

Designing Future Ijarah (Mawsufah fi al-Dhimmah) based on Imami Jurisprudence

Mohammad Rasoul Fakhreh* | Mohammad Mehdi Fereydouni

Stable URL: <https://doi.org/10.30497/ifr.2025.248793.1983>

طراحی اوراق اجاره آتی (موصوفه فی الذمه) مبتنی بر فقه امامیه

رسول فخره* | محمد مهدی فریدونی

پیوند دائمی: <https://doi.org/10.30497/ifr.2025.248793.1983>

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
رتال جامع علوم انسانی



Copyright 2025 The Author(s).

Published by *Imam Sadiq University*, Tehran, Iran.

This work is fully Open Access under the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) license, allowing non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited and not modified. *Islamic Finance Researches* strictly follows the ethical guidelines of the Committee on Publication Ethics (COPE), which all readers, authors, reviewers, and editors are expected to observe and uphold.



Designing Future Ijarah (Mawsufah fi al-Dhimmah) based on Imami Jurisprudence

Mohammad Rasoul Fakhreh: PhD student in Jurisprudence and Fundamentals of Law, Faculty of Theology, Islamic Studies and Guidance, Imam Sadiq University, Tehran, Iran (Corresponding Author).

m.fakhreh@isu.ac.ir |  0009-0000-7627-767X

Mohammad Mehdi Fereydouni: PhD student in Financial Management, Department of Financial Management, Faculty of Islamic Studies and Management, Imam Sadiq University, Tehran, Iran.

m.fereydooni@isu.ac.ir |  0000-0001-5388-3239

Abstract

1. Introduction and Objective

The expansion of financial instruments for project financing constitutes one of the most critical needs of contemporary capital markets, particularly in Islamic financial systems that seek to avoid interest-based mechanisms. Conventional participatory contracts, such as *mushārah* and *muḍārabah*, although theoretically aligned with Islamic principles, often encounter serious practical and Shari'ah-related challenges due to their variable income streams, uncertainty in returns, and complex monitoring requirements. These challenges have motivated policymakers and market participants to explore alternative Islamic instruments that provide greater certainty while maintaining Shari'ah compliance.

Among Islamic financial instruments, *Ijarah Sukuk* have emerged as one of the most widely used and operationally successful tools for financing large-scale projects. Their asset-backed nature, predictable cash flows, and relative simplicity have contributed to their extensive adoption across various jurisdictions. Despite this global development, the Iranian capital market has thus far relied on a limited form of *Ijarah Sukuk*, primarily restricted to leases involving existing and identifiable assets. In contrast, many Islamic countries have developed and implemented more diversified forms of *Ijarah Sukuk*, including instruments designed to finance assets that are not yet constructed or delivered at the time of issuance.

One such instrument is Forward *Ijarah Sukuk*, also referred to in Islamic jurisprudence as *Ijarah Mawsūfah fī al-Dhimmah*. In this structure, the leased asset does not exist in a tangible form at the time of contract execution; instead, its essential characteristics are precisely defined in the contract, and the lessor undertakes to deliver an asset conforming to those specifications at a future date. This structure offers

a potentially effective solution for financing infrastructure, real estate, and service-based projects that are under construction or planned for future delivery.

Despite its practical relevance, the application of Forward Ijarah Sukuk within the framework of Imāmī (Twelver Shī'ī) jurisprudence has not been sufficiently explored in the Iranian academic literature. Accordingly, the primary objective of this study is to examine the jurisprudential validity of Forward Ijarah Sukuk from the perspective of Imāmī fiqh. The research seeks to address key questions concerning the permissibility of leasing non-existent assets, the legitimacy of advance rental payments, the tradability of such sukuk in secondary markets, and the allocation of rights and obligations between contracting parties in the presence of operational risks.

2. Methods and Materials

This research adopts a qualitative and applied approach, employing a descriptive-analytical methodology. The study relies primarily on library-based research, drawing upon classical and contemporary Imāmī jurisprudential sources, including foundational works on *ijārah*, *bay'*, and *gharar*, as well as modern fiqh discussions related to Islamic financial instruments. In addition, relevant legal materials – such as the Iranian Civil Code and regulatory guidelines governing the issuance of Ijarah Sukuk – are examined to ensure consistency between jurisprudential analysis and existing legal frameworks.

The analytical process proceeds in several stages. First, the conceptual foundations of Ijarah Sukuk and Forward Ijarah contracts are clarified, with particular attention to the distinction between leasing an existing asset (*ayn mu'ayyanah*) and leasing an asset described in liability (*kullī fi al-dhimmah*). Second, the study analyzes the jurisprudential conditions for the validity of Ijarah Mawsūfah fī al-Dhimmah, focusing on issues such as the requirement of certainty (*ilm*), the avoidance of excessive uncertainty (*gharar*), and the permissibility of deferred delivery.

Third, the research evaluates the permissibility of advance rental payments prior to the delivery of the leased asset, based on Imāmī jurisprudential principles governing ownership of benefits (*manfa'ah*) and contractual stipulations. Fourth, the tradability of Forward Ijarah Sukuk in secondary markets is examined, with special consideration given to the jurisprudential debate surrounding the sale of benefits and claims versus the sale of tangible assets. Finally, the study identifies

and analyzes key operational risks associated with Forward Ijarah Sukuk—such as asset destruction, non-delivery, and non-conformity—and assesses the legal and jurisprudential remedies available to lessors and lessees in each scenario.

3. Research Findings

The findings of this study demonstrate that Ijarah Mawsufah fi al-Dhimmah is, in principle, valid under Imāmī jurisprudence, provided that the leased asset is described with sufficient precision to eliminate material uncertainty. Classical and contemporary Imāmī jurists generally agree that the existence of the leased asset at the time of contract is not a necessary condition for the validity of an Ijarah contract, so long as the characteristics affecting value and utility are clearly specified. Consequently, leasing future assets does not inherently violate Sharīah principles.

The analysis further reveals that the primary objection raised against Forward Ijarah—namely, the allegation of gharar—can be effectively addressed through detailed contractual descriptions that remove ambiguity regarding the nature, quality, and specifications of the asset. Jurisprudential discussions indicate that uncertainty concerning the future realization of an asset does not automatically constitute prohibited gharar, particularly where such uncertainty is commonly tolerated in rational commercial practice.

Regarding rental payments, the study finds that advance payment of rent prior to the delivery of the leased asset is permissible under Imāmī fiqh if it is explicitly stipulated in the contract and mutually agreed upon by the parties. Such stipulations do not contradict the essence of the Ijarah contract, as ownership of benefits may be established contractually even if their actual enjoyment is deferred.

In relation to secondary market trading, the findings suggest that Forward Ijarah Sukuk may be traded under certain conditions. When the sukuk represent ownership of a defined benefit linked to a described asset obligation, and not merely a debt claim, their tradability can be justified within the framework of Imāmī jurisprudence. Nevertheless, careful structuring—potentially through the use of ancillary contracts such as *ṣulḥ*—may be required to avoid contentious interpretations.

Finally, the study identifies several operational risks inherent in Forward Ijarah Sukuk, including the destruction of the asset prior to delivery, failure to deliver the asset on time, and discrepancies between the delivered asset and contractual specifications. Jurisprudential analysis shows that, due to the *kullī fi al-dhimmah*

nature of the obligation, the lessor remains responsible for providing a substitute asset that meets the agreed specifications. Where delivery becomes impossible or non-conformity persists, the lessee is entitled to contractual remedies, including rescission and compensation.

4. Discussion and Conclusion

The findings of this research contribute to the growing body of Islamic finance literature by demonstrating that Forward Ijarah Sukuk can be reconciled with the principles of Imāmī jurisprudence. Contrary to prevailing assumptions that restrict Ijarah to existing assets, the study shows that Imāmī fiqh provides sufficient doctrinal flexibility to accommodate leases of future assets, provided that contractual clarity and risk allocation are appropriately addressed.

From a policy and market perspective, the adoption of Forward Ijarah Sukuk could significantly enhance the capacity of the Iranian capital market to finance infrastructure and development projects that cannot be supported through conventional Ijarah structures. By enabling rental payments prior to asset delivery and facilitating predictable cash flows, these instruments offer a practical alternative to participatory contracts while remaining faithful to Sharīah principles.

Nevertheless, the study underscores the importance of robust contractual design and regulatory oversight to manage operational risks and safeguard the rights of investors. Explicit stipulations concerning asset specifications, delivery timelines, remedies for non-performance, and mechanisms for dispute resolution are essential for ensuring both jurisprudential validity and market confidence.

In conclusion, the research recommends that Forward Ijarah Sukuk be considered for implementation within the Iranian capital market, subject to appropriate jurisprudential approval and regulatory adaptation. Such an initiative could diversify Islamic financial instruments, strengthen project financing capabilities, and contribute to the sustainable development of Sharīah-compliant capital markets.

5. Keywords: Ijarah; Ijarah Sukuk; Imami Jurisprudence; ; Mawsufah fi al-zimmah; Islamic Securities.

6. JEL Classification: G23, G24, Z12.



پرو، شہ گاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

طراحی اوراق اجاره آتی (موصوفه فی الذمه) مبتنی بر فقه امامیه

محمد رسول فخره: دانشجوی دکتری فقه و مبانی حقوق، دانشکده الهیات، معارف اسلامی و ارشاد، دانشگاه امام صادق علیه السلام، تهران، ایران (نویسنده مسئول) m.fakhreh@isu.ac.ir

محمد مهدی فریدونی: دانشجوی دکتری مدیریت مالی، گروه مدیریت مالی، دانشکده معارف اسلامی و مدیریت، دانشگاه امام صادق علیه السلام، تهران، ایران m.fereydooni@isu.ac.ir

چکیده

۱. مقدمه و هدف

گسترش ابزارهای مالی اسلامی برای تأمین مالی طرح‌ها، به‌ویژه در بازار سرمایه، از نیازهای اساسی نظام مالی محسوب می‌شود. در این میان، اوراق اجاره به دلیل انعطاف‌پذیری ساختاری و اتکای آن‌ها به دارایی‌های واقعی، جایگاه ویژه‌ای در تأمین مالی طرح‌ها یافته‌اند. با وجود تنوع ابزارهای اجاره‌ای در سایر کشورهای اسلامی، در بازار سرمایه ایران تاکنون تنها از اشکال محدود اوراق اجاره استفاده شده است. یکی از ابزارهای نوین در این حوزه، اوراق اجاره آتی (موصوفه فی الذمه) است که تاکنون در ایران عملیاتی نشده است. هدف این پژوهش، بررسی فقهی اوراق اجاره آتی و ارزیابی میزان انطباق آن با مبانی فقه امامیه، به‌منظور امکان‌سنجی استفاده از این ابزار در تأمین مالی طرح‌ها است.

