



بسم الله الرحمن الرحيم

اوراق اجاره

یکی از اوراق مالی که در ارتباط با تأمین مالی یا تأمین نقدینگی مطرح است، اوراق اجاره است.

دستور العمل شورای عالی بورس

اوراق اجاره دستورالعملی دارد که در سال ۱۳۹۰ مصوبه شورای عالی بورس اوراق بهادار است. برای روشن شدن مقصود از اوراق اجاره و اقسام آن به چند ماده اشاره کرده و توضیحاتی در مورد مقصود از این اوراق مطرح می‌کنیم و در ادامه بحث‌های فقهی مطرح خواهد شد تا احکام و آثار این اوراق از نظر شرعی روشن گردد.

در مصوبه ای که در شورای عالی بورس تصویب شده است، در ماده یک و در بند الف در تعریف اوراق اجاره آمده است:

اوراق اجاره: اوراق بهادار با نام قابل نقل و انتقالی است که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن در دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره است.

بر اساس این تعریف، خریدار اوراق اجاره که با نام است، دارای سندی است که مالک بر مشاع بر آن دارایی است که بر اساس آن دارایی این اوراق منتشر شده است.

در ماده ۱۳ تعریفی به صورت فی الجمله از این اوراق به دست می‌آید. در این ماده آمده است:

با انتشار اوراق اجاره، رابطه وکیل و موکل میان ناشر و خریداران اوراق اجاره برقرار می‌گردد. ناشر به وکالت از طرف خریداران ملزم به مصرف وجوه حاصل از فروش اوراق اجاره جهت خرید دارایی موضوع انتشار و اجاره آن به بانی می‌باشد. تملیک اوراق اجاره به منزله قبول وکالت ناشر بوده و وکالت ناشر تا سررسید و تسویه نهایی اوراق اجاره غیرقابل عزل، نافذ و معتبر است.

از ماده ۱۳ به صورت فی الجمله مشخص می‌شود که ناشری که اوراق را منتشر کرده است، وکیل از طرف خریداران اوراق است که با مبلغی که دریافت می‌کند خرید انجام دهد و آن را به بانی که تقاضای دارایی کرده است، اجاره می‌دهد.

در ماده ۱۲ نیز انواع قراردادهای اجاره مطرح شده است. در این ماده آمده است:

انواع قراردادهای اجاره مورد قبول در انتشار اوراق اجاره به شرح زیر است:

۱- اجاره به شرط تملیک،

۲- اجاره با اختیار فروش دارایی در سررسید اجاره با قیمت معین.



تبیین اوراق اجاره

برای روشن شدن اوراق اجاره می توان گفت: شرکت های تولیدی یا خدماتی در برخی موارد نیاز به دارائی و گاهی نیازمند پول هستند. به عنوان مثال شرکت حمل و نقل آتا نیازمند صد کامیون بزرگ است که حمل و نقل بار کند، اما مبلغ خرید این کامیونها را ندارد. به این شرکت آتا، «بانی» می گویند، این شرکت به یک ناشر که نهاد واسطه است، مراجعه کرده و تقاضای خود را مطرح می کند که نیازمند صد کامیون برای اجاره به مدت ۱۰ سال است. بعد از تقاضای شرکت، ناشر بر اساس موضوع که همان کامیون های باربری است، اوراق اجاره منتشر می کند که مبالغ موجود در نزد خریداران اوراق اجاره، جمع آوری شده و بعد از جمع آوری پول های خریداران، ناشر از طرف خریداران وکیل می شود تا صد کامیون خریداری کند و بعد از خریداری کامیون ها، به وکالت از خریداران اوراق، به آن شرکت حمل و نقل آتا به مدت ۱۰ ساله، اجاره می دهد و بعد از انعقاد قرار داد اجاره، مال الاجاره را دریافت کرده و طبق قرارداد، به صورت ماهیانه یا سالیانه حق السهم خریداران را (بعد از کسر حق وکالت و سایر هزینه ها) تقسیم می کند. بعد از سررسید زمان اجاره، انواع و اقسامی وجود دارد که ساده ترین آن این است که ناشر کامیون های اجاره داده شده را به وکالت از طرف خریداران اوراق اجاره به فروش رسانده و مبلغ آن را بین خریداران اوراق اجاره تقسیم می کند.

