

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۳۴۷/۱۱



دانشگاه قم  
دانشکده الهیات و معارف اسلامی

## پایان نامه کارشناسی ارشد فقه و مبانی حقوق اسلامی

عنوان:

بررسی احکام سر قفلی در فقه امامیه و اهل سنت  
و حقوق موضوعه ایران

استاد راهنما:

دکتر عبدالله امیدي فرد

استاد مشاور:

دکتر سید علی اصغر موسوی رکنی

نگارنده:

کیوان کاکااله

۱۳۸۶/۱۰/۱۲

بهار ۱۳۸۶

۱۱ ۷ ۴ ۱

تقدیم به:

## زیباترین واژه هستی مادر

## تقدیر و تشکر

« من لم يشكر المخلوق لم يشكر الخالق »

با سپاس و قدر دانی از زحمات بی شائبه و رهنمودهای  
ارزشمند استاد راهنما؛ دکتر عبدا... امیدی فرد و نیز تشکر  
فراوان از استاد مشاور حجت الاسلام و المسلمین سید علی  
اصغر موسوی رکنی، برای این دو بزرگوار، عمر با عزت  
و توفیق روز افزون از درگاه ایزد متان مسئلت دارم .

## چکیده:

هدف از نگارش این رساله بررسی احکام سرقتی در فقه امامیه و اهل سنت و حقوق موضوعه ایران به صورت تطبیقی و روش تحقیق نیز به صورت روش کتابخانه ای می باشد.

مسئله سرقتی در عصر حاضر، از مهمترین مسائلی است که مبتلا به جامعه قرار گرفته است. افراد در گفتگوهایشان از خرید و فروش سرقتی و مالکیت سرقتی سخن می گویند و در موقع محاسبه و ارزیابی اموال اشخاص حقیقی و حقوقی حق سرقتی را به عنوان یکی از اقلام دارایی به حساب می آورند. وزارت دارایی از نقل و انتقال سرقتی مالیات می گیرد. اغلب دادگاهها به الزام موجر به تجویز انتقال سرقتی مستاجر به غیر حکم می دهند و در مواردی تخلیه ملک استیجاری را فقط با پرداخت حق سرقتی روا می دانند. بنابراین در نظر اول چنین پنداشته می شود که این حق، حقی است منجز و واجد مالیت و لاجرم در حلیت آن مناقشه ای نباشد اما بررسی بیشتر موضوع این پندار را بی اعتبار می کند.

سرقتی یکی از اصطلاحاتی می باشد که در جامعه ما منشاء دعاوی متعدد بوده و در خصوص حدود و ثغور این مفهوم و نیز مشروعیت و یا عدم مشروعیت آن بحثهای زیادی وجود داشته است.، بسیاری از فقها سرقتی را نامشروع و برخلاف اصول و ضوابط اسلامی می دانند و برخی نیز آنرا مشروع و جایز دانسته اند. بنا بر مطالعات انجام شده می توان چنین استنباط نمود که سرقتی حقی است مالی و مانند دیگر حقوق مالی قابل توارث معامله و رهن می باشد و مالیات بر آن تعلق می گیرد و همچنین مالک (موجر) یا مستاجر حق انتقال آن را به غیر دارند.

واژگان کلیدی: سرقتی - حق سرقتی - بدل الخلو - حق کسب یا پیشه یا تجارت - امتیاز و ...

## فهرست مطالب

۱	فصل اول: کلیات
۲	بخش اول: کلیات تحقیق
۲	مقدمه
۳	مبحث اول: بیان مسئله
۳	مبحث دوم: اهداف تحقیق
۳	مبحث سوم: ضرورت تحقیق
۴	مبحث چهارم: پرسش های تحقیق
۴	مبحث پنجم: فرضیه های تحقیق
۵	مبحث ششم: روش تحقیق
۵	مبحث هفتم: پیشینه تحقیق
۶	مبحث هشتم: مشکلات تحقیق
۷	بخش دوم: تعریف واژگان
۷	الف) تعریف سرقتی در لغت
۸	ب) تعریف سرقتی از دیدگاه فقه امامیه
۱۰	ج) تعریف سرقتی از دیدگاه فقهای اهل سنت
۱۱	الفاظ مترادف با خلو (سرقتی)
۱۵	د) تعریف سرقتی در حقوق و موضوعه ی ایران
۱۸	تعریف سرقتی یا نهاد های مشابه در حقوق خارجی
۲۰	بخش سوم: مفهوم حق کسب و پیشه و تجارت
۲۱	الف) تعریف حق کسب و پیشه و تجارت

