

بیع «عین دارای حق سکنی» در فقه امامیه و حقوق ایران

محمد بهرامی خوشکار • دانشیار، گروه فقه و حقوق، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه شهید مطهری، تهران، ایران.

m.khoshkar@mohati.ac.ir

مهدی نریمان‌پور • دانش‌آموخته دکتری فقه و حقوق خصوصی، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه شهید مطهری، تهران، ایران.

narimanpourm99@gmail.com

(نویسنده مسئول)

مسعود نریمان‌پور • دانش‌آموخته کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشکده‌گان فارابی، دانشگاه تهران، قم.

masoudnarimanpour@gmail.com

ایران.

چکیده

پژوهش حاضر به ارزیابی وضعیت حقوقی بیع عین دارای حق سکنی می‌پردازد. بحث از بیع عین سکنی در سه صورت مطرح می‌شود: (۱) سکنایی که زمان انتفاع آن مشخص است، (۲) سکنای مقید به عمر و (۳) سکنای مطلق. نسبت به صورت نخست، ضمن اینکه اختلاف‌نظری وجود ندارد، چالش فقهی و حقوقی نیز مطرح نیست؛ لکن نسبت به دو صورت اخیر مناقشات جدی مطرح است. این پژوهش که با روش توصیفی تحلیلی صورت گرفته، در پی پاسخ به این سوال است که بیع عین دارای حق سکنای مقید به عمر و مطلق با چه وضعیت حقوقی مواجه است؟ نتایج نشان می‌دهد که نسبت به بیع سکنای مقید به عمر سه دیدگاه مطرح شده است: صحت بیع، بطلان بیع و تفصیل میان بیع عین سکنی به منتفع (ساکن) و شخص ثالث. نسبت به بیع سکنای مطلق نیز برخی از فقیهان با طرح احتمال غرری بودن، در مقام تشکیک برآمدند؛ لکن مشهور و بلکه قریب به اتفاق فقیهان نسبت به صحت بیع سکنای مطلق تردیدی روا نداشتند؛ مع‌هذا، از حیث آثار مترتب بر صحت بیع و تحلیل‌های مطرح‌شده، اختلاف‌نظر جدی وجود دارد. به‌نظر می‌رسد نسبت به بیع سکنای مقید به عمر، از میان این سه دیدگاه مطرح‌شده، دیدگاه نخست - یعنی صحت بیع - موجه باشد؛ چرا که تقید به عمر هر چند مقرون به جهل به زمان تسلیم است، لکن منتهی به زمان قطعی (وفات) می‌شود؛ لذا غرر صدق نمی‌کند. نسبت به سکنای مقید نیز، هر چند قول به صحت موجه است؛ لیکن تحلیل‌ها و آثار مطرح‌شده مقرون به واقع نیست.

واژگان کلیدی: بیع، حق انتفاع، حق سکنی، غرر.



مقدمه

عقودی که شامل تملیک منفعت یا اعطای حق انتفاع است، همواره با این پرسش مواجه است که اگر مالک عین اقدام به انتقال ملکیت عین کند، این انتقال از حیث وضعیت حقوقی چگونه است؟ به عنوان مثال در عقد اجاره، اگر مالک عین مستأجره، عین را به مستأجر یا شخص ثالثی بفروشد، آیا این بیع صحیح است یا نه؛ همچنان که در وقف منقطع (بنابر اینکه عین در ملکیت واقف بماند)، حبس^۱، صلح منافع، بیع منافع و وصیت بر منافع نیز همین سوال برقرار است. یکی از این عقود که محل چنین پرسشی است عقد سکنی است که به صورت متداول در عرض عقود عمری و رقبی استعمال می شود (علامه حلی، ۱۴۱۴، ج ۲۰، ص ۲۸۵؛ حسینی عاملی، ۱۴۱۹، ج ۲۲، ص ۱۶؛ مجاهد، بی تا، ص ۵۱۰؛ مواد ۴۱-۴۳ قانون مدنی)^۲. این عقد فارغ از اختلاف نظرهایی که در خصوص نسبت مفهومی آن با عمری و رقبی (عاملی حسینی، ۱۴۱۹، ج ۲۲، ص ۱۷-۲۰) و همچنین مقتضای آن از حیث تملیک منفعت یا اعطای حق انتفاع وجود دارد (امام خمینی، ۱۳۹۰، ج ۲، ص ۸۹)، دارای یک نقطه مشترک میان فقیهان است و آن اینکه سکنی عبارت است از تسلط بر استیفای منفعت (سکونت) یا استحقاق استیفای منفعت (سکونت) (محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج ۹، ص ۱۱۸؛ طباطبایی، ۱۴۰۴، ج ۲، ص ۳۲؛ نجفی، ۱۴۲۱، ج ۱۴، ص ۴۸۱)؛ بنابراین عقد سکنی شامل انتقال عین به شخص مقابل (ساکن عین) نیست؛ در نتیجه مالکیت عین همچنان در ید مالک عین باقی می ماند (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۵، ص ۴۱۸) و به تبع این مالکیت وی می تواند اقدام به تصرف حقوقی (در عین) در قالب عقد بیع - همچنین در قالب

^۱ . حبس به سه معنا اطلاق می شود: حبس به معنای اعم که شامل وقف، عمری، رقبی و حبس مطلق است؛ حبس در معنای عام که شامل عمری، رقبی و حبس مطلق می شود و حبس به معنای خاص که از آن به حبس مطلق نیز یاد می کند که به صورت عمری، رقبی و مطلق منعقد می شود (اسماعیلی، ۱۴۰۲، ص ۱۱).

^۲ . عقد سکنی شباهت بسیار بالایی با عقد حبس به معنای اخص دارد: عقد سکنای مطلق را می توان با عقد حبس مطلق، سکنای مقید به زمان مشخص را می توان با عقد حبس مقید به عمر و عقد سکنای موبد را می توان با حبس مقید به عمر مقایسه کرد و تنها تفاوتی که میان عقد سکنی و عقد حبس می توان گفت این است که عقد سکنی به طور خاص شامل منفعت سکونت است؛ حال آنکه عقد حبس اعم از منفعت سکونت است و شامل سایر منافع نیز می شود؛ با وجود این، این تفاوت مانع از این نمی شود هر آنچه ذیل این موضوع حاضر مطرح می شود در حبس نیز مطرح نشود؛ بلکه بعینه در حبس نیز قابلیت طرح دارد.

سائر عقود متعدد همچون صلح - بکند^۱. انعقاد عقد سکنی به سه شیوه رخ می‌دهد: ۱. جایی که مالک سکنای عین را به صورت محدود و با تعیین زمان مشخص، در اختیار دیگری قرار می‌دهد؛ ۲. جایی که مالک سکنای عین را به مدت عمر خود یا عمر منتفع یا عمر شخص ثالث در اختیار منتفع قرار می‌دهد؛ و ۳. جایی که مالک سکنای عین را به صورت مطلق در اختیار دیگری قرار می‌دهد؛ بدین صورت که زمان تعیین نمی‌شود. نسبت به جواز بیع عین سکنی در صورت نخست، میان فقیهان اختلاف نظری وجود ندارد (طباطبایی، ۱۴۱۸، ج ۱۰، ص ۱۹۱؛ مجاهد، بی تا، ص ۵۱۳؛ بنگرید به: علامه حلی، ۱۴۱۳، ج ۶، ص ۳۳۶؛ محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج ۹، ص ۱۲۴-۱۲۵؛ روحانی، ۱۴۳۵، ج ۳۰، ص ۳۰۸-۳۰۹)؛ لیکن دو مورد اخیر، همراه با تأملات و مناقشات جدی بوده است؛ مناقشات و تأملاتی که در بیع عین سکنای مقید به عمر، منجر به اختلاف نظر جدی فقیهان در خصوص امکان یا عدم امکان بیع عین سکنی شده است (مجاهد، بی تا، ص ۵۱۳-۵۱۵) و در بیع عین سکنای مطلق نیز، منجر به تحلیل‌های نظری متفاوتی شده است (نجفی، ۱۴۲۱، ج ۱۴، ص ۴۹۲). پژوهش حاضر به بررسی این اختلاف نظر میان فقیهان می‌پردازد و سعی خواهد کرد به این سوال پاسخ دهد که وضعیت حقوقی بیع عین سکنای مقید به عمر و عین سکنای مطلق چگونه است و فقیهان و حقوق دانان در این زمینه چه دیدگاه‌هایی مطرح کردند؟

اهمیت و ضرورت این پژوهش در این است که از یک سو بحث از بیع عین سکنی یکی از مصادیق بیع عینی است که منافع یا حق انتفاع آن به دیگری منتقل شده است؛ در نتیجه ارزیابی وضعیت حقوقی چنین بیعی، درک دقیق تری از چنین معاملاتی را برای ما به ارمغان می‌آورد؛ همچنان که بیع عین سکنی را می‌توان یکی از مسائل فقهی و حقوقی دانست که محل به کارگیری قواعد و ضوابط متعدد و متعارض است و از این حیث نیز درک دقیق تری از این ضوابط و قواعد ارائه می‌دهد؛ از سوی دیگر بیع عین سکنی با اختلافات گسترده‌ای میان فقیهان مواجه شده است؛ همچنان که قانون‌گذار ایران نیز

^۱. در مسئله سکنی، دو بحث قابل طرح است: یک بحث مربوط به انتقال عین سکنی است که موضوع مقاله حاضر است و بحث دیگر آن مربوط به بیع سکنی الدار است. در بیع اخیر، عین سکنی فروخته نمی‌شود، بلکه منفعت آن که سکونت است فروخته می‌شود.

هرچند در قانون مدنی - و همچنین دکترین حقوقی ایران - بیع عین سکنی را پذیرفته است؛ باوجوداین، اولاً این پذیرش با تأمل جدی همراه است و ثانیاً مواد مربوطه با اجمال و ابهامات جدی همراه است؛ درنتیجه ضروری است که ضمن پژوهشی به ارزیابی وضعیت حقوقی بیع عین انواع سکنی پرداخت.

در این پژوهش ابتدا به بیان و ارزیابی دیدگاه فقیهان در خصوص دو صورت اختلافی - سکنای مقید به عمر و سکنای مطلق - می‌پردازد و از ورود به بیع سکنای مقید به زمان مشخص باتوجه به عدم اختلاف در این زمینه پرهیز می‌کند، سپس موضع حقوق ایران را تبیین خواهد کرد.

پیشینه پژوهش: تتبع در ایران گنج و نورمگز و سایر پایگاه‌ها پیشینه‌ای را در رابطه با موضوع حاضر نشان نمی‌دهد؛ باوجوداین، پژوهش‌های مرتبط با بحث «تعذر تسلیم مورد عقد» با بخشی از مباحث این پژوهش ممکن است تداخل داشته باشد، ازجمله مقالاتی همچون «بررسی تعذر اجرای قرارداد در فقه و حقوق ایران» به نویسندگی امید شعبانی؛ «تعذر موقت اجرای تعهد و آثار آن» به نویسندگی محمدباقر پارساپور و زهره افشار قوچانی؛ «تعلیق قرارداد در فرض تعذر موقت اجرای تعهد» به نویسندگی محمود کاظمی؛ «تعذر اجبار و آثار حقوقی آن در تعهدات قراردادی» به نویسندگی علی الهیاری و علی غریبه؛ و پایانامه‌هایی همچون «قدرت بر تسلیم موردتعهد در حقوق ایران و فقه امامیه» به نویسندگی میترا مهرآیین؛ «بررسی فقهی-حقوقی مبانی و قلمرو تعذر تسلیم عوضین و آثار آن» به نویسندگی حبیب پرفرض‌اله؛ «تعذر وفا به عهد و آثار حقوقی آن در حقوق ایران و مصر» به نویسندگی سیدامیر بهادری جدی و غیره؛ باوجود چنین پیشینه‌ایی، تتبع در پژوهش‌های مذکور نشان می‌دهد که بحث جهل به زمان تسلیم یا تعذر موقت تسلیم که در پژوهش موردنظر ما موردتوجه قرار گرفته است، به شکل محسوسی یا کمتر مورد توجه قرار گرفته است یا به طور کلی موردتوجه قرار نگرفته است.

روش پژوهش: این پژوهش با استناد به منابع کتابخانه‌ای و با روش تحلیلی و توصیفی صورت گرفته است.

پیشینه پژوهش شده برای انتشار

۱. دیدگاه فقیهان

همان‌طوری که در مقدمه ذکر شد، عقد سکنی به سه شیوه منعقد می‌شود: سکنای مقید به زمان مشخص، سکنای مقید به عمر و سکنای مطلق. در ادامه بحث از بیع عین سکنی به ترتیب این سه شیوه مورد بحث و بررسی قرار خواهد گرفت؛ لیکن باتوجه به اینکه اختلافی در خصوص بیع سکنای مقید به زمان معین، ابراز نشده است (طباطبایی، ۱۴۱۸، ج ۱۰، ص ۱۹۱؛ مجاهد، بی تا، ص ۵۱۳)، لذا صرفاً به بیان مواضع و استدلال‌های فقیهان در خصوص سکنای مقید به عمر و سکنای مطلق پرداخته می‌شود.

۱-۱. بیع سکنای مقید به عمر

تتبع در کتب فقهی، نشان می‌دهد که فقیهان سه دیدگاه در خصوص بیع سکنای مقید به عمر ابراز داشتند:

۱-۱-۱. بطلان بیع عین سکنی

برخی از فقیهان همچون علامه در تحریر (۱۴۲۰، ج ۳، ص ۳۳۲)^۱ و قطیفی در ایضاح النافع (حسینی عاملی، ۱۴۱۹، ج ۲، ص ۴۶) قول به بطلان را پذیرفتند. آنچه که این قول را پیشاپیش محل اعتنا قرار می‌دهد، وجود فقیهان بزرگی است که از یک سو از فتوی‌دادن در این زمینه به صورت صریح امتناع کردند، همچون علامه حلی بنابر نقل فرزندشان فخر المحققین (۱۳۸۷، ج ۲، ص ۴۰۹)؛ ازسوی دیگر گروهی نیز با ابراز اشکال، از جمله فخر المحققین (۱۳۸۷، ج ۲، ص ۴۰۹)، محقق کرکی (۱۴۱۴، ج ۹، ص ۱۲۵) و فاضل مقداد (۱۴۰۴، ج ۲، ص ۳۳۶-۳۳۷) در دوران امر بین صحت و بطلان، قولی را ترجیح ندادند. وجه عدم ترجیح ازسوی این دسته از فقیهان این است که از یک سو در این زمینه

^۱ . علامه دیدگاه‌های مختلفی در این زمینه ابراز داشتند: ازیک سو ایشان در کتاب تذکره الفقهاء (۱۴۱۴، ج ۲، ص ۳۰۷)، مختلف الشیعه (۱۴۱۳، ج ۶، ص ۳۳۶) و قواعد (۱۴۱۳، ج ۲، ص ۴۰۳) به صرف استشکال اکتفاء کردند؛ ازسوی دیگر در برخی از کتاب‌ها از جمله تبصره المتعلمین (۱۴۱۱، ص ۱۲۶-۱۲۷) و ارشاد الأذهان (۱۴۱۰، ج ۱، ص ۴۵۶) و تلخیص الأحکام (۱۴۲۱، ص ۵۳) به صرف عدم بطلان سکنی به واسطه بیع اکتفا کردند و در نهایت در کتاب تحریر الأحکام (۱۴۲۰، ج ۳، ص ۳۲۲) قول به بطلان را اختیار کردند.