اوراق اجاره در ضمن مثالی بیان گردید. البته در مورد اینکه بعد از سررسید زمان اجاره، کالای خریداری شده به چه نحو به فروش می رسد، بحث های مختلفی را به همراه دارد که در مباحث آتی مطرح خواهد شد.

تاکنون اوراق اجاره در صورتی که شرکت نیازمند کالا بود، تبیین گردید. صورت دیگر برای اوراق اجاره این است که شرکت، مانند شرکت حمل و نقل آتا نیازمند پول و نقدینگی است. در این صورت نیز به نهاد واسطه مراجعه کرده و مبلغ مورد نظر خود را از طریق اوراق اجاره تقاضا می کند. نهاد واسطه از طریق انتشار اوراق اجاره، مبالغی را از خریداران دریافت می کند. در این صورت خریداران ناشر را وکیل قرار می دهند که به شرکت تقاضا کننده مراجعه کرده و صد کامیون را از خود شرکت حمل و نقل آتا خریداری کرده و بعد از خریداری، همان کامیون ها را به وکالت از خریداران اوراق اجاره، به خود شرکت حمل و نقل اجاره دهد. بنابراین شرکت حمل و نقل برای اینکه نقدینگی به دست بیاورد، ابتدا کالاهای خود را به فروش می رساند و در مرحله بعد همان کالاها را اجاره می کند و مال الاجاره را به صورت ماهیانه یا سالیانه پرداخت می کند و در زمان سررسید قرارداد اجاره نیز مجددا اقدام به خرید کالاهای خود می کند. صورت دیگر اجاره به شرط تملیک است که این صورت نیز در مباحث آتی مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

اوراق اجاره قابل تبدیل به سهام

قسم دیگر از اوراق اجاره قابل تبدیل به سهام است که این نوع اوراق در فرضی که متقاضی و بانی شرکت های سهامی باشند، ارائه می شود. در ماده ۲۶ به این جهت اشاره شده است. در این ماده آمده است:

اوراق اجاره قابل تبدیل به سهام: اوراقی است که توسط ناشر منتشر و در سررسید نهایی به سهام بانی تبدیل می گردد.

اقسام مختلف در اوراق اجاره وجود دارد که در برخی موارد اجاره به شرط تملیک است و در برخی موارد اجاره با حق خرید یا حق فروش است. در برخی موارد نیز اجاره قابل تبدیل به سهام است، که هر کدام باید بر اساس نحوه اوراق اجاره، در سه مرحله ی عرضه بازار اولیه و ثانویه و تسویه نهایی مورد بررسی قرار گیرد.



برسی صحت اوراق اجاره بعد از موت یکی از طرفین

قبل از بررسی صور اوراق اجاره اشاره به این مطلب لازم است که همان طور که در اوراق وقف مطرح گردید، در مورد اوراق اجاره نیز مشکلی وجود دارد که این اشکال باید برطرف شود. اشکال کلی این است که در صورتی که بعد از انتشار اوراق اجاره، موجرین و مستأجرین تا پایان زنده بمانند، اشکالی از این جهت رخ نمی دهد، اما در برخی موارد خریداران اوراق اجاره که در واقع موجر هستند و قرارداد اجاره ده ساله منعقد کرده اند، قبل از اتمام زمان اجاره از دنیا می روند یا در برخی موارد، مستأجر شخصیت حقیقی است و قبل از اتمام مدت اجاره فوت می کند (هر چند نوع اشخاص حقوقی مثل شرکت ها و دولت ها مستأجر هستند) که در اینجا این سوال مطرح می شود که اگر بعد از تحقق اجاره و قبل از اتمام مدت اجاره، موجر یا مستأجر فوت کند، آیا اجاره باقی خواهد ماند و یا اینکه باطل خواهد شد.

در صورتی که قول به بطلان اجاره اختیار شود، مالی که مورد اجاره بوده است، بدون اجاره خواهد بود که عین آن باید به ورثه برگردانده شده و در مورد آن اجاره المثل پرداخت شود که ممکن است اجاره المثل بیشتر یا کمتر از مال الاجاره تعیین شده باشد. تصرفات نیز بدون اجازه ورثه خواهد بود. اینها مشکلاتی است که ممکن است در صورت فوت موجر یا مستأجر برای ناشر یا خریداران ایجاد شود.