۲۲..... (ب) تحلیل ماهیت حق کسب و پیشه و تجارت.....

۲۳..... ج) وجوه اشتراک و افتراق حق کسب و پیشه و تجارت با حق سرقتی.....

۲۸..... **بخش چهارم: تاریخچه ی سرقتی**.....

۲۸..... الف) تاریخچه ی سرقتی در حقوق ایران.....

۳۰..... ۱. قانون تعدیل مال الاجاره مستغلات مصوب ۱۳۱۷ و سوابق آن:.....

۳۱..... ۲. قانون اختیارات دکتر میلیسپو.....

۳۴..... ۳. قانون روابط مالک و مستأجر سال ۱۳۳۹.....

۳۵..... ۴. قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶.....

۳۸..... ۵. قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و نظر شورای نگهبان در مورد سرقتی.....

۳۹..... ۶. قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵.....

۳۹..... ۷. مصوبه ی مجمع تشخیص مصلحت نظام، در خصوص حق کسب یا پیشه یا تجارت.....

۴۰..... ۸. قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶.....

۴۲..... (ب) تاریخچه ی سرقتی در فقه اهل سنت.....

۴۳..... ۱. سرقتی در نزد مالیکه.....

۴۵..... ۲. سرقتی در نزد احناف.....

۴۷..... **فصل دوم: مبانی فقهی و حقوقی سرقتی**.....

۴۸..... **بخش اول: تحلیل فقهی و حقوقی سرقتی**.....

۵۳..... مشروعیت سرقتی.....

۵۳..... الف) عرف.....

۵۵..... ۲. فرض شرط ضمنی.....

۵۸..... ج) دلایل و عقاید مخالفین و موافقین حق سرقتی.....

۶۱..... علل اخذ سرقتی.....