روایتی وجود دارد که از حیث سندی معتبر است^۱ و ازسوی دیگر منجر به جهل و غرری بودن عقد می‌شود به توضیحی که با جزئیات دقیق‌تری در ادامه خواهد آمد؛ به همین خاطر از نظر این دسته از فقیهان میان ادله، تکافؤ برقرار است و دلیلی بر دلیل دیگر ترجیح ندارد.

این دسته از فقیهان استدلال‌های نسبتاً متنوع و متفاوتی ارائه کردند، از جمله:

۱. مجهول و غرری بودن بیع

عمده استدلال فقیهانی که قائل به بطلان هستند و یا به نوعی در آن اشکال کردند، مجهول و غرری بودن بیع عین سکنی است. فقیهانی که بر عنوان جهل تکیه کردند، استدلال کردند که زمان انتفاع مشتری - یا به عبارتی زمان استحقاق منفعت (استحقاق مشتری) - مجهول است (علامه حلی، ۱۴۱۴، ج ۲۰، ص ۳۰۷؛ فاضل عمیدی، ۱۴۱۶، ج ۲، ص ۱۵۵؛ فیض، ۱۳۹۵، ج ۲، ص ۶۳۶)؛ در نتیجه بیع عین سکنی مقرون به جهل است و جهل نیز مانع صحت عقد است (روحانی، ۱۴۲۹، ج ۴، ص ۴۴۴).

این تقریر از مجهول بودن بیع عین سکنی از سوی فقیهان با پاسخ‌هایی همراه بوده است؛ بدین ترتیب که اولاً جهالتی که مانع از صحت بیع است، جهالت در خود مبیع - همچنین صفات و مقدار مبیع - است، نه جهالت در منفعت آن (طباطبایی، ۱۴۱۸، ج ۱۰، ص ۱۹۰)؛ ثانیاً مورد بیع، عین سکنی است نه منفعت و در نتیجه جهالت به منفعت مضر نیست (نجفی، ۱۴۲۱، ج ۱۴، ص ۴۹۳).

علاوه بر این تقریر که در آن جهل به زمان انتفاع در عرض جهل به مبیع، صفات و مقدار مبیع مضر به صحت عقد بیع در نظر گرفته شده است، عبارات برخی از فقیهان حاکی از این است که جهل به زمان انتفاع به تنهایی عاملی در عرض جهل به مبیع و یا صفات و مقدار مبیع نیست؛ بلکه جهل به زمان انتفاع منجر به جهل به مبیع می‌شود و جهل به مبیع مانع از صحت عقد است (حسینی عاملی، ۱۴۱۹، ج ۲۲، ص ۴۷)؛ با وجود این، روشن نساختند که چگونه جهل به زمان انتفاع منجر به جهل به مبیع می‌-

^۱. این روایت ذیل قول به صحت مطرح خواهد شد.

شود. ممکن است چگونگی منجر شدن جهل به زمان انتفاع به جهل به مبیع به این صورت باشد که از یک سو عین سکنی در طول مدت عمر شخص، مسلوب‌المنفعه است؛ چراکه حق انتفاع (سکونت) عین سکنی متعلق به ساکن است و در نتیجه مشتری نمی‌تواند از آن انتفاع داشته باشد؛ و از سوی دیگر چون مقید به عمر است، لذا معلوم نیست که مشتری چه زمانی استحقاق منفعت را دارد و در نتیجه مشتری نمی‌داند عوضِ ثمنِ (مبیع) آیا مبیع مسلوب‌المنفعه یکساله است مثلاً یا بیست‌ساله؟ بنابراین مبیع مجهول خواهد بود، زیرا کمی و زیادی مدت استحقاق منفعت در زیادی و کمی مالیت مبیع دخیل است (جزایری، ۱۴۱۶، ج ۷، ص ۲۱۰). به عبارت دیگر جهل به زمان انتفاع منجر به جهل به میزان مالیت مبیع می‌شود و از این حیث منجر به جهل به مبیع می‌شود.

این تقریر نیز با انتقاداتی مواجه شده است؛ بدین صورت که اولاً کثرت و قلت منافع هر چند موجب زیادت و قلت مالیت می‌شود؛ لیکن صرفاً علم به مال (مبیع) شرط صحت بیع است نه علم به قلت و کثرت مالیت^۱ (کمپانی، ۱۴۲۷، ج ۳، ص ۱۶۵؛ آخوند خراسانی، ۱۴۰۶، ق، ص ۱۱۴). به عبارت - دیگر آنچه که در صحت بیع شرط است، علم به خود مبیع است نه علم به میزان مالیت مبیع. ثانیاً علم و آگاهی به زمان انتفاع از اوصاف مبیع نیست تا جهل به آن منجر به جهل به مبیع شود (نجفی، ۱۴۲۱، ج ۱۴، ص ۴۹۳). به واقع جهل به مبیع زمانی رخ می‌دهد که اوصاف مبیع مجهول باشد؛ حال آنکه منافع مبیع از اوصاف مبیع نیست تا جهل به آن منجر به جهل به مبیع شود. به نظر می‌رسد، در کنار این دو اشکال، نقد دیگری نیز بر این تقریر وارد است و آن اینکه جهل به مالیت و ارزش مبیع، محل جریان غبن است نه غرر و اگر جهل به مالیت را مصداق غرر بدانیم، لازم می‌آید که خیاری تحت عنوان خیار غبن وجود نداشته باشد؛ لازمه‌ای که بعید به نظر می‌رسد که فقیه مذکور بدان ملتزم شود؛ چراکه ایشان

^۱ . مقصود از مالیت مبیع، ارزش واقعی مبیع در بازار است.

به ثبوت خیار غبن باور دارند و ثبوت آن را مشروط به جهل به قیمت مبیع (= قیمت واقعی، قیمت سوقیه، مالیت و ارزش مبیع)^۱ می‌دانند (عاملی حسینی، ۱۴۱۹، ج ۱۴، ص ۲۲۲).

علاوه بر انتقاداتی که بر هر دو تقریر گذشت، برخی از فقیهان، یک نقد کلی را مطرح کردند که به واقع ردی بر هر دو تقریر است؛ بدین صورت که با فرض اینکه جهل به زمان انتفاع مضر به صحت عقد باشد، زمانی که نصی^۲ در خصوص صحت بیع سکنای مقید به عمر موجود است، باید این نص را به عنوان استثنا بر قاعده کلی «بطالان عقد با جهل به مبیع - یا صفات و مقدار مبیع -» پذیرفت (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، ص ۲۹۰)؛ لذا برخی از فقیهان با عنایت بر روایت موجود، تمسک به دو تقریری که گذشت و وجوه دیگری که در ادامه خواهد آمد را از قبیل اجتهاد در مقابل نص دانسته‌اند (طباطبایی، ۱۴۱۸، ج ۱۰، ص ۱۹۰؛ بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، ص ۲۹۰).

به نظر می‌رسد، این انتقاد، با ملاحظات می‌تواند همراه باشد که اعتبار آن را مخدوش می‌کند. این پاسخ متشکل از یک ادعا و یک دلیل است که هر کدام نیازمند بررسی جداگانه است. ادعا عبارت است از اینکه قول به بطلان بیع عین سکنی اجتهاد در مقابل نص است؛ چون روایت صریح مبنی بر صحت بیع عین سکنی وجود دارد. این ادعا به نظر می‌رسد وجهی ندارد؛ چراکه فقیهانی که قائل به بطلان بیع عین سکنی هستند یا اینکه دچار تردید و تشکیک شدند و ترجیحی ندادند، - به زعم خودشان^۳ - رجوع به قواعد مقرر کرده کردند نه اجتهاد در مقابل نص (حسینی عاملی، ۱۴۱۹، ج ۲۲، ص ۴۷). به عبارت دیگر فقیهانی که قائل به بطلان هستند، معتقد هستند که جهل به وقت انتفاع منجر به

^۱ . به عبارت دقیق تر ما دو قیمت داریم: قیمت اعلامی (ثمن) و قیمت واقعی که قیمت بازار است. جهل نسبت به قیمت اعلامی منجر به غرر می‌شود و جهل به قیمت واقعی منجر به خیار غبن می‌شود.

^۲ . در ذیل قول به صحت بیع عقد سکنی، این نص مورد بحث قرار خواهد گرفت.

^۳ . علت اینکه گفته شد «به زعم خودشان»، این است که دو تقریری که ذکر شد مورد نقد نویسندگان به تبع برخی از فقیهان قرار گرفت. هدف از ورود به این مسئله، رفع اتهام و اشکال اجتهاد در مقابل نص از فقیهانی همچون علامه حلی و فاضل قطفی است و به این معنا نیست که استدلال آن‌ها مورد پذیرش قرار گرفته است. به عبارت دیگر این نقد، نقد رویه فقیهانی است که اجتهاد در مقابل نص را مطرح کردند.

جهل به مبيع می‌شود و هر آنچه که مجهول است، در فقه امامیه بیعش صحیح نیست (همان، ج ۲۲، ص ۴۷)؛ لذا از کدامین اجتهاد در مقابل نص سخن می‌گویید؟

اما نسبت به دلیل که روایت باشد، و اینکه به روایت عمل کنیم، بستگی به رویکرد فقیه دارد. با این توضیح که: یکی از چالش‌های جدی که در فقه وجود دارد، این است که با نصوص معتبری که خلاف قواعد است، چگونه باید برخورد کرد. از یک سو رویه برخی از فقیهان در برخورد با چنین موقعیت‌هایی این است که جانب نص را می‌گیرند و آن را به عنوان استثنا بر قاعده می‌پذیرند و یا اینکه قاعده را توجیه یا نفی می‌کنند؛ در مقابل برخی دیگر در چنین موقعیت‌هایی یا روایت را طرح می‌کنند یا اینکه روایت را به نحوی از انحاء توجیه می‌کنند؛ و در برخی از موارد نیز با توجه به عللی همچون صراحت متن روایت، روایت توجیه‌پذیر نیست؛ لذا یا روایت را می‌پذیرند یا طرح می‌کنند؛ به عنوان مثال وفق روایتی در صورتی که زنی مست باشد و در حالت مستی خود را به نکاح دیگری در آورده باشد، عقد نکاح باطل نیست، بلکه بعد از رفع مستی در صورت رضای زوجه، عقد نکاح صحیح است (صدوق، ۱۴۰۴، ج ۳، ص ۴۰۹).

این روایت از روایات مشکل است؛ زیرا برخلاف قواعد پذیرفته شده در فقه است. بنابر منطق حاکم بر اعمال حقوقی، یکی از شرایط صحّت اعمال حقوقی، قصد است و شخص مست و بی‌هوش که عقلش زائل شده نمی‌تواند قصد کند و اگر نتوانست چنین قصدی کند، آن عمل حقوقی باطل می‌شود. بنابراین، پس از افاقه اگر اجازه دهد اجازه‌اش مصحح عقد نیست، زیرا عقد اساساً باطل بوده است (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۳، ص ۱۷۴).

برخی از فقهای نامدار به این روایت عمل کرده‌اند (صدوق، ۱۴۱۵ق، ص ۳۰۹؛ شیخ طوسی، ۱۴۰۰، ص ۴۶۸؛ موسوی عاملی، ۱۴۱۳، ج ۱، ص ۲۹). منطق این دسته از فقها این است که چون روایت صحیح است، باید بدان عمل کرد (نجفی، ۱۴۲۱، ج ۱۵، ص ۱۱۲) و این روایت عموماً را تخصیص می‌زند (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۳، ص ۱۷۵).

برخی دیگر از فقیهان عمل به روایت را به جهت اینکه مخالف با اصول قطعیه است مردود
شمرده‌اند (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۷، ص ۹۸).

گروهی از فقیهان نیز این روایت را به طرق مختلف توجیه کردند (فاضل مقداد، ۱۴۰۴، ج ۳،
ص ۱۲؛ مجلسی اول، ۱۴۰۶، ج ۸، ص ۲۳۰؛ فاضل هندی، ۱۴۱۶، ج ۷، ص ۵۳)، از جمله اینکه مراد از
مستی در اینجا، مستی‌ای است که به درجه‌ای نرسیده باشد که عقل وی کامل زایل شده باشد
(خوانساری، ۱۴۰۵، ج ۴، ص ۱۲۴).

رویکردهای اخیر را بعینه در قبال روایت موردنظر نیز می‌توان مشاهده کرد؛ بدین ترتیب که
فقهایی همچون علامه حلی (۱۴۲۰، ج ۳، ص ۳۳۲؛ ۱۴۱۴، ج ۲۰، ص ۳۰۷) و فاضل قطفی (حسینی
عاملی، ۱۴۱۹، ج ۲۲، ص ۴۶) که بیع عین سکنی را باطل می‌دانند یا در آن اشکال کردند، با توسل به
مضربودن جهل به وقت انتفاع و عدم جواز بیع ما لا منفعه له به روایت عمل نکردند (حسینی عاملی،
۱۴۱۹، ج ۲۲، ص ۴۶) یا اینکه عمل به آن را مشکل دانسته‌اند (علامه حلی، ۱۴۱۴، ج ۲۰، ص ۳۰۷).
به واقع این دسته از فقیهان در دوران امر میان قواعد و روایت، جانب قواعد را گرفتند و بدان پایبند
شدند (عاملی حسینی، ۱۴۱۹، ج ۲۲، ص ۴۷). درمقابل فقیهانی که قائل به صحت بیع هستند، به روایت
عمل کردند و مطابق آن قائل به صحت بیع عین سکنی شدند و این روایت را یا به عنوان استثنا بر
قواعد - مضربودن جهل به وقت انتفاع، عدم جواز بیع ما لا منفعه له و غری‌بودن - پذیرفتند (بحرانی،
۱۳۶۳، ج ۲۳، ص ۱۷۵؛ روحانی، ۱۴۲۹، ج ۴، ص ۴۴۵) یا اینکه در قواعد مناقشه کردند (نجفی،
۱۴۲۱، ج ۱۴، ص ۴۹۳؛ طباطبایی، ۱۴۱۸، ج ۱۰، ص ۱۹۰). البته تتبع در کتب فقیهان نشان می‌دهد که
رویکرد سوم در خصوص این روایت اعمال نشده است؛ به این معنا که روایت توجیه نشده است که به -
نظر می‌رسد ناشی از صراحت روایت در صحت بیع عین سکنی است. بنابر آنچه گفته شد، پاسخ اخیر
مبنی بر اینکه روایت را به عنوان استثنا بر قواعد بپذیریم، بستگی تام به رویکرد فقیهان دارد.

