



بررسی صدق «احداث حَدَث» بر بیمه در اجاره مجدد: راهکار تأمین مالی مستأجران در بانکداری اسلامی^۱

محسن خلیلی تیرتاشی^۲

محمدنقی نظرپور^۳

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۸/۰۵

چکیده

امروزه یکی از درخواست‌های رایج در حوزه تخصیص منابع مالی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، ارائه تسهیلات مرتبط با رهن (قرض) برای منزل یا محل کسب و کار است. اغلب مالکان هنگام اجاره املاک خود، علاوه بر اجاره بها، مبلغ قابل توجهی را به عنوان قرض الحسنه و در اصطلاح عمومی «رهن» مطالبه می‌کنند. در مواردی که فعالان اقتصادی یا خانوارها امکان تأمین این مبلغ را ندارند، معمولاً به بانک‌ها مراجعه می‌کنند و یکی از راهکارهای پیشنهادی بانک‌ها برای مواجهه با این نیاز، استفاده از «عقد اجاره مجدد» در تسهیلات بانکی است.

نکته کلیدی درباره پیشنهاد این موضوع، ضرورت تحقق راهکاری مشروع به نام «احداث حَدَث» در فرایند اجاره مجدد است. این پژوهش با بهره‌گیری از روش توصیفی-تحلیلی و شیوه اجتهادی و متعارف حوزه‌های علمیه، همچنین بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای، استفتاء از مراجع معظم تقلید و پرسش‌نامه، به بررسی امکان صدق «احداث حَدَث» در بیمه موضوع اجاره می‌پردازد. فرضیه اصلی پژوهش حاضر عبارت است از اینکه «بیمه موضوع اجاره، مصداقی از احداث حَدَث به شمار می‌آید» و یافته‌های پژوهش، تأییدکننده این فرضیه و نشان‌دهنده مطلوبیت این راهکار در پاسخگویی به نیاز مذکور است.

کلیدواژه‌ها: اجاره مجدد، تخصیص منابع بانکی، تسهیلات اجاره به شرط قرض، احداث حَدَث.

۱. این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی «موضوع شناسی فقهی اجاره مجدد» است که در مرکز موضوع شناسی احکام فقهی توسط نویسندگان نگارش یافته است.

۲. دانش آموخته حوزه علمیه قم، دانشجوی دکتری مؤسسه آموزشی و پژوهشی امام خمینی (ره) m.khalili70@gmail.com

۳. دانشیار دانشکده اقتصاد دانشگاه مفید. mnnazarpur@gmail.com

مقدمه

بانکداری اسلامی به جهت پیوند با فقه و قوانین اسلامی، ظرفیت ارائه نظریات گوناگون برای پاسخگویی به نیازهای متقاضیان تسهیلات بانکی را دارد؛ لازم است این نیازها به فقیهان آشنا با مباحث بانکی عرضه شود تا آنان راه‌های مجاز و مشروع برای رفع این نیازها را ارائه دهند و سرانجام راهکاری با کارایی مناسب در نظام بانکی کشور انتخاب شود.

تقاضای تسهیلات برای «رهن عرفی» منزل و محل کسب و کار از مواردی است که نیاز به یک راهکار قانونی و شرعی مناسب دارد. به بیان دیگر گاهی صاحبان املاک مسکونی، تجاری و تولیدی برای اجاره دادن املاک خود، به انگیزه‌های مختلف علاوه بر اجاره بها، مبلغ قابل توجهی را تحت عنوان قرض الحسنه (در اصطلاح عرفی: رهن) مطالبه می‌کنند. اما در بسیاری از موارد خانوارها و فعالان اقتصادی نقدینگی کافی برای اعطای رهن را نداشته، برای تأمین آن به بانک مراجعه می‌کنند. با توجه به قوانین و مقررات بانک‌ها، در وضعیت فعلی، امکان پاسخگویی به این نیاز مشروع متقاضیان تسهیلات وجود ندارد. در این موضوع، بی‌تردید بانک‌هایی موفق خواهند بود که بتوانند نیازهای گسترده، متنوع و نوظهور متقاضیان تسهیلات را به شیوه‌های گوناگون و با مدیریت صحیح پاسخ دهند.

برخلاف بانکداری متعارف در عرصه بین‌الملل که همه‌گونه نیاز مشتریان را در صورت اطمینان از بازپرداخت، با قرارداد قرض به شرط مازاد (ربا) پاسخ می‌دهند، بانکداری اسلامی برای مشروعیت عملیات بانکی خود ملزم به استفاده از عقود مجاز شرعی است. از سوی دیگر در مجموعه عقود مصوب در قانون «عملیات بانکی بدون ربا» عقدی وجود ندارد که توانایی پاسخگویی به چنین نیازی را داشته باشد. البته عقد قرض الحسنه از چنین توانایی برخوردار است؛ اما در عقد قرض الحسنه به علت محدودیت شدید منابع قرض الحسنه، غیرانتفاعی بودن آن و همچنین عدم تمایل نظام بانکی در به‌کارگیری این عقد به صورت گسترده طراحی عقدی از سنخ «عقود انتفاعی» برای تأمین مالی در این‌گونه موارد ضروری می‌نماید.

یکی از راهکارهای ارائه شده در بانکداری اسلامی برای حل این مسئله، استفاده از «عقد اجاره مجدد» است؛ البته با درج این نکته که در صورت بیشتر بودن مبلغ اجاره دوم از اجاره اول، صحت اجاره مشروط به «احداث حَدَث» در عین مستأجره است؛ به دیگر معنا بانک زمانی می‌تواند عین مستأجره را مجدداً اجاره دهد که در آن حَدَثی ایجاد کرده باشد.

۱. ایجاد تغییر.

بر این اساس مسئله پژوهش حاضر این است که اولاً آیا اجاره مجدد بانک «اجاره به بیش از اجاره اول» به حساب می‌آید و ثانیاً آیا بیمه کردن عین مستأجره از مصادیق «احداث حدّث» شمرده می‌شود یا خیر؟ این تحقیق با به‌کارگیری روش توصیفی - تحلیلی محتوا (تحلیل) و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای و نیز شیوه‌ی اجتهادی متعارف در حوزه‌های علمیه (استفتاء از مراجع معظم تقلید و تهیه پرسشنامه در بخش موضوع‌شناسی) به بررسی این فرضیه می‌پردازد که «اجاره مجدد به شرط قرض (رهن در معنای عرف مردم) راهکاری مشروع و عملیاتی برای تأمین مالی مستأجران در بانکداری بدون ربا است؟ این نوشتار پس از بیان مقدمه، ادبیات موضوع و پیشینه تحقیق، به بررسی فقهی اجاره مجدد به مبلغی بیش از مبلغ اجاره اول پرداخته، سپس با بررسی موضوع‌شناسانه، با مقایسه نسبت مبلغ اجاره در اجاره نخست و اجاره مجدد و صدق احداث حدّث بر بیمه کردن عین مستأجره، در این زمینه راهکاری مطلوب برای پاسخگویی به سؤالات مذکور ارائه می‌دهد و در خاتمه به جمع‌بندی و نتیجه‌گیری در این زمینه می‌پردازد.

ادبیات پژوهش

«اجاره» عقدی است که به موجب آن منفعت معینی برای مدت معین، در برابر عوض معلوم از سوی یکی از طرفین عقد، به تملک طرف دیگر در می‌آید. «تملیک منفعت» از يك سو و «تملیک عوض» از سوی دیگر را باید دو رکن اساسی و مشترک در اجاره محسوب کرد (هاشمی شاهرودی و همکاران، ۱۴۲۳ق، ج ۳-۴، ص ۱۹۹). «رهن» عقدی است که بدهکار مقداری از مال خود را نزد طلبکار بگذارد تا اگر طلب او را نداد، طلبکار طلبش را از آن مال (گرو گذاشته) به دست آورد؛ از ویژگی‌های عقد رهن این است که دینی که به سبب آن رهن گرفته می‌شود، باید قبلاً در ذمه رهن‌استقرار یابد.

در عرف مردم از اصطلاح «اجاره به شرط رهن» به رهن تعبیر می‌شود، یعنی گرو گذاشتن مالی به جهت وثیقه و تضمین نزد طلبکار؛ چنانچه طلبکار نتواند در زمان مقرر، حق خود را از بدهکار استیفا کند، آن را از مال گرو گذاشته شده یا قیمت آن استیفا می‌کند. به همین دلیل، در پژوهش حاضر به جای «قرارداد اجاره به شرط رهن» از همان تعبیر مصطلح در بین مردم، یعنی «رهن عرفی» استفاده می‌شود. البته ماهیت این قرارداد چیزی به جز قرارداد «اجاره به شرط قرض» نیست؛ یعنی قرارداد پایه‌ای آن، همان عقد اجاره است که عقدی لازم بوده، شرط آن، پرداخت مبلغی تحت عنوان قرض به موجب مدت زمان اجاره است (که به نادرست در عرف تحت عنوان رهن از آن تعبیر می‌شود) و موجب در پایان قرارداد بدون افزودن مبلغی مازاد، اصل مبلغ را به مستأجر پرداخت می‌کند.

در کتب فقهی در ارتباط با اصل اجاره و شروط عقد لازم، ابواب گسترده‌ای نگاشته شده، اما در ارتباط با موضوع این تحقیق «تأمین مالی مستأجران برای تأمین وجوه قرض در قرارداد اجاره» کتاب، مقاله و پژوهش خاصی یافت نشد و به نظر می‌رسد این نوشتار از جهت موضوع دارای ایده نو و کمتر کار شده است.