۲. مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر از نظر رویکرد، کیفی و از حیث هدف، کاربردی است و با روش توصیفی-تحلیلی انجام شده است. در این مطالعه، با بهره‌گیری از منابع معتبر فقه امامیه، شامل کتب فقهی، آرای فقها و مستندات حقوقی، ماهیت اجاره آتی (موصوفه فی الذمه) مورد تحلیل قرار گرفته است. همچنین، مسائل فقهی مرتبط با صحت عقد، امکان پرداخت اجاره‌بها پیش از تحویل عین، قابلیت معامله در بازار ثانویه و چالش‌گر در این نوع اوراق بررسی شده و در نهایت، ریسک‌های عملیاتی مترتب بر انتشار این اوراق تحلیل گردیده است.

۳. یافته‌های تحقیق

یافته‌ها نشان می‌دهد که انعقاد قرارداد اجاره آتی (موصوفه فی الذمه) از منظر فقه امامیه صحیح بوده و اجاره منافع آتی با وصف رافع غرر، با عموماً صحت معاملات سازگار است. همچنین، در صورت توافق طرفین، پرداخت اجاره‌بها پیش از تحویل عین موضوع اجاره، فاقد اشکال فقهی بوده و امکان‌پذیر است. نتایج تحقیق همچنین حاکی از آن است که اوراق اجاره آتی، در صورت رعایت شرایط فقهی، قابلیت معامله در بازار ثانویه را دارا می‌باشند. با این حال، این اوراق با ریسک‌های عملیاتی متعددی مواجه‌اند که مهم‌ترین آن‌ها شامل خراب شدن دارایی موضوع اجاره، عدم تحویل دارایی مطابق قرارداد و عدم انطباق دارایی تحویلی با اوصاف مندرج در زمان انتشار اوراق است.

۴. بحث و نتیجه‌گیری

بر اساس نتایج پژوهش، اوراق اجاره آتی (موصوفه فی الذمه) از منظر فقه امامیه واجد مشروعیت بوده و می‌تواند به‌عنوان ابزاری کارآمد در تأمین مالی طرح‌ها مورد استفاده قرار گیرد. با این وجود، مدیریت ریسک‌های عملیاتی از طریق پیش‌بینی شروط مناسب ضمن عقد و تبیین دقیق حقوق و تعهدات موجر و مستأجر، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر در طراحی این اوراق است. در صورت تحقق این الزامات، عملیاتی‌سازی اوراق اجاره آتی در بازار سرمایه ایران می‌تواند ضمن توسعه ابزارهای مالی اسلامی، به تأمین مالی طرح‌های زیرساختی و تولیدی کمک شایانی نماید.

واژگان کلیدی: اوراق اجاره؛ اجاره آتی؛ صکوک اجاره؛ فقه امامیه؛ موصوفه فی الذمه.

مقدمه

اوراق اجاره یکی از ابزارهای نوین در نظام مالی اسلامی به شمار می‌آید که طی دو دهه اخیر، به ویژه در کشورهای اسلامی، جایگاهی ویژه یافته است. اهمیت بررسی این اوراق از آن روست که به عنوان جایگزینی مناسب برای اوراق قرضه ربوی مطرح می‌شوند و این قابلیت را دارند که بدون ایجاد تعارض با اصول و موازین شریعت اسلامی، منابع مالی قابل توجهی را تجهیز نمایند (Iqbal & Mirakhor, 2011).

ویژگی اصلی اوراق اجاره، اتکای آن‌ها به دارایی‌های واقعی است؛ امری که افزون بر افزایش شفافیت در ساختار تأمین مالی، از شکل‌گیری بحران‌هایی مشابه بحران‌های مالی ناشی از دارایی‌های صوری جلوگیری می‌کند (Usmani, 2008). این پیوند مستقیم با دارایی واقعی، ضمن کاهش ریسک نکول، نقش مهمی در تقویت اعتماد سرمایه‌گذاران و پایداری بازارهای مالی ایفا می‌نماید.

اوراق اجاره یکی از پرکاربردترین انواع اوراق مالی در سطح ملی و بین‌المللی به شمار می‌آید. دلیل اصلی این گستردگی، سادگی فرآیند انتشار و قابلیت بالای انطباق آن با ساختارهای متنوع و حتی پیچیده تأمین مالی است. در اوراق اجاره، سرمایه‌گذار در قالب این ابزار مالی، اجاره‌بهایی منظم و قابل پیش‌بینی دریافت می‌کند (International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance, 2017, p. 296).

صکوک اجاره نقش مهمی در تأمین مالی طرح‌های زیربنایی بزرگ ایفا کرده است، به ویژه در کشورهایی که نظام مالی اسلامی در آن‌ها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. دولت‌ها و شرکت‌ها از این ابزار برای تأمین مالی طرح‌هایی همچون فرودگاه‌ها، بزرگراه‌ها و سایر خدمات عمومی اساسی بهره گرفته‌اند. به عنوان نمونه، دولت مالزی به عنوان یکی از پیشگامان انتشار صکوک اجاره، از این اوراق در تأمین مالی طرح‌های حمل‌ونقل و توسعه مسکن استفاده کرده است (Al-Saadi & Safa, 2016).

یکی از مزایای مهم صکوک اجاره آن است که به دلیل ماهیت دارایی‌محور و برخوردار از جریان درآمدی نسبتاً ثابت، برای طیف گسترده‌ای از سرمایه‌گذاران، اعم از مسلمان و غیرمسلمان، جذابیت دارد (Thomas, 2015).

از منظر اقتصادی، اوراق اجاره ظرفیت قابل توجهی در تأمین مالی طرح‌های زیرساختی و ملی دارند. این‌گونه طرح‌ها معمولاً به منابع مالی گسترده‌ای فراتر از بودجه‌های دولتی نیازمندند و اوراق اجاره می‌توانند به‌عنوان راهکاری مطمئن و کارآمد برای پاسخ‌گویی به این نیازها مورد استفاده قرار گیرند (El-Gamal, 2006). از همین رو، این اوراق به‌عنوان ابزاری مؤثر در تحقق توسعه پایدار و تقویت رشد اقتصادی شناخته می‌شوند.

علاوه بر این، گسترش بازار اوراق اجاره موجب تنوع‌بخشی به ابزارهای بازار سرمایه اسلامی شده و جذابیت آن را برای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی افزایش می‌دهد (Siddiqi, 2006). با این حال، توسعه این ابزارها خالی از چالش نیست. مهم‌ترین چالش‌ها به حوزه انطباق فقهی بازمی‌گردد؛ به‌ویژه در زمینه تنوع قراردادهای و تفاوت تفسیرهای فقهی در کشورهای اسلامی. نبود استانداردهای یکسان و شفاف نیز بر پیچیدگی این موضوع افزوده است.

از این رو، انجام پژوهش‌های علمی می‌تواند نقش مهمی در رفع ابهام‌ها، تدوین استانداردهای مشترک و در نهایت تقویت اعتماد فعالان بازار سرمایه اسلامی ایفا کند. بررسی اوراق اجاره صرفاً به جنبه‌های اقتصادی آن محدود نمی‌شود، بلکه از منظر اجتماعی نیز حائز اهمیت فراوان است. کاهش وابستگی نظام مالی به بهره، تقویت اعتماد عمومی مسلمانان به بازارهای مالی، و ایجاد پیوند میان پس‌اندازهای خرد و طرح‌های تولیدی از جمله مهم‌ترین پیامدهای مثبت این ابزار به شمار می‌رود (Khan & Bhatti, 2008).

افزون بر این، تجربه‌های عملی نشان می‌دهد که انتشار اوراق اجاره، علاوه بر ایفای نقش مؤثر در تأمین مالی دولت‌ها و بنگاه‌های اقتصادی، به رونق تولید و افزایش اشتغال نیز کمک کرده است (Iqbal & Mirakhor, 2011).

بر این اساس، پژوهش درباره اوراق اجاره ضرورتی انکارناپذیر دارد؛ ضرورتی که نه تنها به توسعه و تعمیق دانش مالی اسلامی می‌انجامد، بلکه می‌تواند پشتوانه‌ای نظری و عملی برای حرکت در مسیر رشد اقتصادی پایدار در کشورهای اسلامی فراهم آورد.

با وجود کارکردهای گسترده اوراق اجاره، این ابزار با یک چالش اساسی مواجه است و آن، تبعیت عقد اجاره از وجود «عین» مورد اجاره است. این ویژگی موجب شده است که تأمین مالی طرح‌هایی که هنوز ایجاد نشده‌اند یا در مراحل ابتدایی ساخت قرار دارند، با دشواری‌هایی روبه‌رو شود. برای مثال، تأمین مالی ساخت هتلی که هنوز احداث نشده یا به صورت نیمه تمام باقی مانده است، چگونه می‌تواند از طریق اوراق اجاره انجام گیرد؟ آیا اصولاً می‌توان عینی را که هنوز تحقق نیافته است اجاره داد و پیش از تحویل آن، اجاره‌بها دریافت کرد؟ اوراق اجاره آتی می‌تواند پاسخی برای این پرسش‌ها و راهکاری عملی برای رفع این چالش باشد.

اوراق اجاره آتی، که در ادبیات فقهی با عنوان «اجاره موصوفه فی الذمه» شناخته می‌شود، به اوراقی اطلاق می‌گردد که در آن دارایی موضوع اجاره هنوز تحویل نشده و به صورت عینی وجود خارجی ندارد، اما ویژگی‌ها و اوصاف آن به‌طور دقیق در قرارداد مشخص شده است. در این نوع قرارداد، متعهد (ناشر اوراق) موظف است دارایی‌ای را که مشخصات آن در قرارداد تعیین شده است، در موعد مقرر تحویل دهد. پس از تحویل دارایی، رابطه اجاره آغاز می‌شود و سرمایه‌گذاران از منافع و درآمد اجاره‌ای آن بهره‌مند می‌گردند (International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance, 2017, p. 314).

در این ساختار، سرمایه‌گذار به‌عنوان مالک منافع دارایی تلقی می‌شود، هرچند دارایی مورد نظر هنوز ساخته نشده یا آماده بهره‌برداری نیست. اوراق اجاره موصوفه فی الذمه از این جهت با صکوک اجاره متعارف تفاوت دارد که در زمان انتشار، دارایی مشخص و ملموسی وجود ندارد، اما در عوض، اوصاف و ویژگی‌های دارایی به‌صورت دقیق و شفاف در متن قرارداد تعیین می‌شود (Obaidullah & Khan, 2008).

