



بسم الله الرحمن الرحيم

بررسی مشروعیت اوراق اجاره

بحث در بررسی مشروعیت اوراق اجاره قرار دارد که یکی از اوراق بهادار مالی مطرح شده در شرکت ها و مؤسسات حقوقی و غیرحقوقی است.

بررسی بطلان اجاره بعد از فوت یکی از متعاقدين

شبهه‌ی مطرح شده در ابتدای بحث این بود که فرضاً اوراق اجاره دارای مشروعیت باشند، در صورتی که بعد از انتشار و خریداری این اوراق، برخی از خریداران در مدت اجاره فوت کنند، چه بسا فوت یکی از طرفین موجب بطلان اجاره گردد. باطل شدن عقد اجاره بعد از فوت موجر به صورت مفصل مورد بررسی قرار گرفت و اقوال متعددی مطرح گردید. یکی از اقوال بطلان مطلق اجاره است، اعم از اینکه موجر یا مستأجر فوت کرده باشند.

قول دوم عدم بطلان مطلق و دو قول دیگر نیز تفصیل است که طبق یک تفصیل با فوت مستأجر، اجاره باطل نمی شود ولی با فوت موجر اجاره باطل می شود و تفصیل دیگر عکس تفصیل قبلی است که با فوت موجر، اجاره باطل می شود، اما با فوت مستأجر اجاره باطل نمی شود.

أدله مربوط به باب اجاره مورد بررسی قرار گرفته و روشن گردید اینکه بتوان به صورت قطعی حکم به بطلان یا عدم بطلان کرد، مشکل است. البته اجماع قدام بر بطلان نقل شده است، اما أدله طرفین دال بر مدعا نیستند الا اینکه طبق مبنای جریان استصحاب در شبهات حکمیه، استصحاب جاری شود که قول عدم بطلان را نتیجه می دهد. اما احتیاط واجب این است که وقتی موجر یا مستأجر فوت کرده باشد که محل بحث ما فوت موجر است، مصالحه صورت گیرد؛ یعنی ورثه مجدداً تمديد کنند.

بررسی بطلان اجاره بعد از فوت مشتری در بازار ثانویه

نکته دیگر در مورد بازار ثانویه است که اگر خریداران اوراق اجاره در بازار ثانویه اقدام به فروش کرده و بعد از خرید اوراق اجاره از خریدار اولیه، مشتری (خریدار دوم) فوت کند.

در این صورت با توجه به أدله، از جمله روایاتی از قبیل صحیحه اُبی همام، با فوت مشتری اجاره باطل نمی شود و از این جهت بازار ثانویه با مشکلی روبرو نمی شود. اشکال قبلی در بازار اولیه بود که بعد از اینکه خریدار اوراق اجاره که موجر است، فوت کند، اجاره باطل می شود یا نمی شود که در این جهت ادله ناتمام بود و الا نسبت به اینکه خریدار دوم که در بازار ثانویه خریده است، أدله متعددی وجود داشت که اجاره باطل نمی شود و تا پایان باقی خواهد بود.

تاکنون شبهه اول در مورد اوراق اجاره روشن گردید.



بررسی بطلان وکالت ناشر اوراق با موت خریداران

شبهه دوم که در مباحث قبلی نیز مطرح گردید، مربوط به بطلان یا عدم بطلان وکالت ناشر، بعد از فوت خریداران اوراق اجاره است؛ چون وقتی فرد اقدام به خرید اوراق می کند، به نهاد واسطه وکالت می دهد که عملی را انجام دهد، اما گاهی قبل از انجام عمل مثل خرید کالا، خریدار اوراق فوت می کند یا حتی بعد از خرید و قبل از اجاره دادن از دنیا می رود. بطلان یا عدم بطلان وکالت محل بحث است؛ چون اگر وکالت باطل شده باشد، عملی که نهاد واسطه یا همان ناشر انجام می دهد، فضولی خواهد شد. در این صورت اگر ورثه ی خریدار اوراق اجاره رضایت بدهند، معامله تصحیح خواهد شد و الا معامله ای که نهاد واسطه انجام داده است، با اشکال روبرو خواهد شد. در هر صورت با توجه به این اشکالات بحث اقسام اوراق اجاره را شروع می کنیم:

اقسام اوراق اجاره

بعد از بررسی دو شبهه، بحث اوراق اجاره مطرح می شود.