«اجاره مجدد» راهکار فقهی تأمین مالی اجاره به شرط رهن عرفی

در این راهکار بانک‌ها و مؤسسه‌های مالی - اعتباری می‌توانند با استفاده از قرارداد اجاره مجدد و متناسب با شرایط موجر و مستأجر، تقاضای تأمین مالی مستأجران را پاسخ دهند. از آنجا که در این راهکار، دو قرارداد اجاره، پشت سرهم منعقد می‌شود، بدان «اجاره مجدد» گفته می‌شود؛ قرارداد اول «قرارداد اجاره به شرط قرض» است که بانک با مالکان منعقد می‌سازد و قرارداد دوم «قرارداد بانک با مستأجران» نام دارد که به صورت‌های گوناگون مطرح می‌شود. شایان ذکر است مطابق با فتوای اغلب مراجع تقلید، مشروط کردن قرارداد اجاره به پرداخت مبلغی به عنوان قرض الحسنه که در عرف مردم به اجاره و رهن معروف است، اشکالی ندارد (خامنه‌ای، ۱۳۸۲، ص ۳۸۵؛ مکارم شیرازی، بی تا؛ بهجت، بی تا؛ وحید خراسانی، بی تا)؛ فقط آیت الله سیستانی معتقدند که اگر اجاره به شرط قرض باشد، به احتیاط واجب جایز نیست؛^۲ بنابراین مقلدان ایشان می‌توانند به مراجع دیگر رجوع کنند.

راهکار «اجاره مجدد» به سه صورت می‌توان اجرا کرد که در ادامه بیان می‌شود.

۱. مقام معظم رهبری علیه السلام: در صورتی که مالک، خانه خود را به مدت معین و اجرت مشخصی اجاره بدهد به این شرط که مستأجر مبلغی را به عنوان قرض به او بپردازد، اشکال ندارد هر چند مالک با توجه به آن مبلغ اجاره خانه را از اجرت المثل آن کمتر قرار دهد (خامنه‌ای، ۱۳۸۲، ص ۳۸۵).

- آیت الله مکارم شیرازی علیه السلام: هرگاه رهن و اجاره به این صورت باشد، صحیح است: مالک ملک خود را به مبلغ کمی اجاره دهد و در ضمن عقد اجاره شرط کند که مستأجر فلان مبلغ را به او وام دهد و ملک مورد اجاره در مقابل آن وام رهن باشد (ر.ک: سایت آیت الله مکارم شیرازی).

- آیت الله وحید خراسانی علیه السلام: چنانچه عقد اجاره انجام گیرد و در ضمن عقد اجاره با مبلغ معین و زمان معین موجر و مستأجر شرط کند که مبلغی را به او قرض دهد، اشکالی ندارد؛ ولی قرض به شرط اجاره ربا و حرام است (ر.ک: سایت آیت الله وحید خراسانی).

- آیت الله بهجت علیه السلام: پاسخ ایشان به سؤال «آیا پول پیش که بابت منزل از مستأجر گرفته می‌شود، اشکال دارد؟» به این قرار است: در صورتی که ضمن اجاره، شرط قرض کرده باشد و معامله متعارف باشد، اشکالی ندارد (ر.ک: سایت آیت الله بهجت).

۲. پرسش: اگر منزلی را رهن کنیم و در آن ساکن شویم چه حکمی دارد؟ پاسخ: اگر رهن به صورت قرض بدون اجاره باشد، سکناى آن خانه ربا و حرام است؛ همچنین اگر قرض به شرط باشد و اگر اجاره به شرط قرض باشد، به احتیاط واجب جایز نیست (ر.ک: سایت آیت الله سیستانی).

صورت اول: قرارداد اول اجاره به شرط قرض و قرارداد دوم فقط اجاره

گاهی مستأجر در طول مدت استفاده از منافع ملک تنها توان پرداخت اجاره بها را دارد و نمی‌تواند حتی قسمتی از مبلغ شرط قرض الحسنه را به موجر بپردازد. در این صورت بانک‌ها و مؤسسه‌های اعتباری اقدام به اجارهٔ منزل یا محل کسب و کار نموده و افزون بر اجاره بها، مبلغی را به صورت قرض الحسنه به موجر می‌پردازند، سپس همان مکان را بیمه کرده، با قرارداد اجارهٔ صرف در اختیار مستأجر نهایی قرار می‌دهند.

برای مثال بانک منزلی را به ماهی ۱۰۰ هزار تومان به شرط ۱۰ میلیون تومان قرض الحسنه، و به مدت ۳ سال از مالک اجاره می‌کند، سپس آن خانه را در مقابل حوادثی چون آتش‌سوزی و سرقت بیمه کرده، به مبلغ ماهانه ۳۵۰ هزار تومان به یک خانوار اجاره می‌دهد. راهکار و الگوی عملیاتی صورت اول از این قرار است:



اجاره ماهیانه به مبلغ: ۱۰۰,۰۰۰ تومان

اجاره ماهیانه به مبلغ: ۳۵۰,۰۰۰ تومان

با شرط قرض: ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان

صورت دوم: قرارداد اول و دوم اجاره به شرط قرض دفعی

گاهی مستأجر توان پرداخت اجاره بها و بخشی از مبلغ شرط قرض الحسنه را دارد؛ در این صورت بانک‌ها و مؤسسات اعتباری اقدام به اجاره منزل یا محل کسب و کار نموده و افزون بر اجاره بها مبلغی را به صورت قرض الحسنه به موجر می‌پردازند؛ سپس همان مکان را بیمه کرده، به قرارداد اجاره به شرط قرض الحسنه کمتر، در اختیار مستأجر نهایی قرار می‌دهند.

برای مثال بانک مطبی را به اجاره‌بهای ماهانه ۱۰۰ هزار تومان به شرط ۵۰ میلیون تومان قرض و از مالک به مدت ۳ سال اجاره می‌کند، سپس آن مطب را در مقابل حوادثی چون آتش‌سوزی و سرقت بیمه کرده، به اجاره‌بهای ماهانه یک میلیون و ۱۰۰ هزار تومان (به شرط ۱۰ میلیون تومان قرض الحسنه) به یک پزشک اجاره می‌دهد.

راهکار و الگوی عملیاتی صورت دوم از این قرار است:



اجاره ماهیانه به مبلغ: ۱,۱۰۰,۰۰۰ تومان

اجاره ماهیانه به مبلغ: ۱۰۰,۰۰۰ تومان

با شرط قرض: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان

با شرط قرض: ۵,۰۰۰,۰۰۰ تومان

صورت سوم: قرارداد اول اجاره به شرط قرض دفعی و قرارداد دوم اجاره به شرط قرض تدریجی

گاهی مستأجر تنها توان پرداخت اجاره بها و شرط قرض الحسنه را به صورت تدریجی دارد؛ در این صورت بانک‌ها و مؤسسات اعتباری اقدام به اجاره منزل یا محل کسب و کار نموده و افزون بر اجاره بها مبلغی را به صورت قرض الحسنه به موجر می‌پردازند؛ سپس همان مکان را بیمه کرده، به قرارداد اجاره به شرط قرض الحسنه تدریجی در اختیار مستأجر نهایی قرار می‌دهند.

برای مثال بانک مغازه‌ای را به اجاره‌بهای ماهانه ۱۰۰ هزار تومان به شرط ۲۰ میلیون تومان قرض و از مالک به مدت ۳ سال اجاره می‌کند، سپس آن مطب را در مقابل حوادثی چون آتش‌سوزی و سرقت بیمه کرده، به اجاره‌بهای ماهانه ۵۰۰ هزار تومان (به شرط ۲۰ میلیون تومان قرض الحسنه طی ۳۶ قسط مساوی) به یک تاجر اجاره می‌دهد.

راهکار و الگوی عملیاتی صورت سوم از این قرار است:



اجاره ماهیانه به مبلغ: ۵۰۰,۰۰۰ تومان

اجاره ماهیانه به مبلغ: ۱۰۰,۰۰۰ تومان

با شرط قرض: ۲,۰۰۰,۰۰۰ تومان (تدریجی)

با شرط قرض: ۲,۰۰۰,۰۰۰ تومان (دفعی)

بررسی‌های فقهی

این راهکار مبتنی بر عقد اجاره مجدد است که لازم است ابعاد این موضوع از جهت فقهی مورد بررسی قرار گیرد. روشن است صحت اجاره مجدد، مبتنی بر صحت قرارداد دوم اجاره

است. مطابق فتاویٰ اغلب مراجع تقلید کسی که خانه، مغازه و یا کشتی را به مبلغی اجاره کرده است تا زمانی که در آن مکان کار مفیدی انجام نداده، نمی‌تواند آن را به مبلغ بالاتر اجاره دهد. در ادامه به بررسی فقهی و روایی این فتوا به صورت تفصیلی می‌پردازیم.

۱. کفایت ملکیت منفعت در صحت اجاره

برخی از فقها معتقدند ضرورتی ندارد که موجر، مالک عین مستأجره باشد، بلکه مالکیت در منفعت در صحت اجاره کفایت می‌کند (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۶ق، ج ۲ ص ۷۰۶). بنابراین در صورتی که موجر نخست، عدم اجاره مجدد را شرط نکرده باشد، اجاره دوم صحیح است، اما تسلیم عین مستأجره توسط مستأجر اول به مستأجر دوم، نیازمند اجاره موجر اول و صاحب داری است (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۶ق، ج ۲، ص ۶۰۷).

مرحوم آیت الله خوئی رابطه کلی در اجاره را به این صورت مطرح می‌کنند:

ملاک آن است که منفعت در اختیار اجاره دهنده باشد و او حق تصرف در آن را داشته باشد، خواه به واسطه مالکیت یا به واسطه آنچه در حکم مالکیت است، همچون وکالت یا ولایت؛ در غیر این صورت تصرف او فضولی بوده و منوط به اذن مالک است. در هر صورت مالکیت مورد اجاره در صحت اجاره اعتبار نشده است و ممکن است مورد اجاره متعلق به شخص دیگری باشد یا اینکه موجر فقط مالک منفعت باشد، مانند اینکه منفعت از طریق دیگری (ارث، وصیت، تسویه یا اجاره) توسط مالک به موجر منتقل شده باشد؛ در این صورت مالک منفعت حق دارد که این منفعت را از طریق اجاره به دیگری منتقل کند، هرچند مالک عین مورد اجاره نباشد، چرا که مالکیت مورد اجاره در صحت اجاره اعتبار نشده است.^۱

به جهت تسالم فقها، به همین میزان از بحث در ارتباط با کفایت ملکیت منفعت در صحت اجاره اکتفا می‌کنیم.