**بخش دوم: صور و احکام سر قفلی** ..... ۶۴

۶۴ ..... الف) مورد احکام سر قفلی در فقه امامیه

۶۹ ..... ب) صور و احکام سر قفلی در فقه اهل سنت

۷۵ ..... ج) مصادیق و صور سر قفلی در حقوق موضوعه ایران

۸۰ ..... د) اشکال سر قفلی

**بخش سوم: موارد سر قفلی** ..... ۸۲

۸۲ ..... ۱. موارد تعلق گرفتن سر قفلی به مستاجر

۸۴ ..... ۲. موارد عدم پرداخت سر قفلی به مستاجر

۸۵ ..... ۳. تعیین مبلغ سر قفلی

۸۷ ..... ۴. عوامل تعیین کننده ی ارزش سر قفلی

۹۰ ..... ۵. زمان پرداخت سر قفلی

۹۲ ..... ۶. اماکنی که سر قفلی به آنها تعلق می گیرد

۹۲ ..... الف) مطب پزشکان و مشاغل پزشکی و دفاتر و کلاء دادگستری

۹۴ ..... ب) بانکها

**بخش چهارم: مسائل سر قفلی** ..... ۹۷

۹۷ ..... ۱- توقیف سر قفلی

۱۰۱ ..... ۲. مالیات بر سر قفلی

۱۰۲ ..... بررسی جایگاه سر قفلی در قانون مالیات های مستقیم

۱۰۵ ..... ۳. سر قفلی و مساله ارث

۱۰۸ ..... ۴. سر قفلی و مساله حق شفعه

**فصل سوم: بررسی موارد انتقال سر قفلی** ..... ۱۱۰

۱۱۱ ..... بخش اول، انتقال سر قفلی



الف) انتقال منافع و سر قفلی در موارد عدم سلب حق انتقال به غیر..... ۱۱۲

ب) انتقال منافع و سر قفلی در موارد سلب حق انتقال به غیر..... ۱۱۴

ج) انتقال سر قفلی بدون انتقال منافع..... ۱۱۴

### بخش دوم: انتقال صحیح سر قفلی در قالب عقود..... ۱۱۷

۱. انتقال سر قفلی از طریق عقد صلح..... ۱۱۷

۲. انتقال سر قفلی از طریق عقد معاوضه:..... ۱۱۸

۳. انتقال سر قفلی از طریق عقد هبه..... ۱۱۹

۴. انتقال سر قفلی از طریق وصیت تملیکی..... ۱۲۱

۵. انتقال سر قفلی از طریق عقد شرکت و تقسیم یا توقیف و مزایده‌ی آن..... ۱۲۲

۶. انتقال سر قفلی با قرار داد (موضوع ماده ی ۱۰ قانون مدنی)..... ۱۲۴

۷. انتقال سر قفلی از طریق عقد بیع..... ۱۲۵

### بخش سوم: احکام مربوط به تخلیه..... ۱۲۸

شرایط درخواست تخلیه..... ۱۲۸

الف) وجود رابطه ی استیجاری..... ۱۲۸

ب) درخواست تخلیه توسط ذینفع..... ۱۲۹

موارد تخلیه..... ۱۳۱

الف) تخلیه به لحاظ تعدی و تفریط نسبت به عین مستأجره..... ۱۳۱

ب) تخلیه به لحاظ عدم پرداخت اجور یا تأخیر در پرداخت آن..... ۱۳۳

ج) تخلیه به لحاظ تغییر شغل..... ۱۳۵

د) تخلیه به لحاظ احداث بنا..... ۱۳۷

### نتایج..... ۱۳۹

نتیجه گیری کلی از مطالب ذکر شده..... ۱۴۰

ضمائم و پیوستها ..... ۱۴۲

قانون راجع به تعدیل مال الاجاره، مصوب اول دی ماه ۱۳۱۷ ..... ۱۴۲

آیین نامه قیمت‌ها، شماره ۲۲ مورخ مهر ماه ۱۳۲۲ ..... ۱۴۴

قانون مالک و مستأجر، مصوب ۱۳۳۹ ..... ۱۵۱

قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب دوم مرداد ماه ۱۳۵۶ ..... ۱۶۲

فصل اول: کلیات (۱) ..... ۱۶۲

فصل دوم: میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن ..... ۱۶۳

فصل سوم: در تنظیم اجاره نامه ..... ۱۶۴

فصل چهارم: موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره ..... ۱۶۶

فصل پنجم: حق کسب یا پیشه یا تجارت ..... ۱۷۱

فصل ششم: تعمیرات ..... ۱۷۲

قانون روابط موجر و مستأجر: مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ ..... ۱۷۶

قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ ..... ۱۸۱

مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» ..... ۱۸۲

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۶/۱۵ ..... ۱۸۲

فهرست منابع ..... ۱۸۵

# فصل اول

## کلیات

## بخش اول: کلیات تحقیق

### مقدمه

از دیر زمان مؤجران در پی آن بوده‌اند که با تخلیه ملکشان، آن را به قیمت بیشتر اجاره دهند و مستأجران نیز همیشه خواسته‌اند که اجاره بهای کمتری بپردازند و در جای خود باقی بمانند، اصل در عقد اجاره این است که مستأجر با پایان یافتن مدت اجاره محل را تخلیه و به مؤجر تحویل دهد اما قضیه هر گز به این سادگی نبوده است، همیشه دولتها ناچار بوده‌اند در این میان، نقش داور و تعدیل کننده را بازی کنند.

این پایان نامه با عنوان بررسی احکام سر قفلی در فقه امامیه و اهل سنت و حقوق موضوعه ایران در سه فصل تنظیم شده است.