بنابراین لازم است بطلان یا عدم بطلان اجاره در صورت فوت یکی از موجر یا مستأجر مورد بررسی قرار گیرد که در این مقام به صورت اجمالی مورد بررسی قرار می گیرد.

اقوال

در مورد بطلان و عدم بطلان اجاره بعد از فوت موجر یا مستأجر چهار قول مطرح شده است. البته در برخی کلمات مانند کلام محقق اصفهانی در کتاب الاجاره سه قول مطرح شده است، لکن معروف در کتاب ها ۴ قول است:

الف: عدم بطلان به صورت مطلق

قول اول عدم بطلان اجاره به صورت مطلق اعم از فوت موجر یا مستأجر یا هر دو است و اجاره کما کان تا انتهای زمان اجاره به قوت خود باقی است.

محقق حلی در کتاب شرایع فرموده اند:

و هل تبطل بالموت؟ المشهور بین الأصحاب نعم. و قيل لا تبطل بموت المؤجر و تبطل بموت المستأجر و قال آخرون لا تبطل بموت أحدهما و هو الأشبه.^۱

در کلام صاحب جواهر نیز آمده است:

و هل تبطل بالموت؟ المشهور بین قدماء الأصحاب نعم إذ هو خیرة الشيخین فی المقنعة و النهایة و الخلاف و سلار و بنی زهرة و حمزة و البراج و سعید، بل فی الخلاف و الغنیة الإجماع علیه بل زاد فی الأول نسبتبه إلى أخبار الفرقة. و

^۱ شرایع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام، ج ۲، ص: ۱۴۰.



قیل و القائل الأكثر من أصحابنا علی ما فی مذهب القاضی لا تبطل بموت الموجر و تبطل بموت المستأجر و فی محکی المبسوط أنه الأظهر عند أصحابنا بعد أن حکى عنهم الانفساخ بموت کل منهما، و هو کالمتدافع. و قال آخرون: لا تبطل بموت أحدهما و هو الأشبه بأصول المذهب و قواعدہ و أشهر بین المتأخرین بل هو المشهور بینهم، بل فی المسالك نسبتہ إليهم أجمع و لعله كذلك إلا ما سمعته من ابن سعید، و ما يظهر من تذکره الفاضل من الميل إلى الأول مع أن خیرته فی باقی کتبه الأخير کابن إدريس، و المصنف و الفخر و الشہیدین و الآبی و السیوری، و الصیمری و الکرکی و الأردبیلی و الخراسانی علی ما حکى عن بعضهم، بل نسب إلى جماعة من القدماء کالاسکافی و أبی الصلاح بل فی السرائر نسبتہ إلى الأكثرین المحصلین، و فی المختلف أن أكثر الأصحاب لم یفتوا بالبطلان هذا.

و ظاهر المتن و غیره کصریح آخر انحصار الأقوال فی الثلاثة، لکن فی التذکره عن بعض علمائنا البطلان بموت المؤجر خاصة، إلا أنا لم نتحققه، و اقتصر المرتضى و ابن الجنید علی ما حکى عنهما علی ذکر عدم البطلان بموت المستأجر لا یقتضی ذلك، بل لعله یقتضی العدم مطلقا بضمیمه عدم القول بالفصل، و لعله لذا نسب غیر واحد إليهما التسویه فی عدم الانفساخ.^۱

در کلام صاحب جواهر عدم بطلان اجاره در فرض موت یکی از متعاقدین یا هر دو آنها به أشهر بلکه مشهور متأخرین نسبت داده شده است و بلکه ادعای اجماع شده است و به برخی از قدماء نیز نسبت داده شده است.
سید یزدی نیز در عروه فرموده است:

لا تبطل الإجارة بموت المؤجر و لا بموت المستأجر علی الأقوی^۲

این مطلب از سوی سید یزدی مطرح شده و در کتاب عروة الوثقی که حواشی علماء در آن انعکاس داده شده است، حاشیه ای بر این کلام ایشان زده نشده است. در نتیجه به اتفاق سید یزدی و محشین، اجاره باطل نمی شود. بر اساس این مبنا مشکلی ایجاد نمی شود، اما در این مسأله اتفاق وجود ندارد بلکه در مقابل فتوای به بطلان مطلق وجود دارد کما اینکه تفصیل نیز وجود دارد.

