



بسم الله الرحمن الرحيم

بررسی مستثنی بودن خانه از دیون

بحث در جواز و عدم جواز رهن منزل مسکونی قرار دارد. در اوراق رهنی عمدتاً خانه های مسکونی به عنوان رهن قرار داده می شود. به عنوان مثال مجتمع هایی که ساخته می شود، نوع این منازل به جهت تسهیلاتی که از سوی بانک پرداخته شده است، در رهن و گرو بانک قرار می گیرد. صحت این رهن باید مورد بررسی قرار گیرد تا روشن گردد در صورتی که خریداران در سررسید قرارداد نتوانستند بدهی خود را پرداخت کنند، بانک می تواند خانه های مسکونی را به فروش رسانده و یا به عنوان استیفای طلب خود تملک کند و یا اینکه امکان رهن قرار دادن آن منزل مسکونی وجود ندارد.

اقوال در مورد فروش مسکن فرد عاجز از پرداخت دین

از باب مقدمه برای این جهت بیان گردید که اصل اینکه منزل مسکونی جزء مستثنیات دین است، محل بحث واقع شده است. در مباحث پیشین بیان گردید که در این زمینه سه قول وجود دارد:
قول اول عدم جواز است که مشهور بین فقهاء است.
قول دوم جواز و عدم استثناء از دین است. این قول از ابن جنید نقل شده است.
قول سوم تفصیل بین منزل در حد کفاف و نیاز و منزل بیش از حد نیاز است که در صورت اول استثناء صورت گرفته است و در صورت دوم استثناء نشده است و فروش آن جایز است؛ لذا در این صورت بخشی از آن به عنوان دین استیفاء می شود و با مقدار نیاز و کفاف، خانه دیگری خریداری می شود.

أدله اقوال

أدله قول اول و دوم مورد بررسی قرار گرفت.

أدله قائلین به عدم جواز و بطلان بیع

در مورد قول اول روایاتی مانند روایت حلبی وجود دارد که در آن تعبیر «لَا تَبَاعُ الدَّارُ وَلَا الْجَارِيَةُ فِي الدَّيْنِ وَ ذَلِكَ أَنَّهُ لَا بُدَّ لِلرَّجُلِ مِنْ ظِلٍّ يَسْكُنُهُ وَ خَادِمٍ يَخْدُمُهُ»^۱ بیان شده است. و روایت دیگر تعبیر «لَا يُخْرَجُ الرَّجُلُ مِنْ مَسْقَطِ رَأْسِهِ بِالدَّيْنِ» به کار برده است که روایت ذریع محاربی است. این دو روایت در روایت پنجم و هشتم از باب یازدهم کتاب الدین وسائل ذکر شده اند.
روایت دیگر روایت ابن زیاد یا زراره بود که راوی آخر محل کلام بود و در آن تعبیر «أُعِيدُكَ بِاللَّهِ أَنْ تُخْرِجَهُ مِنْ ظِلِّ رَأْسِهِ»^۲ به کار رفته است.

این روایات از حیث سندی و دلالتی مورد بررسی قرار گرفت که مهمترین دلیل در این زمینه روایت «لاتباع الدار» یا «لَا يُخْرَجُ الرَّجُلُ مِنْ مَسْقَطِ رَأْسِهِ بِالدَّيْنِ» است. این دو روایت هم از نظر سندی مشکلی نداشتند و از جهت دلالت هم ظهور «لاتباع» و

۱. وسائل الشیعة، ج ۱۸، ص: ۳۳۹

۲. وسائل الشیعة، ج ۱۸، ص: ۳۴۰



«لایخرج» این است که این عمل از نظر وضعی جایز نبوده و باطل است و یا حداقل از جهت تکلیفی جایز نیست.