علاوه بر دو تقریر اخیر، با عنایت به تعابیر برخی از فقیهان می‌توان تقریری دیگری نیز مطرح کرد و آن اینکه مقدار منافع عین مجهول است و در نتیجه غرری است (فاضل مقداد، ۱۴۰۴، ج ۲، ص ۳۳۷؛ روحانی، ۱۴۲۹، ج ۴، ص ۴۴۴)؛ با وجود این، می‌توان گفت که این تقریر مستقلاً تلقی نمی‌شود؛ زیرا جهل به مقدار منافع ناشی از جهل به زمان انقضای عمر و تسلیم منفعت است (کمپانی، ۱۴۲۷، ج ۳، ص ۱۶۵)؛ به عبارت دیگر جهل به مقدار منافع ناشی از جهل به زمان انتفاع است؛ در نتیجه پاسخ‌هایی که نسبت به تقریر اول گذشت بعینه نسبت به این تقریر نیز جاری خواهد بود.

غرری بودن بیع عین سکنی - در کنار استدلال به مانعیت جهل بماهو - از دیگر استدلال‌هایی است که می‌توان مطرح کرد؛ با این تقریر که در سکنای مقید به عمر، زمان تسلیم عین مجهول است و جهل به زمان تسلیم موجب غرری شدن بیع می‌شود (بنگرید به: شیخ انصاری، ۱۴۱۵ق، ج ۴، ص ۱۰۲؛ کلاتر، ۱۴۱۰، ج ۱۰، ص ۲۷۴؛ روحانی، ۱۴۲۹، ج ۴، ص ۴۴۵).

به نظر می‌رسد این استدلال نیز خالی از اشکال نیست؛ چراکه هرچند در اصطلاح نسبت به معنای غرر میان فقیهان اختلاف نظر وجود دارد (سلطانی فرد و محمدی، ۱۴۰۳، ص ۸۴۴)؛ با وجود این، به اذعان برخی از فقیهان، مشهور فقیهان غرر را به معنای «خطر» گرفته‌اند (خویی، بی‌تا، ج ۵، ص ۲۶۰) و خطر نیز هر آنچه که عرفاً احتمال تلف آن و یا عوض آن می‌رود، تعریف شده است (نراقی، ۱۴۱۷، ص ۸۹؛ فراهانی و دیگران، ۱۴۰۴، ص ۹۷۳)؛ بنابراین در تلقی اینکه بیع عین سکنای مقید به عمر غرری است باید دید که آیا خطری متوجه عوضین هست یا نه؟ نسبت به بیع عین سکنی دو خطر قابل تصور است: خطر نخست مربوط به تلف عین سکنی است و خطر دوم مربوط به این است که خریدار ممکن است به عین سکنی وصول پیدا نکند، در نتیجه عوضی که به فروشنده پرداخته است، هدر برود. به عبارت دقیق‌تر اطمینان و وثوقی نسبت به وصول به عین سکنی وجود ندارد. به نظر می‌رسد هر دو خطر منتفی است. خطر نخست منتفی است؛ زیرا عین سکنی از قبیل موارد و اشیایی نیست که عرفاً در معرض تلف باشد، مانند اشیایی که ممکن است سریعاً فاسد شود - همچون میوه‌جات - و اینکه احتمال دارد عین تلف شود، از احتمال‌هایی است که عقلاء بدان اعتنا نمی‌کنند؛ چراکه این گونه

احتمال‌ها نسبت به همه معاملات وجود دارد و اساساً قواعدی همچون تلف مبیع قبل از قبض برای این گونه موارد در نظر گرفته شده است. خطر دوم نیز منتفی است؛ چراکه تسلیم عین سکنی مقید به عمر است و فرض بر این است که با مرگ منتفع عین به مالک اصلی بازگردانده می‌شود و او بعد از مرگ منتفع باید عین را برگرداند (حکیم، ۱۳۹۰، ص. ۴۰۴؛ کمپانی، ۱۴۲۷، ج ۳، ص. ۱۶۶؛ همچنین بنگرید به: نجفی، ۱۴۲۱، ج ۱۱، ص. ۵۶۱).

علاوه بر آنچه گذشت، بنابر نظر مشهور فقیهان غرر یک امر عرفی است؛ بنابراین اگر در جایی عرف معامله را غرری نمی‌داند، مشمول نهی از غرر قرار نمی‌گیرد. به نظر می‌رسد بیع عین سکنای مقید به عمر را می‌توان از معاملاتی دانست که عرف آن را غرری نمی‌داند؛ چراکه عرفاً و عادتاً انسان‌ها تا یک بازه زمانی مشخصی عمر می‌کند و از آن بازه زمانی به بعد صرفاً انسان‌های نادری هستند که زیست می‌کنند؛ به عنوان مثال غالب انسان‌های امروزی کمتر از صدسال عمر می‌کنند؛ و حتی بالاتر از عرف، می‌توان بازه زمانی نسبتاً قطعی را در نظر گرفت، به عنوان مثال طول عمر انسان‌ها نوعاً و به طور قطعی نسبی به ۱۲۰ سال نمی‌رسد. بنابراین وقتی از نظر عرف و حتی بالاتر از آن به طور قطعی نسبی از یک بازه زمانی به بعد انسان‌ها زیست نمی‌کنند، بنابراین می‌توان این بازه زمانی را منتهی‌الیه زمان تسلیم دانست؛ بدین ترتیب باید زمان تسلیم مبیع را عرفاً و یا قطعاً مشخص و معین شده دانست (بنگرید به: طباطبایی، ۱۴۱۸، ج ۱۰، ص. ۱۹۲؛ شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۵، ص. ۴۳۰).

آنچه که این دیدگاه را پیش از پیش تقویت می‌کند، این است که بسیاری از فقیهان بر این باور هستند که جهل به زمان تسلیم خللی در صحت معامله ایجاد نمی‌کند (محقق حلی، ۱۴۰۸، ج ۲، ص. ۱۱؛ شهید ثانی، ۱۴۲۲، ص. ۳۳۴؛ محقق سبزواری، ۱۴۲۳، ج ۱، ص. ۴۵۴؛ عاملی حسینی، بی‌تا، ج ۴، ص. ۲۷۱)؛ همچنان‌که در نمونه مشابه مسئله مورد نظر ما - حق فسخ مقید به عمر انسان - صدق غرر را منتفی دانسته‌اند (خویی، ۱۳۷۸، ج ۶، ص. ۲۰۷؛ حکیم، بی‌تا، ج ۲، ص. ۴۰؛ خمینی، ۱۴۳۴،

ج ۴، ص ۳۲۰؛ شاهرودی، بی تا، ج ۴، ص ۱۵۷؛ چراکه غرر عبارت است از خطر و در این معامله خطری نیست (خویی، ۱۳۷۸، ج ۶، ص ۲۰۷).

علاوه بر آنچه گذشت، مشهور فقیهان با استناد به روایتی^۱ قائل به جواز بیع عین سکنای مقید به عمر شده‌اند. نسبت به این روایت دو احتمال مطرح است (شیخ انصاری، ۱۴۱۵، ج ۴، ص ۱۰۱):
احتمال نخست: این است که این روایت بیع سکنای مقید به عمر را بیع غرری نمی‌داند (اراکي، ۱۴۱۵، ج ۲، ص ۱۴۸)؛

احتمال دوم: این است که روایت بیع سکنای مقید به عمر را بیع غرر می‌داند، لیکن این روایت دلیل غرر را تخصیص زده است (روحانی، ۱۴۲۹، ج ۴، ص ۴۴۵).

به‌واقع روبه‌روشدن با این روایت ما را دو راهی مشخصی قرار می‌دهد: تخصیص یا تخصص؛ چراکه در روایت هیچ قرینه روشنی وجود ندارد که دلالت بر این داشته باشد که اخراج بیع عین سکنای مقید به عمر از ادله غرر از قبیل تخصیص است یا تخصص و اینکه برخی از فقیهان با قاطعیت چنین اظهارنظری کرده‌اند (روحانی، ۱۴۲۹، ج ۴، ص ۴۴۵) قابل تأمل است و در اصول فقه آمده است که زمانی که دانسته می‌شود که حکمی (حکم خاص مثل بیع عین سکنای مقید به عمر) مخالف حکم عامی (مانند ادله غرر) است و شک شود که حکم خاص از قبیل افراد حکم عام است تا آن را تخصیص بدانیم و یا خارج از افراد حکم عام است تا آن را تخصص بدانیم، اصل عدم تخصیص جاری می‌شود و بدین ترتیب روشن می‌شود که حکم خاص تخصصاً از حکم عام خارج است. بنا بر این نکته ثابت می‌شود که بیع سکنای مقید به عمر از ادله غرر تخصصاً خارج است و این به این معناست که تقید به عمر موجب غرر نمی‌شود (اراکي، ۱۴۱۵، ج ۲، ص ۱۴۸).

^۱ این روایت ذیل قول دوم مبنی بر صحت بیع عین سکنی تفصیلاً مورد بحث قرار می‌گیرد.

^۲ شیخ انصاری در رابطه با اینکه چرا بیع عین سکنای مقید به عمر را صحیح می‌دانند، می‌نویسند: اما لمنع الغرر، و إِمَّا لِلنَّصِّ. از این دو گانگی می‌توان برداشت کرد که شیخ این دو احتمال را مدنظر داشته‌اند.

۲. استیفای منفعت

برخی از فقیهان استدلال کردند که غرض اصلی در بیع استیفای منفعت است - به همین خاطر نیز بیع مبیعی که منفعتی ندارد جایز نیست - (محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج ۹، ص ۱۲۵) و در بیع عین سکنای مقید به عمر عملاً استیفای منفعت که غرض اصلی بیع است به مدت مجهولی ممکن نیست.

برخی در رد این استدلال آورده‌اند که مقتضای چنین استدلالی این است که بیع عین مستأجره نیز جایز نباشد؛ زیرا در مدت اجاره عملاً عین مسلوب المنفعه است و نمی‌توان منفعت آن را استیفا کرد؛ حال آنکه به موجب روایات فراوان و اقوال بسیاری از فقیهان بیع عین مستأجره جایز است (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، ص ۲۸۹).

به نظر می‌رسد فارغ از نقض مذکور، اصل مسئله و قیاس آن با مواردی که خالی از انتفاع است، محل تردید جدی است؛ چراکه اولاً میان شی‌ایی که اصلاً منفعتی ندارد و شی‌ایی که منفعت آن به مقدار محدود سلب شده است، مجانستی نیست. به عبارت دیگر سلب منفعت به صورت محدود باعث نمی‌شود که آن را ملحق به شی‌ایی کرد که از اساس منفعتی ندارد؛ ثانیاً در بیع سکنای مقید به عمر، عین مورد نظر به طور کامل مسلوب المنفعه نیست؛ بلکه صرفاً نوع خاصی از انتفاع ممکن نیست (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۵، ص ۴۲۹)؛ به عنوان مثال مشتری نمی‌تواند در آن سکونت کند، لیکن مانع از این نیست که مثلاً دوباره آن را به شخص دیگری بفروشد. به عبارت دیگر انتفاع از عین سکنی، لزوماً با دسترسی فیزیکی به آن (تسلیم و تسلیم) محقق نمی‌شود (شیخ انصاری، ۱۴۱۵، ج ۴، ص ۱۸۵)؛ بلکه گاهی انتفاع با شیوه‌های دیگر نیز ممکن است رخ دهد.

۳. قیاس با عدم جواز بیع مسکنی که زن در آن عده نگه می‌دارد

قیاس با عدم جواز بیع مسکنی که زن در آن عده نگه می‌دارد یکی دیگر از استدلال‌هایی است که در جهت قول به بطلان بیع عین سکنی بدان استناد شده است. به موجب آیه شریفه ۱ سوره طلاق تا

زمانی که زن در عده است، زوجه نمی‌تواند در مدت عده او را از خانه خود بیرون براند و بر زوجه نیز واجب است تا پایان عده در آن خانه بماند (علامه حلی، بی‌تا، ج ۴، ص ۱۷۸). اگر در این بازه زمانی، زوج اقدام به بیع این مسکن کند، برخی از فقیهان بر این باور هستند اگر زوجه از قبیل زن‌های ذات الأقراء باشد، در این صورت بیع صحیح نیست (محقق حلی، ۱۴۰۸، ج ۳، ص ۳۲).

در استناد به این مصداق برای حکم به بطلان بیع عین سکنی، دو تقریر عمده در آراء فقها سامان یافته است. هر دو تقریر گرچه در بنیاد خود به قیاس تکیه دارند، اما در مسیر متفاوتی حرکت می‌کنند: یکی بر اساس قیاس منصوص‌العله؛ و دیگری بر پایه قیاس اولویت.

تقریر نخست (قیاس منصوص‌العله): طبق این تقریر علت قول به عدم جواز بیع مسکنی که زن در آن عده نگه می‌دارد، عبارت است از جهالت به وقت انتفاع و این علت بعینه در بیع عین سکنی نیز وجود دارد (۱۴۱۴ق، ج ۲۰، ص ۳۰۷؛ صیمری، ۱۴۲۰ق، ج ۲، ص ۳۹۳). این استدلال در کلام برخی دیگر از فقیهان نیز آمده است (اعرجی، ۱۴۱۶ق، ج ۲، ص ۱۵۵؛ فاضل مقداد، ۱۴۰۴، ج ۲، ص ۳۳۶). پاسخ به این تقریر، از آنچه در ذیل استدلال به جهل و غرر گذشت، روشن می‌شود.

