



## بسم الله الرحمن الرحيم

### بررسی مشروعیت اوراق رهنی

بحث در مشروعیت اوراق رهنی قرار دارد. در این اوراق، خریداران اقدام به خرید اوراق رهنی می کنند که این اوراق از سوی کسی که دیون و مطالباتی دارد و برای مطالبات خود رهن گرفته است، منتشر می شود. بنابراین در اوراق رهنی، دیون با پشتوانه رهن فروخته می شود.

### شبهات مربوط به اوراق رهنی

در مورد اوراق رهنی مباحث و شبهاتی مطرح است:

### الف: عدم جواز فروش دین

اصلی ترین بحث در مورد اوراق رهنی، جواز فروش دین است که این بحث مکرراً تکرار شده است و مباحث مربوط به فروش دین اعم از دین حال و مؤجل مطرح شده است. البته در محل بحث فروش دین مؤجل (که سررسید آن نرسیده است) صورت می گیرد.

### ب: عدم جواز أخذ رهن قبل از تحقق بیع

بعد از صحت فروش دین، سوالاتی در اینجا مطرح است:

سوال اول مربوط به این است که بانی مثل بانک یا موسسه که دیونی را طلب دارد و برای مطالبات خود رهن گرفته است، اگر رهن بر اساس آنچه که در کتب فقهی مطرح شده است، باشد، بعد از اینکه کالا را به صورت نقد خریداری کرده و نسیه می فروشد و طلب کار می شود، بعد از فروش، آن کالا را در رهن خود قرار می دهد و مرتهن خواهد بود. حال اگر بعد از بیع باشد، یعنی مبیع را برای ثمن، رهن قرار می دهد. بیان شده است که در مورد رهن اشکالی ایجاد نمی شود و تفاوتی ندارد که رهن برای ثمن، مبیع یا غیر آن باشد و عموم و اطلاقات شامل آن می شود. بنابراین به عنوان مثال وقتی فرد اقدام به خرید خانه یا ماشین از بانک می کند، می تواند همان خانه یا ماشین را به عنوان رهن برای ثمن قرار دهد.

بنابراین رهن در صورتی که بعد از خرید باشد، اشکالی نخواهد داشت. شبهه از این جهت است که عملاً در بانک ها و موسساتی که رهن قرار می دهند، قبل از تحقق بیع نسیه، کالا به عنوان رهن ثبت می شود. در این صورت رهن قبل از تحقق دین است. فقهاء بیان کرده اند که رهن باید بعد از تحقق دین باشد. در این زمینه به صورت فی الجمله به فتوا اشاره گردید. صاحب جواهر نقل کرده اند:

الفصل الثالث في: الحق الذي يجوز أخذ الرهن عليه و هو كل دين ثابت في الذمة قبل الرهانة أو مقارنا لها  
في وجه تسمعه إنشاء الله.<sup>۱</sup>

۱. جواهر الكلام في شرح شرائع الإسلام، ج ۲۵، ص: ۱۴۳.



بنابراین قبل تحقق رهن یا مقارن آن باید دین محقق باشد. در این مسأله ادعای اجماع شده است که اگر دین بعد از رهن محقق شود، رهن باطل خواهد بود. برای روشن شدن این مطلب باید أدله مورد بررسی قرار گیرد.

## أدله لزوم تحقق دین قبل از رهن

در مورد لزوم تحقق دین قبل از رهن دو دلیل مطرح شده است:

### الف: اجماع

دلیل اول اجماع است و لذا در صورتی که قبل دین، عقد رهن ایجاد شود، بالاجماع این عقد باطل است. صاحب جواهر فرموده اند:

نحو الرهن علی ما یستدینه منه أو علی ثمن ما یشتیه فلو دفعه إلی المرتهن ثم اقترض لم یصر بذلك رهنا بلا خلاف أجده بیننا، بل فی التذکره، و جامع المقاصد، الإجماع علیه، بل و لا إشکال، ضرورة ظهور أدلة المقام فی کون الرهن وثیقة علی مال المرتهن، و لا یتصور الاستیثاق قبل حصول مال له عنده، فلا یشمله عموم الوفاء بالعقود، بعد فرض عدم صدق الرهن علیه، كما هو واضح.<sup>۱</sup>

