجراییه تخلیه مغازه) مغازه موکل در تصرف خوانده بوده و تا تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۱۲ اجرت‌المثل چهل و هفت میلیون تومان برآورد گردیده است؛ خوانده حتی پس از اجرای حکم در مورخه ۱۳۹۰/۰۷/۱۳ مجدداً مغازه را مقفول نموده، [بنابراین] مطابق ماده ۴۹۴ قانون مدنی عقد اجاره به محض انقضای

مدت برطرف می‌شود و اگر پس از انقضای مدت مذکور، مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگه دارد موجب برای مدت مذکور مستحق اجرت‌المثل خواهد بود اگرچه استیفای منفعت ننموده باشد ... و تقاضای رسیدگی و صدور حکم به شرح ستون خواسته را نموده است». دادگاه نخستین در رأی صادره به شماره ۸۲۲ - ۹۰ مورخه ۱۳۹۰/۱۱/۱۵ و در بخش علل مواجهه خود پس از بیان این مطلب که: «توجهاً به جمیع اوراق و محتویات پرونده مستندات ابرازی احراز مالکیت خواهان نسبت به مغازه پلاک ثبتی ۳۲۹۶ فرعی از ۲۳۹۸ اصلی قطعه ۱۱ مجزی شده از ۱۵۰۱ فرعی بخش ده تهران بنا بر پاسخ استعلام ثبتی و کپی مصدق سند مالکیت و تصرفات خواننده در مغازه پلاک ثبتی مرقوم بنابر سایر مستندات ابرازی و این که مطابق ماده مذکور عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می‌شود و اگر مستأجر بدون اذن مالک به تصرفات خود ادامه دهد موجب مستحق مطالبه اجرت‌المثل خواهد بود و با عنایت [به این که] خواهان با تقدیم درخواست و شکایت کیفری نسبت به ادامه تصرفات خواننده بعد از انقضای مدت اجاره، تخلیه آن و عدم رضایت خود را اعلام و مطالبه اجرت‌المثل کرده است و نظر به این که کارشناس تأمین دلیل میزان اجرت‌المثل ایام تصرفات خواننده از تاریخ ۱۳۸۷/۰۷/۲۰ تا ۱۳۹۰/۰۹/۱۲ را مبلغ چهل و هفت میلیون برآورد و اعلام کرده است و خواننده با وصف ابلاغ اخطاریه و استحضار از وقت رسیدگی و دعوی مطروحه در جلسه دادگاه حاضر نشده و دفاع، ایراد و تکذیبی نسبت به دعوی خواهان و مستندات ابرازی وی به عمل نیاورده و دلیلی بر مشروعیت تصرفات خویش و اذن از ناحیه خواهان و برائت ذمه خود ارائه نکرده است ...» حکم بر محکومیت خواننده به پرداخت اجرت‌المثل صادر و اعلام می‌نماید.

به لحاظ غیابی بودن رأی، خواننده نسبت به آن واخواهی و حسب دادنامه غیابی شماره ۱۵۴ - ۹۱۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۳۱ صادره در این مقطع: «نظر به این که هر چند مطابق ماده ۴۹۴ قانون مدنی عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می‌شود و اگر پس از انقضای آن، مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد موجب برای مدت مزبور، مستحق اجرت‌المثل خواهد بود ... اما رابطه استیجاری فی مابین طرفین، مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب

سال ۱۳۷۶ بوده و طبق ماده ۴ قانون مذکور در صورتی که موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر، موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر است در مانحن فیه پس از صدور اجراییه تخلیه مورخه ۱۳۹۰/۰۷/۱۳ صورت گرفته و واخوانده، سرقفلی وخواه را در تاریخ ۱۳۹۰/۰۵/۰۴ به صندوق دادگستری تودیع کرده است. بنابراین، واخوانده با توجه به عدم تودیع سرقفلی واخوانده تا تاریخ مذکور، مستحق مطالبه اجرت‌المثل نبوده است. دادگاه بنا به مراتب مرقوم، واخواهی مشارالیه را تا تاریخ مذکور وارد دانسته ضمن فسخ دادنامه شماره فوق‌الذکر به استناد ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به بی‌حقی خواهان تا مبلغ ۴۰۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال صادر و اعلام می‌نماید.