ب: بطلان به صورت مطلق

محقق حلی مشهور بین اصحاب را بطلان اجاره دانسته اند، اعم از اینکه موجر یا مستأجر فوت کرده باشد. صاحب جواهر نیز تعبیر «إذ هو خیرة الشیخین فی المقنعة و النهایة و الخلاف و سلار و بنی زهرة و حمزة و البراج و سعید، بل فی الخلاف و الغنیة الإجماع علیه بل زاد فی الأول نسبتہ إلى أخبار الفرقة» را اضافه کردند که بر اساس این عبارت، ادعای اجماع بر بطلان شده است. بنابراین قول دوم مشهور بین قدماء بلکه اجماع بین قدماء است که حتی اگر اجماع پذیرفته نشود، شهرت قابل انکار نیست.

^۱ جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام، ج ۲۷، ص: ۲۰۶.

^۲ العروة الوثقی (المحشی)، ج ۵، ص: ۲۹.



ج: بطلان در صورت فوت مستأجر

قول سوم و چهارم تفصیل است.

قول سوم این است که با موت مستأجر اجاره باطل می شود، اما با موت موجر، اجاره باطل نمی شود. این قول تا حدودی مشکل اوراق اجاره را حل می کند؛ چون نوعاً خریداران شخصیت حقیقی هستند و فروشندگان اوراق نوعاً شخصیت حقوقی هستند که موت در آنها معنا ندارد.

صاحب جواهر در اشاره به این قول فرموده اند:

«و قیل و القائل الأكثر من أصحابنا علی ما فی مذهب القاضی لا تبطل بموت الموجر و تبطل بموت المستأجر. و فی محکی المبسوط أنه الأظهر عند أصحابنا بعد أن حکى عنهم الانفساخ بموت کل منهما، و هو کالمتدافع.»

د: بطلان در صورت موت موجر

قول چهارم این است که با موت موجر اجاره باطل می شود، اما با موت مستأجر باطل نمی شود که طبق این قول برای اوراق اجاره مشکل ایجاد خواهد کرد زیرا به این معناست که هر کدام از خریداران اوراق اجاره، بمیرند، اجاره آن مالی که مربوط به او بوده است، باطل می شود.

صاحب جواهر در اشاره به قول چهارم فرموده اند:

و ظاهر المتن و غیره کصریح آخر انحصار الأقوال فی الثلاثة، لکن فی التذکره عن بعض علمائنا البطلان بموت الموجر خاصة، إلا أنا لم نتحققه.

بنابراین محقق سه قول نقل کرده است، اما در تذکره از بعض علماء نقل شده است که اجاره با موت موجر باطل می شود، اما با موت مستأجر باطل نمی شود. البته صاحب جواهر برای قول چهارم قائل پیدا نکرده اند. اما به هر حال با توجه به نسبتی که علامه داده اند، می توان در مورد بطلان اجاره بعد از موت احدالطرفین به چهار قول اشاره کرد.

۱- عدم بطلان مطلق که ادعای اجماع متأخرین در مورد آن شده است.

۲- بطلان مطلق که ادعای اجماع متقدمین در مورد آن شده است.

۳- بطلان با موت مستأجر

۴- بطلان با موت موجر

برای روشن شدن قول صحیح لازم است که أدله مورد بررسی قرار گیرد.

بررسی أدله قول اول: بقای اجاره بعد از موت موجر یا مستأجر

در مورد قول به عدم بطلان اجاره مطلقاً باید اولاً مقتضای اصل اولیه را مشخص کنیم و سپس به بررسی مفاد ادله خاصه بپردازیم:

مقتضای اصل عملی

مقتضای اصل عملی این است که قبل از موت موجر یا مستأجر، عقد اجاره صحیح بوده است، اما بعد از موت موجر یا مستأجر و یا



هر دو، شک در انفساخ اجاره ایجاد می شود که استصحاب بقاء اجاره و عدم انفساخ جاری می شود. در نتیجه مقتضای استصحاب، صحت و بقای اجاره است.