أدله قائلین به جواز و صحت بیع

در قبال این دو روایت، روایت سلمة بن كهیل وجود دارد که از امیرالمؤمنین علیه السلام برای قول به جواز و عدم استثناء منزل مسکونی استناد شده است. این روایت را شیخ کلینی، شیخ صدوق و شیخ طوسی نقل کرده اند. در این روایت آمده است:

وَ عَنْهُ عَنْ أَبِيهِ عَنِ الْحَسَنِ بْنِ مَخْبُوبٍ عَنْ عَمْرِو بْنِ أَبِي الْمَقْدَامِ عَنْ أَبِيهِ عَنِ سَلْمَةَ بْنِ كَهَيْلٍ قَالَ: سَمِعْتُ عَلِيًّا ع يَقُولُ لِشُرَيْحٍ - انْظُرْ إِلَى أَهْلِ الْمَعْلِ وَ الْمَطْلِ وَ دَفْعِ حُقُوقِ النَّاسِ مِنْ أَهْلِ الْمَقْدَرَةِ وَ الْيَسَارِ مِمَّنْ يُدْلِي بِأَمْوَالِ الْمُسْلِمِينَ إِلَى الْحُكَّامِ فَخُذْ لِلنَّاسِ بِحُقُوقِهِمْ مِنْهُمْ وَ بَعْ فِيهِ الْعَقَارَ وَ الدِّيَارَ فَإِنِّي سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ ص - يَقُولُ مَطْلُ الْمُسْلِمِ الْمَوْسِرِ ظُلْمٌ لِلْمُسْلِمِينَ وَ مَنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ عَقَارٌ وَ لَا دَارٌ وَ لَا مَالٌ فَلَا سَبِيلَ عَلَيْهِ الْحَدِيثِ.

طبق این روایت کسی که خانه دارد، باید خانه خود را به فروش برساند. اما کسی که زمین، خانه و مال ندارد، معذور خواهد بود. حاصل تفصیل ذکر شده در جمله «وَ بَعْ فِيهِ الْعَقَارَ وَ الدِّيَارَ» و «وَ مَنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ عَقَارٌ وَ لَا دَارٌ وَ لَا مَالٌ فَلَا سَبِيلَ عَلَيْهِ» این است که تنها کسی معذور است که هیچ چیزی نداشته و خانه هم نداشته باشد، اما کسی که خانه دارد، باید خانه او فروخته شود. متفاهم عرفی از این روایت به لحاظ اینکه تقسیم قاطع شرکت است، این است که صرفاً کسی استثناء شده و مهلت داده شده است که هیچ چیزی نداشته باشد. اما کسی که چیزی داشته باشند حتی اگر خانه باشد، باید خانه و زمین او فروخته شود. پس دلالت بر جواز بیع خانه برای استیفای دین می کند.

بحث در سند این روایت بود که بحث آن مفصل بیان گردید که عمرو بن ابی المقدام دو نفر هستند. دو نفری که احتمال داده می شود، عمرو بن ابی المقدام ثابت و میمون است. در نتیجه عمر بن ابی المقدام، مردد بین ثقه و غیر ثقه خواهد شد.

أدله تفصیل

قول سوم تفصیل بین منزل در حد کفاف و منزل بیش از حد کفاف است که دلیل بر این تفصیل، دو روایت است.

الف: روایت مسعدة بن صدقه

روایت اول توسط مرحوم شیخ نقل شده است و صاحب وسائل این روایت را در باب یازدهم از ابواب دین، به عنوان حدیث هفتم نقل کرده اند. در این روایت که توسط مسعدة بن صدقه نقل شده، آمده است:

مُحَمَّدُ بْنُ الْحَسَنِ بِإِسْنَادِهِ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَلِيٍّ بْنِ مَخْبُوبٍ عَنْ هَارُونَ بْنِ مُسْلِمٍ عَنْ مَسْعَدَةَ بِنْتِ صَدَقَةَ قَالَ سَمِعْتُ جَعْفَرَ بْنَ مُحَمَّدٍ ع وَ سُئِلَ عَنْ رَجُلٍ عَلَيْهِ دَيْنٌ وَ لَهُ نَصِيبٌ فِي دَارٍ وَ هِيَ تُعَلُّ عَلَّةً فُرُبَمَا بَلَغَتْ عَلَّتُهَا قُوَّتُهُ وَ رُبَمَا لَمْ تَبْلُغْ حَتَّى يَسْتَدِينَنَّ فَإِنْ هُوَ بَاعَ الدَّارَ وَ قَضَى دَيْنَهُ بَقِيَ لَا دَارَ لَهُ فَقَالَ إِنْ كَانَ فِي دَارِهِ مَا يَقْضِي بِهِ دَيْنَهُ وَ يُفْضَلُ مِنْهَا مَا يَكْفِيهِ وَ عِيَالَهُ فَلْيَبِعِ الدَّارَ وَ إِلَّا فَلَا.^۱

