

4- سرقفلی

۴- سرقفلی

خرید و فروش سرقفلی ملک موقوفه

۳۳۰. آیا فروش سرقفلی مغازه ای که در زمین صحن مسجد ساخته شده جایز است؟

جواب: در صورتی که ایجاد مغازه در صحن مسجد، شرعاً، مجاز بوده، فروش سرقفلی آن با رعایت مصلحت و نفع وقف، باذن متولی شرعی مانعی ندارد و در غیر این صورت واجب است ساختمان مغازه خراب شود و زمین آن به همان صورت اول به حیاط مسجد اضافه شود.

۳۳۱. اینجانب در سال گذشته اقدام به خرید سرقفلی یک باب مغازه به صورت قولنامه نموده ام و پس از خرید متوجه شدم که ملک این مغازه وقف حضرت صاحب الامر (عج) می باشد. با توجه به اینکه اینجانب از مقلدین حضرتعالی هستم لذا خواهشمندم به دو سؤال بنده جواب فرمائید. اولاً پولی که بنده به عنوان سرقفلی به شخصی که سرقفلی این مغازه را داشته پرداخت نموده ام آیا بنده را محق این سرقفلی می نماید؟

دوماً درآمدی که از این مغازه عاید بنده می شود چه صورت فقهی دارد؟

جواب: اگر با نظر متولی شرعی با مراعات جهت وقف عمل شود هم سرقفلی و هم عوائد آن اشکال ندارد.

۳۳۲. مغازه ای که وقف و متعلق به مسجد است آیا فروختن آن به عنوان سرقفلی بدون اجازه حاکم شرع و یا متولی جایز است یا خیر؟ و در صورت عدم جواز اگر شخصی آن را اجاره کند حق تصرف و یا اجاره دادن مغازه به دیگران دارد یا خیر؟ و دیگر اینکه خریدار برای واگذاری مغازه به مسجد شرعاً می تواند مبلغی زیاده از آنچه که بابت خرید مغازه داده است درخواست نماید خواهشمند است نظر خودتان را که همان نظر شرع است بفرمائید.

جواب: اجاره مغازه وقفی بدون نظر متولی شرعی و یا نبود متولی خاص حاکم شرع صحیح نیست. و هرگونه تصرف در آن موقوف است به اذن او با مراعات جهت و مصلحت وقف، بلی اگر از طرف متولی سرقفلی و حق واگذاری مغازه به کسی داده شده باشد می تواند آن را به دیگری واگذار نماید.

۳۳۳. شخصی چندین سال قبل مغازه ای را قبل از تکمیل ساختمان آن اجاره نمود و پول سرقفلی آن را در همان زمان پرداخت کرد و سپس با اجازه مالک، آن را با پول اجاره همان مغازه تکمیل نمود و در طول مدت اجاره، نصف ساختمان را با سند رسمی از مالک خرید و در حال حاضر شخص دیگری مدعی است که ساختمان مزبور وقف است و نائب تولیت هم ادعا می کند که باید سرقفلی آن دوباره پرداخت شود، حکم این مسئله چیست؟

جواب: اگر وقف بودن زمین آن ساختمان، ثابت شود و یا مستأجر به آن اعتراف نماید، در این صورت هیچیک از امتیازاتی که از مدعی مالکیت زمین ساختمان موقوفه گرفته است اعتباری ندارد، بلکه باید برای ادامه تصرف در ساختمان مذکور قرارداد جدیدی با متولی شرعی وقف منعقد نماید، و پول خود را می تواند از کسی که ادعای مالکیت داشته، پس بگیرد.

۳۳۴. اصولاً پرداختن و گرفتن چنین وجهی توسط موجر و مستأجر از موقوفه مشروع می باشد؟ و اضافه می نماید مستأجرین وجهی را به عنوان سرقفلی به موقوفه پرداخت ننموده اند و در آن زمان اساساً گرفتن سرقفلی مرسوم نبوده است.

جواب: در فرض مرقوم مستأجر حق مطالبه سرقفلی ندارد و در وقف باید نظر متولی شرعی و مراعات جهت و مصلحت وقف عمل شود.

۳۳۵. شخصی رقبه موقوفه را به مدت سه سال از مرحوم متولی وقت به اجاره می گیرد و مبلغی را بابت حقوق موقوفه به متولی پرداخت می کند.

اکنون حدود چهار سال است که سند موصوف منقضی گردیده اینک مستأجر مدعی است که به دلیل انعقاد همان سند اجاره سابق و پرداخت وجه اولیه امروز نیز شرعاً باز مجاز در تصرف زمین می باشد و موقوفه مدعی است که به دلیل انقضای سند اجاره و تضييع حقوق موقوفه، دیگر مستأجر سابق شرعاً مجاز به تصرف در ملک موقوفه نمی باشد، مگر در صورت پرداخت حقوق واقعی موقوفه و جلب رضایت متولی حاضر، مستدعی است در فرض موصوف جهت تعیین تکلیف شرعی طرفین حکم الله را بیان فرمائید.