لازم به ذکر است که حکم به صحت در این فرض با مواردی که در اصل انعقاد عقد شک وجود داشته باشد متفاوت است؛ چون در صورتی که در اصل انعقاد معامله شک وجود داشته باشد، فساد معامله و عدم ترتب اثر است. اما در محل بحث، در مورد بقاء اجاره بعد از انعقاد صحیح، شک می شود که استصحاب بقاء عقد اجاره عقلایی و استصحاب ملکیت منافع برای مستأجر یا استحقاق موجر نسبت به مال الاجاره جاری خواهد شد.

البته جریان این استصحاب منوط به پذیرش جریان استصحاب در شبهات حکمیه است و در صورتی که استصحاب در شبهات حکمیه مورد پذیرش قرار نگیرد، با فرض عدم وجود أدله لفظی مشکل ایجاد خواهد شد.

شبهه دیگر در مورد استصحاب، تغییر موضوع است؛ چون زمانی که موجر و مستأجر زنده بوده اند و حیات داشته اند، اجاره صحیح بوده است، اما در حال حاضر موجر یا مستأجر به صورت کلی فوت کرده اند و اساساً موجود نیستند و لذا موضوع یقیناً تغییر کرده و یا حداقل شبهه تبدل موضوع وجود دارد و استصحاب جاری نیست؛ چون در استصحاب احراز وحدت قضیه متیقن و مشکوک لازم است.

در پاسخ به شبهه تبدل موضوع می توان گفت: عقد اجاره قطعاً بین شخص موجر و شخص مستأجر در حال حیات محقق شده است و موت و حیات از حالات این دو طرف هستند و در نتیجه استصحاب جاری می شود؛ پس اگر کسی عرفاً موت و حیات را از حالات عارض بر موضوع بداند، استصحاب جاری می شود و حکم به بقای اجاره با فوت احد الطرفین یا هر دو طرف می شود ولی اگر کسی موت و حیات را حالت نداند، فلذا در این موارد نمی تواند به استصحاب تمسک کند.

مقتضای اطلاعات و عمومات

در مورد عدم بطلان عقد اجاره بعد از موت موجر یا مستأجر به عمومات «أوفوا بالعقود» تمسک شده است. تقریب تمسک به این صورت است که عقد اجاره بین موجر و مستأجر منعقد شده است (البته به واسطه وکالت ناشر) و شک وجود دارد که با موت احد الطرفین عقد منفسخ می شود که عموم «أوفوا بالعقود» وفای به عقد را لازم می داند. این استدلال در کلام صاحب جواهر نیز مطرح شده است که وفاء به عقد بعد از موت هم لازم است که این لزوم وفاء به معنای صحت عقد اجاره است و باید به مقتضای آن عمل (استفاده مستأجر از منافع و استحقاق موجر نسبت به اجرة) شود.

به نظر می رسد که تمسک به عمومات در محل بحث صحیح نیست؛ چون اگر ادعا شود که اجاره از نظر عقلایی باطل نمی شود، قبل ادعا است که بعد از موت طرفین، از نظر عرفی و عقلایی عقد اجاره ای وجود دارد که «أوفوا بالعقود» که موضوع آن عقود عقلایی است، وفای به آن را لازم می داند، اما اگر به این نتیجه نرسیده باشیم که از نظر عرفی و عقلایی بعد از فوت احد الطرفین عقد اجاره باقی است، تمسک به «أوفوا بالعقود» تمسک به عام در شبهه مصداقیه آن خواهد بود؛ چون «أوفوا بالعقود» وفای به عقد محقق را لازم می داند، در حالی که طبق فرض احتمال داده می شود که با موت، اجاره باطل باشد و اساساً روشن نیست که عقدی وجود داشته باشد. در نتیجه تمسک به عام در شبهه مصداقیه عام رخ می دهد.

مقتضای أدله خاص

دلیل سوم بر عدم بطلان اجاره بعد از موت یکی از طرفین روایات است که در این زمینه روایات متعددی مطرح شده است.