تقریر دوم (قیاس اولویت): درمقابل تقریری که گذشت، برخی از فقیهان، از قیاس اولویت بهره بردند؛ بدین صورت که وقتی بیع مسکن ذات الأقراء صحیح نیست، به طریق اولی بیع عین سکنی نیز صحیح نخواهد بود. از نظر برخی از فقیهان وجه اولویت بطلان بیع عین سکنی نسبت به بطلان بیع مسکن ذات الأقراء این است که در بیع مسکن ذات الأقراء این امکان وجود دارد که زوج بازه زمانی که در آن عده به طور قطع تمام می‌شود، استثناء کند و در نتیجه با استثناء کردن این بازه زمانی، بیع صحیح خواهد بود؛ حال آنکه در بیع عین سکنی چنین استثنایی قابل تصور نیست (محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج ۹، ص ۱۲۵). به عبارت دیگر در بیع مسکن ذات الأقراء، باتوجه به اینکه عده زوجه در یک بازه زمانی به طور قطع تمام می‌شود، زوج می‌تواند شرط کند که مثلاً بعد از پنج ماه که به طور قطع عده زوجه تمام

می‌شود، مسکن را به خریدار تسلیم کند؛ حال آنکه در بیع عین سکنای مقید به عمر، نمی‌توان بازه زمانی قطعی مشخص کرد که عمر ساکن به اتمام می‌رسد^۱.

به نظر می‌رسد اولویت گفته شده بعینه در بیع عین سکنی نیز جاری است؛ بدین صورت که همان‌طوری که در بیع مسکن ذات الأقراء، زوج می‌تواند منفعت را طی یک بازه زمان قطعی مستثنی کند، در بیع عین سکنی نیز مالک می‌تواند یک بازه زمانی قطعی را مستثنی کند و این زمان قطعی عبارت است از بازه زمانی که شخص ساکن قطعاً یا عادتاً زنده نیست و به همین جهت نیز چنین اشخاصی در بازه‌های زمانی مذکور – که عادتاً یا قطعاً زنده نیست – در حکم مرده تلقی می‌شوند، در نتیجه اموالشان تقسیم و زوجه وی عده وفات نگه می‌دارد (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۵، ص ۴۳۰).

ازسوی دیگر اساس این اولویت خدشه‌پذیر است؛ چراکه برخی از فقیهان متذکر شدند که قول به عدم صحت بیع مسکن ذات الأقراء مبتنی بر قول به عدم صحت بیع عین سکنی است، نه بالعکس؛ لذا بنابر این فرض وجهی برای استناد به مسئله ذات الأقراء نیست (شهدی ثانی، ۱۴۲۳، ج ۵، ص ۴۲۹).

همچنین ممکن است گفته شود، که قیاس مذکور زمانی نافع است که عدم صحت بیع مسکن ذات‌الأقراء اجماعی باشد؛ چراکه وقتی اصل و بنیان مسأله (مقیس علیه = بیع مسکن ذات‌الأقراء) اختلافی باشد؛ چگونه می‌توان حکم یک مسئله (= بیع عین سکنی) را مبتنی بر مسئله‌ای (= بیع مسکن ذات‌الأقراء) کرد که خود محل اختلاف است و باتوجه به اینکه چنین اجماعی در خصوص بیع مسکن ذات‌الأقراء نیست (طباطبایی کربلایی، ۱۴۱۸، ج ۱۰، ص ۱۹۲)، لذا نمی‌توان متوسل به قیاس اولویت مذکور شد.

^۱ . چون عمر آدمی دست خداوند متعال است و اوست که مشخص می‌کند چه میزان عمر آدمی باشد.

باوجود این، این تشکیک در اجماعی بودن بیع مسکن ذات الأقراء از سوی برخی از فقهای متبّع با تردید همراه بوده است؛ بنابر نظر وی در این مسئله مخالف و متردّدی وجود ندارد بلکه همگان این حکم را مستند به جهالت در مبیع کردند (حسینی عاملی، ۱۴۱۹، ج ۲۲، ص ۴۸)؛ لیکن با فرض تحقق چنین اجماعی، این احتمال پابرجاست که چنین اجماعی ناشی از روایتی باشد که به دست فقیهان متقدم رسیده است و این روایت نیز مخصوص بیع مسکن ذات الأقراء باشد؛ در نتیجه نتوان حکم بیع مسکن ذات الأقراء را به بیع عین سکنی تسری داد (اراکی، ۱۴۱۵، ج ۲، ص ۱۴۷).

به نظر می‌رسد فارغ از وجود این مناقشات که باعث می‌شود که نتوان با اطمینان کامل چنین اولویتی را منشأ حکم به بطلان بیع عین سکنی قرارداد، باتوجه به آنچه که ذیل استدلال به جهل و غرری بودن گذشت، اساساً قول به بطلان بیع مسکن ذات الاقراء قابل مناقشه است؛ لذا وقتی اصل مسئله محل مناقشه باشد، دیگر نمی‌توان به اولویت ناشی از آن تمسک جست. در ذیل استدلال به غرر و جهل گذشت که اصولاً جهل به زمان انتفاع و غرر ناشی از آن مانع از صحت عقد بیع نیست؛ در نتیجه بیع مسکن ذات الاقراء نیز صحیح است؛ بنابراین حکم بیع مسکن ذات الاقراء بطلان نیست که بتوان از طریق اولویت ناشی از آن، به بطلان بیع عین سکنی رسید.

در مقابل اولویت مذکور، برخی از فقیهان وجه اولویت متفاوتی را معرفی کردند؛ بدین صورت که بیع عین سکنی جهالت فاحشی نسبت به بیع مسکن ذات الأقراء دارد؛ چراکه در ذات الأقراء جهالت نسبت به منفعت صرفاً مربوط به ایام یا ماه‌های محدودی است؛ حال آنکه در بیع عین سکنی جهالت به منفعت نسبت به همه عمر است (تستری، بی تا، ص ۱۵۷). پاسخ این اولویت نیز از آنچه در خصوص صحت بیع مسکن ذات الاقراء گفته شد، روشن می‌شود.

گروهی از فقیهان از جمله شهید اول (۱۴۳۰، ج ۲، ص ۲۸۲)، شهید ثانی (۱۴۱۳، ج ۵، ص ۴۲۷)، محقق سبزواری (۱۴۲۳، ج ۲، ص ۲۵)، فیض کاشانی (۱۳۹۵، ج ۲، ص ۶۳۶) و صاحب ریاض (۱۴۱۸، ج ۹، ص ۳۶۴) بر این باور هستند که بیع عین سکنای مقید به عمر صحیح است.

عمده مستند فقیهانی که قائل به صحت بیع عین سکنی هستند، در کنار برخی از استدلال‌های متعارف همچون تمسک به برخی از عمومات از جمله آیه شریفه ۱ سوره مائده: «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» و فقره «المؤمنون عند شروطهم» و برخی از وجوه اعتباری از جمله اینکه میان بیع و سکنی منافاتی وجود ندارد؛ چراکه مورد هر کدام مختلف است؛ مورد بیع عین است و مورد سکنی انتفاع است (محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج ۹، ص ۱۲۵؛ مجاهد، بی تا، ص ۵۱۴)، روایتی است که در این زمینه وارد شده است: «حسین بن نعیم گوید: از امام کاظم (علیه السلام) پرسیدم: اگر انسان سکنای خانه‌اش را برای کسی تا زمان حیاتش قرار دهد و یا آن را برای او و اعقابش قرار دهد [حکمش چیست] فرمود: آن خانه، بر اساس شرط و، برای او و اعقابش است. عرض کردم: اگر صاحب خانه نیازی داشته باشند، می‌تواند آن را بفروشد؟ فرمود: آری. عرض کردم: فروختن خانه، سکنی را نقض می‌کند؟ فرمود: فروختن خانه سکنی را نقض نمی‌کند؛ این چنین من از پدرم شنیده‌ام که فرمود: امام باقر (علیه السلام) فرمود: فروختن خانه اجاره و سکنی را نقض نمی‌کند؛ مالک خانه خود را با این قصد می‌فروشد که خریدار خانه حق تخلیه ندارد مگر بعد از پایان دوره سکنی با همه شرایط آن و مگر بعد از پایان مدت اجاره. عرض کردم: اگر خریدار خانه حقوق مستأجر را از مخارج و هزینه تعمیرات بپردازد تا خانه را تخلیه کند، چه صورت دارد؟ فرمود: اگر مستأجر با رضایت خاطر قبول کند مانعی ندارد».

این روایت را مرحوم کلینی در کافی (۱۳۶۳، ج ۷، ص ۳۸)، شیخ صدوق در من لایحضره الفقیه (۱۴۰۴، ج ۴، ص ۲۵۱) و شیخ طوسی در تهذیب الأحکام (۱۴۰۷، ج ۹، ص ۱۴۱) و الاستبصار (۱۳۶۳، ج ۴، ص ۱۰۴) نقل کردند. این روایت از حیث سندی صحیح یا حسن شمرده شده است (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، ص ۲۷۷؛ علامه مجلسی، ۱۳۶۳، ج ۲۳، ص ۶۵) و برخی دیگر نیز به «حسن کالصحیح» توصیف کردند (طباطبایی، ۱۴۱۸، ج ۱۰، ص ۱۸۵). این دوگانگی در توصیف ناشی از تعدد

طرق روایت است؛ بدین صورت که روایت به طریق شیخ صدوق صحیح است؛ زیرا مقصود از حسین بن نعیم، حسین بن نعیم صحاف است و ایشان ثقة است؛ باین وجود برخی از محدثین متذکر شدند که به واسطه «حسین بن نعیم» از امام موسی کاظم (علیه السلام) روایتی نقل نشده است (علامه مجلسی، ۱۳۶۳، ج ۲۳، ص ۶۵). درمقابل روایت به طریق شیخ کلینی حسن است. وجه توصیف روایت به حسن به جهت مناقشه در وثاقت ابراهیم بن هاشم است (جزائری، بی تا، ج ۷، ص ۲۱۵)؛ زیرا به طور خاص توثیقی از ایشان وجود ندارد. این روایت، از حیث دلالتی، به طور صریح دلالت بر صحت بیع عین سکنایی دارد که مشروط به عمر می باشد (محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج ۹، ص ۱۲۵) و حتی بالاتر از آن مشروط به عمر و اعقاب اوست (طباطبایی، ۱۴۱۸، ج ۱۰، ص ۱۹۲).

ممکن است برای تصحیح بیع عین سکنی به صحت بیع عین مستأجره نیز تمسک کرد، منتها نه از طریق قیاس منهی عنه، بلکه از طریق روایاتی که در این زمینه وارد شده است؛ بدین صورت که در روایات آمده است «لا ینقض البیع الإجاره و السکنی» و سکنی و اجاره را در ردیف یکدیگر قرار داده است (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، ص ۲۸۹)؛ بنابراین همان طوری که بیع عین اجاره صحیح است بیع عین سکنی نیز صحیح است.

به نظر می رسد این استدلال موجه نباشد؛ زیرا محل بحث در اصل جواز بیع عین سکنی نیست، بلکه محل بحث نوع خاصی از بیع عین سکنی باشد و آن عبارت است از بیع عین سکنای مشروط به عمر شخصی؛ در نتیجه این استدلال اعم از مدعاست.

همچنین برخی از فقیهان برای تصحیح بیع عین سکنی به دیدگاه شیخ طوسی مبنی بر اینکه، علی الاقوی، فروش عبدی که مالک آن، منافع عبد را به نحو ابد به دیگری وصیت کرده است، صحیح است، استشهاد کردند (فخر المحققین، ۱۳۸۷، ج ۲، ص ۴۰۹). استشهاد به این فرع فقهی به دو صورت در کتب فقهی نمود پیدا کرده است. برخی از فقیهان از جمله مرحوم علامه حلی، به این فرع فقهی به عنوان یک مناسبت متذکر شدند؛ به این معنا که این فرع فقهی با قول ابن جنید مبنی بر صحت بیع عین

سکنی مناسب است. ظاهراً علامه در این اینجا این فرع را شاهد بر صحت دیدگاه ابن جنید گرفتند (علامه حلی، ۱۴۱۳، ج ۶، ص ۳۶۶).

برخی از فقیهان اصالت و اعتبار این مناسبت و استشهاد را مورد خدشه قرار داده‌اند؛ بدین صورت که اساساً قیاس بیع عین سکنی با بیع عبدی که منافع آن به طور دایمی به شخص دیگری واگذار شده است، قیاس مع الفارق است؛ زیرا در بیع عین سکنای مقید به عمر، منافع عین سکنی مجهول است؛ زیرا روشن نیست که شخص چه زمانی فوت می‌کند؛ حال آنکه در بیع عبدی که منافع آن به طور دائمی به موصی له منتقل شده است، منافع آن معلوم است؛ زیرا با وصیت دایمی به منافع عبد، به طور مشخص، روشن می‌شود که بایع و خریدار عبد، به دنبال منافع مرتبط با خدمت عبد نیستند، بلکه مقصودشان منفعت عتق است و این منفعت در زمان بیع معلوم است؛ در نتیجه از تجویز بیع عبد، جواز بیع عین سکنی لازم نمی‌آید (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۵، ص ۴۳۰-۴۳۱).

درمقابل برخی از فقیهان از جمله فخر المحققین در مقام دلیل از آن بهره‌برداری کردند؛ بدین ترتیب که وقتی فروش عبدی که منافع آن به صورت مؤبد به دیگری واگذار شده است، به طریق اولی بیع عین سکنی نیز جایز است (فخر المحققین، ۱۳۸۷، ج ۲، ص ۴۰۹)؛ باوجوداین، وجه اولویت را متذکر نشدند. ظاهراً وجه اولویت تقیید وصیت به تأیید است؛ بدین صورت که وقتی بیع عبدی که منافع آن تا ابد به دیگری وصیت شده است، صحیح است؛ در ما نحن فیه که مقید به عمر است نه تأیید، به - طریق اولی قابل فروش است.

به نظر می‌رسد اشکال بر استشهاد و مناسبت بعینه بر استدلال به اولویت نیز وارد است؛ لذا وجهی برای این اولویت باقی نمی‌ماند. علاوه بر این این اولویت، اولویت قطعی نیست؛ زیرا همان‌طوری که مستدل بیان می‌کند، شیخ طوسی، در این فرع فقهی از تعبیر «علی الاقوی» استفاده کرده است که حاکی از وجود قول مخالف است؛ در نتیجه یک حکم اجماعی نیست که بتوان به این اولویت اطمینان نفس داشت.