۲. انواع اجاره مجدد

فقها مسئله اجاره مجدد را به دو صورت «اجاره مجدد به مبلغی کمتر یا مساوی با اجاره نخست» و «اجاره مجدد به مبلغی بیشتر از اجاره نخست» تقسیم کرده‌اند که در ادامه مطالب بررسی می‌شود.

۱. ر.ک: «و الضابط أن يكون أمر المنفعة بيده و مالكا للتصرف فيها إما للملكية أو لما في حكمها من الوكالة أو الولاية والإكان تصرفه فضولياً منوطاً بإجازة المالك. أما ملكية العين فغير معتبرة في صحة الإجارة، بل قد تكون لشخص آخر، أو لا يكون الموجر إلا مالكا للمنفعة فقط، كما لو انتقلت إلى الموجر بإرث أو وصية أو صلح أو إجارة فله نقل هذه المنفعة إلى غيره بالإيجار وإن لم يكن مالكا للعين لعدم دخل هذه الملكية في صحة الإجارة بوجه»؛ (خوئی، ۱۳۶۴ش، ص ۲۷۳).

صورت اول اجاره مجدد: اجاره به مبلغ مساوی و یا کمتر از مبلغ اجاره اول

در بین آرای فقهای عظام در جواز اجاره به مبلغ مساوی و یا کمتر از مبلغ اجاره اول اختلافی نیست (بحرانی، ۱۴۰۵ق، ج ۲۱، ص ۲۹۲؛ خوئی، ۱۳۶۴ش، ص ۲۸۲). اما شیخ طوسی در کتاب‌های المبسوط و الخلاف خود اجاره مساوی و یا کمتر از آن را نیز مشروط به «احداث حَدَث» در عین مستأجره می‌داند (طوسی، ۱۳۸۷ق، ج ۳، ص ۲۲۶؛ طوسی، بی تا (الف)، ص ۳۹۵-۳۹۶) از طرف دیگر بررسی نظر ایشان در النهایة نشان می‌دهد که ایشان احداث حَدَث را شرط اجاره به مبلغ مازاد می‌دانند و نه مطلق اجاره (طوسی، بی تا (ب)، ص ۴۴۵)؛ علامه حلی نیز احداث حَدَث را کاری دانسته‌اند که به مصلحت باشد و یا نفعی را عاید کند (حلی، ۱۴۱۳ق، ص ۱۰۸) و شیخ مفید در المقنعة نظر شیخ طوسی (در النهایة) و علامه حلی را تقویت نموده است (شیخ مفید، ۱۴۱۳ق، ص ۶۴۰). ظاهر کلام سید مرتضی در الانتصار (علم الهدی، بی تا، ص ۲۳۱) و سَلار در المراسم فی الفقه الإمامی (دیلمی، ۱۴۰۴ق، ص ۱۹۵) نیز همین مطلب است؛ بنابراین بررسی اقوال قدما در خصوص جواز اجاره دوم نشان می‌دهد که اختلافی در جواز اجاره دوم به مساوی و یا به اقل نیست.

صورت دوم اجاره مجدد: اجاره به مبلغی بیشتر از مبلغ اجاره اول

به نظر می‌رسد قاعده و اصل در مسئله «اجاره به مبلغی بیشتر از اجاره نخست» حکم جواز دارد؛ زیرا مستأجر به جهت انعقاد قرارداد اجاره، مالک منفعت عین مستأجره می‌شود، پس می‌تواند همانند مالک عین، در منافع این عین تصرف کند، مگر اینکه به واسطه شرطی از سوی مالک، تسلط او بر عین محدود شود؛ بنابراین همان‌گونه که مالک از باب «الْأَنْشَاءُ مُسْلُطُونَ عَلَى أَمْوَالِهِمْ» می‌تواند منفعت خانه را به مبلغ کم و یا زیاد اجاره دهد و یا اساساً هبه و یا صلح کند، مستأجری که مالک منفعت شده است نیز از چنین حقی به طور کامل برخوردار است و می‌تواند منفعت خانه را به مبلغی کمتر، مساوی و یا زیادتر از اجاره اول اجاره داده، صلح و یا هبه نماید، مگر اینکه مانعی از طرف شارع ایجاد شود (خوئی، ۱۳۶۴ش، ص ۲۸۲؛ حلی، ۱۴۱۳ق، ج ۶، ص ۱۱۰).

نکته مهم آنکه استنباط و اکتشاف قاعده و اصل در این مسئله، ما را از بررسی روایات فقها بی‌نیاز نمی‌کند. بحرانی در الحدائق (بحرانی، ۱۴۰۵ق، ج ۲۱، ص ۲۹۲)، محقق کرکی در جامع المقاصد (کرکی، ج ۷، ص ۱۱۹) و علم الهدی در الانتصار (علم الهدی، بی تا، ص ۴۷۵-۴۷۶) نظر مشهور بین قدما را بطلان اجاره مجدد به مبلغی بیشتر از اجاره نخست عنوان کرده‌اند، مشروط به آنکه احداث حَدَث صورت نگرفته باشد. ابن زهره (حلبی) در کتاب الغنیة بر این مطلب ادعای اجماع می‌کند (حلبی، ۱۴۱۷ق، ص ۲۸۶-۲۸۷). او پرداخت مازاد را مشروط به تفاوت

جنس اجرت در اجاره اول و اجاره دوم می‌داند و ابن جنید معتقد به عدم جواز است، مگر اینکه کاری انجام دهد که نفعش به مستأجر برسد و یا شیئی را از ملک خود در عین مستأجره، در مقابل مبلغ مازاد، اضافه کند (حلی، ۱۴۱۳ق، ج ۶، ص ۱۰۹). شیخ صدوق در المقنع (ابن بابویه، ۱۴۱۵ق، ص ۱۳۱)، ابوالصلاح در الکافی فی الفقه (حلبی، ۱۴۰۳ق، ص ۳۴۶) و ابن براج در المهذب (سبزواری، ۱۴۱۳ق، ج ۱، ص ۵۰۲) نیز قائل به حرمت شدند. قول به کراهت و نه به تحریم در میان علمایی چون: شیخ مفید در جای دیگری از المقنعة (شیخ مفید، ۱۴۱۳ق، ص ۶۳۶)، ابن ادریس (حلی، ۱۴۱۰ق، ج ۲، ص ۴۴۶) و نیز سلار در المراسم العلویه و الاحکام النبویه (سلار دیلمی، ۱۴۰۴ق، ص ۱۰۹) مشاهده می‌شود.

شیخ طوسی در الاستبصار بیان می‌دارند: «در صورتی که کاری در ملک اجاره داده شده انجام شود، جایز است اجاره دوم به مبلغ مازاد باشد و قبل از انجام کار، احوط این است که سزاوار نیست»^۱ (طوسی، ۱۳۹۰ق، ج ۳، ص ۱۳۰).

بنابراین بیشتر قدما از فقهای شیعه در صورتی که کاری بر عین مستأجره انجام شود و بر حسب آن منفعتی را عاید مستأجر کند، اجاره به مبلغ مازاد را بلا مانع می‌دانند (هاشمی شاهرودی و همکاران، ۱۴۲۳ق، ج ۴، ص ۱۴۰).

در بررسی دیدگاه فقیهان معاصر در خصوص اجاره دوم به مبلغ مازاد، صاحب کتاب العروة الوثقی معتقد است که:

در صورتی که موجر مباشرت مستأجر و مانند آن را در استفاده از عین مستأجره شرط نکرده باشد، مستأجر می‌تواند مال مورد اجاره را به کمتر از آنچه اجاره کرده و یا برابر با آن اجاره دهد مطلقاً؛ اما درباره خانه، ساختمان، مغازه و کارگر اجیر اگر مستأجر در مال مورد اجاره تغییری ایجاد کرده، یا جنس اجرت تغییر کند، مستأجر می‌تواند بیشتر از مبلغ اجاره نخست آن را اجاره دهد و بنابر احوط آسیاب و کشتی هم به این چهار مورد ملحق می‌شود؛ اما اقوی این است که بدون دو شرط مذکور نیز می‌توان آسیاب و کشتی را به بیشتر از اجاره نخست، اجاره داد. اجاره دادن زمین به بیشتر از اجاره نخست مکروه است و اگرچه احوط ترک آن و ترک اجاره مطلق اعیان به بیشتر است؛ مگر آنکه تغییری در آن ایجاد کند (ر.ک: طباطبایی یزدی، ۱۴۱۴ق، ص ۶۰۸).

بررسی دیدگاه‌های فقهای معاصر شیعه نشان می‌دهد اگرچه در میان فقیهان نسبت به صدر کلام صاحب عروه اختلافاتی دیده می‌شود؛ اما با قسمت آخر کلام ایشان، یعنی عبارت «در صورتی که کاری در عین مستأجره انجام شود، اقوی جواز اجاره به مبلغی بیشتر از اجاره اول

۱. «و مِنْهَا أَنَّهُ إِنَّمَا أَجَارَ ذَلِكَ إِذَا أَحْدَثَ فِيهَا حَدًّا فَأَمَّا قَبْلَ ذَلِكَ فَلَا يَنْبَغِي وَ هُوَ الْأَحْوَىٰ يُدَلُّ عَلَىٰ ذَلِكَ».

است» موافقتند. به عبارت دیگر مشهور فقها اجاره دوم به مبلغ مازاد را مشروط به احداث حَدَث در عین مستأجره می‌دانند (هاشمی شاهرودی و همکاران، ۱۴۲۳ق، ج ۴، ص ۱۴۲).

به عنوان نمونه آیت الله گلپایگانی رحمته الله علیه احتیاط را ترک اجاره به اکثر دانسته، اگرچه اجاره به مبلغ مازاد از غیرجنس اجرت سابق باشد؛ آیت الله سید حسین قمی رحمته الله علیه نیز احوط را در ترک دریافت مازاد در عقد اجاره می‌دانند، چه اجرت در اجاره به مبلغ مازاد از نقود و یا هر آنچه که در حکم نقود باشد؛ همچنین امام خمینی رحمته الله علیه در تحریر الوسیله بر همین مطلب صحه می‌گذارند که اگر کسی یک مالی را اجاره کرده باشد و در این اجاره، مباشرت مستأجر در استفاده از آن شرط نشده باشد، جایز است که آن مال مورد اجاره را مجدداً به کمتر از مبلغ اجاره نخست، یا برابر با آن مبلغ و یا بیشتر از آن اجاره دهد. البته این حکم در رابطه با غیر از خانه، ساختمان، مغازه و کارگر است؛ در این موارد اجاره به بیشتر جایز نیست، مگر آنکه تغییری همچون تعمیر و یا رنگ آمیزی در آنها ایجاد شود. البته اگر جنس مبلغ اجاره تغییر کند، جایز بودن اجاره به بیشتر از مبلغ بعید نیست (ر.ک: خمینی، ۱۴۲۱ق، ص ۵۲۲).