سرانجام نسبت به بخش بی‌حقی از سوی خواهان، تجدیدنظرخواهی به عمل آمده، شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران طی دادنامه شماره ۱۰۱۰۴۲۰۲۲۰۹۹۷۰۹۱۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۸/۲۱ ضمن رد تجدیدنظرخواهی دادنامه تجدیدنظرخواسته را تأیید می‌نماید.

رأی فوق، حاکی از آن است که مرجع رسیدگی باوجود حکم ماده ۴۹۴ قانون مدنی مبنی بر استحقاق موجر به دریافت اجرت‌المثل ایام تصرفات مستأجر زائد بر مدت اجاره، به لحاظ آن‌که قانون حاکم بر اجاره مستند دعوی، ق.ر.م.و.م. ۱۳۷۶ بوده، به استناد ماده ۴ قانون اخیر، موجر را مستحق دریافت آن ندانسته است، اما آیا به‌واقع چنین برداشتی از ماده اخیرالذکر صحیح است یا خیر؟ پاسخ پرسش مزبور در بطن این دو مسئله، نهفته است که: نقش سرقفلی در تحقق ماهیت اجاره چیست؟ آیا سرقفلی، بخشی از مال‌الاجاره بوده و یا در مقابل آن، حق دیگری به‌دست می‌آید؟ بنابراین، نقد و تحلیل این رأی مستلزم بیان مقدماتی است که در ابتدا به تشریح آن می‌پردازیم.

۲- تحلیل و نقد رأی

۲-۱. تعریف سرقفلی و مصادیق آن

«سرقفلی»^۱ در لغت یعنی «حقی که بازرگان و کاسب نسبت به محلی پیدا

1. Pas de porte/ Key money

می‌کند به جهت تقدم در اجاره، شهرت، جمع‌آوری مشتری و غیره» (معین، ۱۳۸۶: ۸۵۱) و یا «چیزی که از کرایه‌دار دکان بگیرند و آن، مزد گشودن قفل است که داخل کرایه نیست» (دهخدا، ۱۳۸۴).

واژه مزبور، از منظر اصطلاحی، در هیچ متن قانونی‌ای تعریف نگردیده است. ماده ۶ ق.ر.م.و.م. ۱۳۷۶ و تبصره‌های آن و همچنین مادتين ۷ و ۸، بی‌آن‌که تعریفی به‌دست دهند صرفاً مصادیق مربوط به پرداخت سرقفلی را بیان نمودند. شاید این عدم تعریف، ریشه در منابع این حق، دارد، چه این‌که در فقه نیز آنچنان‌که باید به بیان تعریف کلی و عمومی از سرقفلی پرداخته نشده است و فقهاء با تقسیم‌بندی سرقفلی «جواز» و «عدم جواز»، هر یک را به تفکیک و مجزا مورد بحث و بررسی قرار دادند.^۱ و همچنین در میان حقوقدانان تعاریف متعددی در خصوص سرقفلی وجود دارد؛ چنان‌که عده‌ای آن را منشعب از حق مالکیت موجر و اختیارات ناشی از آن دانسته و به‌نوعی «حق تقدم در اجاره» تعریف نموده‌اند؛ حتی که ناشی از مالکیت عین (برای موجر) یا منفعت (برای مستأجر) است (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۶۴۱-۶۴۲).

گروهی دیگر، با تلقی آن به مال، عناصر آن را مجموعه‌ای از امور مادی و معنوی، خارج از غیرمنقول ولی قائم به آن، مراجعات جماعت ارباب رجوع آن محل کسب،^۲ علامت تجاری، نام تجاری، پروانه کسب متصدی محل، حقوق مالکیت صنعتی یا تجاری یا هنری یا ادبی، ورقه اختراع، علامت کارخانه بر محصول آن، امتیازات ناشی از پاره‌ای قراردادهای بیمه و حق استیجار محل انگاشته‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۹: ۴۰۴-۴۰۵).

