

سرقفلی

سرقفلی

۲۸۴۶ کسانی که خانه یا دکان یا غیر آنها را از صاحبانش اجاره می کنند، مدت اجاره که به سر رسید، حرام است بدون اذن صاحب محل در آن جا اقامت کنند، و باید محل را فوراً با عدم رضایت صاحبش تخلیه کنند. و اگر نکنند، غاصب و ضامن محل، و ضامن مثل مال الاجاره آن هستند. و برای آنها به هیچ وجه حقی شرعاً نیست، چه مدت اجاره آنها کوتاه باشد یا طولانی، و چه بودن آنها در مدت اجاره موجب زیادی ارزش محل شده باشد یا نه، و چه بیرون رفتن از محل، موجب نقص در تجارتشان باشد یا نه.

۲۸۴۷ اگر کسی از مستاجر سابق که مدت اجاره اش گذشته است، آن محل را اجاره کند، اجاره اش صحیح نیست، مگر به اجازه صاحب محل، و توقّفش در محل حرام و غصب است. و اگر به محل خسارت وارد شود یا تلف شود، موجب ضمان است برای این شخص و مادامی که توقّف نموده است، باید مثل مال الاجاره را به صاحب محل بپردازد.

۲۸۴۸ اگر شخص غاصب که مستاجر سابق است، چیزی به عنوان سرقفلی از شخصی که محل را به او اجاره داده است بگیرد، حرام است. و اگر آنچه را که گرفته است تلف کند یا به حادثه ای تلف شود، ضامن دهنده است.

۲۸۴۹ اگر محلی را اجاره کند در مدتی، و حق داشته باشد که به غیر اجاره دهد در بین مدت، و اجاره محل ترقی کند، می تواند آن محل را اجاره دهد به همان مقدار که اجاره کرده است، و مقداری هم به عنوان سرقفلی از آن شخص بگیرد که به او اجاره دهد. مثلاً اگر دکانی را اجاره نموده ده سال به ماهی ده تومان، و پس از مدتی اجاره محل افزایش پیدا کرد به ماهی صد تومان، در صورتی که حق اجاره داشته باشد، می تواند آن جا را در مابقی مدت اجاره دهد به ماهی ده تومان، و یک هزار تومان مثلاً به رضایت طرفین از آن شخص بگیرد که محل را به او اجاره دهد.

۲۸۵۰ اگر محلی را اجاره کند از صاحبش، و شرط کند بر او که مدت بیست سال مثلاً قیمت اجاره را بالا نبرد، و شرط کند که اگر محل مذکور را به غیر تحویل داد، صاحب محل با شخص ثالث نیز همین نحو عمل کند، و اگر ثالث به دیگری تحویل داد، نیز همین نحو عمل کند و اجاره را بالا نبرد، جایز است از برای مستاجر که محل را به دیگری تحویل دهد و مقداری سرقفلی از او بگیرد که محل را به او تحویل دهد، و سرقفلی به این نحو حلال است. و دومی به سومی، و سومی به چهارمی نیز، می تواند به حسب قرار تحویل دهد، و از او به این عنوان سرقفلی بگیرد.

۲۸۵۱ اگر مستاجر بر موجد شرط کند در ضمن عقد اجاره، که مال الاجاره را تا مدتی زیاد نکند و حق اخراج او را از محل نداشته باشد، و حق داشته باشد به مقداری که اجاره نموده در سال های بعد از او اجاره نماید، و بر موجد لازم باشد که اجاره به او بدهد، می تواند مبلغی از او بگیرد یا از غیر او، برای اسقاط حق خود یا برای تخلیه محل، و اینگونه سرقفلی حلال است.

۲۸۵۲ مالک می تواند هر مقداری بخواهد به عنوان سرقفلی از شخص بگیرد که محل را به او اجاره دهد. و اگر مستاجر حق اجاره به غیر داشته باشد، می تواند از او مقداری بگیرد که اجاره به او بدهد، و این نحو سرقفلی مانع

ندارد.