بنابراین در صورت عدم اشتراط مباشرت در استفاده مستأجر، همچنین در صورتی که کاری در عین مستأجره انجام دهد و یا اینکه جنس اجرت در اجاره اول غیر از جنس اجرت در اجاره دوم باشد، اجاره به بیشتر از مبلغ بلامانع است. اما مطابق با روایات این دو شرط در غیر از خانه، مغازه و اجیر معتبر نیست و محل اشکال است و در این موارد احتیاط ترک نشود. اما در صورتی که کاری در عین مستأجره انجام شود، اقوی جواز اجاره به مبلغی بیشتر از اجاره اول است.

همچنین در کتاب حدائق و ریاض آمده است که در جواز اجاره مجدد زمین و غیر آن از اعیان، به مبلغی کمتر از اجاره نخست و مساوی با آن اختلافی بین اصحاب نیست، هر چند که تغییری در آن ایجاد نشود. درباره جواز اجاره مجدد به بیشتر در صورتی که تغییری ایجاد شود، نیز اختلافی میان اصحاب وجود ندارد (ر.ک: بحرانی، ۱۴۰۵ق، ج ۱، ص ۲۹۲؛ حائری، ۱۴۱۸ق، ج ۹، ص ۱۲۲).

در این مبحث مستند کلمات فقها (اعم از قدما و معاصرین) روایاتی است که در ادامه به برخی از آنها اشاره خواهد شد.

۳. مستندات روایی مسئله

بررسی مستندات روایی این مسئله، نشان می‌دهد که اختلاف روایات نیز در اجاره مجدد به مبلغ مازاد است و درباره اجاره مجدد به مبلغ مساوی یا کمتر از آن توافق وجود دارد. به منظور تسهیل در بررسی مستندات روایی، آنها را در دو دسته بررسی خواهیم کرد:

دسته اول روایاتی است که بیان اطلاقی دارند؛ یعنی می‌توان زمینی را اجاره کرد و سپس به مبلغ بیشتری آن را اجاره داد و فقط خانه، آسیاب و اجیر استثناء می‌شوند.

الف. عِدَّةٌ مِنْ أَصْحَابِنَا عَنْ سَهْلِ بْنِ زِيَادٍ وَ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ جَمِيعاً عَنِ ابْنِ مَحْبُوبٍ عَنْ خَالِدِ بْنِ جَرِيرٍ عَنْ أَبِي الرَّبِيعِ الشَّامِيِّ عَنْ أَبِي عَبْدِ اللَّهِ عَلَيْهِ السَّلَامُ قَالَ: «سَأَلْتُهُ عَنِ الرَّجُلِ يَتَقَبَّلُ الْأَرْضَ مِنَ الدَّهَاقِينَ فَيُؤَاجِرُهَا بِأَكْثَرِ مِمَّا يَتَقَبَّلُهَا وَيَقُومُ فِيهَا بِحِطِّ السُّلْطَانِ قَالَ: لَا بَأْسَ بِهِ إِنْ الْأَرْضُ لَيْسَتْ مِثْلَ الْأَجِيرِ وَلَا مِثْلَ الْبَيْتِ إِنْ فَضَلَ الْأَجِيرِ وَالْبَيْتِ حَرَامٌ» (طوسی، ۱۴۰۷ق، ج ۷، ص ۲۰۳).

اگرچه در صحت مذهب سهل بن زیاد اختلاف نظر است، احمد بن محمد که طریق دیگر در سند این روایت است ثقه و امامی به شمار می‌رود و ابو الربیع الشامی را نیز از ثقه می‌دانند،^۲ لذا روایت موثقه بوده، عمل به مضمون آن بلامانع است و فقط اجاره به مبلغ بیشتر در خانه و اجیر را جایز نمی‌شمارد و درباره دلیل عدم جواز خانه و اجیر به این روایت تصریح شده است.

شیخ طوسی در کتاب استبصار راجع به این روایت می‌فرماید:

این روایات در جواز اجاره زمین به بیشتر از آنچه که خود اجاره کرده است، مطلق اند و سزاوار است که این‌گونه قید زده شود: جایز است زمینی که به صورت نقدی با درهم و دینار مشخص اجاره کرده است را در مقابل نصف، ثلث و یا ربع محصول اجاره دهد، هر چند که بداند نصف، ثلث یا ربع محصول بیش از مبلغ اجاره نخست می‌شود (طوسی، ۱۳۹۰ق، ج ۳، ص ۱۲۹).

ب. عَلِيُّ بْنُ إِبْرَاهِيمَ عَنْ أَبِيهِ عَنِ ابْنِ أَبِي عُمَيْرٍ عَنْ أَبِي الْمُعْزَاءِ عَنْ أَبِي عَبْدِ اللَّهِ عَلَيْهِ السَّلَامُ فِي الرَّجُلِ يَسْتَأْجِرُ الْأَرْضَ ثُمَّ يُؤَاجِرُهَا بِأَكْثَرِ مِمَّا اسْتَأْجَرَهَا فَقَالَ: «لَا بَأْسَ إِنْ هَذَا لَيْسَ كَالْحَائِنَاتِ وَلَا الْأَجِيرِ، إِنْ فَضَلَ الْأَجِيرِ وَالْحَائِنَاتِ حَرَامٌ»^۴ (حلی، ۱۴۰۳ق، ج ۵، ح ۳، ص ۲۷۲؛ طوسی، ۱۴۰۷ق، ج ۷، ص ۲۰۳ و ۸۹۵؛ طوسی، ۱۳۹۰ق، ج ۳، ص ۱۲۹ و ۴۶۴) این روایت صحیحه

۱. جمعی از اصحاب از سهل بن زیاد و احمد بن محمد همه (از ابن محبوب و از خالد بن جریر و ابو الربیع الشامی) از حضرت امام صادق عَلَيْهِ السَّلَامُ نقل کرده‌اند که راوی گفت: از مردی پرسیدم که زمین را (از حاکمیت) اجاره می‌کند و همان زمین را به بیشتر از آنچه خود اجاره کرده است، اجاره می‌دهد و بیش از آنچه برای اجاره به حاکمیت می‌پردازد، برای او باقی می‌ماند، امام فرمودند: مشکلی ندارد؛ زیرا زمین مانند کارگر و خانه نیست، چرا که اضافه بر اجاره کارگر و خانه حرام است.

۲. این روایت با اختلافاتی در متن و سند در وسائل و استبصار هم آمده است؛ (حرعاملی، ۱۴۰۹ق، ج ۹، ص ۱۲۶، ح ۵؛ طوسی، ۱۳۹۰ق، ج ۳، ص ۱۲۹، ح ۴۶۳).

۳. «ولا خدش فی السند إلا من ناحية أبي الربيع نفسه و لكن الأظهر وثاقته لوجوده فی أسناد تفسير علی بن إبراهيم»؛ (خوئی، بی تا، ص ۲۸۴).

۴. علی بن ابراهیم به نقل از پدرش، از ابن ابی عمیر و از ابی المغیره، از حضرت امام صادق عَلَيْهِ السَّلَامُ درباره مردی پرسید که زمینی را اجاره می‌کند و سپس همان را با اجاره بهایی بیشتر از مبلغی که خود اجاره کرده، اجاره می‌دهد. حضرت پاسخ دادند: «اشکال ندارد، این مثل کارگر و دکان نیست، آنچه حرام است اضافه کردن بر اجاره کارگر و دکان است».

است و دلالت بر آن دارد که حرمت اجاره به بیشتر از مبلغ اختصاص به آسیاب و اجیر دارد. بر اساس این دو روایت می‌توان بیان داشت مبلغ مازاد در اجاره دوم در صورتی که مورد اجاره زمین باشد، ایرادی ندارد؛ ولی اگر خانه، آسیاب و اجیر باشد، جایز نیست.

دسته دوم روایاتی است که از یک سو اجاره زمین به مبلغ مازاد را مشروط به احداث حَدَث می‌دانند و از سوی دیگر اطلاق روایات دسته اول در مورد ممنوعیت اجاره به بیشتر، خانه را تخصیص می‌زند. بدین گونه که اجاره مسکن به مبلغ مازاد مطلقاً ممنوع نیست، بلکه حکایت از آن دارد که اگر کاری در عین مستأجره انجام شود، اجاره به اکثر مبلغ اشکالی ندارد.

الف. بِإِسْنَادِهِ عَنِ الصَّفَّارِ عَنِ الْحَسَنِ بْنِ مُوسَى الْخَشَّابِ عَنْ غِيَاثِ بْنِ كَلُوبٍ عَنْ إِسْحَاقَ بْنِ عَمَّارٍ عَنْ جَعْفَرٍ عَنْ أَبِيهِ عَلَيْهِ السَّلَامُ أَنَّ أَبَاهُ كَانَ يَقُولُ: «لَا بَأْسَ أَنْ يَسْتَأْجِرَ الرَّجُلُ الدَّارَ أَوْ الْأَرْضَ أَوْ السَّفِينَةَ ثُمَّ يُؤَاجِرَهَا بِأَكْثَرَ مِمَّا اسْتَأْجَرَهَا بِهِ إِذَا أَصْلَحَ فِيهَا شَيْئاً»^۱ (حرعاملی، ۱۴۰۹ق، ج ۱۳، ح ۲، ص ۲۶۳).