### مناقشه

أولاً: به نظر ما همان طور که مکرراً بیان کرده ایم، این اجماع منقول است و اجماع منقول حجت نیست. ثانیاً: از نظر صغروی چنین مطلبی اثبات نمی شود بلکه اطمینان وجود دارد که چنین ادعای اجماع حدسی است. در حالی که فرضاً اگر اجماع منقول حجت باشد، حجیت آن مختص فرضی است که حداقل در مورد نقل اجماع، احتمال حس داده شده و اطمینان بر خلاف نباشد، اما اطمینان وجود دارد که فقها از جمله علامه و صاحب جواهر همه کتب فقها را مشاهده نکرده اند و اساساً کتب قدما را در اختیار نداشته اند. بنابراین اجماع منقول حجت نیست و فرضاً هم حجت باشد، ظن قوی بلکه اطمینان وجود دارد که این اجماع حدسی است، فلذا حجیتی ندارد. ثالثاً: این اجماعات مدرکی یا حداقل محتمل المدرک است و اجماع تعبدی نیست. در نتیجه حتی اگر تحصیل اجماع شود، احتمال داده می شود که مستند به مدرک باشد که با این لحاظ کشف قطعی این اجماع نیز کاشف از قول معصوم نخواهد بود بلکه معیار همان مدرک بوده است.

### ب: أخذ رهن به نکته وثیقه بودن

دلیل دوم بر بطلان رهن قبل از دین این است که در تعریف رهن گفته شده است که «الرهن هو وثیقة لدین المرتهن». لذا رهن وثیقه ای است که مرتهن به جهت طلب کاری خود اخذ می کند تا اطمینان پیدا کند که دین او از بین نمی رود. این تعریف از

۱. جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام، ج ۲۵، ص: ۱۴۳.



روایات استفاده شده است و لذا صاحب جواهر بیان کرده اند که «ضرورت ظهور أدلة المقام فی کون الرهن وثيقة علی مال المرتهن». یعنی أدله وارد شده در روایات ظهور دارد که رهن وثیقه گرفتن بر مال مرتهن است، در حالی که قبل از دین اساساً مالی برای مرتهن بر عهده بدهکار ثابت نیست که بخواهد وثیقه دریافت کند. بنابراین اساساً قبل دین رهن معنا ندارد. ادعا شده است که این مطلب از روایات استفاده می شود که در این زمینه روایات متعددی وجود دارد که به برخی از آنها اشاره می کنیم:

در باب ۱ از کتاب الرهن در روایت عبدالله بن سنان آمده است:

مُحَمَّدُ بْنُ عَلِيٍّ بْنِ الْحُسَيْنِ بِإِسْنَادِهِ عَنْ صَفْوَانَ بْنِ يَحْيَى عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ سِنَانَ فِي حَدِيثٍ قَالَ: سَأَلْتُ أَبَا عَبْدِ اللَّهِ عَنِ السَّلْمِ فِي الْخَيَوَانِ وَالطَّعَامِ وَ يَزْتَهِنُ الرَّجُلُ بِمَالِهِ رَهْنًا قَالَ نَعَمْ اسْتَوْثِقَ مِنْ مَالِكَ<sup>۱</sup>

در این روایت امام علیه السلام اخذ وثیقه را برای مال مطرح کرده اند. بنابراین رهن به معنای وثیقه برای مال مرتهن است. در روایت سوم نیز آمده است:

وَ بِإِسْنَادِهِ عَنْ سَمَاعَةَ أَنَّهُ سَأَلَهُ يَعْني أَبَا عَبْدِ اللَّهِ عَنِ الرَّهْنِ يَزْهَنُهُ الرَّجُلُ فِي سَلْمٍ إِذَا أَسْلَمَ فِي طَعَامٍ أَوْ مَتَاعٍ أَوْ خَيَوَانٍ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِأَنْ تَسْتَوْثِقَ مِنْ مَالِكَ<sup>۲</sup>.