الف و ب: روایت علی بن یقظین و ابی بصیر

روایت اول و دوم برای عدم بطلان اجاره بعد از موت یکی از طرفین، روایت علی بن یقظین و روایت ابی بصیر است. این دو روایت از نظر عبارات مشابه یکدیگر هستند و لذا در کنار همدیگر مطرح می شوند.
در کتاب الاجاره از وسائل، باب ۷ آمده است:

مُحَمَّدُ بْنُ الْحَسَنِ بِإِسْنَادِهِ عَنِ الْحُسَيْنِ بْنِ سَعِيدٍ عَنْ صَفْوَانَ عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ الْحَجَّاجِ عَنْ عَلِيِّ بْنِ يَقْظِينَ قَالَ: سَأَلْتُ أَبَا الْحَسَنِ عَنِ الرَّجُلِ يَتَكَارَى مِنَ الرَّجُلِ الْبَيْتَ أَوْ السَّفِينَةَ سَنَةً أَوْ أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ أَوْ أَقَلَّ قَالَ الْكِرَاءُ لَأَزِمَ لَهُ إِلَى الْوَقْتِ الَّذِي تَكَارَى إِلَيْهِ وَالْخِيَارُ فِي أَخْذِ الْكِرَاءِ إِلَى رَبِّهَا إِنْ شَاءَ أَخَذَ وَإِنْ شَاءَ تَرَكَ.^۱

بررسی سندی

صاحب وسائل در ادامه فرموده اند:

وَ رَوَاهُ الصَّدُوقُ بِإِسْنَادِهِ عَنْ عَلِيِّ بْنِ يَقْظِينَ مِثْلَهُ وَ بِإِسْنَادِهِ عَنْ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ عَنْ ابْنِ أَبِي عُمَيْرٍ عَنْ ابْنِ مُسْكَانَ عَنْ أَبِي بَصِيرٍ يَعْنِي الْمُرَادِيَّ قَالَ سَأَلْتُ أَبَا عَبْدِ اللَّهِ ع وَ ذَكَرَ مِثْلَهُ وَ عَنْهُ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ سَهْلٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَأَلْتُ أَبَا الْحَسَنِ ع وَ ذَكَرَ مِثْلَهُ وَ رَوَاهُ الْكَلِينِيُّ عَنْ عِدَّةٍ مِنْ أَصْحَابِنَا عَنْ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ.

وَ رَوَى الْحَدِيثَ الْأَوَّلَ عَنْهُمْ عَنْ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ عَنِ الْحَسَنِ بْنِ عَلِيِّ بْنِ يَقْظِينَ عَنْ أَخِيهِ الْحُسَيْنِ عَنِ عَلِيِّ بْنِ يَقْظِينَ

بنابراین در مورد این روایت سه سند وجود دارد:

۱- سند شیخ طوسی

۲- سند شیخ صدوق

۳- سند شیخ کلینی

این روایت از نظر سندی با اشکالی مواجه نیست؛ چون طریق شیخ به حسین بن سعید صحیح است و همه ثقه اند و نیازی به بررسی ندارد. طریق مرحوم کلینی نیز مشکلی ندارد و همه ثقه اند.
اما طریق شیخ صدوق به علی بن یقظین این چنین است:

وَ مَا كَانَ فِيهِ عَنْ عَلِيِّ بْنِ يَقْظِينَ فَقَدْ رَوَيْتَهُ عَنْ أَبِي - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - عَنْ سَعْدِ ابْنِ عَبْدِ اللَّهِ، عَنْ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدِ بْنِ عَيْسَى، عَنِ الْحَسَنِ بْنِ عَلِيِّ بْنِ يَقْظِينَ، عَنْ أَخِيهِ الْحُسَيْنِ عَنِ أَبِيهِ عَلِيِّ بْنِ يَقْظِينَ.^۲

این سند مشابه طریق مرحوم کلینی است و قرینه می شود که احمد بن محمد در کلام مرحوم کلینی، احمد بن محمد بن عیسی

^۱ وسائل الشیعة، ج ۱۹، ص: ۱۱۰

^۲ من لا یحضره الفقیه، ج ۴، ص: ۴۵۲



است.

بنابراین هر سه طریق صحیح است و مشکلی نیست.