فصل اول آن کلیات می باشد که در آن به بیان مباحث از جمله سر قفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت و نیز تاریخچه این پدیده از دیدگاه مذاهب مختلف اسلامی و حقوق موضوعه می پردازد. فصل دوم این نوشتار که در واقع از مهم ترین بخش های این پایان نامه است حاوی مباحثی از جمله مبانی فقهی، و حقوقی سر قفلی و مشروعیت آن و علل گرفتن سر قفلی؛ صور و اقسام سر قفلی و بررسی احکام مربوط به هر یک از آنها و مباحث مختلف مهم دیگری می باشد. فصل سوم که فصل پایانی می باشد به بررسی و تحلیل موارد انتقال سر قفلی در قالب عقود به طریقه ی صحیح شرعی و نیز تخلیه ی اماکن و املاک سر قفلی دار مربوط می شود.

## مبحث اول : بیان مسئله

مسئله: سر قفلی در حقوق ایران اصطلاحی تازه است، پدیده ای است نو، که از اقتصاد سرمایه داری مایه گرفته و رفته رفته وجودی انکار ناپذیر یافته است و اصل این پدیده در قرن حاضر در زندگی اقتصادی مردم بروز کرده و قانونگذاران را ناچار به وضع مقررات لازم در این مورد نموده است. اغلب کشورها مقررات سر قفلی را که از موضوعات بدون واسطه ی حقوق تجارت و اقتصاد اجتماعی است در میان قوانین تجاری خود جای داده اند و برخی از کشورها نیز زمینه ی حقوق مدنی را محل مناسب ذکر این مقررات دانسته اند.

## مبحث دوم: اهداف تحقیق

این رساله پس از انجام و نگارش می تواند مورد استفاده ی قوه ی قضائیه در بخش حقوق مدنی قرار گیرد و در زمینه ی اصلاح قوانین و وضع قانون های جدید سودمند باشد، همچنانکه برای پژوهشگران نیز می تواند مورد استفاده قرار گیرد.

## مبحث سوم : ضرورت تحقیق

حق سر قفلی دسترنج تاجر و جزئی از سرمایه ی اوست، بسیاری از بازرگانان سر شناس و معتبر جز این سرمایه ای ندارند و در واقع مایه ی کسب خود را از آن می گیرند، پس باید راه حلی برگزید که این واقعیت را بیان کند و سر قفلی به صورت یکی از اجزای دارائی تاجر محسوب گردد.

در عصر حاضر استفاده از املاک اجاره ای در داد و ستد ها گسترش یافته است و این گسترش مسائل متعددی از جمله سر قفلی را مطرح می سازد، حال آنکه اهمیت اقتصادی این پدیده و تبعات اجتماعی آن و احیاناً سیاسی، تصمیمات قضائی که در مورد آن اتخاذ می شود

ایجاب می کند که مستقلاً و در حد امکان به شکل تفصیلی و جامع الاطراف مورد مطالعه و بررسی قرار گیرد.

### مبحث چهارم: پرسش های تحقیق

در این رساله با رویکردی تحلیلی به بررسی و نقد سرقفلی و پاسخ به پرسشهای زیر پردازم.

۱. آیا سرقفلی از جهت شرعی قابل پذیرش است و مبنای فقهی دارد؟
۲. بر فرض پذیرش چه عناصری در مشروعیت سرقفلی دخیل می باشند؟
۳. آیا حق سرقفلی همان حق کسب یا پیشه یا تجارت می باشد یا خیر؟
۴. آیا حق سرقفلی برای مستاجر خواهد بود؟
۵. آیا بر سرقفلی مالیات گرفته می شود؟ در صورت گرفتن مالیات نحوه اخذ آن چگونه است؟
۶. آیا سرقفلی مانند سایر اموال و دارایی قابلیت ارث بری را دارد یا خیر؟
۷. آیا سرقفلی قابلیت توفیف را دارد؟
۸. آیا حق سرقفلی را می توان به غیر انتقال داد؟ در صورت انتقال سرقفلی نحوه انتقال آن به چه شکلی خواهد بود؟