شیخ طوسی نیز این روایت را نقل کرده است که صاحب وسائل با تعبیر «مُحَمَّدُ بْنُ الْحَسَنِ بِإِسْنَادِهِ عَنِ الْحُسَيْنِ بْنِ سَعِيدٍ عَنِ الْحَسَنِ عَنْ زُرْعَةَ عَنْ سَمَاعَةَ مِثْلَهُ» به این مطلب اشاره کرده است. در روایت پنجم آمده است:

وَ عَنْهُ عَنْ صَفْوَانَ بْنِ يَحْيَى عَنِ الْعَلَاءِ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ مُسْلِمٍ عَنْ أَحَدِهِمَا ع قَالَ: سَأَلْتُهُ عَنِ السَّلْمِ فِي الْخَيَوَانِ وَ فِي الطَّعَامِ وَ يُؤْخَذُ الرَّهْنُ فَقَالَ نَعَمْ اسْتَوْثِقَ مِنْ مَالِكَ مَا اسْتَطَعْتَ قَالَ وَ سَأَلْتُهُ عَنِ الرَّهْنِ وَ الْكَفِيلِ فِي بَيْعِ النَّسِيئَةِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ<sup>۳</sup>.

در روایت ششم آمده است:

وَ عَنْهُ عَنْ صَفْوَانَ عَنْ يَعْقُوبَ بْنِ سَعِيدٍ قَالَ: سَأَلْتُهُ عَنِ الرَّجُلِ يَكُونُ لَهُ عَلَى الرَّجُلِ تَمْرٌ أَوْ حِنْطَةٌ أَوْ زَمَانٌ وَ لَهُ أَرْضٌ فِيهَا شَيْءٌ مِنْ ذَلِكَ فَيَزْتَهِنُهَا حَتَّى يَسْتَوْثِقَ الَّذِي لَهُ قَالَ يَسْتَوْثِقُ مِنْ مَالِهِ<sup>۴</sup>.

در روایت نهم آمده است:

۱. وسائل الشیعة، ج ۱۸، ص: ۳۷۹

۲. وسائل الشیعة، ج ۱۸، ص: ۳۸۰

۳. همان.

۴. همان.



وَ بِإِسْنَادِهِ عَنْ عَلِيِّ بْنِ إِذْرِهِيمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ إِسْمَاعِيلَ بْنِ مَرَّازٍ عَنْ يُونُسَ عَنْ مُعَاوِيَةَ قَالَ: سَأَلْتُ أَبَا عَبْدِ اللَّهِ عَ  
عَنِ الرَّجُلِ يُسَلِّمُ فِي الْحَيَوَانِ وَ يَزْتَهُنُ الرَّهْنَ قَالَ لَا بَأْسَ تَسْتَوْتِقُ مِنْ مَالِكَ.<sup>۱</sup>

بنابراین روایات متعددی وجود دارد که لسان آنها استیثاق بر مال است و می خواهند بیان کنند که قبل از تحقق دین، رهن قرار دادن معنا ندارد؛ چون حقیقت رهن گرو و وثیقه گرفتن بر بدهی است که از مردم طلب دارد، در حالی که در محل بحث اساساً مالی به عنوان طلب وجود ندارد که رهن گرفته شود.

### مناقشه

بحث در این است که اگر رهن صرف این باشد که استیثاق بر مال باشد، اشکالی ندارد که در حال حاضر وثیقه گرفته شود بر مالی که در آینده مال او خواهد شد. در نتیجه ممکن است که متعلق وثیقه در زمان آینده محقق شود. بر این اساس لازم نیست که حتماً در آن زمان بدهکار باشد. وثیقه بودن برای دین مشتمل بر این نیست که دین بالفعل باشد بلکه حتی اگر دین در آینده باشد، مشکلی رخ نمی دهد. در نتیجه از این ادله استفاده نمی شود که حتماً معنای وثیقه این است که دین فعلی باشد. البته سوالات مطرح شده این گونه بوده است که سوال از رهن بر دین حال بوده است و امام علیه السلام نیز وثیقه را مطرح کرده است.