۳-۱-۱. تفصیل

برخی از فقیهان میان بیع عین سکنی به ساکن و شخص ثالث تفصیل قائل شدند (صیمری، ۱۴۲۰، ج ۲، ص ۳۹۳)؛ بدین صورت که بیع عین سکنی به ساکن صحیح است ولی بیع آن به شخص ثالث صحیح نیست. این تفصیل مبتنی بر این تحلیل است که ساکن ابتدائاً و استمراراً استحقاق منفعت را دارد؛ بنابراین میزان جهل به زمان انتفاع کمتر می‌شود یا اینکه گفته شده است در این صورت جهل مغتفر است؛ برخلاف شخص ثالث که همچنان جهل به زمان انتفاع پابرجاست (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۵، ص ۴۵۶؛ طباطبایی، ۱۴۱۸، ج ۱۰، ص ۱۹۲). به عبارت دیگر چون شخص ساکن مستحق منفعت است و این منفعت در دست اوست، لذا عملاً استدلال به جهل به زمان انتفاع منتفی است؛ زیرا این انتفاع بالفعل توسط او صورت می‌گیرد (صیمری، ۱۴۲۰، ج ۲، ص ۳۹۳)؛ ولی باتوجه به اینکه همچنان زمان سکنی مقید به عمر است و زمان انقضای این عمر معلوم نیست، همچنان این مقدار از جهل وجود دارد، لیکن این مقدار از جهل را مضر نمی‌دانند.

به نظر می‌رسد این تحلیل وجهی ندارد؛ چراکه اگر علم به منافع مبیع و زمان استحقاق آن معتبر باشد، تفاوتی ایجاد نمی‌کند که بیع عین سکنی برای ساکن باشد یا برای شخص ثالث؛ بنابراین تغییر مشتری، تغییری در این جهل ایجاد نمی‌کند و این جهل در هر دو صورت پابرجا خواهد بود (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۵، ص ۴۵۶)؛ به عبارت دیگر بیع عین سکنی به ساکن به مانند بیع آن به شخص ثالث، آن را از جهلی بودن خارج نمی‌کند (تبریزی، ۱۴۱۶، ج ۴، ص ۴۱۷).

به رغم اینکه این تفصیل نمی‌تواند اشکال جهل به زمان انتفاع را دفع کند؛ همچنان که رافع سایر تقریرات مربوط به جهل و اشکالات دیگر نیز نیست؛ لیکن غرر ناشی از جهل به زمان تسلیم را دفع می‌کند؛ زیرا در صورت بیع عین سکنی، قهراً باتوجه به اینکه عین سکنی در دست اوست، تسلیم محقق است؛ لذا عملاً غرری از این حیث وجود ندارد؛ بنابراین در صورتی که تقریرات و اشکالات دیگر

از نظر فقهی وارد نباشد و صرفاً غرری بودن مانع باشد، این تفصیل نگرانی او را رفع می‌کند و در نتیجه این تفصیل می‌تواند راه‌گشا باشد.

۲-۱. بیع سکنای مطلق

همان‌طوری که سابقاً مطرح شد، در کنار سکنای مقید به عمر و سکنای مقید به زمان مشخص، قسم دیگری از سکنی، تحت عنوان سکنای مطلق وجود دارد که در آن زمان تعیین نمی‌شود (محقق حلی، ۱۴۰۸، ج ۲، ص ۱۷۷؛ علامه حلی، ۱۴۲۰، ج ۳، ص ۳۲۱؛ شهید اول، ۱۴۳۰، ج ۲، ص ۲۸۲). تتبع در آرای فقهایان، اختلاف‌نظری را در این زمینه نشان نمی‌دهد، بلکه همگان قائل به صحت چنین بیعی شدند. وصول به این نکته که میان فقهایان در این زمینه اختلاف‌نظری وجود ندارد، از دو طریق قابل تحصیل است: یکی از این طریق که پاره‌ای از فقهایانی که متعرض بیع عین سکنی شدند، صرفاً در بیع عین سکنای مقید به عمر به طرح اختلاف پرداختند (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج ۵، ص ۴۲۸-۴۲۹؛ بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، ص ۲۸۹-۲۹۰؛ نجفی، ۱۴۲۱، ج ۱۴، ص ۴۹۳) و انحصار اختلاف در بیع سکنای مقید به عمری حاکی از این است که رابطه با سکنای مطلق - و همچنین سکنای مقید به مدت مشخص - اختلاف‌نظری وجود ندارد. دیگری از طریق تصریح برخی از فقهایان است که صراحتاً در آن بیع عین سکنی را تجویز کردند (ابن قطن، ۱۴۲۴، ج ۱، ص ۵۶۲؛ شهید ثانی، ۱۴۲۲، ص ۵۳۴؛ محقق سبزواری، ۱۴۲۳، ج ۲، ص ۲۵)؛ حتی برخی دیگر در صحت بیع عین سکنای مطلق از تعبیر «قطعاً» استفاده کردند؛ بدین صورت که این بیع قطعاً صحیح است (محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج ۹، ص ۱۲۵).

قول به صحت متکی بر این استدلال است که عقد سکنای مطلق عقد جایزی است و اقدام به انعقاد عقد لازمی همچون بیع منافی عقد جایز است (عاملی حسینی، ۱۴۱۹، ج ۲۲، ص ۴۳). به عبارت دیگر، انعقاد عقد لازم موجب فسخ عقد سکنی می‌شود (شهید اول، ۱۴۳۰، ج ۱۰، ص ۲۲۷؛ سبحانی، ۱۴۳۸، ص ۲۹۸). به‌واقع طبق این دیدگاه انعقاد عقد بیع با فسخ عقد سکنی ملازمه دارد (سبحانی، ۱۴۳۸، ص ۲۹۹).

این استدلال با این اشکال مواجه است که فسخ یک امر ارادی و قصدی است (سیفی مازندرانی، ۱۴۳۰، ص. ۵۸۸)؛ لذا تا ذی‌الحق قصد و اراده فسخ نداشته باشد، عقد فسخ نمی‌شود؛ مگر اینکه گفته شود که مالک با انعقاد عقد بیع به صورت ضمنی فسخ عقد سکنی را نیز اراده کرده است؛ باوجوداین، تحمیل اراده ضمنی بدون وجود قرینه و شاهد جدی قابل احراز نیست.

بنابر اشکال مذکور، استدلال به فسخ یا انفساخ عقد سکنی به واسطه بیع عین سکنی مخدوش است؛ باوجوداین، چون در عقود لازمه همچون بیع، بر فرد واجب است که به تسلیم عین مبادرت بورزد (شیخ انصاری، ۱۴۱۵، ج ۶، ص. ۲۶۱)؛ لذا از باب وجوب تسلیم عوضین، مالک عین موظف به فسخ عقد سکنی است تا بتواند عین را در اختیار مشتری قرار دهد.

ممکن است که اشکال شود که چه فرقی میان بیع سکناى مطلق و بیع سکناى مقید به عمر از این حیث وجود دارد؛ زیرا وجوب تسلیم عین در هر دو بیع برقرار است. در جواب می‌توان گفت که عمری عقد لازم است (موسوی سبزواری، ۱۴۱۳، ج ۲۲، ص. ۱۱۲؛ خمینی، ۱۴۰۹، ج ۲، ص. ۹۵)^۱ و به موجب آن ساکن مستحق حق انتفاع می‌شود و حق وی مقدم بر حق مشتری است؛ زیرا فرض بر این است که عقد بیع بعد از انعقاد عقد سکنی تشکیل یافته است.^۲

برخی از فقیهان، با نقد دیدگاه فقهیانی که قائل به فسخ خودکار عقد سکنی هستند، با توسل به اینکه فسخ امر ارادی است، بر این عقیده هستند در صورتی که مشتری جاهل به عقد سکنی باشد، وی حق فسخ دارد ولی اگر عالم باشد حق فسخ ندارد (امام خمینی، ۱۴۳۴، ج ۲، ص. ۹۶).

^۱ . البته در این زمینه میان فقیهان اختلاف نظر وجود دارد: مشهور فقیهان قائل به لزوم هستند؛ برخی دیگر قائل به جواز هستند؛ و در نهایت برخی دیگر قائل به تفصیل شدند (سیفی مازندرانی، ۱۴۳۰، ص. ۵۷۶).

^۲ . ناگفته نماند، در صورتی که قائل به جواز عقد عمری باشیم، تمام سخنانی که در خصوص استدلال این بخش (بیع عین سکناى مطلق)، مطرح می‌شود، نسبت به بیع عین عمری نیز قابل طرح است.

جواب این سخن نیز از جواب پیشینی که به تحلیل مشهور داده شد، روشن می‌شود؛ زیرا با وجود وجوب تسلیم عین، مشتری چه عالم به عقد سکناى مطلق باشد و چه جاهل باشد، مالک عین موظف به تسلیم عین است و در نتیجه مشتری در صورت جهل، حق فسخی نخواهد داشت؛ بلکه عقد بیع لازم است و مالک عین موظف به تسلیم عین به مشتری خواهد بود^۱.

در صورتی که این جواب را قانع‌کننده ندانیم، می‌توان جواب دیگری نیز داد؛ بدین صورت که لازمه این سخن که عقد بیع موجب انفساخ یا فسخ عقد سکنی نمی‌شود، این نیست که مشتری در صورت جهل حق فسخ را دارد؛ بلکه این است که عقد بیع را غرری می‌کند (بنگرید به: خوانساری، ۱۴۰۵، ج ۴، ص ۳۴)؛ بدین صورت که در این صورت بیع عین سکناى مطلق مقرون به جهل به زمان تسلیم خواهد بود؛ زیرا روشن نیست که مالک چه زمانی سکنی را فسخ می‌کند و عین موردنظر را در اختیار مشتری قرار می‌دهد و جهل به زمان تسلیم نیز موجب غرر می‌شود (روحانی، ۱۴۲۹، ج ۴، ص ۴۴۵)؛ در نتیجه عقد باطل خواهد بود و نوبت به بحث از حق فسخ نخواهد رسید. این نکته، نقطه افتراق بیع سکناى مقید به عمر و سکناى مطلق را روشن می‌سازد؛ بدین صورت که در سکناى مقید به عمر با تقید به عمر زمان تسلیم ظنی یا اطمینانی روشن می‌شود؛ حال آنکه در سکناى مطلق چنین تقیدی وجود ندارد، لذا زمان تسلیم مطلقاً روشن نیست؛ زیرا روشن نیست که مالک چه زمانی عقد را فسخ می‌کند و عین را در اختیار مشتری قرار می‌دهد.

۲. دیدگاه حقوق‌دانان

^۱ . در صورتی که محل بحث بیع عین عمری باشد و قائل باشیم که بیع عین عمری صحیح است و عمری نیز عقد لازم است؛ در این صورت مشتری اگر جاهل به عقد عمری باشد، حق فسخ خواهد داشت (موسوی سبزواری، ۱۴۱۳، ج ۲۲، ص ۱۱۴). به عبارت دیگر در صورتی که عقد سکنی جایز باشد، فسخ عقد جایز از باب مقدمه واجب (تسلیم عین واجب است) واجب است؛ در نتیجه جهل و علم مشتری تأثیری ندارد؛ بنابراین مشتری در صورت جهل حق فسخ نخواهد داشت ولی اگر عقد سکنی لازم باشد، به جهت لزوم عقد، فسخ عقد امکان‌پذیر نیست؛ لیکن در صورت جهل مشتری به عقد سکناى لازم، مشتری حق فسخ خواهد داشت.

در مبحث پیشین بیع عین سکنی به تفصیل از حیث فقهی مورد بررسی قرار گرفت، در این بخش به بررسی حقوقی بیع عین سکنی پرداخته می‌شود تا بدین ترتیب روشن شود که آیا بیع عین سکنی در حقوق ایران امکان‌پذیر است یا نه؟ اشکال سه‌گانه عین سکنی (سکنای مقید به وقت معین، سکنای مقید به عمری و سکنای مطلق) در حقوق ایران نیز مطرح شده است. وفق ماده ۴۳ قانون مدنی اگر «حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکنی باشد سکنی یا حق سکنی نامیده می‌شود و این حق ممکن است به طریق عمری یا به طریق رقبی برقرار شود». همان‌طوری که روشن است، در این ماده صرفاً به دو شکل از سکنی یعنی: سکنای مقید به عمر و سکنی مقید به مدت معین (رقبی) تصریح شده است؛ لیکن این بدین معنا نیست که قانون‌گذار ایران سکنای مطلق را مشروع نمی‌داند؛ چراکه ماده ۴۴ قانون مزبور حق انتفاع مطلق را می‌پذیرد و سکنای مطلق از اقسام حق انتفاع مطلق است (بنگرید به: کاتوزیان، ۱۳۹۰، ص. ۲۱۹؛ هاشمی و تقی‌زاده، بی‌تا، ص. ۲۳۳).

اصل تفکیک‌پذیری موضوع حق انتفاع (به‌عنوان مثال عین سکنی) و حق انتفاع (به‌عنوان مثال حق سکنی) از سوی قانون‌گذار ایران پذیرفته شده است؛ و به تبع این تفکیک است که انتقال موضوع حق انتفاع امکان‌پذیر می‌شود و این انتقال موجب زوال یا انتقال حق انتفاع به منتقل‌الیه موضوع حق انتفاع نمی‌شود (هاشمی و تقی‌زاده، بی‌تا، ص. ۲۳۳). این نکته در ماده ۵۳ قانون مدنی منعکس یافته است؛ همچنان‌که در نشست قضایی شهر گرگان به تاریخ ۱۳۸۰/۱۰/۱۵ قضات به اتفاق بر این نکته هم‌داستان شده‌اند.^۱ بدین ترتیب روشن می‌شود که اصولاً انتقال عین سکنی به‌عنوان یکی از اقسام حق انتفاع امکان‌پذیر است، لیکن این سوال مطرح می‌شود که آیا این امکان‌پذیری بدین معناست که انتقال همه اشکال سه‌گانه حق سکنی (سکنای مقید به وقت معین، سکنای مقید به عمر و سکنای مطلق) بدون

^۱ . <https://neshast.eadl.ir/Home/GetPublicSessionTranscript/5b8cd3ae-5ce0-4999-91bd-08d5ff36b071>

استثناء امکان‌پذیر است یا صرفاً انتقال برخی از این اشکال امکان‌پذیر است؟ انتقال عین سکنای مقید به وقت معین بدون هیچ اشکال حقوقی پذیرفته شده است (صفایی، ۱۴۰۰، ج ۲، ص. ۲۷۱)؛ لیکن سخن در این است که شامل دو قسم دیگر نیز می‌شود؟ در ادامه به بررسی سکنای مقید به عمر پرداخته می‌شود و در بخش بعدی سکنای مطلق مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۲. سکنای مقید به عمر

از یک سو ممکن است گفته شود که باتوجه به اطلاق تعبیر «انتقال عین» در ماده ۵۳ قانون مدنی، بیع سکنای مقید به عمر صحیح است و با مانعی مواجه نیست. کلمه «انتقال عین» از دو جهت مطلق است: جهت نخست آن مربوط به شکل و نوع انتقال است؛ بدین معنا که اطلاق «انتقال عین» حاکی از این است که انتقال عین سکنی شامل همه نوع تصرفات حقوقی می‌شود؛ اعم از اینکه انتقال عین در قالب بیع باشد و یا صلح باشد و یا هر نوع عقد دیگری. جهت دوم مربوط به نوع حق انتفاع است؛ بدین ترتیب که اطلاق انتقال عین شامل همه اقسام حق انتفاع می‌شود: عمری، رقبی و سکنی، و سکنی نیز دارای سه شکل است: عمری، رقبی و مطلق؛ بدین ترتیب به مقتضای اطلاق این کلمه می‌توان گفت که قانون‌گذار سکنای مقید به عمر - و همچنین سکنای مطلق - را مشروع می‌داند.