### مبحث پنجم: فرضیه های تحقیق

۱. حق سرقفلی از جهت شرعی حق مشروعی می باشد.
۲. مشروعیت سرقفلی رامی توان از عرف استنباط کرد.
۳. حق سرقفلی همان حق کسب یا پیشه یا تجارت است.
۴. حق سرقفلی برای مستاجر خواهد بود شرعاً.
۵. بر املاک سرقفلی دار مالیات تعلق می گیرد.
۶. حق سرقفلی قابلیت ارث بری را دارد.

۷. حق سرقتی را می توان توقیف نمود.

۸. سرقتی را می توان به غیر انتقال داد.

### مبحث ششم: روش تحقیق

پدیده ی سرقتی به عنوان یک موضوع قانونی در نظام اقتصادی و قضائی ما جوان و نویاست، و همچنانکه ذکر شد تألیفات و آثار مکتوب مدون اعم از فقهی و حقوقی در مورد آن کمتر می توان یافت، روش کار در نگارش این رساله بدین صورت بوده که سعی گردیده به طور تطبیقی مسائل و احکام مربوط به سرقتی از دیدگاه فقهای امامیه و اهل سنت و نیز حقوق موضوعه ی ایران مورد بحث و بررسی قرار گیرد و اگر در مواردی از یکی از دیدگاه های فوق صرف نظر شده صرفاً به خاطر نبودن و یا کمبود منابع و مطالب بوده است.

بنابراین روش کار را می توان این گونه خلاصه کرد:

۱. بررسی اقوال و آراء فقهای امامیه
۲. بررسی اقوال و آراء فقهای اهل سنت
۳. بررسی قوانین و مصوبات، و آراء و نظرات محاکم و دیوان عالی کشور
۴. نتیجه گیری از کل مطالب ذکر گردیده در پایان مباحث
۵. پیوستها و ضمایم

### مبحث هفتم: پیشینه تحقیق

از آنجا که حق سرقتی را باید در قالب اجاره جست اما چون مورد از مسائل مستحدثه محسوب می گردد و از آنجا که تا این زمان، این پدیده به طور مستقل و مفصل مورد بررسی قرار نگرفته و کارهای انجام شده در حد مقالات و نوشته های مختصر در نشریات تخصصی و یا در کتب فقهی و فتوائی متأخرین مشاهده می شود و در کتب فقهی پیشینیان این مباحث مورد عنایت

واقع نگردیده است و در قالب رساله دانشگاهی اینجانب تا کنون به موردی تحت این عنوان دست نیافته ام، لذا این امر مرا وا داشت که به نگارش این رساله اقدام نمایم.

### مبحث هشتم: مشکلات تحقیق

همان گونه که قبلاً ذکر گردید از آنجا که مسأله سرفقلی از مسائل مستحدثه و نو پیدا محسوب می شود تألیفات و آثار مکتوب مدون در مورد آن کمتر یافت می گردد لذا، نگارنده در نگارش این تحقیق با مشکلات و موانع عدیده ای مواجه گردیده است که بیان و ذکر همه آنها در قالب این رساله نمی گنجد اما به اختصار به بعضی موارد اشاره می گردد.

الف) در مورد منابع فقهی اهل تشیع: بیشتر منابع و مطالب در قالب توضیح المسائل و یا مسائل مستحدثه مطرح گردیده: با مراجعه به تک تک دفاتر مراجع عظام در شهر مقدس قم از آنجا که این بزرگواران فقه استدلالی مکتوبی در این عنوان نداشته اند و نیز به دلیل عدم پرداختن به مباحث استدلالی عنوان مزبور در سایتهای فقهی در اولین گام با کمبود منابع بخصوص منابع استدلالی آنها مواجه گشتم و بسیاری از موانع دیگری از این قبیل در مسیر راهم قرار داشت.