الف: وکالت در خرید کالا و اجاره دادن آن

در مورد اوراق اجاره اقسامی وجود دارد. در ابتدا ساده ترین نوع اوراق اجاره را در سه مرحله مورد بررسی قرار می دهیم:

۱- خرید اوراق اجاره در بازار اولیه

۲- معامله و نقل و انتقال در بازار ثانویه

۳- نحوه تسویه نهایی.

در مورد خرید اوراق اجاره، ساده ترین نوع این است که ناشر که شرکت واسطه است، اوراق اجاره را منتشر می کند و هر فرد به میزان سرمایه خود اقدام به خرید اوراق اجاره می کند. با مبلغی که از خریداران جمع آوری می شود، به جهت وکالتی که از سوی خریداران برای شرکت واسطه وجود دارد، کالائی خریداری می شود. به عنوان مثال اگر شرکت حمل نقل وجود داشته باشد که نیاز به کامیون داشته باشد، شرکت واسطه، بعد از انتشار اوراق اجاره، مبلغی را از خریداران جمع آوری کرده و به جهت وکالتی که از آنها در خرید دارد، اقدام به خرید کامیون های مورد نیاز شرکت حمل و نقل می کند و بعد از خریداری، کامیون های خریداری شده را به شرکت حمل و نقل برای مدت معین اجاره می دهد و بر اساس قرارداد، مال الاجاره را دریافت کرده و بعد از کسر هزینه ها و حق الوکاله، آن مبلغ را در بین خریداران تقسیم می کند.

بعد از اتمام زمان اجاره، کامیون های اجاره داده شده به شرکت حمل و نقل، پس گرفته شده و در بازار فروخته می شود. بعد از فروش، هزینه کامیون ها در بین خریداران تقسیم می شود. این نحوه از اوراق اجاره ساده ترین روش است.

در مورد این نحوه از انتشار اوراق اجاره مشکلی در مبدأ وجود ندارد؛ چون کاملاً از طریق وکالت اقدام به خرید و فروش شده است و هزینه ها تقسیم شده است که فی نفسه و جدای از شبهات مطرح شده در مورد فوت طرفین عقد، اشکالی وجود ندارد و صحیح است.



ب: وکالت در خرید کالا و اجاره دادن آن همراه با تبدیل شدن به ملک مستأجر

در قسم دیگر از اوراق اجاره که شبیه قسم اول است، خریداران اقدام به خرید اوراق اجاره کرده و شرکت واسطه را وکیل در خرید و اجاره کالا می کنند، اما شرط می کنند که بعد از اتمام اجاره، اموال خریداری شده، ملک مستأجر باشد. به عنوان مثال وقتی نهاد واسطه اوراق اجاره منعقد کرده و اقدام به خرید کامیون کرده و به شرکت حمل و نقل اجاره می دهد، کامیون های خریداری شده به ملکیت شرکت حمل و نقل در می آید و به ملکیت صاحبان اوراق بر نمی گردد، یعنی در واقع اجاره به شرط تملیک می دهند.

صور مالک شدن مستأجر نسبت به عین مورد اجاره

در مورد مالک شدن مستأجر نسبت به اموالی که اجاره کرده است، سه صورت وجود دارد:

- ۱- اجاره به شرط تملیک به نحو فعل صورت گرفته است؛ یعنی شرط شده است که شرکت واسطه بعد از اتمام اجاره، اموال خریداری شده را به وکالت از خریداران اوراق، تملیک به مستأجر کند؛ اعم از اینکه تملیک همراه با عوض بوده یا تملیک بغیرعوض مانند هبه باشد.
- ۲- اجاره به شرط تملیک به نحو نتیجه است؛ یعنی شرط شده است که بعد از اتمام زمان اجاره، اموال خریداری شده به صورت خودکار به ملکیت مستأجر درآمده و نیازی به انشای ملکیت وجود نداشته باشد.
- ۳- شرط نمی کنند بلکه در زمان انعقاد قرار داد اجاره، مستأجر از خریداران حق خرید را خریداری می کند و یا اینکه خریداران اوراق، حق فروش را از مستأجر خریداری می کنند. این صورت در بحث قرارداد اختیار معامله به صورت مفصل بررسی شده و مواردی از قبیل حق خرید و حق فروش تبیین شده است. بنابراین در یک حالت، مستأجر حق خرید را خریداری می کند که بعد از اتمام مدت اجاره، حق داشته باشد که کالای مورد اجاره را برای خود خریداری کند و طرف مقابل ملزم به فروش است و یا اینکه خریدار این حق را خریداری می کند که حق داشته باشد که آن کالا را به مستأجر بفروشد و مستأجر ملزم به خرید باشد. در صورت های سه گانه که مطرح گردید، یکی از طرفین یا هر دو ملزم هستند که خرید کنند و یا بفروشند که در دو صورت اول از طریق اجاره به شرط تملیک است و در صورت سوم از طریق حق خرید و حق فروش است. صحت اجاره باید در مورد هر یک از اقسام سه گانه مورد بررسی قرار گیرد.

الف: خرید اوراق اجاره همراه شرط تملیک به نحو شرط الفعل

در مورد بخش اول که خریداران اوراق اجاره، وکالت برای خرید کالا می دهند، مشکلی وجود ندارد. در صورتی هم که در ادامه اجاره به شرط تملیک به نحو شرط الفعل باشد، مشکلی رخ نمی دهد؛ چون «أوفوا بالعقود» و قاعده «المؤمنون عند شروطهم» شامل آن می شود. در نتیجه اجاره صحیح خواهد بود و به جهت لزوم وفای به شرط نیز در پایان الزامی خواهد بود که تملیک به مستأجر از طریق بیع یا هبه صورت گیرد. تنها شبهه ای که در مورد تملیک به شرط فعل وجود دارد، این است که عقد قراردادی که موجب الزام بیع بر مکلف شود،



دچار اشکال است. این مطلب در بحث قرارداد آتی به صورت مفصل مورد بحث قرار گرفته و أدله مربوط به بیع العینه که دارای تعبیر «إن شاء أخذ و إن شاء ترک» هستند، مورد بررسی قرار گرفتند. در آن بحث روشن گردید که طبق أدله بیع العینه باید مکلف اختیار داشته باشد، در حالی که طبق الزام صورت گرفته، دیگر اختیار معامله در دست او نیست. این شبهه در محل بحث نیز مطرح می شود؛ چون شرط اجاره الزام به خرید یا فروش کالا ایجاد می کند و تعبیر «إن شاء أخذ و إن شاء ترک» در مورد او صادق نیست. با بطلان شرط، اگر شرط فاسد مفسد باشد، همین امر موجب بطلان اجاره می شود و در صورتی که شرط فاسد مفسد نباشد، شرط باطل خواهد شد ولی اجاره صحیح است.

البته سابقا در پاسخ به این شبهه مطرح شد که أدله ای که دارای مضمون «إن شاء أخذ و إن شاء ترک» هستند، در مواردی هستند که بیع عینه انجام می شود که در آن خرید و باز خرید وجود دارد و لذا أدله، اطلاق ندارد که موجب بطلان همه بیع هایی شود که الزام به انجام آن وجود دارد. این مطلب سابقا مطرح شده است و لذا با توجه به اینکه در محل بحث خرید و باز خرید نیست بلکه خرید با کسی منعقد شده است و الزام به خرید یا فروش در ضمن اجاره با فرد دیگری صورت می گیرد، اشکال عدم وجود اختیار مطرح نمی شود. در نتیجه پاسخ شبهه ذکر شده مشخص می شود. حاصل اینکه اجاره به شرط تملیک مشمول «أوفوا بالعقود» شده و شرط آن نیز مشمول «المؤمنون عند شروطهم» شده و مشکل حل می شود.