در این مقاله، تلاش می‌شود اوراق اجاره موصوفه فی الذمه از منظر فقه امامیه مورد تحلیل و بررسی قرار گیرد. پرسش‌های اصلی پژوهش عبارت‌اند از: آیا اوراق اجاره آتی بر اساس مبانی فقه امامیه صحیح است؟ آیا دریافت اجاره‌بها پیش از تحویل عین مورد اجاره امکان‌پذیر است؟ آیا این اوراق قابلیت معامله در بازار ثانویه را دارند؟ و در صورت

انطباق این اوراق با مبانی نظری فقه امامیه، چه ریسک‌های عملیاتی برای آن‌ها قابل تصور خواهد بود؟

در پژوهش حاضر، برای دستیابی به پاسخ پرسش‌های مطرح شده، از روش توصیفی-تحلیلی استفاده شده است. بدین منظور، در گام نخست به بررسی پیشینه پژوهش و میزان توسعه‌یافتگی این موضوع پرداخته می‌شود. سپس، با تبیین مبانی نظری و تشریح مفهومی اوراق اجاره آتی، مواردی که لازم است از منظر فقه امامیه مورد بررسی و انطباق قرار گیرند، شناسایی می‌شوند. در ادامه، این موارد با رویکردی فقهی مورد تحلیل قرار گرفته و حکم شرعی آن‌ها بررسی می‌شود. در پایان نیز، نتایج و یافته‌های حاصل از این پژوهش ارائه و جمع‌بندی خواهد شد.

۱. پیشینه پژوهش

تاکنون پژوهش‌های متعددی در زمینه اوراق اجاره انجام شده است که هر یک از زوایای مختلف به بررسی این ابزار مالی پرداخته‌اند. بخشی از این مطالعات، بر ماهیت حقوقی و شرایط انتشار اوراق اجاره تمرکز داشته‌اند. در این زمینه، موسویان و رحیمی (۱۳۹۱) در مقاله‌ای به بررسی ماهیت حقوقی و شرایط اوراق اجاره پرداخته و به این نتیجه رسیده‌اند که واگذاری اوراق اجاره در بازار، در قالب «بیع سهم مشاع» قابل تحلیل است و رابطه دارندگان اوراق با یکدیگر نیز از نوع شرکت مدنی محسوب می‌شود.

قنوتی و داوری لنگرودی (۱۳۹۱) نیز در پژوهشی، ماهیت حقوقی اوراق اجاره را بر اساس عقد صلح، عقد اجاره و ماده ۱۰ قانون مدنی مورد بررسی قرار داده‌اند. آنان نتیجه می‌گیرند که اوراق اجاره قراردادی مرگب از چند عقد، از جمله بیع، وکالت و اجاره است. به اعتقاد ایشان، این قرارداد را می‌توان نوعی عقد جدید دانست که مشمول ادله «اوفوا بالعقود» می‌شود. همچنین، امکان استفاده از ترکیب چند عقد در قالب عقد صلح وجود دارد و بر همین اساس می‌توان اوراق اجاره را ذیل ماده ۱۰ قانون مدنی تفسیر و توجیه حقوقی کرد.

دسته دیگری از پژوهش‌ها، به بررسی عوامل جذابیت و مزایای اوراق اجاره پرداخته‌اند. نکو و باقی‌زاده (۱۳۹۸) در مقاله‌ای، مزایای اوراق اجاره را مورد تحلیل قرار

داده و به این نتیجه رسیده‌اند که این اوراق با محدودیت‌های شرعی مواجه نیستند. آنان با اشاره به نواقص اوراق مشارکت، اوراق اجاره را به‌عنوان ابزاری مناسب با پرداخت سود ثابت پیشنهاد می‌کنند. همچنین محمدی‌نسب و رشیدی‌راد (۱۳۹۷) در پژوهشی، عوامل جذابیت اوراق اجاره از منظر سرمایه‌گذاران را بررسی کرده و به رتبه‌بندی این عوامل پرداخته‌اند.

برخی دیگر از مقالات به بررسی ویژگی‌ها و ابعاد خاص اوراق اجاره پرداخته‌اند. در این راستا، توحیدی و اعتصامی (۱۳۹۵) امکان انتشار اوراق اجاره مصون از تورم را از منظر فقهی بررسی کرده‌اند. آنان در این مقاله پیشنهاد می‌کنند که برای تحقق این هدف، از چند عقد اجاره متوالی استفاده شود؛ به‌گونه‌ای که در ضمن عقد نخست، شرط انعقاد قراردادهای بعدی پیش‌بینی گردد. همچنین اعتصامی و سلیمانی (۱۳۹۶) به امکان‌سنجی تمدید مدت اوراق اجاره پرداخته و به این نتیجه رسیده‌اند که در ساختار این اوراق، امکان تمدید مدت اجاره وجود دارد.

بخش دیگری از مطالعات به اوراق اجاره سهام اختصاص یافته است. امین‌زاده (۱۳۹۷) اجاره سهام را بر اساس نظر مشهور فقها با چالش‌هایی مواجه می‌داند؛ با این حال، بر مبنای دیدگاهی که شرکت را یک مال اعتباری تلقی کرده و سهم را جزء مشاعی از آن می‌داند، اجاره سهام را صحیح می‌شمارد. اعتصامی و سعدی (۱۳۹۸) نیز شروط عقد اجاره را با ماهیت سهام تطبیق داده‌اند و بر اساس نظر مشهور فقها که سهم را عین می‌دانند، اجاره سهام را بدون اشکال ارزیابی کرده‌اند. آنان نتیجه‌گیری می‌کنند که در صورتی که سهام به‌عنوان دین یا حق تلقی شود، اجاره آن با اشکال فقهی مواجه خواهد بود.

برخی از مقالات نیز به بررسی ریسک‌های مرتبط با اوراق اجاره پرداخته‌اند. در این زمینه، باغ‌سیائی و پارسائیان (۱۴۰۱) و طالبی و رحیمی (۱۳۹۱) مخاطرات اوراق اجاره را شناسایی و رتبه‌بندی کرده‌اند.

تاکنون در ایران پژوهشی درباره کاربرد قرارداد اجاره آتی نگاشته نشده است؛ با این حال، در ادبیات خارجی مطالعاتی در این زمینه صورت گرفته است. فوادی^۱ (۲۰۲۰م)

به بررسی کاربرد قرارداد اجاره موصوفه فی الذمه در نظام بانکی پرداخته است. آرتادو^۲ (۲۰۲۳م) اجاره موصوفه فی الذمه را ابزاری کارآمد برای تأمین مالی افرادی می‌داند که به خدمات مختلف نیاز دارند. نتایج پژوهش وی نشان می‌دهد که این نوع از اوراق اجاره از انعطاف‌پذیری بالایی برخوردار است و می‌تواند در تأمین مالی حوزه‌هایی همچون مراقبت‌های پزشکی، آموزش، بلیت هواپیما، اقامت در هتل، حج و عمره و به‌ویژه در تأمین مالی املاک و طرح‌های زیرساختی مورد استفاده قرار گیرد.

زوبیر، مهاجر و وحیدانی^۳ (۲۰۲۲م) نیز به بررسی کاربرد اجاره موصوفه فی الذمه در بانکداری پرداخته و نتیجه‌گیری کرده‌اند که در قراردادهای تملیک مسکن، استفاده از این قرارداد مناسب‌تر است؛ زیرا در صورتی که دارایی تحویلی با آنچه مشتری انتظار داشته تفاوت داشته باشد، امکان فسخ قرارداد وجود خواهد داشت. آنان همچنین بیان می‌کنند که بانک‌ها به دلایلی همچون عدم آگاهی کافی، سهولت استفاده از قرارداد مرابحه و نیز ریسک بالای این قراردادها برای سازنده و بانک، تمایل کمتری به استفاده از اجاره موصوفه فی الذمه دارند.

منیره^۴ (۲۰۲۲م) نیز در پژوهشی به بررسی فقهی عقد اجاره موصوفه فی الذمه پرداخته و نتیجه‌گیری کرده است که انعقاد چنین قراردادی از نظر شرعی صحیح می‌باشد. در مجموع، با وجود مطالعات انجام‌شده در داخل و خارج از کشور، تاکنون پژوهشی که به‌طور خاص به بررسی فقهی اوراق اجاره آتی بر اساس فقه امامیه بپردازد، انجام نشده است. از این‌رو، مقاله حاضر می‌کوشد با تمرکز بر فقه امامیه، به بررسی فقهی این اوراق بپردازد و خلأ موجود در ادبیات پژوهش را پوشش دهد.

۲. مبانی نظری

اوراق اجاره، اوراق بهادار بانام و قابل نقل و انتقالی هستند که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارندگان آن‌ها در دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره می‌باشند. ناشر، به وکالت از طرف خریداران، ملزم است وجوه حاصل از فروش اوراق اجاره را صرف خرید دارایی موضوع

2. Artado

3. Zubir, Muhazir & Wahyudani

4. Munīrah

انتشار کرده و سپس آن دارایی را به بانی اجاره دهد (دستورالعمل انتشار اوراق اجاره، ۱۳۹۰، مواد ۱ و ۱۳).

اوراق اجاره را می‌توان از جهات مختلفی دسته‌بندی کرد. از منظر ماهیت قرارداد و با توجه به مصوبات کمیته فقهی، اوراق اجاره به سه نوع «اجاره عادی»، «اجاره با حق اختیار فروش» و «اجاره به شرط تملیک» تقسیم می‌شوند. بر اساس دستورالعمل انتشار اوراق اجاره در ایران، در عمل تنها از دو نوع «اجاره به شرط تملیک» و «اجاره با اختیار فروش دارایی در سررسید اجاره با قیمت معین» استفاده می‌شود.

گاهی نیز اوراق اجاره با توجه به ماهیت فروشنده دارایی و مستأجر، و بر اساس مصوبات کمیته فقهی، به دو نوع تقسیم می‌شوند: اوراق اجاره با فرض «تعدد فروشنده دارایی و مستأجر» و اوراق اجاره با فرض «اتحاد فروشنده دارایی و مستأجر» (توحیدی و حامدی، ۱۴۰۱). در ادامه، به بررسی این دو نوع پرداخته می‌شود.

۱-۲. اوراق اجاره آتی

در کشور ایران، اوراق اجاره و منفعت تاکنون صرفاً بر دارایی‌ها، خدمات و منافع منتشر شده‌اند که در زمان انعقاد قرارداد وجود خارجی داشته‌اند. این در حالی است که بر اساس مصوبات کمیته فقهی مالزی و همچنین استانداردهای هیئت حسابداری و حسابرسی مؤسسات مالی اسلامی^۵، امکان انتشار اوراق اجاره بر دارایی‌ها، منافع یا خدماتی که در آینده ایجاد یا تولید می‌شوند نیز وجود دارد (Shariah Advisory Council of the Securities Commission Malaysia, 2023).