^۱ وسائل الشیعة، ج ۱۸، ص: ۳۴۲



در این روایت از امام صادق علیه السلام سوال شده است که شخصی بدهکار بوده و سهمی هم از خانه ای داشته است که در آن باغ میوه ای وجود داشته است. گاهی غله خانه به اندازه قوت او بوده و گاهی هم به اندازه قوت او نبوده است و برای رفع نیاز، باید قرض می گرفته است. در این صورت سوال شده است که اگر شخص خانه خود را به فروش برساند و دین خود را پرداخت کند، خانه نخواهد داشت. اما در صورتی که خانه خود را داشته باشد، سرپناه خواهد داشت. امام علیه السلام فرموده اند: اگر در خانه ای که سهم دارد، سهم او به اندازه ای باشد که اداء دین صورت گرفته و علاوه بر اداء دین، چیزی عائد خود و عیالش شود، باید خانه را فروخته و دین خود را پرداخت کند و مابقی را برای زندگی خود استفاده کند. اما در صورتی که مبلغ حاصل از فروش خانه صرفاً اندازه دین باشد و به زندگی خودش چیزی باقی نماند، خانه فروخته نمی شود.

بنابراین به این روایت استدلال می شود که دلالت بر تفصیل کرده است که اگر خانه وسیع است و یا به نحوی است که با فروش آن می تواند اداء دین کرده و به زندگی خود نیز ادامه دهد، فروش جایز است و خانه مستثنی از دین نیست و در صورتی که خانه بیش از اداء دین نباشد، مستثنی است.

بررسی سندی

در مورد این روایت غیر از مسعدة بن صدقه هیچ اشکالی وجود ندارد؛ چون طریق شیخ به محمد بن علی بن محبوب صحیح است. هارون بن مسلم هم ثقة است، اما مسعدة بن صدقه محل کلام است که در مباحث پیشین به صورت مفصل مورد بررسی قرار گرفته است که اگر بعضی از وجوه عامه مانند واقع شدن او در مشیخه فقیه، واقع شدن در قسم مرتب رجال شیخ طوسی، وقوع در اسناد کافی و مواردی از این قبیل مورد پذیرش قرار گیرد، و از طرف دیگر تردد او نیز بین مسعدة بن صدقه عبدی و ربعی حل شود، مشکل روایت حل می شود، اما اگر از این جهات مشکل مسعدة بن صدقه برطرف نشود، سند روایت دارای تأمل خواهد بود.

بررسی دلالتی

از حیث دلالت نیز ممکن است گفته شود که روایت مسعدة بن صدقه محل بحث را شامل نیست؛ چون این روایت مربوط به خانه ای است که شخص از آن به عنوان درآمد زائی استفاده می کند. در نتیجه خانه ای مورد سوال، منزل مسکونی خود شخص نیست. در صورتی که خصوصیتی برای درآمد زائی وجود نداشته باشد، تفصیل ذکر شده در کلام امام در محل بحث نیز قابل استناد خواهد بود. اما در صورتی که ادعا شود که خصوصیت درآمد زا بودن خانه قابل الغاء نباشد؛ چون شبیه سرمایه است و سرمایه خاصی است که امام علیه السلام در آن تفصیل داده اند، محل بحث را که منزل مسکونی بدون درآمد زائی است و صرفاً بزرگ است و قابل تبدیل به منزل کوچک تر است، شامل نمی شود. حاصل اینکه تمسک به این روایت منوط به الغاء خصوصیت خواهد بود و بدون الغاء خصوصیت دلیل بر مدعا نخواهد بود. بنابراین از حیث سند و دلالت در این روایت جای تأمل وجود دارد.