مشابه همین مضمون روایت دیگری توسط ابابصیر نقل شده است و صاحب وسائل در بیان سند آن فرموده اند:

و بِإِسْنَادِهِ عَنْ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ عَنْ ابْنِ أَبِي عُمَيْرٍ عَنْ ابْنِ مُسْكَانَ عَنْ أَبِي بَصِيرٍ يَعْنِي الْمُرَادِيَّ قَالَ سَأَلْتُ أَبَا عَبْدِ اللَّهِ ع وَ ذَكَرَ مِثْلَهُ.

طبق نقل صاحب وسائل، متن روایت همانند روایت قبلی است. البته از امام صادق علیه السلام است.

روایت دیگر از شیخ طوسی است که از امام کاظم علیه السلام نقل کرده است:

وَ عَنْهُ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ سَهْلٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَأَلْتُ أَبَا الْحَسَنِ ع وَ ذَكَرَ مِثْلَهُ.

البته سند این روایت متفاوت است و مشکلی ایجاد کرده است؛ چون اینکه مقصود از محمد بن سهل چه کسی است؟ اما طریق اول از ابی بصیر است مشکل ندارد. البته سند مرحوم شیخ به احمد بن محمد که به صورت مطلق بوده باشد، در مشیخه مشکل دارد؛ چون در روایان شبهه وجود دارد و تعبیر «من جمله» دارد، اما طریق شیخ در فهرست به احمد بن محمد بن عیسی و احمد بن محمد بن خالد برقی قابل تصحیح است و از آن جهت مشکل حل می شود. علاوه بر اینکه طریق شیخ به همه کتب و روایات ابن ابی عمیر صحیح است و با تعویض سند می توان این روایت را تصحیح کرد.

نتیجه این است که هر سه روایت من حیث المجموع موثق الصدور است. علاوه بر اینکه ثقة هستند و روایت از حیث سند مشکل ندارد و این تعبیر از معصوم علیه السلام صادر شده است. صاحب جواهر فرموده اند:

و قد ظهر بما ذكرنا انحصار الخلاف المعتبر به في القولين، الأول و الأخير، و لا ريب في قوة الثاني (عدم بطلان) لعموم «أوفوا» و الاستصحاب و كون الإجارة من العقود اللازمة التي شأنها عدم البطلان بالموت، و إطلاق ما دل على لزوم الكرى فيها كصحیح ابن يقطين و غيره.^۱

بنابراین طبق نظر ایشان، اطلاق این روایت دلالت می کند که اجاره با موت موجر یا مستأجر باطل نمی شود.

بررسی دلالی

به نظر ما استدلال به این روایت ناتمام است؛ چون در این روایت اساساً بحث از مرگ مطرح نشده است بلکه صرفاً بیان شده است که وقتی اجاره محقق شده باشد، پرداخت اجاره تا پایان وقت اجاره لازم خواهد بود و در اینجا بحث از مرگ مطرح نیست بلکه بحث در لزوم عقد اجاره است و بیان شده است که عقد اجاره لازم است و پرداخت مال الاجاره لازم است. در نتیجه نسبت به فرض مرگ طرفین در مقام بیان این جهت نیست و اطلاق شکل نمی گیرد و دلالتی بر مدعا ندارد.

^۱ جواهر الكلام فی شرح شرائع الإسلام، ج ۲۷، ص: ۲۰۷.



ج: روایت احمد بن اسحاق

روایت سوم از احمد بن اسحاق نقل شده است. در کتاب الاجاره باب ۲۴ وسائل آمده است:

وَعَنْ عِدَّةٍ مِنْ أَصْحَابِنَا عَنْ سَهْلِ بْنِ زِيَادٍ عَنْ أَحْمَدَ بْنِ إِسْحَاقَ قَالَ: كَتَبْتُ إِلَى أَبِي الْحَسَنِ الثَّلَاثِ عَ رَجُلٍ اسْتَأْجَرَ ضَيْعَةً مِنْ رَجُلٍ فَبَاعَ الْمُؤَاجِرُ تِلْكَ الضَّيْعَةَ الَّتِي آجَرَهَا بِحَضْرَةِ الْمُسْتَأْجِرِ وَلَمْ يَنْكِرِ الْمُسْتَأْجِرُ الْبَيْعَ وَكَانَ حَاضِرًا لَهُ شَاهِدًا عَلَيْهِ فَمَاتَ الْمُشْتَرِي وَ لَهُ وَرَثَةٌ أَوْ يَرِثُهُ أَوْ يَرِثُ ذَلِكَ فِي الْمِيرَاثِ أَوْ يَبْقَى فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ إِلَى أَنْ تَنْقُضِيَ إِجَارَتَهُ فَكَتَبَ عَ إِلَى أَنْ تَنْقُضِيَ إِجَارَتَهُ^۱.