ب) در مورد منابع فقهی اهل تسنن: در این مورد هم به دلیل آنکه در کتب فقهی متقدمین چیزی تحت عنوان سرفقلی وجود ندارد و در کتب و مقالات متأخرین نیز به صورت پراکنده و اندک به این مسأله پرداخته شده با رجوع به کتابخانه های تخصصی دانشگاهی اعم از شهر قم یا تهران و شهر های اهل تسنن و نیز رجوع به سایتهای مرتبط کمتر به این مورد دسترسی پیدا نمودم و اغلب منابع نیز به صورت مقالات و رساله های مختصر و پراکنده یافت گردیده است.

ج) در مورد منابع حقوقی: در این مورد نیز جز چند کتاب حقوقی که کم و بیش به بررسی این پدیده پرداخته اند در سایر موارد این عنوان به صورت مقالات و در ماهنامه ها و نشریات حقوقی از جمله ماهنامه کانون و کلاء دادگستری و... و نیز در سایتهای مرتبط حقوقی یافت شده است. رساله حاضر قطعاً خالی از اشتباه و لغزش های احتمالی نیست اما باید گفت که کسی که کاری نمی کند اشتباه نمی کند و کسیکه اشتباه نمی کند چیزی یاد نمی گیرد، امید است که با انجام این کار فرهنگی و علمی ناچیز چیزی یاد گرفته باشم.



## بخش دوم: تعریف واژگان

پیش از ورود به بحث لازم است معانی اصطلاحاتی را که با آن سر و کار داریم روشن گردد. بدین خاطر ضرورت دارد که معنای لغوی و اصطلاحی سرقفلی در فرهنگ لغتها و از دیدگاه فقهای امامیه و اهل سنت و نیز حقوق ایران و نهادهای خارجی مورد عنایت قرار گیرد.

### الف) تعریف سرقفلی در لغت

با مراجعه به فرهنگهای مختلف فارسی در جهت کسب معنای لغوی این واژه با تعاریف متعدد و متفاوتی مواجه می شویم، که به راحتی می توان در یافت مؤلفین این کتب به بار و معنی حقوقی و تخصصی این کلمه توجه و علاقه‌ای نداشته بلکه به بیان مفهوم عرفی و متداول آن پرداخته اند، از جمله: در فرهنگ فارسی معین در تبیین واژه ی سرقفلی آمده است: حقی که بازرگان و کاسب نسبت به محلی پیدا می کند به جهت تقدم در اجاره، شهرت، جمع آوری مشتری و غیره.<sup>۱</sup>

آقای بهمن کشاورز در خصوص این تعریف می گوید: تعریف مزبور در واقع تبیین و توضیح چیزی است که ما به عنوان حق کسب و پیشه و تجارت می شناسیم، نه تعریف سرقفلی<sup>۲</sup> (در صفحات آتی به تعریف حق مزبور حق کسب و پیشه و تجارت می پردازیم)

مرحوم ناظم الاطباء در فرهنگ نفیسی ذیل کلمه ی مذکور آورده است وجهی که از کرایه دا روخانه و دکان علاوه بر کرایه دریافت می کنند و آن مزد گشودن قفل است و داخل کرایه نیست<sup>۳</sup> این تعریف ناظم الاطباء در واقع همان معنی حقیقی سرقفلی می باشد.<sup>۴</sup>

۱. محمد معین، فرهنگ فارسی معین، ج ۱، (تهران: انتشارات امیر کبیر، ۱۳۷۹)، ذیل سرقفلی.

۲. بهمن کشاورز، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، (تهران: انتشارات کشاورز، ۱۳۸۳ چاپ پنجم) ص ۲۵.

۳. علی اکبر نفیسی، فرهنگ نفیسی، ج ۳: ذیل سرقفلی

۴. بهرام بهرامی، عقد اجاره ی کاربردی، (تهران: انتشارات بهنامی، چاپ اول، ۱۳۸۱)، ص ۱۰۸.