طبق این احتمال که معنای رهن عام است و شامل دین می شود، تمسک به عمومات «أوفوا بالعقود» صورت می گیرد. البته در مورد رهن اگر فعلیت بدهی اخذ شود، قبل از دین رهن صدق نمی کند تا «أوفوا بالعقود» شامل آن شود، اما در صورتی که رهن را قبل از دین نیز پذیرفته شود، اشکالی وجود نخواهد داشت الا اینکه در اینجا دو مسأله وجود دارد. یک مورد قطعاً رهن صادق است، آن فرضی است که رهن بعد دین باشد که عرفاً رهن صدق می کند، اما در صورتی که عقد الرهن قبل دین باشد، مشکوک شده و رهن یا عدم رهن مشکوک باشد. به تعبیر دیگر شبهه مصداقیه باشد که در این صورت تمسک به عمومات تمسک در شبهه مصداقیه است؛ چون نمی دانیم که عقدی محقق شده است یا نشده است. و تمسک به ادله جواز رهن، تمسک به دلیل در شبهه مفهومیه آن است.

بنابراین تمسک به عام «أوفوا بالعقود»: برای صحت عقد رهن تمسک به عام در شبهه مصداقیه است و تمسک به عامی که مربوط به صحت رهن است، تمسک به عام در شبهه مفهومیه می شود و هر دو جایز نیست. تنها شبهه همین است و الا اگر شبهه وجود نداشته باشد تمسک به عمومات خواهد شد.

### بررسی فرض شک در لزوم قبض

حال اگر شک در لزوم تحقق دین قبل از رهن وجود داشته باشد، ممکن است ادعا شود که دلیل دیگر بر بطلان رهن وجود دارد و آن اینکه اگر قبل از بیع عقدالرهن ایجاد شود، شک در صحت این عقد وجود دارد که بعد از عدم شمول عمومات به جهت شبهه مصداقیه، در مورد تحقق رهن با این ایجاب و قبول، اصالة الفساد جاری خواهد شد؛ چون قبل از ایجاب و قبول، طلب کار نسبت به این مال حقی نداشته است و بعد از اینکه عقد ایجاد شده است، شک می شود که آیا حقی ایجاد شده است یا نه؟ استصحاب عدم حق الرهن جاری می شود و لذا حق الرهن تعلق نمی گیرد.

در مورد تمسک به أصالة الفساد یا همان استصحاب عدم ترتب اثر می توان گفت: اولاً: استصحاب در شبهات مفهومیه جاری نمی

۱. همان.



شود و اینجا منشأ شبهه، شبهه مفهومی است. ثانیاً: فرضاً هم از این جهت مشکل وجود نداشته باشد، استصحاب در شبهات حکمی است که کسانی که قائل به استصحاب در شبهات حکمی نیستند، نمی‌توانند در اینجا استصحاب جاری کنند. بنابراین از این جهت هم مشکل ایجاد می‌شود و نتیجه این می‌شود که اگر بانک، مالی را به عنوان رهن گرفته است، حق تصرف او در مال در صورتی است که فی الواقع رهن محقق شده باشد و اما اگر رهن محقق نشده باشد، حق تصرف ندارد. در اینجا ممکن است تمسک به «لایحل مال امرء مسلم الا بطیبة نفسه» شده و گفته شود که جواز تصرف جایز نیست که طبق این مبنا هم رهن باطل است و لذا مرتهن نمی‌تواند این مال را به فروش رسانده و طلب خود را وصول کند. پاسخ این مطلب این است که تمسک به چنین عموماتی مانند «لایحل مال امرء مسلم الا بطیبة نفسه» تمسک به عام در شبهه مفهومی یا شبهه مصداقیه مخصص است. در اینجا اگر مال رهن به ملک مرتهن بگردد، شبهه مصداقیه می‌شود. اما این گونه نیست و در اینجا عین مرهونه ملک مرتهن نیست بلکه ملک رهن است. تنها نکته این است که تمسک به عام در شبهه مصداقیه مخصص است؛ یعنی «لایحل مال امرء مسلم الا بطیبة نفسه» تصرف در مال دیگری جایز نیست الا اینکه عین مال مرهونه باشد و در اینجا نمی‌داند که عین مرهونه است یا نیست. گرچه شبهه مفهومی رهن است اما نسبت به اینکه عین مرهونه از «لایحل مال امرء مسلم الا بطیبة نفسه» استثناء شده است، شبهه مصداقیه مخصص خود «لایحل مال امرء مسلم الا بطیبة نفسه» می‌شود؛ چون نمی‌دانیم تمسک به عام در شبهه مصداقیه مخصص است. تنها راهی که در اینجا باقی می‌ماند مصالحه است؛ یعنی مالی که قبل از دین، انشاء رهن شده است، بدون مصالحه و اجازه مرتهن فروش مشکل است و باید مصالحه کنند. اگر این گونه باشد، در محل بحث اشکال وجود خواهد داشت.