ب: روایت محمد بن حسن

روایت دوم برای قول سوم توسط شیخ صدوق از ابن ولید نقل شده است. صاحب وسائل در نقل این روایت از فقیه فرموده اند:

قَالَ الصَّدُوقُ وَ كَانَ شَيْخُنَا مُحَمَّدُ بْنُ الْحُسَيْنِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يَزُورِي أَنَّهَا إِنْ كَانَتِ الدَّارُ وَاسِعَةً يَكْتَفِي صَاحِبُهَا بِبَعْضِهَا فَعَلَيْهِ أَنْ يَسْكُنَ مِنْهَا مَا يَخْتِاجُ وَ يَقْضِي بِبَقِيَّتِهَا دَيْنَهُ وَ كَذَلِكَ إِنْ كَفَتْهُ دَارٌ بِدُونِ ثَمَنِهَا بَاعَهَا وَ اشْتَرَى بِثَمَنِهَا دَاراً لِيَسْكُنَهَا وَ يَقْضِي بِبَاقِي الثَّمَنِ دَيْنَهُ.^۱

طبق این روایت، کسی که دارای منزل بزرگی است که بخشی از آن برای او کافی است، باید در بخشی که نیاز او را برطرف می‌کند، سکونت داشته و مازاد بر آن را به عنوان اداء دین به فروش برساند. همچنین اگر خانه ای وسیع نباشد، اما شخص می‌تواند با ثمنی کمتر از آن، منزل قبلل زندگی کردن را تهیه کند، باید این چنین کند. مثل اینکه با فروش خلنه‌ی خود که در محله با قیمت بالا است، خانه ای دیگر در جای دیگر شهر خریداری کند و با مازاد قیمت، اداء دین کند. در این صورت هم فروش خانه و تعویض آن لازم است.

بنابراین در خانه از حیث کمیت و کیفیت تفصیل داده شده است که در صورت امکان کاهش از کمیت یا کیفیت خانه، بر شخص لازم است که این عمل را انجام دهد.

این روایت از حیث دلالت روشن است. اما از نظر سندی مرسل و مجمل است؛ چون مروی عنه روشن نیست که امام یا غیر امام است. علاوه بر اینکه به مذاق نیز سازگار نیست که این تعابیر از امام علیه السلام صادر شده باشد، بلکه نقل به معنا شده است. البته به نظر ابن ولید روایت صادر شده بوده و نقل به معنا هم کرده است. اگرچه در نظر ایشان حجت بوده است، اما صرف حجت بودن در نزد ابن ولید دلیل نمی‌شود که در نزد مخاطب نیز خبر موثوق الصدور یا خبر ثقه باشد. بنابراین این روایت از حیث سند دچار اشکال است و قابل استناد نیست.

بررسی امکان جمع بین أدله قول اول و دوم

بعد از عدم پذیرش أدله قول سوم، باید بین أدله قول اول و دوم داوری صورت گیرد.

بررسی استفاده از روایات دال بر تفصیل به عنوان شاهد جمع

در صورتی که أدله قول اول و دوم، تام و تمام باشند، ممکن است گفته شود که روایات مورد استناد در قول سوم، شاهد جمع بین روایات دال بر استثناء و روایات دال بر عدم استثناء خواهد شد کما اینکه صاحب وسائل در ذیل روایت سلمة بن کهیل فرموده اند:

يَخْتَمِلُ الْخَمَلُ عَلَى مَا يَزِيدُ عَنْ قَدْرِ الْحَاجَةِ.^۲

در نتیجه اگرچه از یک طرف روایتی به صورت مطلق، امر به فروش خانه و زمین کرده است و اعم از فرض زیاده و عدم زیاده از حاجت است، و از طرف دیگر روایت «لاتباع الدار» هم مطلق است و شامل هر دو صورت می‌شود، اما روایت مرسله صدوق یا مسعده تفصیل را ذکر کرده است که در فرضی که خانه به اندازه حاجت باشد، فروخته نمی‌شود و در مازاد بر قدر حاجت فروخته