در لغت نامه دهخدا ذیل کلمه ی سرقفلی چنین آمده است چیزی که از کرایه دار سرای تحویلی یا دکان بگیرند و آن مزد گشودن قفل است که داخل کرایه نیست (آندراج).. حق آب و گل، حقی که مستأجر را پیدا آید در دکان و یا حمام و یا کاروان سرابی و امثال آن و او آن حق را به مستأجر بعد خود تواند فروخت. ۱.

در فرهنگ فارسی عمید سرقفلی به معنی پولی که کسی به کس دیگر بدهد تا خانه یا دکانی را که در اجاره ی اوست به وی وا گذار کند. ۲.

ملاحظه می گردد که در فرهنگهای آندراج و نفیسی که نسبت به منابع مذکور دیگر قدیم ترند به معنای رایج سرقفلی در عرف جامعه ی ایران توجه شده و سرقفلی را به وجهی که مستأجر کرایه دار اخذ می شده معنا نموده اند. اما در فرهنگ دهخدا و فرهنگ فارسی معین تحولات حقوقی این اصطلاح مد نظر قرار گرفته و از سرقفلی به معنای یک حق برای مستأجر و مترادف با حق کسب و پیشه یاد شده است و این در حالی است که مؤلف ترمینولوژی حقوق، سرقفلی را متمایز از حق کسب و پیشه دانسته و تعریف نموده است. ۳.

### ب) تعریف سرقفلی از دیدگاه فقه امامیه

فقهای امامیه در تعریف سرقفلی معانی متعددی ذکر کرده اند که بیان نمودن همه ی این تعاریف در این رساله نمی گنجد لذا به برخی از این تعاریف اشاره می کنیم .  
آیت الله مکارم شیرازی در تعریف سرقفلی می فرماید سرقفلی حق اولویتی است که مستأجر بر ملک پیدا می کند در مقابل پولی که به مالک در ابتدای کار می پردازد و مطابق آن، شخص مستأجر که سرقفلی پرداخته در اجاره کردن آن ملک اولی تر از دیگران است. ۴.

۱. علی اکبر دهخدا، لغت نامه دهخدا، (تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۷)، ذیل سرقفلی.

۲. حسن عمید، فرهنگ فارسی عمید، (تهران: چاپخانه ی سپهر، چاپ سوم، ۱۳۷۷)، ذیل سرقفلی.

۳. ابراهیم عبدی پور فرد، «رویکردی تحلیلی به ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت، و حق سرقفلی»، فصلنامه تخصصی فقه و شماره ی ۶، (پاییز ۱۳۸۴): ۹۰.

۴. ناصر مکارم شیرازی، توضیح المسائل، (قم: مطبوعاتی هدف، چاپ سوم، ۱۳۷۱)، ص ۲۲۰.

آیت الله جواد تبریزی در این خصوص می فرماید سرقفلی حقی است متعلق به مالک - مثل حق ریشه - که مالک می تواند در عوض مالی آن را به دیگری واگذار کند به گونه ای که آن شخص دیگر بتواند ملک را برای خود اجاره کند یا حق مزبور را در قبال گرفتن مالی به دیگری واگذار کند که دیگری اجاره نماید. ۱

در توضیح المسائل آیت الله سیستانی آمده، که یکی از معاملات رایج بین تجار و کسبه سرقفلی یا حق پیشه نام دارد و مقصود از آن این است که مستأجر محلی را که خود اجاره کرده است و در تصرف دارد در قبال دریافت مبلغی که مورد توافق طرفین است به دیگری واگذار نماید یا مالک در قبال مبلغی معین پس از پایان مدت اجاره از بیرون کردن مستأجر از محل اجاره اش و یا افزایش مبلغ اجاره خود داری کند. ۲

آقای موسوی اردبیلی در خصوص تعریف مذکور می فرماید: سرقفلی تعریف فقهی ندارد ولی در عرف فعلی بازار مفهوم گرفتن سرقفلی این است که مستأجر حق داشته باشد هر قدر خواست، محل اجاره را در اختیار داشته باشد و از هر کس خواست پول بگیرد و محل را به او واگذار نماید و صاحب محل نه حق اخراج او را داشته باشد و نه مانع واگذاری او شود، فقط گاهی صاحب ملک شرط می کند که در مقابل موافقت و واگذاری از طرف دوم یا سوم مبلغی پول بگیرد. ۳