ب: خرید اوراق اجاره همراه شرط تملیک به نحو شرط نتیجه

تاکنون فرضی که اجاره به شرط تملیک فعلی باشد، مورد بررسی قرار گرفت. صورت دوم این است که اجاره به شرط تملیک به نحو شرط نتیجه باشد؛ یعنی در هنگام اجاره شرط می شود که بعد از اتمام اجاره، عین مستأجره خود به خود ملک مستأجر شده و نیازی به تملیک وجود نداشته باشد.

صحت این نوع اجاره، متوقف بر مبنائی است که در بین فقهاء مورد اختلاف واقع شده است و مرحوم شیخ انصاری نیز به این بحث پرداخته اند. مبنای مذکور متوقف نبودن ملکیت، بر اسباب خاص است که بر اساس این مبنای، بعد از اتمام اجاره، ملکیت به صورت خود به خود ایجاد می شود. در مقابل برخی مدعی شده اند که ملکیت متوقف بر اسباب خاص نقل و انتقال مانند بیع، هبه یا مصالحه است و خود به خود ایجاد نمی شود.

بنابراین قائلین به مبنای دوم شبهه کرده اند که اجاره به شرط تملیک، حصول ملکیت بلاسبب است و ملکیت بلاسبب صحیح نیست. اما عده ای از فقهاء در پاسخ از این اشکال فرموده اند: در محل بحث، ملکیت بلاسبب نیست بلکه سبب دارد که همان شرط کردن متعاقدين است؛ چون شرط کردن یکی از اسباب تملیک و تملک است. به نظر ما نیز این مطلب صحیح است و از این جهت هم مشکلی برای اجاره وجود ندارد و لذا با توجه به صحیح بودن اجاره، در نهایت تملک خود به خود حاصل می شود.

ج: خرید اوراق اجاره همراه با حق خرید یا فروش

قسم سوم این است که اقدام به خرید حق خرید یا فروش می شود. این قسم مبتنی بر مشروعیت داشتن اختیار معامله است که اگر آن معامله حق، عقلائی و قابل خرید و فروش باشد و در



نتیجه مشروعیت داشته باشد، در اینجا نیز که اقدام به خرید حق فروش شده است، مشکلی نخواهد داشت. این بحث را به صورت مفصل در بحث اختیار معامله مورد بررسی قرار داده ایم که طبق آن مبنا اشکالی نخواهد داشت الا اینکه حق خرید و فروش مورد اشکال قرار گیرد که حق محسوب نمی شوند و مالیت ندارند و یا اینکه در فرض حق بودن، از عقود مستحدثه است که أدله عام معاملات شامل آن نمی شود فلذا ممضاه شارع نیستند. در نتیجه، بحث، مبنائی خواهد بود و علی المبنا صحیح است.

بررسی معامله اوراق اجاره با وجود دو طرف

تاکنون قسم دوم اوراق اجاره که به شرط تملیک یا به همراه اختیار فروش صورت می گیرد، مورد بررسی قرار گرفت. در این دو قسم وکیل خریداران اوراق، اقدام به خرید کرده و به شرکتی که نیازمند کالا است، اجاره می دهد که اجاره آن دارای سه حالت داشت که مورد بررسی قرار گرفت. اما گاهی خرید اوراق اجاره دارای سه طرف (خریدار، فروشنده، مستأجر) نیست بلکه صرفاً دارای دو طرف است؛ چون فروشنده و مستأجر یک فرد است. بنابراین خریدار اوراق اجاره، شرکت واسطه را وکیل برای خرید و اجاره از خود مستأجر می کند. در این قسم، به عنوان مثال یک شرکت حمل و نقل نیازمند پول است و به دنبال تأمین نقدینگی است، به خلاف قسم قبل که به دنبال تأمین کالا بود. در این صورت با شرکت واسطه قرارداد امضاء می کند که اوراق اجاره منتشر کند و خریداران را وکیل کند که از شرکت حمل و نقل کالاها را خریداری کرده و به خود شرکت اجاره دهند. در نتیجه شرکت حمل و نقل خودروهای خود را به خریداران می فروشد و از خود آنها اجاره می کند و بعد از پایان اجاره، خود کالاها را به خریداران اوراق تحویل می دهد و یا اینکه مجدداً آن کالاها را از خریداران اوراق خریداری می کند و یا اینکه در همان قرارداد خرید اوراق اجاره، شرط تملیک صورت می گیرد.