اجاره می‌تواند به صورت موصوفه فی الذمه - به شرط آنکه اوصاف مورد اجاره به‌طور دقیق تعیین شده باشد - منعقد شود، حتی اگر عین مورد اجاره در زمان انعقاد قرارداد در مالکیت موجر نباشد. در این حالت، عقد اجاره زمانی اجرا می‌شود که عین موصوفه تحویل داده شود و فرض بر این است که موجر تا زمان آغاز اجاره، نسبت به تملک یا ساخت دارایی اقدام خواهد کرد. تا پیش از شروع مدت اجاره، پرداخت اجاره‌بها الزامی نیست.

چنانچه دارایی تحویلی از سوی موجر، با اوصاف و مشخصات مورد توافق در قرارداد مطابقت نداشته باشد، مستأجر حق دارد از پذیرش آن خودداری کرده و تحویل دارایی مطابق با مشخصات مقرر را مطالبه نماید (Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, Sharia standard).

اجاره آتی از حیث ماهیت، ترکیبی از عقد استصناع و عقد اجاره محسوب می‌شود؛ به‌گونه‌ای که قرارداد استصناع بخشی از فرآیند تحقق عقد اجاره را تشکیل می‌دهد. در واقع، در اجاره آتی، بانی متعهد می‌شود که با ساخت دارایی موضوع قرارداد، آن را در سررسید مقرر و در زمان تعیین‌شده، به مستأجر اجاره دهد (Lahsasna et al., 2018).

اجاره آتی (موصوفه فی‌الذمه) به معنای فروش منافع آتی در قبال دریافت مبلغی نقد است. به بیان دیگر، می‌توان این اوراق را نوعی فروش سلف منافع حاصل از یک دارایی یا خدمت تلقی کرد. از این رو، این قرارداد در ادبیات فقهی با عنوان اجاره فی‌الذمه شناخته می‌شود (Ahmad, 2009).

بر این اساس، اجاره آتی واجد ویژگی‌های هر دو عقد اجاره و سَلَم است. با چنین تفسیری، می‌توان دامنه کاربرد این اوراق را فراتر از دارایی‌های فیزیکی گسترش داد و آن را در حوزه‌هایی همچون خدمات، گردشگری، آموزش و سلامت نیز به‌کار گرفت.

۲-۲. توضیح فرآیند و مراحل انتشار صکوک (ساختار صکوک اجاره آتی)

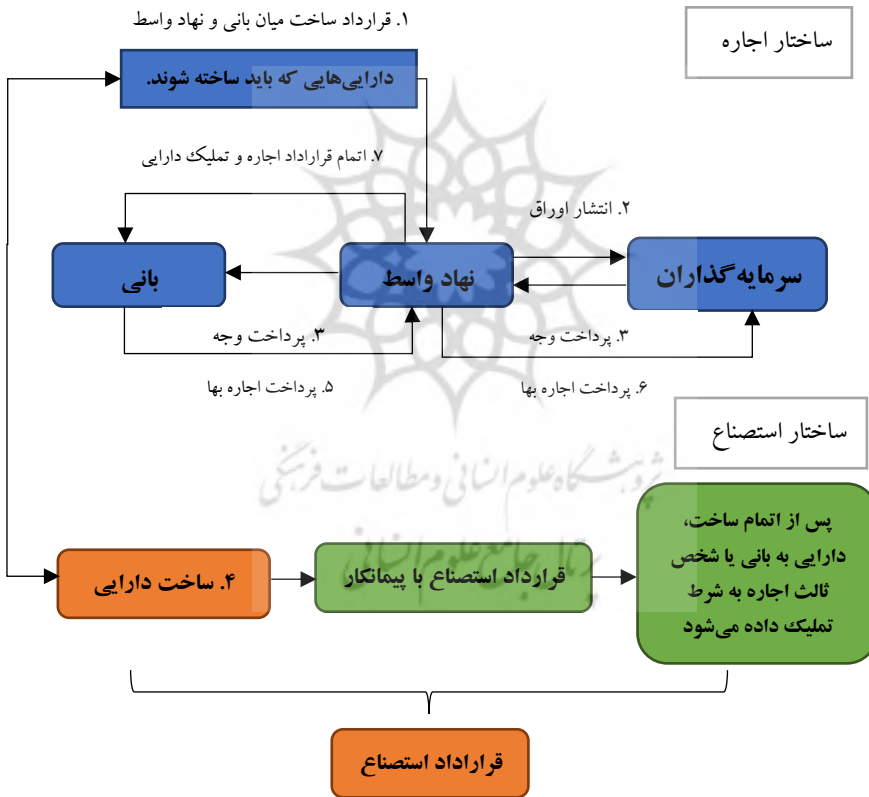
ساختار اجاره آتی (موصوفه فی‌الذمه) در کلیت خود مشابه اجاره عادی است؛ با این تفاوت اساسی که برخلاف اجاره عادی، دارایی موضوع قرارداد در زمان انعقاد عقد وجود خارجی ندارد. در اوراق اجاره موصوفه فی‌الذمه، بانی یک طرح را برای پذیره‌نویسی به سرمایه‌گذاران عرضه می‌کند.

اوراق اجاره موصوفه فی‌الذمه از دو بخش اصلی استصناع و اجاره تشکیل می‌شود. در این ساختار، دارایی‌ای که ساخت آن مورد نظر است باید از حیث ویژگی‌ها، مشخصات فنی و کارکردی، به‌گونه‌ای دقیق و جامع تبیین شود تا ابهامی در موضوع قرارداد باقی نماند.

در ادامه، مراحل انتشار و اجرای این نوع اوراق تشریح می‌شود.

۱. بانی با نهاد واسط قرارداد اجاره موصوفه فی‌الذمه منعقد کرده و دارایی‌ها را به وی منتقل می‌کند. پیش از آغاز طرح، دارایی‌هایی که مالکیت آن‌ها موجود است — مانند زمین محل اجرای طرح — به نهاد واسط منتقل می‌شود.

۲ و ۳. نهاد واسط اقدام به انتشار اوراق کرده و منابع حاصل از پذیره نویسی سرمایه گذاران را جمع آوری نموده و در اختیار بانی قرار می دهد.
 ۴. بانی به صورت مستقل با پیمانکار، قرارداد ساخت طرح را منعقد می کند. پس از اتمام عملیات ساخت، نهاد واسط دارایی ایجاد شده را در قالب اجاره به شرط تملیک به بانی یا شخص ثالث اجاره می دهد.
 ۵ و ۶. اجاره بها مطابق قرارداد، به سرمایه گذاران پرداخت می شود.
 ۷. در سررسید قرارداد، اجاره خاتمه می یابد و مالکیت دارایی مطابق شروط قرارداد به بانی منتقل می شود (Bouheraoua & Salma, 2012).



شکل (۱): ساختار اوراق اجاره موصوفه فی الذمه
 منبع: (Lahsasna et al, 2018)

بهترین ساختار صکوک از دیدگاه بانی، ساختاری است که امکان تأمین وجوه مورد نیاز را فراهم کرده و بانی بتواند منابع جذب شده را به طور مؤثر در فعالیت‌های کسب و کار خود به کار گیرد. از سوی دیگر، از منظر سرمایه‌گذاران، دو عامل ریسک و بازده مهم‌ترین معیارها در انتخاب اوراق به شمار می‌آیند.

بر این اساس، مناسب‌ترین نوع صکوک برای انتشار، اوراقی است که ساختاری ساده، قابل فهم و کم‌ریسک داشته باشد. همچنین از نگاه بازار سرمایه، مدل صکوک باید به‌گونه‌ای طراحی شود که فعالان بازار با آن آشنایی داشته باشند و تا حد امکان از پیچیدگی‌های غیرضروری پرهیز شود؛ به نحوی که امکان احراز و اثبات انطباق شرعی آن نیز به‌سادگی فراهم گردد.

در مجموع می‌توان گفت عوامل مؤثر در انتخاب یک مدل مرجح برای اوراق شامل موارد زیر است:

- ساختاری ساده و روان داشته باشد؛
- ساختاری که نهاد ناشر و فعالان بازار با آن آشنایی کافی داشته باشند؛
- ساختاری که شناخته‌شده و متداول باشد؛
- ساختاری که فرآیند انتشار آن سریع و کم‌هزینه انجام شود؛
- ساختاری که ابعاد حقوقی آن تأیید و تثبیت شده باشد؛
- ساختاری که مشوق‌های بیشتری، از جمله مشوق‌های مالیاتی، در بر داشته باشد؛
- ساختاری که در آن بانی با هزینه‌ها و تعهدات کمتری مواجه باشد (Lahsasna, 2018).

یکی از چالش‌های اساسی در طراحی اوراق مالی اسلامی، انتخاب چارچوبی مناسب برای تأمین مالی طرح‌ها است. در این میان، اوراق اجاره آتی می‌تواند ساختاری کارآمد برای تأمین مالی طرح‌ها فراهم آورد؛ چراکه از نظر عملیاتی، نسبت به ساختار استصناع کاربردی‌تر و منعطف‌تر است. افزون بر این، بازار سرمایه و نهاد ناظر آشنایی بیشتری با اوراق اجاره در مقایسه با اوراق استصناع دارند. همان‌گونه که در ادامه توضیح داده خواهد شد، در ساختار اوراق اجاره آتی، پرداخت‌ها به سرمایه‌گذاران از ابتدای قرارداد و پیش

از بهره‌برداری طرح آغاز می‌شود و به این ترتیب، سود میان‌دوره‌ای از طریق اجاره‌بها به دارندگان اوراق پرداخت می‌گردد.

این اوراق تا حد زیادی مشابه صکوک ترکیبی استصناع-اجاره است که پیش‌تر در ایران عملیاتی شده است. صکوک ترکیبی اجاره-استصناع از رویکردی دو مرحله‌ای بهره می‌برد که در آن دو نوع قرارداد اسلامی به صورت توأمان مورد استفاده قرار می‌گیرد:

- **قرارداد استصناع:** در این مرحله، ناشر (نهاد واسط) با پیمانکار یا سازنده، قرارداد استصناع منعقد می‌کند تا دارایی مورد نظر — مانند ساختمان، کارخانه یا زیرساخت — ساخته یا تولید شود.
- **قرارداد اجاره:** پس از تکمیل مرحله ساخت، نهاد واسط دارایی ایجادشده را به دارندگان صکوک یا طرف تعیین‌شده، در قالب عقد اجاره واگذار می‌کند (Ayub, 2007).

اجاره آتی صرفاً متضمن عقد اجاره است و اجاره زمانی آغاز می‌شود که دارایی موضوع قرارداد تحویل داده شده و تمامی شرایط تعیین‌شده تحقق یابد. هرچند مطابق دیدگاه فقه اهل سنت، امکان پیش‌پرداخت بخشی از اجاره‌بها وجود دارد. در مقابل، صکوک ترکیبی اجاره-استصناع مشتمل بر دو قرارداد مستقل است: قرارداد استصناع برای مرحله ساخت دارایی و قرارداد اجاره برای مرحله بهره‌برداری. در این ساختار، ابتدا از عقد استصناع به منظور تأمین مالی ساخت دارایی استفاده می‌شود و پس از تکمیل آن، عقد اجاره آغاز می‌گردد که منجر به ایجاد جریان درآمدی اجاره‌ای خواهد شد.