ب. عَلِيُّ بْنُ إِبْرَاهِيمَ عَنْ أَبِيهِ عَنِ ابْنِ أَبِي عَمِيرٍ عَنْ حَمَادٍ عَنِ الْحَلْبِيِّ عَنْ أَبِي عَبْدِ اللَّهِ عَلَيْهِ السَّلَامُ فِي الرَّجُلِ يَسْتَأْجِرُ الدَّارَ ثُمَّ يُؤَاجِرَهَا بِأَكْثَرَ مِمَّا اسْتَأْجَرَهَا قَالَ: «لَا يَصْلُحُ ذَلِكَ إِلَّا أَنْ يُحْدِثَ فِيهَا شَيْئاً»^۲ (حرعاملی، ۱۴۰۹ق، ج ۱۳، ح ۴ و ۵، ص ۲۶۰).

در این روایت فقط اجاره مجدد خانه به اکثر مطرح شده است و آن نیز در صورتی است که مشروط به احداث حَدَث باشد؛ دلالت این روایت صحیحه مبتنی بر اجاره به اکثر مبلغ در خانه است که فقط در صورت احداث حَدَث، جایز است.

فی الدار وردت رواية الحلبي عن أبي عبد الله عَلَيْهِ السَّلَامُ قال: «لَوْ أَنَّ رَجُلًا اسْتَأْجَرَ دَارًا بِعَشْرَةِ دَرَاهِمٍ فَسَكَنَ ثَلَاثِيهَا وَاجْرَ ثَلَاثِيهَا بِعَشْرَةِ دَرَاهِمٍ لَمْ يَكُنْ بِهِ بَأْسٌ وَلَا يُؤَاجِرُهَا بِأَكْثَرَ مِمَّا اسْتَأْجَرَهَا بِهِ إِلَّا أَنْ يُحْدِثَ فِيهَا شَيْئاً»^۳ (حرعاملی، ۱۴۰۹ق، ج ۱۹، ح ۱۳، ص ۱۲۹).

عَنْ عَدَّةٍ مِنْ أَصْحَابِنَا عَنْ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدٍ بْنِ مُحَمَّدٍ عَنْ عُثْمَانَ بْنِ عِيسَى عَنْ سَمَاعَةَ عَنْ أَبِي بَصِيرٍ

۱. با اسناد از صفار، به نقل از حسن بن موسی الخشاب، از غیاث بن کلوب، از اسحاق بن عمار، از امام جعفر صادق عَلَيْهِ السَّلَامُ نقل شده است که ایشان از پدر بزرگوارشان نقل کردند که: اشکالی ندارد کسی خانه و زمین و کشتی را اجاره کند و زمانی که آن را تعمیر کرد به بیش از آنچه اجاره کرده است اجاره دهد.

۲. علی بن ابراهیم از پدرش، و از ابن ابی عمیر، و از حماد و ایشان از حلبی نقل کرده است که از امام جعفر صادق عَلَيْهِ السَّلَامُ درباره مردی سؤال شد که خانه‌ای را اجاره می‌کند و سپس همان خانه را به اجاره بهایی بیش از آنچه خود اجاره کرده است، اجاره می‌دهد؛ حضرت پاسخ دادند: «جایز نیست، مگر آنکه چیز جدیدی در آن ایجاد کرده باشد».

۳. حلبی درباره خانه از امام جعفر صادق عَلَيْهِ السَّلَامُ روایت کرده است: «اگر مردی خانه‌ای را به ۱۰ درهم اجاره کند و در دو سوم آن سکونت کند و یک سوم باقی مانده را به ۱۰ درهم اجاره دهد، هیچ اشکالی بر او نیست و نباید آن را بیشتر از آنچه اجاره کرده است، اجاره دهد، مگر اینکه بر روی خانه کاری انجام دهد».

عَنْ أَبِي عَبْدِ اللَّهِ عليه السلام قَالَ: «إِنِّي لَأَكْرَهُ أَنْ أَسْتَأْجِرَ رَجُلًا وَخَدَّهَا ثُمَّ أَوْجِرَهَا بِأَكْثَرِ مِمَّا اسْتَأْجَرْتُهَا بِهِ إِلَّا أَنْ يُحَدِّثَ فِيهَا حَدَثًا أَوْ يُعْزِمَ فِيهَا عَرَامَةً»^۱ (حرعاملی، ۱۴۰۹ق، ج ۱۹، ح ۵، ص ۱۳۰).

به جهت وجود محدثی چون «سماعه بن مهران» روایت در سند موثقه است و بر اکراره امام عليه السلام به اجاره دادن به اکثر از مبلغ درباره آسیاب (بدون کار اضافه و تغییر) دلالت دارد. بنابراین با توجه به مجموع روایات، استنباط می‌شود که در صورت انجام گرفتن احداث حدّث به گونه‌ای که منفعتی بر رهن دوم ایجاد شود، اجاره دوم به اکثر از مبلغ اجاره اول بلا مانع است.

۴. احداث حدّث در متون فقهی و روایات

بررسی متون فقهی نشان می‌دهد که مراد از «احداث حدّث» تغییر در عین مستأجره، کاری مانند اصلاح، مرمت، گسترش، توسعه و مسائلی نظیر آن است. اما احداث و تغییری که به صورت مطلق از روایات برداشت می‌شود، به این نکته ارشاد می‌کند که به لحاظ عقلی و عرفی باید در عین مستأجره تغییری رخ داده باشد و زیادی در عین مستأجره در قبال اضافه شدن مالیت آن و یا انجام عملی باشد که به سبب آن دریافت مازاد در اجاره دوم حلیت پیدا کند (ر.ک: هاشمی شاهرودی و همکاران، ۱۴۲۳ق، ج ۴، ص ۱۵۲). بر این اساس این گونه نیست که حتماً شرط شده باشد در مقابل احداث حدّث مازاد دریافت صورت بگیرد (حائری، ۱۴۱۸ق، ج ۹، ص ۱۲۷؛ اردبیلی، ۱۴۱۵ق، ج ۱۰، ص ۳۲). مرحوم خوئی نیز این نکته را تقویت نموده و هر عملی را که صدق احداث حدّث نام بگیرد، کافی دانسته و با فراهم شدن این شرایط، در جواز اجاره به مبلغ مازاد اشکالی نمی‌بینند. ایشان مصادیق احداث حدّث را سفید کردن و رنگ کردن اتاق، تعمیر پله، وسیع کردن راه و مانند آن دانسته‌اند (خوئی، ۱۳۶۴ش، ص ۲۸۲).

بنابر آنچه بیان شد، شرط صحت دریافت مبلغ مازاد در اجاره دوم، احداث حدّثی در عین مستأجره است؛ ولی نیازی نیست که مبلغ مازاد در اجاره صرفاً مطابق با میزان هزینه‌ای باشد که برای احداث حدّث در نظر گرفته شده است؛ یعنی تقابل تام لازم و ضروری نیست. «احداث حدّث» از موضوع فقهی - روایی بررسی شد، حال با توجه به مطالب و احکام ذکر شده درباره این مسئله در این قسمت از مقاله به بررسی شرایط شکل‌گیری اجاره به شرط دریافت مازاد در سیستم بانکی کشور و چگونگی ارتباط بانک با موجر و مستأجر می‌پردازیم.

۱. به سند یکی از اصحاب و به نقل از احمد بن محمد، از عثمان بن عیسی از سماعه از ابوبصیر از امام جعفر صادق عليه السلام نقل شده که ایشان فرمودند: «من اکراره دارم از این که آسیابی را به تنهایی اجاره کنم و سپس آن را به اجاره بهایی بیشتر اجاره دهم، مگر آنکه چیزی در آن ایجاد کنم و یا هزینه‌ای در آن متحمل شوم».

موضوع‌شناسی اجاره مجدد در قرارداد بانک‌ها

قبل از تطبیق اجاره مجدد در قرارداد بانک‌ها با مباحث فقهی، دو نکته می‌بایست مشخص شود:

نکته اول: با توجه به اینکه بانک‌ها، واحدهای مسکونی را به صورت اجاره به شرط قرض اجاره کرده و آن را به صورت اجاره بدون شرط قرض اجاره می‌دهند، این سؤال مطرح می‌شود که «آیا اجاره به مازاد» مصداقی از «اجاره مجدد» است؟؛ چراکه معمولاً عرف برای قرضی که در اجاره، شرط شده، ارزش ریالی قائل است. مطابق با پرسش نامه تهیه شده توسط پژوهشگر، عرف برای هر یک میلیون تومان قرض الحسنه معادل ۳۰ هزار تومان اجاره در ماه در نظر می‌گیرد (یعنی ۳۶ درصد سالیانه)؛ در حالی که در محاسبه سود بانکی، این مبلغ به نسبت کمتر است. برای مثال اگر نرخ سود را ۲۳ درصد در نظر بگیریم، بانک در ازای هر یک میلیون تومان، کمتر از ۲۰ هزار تومان سود در نظر می‌گیرد؛ بنابراین می‌توان ادعا کرد که اجاره مجدد توسط بانک، مصداق اجاره مجدد به کمتر از مبلغ اجاره یا نهایتاً مساوی با آن است.

نکته دوم: اگر بانک موضوع قرارداد اجاره را در مقابل حوادثی نظیر آتش سوزی، سرقت، سیل، زلزله، صاعقه و... بیمه کند، از دیدگاه عرف «آیا این عمل مصداق احداث حداث و کار کردن روی موضوع اجاره محسوب شده، نفعی را عاید مستأجر می‌کند؟» منظور منفعتی است که با آن بتوان اجاره دوم را به مبلغی بیشتر از مبلغ اجاره در قرارداد اول تعیین کرد.

۱. استفتاء از مراجع عظام درباره «احداث حداث» در عقد اجاره مجدد بانک‌ها

برای پاسخ به پرسش‌ها و نکات مذکور در این مسئله برای مراجع بزرگوار تقلید دو سؤال به صورت زیر تنظیم و ارسال شد.

با آرزوی صحت و سلامتی [برای] وجود با برکت حضرتعالی؛ لطفاً پاسخ استفتاء ذیل را مرقوم فرمایید.