^۱ وسائل الشیعة، ج ۱۸، ص: ۳۴۲

^۲ وسائل الشیعة، ج ۱۸، ص: ۳۴۳



می‌شود که شاهد جمع می‌شود و نتیجه جمع بندی بین سه دسته روایت، تفصیل می‌شود. بنابراین اگر این روایت‌های دال بر تفصیل، از حیث سند تام و تمام باشد، مفسر دو روایتی خواهد شد که تعارض کرده اند. البته جمع عرفی بودن این مطلب با روایت سلمة بن کهیل مقداری دارای تأمل است؛ چون امام علیه السلام بین کسی که خانه دارد و کسی که خانه ندارد، تفصیل داده اند و کلام امام ناظر به فرضی نیست که هر دو حالت خانه وجود دارد ولی در یک حالت خانه به اندازه کفایت است و در فرض دیگر به اندازه بیش از کفایت است. جمع بین این دو دسته روایت با روایت سوم، با توجه ذیل روایت سلمة دچار مشکل است و عرفی بودن روشن نیست. البته چیزی که مشکل را حل می‌کند، عدم حجیت روایات قول سوم و همچنین روایت سلمة بن کهیل است.

بررسی وجود جمع عرفی بین أدله قول اول و دوم

اگر روایات دال بر تفصیل حجت نباشند و صرفاً روایات دال بر قول اول و دوم وجود داشته باشد، باید وجود جمع عرفی بین این دو دسته از روایات و یا تعارض آنها مورد بررسی قرار گیرد. برای جمع بین روایات قول اول و دوم، دو جمع عرفی مطرح شده است:

جمع عرفی اول

تبیین جمع عرفی اول این است که اگر گفته شود که «لاتباع الدار» ارشاد به بطلان بیع خانه باشد، کما اینکه فقها در باب معاملات نواهی را ارشاد به بطلان می‌دانند، و از طرف دیگر روایت دیگر با استفاده از امر به بیع، حکم به صحت بیع کرده باشد، بین دو روایت تعارض رخ می‌دهد؛ چون روایت امر به بیع نص در جواز بیع و روایت ناهی، ارشاد به فساد است که با شرائط، تعارض خواهند داشت. بعد از تعارض باید وجود مرجحات مورد بررسی قرار گیرد. اما در صورتی که «لاتباع الدار» نهی تکلیفی دانسته شده و همانند «لاتشرب الخمر» باشد که صرفاً حرمت تکلیفی را ثابت می‌کند، و از طرف دیگر روایت مقابل که امر به بیع می‌کند، نص در جواز بیع دانسته شود، حمل ظاهر بر نص صورت گرفته و روایت ناهی حمل بر کراهت خواهد شد. اما اگر أدله ناهی از بیع ارشادی باشد، جمع عرفی وجود ندارد.

مناقشه

در مورد جمع عرفی اول شبهه ای مطرح است که «لاتباع الدار» ظهور در حرمت بیع دارد و روایاتی از قبیل «بع فیہ العقار و الدیار» صرفاً ظهور در وجوب بیع دارد و نص در جواز نیست؛ چون وظیفه این است که خانه مردم را بفروشد. وظیفه حاکم وجوب بیع است و نه جواز بیع. در صورتی که مقصود وجوب باشد، بین وجوب بیع و حرمت بیع جمع عرفی وجود ندارد؛ چون طبق این فرض، یک روایت می‌گوید که فروختن خانه برای استیفای دین حرام است و روایت دیگر بیان می‌کند که واجب است و لذا داخل در باب تعارض می‌شود.

جمع عرفی دوم

جمع عرفی دوم این گونه است که معنای «لاتباع الدار» عدم جواز فروش خانه توسط طلب کار و حاکم است. اما روایت سلمه بیان کرده است که وظیفه حاکم و قاضی است که خانه را بفروشد. پس روایت ناهی مطلق بوده و اعم از قاضی و طلب کار است و بیان کرده است که هیچ کسی حق فروش خانه را ندارد. اما روایت دال بر جواز خاص است و وظیفه حاکم را فروش خانه قرار داده است



که مطلق و مقید خواهند بود و نتیجه این است که فروش جایز نیست الا اینکه قاضی و حاکم باشد.