۳. مبانی فقهی اوراق اجاره آتی

اصلی‌ترین مسائلی که در تجزیه و تحلیل فقهی استفاده از این اوراق باید مورد توجه قرار گیرد، عبارت‌اند از: صحت اجاره آتی، مسئله غرر در معامله، امکان معامله اوراق اجاره آتی در بازار ثانویه، و صحت اجاره‌بهایی که در فاصله زمانی میان انعقاد عقد اجاره تا تحویل منافع پرداخت می‌شود. در ادامه، هر یک از این موارد به صورت مستقل بررسی خواهد شد.

۳-۱. صحت کلی اجاره آتی

اجاره موصوفه فی الذمه در فقه امامیه نیز مورد تأیید فقها قرار گرفته است (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۹ق، ج ۱، ص. ۱۳۸). در این نوع اجاره که معمولاً از آن با عنوان «اجاره کلی فی الذمه» یاد می‌شود، امکان انعقاد عقد اجاره در زمان حال و تحویل منافع در آینده وجود دارد. آیت‌الله هاشمی شاهرودی در کتاب «موسوعه الفقه الاسلامی المقارن» می‌فرماید: «نظر مشهور میان فقهای امامیه و فقهای سایر مذاهب آن است که اجاره نسبت به منفعتی که در آینده ایجاد می‌شود، چه در عین معین و چه در کلی فی الذمه، صحیح است» (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۶، ج ۱، ص. ۲۵۵). همچنین مطابق نظر مشهور، دلیلی بر لزوم اتصال منافع مورد اجاره به زمان عقد وجود ندارد و عموماً ادله صحت معاملات بر صحت این گونه عقود دلالت دارند (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۹ق، ج ۱، ص. ۲۳۶).

محقق کرکی نیز در کتاب جامع المقاصد فی شرح القواعد چنین بیان می‌کند: «اگر زمان اجاره به زمان عقد متصل نباشد، به این معنا که مثلاً عقد اجاره برای سال آینده منعقد شود، عقد صحیح است؛ زیرا تأخر زمان اجاره از زمان انعقاد عقد، مانعی برای صحت آن ایجاد نمی‌کند» (محقق کرکی، ۱۴۱۴ق، ج ۷، ص. ۱۳۵). بر این اساس، تملک و تصرف در اجاره‌بهای پرداختی از زمان انعقاد قرارداد اجاره تا زمان تحویل منافع در آینده، صحیح خواهد بود. در قانون مدنی ایران نیز به این نوع اجاره و صحت آن تصریح شده است (ماده ۴۸۲).

البته فقها در خصوص اجاره زمین به صورت کلی فی الذمه مناقشاتی مطرح کرده‌اند و بسیاری از آنان این نوع اجاره را محل اشکال دانسته‌اند. از همین رو، صرفاً اجاره زمین به صورت عین معین یا کلی فی المعین - آن هم در صورت مشاهده و رفع غرر - صحیح شمرده شده است (طوسی، ۱۳۸۷ق، ج ۳، صص. ۲۲۹-۲۳۱؛ آل‌کاشف‌الغطاء، ۱۴۲۲ق، ج ۳، ص. ۸۵؛ علامه حلی، ۱۴۱۳ق، ج ۲، ص. ۲۸۳؛ محقق کرکی، ۱۴۱۴ق، ج ۷، ص. ۹۴).

مرحوم هاشمی شاهرودی در این زمینه می‌نویسد: «فقها اجاره کلی فی المعین و یا کلی فی الذمه را جایز دانسته‌اند، به جز عده‌ای از فقها که اجاره زمین به صورت کلی فی الذمه را دارای اشکال می‌دانند؛ زیرا این نوع معامله غرری است، از آن جهت که

زمین‌ها مورد به مورد متفاوت‌اند و بنابراین باید به صورت موردی تعیین شوند. البته برخی دیگر از فقها این نوع معامله را صحیح دانسته‌اند، مشروط بر آنکه وصف رافع غرر به معامله ضمیمه شود» (هاشمی شاهرودی، ۱۴۳۲ق، ج ۱، ص. ۲۶۶).

نکته‌ای که در این حکم باید مورد توجه قرار گیرد آن است که فقها اشکال مذکور را معلل به غرری بودن معامله دانسته‌اند؛ بنابراین، هرگاه وصفی رافع غرر در قرارداد لحاظ شود، این ایراد مرتفع خواهد شد و اجاره عین کلی فی‌الذمه صحیح خواهد بود. شهید ثانی در این باره می‌فرماید: «چنانچه وصف به‌گونه‌ای باشد که جهالت را برطرف کند، دیگر غرری در کار نخواهد بود و تفاوتی میان عین کلی فی‌الذمه موصوف و عین معین وجود نخواهد داشت» (شهید ثانی، ۱۴۱۳ق، ج ۵، ص. ۲۰۳).

سید یزدی نیز با همین استدلال، اجاره زمین به صورت کلی فی‌الذمه را جایز دانسته است؛ زیرا از نظر ایشان می‌توان زمین را به‌گونه‌ای توصیف کرد که غرر برطرف شود. بیشتر محشّین نیز از این دیدگاه تبعیت کرده‌اند (یزدی، ۱۴۲۱ق، ج ۵، ص. ۹۸).

از نظر آیت‌الله سید خویی نیز اجاره زمین به صورت کلی فی‌الذمه صحیح است؛ زیرا در این زمینه تفاوتی میان بیع و اجاره وجود ندارد. البته ایشان تأکید می‌کند که در هر دو عقد بیع و اجاره، لازم است حدود و خصوصیات عین کلی - تا آن اندازه‌ای که مورد رغبت و توجه عقلا بوده و در قیمت‌گذاری مؤثر است - به‌طور دقیق مشخص شود تا غرر از میان برود. به‌طور کلی، کلی بودن مبیع یا عین مستأجره فی‌الذمه، در صورتی که خصوصیات آن به‌گونه‌ای توصیف شود که موجب رفع غرر گردد، هیچ‌گونه اشکالی در صحت معامله ایجاد نمی‌کند؛ همان‌گونه که این امر در غیر زمین، مانند خودرو یا حیوان نیز صادق است.

ایشان در این باره می‌فرماید: «... عقد اجاره به صورت کلی در ذمه نیز صحیح است و موردی که در مقام ایفای تعهد تحویل داده می‌شود، ادای همان دینی است که در ذمه بوده است؛ زیرا از این جهت میان بیع و اجاره تفاوتی وجود ندارد. منتها در هر دو باب، لازم است حدود و خصوصیات که موجب تفاوت رغبت‌ها و اختلاف قیمت می‌شود تعیین گردد تا منشأ غرر از میان برود؛ مانند نزدیکی زمین به آب یا سخت و ناهموار بودن آن و امثال این اوصاف که قیمت مال با اختلاف آنها تغییر می‌کند. خلاصه آنکه کلی

بودن مورد، به خودی خود نه در بیع و نه در اجاره موجب اشکال نیست، مشروط به آنکه خصوصیات از بین برنده غرر و جهالت روشن شده باشد؛ همان‌گونه که در غیر زمین - مانند حیوان یا خودرویی که به صورت کلی تعیین می‌شود - نیز چنین است؛ یعنی پس از بیان اوصافی که غرر را برطرف می‌کند، اجاره دادن آن بی‌اشکال است. بنابراین، همان ملاکی که جواز را در عین معین خارجی ثابت می‌کند، در مورد کلی نیز جاری است» (خویی، ۱۴۱۸ق، ج ۳۰، ص. ۳۴۱).

با توجه به اقوال فقها می‌توان نتیجه گرفت که هرگاه عین کلی فی‌الذمه به‌گونه‌ای توصیف شود که خصوصیات آن، در حدی که مورد اعتنا و رغبت عقلاست و در قیمت تأثیر دارد، به‌طور روشن و دقیق مشخص گردد، ایراد غرری بودن بر چنین معامله‌ای وارد نخواهد بود و بیع یا اجاره آن صحیح خواهد بود.

همچنین، از تصریح آیت‌الله خویی مبنی بر اینکه از حیث کلی بودن عین، تفاوتی میان بیع و اجاره وجود ندارد (خویی، ۱۴۱۸ق، ج ۳۰، ص. ۳۴۰)، می‌توان این نتیجه را به دست آورد که همان‌گونه که در بیع، موجود بودن شیء در هنگام انعقاد عقد شرط نیست، در عقد اجاره نیز وجود عین در زمان عقد ضرورت نخواهد داشت.

۲-۳. پرداخت اجاره‌بها پیش از تحویل عین

از نظر فقهای امامیه، اجاره‌بها در قرارداد اجاره عین کلی فی‌الذمه می‌تواند هم به‌صورت نقد و هم به‌صورت نسبه تعیین شود؛ زیرا برخلاف عقد بیع که در آن معامله کالی به کالی جایز نیست، در عقد اجاره چنین محدودیتی وجود ندارد (حلی، ۱۴۱۴ق، ج ۱۸، ص. ۴۴).

همچنین، به محض انعقاد قرارداد اجاره، منفعت به ملک مستأجر و اجاره‌بها به ملک موجر منتقل می‌شود؛ با این حال، هیچ‌یک از طرفین پیش از ایفای تعهد متقابل، الزام شرعی یا حقوقی به تسلیم آنچه مالک شده‌اند، ندارند (موسوی خمینی، ۱۳۹۲، ج ۱، ص. ۶۱۲). در قرارداد اجاره، با توجه به این اصل که مستأجر اصولاً تنها زمانی مکلف به پرداخت عوض قراردادی است که منفعت موضوع معامله به وی تسلیم شود (پارساپور و عیسائی تفرشی، ۱۳۹۵، ص. ۵۹)، مسئله قبض و تسلیم اهمیت ویژه‌ای می‌یابد.

قبض یا تسلیم، مفهومی عرفی است و تشخیص مصادیق آن در موارد مختلف باید به عرف واگذار شود (مراغی، ۱۴۱۰ق، ص. ۲۶۱). در مورد منفعت، تسلیم عرفی بدین معناست که عینی که قرار است منفعت از آن استیفا شود، در اختیار طرف مقابل قرار گیرد. تسلیم منفعت، در معنای دقیق خود، مستلزم تحویل عین در وضعیت مطلوب و حفظ آن در همان وضعیت تا پایان مدت اجاره است.