برخی نیز آن (سرفقلی) را حق مالی پنداشته‌اند که قابل معامله بوده و از طرف قانون‌گذار به رسمیت شناخته شده و میزان آن، به عوامل «مادی» و «معنوی»

۱. برای نمونه نک: حسین حلی، بحوث فقهیه (قم: مؤسسه المنار، چ چهارم، ۱۴۱۵ ه.ق.)، ص ۱۴۷ به بعد؛ سید عبدالاعلی سبزواری، جامع الأحكام الشرعية (قم: مؤسسه المنار، چ نهم، بی‌تا.)، ص ۶۴۳ به بعد؛ زین‌الدین محمدامین بصری بحرانی، کلمة التقوی (قم: بی‌جا، چ سوم، ۱۴۱۳ ه.ق.)، ج ۴، ص ۴۵۰ به بعد. در کتاب اخیر می‌خوانیم: «هذا هو موضوع السرفقلیة، و لهذا الموضوع صور مختلفة، و أحكامه فی الشریعة الإسلامیة تختلف باختلاف صورة فتلاحظ المسائل الآتیة».

متعددی وابسته است (سیفی زیناب، ۱۳۶۹: ۱۲۰).

با این وجود، در ق.ر.م.و.م. ۱۳۷۶، سرقفلی صرفاً به «حق» تعبیر نگردیده و قانون‌گذار در برخی موارد از آن تحت عنوان «وجه» یاد می‌کند. در ماده ۶ از قانون^۱ سرقفلی به عنوان مبلغی پول که موجر در بدو امر از مستأجر و یا مستأجر از موجر یا مستأجر دیگر در اثناء عقد اجاره می‌گیرد تعبیر گشته است. صدر این ماده ترجمه مسئله ۸ تحریرالوسیله (موسوی خمینی، ۱۴۰۹ق: ۶۱۵) می‌باشد: «للمالك أن يأخذ أي مقدار شاء بعنوان السرقفلية من شخص ليؤجر المحل منه»، اما ذیل ماده ۶، ترجمه غیردقیقی از متن کتاب فوق است: «كما أن للمستأجر في أثناء مدة الإجارة أن يأخذ السرقفلية من ثالث للإيجار منه إذا كان له حق الإيجار» به همین جهت بعضی، این حالت را داخل در مسائل هشت‌گانه مطرح‌شده در این اثر امام (ره) در باب سرقفلی ندانسته‌اند (بادینی و جوانمرد، ۱۳۹۲: ۱۷۸)، و برخی دیگر احتمال داده‌اند، به قیاس اولویت از سایر مباحث سرقفلی این قسمت استخراج گشته است (کشاورز، ۱۳۸۴: ۱۲۳).

طبق تبصره یک ماده ۶ ق.ر.م.و.م. (۱۳۷۶)^۲ نوع دیگر سرقفلی، مبلغی است که مستأجر متصرف در اماکن تجاری، از مستأجر ثانی دریافت می‌دارد و از مفهوم مخالف آن چنین برمی‌آید که اگر مالک از مستأجر سرقفلی گرفته باشد - خواه این مستأجر، مستأجر اول باشد یا ثانی - هنگام تخلیه حق دارد از مالک، وجهی به نام سرقفلی مطالبه نماید (بادینی و جوانمرد، ۱۳۹۲: ۱۷۹).

اما در تبصره ۲ ماده مزبور، سرقفلی، حقی است که مالک ملک در عوض وجهی، آن را به دیگری، منتقل و در زمان تخلیه، مستأجر حق مطالبه آن را به نرخ روز دارد. در این مورد عده‌ای، از آن به سرقفلی به معنای خاص تعبیر نموده‌اند و

۱. «هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می‌تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به‌عنوان سرقفلی دریافت کند مگر آن‌که در ضمن عقد اجاره، حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد».

۲. «چنان‌چه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره، مستأجر اخیر، حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد».

بیان داشته‌اند در این مفهوم همان چیزی است که در عرف از آن به‌عنوان ارزش و مقبولیت تجاری و عرفی ملک یاد می‌کنند و معنای نوعی ارزش و مقبولیت تجاری است که بعضی از محل‌های کسب علاوه بر منافع با توجه به موقعیت و محل خود فی‌نفسه آن را دارا هستند و قابل تقویم است (حبیبیا و حسین‌زاده، ۱۳۹۳: ۷۲).