مناقشه

این جمع عرفی هم مبتلی به این شبهه است که با ذیل روایت حلبی سازگار نیست؛ چون در ذیل روایت حلبی بیان شده است که «وَذَلِكَ أَنَّهُ لَا بُدَّ لِلرَّجُلِ مِنْ ظِلٍّ يَسْكُنُهُ وَ خَادِمٍ يَخْدُمُهُ»^۱ این تعلیل نص است که فرد نباید بدون خانه شود، در حالی که جواز فروش خانه توسط قاضی، با تعلیل سازگار نیست. در نتیجه ذیل روایت مانع از این جمع عرفی می‌شود کما اینکه در روایت ذریح محاربی هم تعبیر «لَا يُخْرَجُ الرَّجُلُ مِنْ مَسْقَطِ رَأْسِهِ بِالذَّيْنِ» وجود دارد. بنابراین ظهور روایات در این است که شخص نباید بدون خانه و سرپناه باقی بماند و در این تعلیل تفاوتی بین قاضی و غیر آن وجود ندارد و عرفی نیست که گفته شود که بی خانه شدن توسط قاضی اشکال ندارد.

بعد از اینکه جمع عرفی وجود نداشته باشد، تعارض روایات دال بر عدم جواز و روایات جواز رخ خواهد داد. البته اگر روایت سلمة بن کهیل حجت نباشد، صرفاً روایات عدم جواز بیع باقی می‌ماند که امر آنها دائر بین بطلان معامله و حرمت معامله است. در نتیجه مستثنی به این معنا است که بیع خانه مشروع نیست و این معنا یا حرمت تکلیفی است و یا معامله نیز باطل است و مالکیت حاصل نمی‌شود.

برای ما روشن نیست که روایات مربوط به عدم جواز بیع خانه، ظاهر در بطلان باشد الا اینکه فهم فقهاء که خانه را جزء مستثنیات دین استفاده کرده اند و بیع آن را نیز صحیح ندانسته اند، قرینه بر مقصود از روایت باشد که به نظر ما فهم فقهاء قرینه ای بر ظهور روایت نمی‌شود.

بررسی تأثیر رهن قرار گرفتن مسکن و تعلق دین به همان مسکن و تعلق دین به غیر مسکن

مطلبی دیگر نسبت به استثنای منزل مسکونی این است که اگر پذیرفته شود که فروش منزل مسکونی به صورت تکلیفی یا تکلیفی و وضعی جایز نیست، آیا بین اینکه منزل مسکونی عین مالی باشد که طلب کار طلب دارد، یعنی عین مسکنی که طلب کار فروخته است، به عنوان رهن قرار گرفته باشد مثل بانک هایی که مجتمع هایی را ساخته است و همان واحد های ساخته شده را به عنوان رهن قرار می‌دهد و بین فرضی که مسکن عین مال فروخته شده نباشد بلکه صرفاً تسهیلات برای مضاربه داده است و خانه او را به عنوان رهن قرار داده است، تفاوت وجود دارد و یا هر دو صورت یکسان خواهند بود.

تفصیل می‌تواند به این صورت باشد که اگر همان مسکنی که رهن قرار گرفته، مورد معامله قرار گرفته باشد، فروش آن جایز خواهد بود و در صورتی که بدهی مربوط به همان مسکن نباشد، فروش جایز نخواهد بود.

ظاهراً این تفصیل در بعضی کلمات مطرح است و مسأله فی الجمله اختلافی است.

شهید ثانی بیان کرده اند که تفاوتی ندارد. در کلام ایشان آمده است:

و لا فرق فی المستثنیات بین کونها عین مال بعض الغرماء و عدمه عندنا.^۲

طبق این کلام تفاوتی وجود ندارد که مسکن عین مال متعلق حق غرماء باشد و یا نباشد. البته در مورد فرضی که عین مسکن

^۱ وسائل الشیعة، ج ۱۸، ص: ۳۳۹

^۲ مسالک الأفهام إلى تنقیح شرائع الإسلام، ج ۴، ص: ۱۲۴.