### ج: لزوم تعیین مرتهن بعد از فروش دیون دارای رهن

مساله و شبهه دیگری که مطرح شده، این است که بانک یا موسسه که بانی است و مطالبات رهنی خود را فروخته است، فرضاً رهن بانک صحیح باشد، مثل اینکه بعد از فروش اقساطی باشد و یا اینکه قبل دین هم صحیح باشد. در هر صورت طلبی که دارد همراه با رهن است. اما می‌خواهد دین را بفروشد. مطالباتی که پشتوانه رهنی دارد را می‌فروشد. کلام در این است که عین مرهونه بعد از فروش بانک که طلب‌ها مال خریداران می‌شود، رهن باقی است و مرتهن بانک است و یا مرتهن خریداران هستند و یا اینکه رهن باطل شده است؟ کدام یک است. آنچه از اوراق رهنی خارج می‌شود این است که بانک در زمان خود، طلب‌های خودش را می‌گیرد و به خریداران می‌دهد. اگر ندادند، آن را می‌فروشد. پس معنای آن این است که در رهن بانک باقی است. اما معنا ندارد که بانک که طلب کار نیست، وثیقه داشته باشد؛ چون رهن این است که برای مال وثیقه گرفته شود، این در حالی است که اصلاً مالی نیست که برای آن وثیقه گرفته شود. بقاء طلبی وجود ندارد تا در ازای آن وثیقه وجود داشته باشد؛ چون با فروش، مال منتقل به خریداران شده است و وثیقه مفهومی ندارد. یک احتمال این است که بعد از خرید اوراق رهنی، خریداران اوراق طلب کار از بدهکاران خواهند شد و اموال بدهکاران که وثیقه دین آنان بوده است، به خریداران اوراق منتقل می‌شود. اما بحث در وجه انتقال رهن از طلب کار منتشر کننده اوراق به خریداران است؛ چون عقدی بین دو طرف بوده است که موضوع آن منتفی شده است. انتقال خود به خود رهن به خریداران وجهی ندارد. از طرف دیگر آنها انشاء عقد رهن نکرده اند بلکه فقط طلب‌ها را خریده اند.



## أدله انتقال رهن به مشتری

در مورد انتقال رهن از منتشر کننده اوراق به خریدار اوراق رهنی، أدله ای مطرح شده است.

### الف: اجماع

برخی بیان کرده اند که رهن منتقل به خریدار خواهد شد و برای آن ادعای اجماع کرده اند. صاحب جواهر به نقل از شهید فرموده اند:

و من هنا حکى الشهيد عن إمامة فخر الإسلام أنه نقل الإجماع على انتقال حق الارتهان إلى المشتري لو باعه المرتهن، و هو في ذمة الراهن من شخص فتغير مالك الدين - كتغير مالك العين المرهونة بموت الراهن و المرتهن - غير قاذح في انتقال حق الرهانة، فضلا عن تبين كون الدين لغير المرتهن بإقرار، أو بينة على أنه كان وكيلا في الدين و الارتهان كما هو واضح. و قد ظهر مما ذكرنا أنه لو مات المرتهن المشروط وكالته لم تنقل إلى الوارث وكالته، لكن ذكر المصنف و غيره إلا أن يشترطه بل لم يعرف فيه خلاف بينهم و كذا إن كان الوكيل غيره أي المرتهن.<sup>۱</sup>

ایشان ادعای اجماع کرده است که حق الارتهان از بایع به مشتری منتقل می شود؛ یعنی وقتی که مرتهن طلب خود را فروخت، خریدار، صاحب حق ارتهان می شود. این یک ادعا است.