برداشت مزبور با ظاهر عبارات دکترین حقوقی نیز در تناسب است؛ چراکه در دکترین حقوقی نیز به صراحت به امکان‌پذیری انتقال عین حق انتفاع تصریح شده است، بدون اینکه میان اقسام حق انتفاع تفکیکی قائل شوند (امامی، ۱۳۶۴، ج ۱، ص. ۶۳؛ لنگرودی، ۱۳۸۰، ص. ۱۹۱؛ کاتوزیان، ۱۳۹۰، ص. ۲۳۱؛ صفایی، ۱۳۹۹، ص. ۳۳۶؛ هاشمی و تقی‌زاده، بی‌تا، ص. ۲۳۳).

این دیدگاه به طور خاص در رأی یکی از شعب دیوان عالی کشور نیز مورد توجه قرار گرفته است و دیوان در این رأی فروش عینی که منفعت سکونت آن به صورت عمری مورد وصیت واقع شده، با اذعان به عدم بطلان وصیت، بر صحت بیع عین موصی به صحه گذاشته است.^۱

باوجوداین، بیع عین سکناى مقید به عمر خالی از مناقشه نیست و این مناقشه ریشه در سنت حقوقی ایران دارد، یعنی: غرر. علاوه بر این، این بیع با مشکل سرایت جهل به عوضین (موضوع بند دو ماده ۲۳۳ قانون) نیز مواجه است. در ادامه به بررسی این دو چالش اساسی پرداخته می‌شود.

۱-۱-۲. غرری بودن و خلل آن در صحت بیع

نخستین و بارزترین چالشی که بیع عین سکناى مقید به عمر با آن ممکن است مواجه شود، ادعای غرری بودن آن است؛ بدین ترتیب که تقید به عمر موجب جهل به زمان تسلیم می‌شود؛ زیرا تاریخ انتهای مدت که فوت ساکن است معلوم نیست (بنگرید به: امامی، ۱۳۶۴، ج ۱، ص ۴۸۹). آیا به راستی تقید به عمر منجر به غرری شدن آن می‌شود؟ و با فرض اینکه غرری باشد، آیا هر غرری منجر به بطلان معامله می‌شود؟

در قوانین موضوعه و به طور خاص در قانون مدنی در رابطه با اینکه آیا تقید به عمر موجب غرری شدن می‌شود یا نه، نفیاً یا اثباتاً تصریحی صورت نگرفته باشد، باوجوداین، ممکن است بتوان از ماده ۴۹۷ قانون مدنی چنین استنباط کرد که قانون‌گذار تقید به عمر را موجب غرری شدن نمی‌داند؛ چراکه در این قسمت از ماده «اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستأجره بوده است»، قانون‌گذار تقید به عمر را پیش‌بینی کرده است. باوجوداینکه ظاهر ماده این استنباط را تأیید می‌کند، لیکن در دکترین حقوقی تقید به عمر را ناشی از مالکیت موجر بر منافع عین مستأجره به موجب عقد

۱. ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۸۵۰۰۲۴۹

اجاره نمی‌دانند، بلکه آن را حمل بر صورتی می‌کنند که موجر به طریق دیگری مالک منافع عین مستأجر شده است مانند عقد صلح (ره‌پیک، ۱۳۸۷، ص. ۱۰۲) و عقد عمری (امامی، ۱۳۶۴، ج ۲، ص. ۱۰)؛ با این استدلال که مدت اجاره باید معین و معلوم باشد و در تقید به عمر پایان اجاره مشخص نیست (کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۱، ص. ۳۹۳).

ازسوی دیگر، ممکن است استدلال شود که باتوجه به مجموع مواد و نصوصی که در قانون مدنی آمده است، می‌توان چنین برداشت کرد که زمان تعیین شده باید معلوم و مشخص باشد؛ چراکه در قانون مزبور هر جا سخنی از «مدت» به میان آمده است، بلافاصله از تعبیر «معین» استفاده شده است (ماده ۴۲، ۲۲۶، ۳۹۹، ۴۰۱، ۴۶۸ و غیره) و در تقید به عمر زمان فوت انسان معلوم نیست، بنابراین زمان تسلیم نامعلوم است و زمان نامعلوم و نامعین منجر به غرری شدن معامله می‌شود. این استنباط در دکترین حقوقی نیز به تناسب در ذیل برخی از نمونه‌های مشابه منعکس شده است (به عنوان مثال ذیل تعیین مدت برای خیار شرط، بنگرید به: صفایی، ۱۴۰۰، ج ۲، ص. ۳۰۰؛ ذیل تعیین مدت برای عقد اجاره بنگرید به: کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۱، ص. ۳۹۳)؛ همچنان‌که در برخی از آرای قضایی نیز منعکس شده است.^۱

به نظر می‌رسد این استدلال و شواهدی که از دکترین حقوقی و رویه قضایی بر آن اقامه شده است، محل مناقشه باشد. نقدی که بر این استدلال وارد است، این است که اولاً در مواردی که قانون‌گذار از عبارت «مدت معین/معینی» استفاده کرده است، مربوط به قراردادهایی یا اجزایی از قراردادهایی است که اصولاً زمان جزء عناصر اصلی آن است، مانند تعیین زمان برای عقد اجاره یا تعیین مدت برای خیار

^۱ . رأی دادگاه بدوی به نشانی:

شرط؛ این درحالیست که زمان تسلیم از چنین ویژگی برخوردار نیست و به همین خاطر است که الزامی برای تعیین موعد تسلیم وجود ندارد و در صورت عدم تعیین موعد برای تسلیم نیز، هرچند تسلیم مبیع فوری است، لیکن فوریت آن عرفی است نه عقلی (شهیدی، ۱۳۹۰، ص. ۳۷) و در فوریت عرفی زمان به طور دقیق معین و مشخص نیست. آنچه که این نقد را پیش از پیش در کانون توجه قرار می‌دهد این است که برخلاف موارد متعدد دیگر که قانون‌گذار به ترکیب «مدت معین» به حسب موقعیت تصریح می‌کنند، در ماده ۳۷۰ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: «اگر طرفین معامله برای تسلیم مبیع موعدی قرار داده باشند قدرت بر تسلیم در آن موعد شرط است نه در زمان عقد»، از تعبیر «معین» یا «مشخص» - موعد معین یا مشخص - استفاده نمی‌کند.

استشهاد به دکترین حقوقی نیز محل مناقشه است، زیرا هرچند در دکترین حقوقی در مواردی که قانون‌گذار بر مدت معین تأکید کرده است (مانند مدت اختیار شرط و مدت عقد اجاره)، تقید به عمر محل مناقشه شده است، لیکن از نظر برخی از حقوق‌دانان این مناقشه نه به جهت غرری بودن بلکه به جهت ظاهر ماده مربوطه که بر مدت معین تأکید می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۱، ص. ۳۹۳؛ کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص. ۴۹۸)، است. به عنوان مثال در رابطه با حق اختیار همیشگی و مادام العمر برخی از حقوق‌دانان صراحتاً اذعان کرده‌اند که شرط دائمی اختیار، غرر و ابهامی باقی نمی‌گذارد ولی انگیزه اصلی عقد را که ایجاد التزام به معامله است را بیهوده می‌کند؛ همچنان‌که با مفهوم مالکیت که نیاز به استقرار و ثبات و دوام دارد نیز در تعارض است. علاوه بر این با ظاهر ماده ۴۰۱ ق. نیز در تعارض است؛ زیرا ظاهر ماده این است که آغاز و پایان مدت معلوم باشد؛ چراکه به مدتی در عرف معین گفته می‌شود که آغاز و پایان آن معلوم باشد و شرط اختیار دائمی شبیه شرطی است که آغاز آن مشخص ولی پایان آن نامشخص است (کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۵، ص. ۱۴۶). علاوه بر این، بنابر نظر برخی از حقوق‌دانان در

موردی که دو طرف می‌دانند که خیار فسخ برای همیشه وجود دارد، غرری نیست تا بتوان با استناد به آن حکم به بطلان عقد کرد (صفایی، ۱۴۰۰، ج ۲، ص ۳۰۰). بنابر آنچه گفته شد، عملاً وحدت‌نظری در دکترین حقوقی در خصوص غرری بودن تقید به عمر وجود ندارد.

استشهاد به رویه قضائی نیز محل مناقشه است؛ چراکه جدا از اینکه در رأی مزبور صراحتاً بطلان به ظاهر ماده که در آن از تعبیر «مدت معین» استفاده شده است، با آرای مخالفی مواجه هستیم که تقید به عمر را از قبیل مدت نامعلوم نمی‌شمارند. به عبارت دیگر تقید به عمر را زمان معین می‌دانند و در نتیجه اساساً معامله را غرری نمی‌دانند.^{۲۱}

همچنان‌که ادار کل حقوقی قوه قضائیه ابراز داشته است: «چنانچه در عقد بیع، خیار فسخ در مدت عمر فروشنده شرط شود چون ابتدای شرط از زمان عقد بیع و انتهای آن موقع فوت فروشنده است، شرط مدت‌دار بوده و مشمول ماده ۳۹۹ قانون مدنی است.» (نظریه نظریه شماره ۷/۹۸۳ مورخ ۱۳۷۰/۳/۲۶) و از این نظریه استنباط می‌شود که خیار فسخ به مدت عمر انسان را باطل و مبطل نمی‌داند و بدین ترتیب کشف می‌شود که آن را معین می‌داند یا حداقل موجب غرری شدن نمی‌داند، کما اینکه در رأی اخیرالذکر نیز به همین نظریه استناد شده است.

از آرا و نظریه حقوقی مزبور استنباط می‌شود که اصولاً تقید به عمر انسان، مدت را از مجهول بودن در می‌آورد و آن را معلوم می‌کند. به عبارت دیگر نفس تقید به عمر منجر به معلوم بودن آن می‌شود. با

^۱ . رأی دادگاه بدوی به نشانی:

<https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/۲۷۲>

این رأی از شعبه ۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز مورد تأیید قرار گرفته است.

^۲ . رأی بدوی به نشانی:

<https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/۷۷۸۹>

فرض اینکه این نظریه را نپذیریم، باتوجه به اینکه در دکترین حقوقی معیار غرر عرف تلقی شده است، لذا عمر آدمی نیز به طور معمولی از یک بازه زمانی مشخصی برخوردار است؛ به عنوان مثال نوع انسان‌ها از صدسال بیشتر عمر نمی‌کنند و یا اینکه حداقل از یک بازه زمانی به بعد احتمال حیات بسیار بعید است (مثلاً ۱۲۰ سال به بعد) بنابراین این بازه زمانی را می‌توان پایان مدت تسلیم در نظر گرفت و بدین ترتیب زمان را معین و مشخص دانست.

با فرض اینکه زمان را با تقید به عمر انسان و عمر معمولی و یا قطعی معلوم ندانیم، آیا این نامعلومی منجر به غرری شدن معامله می‌شود؟ در قوانین موضوعه تعریفی از غرر و عقد غرری صورت نگرفته است؛ با وجود این، در دکترین حقوقی به تعریف آن همت گماشته شده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۴۶، ج ۲، ص ۴۸۹؛ به نقل از رفیعی، ۱۳۷۸، ص ۲۶؛ شهیدی، ۱۳۶۸، ص ۹۲؛ شهیدی، ۱۳۹۸، ج ۱، ص ۲۹۰؛ صفایی، ۱۳۹۱، ص ۵۱؛ صفایی، ۱۴۰۰، ج ۲، ص ۳۰۰).

از مجموعه تعاریف ارائه شده در دکترین حقوقی می‌توان این مسئله را دریافت که غرر را عبارت می‌دانند از خطر مالی که متوجه متعاقدين یا یکی از آن دو است؛ بدین صورت که وی مال یا اموالی را از دست بدهد و بدین ترتیب متضرر شود. با عنایت بر این تعاریف، آیا در تقید به عمر آدمی خطر مالی متوجه متعاقدين می‌شود؟ همان‌طوری که روشن است هیچ خطری معامله‌ای را که تسلیم آن مقید به عمر آدمی باشد تهدید نمی‌کند؛ چراکه بعد از فوت ساکن مال به خریدار تسلیم می‌شود و تنها خطری که متوجه او می‌شود، این است که وی در طول این مدت از منافع عین محروم می‌شود و باتوجه به اینکه وی خود اقدام به چنین معامله‌ای کرده است، لذا این ضرر مستند به اوست؛ به همین خاطر است که در تعذر موقت تسلیم در صورت آگاهی مشتری، قائل به خیار برای وی نیستند (کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۱، ص ۱۴۴).

در مطالب بالا، غرری بودن بیع عین سکنای مقید به عمر به تفصیل مطرح شد، حال در ادامه به این مسئله می‌پردازیم، با فرض اینکه معامله مزبور غرری باشد، آیا هر غرری منجر به بطلان معامله می‌شود؟

شواهد متعددی وجود دارد که قانون‌گذار ایران مطلق غرر را مبطل نمی‌داند؛ بدین صورت که اولاً قانون‌گذار سخنی از غرر در قانون مدنی به میان نیاورده است؛ نه از آن ذکری به میان آورده است و نه از آن تعریف کرده است و این مسئله به خوبی نشان می‌دهد که قانون‌گذار ایران با وجود اینکه این قاعده یک قاعده شناخته شده و کلاسیک در فقه اسلامی است، آن را به عنوان یک قاعده حقوقی مطرح نمی‌کند؛ ثانیاً قانون‌گذار ایران هر آنچه که در فقه اسلامی به عنوان غرر شناخته می‌شود به حسب موارد در قانون احصا کرده است و جهل به زمان تسلیم را به عنوان مبطل نشناخته است و ثالثاً قانون‌گذار موادی از قانون مدنی که نسبت به قدرت بر تسلیم تصریح شده است، صرفاً به اصل تسلیم اشاره شده است (مواد ۳۴۸، ۳۷۰، ۳۷۱، ۳۷۲ و ۴۷۰) و در این موادی بحثی از جهل به زمان تسلیم مطرح نکرده است.