سؤال اول: اگر شخصی منزلی را مثلاً با مبلغ ۵۰ هزار تومان اجاره ماهانه و به شرط ۱۰ میلیون تومان قرض الحسنه (به صورت شرط ضمن عقد اجاره) از مالک اجاره نماید، با فرض اینکه استفاده از خانه مباشرتاً شرط نشده باشد و مستأجر بتواند با عقد اجاره مجدد، استفاده از منزل را در اختیار دیگری قرار دهد «آیا مستأجر می‌تواند این منزل را به مبلغ ۳۰۰ هزار تومان که در عرف بازاری کمتر یا معادل مبلغ اجاره بهای اولیه است. اجاره دهد؟»؛ یعنی ۵۰ هزار تومان اجاره بها و ۱۰ میلیون تومان قرض الحسنه رهن است.

سؤال دوم: اگر مستأجر اول منزل را در قبال برخی حوادث مانند آتش سوزی یا سرقت بیمه کند، آیا این بیمه کردن مصداقی از کار روی موضوع اجاره، محسوب می‌شود یا خیر؟

پاسخ مراجع عظام^۱

- حضرت آیت الله خامنه‌ای رحمته الله علیه: پاسخ اول: در فرض سؤال مانعی ندارد؛
پاسخ دوم: مجرد آنچه ذکر شده، کافی نیست؛ به هر حال این‌گونه امور موکول به نظر عرف است.
- حضرت آیت الله سیستانی رحمته الله علیه: خیر؛ نمی‌تواند مگر اینکه تغییری در خانه ایجاد کرده باشد.
- حضرت آیت الله شبیری زنجانی رحمته الله علیه: پاسخ اول: بنابر احتیاط جایز نیست؛
پاسخ دوم: اگر بیمه کردن موجب زیادی رغبت [در] اجاره کنندگان می‌شود، زیاد کردن مبلغ اجاره اشکالی ندارد.
- حضرت آیت الله گرامی رحمته الله علیه: پاسخ اول: اگر کمتر می‌شود اشکال ندارد؛
پاسخ دوم: این هم مصداق کار روی موضوع است و موجب جواز است.
- حضرت آیت الله هاشمی شاهرودی رحمته الله علیه: پاسخ اول: در صورت ایجاد تغییرات می‌تواند؛
پاسخ دوم: آری.
- حضرت آیت الله مظاهری رحمته الله علیه: پاسخ اول: با اجازه مالک جایز است؛
پاسخ دوم: اگر کاری نظیر آنچه نوشته‌اید روی آن انجام شود، اجاره به مبلغ بیشتر هم جایز است.
- حضرت آیت الله مکارم شیرازی رحمته الله علیه: پاسخ اول: کسی که خانه یا مغازه یا اطاقی را اجاره کرده، حق دارد [که] به دیگری واگذار کند [و] نمی‌تواند به زیادتر از آن مبلغ اجاره دهد؛ مگر اینکه کاری (مانند تعمیر و سفید کردن یا گذاردن قفسه و فرش) در آن انجام داده باشد تا مقدار اضافی در برابر آن قرار گیرد؛
پاسخ دوم: صدق نمی‌کند و لازم است تغییری در خود مورد اجاره صورت دهد.
- حضرت آیت الله موسوی اردبیلی رحمته الله علیه: اجاره دادن عین مستأجره به مبلغ بیش از اجاره قبلی جایز نیست، مگر آنکه جنس مال الاجاره فرق کند؛ مثلاً در یکی پول باشد و در دیگری غیر پول و یا اینکه کاری در عین مستأجره انجام داده باشد و صدق کار بر «بیمه آتش سوزی» محل تأمل است.
- با توجه با پاسخ استفتاء از مراجع، مطابق نظر بیشتر مراجع عظام، اجاره دوم به مبلغ مازاد مانعی ندارد. در دیدگاه مقام معظم رهبری چون اساساً مبلغ اجاره دوم در نظر عرف کمتر از مبلغ

۱. اسامی و نظرات مراجع عظام طبق حروف الفبا چینش شده است.

اجاره در قرارداد اول است، نیازی به احداث حَدَث نیست و مطابق بر این مبنا قرارداد اجاره دوم کاملاً از صحت برخوردار است. بنابر دیدگاه آیت الله سیستانی و آیت الله مکارم برای اجاره دوم، مبلغ بیشتر از اجاره اول لازم است تا احداث حَدَث به صورت فیزیکی صورت گیرد. به نظر سایر مراجع هر کدام از فرض های سؤالات ۱ و ۲ باشد، کافی است و اگر هر دو مورد صورت پذیرد، قطعاً اجاره مجدد بلامانع است.

۲. پاسخ صاحبان بنگاه معاملات املاک به پرسش نامه «اجاره بهای مازاد در اجاره مجدد» چنانچه ملاحظه شد، در نظر و پاسخ برخی از مراجع عظام، ملاک و معیار عمل در اجاره به دریافت مبلغ مازاد بر اجاره همان «عرف عام» و جامعه است. بدین سبب برای موضوع شناسی دقیق این مسئله باید به سراغ عرف عام و شاغلین در امور اجاره خانه رفته، پرسش نامه ای درباره بررسی عرفی اجاره بهای مازاد در قرارداد اجاره مجدد، تنظیم کردیم و این سؤالات با برخی از مشاورین املاک در نقاط مختلف شهر قم مطرح شد تا مشخص شود که در عرف بازار املاک، دریافت مبلغ مازاد به چه صورتی است؟

برای شناخت دیدگاه عرف سؤالاتی تنظیم شد مبنی بر اینکه آیا «اجاره و شرط قرض الحسنه همتراز اجاره تنها قرار می گیرد؟ و آیا بیمه نمودن محلی، نمونه ای از کار کردن و احداث حَدَث محسوب می شود یا خیر؟» از این قرار بود: این سؤالات از صاحبان بنگاه معاملات املاک پرسیده شد و متن پرسشنامه به شرح زیر است:

۱. به نظر حضرتعالی به ازای کسر هر يك ميليون تومان از مبلغ قرض الحسنه، چقدر به مبلغ اجاره افزوده می شود؟

۲. با توجه به اینکه از نظر شرعی مبلغ اجاره دوم نباید بیشتر از مبلغ اجاره اول باشد؛ اگر کسی خانه ای را به مبلغ ۱۰۰ هزار تومان (به شرط قرض الحسنه ۱۰ میلیون) اجاره کرد و آن را به ۴۰۰ هزار تومان بدون قرض الحسنه اجاره داد؛ این اجاره دوم اجاره به مبلغ زیادتر از اجاره محسوب می شود یا مساوی با آن؟

۳. حق کمیسیون بابت هر دو مورد یاد شده، یکسان است یا متفاوت؟

الف) در صورتی که اجاره بیشتر باشد، حق کمیسیون بیشتر است.

ب) در صورتی که رهن بیشتر باشد، حق کمیسیون بیشتر است.

۴. اگر یک منزل بیمه شده را بخواهید اجاره دهید، مبلغ اجاره بیشتر می شود یا تفاوتی نمی کند؟

۵. مبلغ بیمه یا موارد متفاوت بیمه (آتش سوزی، سرقت، زلزله و...) در اجاره بهای منزل تأثیری دارد؟

۶. با توجه روایات اسلامی، اجاره به مبلغ مازاد در قرارداد دوم در صورتی مجاز شمرده شده است که بر روی موضوع اجاره کاری، انجام شود،، بر این اساس آیا بیمه کردن خانه و... [از جمله موارد] کار [کردن] محسوب می شود؟

بر اساس نمونه پاسخ های ۳۵ تایی که از مشاورین املاک در مناطق مختلف قم پرسیده شد، پاسخ سؤالات، به ترتیب چنین اعلام شده:

پاسخ سؤال اول: ۹۴ درصد از سؤال شدگان اعلام کردند که نرخ بازار ۳۰ هزار تومان است، ۳ درصد اعلام داشتند که بر اساس شرایط فصل و اوج و فرود نقل و انتقالات بین ۲۰ تا ۳۰ هزار تومان متغیر است و ۳ درصد دیگر اعلام کردند که بر اساس نرخ سود بانکی بین ۲۰ تا ۳۰ هزار تومان متغیر است؛ پاسخ به پرسش اول در جدول زیر به این قرار است:

جدول ۱. میزان افزایش اجاره بها

متغیر تصمیم گیری	افزایش به ازای هر یک میلیون	درصد فراوانی	تعداد نمونه
نرخ بازار	۳۰ هزار تومان	٪۹۴	۳۵
دوره زمانی (فصلی)	بین ۲۰ تا ۳۰ هزار تومان	٪۳	۳۵
نرخ سود بانکی	بین ۲۰ تا ۳۰ هزار تومان	٪۳	۳۵

پاسخ سؤال دوم: همه پاسخ دهندگان بالاتفاق قائل به تبدیل بودند، اما بر اساس نرخ عنوان کردند که بین ۲۰ تا ۳۰ هزار تومان مبلغ قابل تغییر است.

پاسخ سؤال سوم: بر اساس نرخ مصوب اتحادیه املاک محاسبه می شود: اجاره تا صد تومان اول ۲۰ تومان طرفین و مازاد بر صد تومان دوم ۳۰ تومان طرفین و هر یک میلیون تومان، کمیسیون طرفین ۶ هزار تومان؛ با این حساب در صورتی که هر یک میلیون تومان معادل ۳۰ هزار تومان بوده و مبلغ اجاره بیشتر باشد، معمولاً حق کمیسیون نیز بیشتر خواهد بود و هر چه از ۳۰ هزار تومان کمتر محاسبه شود، مبلغ کمیسیون به یکدیگر نزدیک می باشد.