در اجاره اعیان، موجر و مستأجر به مجرد انعقاد عقد، مالک اجرت و منفعت می‌شوند؛ اما هیچ‌یک از آن دو حق مطالبه آنچه مالک شده‌اند را ندارد، مگر آنکه آنچه را موجب تملک طرف مقابل شده است، تسلیم کند (موسوی خمینی، ۱۳۹۲، ج ۱، ص. ۶۱۲). با این حال، چنانچه طرفین قرارداد شرط کنند که تمام یا بخشی از اجاره‌بها پیش از تحویل موضوع اجاره پرداخت شود، چنین شرطی صحیح و لازم‌الاجرا خواهد بود (موسوی خمینی، ۱۳۹۲، ج ۱، ص. ۶۱۲). به بیان دیگر، شرط پرداخت اجاره‌بها پیش از تحویل عین، از منظر فقهی با اشکالی مواجه نیست.

۳-۳. غری بودن قرارداد

از آنجا که در این قرارداد، منفعتی که موجر متعهد به انتقال آن به مستأجر است، در زمان انعقاد عقد هنوز تحقق نیافته، این تصور ایجاد می‌شود که انتشار این اوراق با مشکل مواجه باشد؛ زیرا دارایی منقولی که منفعت آن به‌طور عینی مشخص گردد، هنوز وجود ندارد. افزون بر این، نسبت به توانایی موجر در فراهم‌سازی منافع مورد تعهد در موعد مقرر نیز ممکن است تردیدهایی مطرح شود.

با این حال، ایراد غرری بودن بر این نوع اجاره وارد نیست؛ چرا که یکی از شرایط اساسی عقد اجاره، معلوم بودن منفعتی است که به‌واسطه عقد به تملیک مستأجر درمی‌آید. بدین معنا که مقدار، مدت، و سایر اوصافی که در ارزش و اجرت اثرگذار است و از نظر عقلاً اهمیت دارد، باید به‌گونه‌ای در قرارداد ذکر شود که جهالت برطرف گردد (یزدی، ۱۴۲۱ق، ج ۵، ص. ۱۴).

صاحب جواهر، غرر را دارای دو معنا می‌داند: جهل در صفات و مقدار، و جهل در حصول؛ و تنها معنای نخست را از مصادیق غرر تلقی کرده و جهل در حصول را مشمول

غرر نمی‌داند (انصاری، ۱۳۸۱ق، ج ۳، ص. ۳۸۸). در مقابل، شیخ انصاری در کتاب مکاسب به صورت تفصیلی به بررسی مفهوم غرر پرداخته و پس از نقد دیدگاه صاحب جواهر، جهل در حصول را نیز از مصادیق غرر به شمار آورده است (انصاری، ۱۳۸۱ق، ج ۴، ص. ۱۷۸).

در هر صورت، جهل در ذات، صفات و مقدار، با توصیف دقیق موضوع قرارداد مرتفع می‌شود و در نتیجه، معامله مصداق غرر نخواهد بود. البته توصیفی رافع غرر محسوب می‌شود که تمامی اوصافی را که عرفاً در قیمت و رغبت طرفین اثرگذار است، دربر گیرد؛ در مقابل، اموری که عرفاً مورد تسامح و چشم‌پوشی عقلا قرار می‌گیرد و تأثیر قابل توجهی بر قیمت ندارد، موجب غرر نخواهد بود (نراقی، ۱۴۱۷ق، ص. ۹۴).

اما از جهت شک در حصول، یا به عبارت دیگر تردید در ایفای تعهد، نیز غرر تحقق پیدا نمی‌کند؛ زیرا یکی از شروط اساسی صحت قرارداد، قدرت بر تسلیم عوضین است (حلی، ۱۴۱۳ق، ج ۲، ص. ۲۸۸). بنابراین، هرگاه متعاقدین در زمان انعقاد عقد قادر بر تسلیم عوضین باشند، صرف احتمال عدم تحقق تسلیم در آینده، مصداق غرر نخواهد بود. در غیر این صورت، لازم می‌آید که بیع اعیان غایبه به دلیل جهل در حصول، غرری و باطل تلقی شود؛ در حالی که به اتفاق فقها، بیع اعیان غایبه -در مواردی که مال در کشتی یا در مسافت‌های دور قرار دارد- غیر غرری و صحیح دانسته شده است (نجفی، ۱۹۲ق، ج ۲۲، ص. ۳۸۸).

مثال روشن‌تر در این زمینه، بیع میوه بر درخت یا زرع است که با وجود احتمال عدم حصول به سبب عواملی همچون سرمازدگی یا آفات، همچنان صحیح شمرده می‌شود (نجفی، ۱۹۲ق، ج ۲۲، ص. ۳۸۸).

به طور کلی می‌توان بیان داشت که ضابطه غرر، ضابطه‌ای عقلایی است؛ بدین معنا که عقلا در معاملات خود میزان خطر را می‌سنجند و هرگاه خطر موجود در معامله از نظر عرف عقلایی ناچیز و قابل اغماض باشد، آن معامله مصداق غرر نخواهد بود (عاملی، ۱۴۱۴ق، ج ۲، ص. ۷۵). از همین روست که عقلا به شخصی که قدرت انجام تعهد را دارد اعتماد می‌کنند و با او وارد قرارداد می‌شوند؛ هرچند احتمال عدم تحقق تعهد وجود داشته باشد، اما به دلیل ضعف و ناچیز بودن آن، مورد اعتنا قرار نمی‌گیرد.

۳-۴. معامله اوراق در بازار ثانوی

در خصوص معامله این اوراق در بازار ثانوی، اغلب مذاهب اسلامی آن را تا پیش از تکمیل بیش از ۵۰ درصد دارایی مجاز نمی‌دانند. طرفداران این دیدگاه استدلال می‌کنند که تا پیش از اتمام دارایی، معامله این اوراق در بازار ثانوی مصداق مبادله پول در برابر پول است (Lahsasna et al, 2018).

در مقابل، بوهر او و سلما^۶ (۲۰۱۲م) استدلال می‌کنند که این اوراق بیانگر مالکیت بر دارایی مشخصی به صورت فی‌الذمه است؛ بنابراین معامله ثانوی آن نیز بدون اشکال خواهد بود. با این حال، آنان تصریح می‌کنند که در صورتی که فرایند ساخت دارایی هنوز آغاز نشده باشد، معامله این اوراق مجاز نخواهد بود.

مسئله فقهی دیگری که در این زمینه مطرح می‌شود، انتشار اوراق اجاره خدمات یا منافع معین است؛ به این معنا که ناشر تعهد می‌کند منافع یا خدمات مشخصی را در آینده فراهم آورد. هرچند، مطابق نظر آثوفی، معامله این نوع اوراق در بازار ثانوی جایز دانسته نشده است (Lahsasna et al, 2018).

در حالت نخست، عینی که موضوع اجاره قرار گرفته، موجود شده است. در این فرض، هیچ تردیدی در صحت بیع عین وجود ندارد و این وضعیت کاملاً منطبق با تعریف بیع است (انصاری، ۱۳۸۱ق، ج ۳، ص. ۷).

حالت دوم آن است که بیع بر منفعت واقع شود، نه بر خود عین. بیع منفعت از مسائل مورد اختلاف میان فقهاست. شیخ انصاری در مکاسب قائل به عدم جواز بیع منفعت و حقوق است، حتی حقوقی که قابلیت انتقال به صورت کلی را دارند. به نظر ایشان، مواردی از تملیک منفعت که با لفظ «بیع» از آن تعبیر شده است، در حقیقت نوعی تسامح در تعبیر به شمار می‌آید (انصاری، ۱۳۸۱ق، ج ۳، ص. ۷).

شیخ انصاری استدلال می‌کند که حقوقی که قابلیت انتقال دارند، مانند حق تحجیر و نظایر آن، نمی‌توانند عوض در عقد بیع قرار گیرند و انتقال مالکیت این حقوق تنها از طریق عقد صلح محقق می‌شود (انصاری، ۱۳۸۱ق، ج ۳، ص. ۹). از این رو، چنانچه هدف

تأمین نظر تمامی فقها باشد، لازم است به جای بیع منفعت - که محل اختلاف است - از عقد صلح استفاده شود.

از آنجا که در اجاره موصوفه فی الذمه، دارایی به صورت کلی فی الذمه در نظر گرفته می‌شود، همانند بیع در صورت توصیف دقیق مورد معامله و رفع جهل و غرر، معامله صحیح خواهد بود. بیع کلی فی الذمه بدون تردید و اختلاف، جایز است؛ همانند بیع سلف که مشروعیت و جواز آن امری مسلم به شمار می‌آید (ابن ادریس، ۱۴۱۰ق، ج ۲، ص. ۵۵؛ نجفی، ۱۹۲ق، ج ۲۳، ص. ۱۴۷).

۳-۵. بررسی ریسک‌های عملیاتی انتشار اوراق اجاره آتی

علی‌رغم مزایای قابل توجه اوراق اجاره موصوفه فی الذمه، اجرای این ابزار با چالش‌هایی نیز همراه است. یکی از مهم‌ترین این چالش‌ها آن است که دارایی‌های موضوع قرارداد در زمان انتشار اوراق هنوز وجود خارجی ندارند؛ از این رو، ریسک‌هایی همچون عدم تحویل به موقع دارایی یا تحویل دارایی با کیفیت پایین‌تر از حد انتظار مطرح می‌شود (Abdel-Khaleq & Richardson, 2007).

پیش‌بینی و شناسایی ریسک‌های عملیاتی در اوراق مبتنی بر عقد اجاره، این امکان را فراهم می‌سازد که با استفاده صحیح و هوشمندانه از شروط ضمن عقد، شدت این ریسک‌ها کاهش یابد. برای نمونه، می‌توان برای مدت معینی حق فسخ را برای متعاقدین، یکی از آنان یا حتی شخص ثالثی در نظر گرفت. کلی فی الذمه بودن مال مورد اجاره، خدشه‌ای به صحت این شروط وارد نمی‌کند و فقهای امامیه نیز چنین شروطی را جایز و صحیح دانسته‌اند (طوسی، ۱۴۰۷ق، ج ۳، ص. ۴۹۵؛ ابن ادریس، ۱۴۱۰ق، ج ۲، ص. ۲۴۵؛ محقق حلی، ۱۴۰۸ق، ج ۲، ص. ۱۸۰؛ بحرانی، ۱۱۷۶ق، ج ۲۱، ص. ۵۴۶؛ نجفی، ۱۴۰۴ق، ج ۲۷، ص. ۲۷۸؛ یزدی، ۱۴۲۱ق، ج ۵، صص. ۳۵-۳۶؛ هاشمی شاهرودی، ۱۴۳۲ق، ج ۱، ص. ۳۱۲).