### مناقشه

این اجماع از همان اجماعات سابق است که شبهات مربوط به آن در آن مطرح است.

### ب: تبعیت رهن از دین

دلیل دوم برای انتقال رهن به خریدار این است که رهن ارتباطی بین مال و دین است که مال به عنوان وثیقه دین محسوب می شود و لذا رهن تابع دین است و مالک مال اهمیتی ندارد. تا حال حاضر مالک مال بانک بوده است و وثیقه برای او بوده است، حال دین منتقل شده است که بر این اساس وثیقه هم منتقل می شود؛ لذا مال هر جایی که باشد، وثیقه هم در همان جا خواهد بود و بعد از این برای مشتری خواهد بود. در نتیجه در رهن خصوصیتی در مرتهن وجود ندارد که حتما خود او انشای ایجاب و قبول کرده باشد بلکه هر کسی دین نزد او باشد، صاحب حق الرهانه خواهد بود.

### مناقشه

این مطلب اول الکلام است؛ چون ممکن است شخصی که در نزد او وثیقه قرار داده می شود، برای بدهکار اهمیت داشته باشد و چه بسا نخواهد که وثیقه او برای اشخاص دیگر باشد. بنابراین باید مفهوم رهن مشخص شود که اگر عام بوده و طرفین خصوصیت نداشته باشد، انتقال مال صحیح است، اما اگر شک

۱. جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام، ج ۲۵، ص: ۱۶۷.



وجود داشته باشد، بحث شبهات مفهومی و مصداقیه مطرح خواهد شد مخصوصاً اینجا که هیچ عقدی بین خریدار و بدهکار نیست. شبهه اضافه این است که بقاء عقدی باقی نیست و بر این اساس تمسک به عموماً «أوفوا بالعقود» هم دچار مشکل می‌شود؛ چون عموماً «أوفوا بالعقود» یا عموماً رهن بیان نمی‌کند که رهن باقی است یا باقی نیست بلکه صرفاً بیان می‌کند که عقدی که محقق شده است، صحیح است. اما اینکه عقدی وجود دارد یا ندارد اول الکلام است.

البته ممکن است بعد از فروش اوراق، در مورد حق الرهانه استصحاب جاری شود. استصحاب اینکه حق الرهانه سابقاً وجود داشته است و با فروش، شک می‌کنیم که حق الرهانه همچنان همراه این مال است یا خیر، می‌گوییم که کماکان حق الرهانه باقی است. تمسک به استصحاب صحیح نیست؛ چون اولاً: استصحاب در شبهات حکمیه است. ثانیاً: اساساً موضوع عوض شده است؛ چون سابقاً مرتبه‌ای که بانک بوده است حق الرهانه داشته است و الان شک در ثبوت حق الرهانه برای خریدار وجود دارد که با این فرض نمی‌توان استصحاب جاری کرد. البته اگر گفته شود که سابقاً عقدالرهن باقی بوده است و الان هم باقی است، این اشکال را دارد که مسلماً بانک دیگر حق الرهانه ندارد و سالبه به انتفای موضوع است. اگر هم گفته شود که استصحاب بقاء عقد جاری می‌شود و گفته می‌شود که «پس خریدار حق الرهانه دارد» که اصل مثبت می‌شود.

بنابراین این هم شبهه از این جهت است.

نتیجه اینکه یکی از شبهات در مورد فروش اوراق رهنی، نحوه انتقال رهن است که اگر حق الرهانه محقق نشود، دیگر پشتوانه ای ندارد و لذا اگر بدهکاران بدهی خودشان را پرداخت نکنند بانک نمی‌تواند در اموال آنها تصرف کرده و بفروشد و خریداران نیز نمی‌توانند بفروشند؛ چون رهن نیست. بلکه باید صبر کنند و یا از راههای دیگر انجام دهند.