پاسخ سؤال چهارم: پاسخ به این پرسش نیز در قالب جدولی ارائه شده است:

جدول ۲. تأثیر اجاره منزل به همراه بیمه در کاهش یا افزایش مبلغ اجاره

تعداد نمونه	فراوانی	پاسخ به پرسش	متغیر تصمیم‌گیری
۳۵	٪۸۸	با توجه به اینکه روال فعلی چنین نیست، پس در مبلغ اجاره منزل تأثیری نداشته و لذا اگر عرف بپذیرد، قطعاً در قیمت تأثیرگذار خواهد بود.	توجه به عرف جامعه
۳۵	٪۳	در صورتی که اجبار قانونی در کار باشد، قطعاً تأثیرگذار خواهد بود.	اجبار قانونی
۳۵	٪۳	بیمه فروش امنیت است، لذا اگر خسارتی به بار بیاید، آن موقع به دید کار نگریسته می‌شود و بالطبع در قیمت اجاره نیز تأثیرگذار خواهد بود.	محسوب شدن کار
۳۵	٪۳	با توجه به نرخ‌های پایین فعلی، بیمه آتش‌سوزی و زلزله، بر مبلغ اجاره تأثیر چندانی نخواهد داشت.	توجه به نرخ‌های انواع بیمه
۳۵	٪۳	با توجه به اینکه بیمه به نفع مستأجر نبوده و منجر به اضافه پرداخت می‌گردد، لذا تأثیری در قیمت اجاره نخواهد داشت.	توجه به منفعت مشتری

پاسخ سؤال پنجم: اگر به صورت عرف دربیاید و شایع باشد، قطعاً بیمه‌های متفاوت در قیمت تأثیرگذار خواهد بود؛ ولی از آنجا که حق بیمه بستگی به ارزش منزل بیمه شده دارد و برخی هزینه‌ها توسط دولت پوشش داده می‌شود و حق بیمه را کاهش می‌دهد و از آنجا که بابت بیمه هزینه‌های قابل توجهی در نظر گرفته نمی‌شود، پس به این موضوع توجه ویژه‌ای نمی‌شود؛ اما در هر صورت اگر به نفع مستأجر باشد، در قیمت تأثیرگذار خواهد بود. البته باید به این نکته توجه کرد که بیمه‌گذار باید مورد بیمه را رؤیت کند و ارزش کالا را برآورد نماید. برخی پاسخ دهندگان بر این نکته تأکید داشتند که مشاورین املاک وارد چنین پروسه‌ای نمی‌شوند و برای ایشان مهم نیست که منزل بیمه شده باشد یا نه. این سخن بر این نکته تأکید دارد که اگر این افزایش مبلغ در ازای بیمه‌های مذکور، به صورت عملی معمول و به عرف تبدیل شود، مورد پذیرش مشاورین املاک نیز خواهد بود.

پاسخ سؤال ششم: مهم‌ترین سؤالی که مقاله در پی پاسخ به آن است، اینکه «آیا اجاره مجدداً با ارزش افزوده بیمه نوعی "ایجاد حدّث" به شمار می‌آید یا خیر؟».

قریب به اتفاق پاسخ‌دهندگان معتقد بودند که اگر بیمه موضوع اجاره، به صورت الزام

قانونی درآمده و این عمل در میان عرف جامعه متداول گردد، در مبادلات اجاره املاک نقش اساسی ایفا نموده و قطعاً کار و «احداثِ حَدَث» شمرده می‌شود. البته پاسخ‌دهندگان دربارهٔ اینکه بیمه چگونه کاری است، اختلاف نظر داشتند. در این زمینه، ایده‌هایی در ارتباط با ماهیت و نوع کار بیمه مطرح شد که در جدول زیر به طور خلاصه عنوانش آمده است.

جدول ۳. ماهیت نوع کار بیمه از دیدگاه مشاورین املاک (در نمونه ۳۵ تایی)

ردیف	دیدگاه‌ها و ایده‌ها
۱	اگر بیمه در بین مردم از جایگاه مناسبی برخوردار باشد، کار محسوب خواهد شد.
۲	با توجه به اینکه کار خدماتی است، لذا کار محسوب می‌شود.
۳	بیمه چون هزینه معتنا بهی ندارد، لذا به نظر می‌رسد مثل کارهای دیگر روی خانه تأثیر چندانی ندارد (هرچند نمی‌توان کار بودن بیمه را منکر شد).
۴	اگر به نفع مستأجر باشد، کار محسوب می‌شود.
۵	چون هزینه بردار است، کار محسوب می‌شود.
۶	چون ارزش ساختمان را بالا می‌برد، کار محسوب می‌شود.
۷	چون امتیاز ایجاد می‌کند، کار محسوب می‌شود.
۸	به دلیل اینکه حسن (نیکویی) دارد، نوعی کار است.
۹	قضاوت کردن سخت است، اما برای بانک مبنای خوبی است؛ زیرا نیازی نیست بانک مستقیماً خود در پروسه ارزش افزوده نقش مستقیم ایفا کند؛ بلکه به صورت یک دست برای همهٔ منازل می‌تواند چنین کاری انجام گیرد.
۱۰	بیمه کار محسوب می‌شود، اما باید به این نکته توجه کرد که در سال بابت بیمهٔ آتش‌سوزی مبلغ ناچیزی دریافت می‌شود، بنابراین مبلغ اضافی که بابت بیمه از مستأجر اخذ می‌شود، شاید به نوعی کلاه شرعی باشد.
۱۱	به علت اینکه از لحاظ فیزیکی تغییری صورت نپذیرفته کار محسوب نمی‌شود.
۱۲	در صورتی که منجر به پرداخت خسارت شود، کار محسوب می‌شود، پس پیش از تعلق خسارت، کار به حساب نمی‌آید.

بررسی جدول بالا نشان می‌دهد که به جز موارد ۱۱ و ۱۲ در سایر پاسخ‌ها، معمولاً عرف، بیمهٔ ساختمان را جزئی از کار به حساب می‌آورد؛ به نظر می‌رسد استدلالی که در موارد ۱۱ و

۱۲ بیان شده و مطابق با آن نظر داده‌اند، کاملاً ناصواب است؛ زیرا اولاً در کارهای خدماتی همان‌گونه که از اسم آن پیداست، تغییر فیزیکی صورت نمی‌پذیرد و قطعاً در نزد عرف کار محسوب می‌شود؛ ثانیاً دریافت خسارت و یا عدم دریافت آن، بر ماهیت کار خدماتی بیمه (که در واقع محصول آن اطمینان بخشی است) تأثیری ندارد. به یقین هزینه‌ای که بابت بیمه کردن پرداخت می‌شود، بابت انجام خدمتی است و الا، افراد حاضر به پرداخت وجهی نیستند. این مطلب بدین معناست که بیمه نمودن خود نوعی خدمت و کار محسوب شده و در این صورت می‌توان گفت که موضوع برای «احداث حداث» فراهم آمده و دریافت اجاره به مبلغ مازاد مجاز خواهد بود.

بررسی و تحلیل

با توجه به استفتائات مراجع معظم تقلید و پاسخ‌های ایشان و همچنین پاسخ صاحبان بنگاه معاملات املاک به پرسش‌نامه، می‌توان این نتایج را اخذ کرد:

۱. برخی از مراجع عظام مانند مقام معظم رهبری در مثال ذکر شده^۱ قرارداد اجاره‌دوم را از مصادیق اجاره به مازاد نمی‌دانند. بنابراین نیازی به احداث حداث نیست؛ چرا که نسبتی که بانک به ازای کاهش قرض الحسنه به اجاره اضافه می‌کند، بیش از آن چیزی است که عرف برای قرض الحسنه در نظر می‌گیرد.

۲. اکثر مراجع بیمه کردن را از مصادیق کار می‌شمرند و در نتیجه مجوز اجاره به مازاد داده می‌شود؛ بنابراین اگر بانک مکانی را به شرح فوق اجاره کرده، سپس آن مکان را در مقابل حادثی بیمه نماید، می‌تواند آن را به اجاره‌بهای بالاتری اجاره دهد. در عین حال برخی از مراجع، نظیر حضرت آیت الله خامنه‌ای علیه السلام بر این اعتقادند که کار بودن بیمه موکول به نظر عرف است که بر اساس پاسخ‌های به دست آمده از صاحبان بنگاه معاملات املاک شهر قم، قریب به اتفاق پاسخ‌دهندگان معتقدند که بیمه نوعی خدمت و کار محسوب می‌شود.

بنابر دیدگاه حضرت آیت الله شبیری زنجانی علیه السلام صرفاً کار قلمداد نمودن بیمه، برای افزایش قرارداد اجاره دوم کافی نیست؛ بلکه لازم است نوع بیمه به گونه‌ای باشد که رغبت مازادی برای بیمه شدن موضوع اجاره برای مستأجر ایجاد کند. برای تأمین نظر ایشان لازم می‌آید، خدماتی که شرکت‌های بیمه در ازای بیمه نمودن ارائه می‌دهند، مورد رغبت مستأجران باشد و بود و نبود بیمه برای آنان علی السویه نباشد.

۱. این مثال عبارت بود از: اجاره اول: ۵۰ هزار تومان اجاره بها و ۱۰ میلیون تومان قرض الحسنه و اجاره دوم: تنها ۳۰۰ هزار تومان اجاره بها.

۳. برخی از فقهای عظام مانند حضرت آیت الله مکارم شیرازی رحمته الله علیه و حضرت آیت الله سیستانی رحمته الله علیه مجوز اجاره به مازاد را منوط به احداث حدّث درباره اجاره می دانند و معتقدند بیمه کردن کفایت نمی کند. حضرت آیت الله موسوی اردبیلی رحمته الله علیه نیز صدق کار بر بیمه را محل تأمل می دانند. از نظر فقهای مذکور اجاره مجدد به ترتیبی که گذشت صحیح نمی باشد.

نتیجه گیری

۱. بانکداری اسلامی به جهت پیوند با فقه و قوانین اسلامی، ظرفیت ارائه نظریات گوناگون برای پاسخگویی به نیازهای متقاضیان تسهیلات بانکی را دارد؛ لازم می آید این نیازها به فقیهان آشنا با مباحث بانکی عرضه شود تا آنان راه های مجاز و مشروع برای رفع این نیازها را ارائه دهند و سرانجام در نظام بانکی کشور راهکاری با کارایی مناسب انتخاب شود.

۲. برای تأمین مالی اجاره به شرط قرض، ابتدا راهکار فقهی «بیع به شرط» مطرح گردید؛ این راهکار از نظر فقهی کاملاً مشروع و مجاز است؛ ولی از نظر اجرایی کارایی لازم را نداشته و به دلایلی که ذکر شد، بانک ها رغبت به انجام چنین کاری را ندارند؛ در نتیجه نمی توان از این راهکار استفاده کرد.