الف) خراب شدن دارایی موضوع اجاره

لازم به ذکر است چنانچه برای موضوع اجاره مشکلی پیش آید؛ برای مثال، خانه‌ای که باید تحویل داده شود به علت خرابی یا مسائلی نظیر عدم دریافت مجوز پایان کار، قابلیت

تحویل نداشته باشد، یا اینکه موضوع اجاره به طور کلی تلف شود - مانند خودرویی که پیش از تحویل به طور کامل دچار حریق گردد یا ساختمانی که فرو بریزد - قرارداد اجاره منفسخ نخواهد شد. دلیل این امر آن است که در اجاره عین کلی فی الذمه، موضوع اجاره یک عین مشخص و معین نیست، بلکه عینی کلی با ویژگی های معین است؛ و آنچه قرار بوده تحویل داده شود، صرفاً یکی از مصادیق آن کلی محسوب می شود.

در چنین شرایطی، با از بین رفتن یا عدم امکان تحویل آن مصداق، باید به سراغ مصداق دیگری از همان کلی رفت. به بیان دیگر، آنچه تلف شده یا امکان تحویل خود را از دست داده، موضوع واقعی قرارداد اجاره نبوده، بلکه تنها یکی از افراد آن کلی فی الذمه بوده است؛ از این رو، موجر موظف است مصداق دیگری از آن کلی فی الذمه ای را که قرارداد بر آن منعقد شده است، به مستأجر تحویل دهد (خویی، ۱۴۱۸ق، ج ۳۰، ص. ۱۸۰).

همچنین اگر مال اجاره داده شده به گونه ای دچار خرابی شود که برخی از منافع آن قابل بهره برداری نباشد، در این صورت مستأجر دارای اختیار تبعض صفقه خواهد بود (یزدی، ۱۴۲۱ق، ج ۵، ص. ۴۳). اختیار تبعض صفقه بدین معناست که مستأجر می تواند یا قرارداد را به طور کامل فسخ کند، یا بخش سالم و قابل استفاده قرارداد را تنفیذ کرده و نسبت به بخشی که به علت خرابی، منفعت آن محقق نشده است، عقد را باطل بداند و مبلغ پرداختی اجاره را به نسبت منفعت تحقق نیافته مطالبه نماید. بر همین اساس، مطابق ماده ۴۸۲ قانون مدنی، در صورتی که مورد اجاره معیوب باشد، موجر می تواند مستأجر را به تبدیل مورد اجاره ملزم کند.

ب) عدم تحویل دارایی موضوع اجاره در موعد مقرر

چنانچه موجر از تحویل دارایی موضوع اجاره در موعد مقرر امتناع ورزد، مستأجر اختیار دارد عقد اجاره را فسخ کند و اجاره بهای پرداخت شده را مسترد نماید، یا بدون فسخ قرارداد، عوض منفعتی را که از وی فوت شده است، مطالبه کند. علت این امر آن است که منفعت به واسطه عقد اجاره به ملک مستأجر درآمده و موجر حق امتناع از تسلیم چیزی را که در ملک دیگری قرار گرفته ندارد. البته تحقق اختیار فسخ برای مستأجر منوط

به عدم امکان اجبار موجر نیست و حتی در صورت امکان اجبار موجر به تحویل، خیار فسخ برای مستأجر همچنان ثابت خواهد بود (خوئی، ۱۴۱۸ق، ج ۳۰، ص. ۱۸۳).

ج) عدم انطباق دارایی تحویلی با اوصاف مندرج در قرارداد

با توجه به اینکه قرارداد اجاره بر عین کلی فی‌الذمه منعقد شده است، چنانچه دارایی تحویلی با اوصاف تصریح شده در قرارداد مطابقت نداشته باشد و این تفاوت از موارد قابل اغماض عرفی نباشد، می‌توان گفت که عین موضوع قرارداد تحویل نشده است. در چنین فرضی، احکام و فروعاتی که در بخش پیشین درباره عدم تحویل مورد اجاره بیان شد، عیناً جاری خواهد بود.

نتایج

نتایج این مقاله نشان می‌دهد که انعقاد قرارداد اجاره موصوفه فی‌الذمه و پرداخت اجاره‌بها پیش از تحویل عین، از منظر فقه امامیه با مانع شرعی مواجه نیست و امکان معامله این اوراق در بازار ثانویه نیز وجود دارد. مهم‌ترین دلیل مخالفت برخی فقها با این نوع قرارداد، ادعای غری بودن آن است. با این حال، در صورتی که موضوع اجاره به‌گونه‌ای توصیف شود که موجب رفع غرر گردد، این ایراد برطرف خواهد شد.

در عین حال، اوراق اجاره آتی با ریسک‌های عملیاتی متعددی مواجه است که از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به خراب شدن دارایی موضوع اجاره، عدم تحویل دارایی در موعد مقرر، و عدم انطباق دارایی تحویلی با مشخصات مندرج در قرارداد اشاره کرد. در صورت خراب شدن دارایی موضوع اجاره، موجر ملزم به جایگزینی و تحویل مصداق دیگری از عین کلی خواهد بود؛ و در موارد عدم تحویل دارایی یا عدم انطباق آن با اوصاف قراردادی، مستأجر از حق فسخ برخوردار است.

بر این اساس، با توجه به جواز فقهی این سازوکار و ظرفیت‌های آن در تأمین مالی طرح‌ها، پیشنهاد می‌شود اوراق اجاره آتی (موصوفه فی‌الذمه) در بازار سرمایه ایران طراحی و عملیاتی شود.

ملاحظات اخلاقی
<p>- پیروی از اصول حقوقی تمامی اصول اخلاقی در پژوهش در این مقاله رعایت شده است.</p> <p>- تعارض منافع بنابر اظهار نویسندگان، این مقاله تعارض منافع ندارد.</p> <p>بنابر اظهار نویسندگان، این مقاله مستخرج از پایان نامه، رساله و طرح پژوهشی نیست.</p>

کتابنامه

- ۱) قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران.
- ۲) آل کاشف الغطاء، محمدحسین (۱۴۲۲ق). *تحریر المجله* (جلد پنجم) قم: المجمع العالمی للتقريب بين المذاهب الإسلامیة، المعاونة الثقافیة، مرکز التحقیقات و الدراسات العلمیة.
- ۳) ابن ادریس، محمد (۱۴۱۰ق). *السرائر الحاوی لتحریر الفتاوی*. قم: مؤسسه النشر الاسلامی التابعة لجماعة المدرسین.
- ۴) اعتصامی، امیرحسین؛ و حسینعلی سعیدی (۱۳۹۹). امکان سنجی حقوقی - فقهی اجاره سهام و کاربردهای مالی آن. *مطالعات اقتصاد اسلامی*، ۱۲(۲)، ۹۵-۱۳۵. DOI: [10.30497/ies.2020.2776](https://doi.org/10.30497/ies.2020.2776)
- ۵) اعتصامی، سیدامیرحسین؛ و سلیمانی، محمد (۱۳۹۶). بررسی فقهی انتشار اوراق بهادار اسلامی قابل تمدید (با تأکید بر اوراق مشارکت، اجاره، مرابحه، سلف و اسناد خزانه اسلامی). *تحقیقات مالی اسلامی*، ۷(۱)، ۱۶۳-۱۹۰. DOI: [10.30497/ifr.2017.2130](https://doi.org/10.30497/ifr.2017.2130)
- ۶) امین زاده، سید محمد (۱۳۹۷). تحلیل حقوقی سهام خزانه در بازار سرمایه ایران با تکیه بر ماهیت سهام. *تحقیقات مالی اسلامی*، ۸(۱)، ۱۷۵-۱۹۶. DOI: [10.30497/ifr.2018.2271](https://doi.org/10.30497/ifr.2018.2271)
- ۷) انصاری، مرتضی (۱۴۲۱ق). *المکاسب*. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
- ۸) بحرانی، یوسف بن احمد (۱۱۸۶ق). *جماعه المدرسین فی حوزه العلمیه بقم*. قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- ۹) پارساپور محمدباقر؛ و محمد، عیسائی تفرشی (۱۳۹۵). تحلیل فقهی حقوقی تسلیم منفعت در قرارداد اجاره. *پژوهش های حقوق تطبیقی*، ۲۰(۲)، ۷۵-۵۹.
- ۱۰) توحیدی، محمد؛ و اعتصامی، سید امیرحسین (۱۳۹۶). امکان سنجی فقهی انتشار اوراق اجاره، مرابحه و مشارکت مصون از تورم در بازار سرمایه ایران. *جستارهای اقتصادی با رویکرد اسلامی*، ۱۳(۲۶)، ۸۹-۱۲۲.

- (۱) توحیدی، محمد؛ و حامدی، میثم (۱۴۰۱). ارائه معیار احراز غلبه دارایی‌های ثابت در سهام مبنای انتشار اوراق اجاره. *جستارهای اقتصادی با رویکرد اسلامی*، ۱۹(۳۷)، ۱۷۷-۲۰۲.
- https://iee.rihu.ac.ir/article_2073.html
- (۱۲) حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۳ق). *قواعد الاحکام*. قم: مؤسسه النشر الاسلامی التابعة لجماعة المدرسين.
- (۱۳) حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۴ق). *تذکره الفقهاء* (جلد ۲۴). قم: مؤسسه آل‌البيت عليهم السلام.
- (۱۴) خویی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۸ق). *موسوعه الامام الخویی*. قم: مؤسسه احیاء آثار امام خویی.
- (۱۵) رجایی باغسیانی، محمد؛ و پارسائیان، حسین (۱۴۰۱). *صکوک اجاره و رتبه‌بندی مخاطرات* (ریسک‌های) آن. *معرفت اقتصاد اسلامی*، ۲۶(۱۳)، ۷۹-۹۶.
- (۱۶) شهید ثانی، زین‌الدین بن علی (۱۴۱۳ق). *مسالك الافهام الى تنقيح شرائع الاسلام*. قم: مؤسسه المعارف الاسلامیه.
- (۱۷) شورای عالی بورس و اوراق بهادار (۱۴۰۲). *دستورالعمل انتشار اوراق اجاره*. تهران: سازمان بورس و اوراق بهادار.
- (۱۸) طالبی، محمد؛ و رحیمی، امیرمحمد (۱۳۹۱). *شناسایی، طبقه‌بندی و اولویت‌بندی ریسک‌های مربوط به اوراق بهادار اجاره*. *جستارهای اقتصادی با رویکرد اسلامی*، ۹(۱۸)، ۱۰۴-۷۷.
- (۱۹) طوسی، محمد بن حسن (۱۳۸۷ق). *المبسوط فی فقه الامامیه*. تهران: مکتبه المرتضویه.
- (۲۰) طوسی، محمد بن حسن (۱۴۰۷ق). *الخلافت، جماعه المدرسين فی حوزه العلمیه بقم*. قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- (۲۱) عاملی، محمد بن مکی (۱۴۱۴ق). *غایه المراد فی شرح نکت الإرشاد*. قم: دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.
- (۲۲) قنواتی، جلیل، و داوری لنگرودی، مرضیه. (۱۳۹۱). *تحلیل ماهیت حقوقی اوراق (صکوک) اجاره*. *فقه و اصول*، ۴۴(۲)، ۱۷۹-۱۵۱.
- <https://doi.org/10.22067/fiqh.v1i1.13052>
- (۲۳) نکو، عزیز؛ و باقی‌زاده، محمدجواد. (۱۳۹۸). *نگاه فقهی و اقتصادی به اوراق اجاره، ویژگی‌ها و مزایای آن*. *دانش مالی تحلیل اوراق بهادار (مطالعات مالی)*، ۴۱(۱۲)، ۱۹۵-۲۱۰.
- (۲۴) محقق حلی، جعفر بن حسن (۱۴۰۸ق). *شرائع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام*. قم: اسماعیلیان.