و بالاخره آیت الله سید محمد موسوی بجنوردی معتقد هستند مفهوم اصطلاحی سرقفلی عبارت است: از اینکه مستأجر آنچه را که در تصرفش می باشد به دیگری واگذار نماید و در مقابل این واگذاری که در عرف مردم تخلیه می گویند مبلغی پول دریافت کند. ۴

۱. جواد تبریزی، گنجینه استفتانات، مرکز تحقیقات فقهی قوه قضائیه قم، (قم: مطبوعاتی هدف، چاپ سوم، ۱۳۷۱).
۲. سیدعلی حسینی سیستانی، توضیح المسائل، [بی جا] نشر هاتف، چاپ ششم، ۱۳۷۷، ص ۴۶۸.
۳. عبدالکریم موسوی اردبیلی، گنجینه استفتانات، مرکز تحقیقات فقهی قوه قضائیه قم، (قم: [بی نا]، [بی تا]).
۴. سیدمحمد موسوی بجنوردی، سرقفلی، مجله قضائیه و حقوقی دادگستر، ۸ (پائیز ۱۳۷۲): ۳۴.

## ج) تعریف سرقتی از دیدگاه فقهای اهل سنت

علماء اهل سنت در تعریف سرقتی از واژه ی خلو یا بدل الخلو و الفاظ مترادف با آن

استفاده می نمایند که به برخی از این تعاریف اشاره می کنیم .

### تعریف لغوی خلو

خلو دارای معانی متعددی می باشد از جمله ی این معانی الانفراد، الفراغ و... است . خدای

تعالی در سوره ی فاطر می فرماید و ان من امة الا خلا فیها نذیرا یعنی... و هیچ امتی نبوده مگر اینکه در آن هشدار دهنده ای گذشته است.

خلو واژه ای است اصیل از مصدر اخلاء و جمع آن خلوات می باشد . خلا الاناء فیه خلواً

یعنی فرغ و خلا البیت من اهله خلو یعنی سار خالیاً. ۲. خلو برگرفته از قول عرب است به معنی خالی کردن و تخلیه نمودن می باشد و وجه تسمیه ی آن برگرفته از تخلیه و واگذاری آنچه تحت ید

است به غیر می باشد . ۳ .

### تعریف اصطلاحی خلو

در تعریف اصطلاحی **خلو** با معانی متعددی برخورد می کنیم که از جمله ی آنها عبارت اند از:

۱. علماء متقدمین خلو را این گونه تعریف نموده اند المال المأخوذ من المستأجر مقدماً لاجل

انشاء خلو ۴ یعنی مقدار مالی را که مقدماً و در آغاز جهت انشاء عقد اجاره از مستأجر گرفته

می شود و علماء معاصر نیز بیان کرده اند که المال المأخوذ من المستأجر من اجل السكنی الموبده

۵ مالی را که به خاطر اجاره ی طولانی مدت از مستأجر اخذ می گردد.

۱. قرآن کریم، فاطر، آیه ۲۴.

۲. احمد بن محمد الفیومی، مصباح المنیر، ج ۱ و ۲، [بی جا]: نویسی، [بی تا] و ابراهیم انس، معجم الوسیط، ج ۱، (تهران: نشر ثقافت الاسلامیه، ۱۴۰۸)، ص ۲۵۳.

۳. احمد بن ناصر بن سعید، دراسة الشرعیه لبعض النوازل الفقهیة المعاصر، (مکه: مکتبه السالم، چاپ اول، ۱۳۳۲ق)، ص ۳۲.

۴. سایت. [8 Feb 2006]. [www.almoslimnet/rokn\\_elmy/show\\_article\\_main\\_cfm? Id=147](http://www.almoslimnet/rokn_elmy/show_article_main_cfm? Id=147)

۵. همان.