۲-۱-۲. مشکل سرایت جهل به عوضین (موضوع بند دو ماده ۲۳۳ قانون)

دومین اشکالی که ممکن است به بیع عین سکنای مقید به عمر وارد شود، این است که جهل به زمان تسلیم منجر به جهل به عوضین شود؛ بدین ترتیب که از یک سو فرض این است که متعاقدين در بیع عین سکنای مقید به عمر آگاه به وضعیت حقوقی سکنی هستند و از سوی دیگر در تقید به عمر پایان زمان تسلیم روشن نیست؛ بدین ترتیب متعاقدين به طور ضمنی شرط کرده‌اند که زمان تسلیم به مدت مجهولی باشد و جهل به زمان تسلیم مجهول است و منجر به جهل به عوضین می‌شود؛ چراکه اجل بخشی از ثمن است - لاجل قسط من الثمن - و مجهول بودن آن منجر به مجهول شدن ثمن می‌شود (بند

۲ ماده ۲۳۳ قانون مدنی؛ امامی، ۱۳۶۴، ج ۱، ص ۲۸۲؛ صفایی، ۱۴۰۰، ص ۲۱۰؛ کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۳، ص ۱۶۸. این استدلال به طور خاص در نشست قضایی شهر یاسوج به تاریخ ۱۳۸۰/۰۹/۱۲ از سوی اقلیت قضاات و در نشست قضائی شهر یزد به تاریخ ۱۳۸۱/۰۹/۱۷ در خصوص جهل به زمان تسلیم از سوی اکثریت قضاات مطرح شده است.

از این استدلال به دو صورت می‌توان پاسخ داد؛ اولاً شرط مجهول زمانی منجر به جهل به عوضین می‌شود که شرط قابلیت تعیین نداشته باشد؛ ولی اگر قابلیت تعیین داشته باشد، دیگر جهلی به عوضین ایجاد نمی‌کند (کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۳، ص ۱۶۸)؛ در مسئله موردنظر ما تقید به عمر قابلیت تعیین از حیث عرفی وجود دارد؛ بدین صورت که انسان‌ها طی بازه زمانی مشخصی عمر می‌کنند و موارد فراتر از آن نادر است و النادر کالمعدوم؛ ثانیاً همان‌طوری که برخی از حقوق‌دانان نیز تصریح کرده‌اند تقید به عمر منجر به جهل به عوضین نمی‌شود، بلکه منجر به جهل به ارزش عوضین می‌شود که محل جریان خیار غبن است نه غرر (شهیدی، ۱۳۹۷، ج ۴، ص ۱۲۲)؛ زیرا فرض این است که در بیع عین سکنای مقید به عمر، عوضین مشخص هستند و در قانون نیز صرفاً علم به موضوع معامله شرط شده است و امور فراتر از آن مدنظر قانون قرار نگرفته است. این نکته‌ای است که اقلیت قضاات در نشست قضایی شهر یزد به تاریخ ۱۳۸۱/۰۹/۰۱ موردتوجه قرار داده‌اند؛ همچنان‌که از سوی اکثریت قضاات نشست قضایی شهر یاسوج به تاریخ ۱۳۸۰/۰۹/۱۲ نیز موردتوجه قرار گرفته است. بنابر آنچه گفته شد مقصود از شرط مجهولی که منجر به جهل به عوضین می‌شود، شروطی است که مستقیماً و آشکارا عوضین را مجهول می‌کند (شهیدی، ۱۳۹۷، ج ۴، ص ۱۱۹-۱۲۰).

در مبحث پیشین بیع عین سکنای مقید به عمر به تفصیل به بحث گذاشته شد، در این مبحث بیع عین سکنای مطلق به بحث گذاشته می‌شود. به مانند بیع عین سکنای مقید به عمر، در دکتترین حقوقی اظهارنظری در خصوص بیع عین سکنای مطلق یافت نشد؛ با وجود این با استناد به اطلاق کلمه «انتقال» در ماده ۵۳ قانون - به تفصیلی که در ابتدای بحث پیشین گذشت و اطلاق کلام نوشته‌های حقوقی (امامی، ۱۳۶۴، ج ۱، ص ۶۳؛ لنگرودی، ۱۳۸۰، ص ۱۹۱؛ کاتوزیان، ۱۳۹۰، ص ۲۳۱؛ صفایی، ۱۳۹۹، ص ۳۳۶؛ هاشمی و تقی‌زاده، بی‌تا، ص ۲۳۳)، در کنار مجموعه اصولی همچون اصله الصحه، می‌توان قائل به صحت چنین بیعی شد. قول به صحت بیع عین سکنای مطلق را می‌توان از دو راه احراز کرد:

راه نخستین: در این است که مجموعه اشکال‌هایی که بر بیع عین سکنای مقید به عمر وجود دارد بر این قسم از سکنی وارد نیست. توضیح مطلب اینکه بر بیع سکنای مقید به عمر اشکال‌های متعددی وارد شده است که مهم‌ترین آن غرری بودن آن است؛ این درحالیست که این اشکال بر بیع عین سکنای مطلق وارد نیست؛ زیرا در سکنای مطلق اساساً زمانی تعیین نمی‌شود، بلکه آن مطلق است و هر زمانی که مالک اراده کند می‌تواند از اذن خود مبنی بر سکونت عدول کند و ملک را از دست ساکن بگیرد؛ بدین ترتیب زمانی که عین سکنی را به دیگری می‌فروشد، یا به واسطه این اراده از اذن خود عدول می‌کند یا اینکه از باب وجوب تسلیم عین، باید عقد سکنی را فسخ و عین را به مشتری تحویل دهد.

راه دوم: عبارت است از اینکه خصوص امکان یا عدم امکان بیع عین سکنای مطلق در قوانین موضوعه به طور صریح پیش‌بینی نشده است، لذا با توجه به اصل ۱۶۷ قانون اساسی باید به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر رجوع کرد، و رجوع به منابع اسلامی نشان می‌دهد که همه فقیهان بر صحت بیع عین سکنای مطلق اتفاق نظر دارند، هرچند در تحلیل آن اختلاف نظر دارند.

نتیجه‌گیری

بیع عین سکنای مقید به عمر، باوجود اینکه از سوی بسیاری از فقیهان با تردیدهایی همراه است - تردیدهایی که به نظر فقیه موردنظر ناشی از تکافوی مشهورات و مسلمات فقه معاملات و روایت صحیح السند است - لیکن، تأمل و تدقیق در استدلال‌های مطرح‌شده، این تردیدها را کم‌رنگ می‌کند؛ زیرا ازیک‌سو، چنین بیعی از قبیل اعیان مسلوب‌المنفعه نیست تا بتوان آن را به بیع چیزی که منفعتی ندارد یا منفعت قلیلی دارد ملحق کرد؛ همچنان‌که تمسک به قیاس اولویت نیز به دلیل قطعی نبودن چنین اولویتی مبرخس نیست؛ ازسوی دیگر قول به جهل و غرری بودن نیز نافع نیست؛ زیرا منتهی‌شدن بیع عین سکنای مقید به عمر به زمان فوت آن را از غرری بودن خارج می‌کند.

بیع عین سکنای مطلق نیز هرچند ازسوی مشهور فقیهان با اما و اگرهایی مطرح نبوده است ولی تحلیل مطرح‌شده از سوی مشهور محل مناقشه جدی است؛ چراکه صرف طرو عقد لازم بر عقد جایز، منجر به انفساخ عقد جایز نمی‌شود؛ همچنان‌که با فسخ عقد جایز نیز ملازمه‌ای ندارد؛ درنتیجه قول به صحت بیع سکنای مطلق با تکیه بر این استدلال موجه و منطقی نیست؛ باوجود این، با تکیه بر وجوب تسلیم عین ازسوی مالک و تلقی فسخ عقد جایز به عنوان مقدمه واجب، قول به صحت بیع سکنای مطلق صورت منطقی پیدا می‌کند؛ بنابر این تحلیل نیز طرح احتمال غرری بودن بیع عقد سکنی و ظهور حق فسخ برای مشتری جاهل ناموجه است.

فهرست منابع

- ۱) آخوند خراسانی، محمد کاظم بن حسین (۱۴۰۶ق). حاشیه المکاسب. تهران: وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- ۲) اراکی، محمدعلی (۱۴۱۵ق). کتاب البیع. قم: اسماعیلیان.
- ۳) اعرجی، عمیدی، عبد المطلب بن محمد (۱۴۱۶ق). کنز الفوائد فی حل مشکلات القواعد. قم: جماعه المدرسین فی الحوزة العلمیة بقم.
- ۴) امامی خوانساری، محمد (بی تا). الحاشیه الاولى علی المکاسب. قم: بی نا.
- ۵) امیرآبادی فراهانی، فرشته، طبائی، مهشید سادات و شمشیری، علیرضا. (۱۴۰۴). امکان سنجی معامله دارایی های دیجیتال در بستر متاورس؛ کاوشی در شبهه غرری بودن آن. پژوهش نامه حقوق اسلامی، ۳(۲۶)، ۹۵۷-۱۰۰۰. doi:10.30497/law.2025.247354.3659۹
- ۶) انصاری، ابن قطان، محمد بن شجاع (۱۴۲۴ق). معالم الدین فی فقه آل یاسین. قم: موسسه الامام الصادق علیه السلام.
- ۷) انصاری، مرتضی (۱۴۱۵ق). کتاب المکاسب. قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری.
- ۸) بحرانی، یوسف بن احمد (۱۳۶۳ش). الحدائق الناظره فی احکام العترة الطاهرة. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- ۹) تبریزی، جواد بن علی (۱۴۱۶ق). ارشاد الطالب. قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- ۱۰) جزائری، محمدجعفر (۱۴۱۶ق). هدی الطالب الی شرح المکاسب. طلیعه نور.
- ۱۱) جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۰). دوره متوسط شرح قانون مدتی، حقوق اموال. تهران: گنج دانش.
- ۱۲) حسینی عاملی، محمد جواد بن محمد. (۱۴۱۹ق). مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامة. قم: مؤسسه النشر الإسلامی.
- ۱۳) حکیم، محسن (۱۳۹۰). نهج الفقاهه. قم: ۲۲ بهمن.
- ۱۴) خمینی، سید روح الله (۱۳۹۰ق). تحریر الوسیله. نجف: دار الکتب العلمیة.
- ۱۵) خمینی، سید روح الله (۱۴۲۱ق). کتاب البیع. تهران: موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی(س).
- ۱۶) روحانی، سید محمدصادق (۱۴۲۹ق). منهاج الفقاهه. قم: انوار الهدی.
- ۱۷) سبحانی تبریزی، جعفر (۱۴۳۸). احکام الوقف فی الشریعه الغراء. قم: موسسه الامام الصادق علیه السلام.

۱۸) سلطانی‌فرد، جواد و محمدی، احمد. (۱۴۰۳). کاوشی نو در گستره مفهومی قاعده «نفی غرر» و انطباق‌سنجی خرید و فروش «ارزهای رمزیابه» با آن. پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، ۲۵(۴)، ۸۳۷-۸۸۲. doi: 10.30497/law.2024.245837.3494

۱۹) سیفی‌مازندرانی، علی‌اکبر (۱۴۳۰ق). دلیل تحریر الوسیله. تهران: موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی ره. ۲۰) سیوری، مقداد بن عبدالله (۱۴۰۴ق). التنقیح الرائع لمختصر الشرائع. قم: انتشارات کتابخانه آیه الله مرعشی نجفی - ره.

۲۱) صدوق، محمد بن علی بن بابویه (۱۴۰۴ق). من لا یحضره الفقیه. قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

۲۲) صدوق، محمد بن علی بن بابویه (۱۴۱۵ق). المقنع. قم: پیام امام هادی (علیه السلام).

۲۳) صفایی، سیدحسین (۱۳۹۹). دوره مقدماتی حقوق مدنی (جلد ۱)، اشخاص و اموال. تهران: نشر میزان.

۲۴) صیمری، مفلح بن حسن (۱۴۲۰ق). غایة المرام فی شرح شرائع الاسلام. بیروت: دار الهادی.

۲۵) طباطبایی کربلایی، علی بن محمد (۱۴۱۸ق). ریاض المسائل. قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام.

۲۶) طباطبایی، محمد بن علی (بی‌تا). المناهل. قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام.

۲۷) طوسی، محمد بن حسن (۱۳۶۳ش). الاستبصار فیما اختلف من الاخبار. تهران: دار الکتب الإسلامية.

۲۸) طوسی، محمد بن حسن (۱۴۰۰ق). النهایه. بیروت: دار الکتب العربی.

۲۹) طوسی، محمد بن حسن (۱۴۰۷ق). تهذیب الأحکام. قم: دار الکتب الإسلامية.

۳۰) طوسی، محمد بن حسن (۱۳۸۷ق). المبسوط فی فقه الامامیه. تهران: مکتبه المرتضویه.

۳۱) عاملی جزینی، شهید اول، محمد بن مکی بن محمد شامی (۱۴۳۰ق). موسوعه الشهيد الاول. قم: کتب الاعلامی الاسلامی.

۳۲) عاملی کرکی، علی بن حسین (۱۴۱۴ق). جامع المقاصد فی شرح القواعد. قم: مؤسسه آل البيت عليه السلام.

۳۳) عاملی، شهید ثانی، زین الدین بن علی بن مشرف (۱۴۱۳ق). مسالک الأفهام. قم: مؤسسه المعارف الاسلامیه.

۳۴) عاملی، شهید ثانی، زین الدین بن علی بن مشرف (۱۴۲۲ق). حاشیه شرائع الاسلام. قم: بوستان کتاب.

۳۵) علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۳ق). قواعد الأحكام. قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

۳۶) علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۳ق). مختلف الشیعه. قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

۳۷) علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۴ق). تذکره الفقها. قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام.

۳۸) علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۴۲۰ق). تحریر الأحكام. قم: مؤسسه امام صادق علیه السلام.

۳۹) علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۴۲۱ق). تلخیص المرام. قم: انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.

۴۰) علامه حلی، حسن بن یوسف (۱۴۲۱ق). قواعد الأحكام. قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

۴۱) فاضل هندی، محمد بن حسن کشف اللثام والابهام عن قواعد الأحكام. (۱۴۱۶ق). قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

۴۲) فخر المحققین، محمد بن حسن بن یوسف (۱۳۷۸ق). إیضاح الفوائد. قم: اسماعیلیان، ۱۳۷۸ق.