در مادتين ۷ و ۸ ق.ر.م.و.م. (۱۳۷۶)، سرقفلی به‌عنوان مبلغی پول است که مستأجر در قبال اسقاط حق عدم تخلیه یا افزایش اجاره‌بها از موجر یا مستأجر دیگر اخذ می‌نماید. این دو ماده نیز ترجمه مسائل ۶ و ۷ تحریرالوسیله هستند (موسوی خمینی، ۱۴۰۹: ۶۱۵). در مسئله ۶ می‌خوانیم: «اگر در ضمن عقد اجاره بر موجر شرط کند مادامی که مستأجر در آنجا است، بر مبلغ اجاره نیفزاید و حق اخراج او را نداشته باشد، بر موجر است اجاره دادن آن در هر سال به مقدار مذکور. پس مستأجر حق دارد مقداری به‌عنوان سرقفلی از موجر یا از شخص دیگر بگیرد تا حقی را ساقط نماید یا محل را تخلیه کند». و در مسئله ۷ آمده است: «اگر در ضمن عقد بر موجر شرط کند که محل را به غیر او اجاره ندهد و سالانه به اجاره متعارف در هر سال، به او اجاره دهد پس مستأجر حق دارد که جهت اسقاط حقی یا تخلیه محل، مقداری را به‌عنوان سرقفلی بگیرد».

آنچه که موضوع بحث و در رأی مورد اشاره واقع شده است، از نوع صدر ماده ۶ ق.ر.م.و.م. (۱۳۷۶) می‌باشد، لذا این تحلیل ارائه شده نیز محدود به همین مورد خواهد بود.

۲-۲. نقش سرقفلی در اجاره

بنا به تعریف ماده ۴۶۶ قانون مدنی، اجاره، «عقدی است که به‌موجب آن،

۱. هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره‌بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در این صورت مستأجر می‌تواند از مؤجر و یا مستأجر دیگر مبلغی به‌عنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

۲. هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیرمستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می‌تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به‌عنوان سرقفلی، مطالبه و دریافت نماید.

مستأجر، مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره‌دهنده را موجر، و اجاره‌کننده را مستأجر، و مورد اجاره را عین مستأجره گویند». این ماده اگرچه به خوبی ماهیت عقد و ارتباط بین مالکیت منافع و اجاره‌بها را نشان نمی‌دهد، اما برای مستأجر حقی فراتر از مالکیت منافع عین مستأجره شناسایی ننموده است. مع‌الوصف، می‌توان بیان داشت اجاره، نقل منافع به عوض معلوم (عاملی کرکی، ۱۴۱۴ق: ۸۰) (نجفی، ۱۴۰۴ق: ۲۰۴) به مدت معین است. مستنبط از تعریف اخیر، تحقق ماهیت عقد اجاره منوط بر وجود منفعت و عوض برای آن است در غیر این صورت، تحقق اجاره با مانع روبرو است. حال پس از بیان این مقدمه مختصر، در این بخش می‌خواهیم به این پرسش پاسخ دهیم که: رابطه سرقفلی و اجاره چیست؟ آیا سرقفلی جزء ماهیت عقد اجاره است و یا امری است مستقل که ممکن است ماهیتی متفاوت داشته باشد؟

۱-۲-۲. ماهیت سرقفلی

۱-۱-۲-۲. بخشی از مال الاجاره

سرقفلی بخشی از مال الاجاره تلقی می‌شود، به این نحو که مالک، بخشی از آن را به صورت ماهیانه و بخشی از آن را در قالب سرقفلی به صورت حال دریافت می‌نماید (موسوی گلپایگانی، ۱۴۰۹ق: ۵۸) (موحدی لنگرانی، ۱۴۲۵: ۲۶۲). با این تعبیر، سرقفلی داخل در ماهیت عقد اجاره و در مقابل بخشی از منفعت قرار می‌گیرد و مابه‌ازاء آن قلمداد می‌گردد. تحلیل مذکور این ایراد را داراست که با ماهیت عرفی سرقفلی مغایر است، زیرا در عرف، کسی که سرقفلی می‌پردازد تنها به این امر نمی‌اندیشد که درقبال پرداخت آن صرفاً اجاره‌بهای حال خود را بپردازد، بلکه حقوقی بیش از مالکیت بر منافع کسب خواهد کرد.