متعلق حق غرماء باشد، علامه حلی در تحریر فرموده اند: فیه اشکال. در جایی که خانه عین مال باشد، ایشان در استثناء بودن آن اشکال کرده اند و این مقدار محل کلام است.

در صورتی که صرفاً ادله استثناء در نظر گرفته شود که صحیحه حلبی و ذریح محاربی و روایت ابن زیاد باشد، این روایات اطلاق دارند و اعم از این است که مسکن عین مورد معامله باشد و یا اینکه مسکن عین طلب نباشد؛ لذا ظاهر ادله موافق با کلام شهید ثانی است که تفاوتی بین اینکه عین مال طلب باشد یا نباشد، نیست.

مطلب ذکر شده در بحث اوراق رهنی هم تأثیر گذار است که اگر عین مال جایز باشد، مباحث بعدی روشن تر می شود و مشکل حل می شود؛ چون نوعاً در اوراق رهنی عین مال است.

بررسی صحت رهن در فرض مستثنی بودن منزل مسکونی

بحث بعدی این است که آیا بعد از اینکه منزل مسکونی مستثنی است، اساساً شخص می تواند منزل مسکونی را رهن قرار بدهد و در سررسید که توان پرداخت وجود ندارد، با شرائطی که وجود دارد، خانه به فروش برسد؟

در اینجا فتاوی فقها این است که رهن اشکال ندارد. عمده کلمات هم در مورد بیع است که فرموده اند: اگر مستثنیات دین به عنوان رهن قرار داده شود، در زمان سررسید، بیع جایز است و دیگر مستثنی نیست و لذا به عنوان مثال مرتهن می تواند خانه را بفروشد. در مفتاح الکرامه از علامه نقل شده و در کتاب وسیله سید ابوالحسن اصفهانی و تحریر امام قدس سره نیز بیان شده است که بیع جایز است و رهن هم جایز است؛ چون اگر رهن صحیح نباشد، نوبت به صحت بیع هم نمی رسد. این فتاوی فقهاء در این زمینه است.

اما از حیث دلیل دو وجه وجود دارد:

۱- رهن جایز نبوده بلکه باطل باشد.

۲- رهن جایز باشد.

دلیل اول برای عدم جواز رهن این است که اساساً اقتضای رهن این است که وثیقه ای در نزد طلب وجود داشته باشد که بتواند در زمان سررسید و عدم پرداخت دین از سوی طلب کار، وثیقه را به فروش رسانده و طلب خود را استیفاء کند. حال وقتی بیع منزل مسکونی خلاف شرع باشد، رهن قرار دادن آن موجب می شود که حرام خداوند متعال، حلال گردد. در حالی که هیچ قراردادی نمی تواند حرام خداوند را حلال کند.

بنابراین شبهه این است که عقد الرهن محلل حرام است و از تحت ادله «أوفوا بالعقود» خارج است؛ چون از مسلمات فقه است که وفای به عقدی لازم است که محلل حرام نباشد.

پاسخ این شبهه این است که اگر طلب کار اقدام به فروش منزل مسکونی کرده و فروش او بدون رضایت بدهکار باشد، این فروش جایز نخواهد بود، اما در صورتی که خود صاحبخانه عملی انجام داده باشد که منجر به فروش خانه او شود، اشکالی وجود نخواهد داشت؛ چون وقتی که بالمباشره خود صاحبخانه بتواند خانه را بفروشد، در صورتی که رهن قرار می دهد، یعنی اجازه می دهد که بعداً فروخته شود. خود او رضایت داده است. خود او اقدام بر بیع خانه در وقت سررسید و عدم پرداخت دین کرده است.