۴۳) فیض کاشانی، محمد بن شاه مرتضی (۱۴۰۶ق). الوافی. اصفهان: مکتبه الإمام أميرالمؤمنین علی(ع) العامة.

۴۴) کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی. تهران: میزان.

۴۵) کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰). دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت. تهران: میزان.

۴۶) کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۷). دوره حقوق مدنی، عقود معین. تهران: گنج دانش.

۴۷) کاشانی، فیض، محمد بن شاه مرتضی (۱۳۹۵ش). مفاتیح الشرائع. تهران: مدرسه عالی شهید مطهری.

۴۸) کاظمی، اسد الله بن اسماعیل (بی تا). مقابس الانوار. قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام.

۴۹) کلانتر، محمد (۱۴۱۰ق). المکاسب. قم: دارالکتاب.

۵۰) کلینی، محمد بن یعقوب (۱۳۶۳ش). الکافی. قم: دار الکتب الإسلامیه، ۱۳۶۳ش.

۵۱) کمپانی، محمد حسین (۱۴۲۷ق). حاشیه کتاب المکاسب. قم: ذوی القربی.

۵۲) مجلسی (مجلسی اول)، محمدتقی بن مقصود علی (۱۴۰۶ق). روضه المتقین فی شرح من لا یحضره الفقیه. قم: بنیاد فرهنگ اسلامی کوشانپور.

- ۵۳) مجلسی، محمدباقر بن محمدتقی (۱۳۶۳ش). مرآة العقول فی شرح اخبار آل الرسول (ص). تهران: دار الكتب الاسلاميه.
- ۵۴) محقق حلی، جعفر بن حسن (۱۴۰۸ق). شرائع الاسلام. قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- ۵۵) محقق سبزواری، محمد باقر بن محمد مومن (۱۴۲۳ق). کفایه الفقه. قم: مرکز نشر اسلامی.
- ۵۶) مکارم شیرازی، ناصر (۱۴۳۲ق). انوار الفقاهه فی احکام العترة الطاهرة (النکاح). قم: دار النشر الامام علی بن ابی الطالب علیه السلام.
- ۵۷) موسوی خوانساری، احمد بن یوسف (۱۴۰۵ق). جامع المدارک. قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- ۵۸) موسوی سبزواری، عبدالاعلی (۱۴۱۳ق). مهذب الاحکام فی بیان الحلال و الحرام. قم: السيد عبد الاعلی سبزواری.
- ۵۹) موسوی عاملی، محمد بن حلی (۱۴۱۳ق). نهایه المرام فی شرح مختصر شرائع الاسلام. قم: جماعه المدرسين فی الحوزة العلمية بقم.
- ۶۰) نجفی، محمد حسن بن باقر (۱۴۲۱ق). جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام. بیروت: دار إحياء التراث العربی.

Reference

- 1) Akhund Khorasani, Mohammad Kazem bin Hossein (۱۹۸۵). Hashiyat al-Makasib. Tehran: Ministry of Culture and Islamic Guidance. In Arabic.
- 2) Allamah Hilli, Hasan bin Yusuf (۱۹۹۲). Mukhtalif al-Shi'ah. Qom: Islamic Publications. In Arabic.
- 3) Allamah Hilli, Hasan bin Yusuf (۱۹۹۲). Qawa'id al-Ahkam. Qom: Islamic Publications. In Arabic.
- 4) Allamah Hilli, Hasan bin Yusuf (۱۹۹۳). Tadhkirat al-Fuqaha. Qom: Al-Bayt Institute. In Arabic.
- 5) Allamah Hilli, Hasan bin Yusuf (۱۹۹۹). Tahrir al-Ahkam. Qom: Imam Sadiq Institute. In Arabic.
- 6) Allamah Hilli, Hasan bin Yusuf (۲۰۰۰). Talkhis al-Maram. Qom: Islamic Publications.

زنگنه

- 7) Allamah Hilli, Hasan bin Yusuf (۲۰۰۱). Qawa'id al-Ahkam. Qom: Islamic Publications. In Arabic.
- ۸) Amirabadi Farahani, Fereshteh, Tabaei, Mahshid Sadat and Shamshiri, Alireza. (1404). Feasibility study of digital assets trading in the metaverse context; an exploration of its ambiguity. Journal of Islamic Law, 26(3), 957-1000. doi: 10.30497/law.2025.247354.3659
- ۹) Ameli Jazini, Shahid Awwal, Mohammad bin Makki bin Mohammad Shami (۲۰۰۸). Mawsu'at al-Shahid al-Awwal. Qom: Kutub al-I'lami al-Islami. In Arabic.
- ۱۰) Ameli Karaki, Ali bin Hossein (۱۹۹۳). Jami' al-Maqasid fi Sharh al-Qawa'id. Qom: Al-Bayt Institute. In Arabic.
- ۱۱) Ameli, Shahid Thani, Zayn al-Din bin Ali bin Musharraf (۱۹۹۲). Masalik al-Afham. Qom: al-Ma'arif al-Islamiyyah Institute. In Arabic.
- 1۲) Ameli, Shahid Thani, Zayn al-Din bin Ali bin Musharraf (۲۰۰۱). Hashiyat Shara'i' al-Islam. Qom: Bustan-e Ketab. In Arabic.
- 1۳) Ansari, Ibn Qattan, Mohammad bin Shuja' (2003). Ma'alim al-Din fi Fiqh Al Yasin. Qom: Imam Sadiq Institute. In Arabic.
- 1۴) Ansari, Morteza (1994). Kitab al-Makasib. Qom: World Congress for the Commemoration of Sheikh A'zam Ansari. In Arabic.
- 1۵) A'raji, Amidi, Abd al-Muttalib bin Mohammad (1995). Kanz al-Fawa'id fi Hall Mushkilat al-Qawa'id. Qom: Group of teachers in the religious seminary. In Arabic.
- 1۶) Araki, Mohammad Ali (1994). Kitab al-Bay'. Qom: Isma'iliyan. In Arabic.
- 1۷) Bahrani, Yusuf bin Ahmad (1984). Al-Hada'iq al-Nazirah fi Ahkam al-'Itrah al-Tahirah. Qom: Islamic Publishing Institute. In Arabic.
- 1۸) Emami Khansari, Mohammad. Al-Hashiyah al-Ula 'ala al-Makasib. Qom. In Arabic.
- 1۹) Fakhr al-Muhaqqiqin, Mohammad bin Hasan bin Yusuf (۱۹۵۸). Idah al-Fawa'id. Qom: Isma'iliyan. In Arabic.
- ۲۰) Fayz Kashani, Mohammad bin Shah Morteza (۱۹۸۵). Al-Wafi. Isfahan: Maktabat al-Imam Amir al-Mu'minin. In Arabic.
- 2۱) Fazel Hindi, Mohammad bin Hasan Kashf al-Litham wa al-Ibham 'an Qawa'id al-Ahkam (۱۹۹۵). Qom: Islamic Publications. In Arabic.
- 2۲) Hakim, Mohsen (۱۹۷۰). Nahj al-Faqahah. Qom: Publications 22 Bahman. In Arabic.
- 2۳) Hosseini Ameli, Mohammad Jawad bin Mohammad (۱۹۹۸). Miftah al-Karamah fi

- Sharh Qawa'id al-'Allamah. Qom: Islamic Publishing Institute. In Arabic.
- 2۴) Ja'fari Langarudi, Mohammad Ja'far (۲۰۰۱). Intermediate Course on Explaining Civil Law, Property Rights. Tehran: Ganj-e Danesh. In Persian.
- 2۵) Jaza'iri, Mohammad Ja'far (1995). Huda al-Talib ila Sharh al-Makasib. Tali'ah Nur. In Arabic.
- Kalantar, Muhammad (۱۹۸۹). Al-Makasib. Qom: Dar al-Kitab. In Arabic.
- 2۶) Kashani, Fayz, Mohammad bin Shah Morteza (۲۰۱۶). Mafatih al-Shara'i'. Tehran: Shahid Motahari High School. In Arabic.
- 2۷) Katouzian, Nasser (۲۰۰۸). Civil law in the current legal system. Tehran: Mizan. In Persian.
- 2۸) Katouzian, Nasser (۲۰۱۱). Introductory course in civil law, property and ownership. Tehran: Mizan. In Persian.
- 2۹) Katouzian, Nasser (۲۰۱۸). Civil rights course, Certain contracts. Tehran: Ganj-e Danesh. In Persian.
- ۳۰) Kazemi, Asadollah bin Isma'il. Maqabis al-Anwar. Qom: Al-Bayt Institute. In Arabic.
- 3۱) Khomeini, Sayyid Ruhollah (۱۹۷۰). Tahrir al-Wasilah. Najaf: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah. In Arabic.
- 3۲) Khomeini, Sayyid Ruhollah (۲۰۰۰). Kitab al-Bay'. Tehran: Institute for Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works. In Arabic.
- 3۳) Kompani, Muhammad Husayn (۲۰۰۶). Hashiyat Kitab al-Makasib. Qom: Dhawi al-Qurba. In Arabic.
- 3۴) Kulayni, Muhammad ibn Ya'qub (۱۹۸۴). Al-Kafi. Qom: Dar al-Kutub al-Islamiyyah. In Arabic.
- 3۵) Majlisi, Muhammad Baqir ibn Muhammad Taqi (۱۹۸۴). Mir'at al-Uqul fi Sharh Akhbar Al al-Rasul. Tehran: Dar al-Kutub al-Islamiyyah. In Arabic.
- 3۶) Majlisi, Muhammad Taqi ibn Maqsum Ali (۱۹۸۵). Rawdat al-Muttaqin fi Sharh Man La Yahduruhu al-Faqih. Qom: Kushanpur Islamic Culture Foundation. In Arabic.
- 3۷) Makarem Shirazi, Nasser (۲۰۱۰). Anwar al-Faqahah fi Ahkam al-Itrah al-Tahirah (al-Nikah). Qom: Dar al-Nashr al-Imam Ali ibn Abi Talib. In Arabic.
- 3۸) Muhaqqiq Hilli, Ja'far ibn Hasan (۱۹۸۷). Shara'i al-Islam. Qom: Isma'iliyan Institute. In Arabic.

- 3۹) Muhaqqiq Sabzevari, Muhammad Baqir ibn Muhammad Mu'min (۲۰۰۲). Kifayat al-Fiqh. Qom: Islamic Publishing Center. In Arabic.
- ۴۰) Musawi Amili, Muhammad ibn Hilli (۱۹۹۲). Nihayat al-Maram fi Sharh Mukhtasar Shara'i al-Islam. Qom: Islamic Publishing Institute. In Arabic.
- 4۱) Musawi Khansari, Ahmad ibn Yusuf (۱۹۸۴). Jami' al-Madarik. Qom: Isma'iliyan Institute. In Arabic.
- 4۲) Musawi Sabzevari, Abd al-A'la (۱۹۹۲). Muhadhdhab al-Ahkam fi Bayan al-Halal wa al-Haram. Qom: Al-Sayyid Abd al-A'la Sabzevari. In Arabic.
- 4۳) Najafi, Muhammad Hasan ibn Baqir (۲۰۰۰). Jawahir al-Kalam fi Sharh Shara'i al-Islam. Beirut: Dar Ihya' al-Turath al-Arabi. In Arabic.
- 4۴) Naraqi, Ahmad ibn Muhammad Mahdi (۱۹۹۴). Mustanad al-Shi'ah. Qom: Al-Bayt Institute. In Arabic.
- 4۵) Ruhani, Sayyid Mohammad Sadiq (۲۰۰۸). Minhaj al-Faqahah. Qom: Anwar al-Huda. In Arabic.
- 4۶) Saduq, Mohammad bin Ali bin Babawayh (۱۹۸۳). Man La Yahduruhu al-Faqih. Qom: Islamic Publishing Institute. In Arabic.
- 4۷) Saduq, Mohammad bin Ali bin Babawayh (۱۹۹۴). Al-Muqni'. Qom: Imam Hadi's message. In Arabic.
- 4۸) Safaei, Sayyid Hossein (۲۰۲۰). Introductory Course on Civil Law, Persons and Property. Tehran: Mizan Publishing. In Persian. In Arabic.
- 4۹) Saymari, Mofleh bin Hasan (۱۹۹۹). Ghayat al-Maram fi Sharh Shara'i' al-Islam. Beirut: Dar al-Hadi. In Arabic.
- ۵۰) Seyfi Mazandarani, Ali Akbar (۲۰۰۸). Dalil Tahrir al-Wasilah. Tehran: Institute for Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works. In Arabic.
- 5۱) Siyuri, Miqdad bin Abdullah (۱۹۸۳). Al-Tanqih al-Ra'i' li Mukhtasar al-Shara'i'. Qom Ayatollah Marashi Najafi Library Publications. In Arabic.
- 5۲) Sobhani Tabrizi, Ja'far (۲۰۱۶). Ahkam al-Waqf fi al-Shari'ah al-Gharra'. Qom: Imam Sadiq Institute. In Arabic.
- ۵۳) Soltanifard, Javad and Mohammadi, Ahmad. (1403). A new exploration in the conceptual scope of the rule of "negation of gharar" and the conformity assessment of the purchase and sale of "cryptocurrencies" with it. Journal of Islamic Law, 25(4), 837-882. doi: 10.30497/law.2024.245837.3494
- 5۴) Tabataba'i Karbala'i, Ali bin Mohammad (۱۹۹۷). Riyad al-Masa'il. Qom: Al-Bayt

Institute. In Arabic.

5۵) Tabataba'i, Mohammad bin Ali. Al-Manahil. Qom: Al-Bayt Institute. In Arabic.

5۶) Tabrizi, Jawad bin Ali (1995). Irshad al-Talib. Qom: Ismaili Institute. In Arabic.

5۷) Tusi, Mohammad bin Hasan (۱۹۶۷). Al-Mabsut fi Fiqh al-Imamiyyah. Tehran: Maktabat al-Murtadawiyah. In Arabic.

5۸) Tusi, Mohammad bin Hasan (۱۹۷۹). Al-Nihayah. Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabi. In Arabic.

5۹) Tusi, Mohammad bin Hasan (۱۹۸۴). Al-Istibsar fima Ikhtalafa min al-Akhbar. Tehran: Dar al-Kutub al-Islamiyyah. In Arabic.

۶۰) Tusi, Mohammad bin Hasan (۱۹۸۶). Tahdhib al-Ahkam. Qom: Dar al-Kutub al-Islamiyyah. In Arabic.