۲-۱-۲-۲. حق ایجار

«اجاره» موجد دو نوع حق است: نخست، حق ایجار؛ و آن حقی است برای مستأجر و در نزد عقلاء برای آن مالیت وجود دارد و قائم به عین است؛ دوم، حق بر منافع عین مستأجره. درحالتی که مالک، مبلغی را از مستأجر دریافت می‌کند درحقیقت، حق از نوع اول را معامله نموده و معامله مذکور از نوع بیع است

(حسینی روحانی، بی تا: ۳۴).^۱

در نقد این نظر بیان شده است در صورتی که شک گردد که آیا امری داخل در مقوله حق است و یا حکم، مقتضای اصل عدم انتقال و در نتیجه، عدم معامله آن است، لذا مطالبه پول در قبال حق ایجار به مستأجر صحیح نیست، زیرا دلیلی ندارد که این حق، قابلیت انتقال داشته باشد (طباطبایی قمی، ۴۲۳ق: ۲۲۳).

۲-۱-۳. قرض

در این جا سرقفلی، «قرضی» است که مستأجر به مالک پرداخت نموده و در پایان مدت اجاره مستحق دریافت آن می‌باشد.^۲ اگرچه این عقیده در جهت تصحیح نظرات دیگر در باب عدم مشروعیت سرقفلی ارائه شده است، اما این تحلیل (قرض پنداشتن سرقفلی) نیز صحیح به نظر نمی‌رسد زیرا پرداخت مبلغی تحت عنوان قرض، خارج از قرارداد اجاره و نیز غیرمرتبط با آن است. به علاوه، سبب پرداخت چنین قرضی نیز مشخص و معلوم نیست.

۲-۱-۴. حق تقدم در اجاره

به موجب این نظریه، سرقفلی در حقیقت، حق تقدم مستأجر در اجاره عین مستأجره تلقی می‌گردد،^۳ اما این نظر نیز قابل انتقاد است، زیرا اگر سرقفلی را نوعی حق تقدم تلقی نماییم، مستأجر با توجه به ایجاد حق باید امکان الزام موجر به استمرار روابط استیجاری را داشته باشد در حالی که در فرض پرداخت سرقفلی در ابتدای امر بدون آن که شرطی بر این امر مورد تراضی طرفین واقع شود، موجر حق تخلیه عین مستأجره را خواهد داشت، اما اجرای حکم تخلیه منوط به پرداخت

۱. این نظر در منبع مذکور، به محقق خوبی در مستند عروة الوثقی منتسب گشته است.

۲. به نقل از: سیدصادق حسینی روحانی، پیشین، ص ۳۶.

۳. «و كذلك بيع «السرقفلية» المتداول بين العقلاء في عصرنا، إذا هون نوع من حق الأولوية». ناصر مکارم شیرازی، أنوار الفقاهة - كتاب البيع (قم: انتشارات مدرسه امام علی بن ابی طالب علیه السلام، چ اول، ۱۴۲۵ هـ ق.)، ص ۱۵؛ «السرقفلية عبارة عن حق الأولوية للمستأجر على الملك في مقابل مال يدفعه إلى المالك في بداية المعاملة، و طبقاً لذلك يكون الشخص المستأجر الذي دفع السرقفلية إلى المالك أولى من الآخرين في استئجار الملك». ناصر مکارم شیرازی، رساله توضیح المسائل (قم: انتشارات مدرسه امام علی بن ابی طالب علیه السلام، چ دوم، ۱۴۲۴ هـ ق.)، ص ۴۸۰.

سرقفلی است. در این فرض، اختیار مالک در تخلیه به پرداخت سرقفلی محدود گشته است، نه آن که برای مستأجر حقی ایجاد شده باشد چراکه ایجاد حق، حق الزام به اجرای آن را نیز در پی خواهد داشت حال آن که اساساً برای مستأجر چنین حقی ایجاد نمی‌شود.