برای روشن شدن مشروعیت این قسم از اوراق اجاره باید بررسی صورت گیرد. نسبت به اینکه خودروها از شرکت حمل و نقل خریداری شود، فی نفسه اشکالی وجود ندارد؛ چون وکیل خریداران اوراق اجاره، اقدام به خرید تعدادی خودرو از شرکت حمل نقل می کند، اما نکته این است که خرید خودروها به شرط اجاره دادن به فروشنده است و از طرف دیگر فروشنده خودروها هم ملزم به اجاره شده است. بنابراین در واقع بیع به شرط اجاره محقق می شود که با مشکلی روبرو نیست؛ چون «أوفوا بالعقود» و «أحل الله البيع» حکم به صحت این قرارداد کرده و «المؤمنون عند شروطهم» هم حکم به لزوم وفای به شرط می کند. حتی اگر گفته شود که چنین شرطی باطل است، اما عملاً فروشنده که همان شرکت حمل و نقل است، بعد از اینکه ماشین ها را به خریداران اوراق اجاره، فروخت؛ آن ماشین ها را اجاره می کند و خریداران نیز رضایت به اجاره خواهند داشت الا اینکه شرط فاسد مفسد دانسته شود که در این صورت بیع نیز باطل خواهد بود. اما در صورتی که شرط فاسد مفسد نباشد، بیع صحیح خواهد بود و از طرف دیگر عملاً شرکت نیز اقدام به اجاره خواهد کرد و خریداران اوراق نیز عملاً خودروها را اجاره می دهند که این اجاره می تواند به صورت اجاره به شرط تملیک باشد که اینگونه می تواند اجاره همراه با حق فروش یا حق خرید باشد که همان بحث های مربوط به اجاره به شرط تملیک و حق فروش و حق خرید مطرح می شود.

البته اینجا دارای شبهه بیشتر است؛ چون خریداران اقدام به خرید کرده اند و مجدداً باید به خود آن ها فروشد که در واقع باز خرید می شود که اشکال مطرح شده مبنی بر اینکه تعبیر «ان شاء أخذ و ان شاء ترک»، در اینجا مطرح می شود؛ چون



شرکت حمل و نقل کالائی را فروخته و مجددا ملزم به خرید آن شده است که مشابه بیع عینه می شود. با این تفاوت که در اینجا به صورت نقدی فروش صورت گرفته و نقدی نیز خرید می شود. البته در این بین اجاره هم وجود داشته است. بنابراین اگرچه مورد بحث دقیقا همانند بیع عینه نیست؛ چون در بیع عینه فروش نسیه و خرید نقد است، ولی در محل بحث، خرید و فروش نقد است، اما اگر الغاء خصوصیت صورت گیرد، همان شبهه بیع عینه که کالائی به صورت نسیه فروخته شده و به صورت نقد خریداری می شود، در اینجا نیز مطرح می شود که امام علیه السلام بیان کرده اند که با توجه به عدم وجود اختیار برای اخذ یا ترک، معامله صحیح نیست. در نتیجه انجام این معامله دارای شبهه شده و مشروعیت این قسم از اوراق اجاره محل تأمل خواهد بود.

تاکنون اوراق اجاره به دو قسم تقسیم گردید که قسم اول به صورت سه طرفه و قسم دوم به صورت دو طرفه است و هر کدام از اینها دارای سه قسم است: ۱- اجاره عادی. ۲- اجاره به شرط تملیک. ۳- اجاره همراه با حق خرید یا فروش.

ج: اوراق اجاره قابل تبدیل به سهام

قسم سوم اوراق اجاره، اوراق اجاره قابل تبدیل به سهام است.