جواب: در فرض مرقوم مستأجر بدون نظر متولی شرعی حقی ندارد و با مراعات مصلحت وقف متولی می تواند اجاره را تجدید کند.

فروش سرقفلی مال موقوفه

۳۳۶. تعدادی مکان تجاری وقفی وجود دارد که در زمین وقفی ساخته شده اند و بدون فروش سرقفلی آنها به مستأجرین، اجاره داده شده اند، آیا جایز است مستأجرهای آنها سرقفلی مغازه ها را به دیگری بفروشند و پول آن را بگیرند؟ و بر فرض جواز آن، آیا پول سرقفلی مال مستأجر است یا آنکه از درآمدهای وقف محسوب می شود و باید در جهت وقف مصرف شود؟

جواب: اگر متولی وقف فروش سرقفلی را با رعایت مصلحت وقف اجازه دهد، مالی که در برابر آن گرفته می شود جزو درآمدهای وقف محسوب می شود و واجب است که در جهت وقف مصرف شود، ولی اگر معامله را اجازه ندهد، بیع باطل است و فروشنده باید مبلغی را که از خریدار گرفته به او برگرداند، و به هر حال مستأجری که حق سرقفلی ندارد ولی درعین حال آن را به مستأجری بعدی فروخته است، حقی در آن مال ندارد.

وقف سرقفلی

۳۳۷. شخص بلاوراثی در زمان حیات خود کلیه اموال منقول و غیر منقول خود را وقف بر مصارف عامه می نماید و به آن عمل شده و می شود از موارد وقف یکی سرقفلی مغازه ایشان است که مالکیت آن به دیگران تعلق دارد حالیه جهت رفع کدورت میان مالک و متولی بیان فرمایند آیا سرقفلی مغازه می تواند مورد وقف قرار گیرد یا نه؟ ضمن اینکه بهای سرقفلی توسط واقف مرحوم به مالک پرداخت شده است.

جواب: وقف سرقفلی محل اشکال است لکن نگهداری این حق و استفاده از درآمد آن در راه خیر مانعی ندارد.

حق تخفیف اجاره بهاء مال موقوفه

۳۳۸. مستأجرین موقوفات به استناد اینکه سال های متمادی سابقه تصرف در رقبه های وقف را دارند اجاره ای ناچیز و کمتر از نرخ عادلانه روز به اوقاف پرداخت می کنند آیا صرف سابقه استیجار برای مستأجرین موقوفات تا چه حد ایجاد حق نموده که جزء حقوق مکتسبه محسوب گردد؟

جواب: مجرد سابقه استیجار موجب استحقاق تخفیف در اجاره بهاء موقوفه نیست، و متولی شرعی موظف است در تجدید قرارداد اجاره با ملاحظه غبطه و مصلحت وقف، اجاره بهاء عادلانه تعیین و مطالبه نماید.

دریافت سرقفلی بر خلاف نظر واقف

۳۳۹. سه باب مغازه وقفی که مرحوم پدرم در زمان حیات خودش اجاره داده و دیناری به اسم سرقفلی از مستأجر نگرفته حال که مدت اجاره به پایان رسیده می خواهند به شخص دیگر انتقال دهند و از مستأجر جدید با موافقت اوقاف سرقفلی بگیرند و در ملک موقوفه ایجاد مالکیت برای مستأجر جدید نمایند... آیا سرقفلی از لحاظ شرع مقدس اسلامی برای مستأجر قدیم در مقابل واگذار کردن این ملک موقوفه به شخص دیگر جایز است؟

جواب: مستأجر قدیم که بدون سرقفلی در مغازه تصرف می کرده حق سرقفلی ندارد و نمی تواند از مستأجر جدید سرقفلی بگیرد و وقف باید زیر نظر متولی شرعی آن با مراعات مصلحت و جهت وقف اداره شود.

۳۴۰. اشخاصی در حدود سی سال قبل سرای موقوفه ای را به صورت شرعی و قانونی از متولی وقت جهت کسب و کار اجاره نموده و اجاره سالانه را پرداخت نموده اند در چند سال قبل یکی از مستأجرین محل مزبور را به نفر دوم واگذار و از این بابت تحت عنوان حق سرقفلی مبلغ قابل توجهی از شریک خود دریافت نموده است و از طرفی مدت اجاره نیز در آستانه انقضاء می باشد و اداره اوقاف هم به عنوان متولی شرعی کنونی تمديد اجاره را به مصلحت موقوفه نمی داند.

آیا مستأجر فعلی شرعاً می تواند مطالبه وجهی به عنوان سرقفلی و حق کسب و پیشه و یا جبران دریافت پولی که قبلاً به شریک خود پرداخت کرده از موقوفه بنماید؟

جواب: حق ندارد.