۲-۲-۱-۵. نظر نگارنده و نقد رأی

در تحلیل ماهیت اجاره به اختصار بیان نمودیم که در عقد اجاره، منفعت در ازاء مال الاجاره قرار می‌گیرد. با این وجود، از نظر عرف در فرضی که مبلغی تحت عنوان سرقفلی پرداخت می‌گردد، تعیین مال الاجاره به نسبت کم‌تر از حالت عدم وجود سرقفلی است. درحقیقت، پرداخت مبلغی تحت عنوان سرقفلی، در تعیین میزان مال الاجاره مؤثر می‌باشد. شاید در بادی امر چنین نماید که این عقیده، منطبق با نظری است که سرقفلی را بخشی از مال الاجاره می‌پندارد، اما با اندک تأمل می‌توان به تفاوت آن پی برد. زمانی که سرقفلی، بخشی از مال الاجاره است در پایان مدت اجاره، لزومی به پرداخت مجدد آن از سوی مالک به مستأجر نیست درحالی که در سرقفلی، مستأجر مستحق دریافت آن به قیمت عادلانه روز در زمان انقضای مدت اجاره است. بنابراین، سرقفلی اگرچه در تعیین میزان مال الاجاره تأثیرگذار است اما عوض آن نیست و منفعت در ازاء مال الاجاره قرار می‌گیرد.

از سویی دیگر، بنا بر قاعده عمومی مندرج در ماده ۴۹۴ قانون مدنی «عقد اجاره، به محض انقضای مدت برطرف می‌شود...» و مستأجر مکلف به تخلیه عین مستأجره است مگر آن که «موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر، موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایره اجرا است» (ماده ۴ ق.ر.م.و.م). آنچه که در ماده اخیر به آن اشاره شده صرفاً تقابل بین تخلیه و پرداخت سرقفلی است و تا زمانی که سرقفلی پرداخت نشود، تخلیه امکان‌پذیر نیست.^۱ بنابراین، پرداخت سرقفلی، سبب محدودیت اختیار

۱. برای اطلاع بیشتر درخصوص اختلاف نظرات در باب لزوم و یا عدم لزوم هم‌زمانی بین تخلیه و پرداخت سرقفلی نک: پژمان محمدی و مینا سالم‌پور، رابطه تخلیه مستأجر با پرداخت سرقفلی در قانون روابط

مالک در تخلیه عین مستأجره است ولیکن باعث ایجاد حق برای مستأجر از حیث عدم پرداخت عوض منافع استیفاء شده نخواهد بود.

مطالب پیش گفته بر این امر دلالت دارد که علت موجهه رأی مذکور با ماهیت سرقفلی، سازگار نیست زیرا تعیین سرقفلی و منوط بودن تخلیه به پرداخت آن، صرفاً مانع از اقدام مالک به تخلیه عین مستأجره در زمان انقضای مدت اجاره است و این امر مدخلیتی در عدم استحقاق مالک نسبت به عوض منافع عین مستأجره نخواهد داشت. فلذا باید پذیرفت که در این حالت مستأجر می تواند به تصرف خود در ملک ادامه دهد، اما ملزم به پرداخت عوض منافع و اجرت المثل ایام تصرفات خود خواهد بود. در تعیین اجرت المثل نیز که بنا بر نظر دادگاه و از طریق ارجاع امر به کارشناس به عمل می آید تأثیر سرقفلی در تعیین اجرت المثل باید مورد لحاظ قرار گیرد؛ چنان که در تعیین مال الاجاره نیز وجود آن مؤثر بوده است.

نتیجه

یافته های این نوشتار نشان می دهد که عدم پرداخت سرقفلی در زمان انقضای مدت اجاره، اگرچه مانعی برای مالک در تخلیه عین مستأجره می باشد، اما سبب محروم ساختن مالک از عوض منافع نخواهد بود زیرا عوض منافع در عقد اجاره، مال الاجاره است و (این عوض) باید پس از انقضای مدت اجاره تعیین گردد و این امر در صورت عدم وجود تراضی طرفین منوط به دخالت دادگاه در تعیین آن با در نظر گرفتن تأثیر سرقفلی بر آن خواهد بود.