در این قسم، شرکت سهامی که دارای سهام است، توسط ناشر اقدام به انتشار اوراق اجاره می کند و افراد نیز بر اساس فرایند ذکر شده، اقدام به خرید اوراق می کنند؛ یعنی نهاد واسطه را وکیل می کنند که کالائی را خریداری کند و به شرکت اجاره دهد، اما اجاره دادن به شرکت با این شرط است که در پایان اجاره، بتواند سهام دار شود و عین مستأجره را تبدیل به سهام کند.

بنابراین اجاره به شرط فعل یا نتیجه تبدیل به سهام می شود. به شرط فعل این است که بعد از تمام شدن اجاره، عین مستأجره با سهام مشخص معاوضه کنند که این قسم، بنابر قابلیت معاوضه و نقل و انتقال در سهام، شبهه ای غیر از «الزام و عدم اختیار در بیع» ندارد. اجاره به شرط نتیجه تبدیل به سهام این است که شرکت سهامی که اقدام به اجاره کرده است، شرط ضمن اجاره قرارداد است که خود به خود در پایان اجاره، عین مستأجره تبدیل به سهام شود. در این قسم نیز مباحث مربوط به صحت شرط نتیجه تملیک مطرح می شود که مربوط به حصول بدون سبب ملکیت است و در اینجا بحث جدیدی نخواهد داشت.

د: اوراق اجاره رهنی

قسم دیگر از اوراق اجاره، اوراق اجاره رهنی است. شبیه این قرارداد در اوراق مرابحه رهنی مطرح شده است.

اوراق اجاره رهنی این است که به عنوان مثال یک بانک دارای ساختمانی است که دارای واحدهای متعددی است و اقدام به اجاره واحدهای ساختمان خود می کند و در عین حال نیازمند پول است. در این صورت اوراق اجاره در مورد واحدهایی که اجاره داده است، منتشر می کند. به این صورت که خانه های اجاره داده شده را با اوراق اجاره رهنی به افراد دیگر می فروشد و خریداران بعد از خرید اوراق اجاره، مالک واحدها می شوند و بانک از طرف خریداران وکیل است که مال الاجاره بگیرد و به افراد پرداخت کند؛ چون بانک نیاز به پول داشته است و برای اینکه پول نقد به دست بیاورد، این گونه اقدام کرده است.



وجه تسمیه این اوراق، به اوراق اجاره رهنی این بوده است که این اوراق اجاره دارای پشتیبان بوده است. اما بعد از مدت اجاره، واحد ها ملک خریداران خواهد بود که نهاد واسطه برای انتشار اوراق، وکیل است که بعد از اتمام اجاره، واحدها را به فروش رسانده و مبلغ آن را به صاحبان اوراق پرداخت کند. این قرارداد بازگشت به بحث مشروعیت فروش عین مستأجره دارد و غیر از این جهت با اشکالی مواجه نیست که مبتنی بر این مسأله بازار ثانوی هم روشن خواهد شد. در صورتی که فروش عین مستأجره صحیح باشد، اصل انتشار اوراق اجاره مشکلی نخواهد داشت. این یک امر است.

امر دوم این است که بعد از فروش عین مستأجره، اینکه مال الاجاره ملک بایع یا مشتری است، قابل بحث است؛ چون وقتی بانک اقدام به فروش واحدهای اجاره داده خود می کند، واحدهای مسکونی مسلوب المنفعه ملک خریداران می شود، اما در مورد اینکه مال الاجاره به مشتری منتقل می شود و یا اینکه مال الاجاره از آن بانک خواهد بود. آنچه در اوراق اجاره رهنی مطرح است، این است که مال الاجاره به خریداران اوراق داده می شود. این بحث دیگر است. بنابراین دو بحث در مورد اوراق اجاره رهنی وجود دارد: یک. اصل بحث مشروعیت فروش عین مستأجره؛ دو. بعد از فرض مشروعیت، مال الاجاره متعلق به بایع یا خریدار است. نسبت به امر اول که بیع است، از نظر فتاوی فقهاء با مشکلی مواجه نیست. در این زمینه به کلام سید یزدی اشاره می کنیم که ایشان در مسأله اول بعد از اینکه اجاره را از عقود لازمه دانسته اند، فرموده اند:

يجوز بيع العين المستأجرة قبل تمام مدة الإجارة^۱

محشین عروه (عروه به همراه ۱۵ حاشیه) نیز بر کلام ایشان حاشیه نزده اند. بنابراین بیع عین مستأجره از نظر فتاوی فقهاء با مشکلی مواجه نیست. از نظر أدله نیز روایاتی وجود دارد که دلالت بر جواز بیع عین مستأجره قبل از اتمام اجاره می کند که برخی از آنها قبلاً مورد اشاره واقع شده است، اما بعضی دیگر در اینجا مورد اشاره می شود. صاحب وسائل در باب ۲۴ از ابواب اجاره چند روایت در مورد بیع عین مستأجره ذیل عنوان «باب أن بیع العين لا يبطل الاجاره» نقل کرده اند.

روایت اول به مناسبت باطل شدن اجاره با موت موجر مطرح گردیده است، اما در این مجال برای اثبات صحت بیع ذکر می گردد. در این روایت آمده است:

مَحَمَّدُ بْنُ عَلِيٍّ بْنِ الْحُسَيْنِ بِإِسْنَادِهِ عَنْ أَبِي هَمَّامٍ أَنَّهُ كَتَبَ إِلَى أَبِي الْحَسَنِ ع فِي رَجُلٍ اسْتَأْجَرَ ضَيْعَةً مِنْ رَجُلٍ فَبَاعَ الْمُؤَاجِرُ تِلْكَ الضَّيْعَةَ بِحَضْرَةِ الْمُسْتَأْجِرِ وَ لَمْ يَنْكِرِ الْمُسْتَأْجِرُ الْبَيْعَ وَ كَانَ حَاضِرًا لَهُ شَاهِدًا فَمَاتَ الْمُشْتَرِي وَ لَهُ وَرَثَةٌ هَلْ يَرْجِعُ ذَلِكَ الشَّيْءُ فِي مِيرَاثِ الْمَيِّتِ أَوْ يَثْبُتُ فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ إِلَى أَنْ تَنْقُضِي إِجَارَتَهُ فَكَتَبَ ع يَثْبُتُ فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ إِلَى أَنْ تَنْقُضِي إِجَارَتَهُ.^۲

در مباحث پیشین سند روایت مورد بررسی قرار گرفته و روشن گردید که سند آن صحیح است.

در این روایت کسی زمینی را اجاره کرده است ولی موجر بعد اجاره دادن، اقدام به فروش آن زمین می کند کما اینکه در محل بحث، بانک، واحدهایی را که به مردم داده است، با اوراق اجاره به کسی دیگر می فروشد. البته در سوال مطرح شده در این روایت یک

۱. العروة الوثقى (المحشى)، ج ۵، ص: ۲۵.

۲. وسائل الشیعة، ج ۱۹، ص: ۱۳۴.



قید وجود دارد که مستأجر هم اطلاع داشته است و فروش را انکار نکرده است. در ادامه فوت مشتری مطرح شده و از بطلان اجاره سوال شده است که امام علیه السلام در پاسخ به این سوال بیان کرده اند که اجاره باطل نمی شود و تا پایان اجاره در دست مستأجر باقی خواهد ماند. بنابراین امام علیه السلام اینکه بیع محقق شده و صحیح است را نفی نکرده بلکه تقریر کرده است. بنابراین بیع عین مستأجره امضاء شده است.

البته این روایت اطلاق ندارد؛ چون سوال از بیع عین مستأجره با اطلاع مستأجر است و بیش از این مقدار قابل استفاده نیست و لذا در صورتی که مستأجر رضایت به فروش نداشته باشد، این روایت دلالتی بر صحت اجاره ندارد و نسبت به این مقدار ساکت است. اما فی الجملة بیع عین المستأجره که با رضایت مستأجر است، را امضاء کرده است.