در این روایت مطرح شده است که زمینی به اجاره داده شده است و موجر مال اجاره داده شده را در حضور مستأجر فروخته است و مستأجر نیز اعتراضی نکرده است. بعد از فروش موجر، مشتری که زمین را خریداری کرده است، فوت می کند و دارای ورثه است. در این روایت سوال شده است که آیا اجاره باطل است و بازگشت به میراث می کند و یا اینکه تا پایان وقت اجاره در اختیار مستأجر باقی می ماند. امام علیه السلام فرموده اند: اجاره باطل نمی شود و تا زمان پایان اجاره در اختیار مستأجر باقی خواهد ماند. بنابراین طبق این روایت با موت مالک زمین، اجاره باطل نمی شود و خصوصیتی بین مالک از ابتدا (که در هنگام حدوث عقد اجاره مالک بوده است) یا مالک در بقاء (که در بین اجاره، مالک شده است) وجود ندارد، فلذا از این جهت که در روایت آمده است، الغای خصوصیت می کنیم. استدلال به این روایت از جهت سندی و دلالی مورد مناقشه است.

بررسی سندی

اشکال سندی بر این روایت به این جهت است که در سند کافی، عدة من اصحابنا و احمد بن اسحاق وجود دارد که در مورد آن اشکالی وجود ندارد، اما وثاقت سهل بن زیاد محل کلام است؛ چون دارای توثیق و تضعیف است. البته ما قائل به وثاقت او هستیم؛ چون منشأ تضعیف احمد بن محمد بن عیسی است که نجاشی در مورد او گفته است که شهد علیه بالغلو و الکذب و أخرج من قم. روشن می شود که منشأ تضعیف احمد بن حمد عیسی غلو او بوده است و در آن زمان فضائل اهل بیت را غلو می دانسته اند و لذا چنین تضعیفی ارزش نخواهد داشت و توثیق ایشان در کلام شیخ و توثیقات عامه مثل وقوع در تفسیر قمی، کامل الزیارات و نقل اجلاء از ایشان، وقوع در کافی، وقوع در بدو سند فقیه و... که وجود دارد، دلیل بر وثاقت سهل بن زیاد می شود. ، اما عده ای بزرگان قائل شده اند که تضعیف شیخ و احمد بن محمد بن عیسی و... و توثیق شیخ در مورد او تعارض و تساقط می کنند و وثاقت ایشان ثابت نمی شود.

بررسی دلالی

از حیث دلالت مشکل این است که روایت دلالتی بر صحت اجاره با موت موجر یا مستأجر ندارد؛ چون در این روایت فرض نشده است که موجر یا مستأجر فوت کرده است بلکه مشتری فوت کرده است که اساسا ربطی ندارد. البته مشتری در حال حاضر به جای موجر مالک شده است، اما عدم بطلان اجاره توسط موت موجری که بعدا قائم مقام موجر شده است، دلیل نمی شود که اگر خود

^۱ وسائل الشیعة، ج ۱۹، ص: ۱۳۶



موجر که تا آخر مالک است، فوت کند، اجاره تا پایان صحیح باشد. فلذا نمی توان چنین الغاء خصوصیتی کرد. ثانیاً: فرضاً الغاء خصوصیت پذیرفته شود و دلالت بر عدم بطلان اجاره در فرض موت موجر داشته باشد، این روایت دلیل بر عدم بطلان مطلق نیست؛ چون صرفاً بیان کرده است که با موت موجر اجاره باطل نمی شود، اما نسبت به عدم بطلان در فرض موت مستأجر دلالتی ندارد. بنابراین نهایتاً دلالت می کند که با موت موجر اجاره باطل نمی شود، اما دلالتی نسبت به عدم بطلان اجاره در فرض موت مستأجر نمی کند و نسبت به این جهت روایت ساکت است.