بنابراین «لاتباع الدار» اطلاق ندارد که حتی فرض رهن بودن را نیز شامل شود کما اینکه بالمباشره امکان فروش خانه وجود دارد. بنابراین در اینجا عقد الرهن محلل حرام نیست و وقتی محلل حرام نیست، «أوفوا بالعقود» شامل آن می شود و حکم به لزوم وفاء می کند.

بحث جواز باقی می ماند که عمومات «أوفوا بالعقود» و مطلقات رهن شامل منزل مسکونی هم می شود. علاوه بر اینکه از



برخی روایات، جواز رهن استفاده می‌شود. آن روایت توسط ابراهیم بن عثمان نقل شده است. در این روایت که روایت چهارم از باب یازدهم کتاب الدین وسائل است، آمده است:

و عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ يَحْيَى عَنْ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ عَنِ ابْنِ فَضَالٍ عَنْ إِبْرَاهِيمَ بْنِ عُثْمَانَ عَنْ أَبِي عَبْدِ اللَّهِ ع قَالَ:
قُلْتُ لِي عَلَيْهِ دَرَاهِمٌ وَ كَلَنْتُ دَارَهُ رَهْنًا فَأَرَدْتُ أَنْ أُبَيْعَهَا قَالَ أَعِيدُكَ بِاللَّهِ أَنْ تُخْرِجَهُ مِنْ ظِلِّ رَأْسِهِ^۱. وَ
رَوَاهُ الشَّيْخُ بِإِسْنَادِهِ عَنْ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ عَنِ الْحَسَنِ بْنِ عَلِيٍّ بْنِ فَضَالٍ عَنْ إِبْرَاهِيمَ بْنِ عُثْمَانَ بْنِ زِيَادٍ عَنْ أَبِي
عَبْدِ اللَّهِ ع مِثْلَهُ .

شیخ کلینی این روایت را نقل کرده است که سند آن با اشکالی مواجه نیست. البته به جهت ابن فضال، موثقه محسوب می‌شود. ممکن است از حیث دلالت گفته شود که ذیل روایت دلیل بر حرمت و عدم جواز است.

پاسخ این است که ذیل روایت دلالت بر عدم جواز نمی‌کند و این روایت دلیل بر جواز و مشروعیت رهن است؛ چون در روایت، شخصی خانه خود را رهن قرار داده است، اما امام علیه السلام بیان نکرده اند که این رهن باطل است و الا اگر رهن باطل بود، نیازی به استفاده از تعبیر «أَعِيدُكَ بِاللَّهِ أَنْ تُخْرِجَهُ مِنْ ظِلِّ رَأْسِهِ» وجود نداشته است و لذا حضرت رهن را تقریر و امضاء کرده است. در نتیجه رهن مشروع و صحیح است.

البته امام علیه السلام بیان کرده اند که فروش خانه کار شایسته ای نیست که از این تعبیر کراهت فهمیده می‌شود. به همین جهت در برخی فتاوا نیز بیان کرده اند که بیع خانه مکروه است.

بنابراین رهن منزل مسکونی صحیح است و در سررسید اگر صاحبخانه نتوانست که دین خود را اداء کند، با توجه به این روایت بیع جایز است ولی مکروه است و کار شایسته ای نیست. نتیجه این می‌شود که در اوراق رهنی که بحث حاضر است، در بخش مسکن وقتی که نقد و نسیه از سوی بانک صورت گرفت، بعد از عدم پرداخته تعهدات، بانک می‌تواند خانه هایی را که به عنوان رهن بوده اند، به فروش برساند اما عمل شایسته ای نیست که شخص از خانه خود بیرون رانده شود.

هذا تمام الکلام در بحث اوراق رهنی که بحث مهم همین است؛ چون در زمان حاضر نوعا مردم مبتلی هستند که خانه مسکونی آنها در رهن است و در سررسید بدهی، خانه آنها توسط بانک ها تملک می‌شود. حاصل مطالب ذکر شده این است که رهن قرار دادن مسکن صحیح است و فروش آن نیز در زمان سررسید جایز است الا اینکه به جهت روایت ابراهیم بن عثمان مکروه است.

^۱ وسائل الشیعه، ج ۱۸، ص: ۳۴۱