روایت دوم هم همین روایت با سند متفاوت است. در این روایت آمده است: مُحَمَّدُ بْنُ الْحَسَنِ بِإِسْنَادِهِ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ أَحْمَدَ بْنِ يَحْيَى عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَيْسَى عَنِ الْحُسَيْنِ بْنِ إِبْرَاهِيمَ بْنِ مُحَمَّدِ بْنِ الْهَمْدَانِيِّ قَالَ: كَتَبْتُ إِلَى أَبِي الْحَسَنِ ع وَذَكَرْتُ نَحْوَهُ^۱ بنابراین متن روایت همان متن قبلی است و استدلال همان استدلال است.

روایت سوم از حسین بن نعیم است. در این روایت آمده است:

وَإِسْنَادِهِ (مرحوم شیخ طوسی) عَنْ عَلِيِّ بْنِ إِبْرَاهِيمَ عَنْ أَبِيهِ عَنِ ابْنِ أَبِي عُمَيْرٍ عَنْ حُسَيْنِ بْنِ نَعِيمٍ عَنْ أَبِي الْحَسَنِ مُوسَى ع قَالَ: سَأَلْتُهُ عَنْ رَجُلٍ جَعَلَ دَارًا سُكْنَى لِرَجُلٍ أَيَّامَ حَيَاتِهِ أَوْ جَعَلَهَا لَهُ وَوَعَقِبَهُ مِنْ بَعْدِهِ هَلْ هِيَ لَهُ وَوَعَقِبَهُ مِنْ بَعْدِهِ كَمَا شَرَطَ قَالَ نَعَمْ قُلْتُ لَهُ فَإِنْ اِحْتِاجَ يَبِيعُهَا قَالَ نَعَمْ قُلْتُ فَيَنْقُضُ بَيْعَ الدَّارِ السُّكْنَى قَالَ لَا يَنْقُضُ الْبَيْعَ السُّكْنَى كَذَلِكَ سَمِعْتُ أَبِي ع يَقُولُ قَالَ أَبُو جَعْفَرٍ ع لَا يَنْقُضُ الْبَيْعَ الْإِجَارَةَ وَ لَا السُّكْنَى وَ لَكِنْ تَبِيعُهُ عَلَى أَنَّ الَّذِي اشْتَرَاهُ لَا يَمْلِكُ مَا اشْتَرَى حَتَّى تَنْقُضِي السُّكْنَى كَمَا شَرَطَ وَ كَذَا الْإِجَارَةَ قُلْتُ فَإِنْ رَدَّ عَلَى الْمُسْتَأْجِرِ مَالَهُ وَ جَمِيعَ مَا لَزِمَهُ مِنَ التَّفَقُّةِ وَ الْعِمَارَةِ فِيمَا اشْتَأَجَرَ قَالَ عَلَى طَيْبَةِ النَّفْسِ وَ بَرِّضَا الْمُسْتَأْجِرِ بِذَلِكَ لَا بَأْسَ.^۲

سند روایت صحیح است.

ابتدای روایت در مورد حبس است که مورد استدلال نیست. محل استدلال در این روایت تعبیر «قَالَ أَبُو جَعْفَرٍ ع لَا يَنْقُضُ الْبَيْعَ الْإِجَارَةَ وَ لَا السُّكْنَى» است که بر اساس آن بیع ناقض اجاره و سکنی نیست. در نتیجه بیع صحیح است و به این معنا نیست که بیع محقق نمی شود. البته مقصود از «لَا يَمْلِكُ مَا اشْتَرَى حَتَّى تَنْقُضِي السُّكْنَى» این است که مسلوب المنفعه مالک می شود و اجاره هم ادامه دارد فلذا مشتری بعد از اتمام اجاره، مالک منافع هم می شود.

این روایت اطلاق دارد و حضور و عدم حضور مستأجر، رضایت یا عدم رضایت او در آن مطرح نیست.

شیخ صدوق و شیخ کلینی هم این روایت را نقل کرده اند؛ بنابراین اطلاق این روایت، موجب حکم به صحت مطلق بیع می شود.

۱. وسائل الشیعة، ج ۱۹، ص: ۱۳۵

۲. وسائل الشیعة، ج ۱۹، ص: ۱۳۵