۳. بنابر دیدگاه همه فقیهان، مستأجر می تواند عین مستأجره را به مبلغ کمتر یا مساوی به دیگری اجاره دهد. اما امکان اجاره به مبلغ بالاتر تنها زمانی مقرر است که روی کالای اجاره داده شده، کاری انجام شود که نفعی را عاید مستأجر کند. بر این اساس راهکار اجاره مجدد از نظر فقهی بلامانع است و نیز در نظام بانکی قابلیت عملیاتی شدن را داراست.

۴. «اجاره مجدد» در بانکداری بدون ربا در صورتی قابلیت اجرایی شدن دارد که بانک دارایی های قابل اجاره را بر اساس قرارداد اجاره به شرط قرض، از مالک دارایی اجاره کرده و با بیمه کردن آن، به مبلغ بیشتر به مشتری اجاره دهد و سود مشروعی را از این طریق عاید خود سازد.

فهرست منابع

۱. ابن بابویه، محمد بن علی بن حسین، (۱۴۱۵ق)، المقنع، قم: مؤسسه امام هادی علیه السلام.
۲. اردبیلی، احمد بن محمد، (۱۴۱۵ق)، مجمع الفائدة والبرهان فی شرح إرشاد الأذهان، قم: مؤسسه امام هادی علیه السلام.
۳. بحرانی، یوسف، (۱۴۰۵ق)، الحدائق الناضرة فی أحكام العترة الطاهرة، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
۴. بهجت، محمدتقی، (بی تا)، سایت آیت الله محمد تقی بهجت <https://bahjat.ir>.
۵. حائری، سید علی، (۱۴۱۸ق)، ریاض المسائل، قم: مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
۶. حر عاملی، محمد بن حسن، (۱۴۰۹ق)، وسائل الشیعه إلى تحصیل مسائل الشریعة، قم: مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
۷. حلبی (ابن زهره)، حمزة بن علی، (۱۴۱۷ق)، غنیة النزوع إلى علمی الأصول و الفروع، قم: مؤسسه امام صادق علیه السلام.
۸. حلبی، ابوصلاح، (۱۴۰۳ق)، الکافی فی الفقه، اصفهان: مکتبه الإمام امیرالمؤمنین علی علیه السلام.
۹. حلّی، حسن بن یوسف بن مطهر، (۱۴۱۳ق)، مختلف الشیعة فی أحكام الشریعة، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
۱۰. حلّی، محمد بن ادريس، (۱۴۱۰ق)، السرائر الحاوی لتحریر الفتاوی، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
۱۱. خامنه ای، سید علی، (۱۳۸۲ش)، رساله اجوبه الإستفتانات، تهران: شرکت چاپ و نشر بین الملل.
۱۲. خمینی، سید روح الله، (۱۴۲۱ق)، تحریر الوسيلة، تهران: منشورات مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی علیه السلام.
۱۳. خوئی، سید ابوالقاسم، (۱۳۶۴ش)، مستند العروة الوثقی - کتاب الإجارة، قم: منشورات مدرسه دارالعلم.
۱۴. _____، (بی تا)، المستند فی شرح العروة الوثقی، قم: مؤسسه احیاء آثار الامام خوئی علیه السلام.
۱۵. سبزواری، سید عبد الأعلى، (۱۴۱۳ق)، مهذب الأحكام، قم: مؤسسه المنار.
۱۶. سلار دیلمی، حمزة بن عبدالعزیز، (۱۴۰۴ق) الف، المراسم فی الفقه الإمامی، قم: منشورات الحرمین.
۱۷. _____، (۱۴۰۴ق) ب، المراسم العلویة و الأحكام النبویة، قم: منشورات الحرمین.

۱۸. شیخ مفید، محمد بن محمد النعمان، (۱۴۱۳ق)، المقنعة، قم: کنگره جهانی هزاره شیخ مفید علیه السلام.
۱۹. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، (۱۴۱۴ق)، تکملة العروة الوثقی، قم: کتابفروشی داوری.
۲۰. _____، (۱۴۲۶ق)، العروة الوثقی، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
۲۱. طرابلسی، عبد العزیز بن البراج، (۱۴۰۶ق)، المهدب، قم: مؤسسه النشر الإسلامی.
۲۲. طوسی، محمد بن حسن، (بی تا)، الف، الخلاف فی الأحكام، قم: مؤسسه النشر الإسلامی التابعة لجماعة المدرسین.
۲۳. _____، (بی تا)، ب، النهاية، قم: انتشارات قدس.
۲۴. _____، (۱۳۸۷ق)، المبسوط فی الفقه الإمامیة، تهران: المكتبة المرتضویة.
۲۵. _____، (۱۳۹۰ق)، الاستبصار، تهران: دارالکتب الإسلامیة.
۲۶. _____، (۱۴۰۷ق)، تهذیب الأحكام، تهران: دارالکتب الإسلامیة.
۲۷. علم الهدی، علی بن حسین، (بی تا)، الانتصار، قم: مؤسسه النشر الإسلامی التابعة لجماعة المدرسین.
۲۸. کرکی، علی بن حسین، (۱۳۶۷ش)، جامع المقاصد، مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
۲۹. مکارم شیرازی، ناصر، (بی تا)، سایت دفتر آیت الله مکارم شیرازی، www.makarem.ir.
۳۰. وحید خراسانی، حسین، (بی تا)، سایت دفتر آیت الله وحید خراسانی، wahidkhorasani.com.
۳۱. هاشمی شاهرودی، سید محمود و همکاران، (۱۴۲۳ق)، موسوعة الفقه الإسلامی طبقاً لمذهب أهل البيت علیهم السلام، قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب أهل بیت علیهم السلام.



دراسة صدق عنوان «إحداث الحَدَث» على التأمين في الإجارة المتجددة: حلول المصرف

الإسلامي لتمويل المستأجر^١

محسن خليلي تيرتاشي^٢

محمدنقى نظربور^٣

ملخص البحث

من الطلبات الرائجة اليوم في مجال تخصيص الموارد المالية في البنوك ومؤسسات الائتمان هي القروض المتعلقة بالرهن (القرض) للبيوت أو المراكز التجارية. فأغلب أصحاب العقارات يطالبون المستأجر عند عقد الإجارة، فضلاً عن الأجرة بمبالغ لا يستهان بها تحت عنوان القرض الحسن (أي «الرهن» في المصطلح الشعبي) وكثيراً ما لا يملك الناشطون الاقتصاديون أو العوائل إمكانية دفع هذه المبالغ، مما يضطرها إلى الرجوع إلى البنوك، وإحدى الحلول التي تقترحها البنوك لعلاج هذه الحاجة هي استخدام «عقد الإجارة المتجددة» في القروض المصرفية. الملاحظة الأساسية بشأن هذا المقترح هي ضرورة تحقيق حل مشروع تحت عنوان «إحداث الحدث» في عملية الاستيجار المتجدد. هذا البحث يعتمد منهج التوصيف والتحليل (تحليل المضمون) والمنهج الاجتهادي المتعارف في الحوزات العلمية، مستنداً إلى المصادر المكتبية واستفتاءات مراجع التقليد والاستيانات في سبيل النظر في إمكانية صدق عنوان «إحداث الحدث» في تأمين موضوع الإجارة، والفرضية الرئيسية للبحث هي أنّ تأمين موضوع الإجارة يعدّ مصداقاً لإحداث الحدث، مما تؤيده نتائج البحث وتدلل مطلوبة هذا الحل استجابة للحاجة المذكورة في البحث.

الألفاظ المفتاحية: الإجارة المتجددة، تخصيص الموارد المصرفية، قروض الإيجار بشرط القرض، إحداث الحدث.

١. المقال مقتبس من مشروع بحث «تشخيص الموضوع الفقهي للإجارة المتجددة» التي تمّ تدوينها على يد الباحثين في مركز تشخيص موضوعات الأحكام الفقهية.

٢. متخرج من الحوزة العلمية بقم، طالب دكتوراه في مؤسسة الإمام الخميني (رضي الله عنه) للتعليم والأبحاث، m.khalili70@gmail.com.

٣. أستاذ مشارك في كلية الاقتصاد بجامعة مفيد، mnazarpur@gmail.com.



Examining the Applicability of Iḥdāth al-Ḥadath (Material Change) to Insurance in Renewed Lease Contracts: A Financial Solution for Tenants in Islamic Banking¹

Mohsen Khalili Tirtashi²

Mohammad-Naqi Nazarpour³

Abstract

One of the current prevalent demands in banking resource allocation is providing financing facilities associated with rahn (security deposit) for residential and commercial properties. When renting out properties, most landlords demand not only rent but also a significant amount as qarḍ al-ḥasana (interest-free loan, commonly referred to as rahn in everyday usage). When families or economic agents are unable to provide this amount, they typically turn to banks for assistance. One solution banks propose to address this need is utilizing renewed lease contracts in financing facilities. A crucial requirement for the Sharī'a-compliance of this structure is the occurrence of a legitimate material change, known in fiqh as iḥdāth al-ḥadath, during the lease renewal process. Using a descriptive-analytical method (including content analysis), traditional ijtihād methodology practiced in Islamic seminaries, alongside library research, istiftā' (inquiries) from leading religious authorities, and questionnaires, this study examines the possibility of considering insurance of the leased asset as a valid instance of iḥdāth al-ḥadath in the context of renewed lease contracts. The central hypothesis is that insuring the leased asset constitutes a valid instance of iḥdāth al-ḥadath under Islamic law. The findings confirm the hypothesis and highlight the effectiveness of this mechanism in meeting the stated financial need.

Keywords: Renewed lease, banking resource allocation, lease-based facility conditional upon a loan, iḥdāth al-ḥadath.

1. This article is derived from the research project titled "Jurisprudential Subject-Matter Study of Renewed Lease", conducted by the authors at the Center for Subject-Matter Study of Jurisprudential Rulings.

2. Graduate of the Seminary of Qom; PhD candidate at the Imam Khomeini Educational and Research Institute. Email: m.khalili70@gmail.com.

3. Associate Professor, Faculty of Economics, Mofid University. Email: mnnazarpur@gmail.com.