فهرست منابع

- بادینی، حسن و لیلا جوانمرد (۱۳۹۲)، «بررسی امکان و چگونگی توقیف سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت»، **فصل نامه پژوهش حقوق خصوصی**، سال دوم، شماره ۴.
- بصری بحرانی، زین‌الدین محمدامین (۱۴۱۳)، **کلمة التقوی**، جلد ۴، چاپ سوم، قم: بی‌جا.
- بی‌نام (۱۴۲۴ه.ق)، **رساله توضیح المسائل**، چاپ دوم، قم: انتشارات مدرسه امام علی بن ابی طالب علیه السلام.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۹)، **مبسوط در ترمینولوژی حقوق**، چاپ سوم، تهران: گنج دانش.
- حبیبی، سعید و مجید حسین زاده (۱۳۹۳)، «رویکردی نوین نسبت به حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی از دیدگاه نظام مالکیت فکری»، **فصل نامه دیدگاه‌های حقوق قضایی**، شماره ۶۷.
- حسینی روحانی، سیدصادق (بی‌تا)، **المسائل المستحدثة**، بی‌جا.
- حلی، حسین (۱۴۱۵ه.ق)، **بحوث فقهیة**، چاپ چهارم، قم: مؤسسه المنار.
- دهخدا، علی اکبر (۱۳۸۴)، **لغت نامه**، جلد ۲، چاپ دوم، تهران: معین.
- سبزواری، سیدعبدالعلی (بی‌تا)، **جامع الأحكام الشرعية**، چاپ نهم، قم: مؤسسه المنار.
- سیفی زیناب، غلام‌علی (۱۳۶۹)، «سرقفلی (حق کسب یا پیشه یا تجارت) در حقوق ایران»، **مجله کانون وکلاء**، ش ۱۵۰ و ۱۵۱.
- طباطبایی قمی، سیدتقی (۱۴۲۳ه.ق)، **الغایة القصوی فی التعلیق علی العروة الوثقی - کتاب الإجارة**، چاپ اول، قم: انتشارات محلاتی.
- عاملی کرکی، علی بن حسین (محقق ثانی) (۱۴۱۴ه.ق)، **جامع المقاصد فی شرح القواعد**، جلد ۷، چاپ دوم، قم: مؤسسه آل‌البتیت علیهم السلام.
- فاضل موحدی لنکرانی، محمد (۱۴۲۵ه.ق)، **جامع المسائل**، چاپ اول، قم: انتشارات امیر قلم.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷)، **حقوق مدنی: معاملات معوض - عقود تملیکی**، چاپ دهم، تهران: شرکت سهامی انتشار.

- کشاورز، بهمن (۱۳۸۴)، **بررسی تحلیلی قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶**، چاپ چهارم، تهران: کشاورز.
- مکارم شیرازی، ناصر (۱۴۲۵ه.ق)، **أنوار الفقاهة - كتاب البيع**، چاپ اول، قم: انتشارات مدرسه امام علی بن ابی طالب علیه السلام.
- محمدی، پژمان و مینا سالم‌پور (۱۳۹۳)، «**رابطه تخلیه مستأجر با پرداخت سرقفلی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶**»، **دانش و پژوهش حقوقی**، سال سوم، شماره ۲.
- معین، محمد (۱۳۸۶)، **فرهنگ فارسی**، جلد ۱، چاپ چهارم، (تهران: پارس‌نوین.
- موسوی خمینی، روح‌الله (۱۴۰۹ه.ق)، **تحریر الوسیلة**، جلد ۲، چاپ اول، قم: مؤسسه مطبوعات دارالعلم.
- موسوی گلپایگانی، محمدرضا (۱۴۰۹ه.ق)، **مجمع المسائل**، جلد ۲، چاپ دوم، قم: دارالقرآن الکریم.
- نجفی، محمدحسن (۱۴۰۴)، **جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام**، جلد ۲۷، چاپ هفتم، بیروت: دار إحياء التراث العربی.