البته بحث انتقال رهن اختصاص به عرضه اولیه ندارد؛ چون اگر بنا باشد که عقدالرهن باطل شود، اعم از اینکه در عرضه اولیه باشد که بین بانک و خریدار است یا عرضه ثانوی باشد. بر فرض که خریداران به کسی دیگر بفروشند، آنجا هم همین بحث است. اگر گفته شود که منتقل نمی‌شود، از اول رهنی در کار نبوده است. از این جهت بازار اولیه و ثانوی مثل هم اند.

### د: مستثنی بودن خانه از دیون

سوال دیگر در مورد اوراق رهنی این است که در بسیاری از موارد مسکن به عنوان رهن قرار داده می‌شود و اوراق رهنی در بازار مسکن به فروش می‌رسد؛ یعنی بانک یک مجتمع بزرگی را نقد خریده است و اقساط به خریداران فروخته است و به جهت طلب خود، همه خانه‌ها را در رهن خود قرار داده است. حال اگر در زمان پرداخت، خریداران توان پرداخت نداشته باشند، مشکل از این جهت رخ خواهد داد که رهن مسکن آنها است، در حالی که مسکن جزء مستثنیات دین است. در نتیجه اینکه بتوان مسکن را که جزء مستثنیات دین است، برای وصول مطالبات به فروش رساند، محل اشکال خواهد بود.

اگر ادله ای که در اداء دین، منزل و مسکن را استثناء کرده اند، اطلاق داشته باشند، در اینجا مشکل ایجاد شده و اساساً رهن قرار دادن مسکن مشکل مواجه می‌شود؛ چون چیزی رهن قرار داده شده است که قابل فروش نیست. البته اینکه صاحب آن اجازه دهد بحث دیگری است، اما اینکه بدون اجازه او فروخته شود، جایز نیست. اگر این مشکل حل نشود، بسیاری از مجتمع‌هایی که خریداران اقدام به خرید کرده و در رهن بانک قرار می‌دهند با مشکل روبرو می‌شود؛ چون محل سکونی آنان است که جزء مستثنیات دین است.

البته برخی از فقها فرموده اند: در اینجا فروش منزل مسکونی در رهن اشکال ندارد. به عنوان مثال امام خمینی در کتاب الرهن تحریر الوسيله فرموده اند:





لو كان الرهن من مستثنیات الدین كدار سكناه و دابة ركوبه جاز للمرتهن بیعه و استیفاء طلبه منه كسائر الرهون، لكن الأولى الأحوط عدم إخرجه من ظل رأسه.<sup>۱</sup>

البت جوار بیع، متوقف بر این است که ادله ای که مسکن را جزء مستثنیات دین دانسته است، اطلاق نداشته باشد و شامل موردی که خود صاحبخانه اقدام به رهن قرار دادن آن کرده باشد، نشود. عدم شمول ادله استثناء مسکن به این جهت است که خود صاحب خانه اقدام برای رهن قرار دادن مسکن خود قرار داده است که نتیجه آن این است که در صورت عدم توان بر پرداخته بدهی، مسکن او فروخته شود. در نتیجه با توجه به تحقق عقد رهن، «أوفوا بالعقود» شامل شده و فروش جایز خواهد بود.

بنابراین اگر این شبهات و سوالات به صورت کامل برای شخص حل نشوند، خرید و فروش اوراق رهنی با مشکل مواجه می شود زیرا که مستلزم لوازم فاسدی است، گر چه اگر گفته شود که اصل خرید و فروش این اوراق، که همان فروش دین است، فی نفسه اشکال ندارد یا به خاطر اینکه این امور (رهن) داعی هستند و اگر هم داعی نباشند بلکه شرط باشند، نهایتاً این است که خریداران و یا فروشندگان حق فسخ دارند زیرا که تخلف شرط رخ داده است.

هذا تمام الكلام فی اوراق الرهنی.

۱. تحریر الوسیله، ج ۲، ص: ۱۰.