- ۲۵) محقق کرکی، علی (۱۴۱۴ق). جامع المقاصد فی شرح القواعد. قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام.
- ۲۶) مراغی، میر عبدالفتاح (۱۴۱۰ق) العناوین (جلد دوم، چاپ اول). قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- ۲۷) موسوی خمینی، سید روح الله (۱۳۹۹) تحریر الوسیله. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
- ۲۸) موسوی خمینی، سید روح الله (۱۳۹۲). تحریر الوسیله. مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
- ۲۹) موسویان، سیدعباس؛ و رحیمی، سیدعلی اصغر (۱۳۹۱). ماهیت حقوقی و شرایط ارکان اوراق بهادار اجاره. حقوق اسلامی، ۹(۳۲)، ۹۱-۱۲۱.
- ۳۰) نجفی، محمدحسن (۱۴۰۴ق)، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام (چاپ هفتم). بیروت: دار احیاء تراث العربی.
- ۳۱) نراقی، احمد بن محمد مهدی (۱۴۱۷ق). عوائد الایام. قم: دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.
- ۳۲) هاشمی شاهرودی، سید محمود (۱۳۸۷). استصناع. فقه اهل بیت، ۱۹ و ۲۰، ۳-۲۴.
- ۳۳) هاشمی شاهرودی، سید محمود (۱۴۲۹ق). الإجاره. قم: دائرة المعارف الفقه الإسلامی.
- ۳۴) هاشمی شاهرودی، سید محمود (۱۴۳۲ق) موسوعه الفقه الإسلامی المقارن. قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت (ع).
- ۳۵) هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار (۱۴۰۲) دستور العمل انتشار اوراق منفعت. تهران: سازمان بورس و اوراق بهادار.
- ۳۶) یزدی، سید محمد کاظم (۱۴۲۱ق). العروه الوثقی. قم: جماعه المدرسین فی حوزه العلمیه بقم.

Reference

- 1) Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (2023) *Shariah Standards*.
- 2) Abdel-Khaleq, A., & Richardson, C. (2007). New horizons for Islamic securities: Emerging trends in sukuk offerings. *Journal of International Law*, 8(2), 409-423.
- 3) Ahmad, N. (2009). The Parameters of Forward Ijarah and Its Application in Financing Services in Islamic Financial Institutions.

- 4) Al-Saadi, A., & Safa, M. F. (2016). Sukuk market development and infrastructure financing: The case of Malaysia. *Journal of Islamic Finance*, 8(3), 62-74.
- 5) Ayub, M. (2007). *Understanding Islamic Finance*. John Wiley & Sons.
- 6) Amīn-zādeh, S. M. (1397 SH/2018). Taḥlīl-e ḥuqūqī-ye saḥām-e khazāneh dar bāzār-e sarmāyeh-ye Īrān bā tekyeh bar māhiyyat-e saḥām [Legal analysis of treasury shares in Iran's capital market with emphasis on the nature of shares]. *Taḥqīqāt-e Mālī-ye Eslāmī* [Islamic Financial Research], 8(1), 175-196. <https://doi.org/10.30497/ifr.2018.2271> [in Persian].
- 7) Anṣārī, M. (1281 AH/1864). *Al-Makāsib*. Qom: Majma' al-Fikr al-Islāmī [in Arabic].
- 8) Al-Ḥillī, Ḥasan b. Yūsuf (al-'Allāmah). (1413 AH/1992). *Tadhkirat al-fuqahā'*. Qom: Mu'assasat al-Nashr al-Islāmī [in Arabic].
- 9) Al-Khū'ī, A. (1413 AH/1992). *Mawsū'at al-Imām al-Khū'ī*. Qom: Mu'assasat Iḥyā' Āthār al-Imām al-Khū'ī [in Arabic].
- 10) Al-Shahīd al-Thānī, Zayn al-Dīn b. A. (1413 AH/1992). *Masālik al-aḥnām ilā tanqīḥ sharā'ī' al-Islām*. Qom: Mu'assasat al-Ma'ārif al-Islāmiyyah [in Arabic].
- 11) Al-Ṭūsī, M. (1387 AH/1967). *Al-Mabsūṭ fī fiqh al-Imāmiyyah*. Tehran: Maktabat al-Murtaḍawiyyah [in Arabic].
- 12) Al-Ṭūsī, M. (1407 AH/1986). *Al-Khilāf*. Qom: Mu'assasat al-Nashr al-Islāmī [in Arabic].
- 13) Al-Āmilī, M. M. (al-Shahīd al-Awwal). (1414 AH/1993). *Ghāyat al-murād fī sharḥ nukat al-irshād*. Qom: Daftar Tablighāt-e Eslāmī [in Arabic].
- 14) Al-Muḥaqqiq al-Ḥillī, J. (1408 AH/1987). *Sharā'ī' al-Islām fī masā'il al-ḥalāl wa al-ḥarām*. Qom: Ismā'iliyān [in Arabic].
- 15) Al-Muḥaqqiq al-Karakī, A. (1414 AH/1993). *Jāmi' al-maqāṣid fī sharḥ al-qawā'id*. Qom: Mu'assasat Āl al-Bayt 'alayhim al-salām [in Arabic].
- 16) Baḥrānī, Yūsuf b. A. (1186 AH/1772). *Al-Ḥadā'iq al-nāḍirah fī aḥkām al-itrāh al-tāhirah*. Qom: Mu'assasat al-Nashr al-Islāmī [in Arabic].
- 17) Board of Directors of the Securities and Exchange Organization of Iran. (1402 SH/2023). *Dastūr al-āmal-e enteshār-e awrāq-e manfa'at* [Instruction for the issuance of usufruct securities]. Tehran: Securities and Exchange Organization of Iran [in Persian].
- 18) Bouheraoua, S., Salma, B. S., & M. S. (2012). A Critical Appraisal of Shariah Issues Related to Sukuk al Ijarah. International Shariah Research Academy for Islamic Finance (Research Paper No. 37/2012).
- 19) Civil Code of the Islamic Republic of Iran. (n.d.). *Qānūn-e madanī-ye Jomhūrī-ye Eslāmī-ye Īrān*. Tehran [in Persian].

- 20) El-Gamal, M. A. (2006). *Islamic Finance: Law, Economics, and Practice*. Cambridge University Press.
- 21) Etesami, S. A. H. & Soleimani, M. (2017). A Jurisprudential Review of Extendible Islamic Securities (with Emphasis on Participation Bonds, Leases, Morabehah, Exile and Islamic Treasury Documents). *Islamic Finance Researches (IFR)*, 7(1), 163-190. DOI: 10.30497/ifr.2017.2130 [in Persian].
- 22) Etešāmī, A., & Sadī, H. (1399 SH/2020). Emkān-sanjī-ye ḥuqūqī-feqhī-ye ejārah-ye saḥām va kārbord-hā-ye māli-ye ān [Legal-jurisprudential feasibility of leasing shares and its financial applications]. *Motālaāt-e Eqtešād-e Eslāmī* [Islamic Economics Studies], 12(2), 95-135. <https://doi.org/10.30497/ies.2020.2776> [in Persian].
- 23) Fuadi, N. F. Z. (2019). Implementasi Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Sebagai Alternatif Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah Indonesia. *Journal of Islamic Literature and Muslim Society*, 4(2).
- 24) Ghanavati, J., & Davari Langroudi, M. (2012). An analysis of the legal nature of Ijarah Sukuk. *Fiqh va Usul*, 44(2), 151-179. <https://doi.org/10.22067/fiqh.v1i1.13052>
- 25) International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA) (Malaysia), & Malaysia Suruhanjaya Sekuriti. (2017). *Sukuk : principles & practices*. International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance : Securities Commission Malaysia.
- 26) Hāshimī Shāhrūdī, S. M. (1387 SH/2008). Istiṣnā' [Istisna' contract]. *Fiqh Ahl al-Bayt* [Ahl al-Bayt Jurisprudence], 19-20, 3-24 [in Persian].
- 27) Hāshimī Shāhrūdī, S. M. (1429 AH/2008). *Al-Ijarah*. Qom: Dā'irat al-Ma'ārif al-Fiqh al-Islāmī [in Arabic].
- 28) Hāshimī Shāhrūdī, S. M. (1432 AH/2011). *Mawsū'at al-fiqh al-islāmī al-muqāran*. Qom: Mu'assasat Dā'irat al-Ma'ārif al-Fiqh al-Islāmī 'alā Madhhab Ahl al-Bayt (A) [in Arabic].
- 29) Iqbal, Z., & Mirakhor, A. (2011). *An introduction to Islamic finance: Theory and practice* (Vol. 687). John Wiley & Sons.
- 30) Khan, M., & Bhatti, M. (2008). *Developments in Islamic banking: The case of Pakistan*. Springer.
- 31) Lahsasna, A., Hassan, K. M., & Ahmad, R. (2018). Forward lease Sukuk in Islamic capital markets. *Structure and Governing Rules*. DOI: 10.1007/978-3-319-94262-9.
- 32) Nekou, A., & Baghi-Zadeh, M. J. (2019). A jurisprudential and economic view of ijarah (lease) sukuk: Their features and advantages. *Journal of Financial Knowledge: Securities Analysis* (Financial Studies), 41(12), 195-210. [in Persian].

- 33) Mousavian, S. A., & Rahimi, S. A. A. (2012). The legal nature and conditions of the essential elements of Ijarah (lease) Securities. *Islamic Law*, 9(32), 91-121. [in Persian].
- 34) Obaidullah, M, & Tariqullah, K. (2008).. "Islamic microfinance development: Challenges and initiatives." *Islamic Research & Training institute Policy Dialogue Paper*, 2
- 35) Rajaei-Baghsiayi, H., & Parsaeian. (2022). Ijarah sukuk and the ranking of their risks. *Islamic Economics Knowledge*, 26(13), 79-96. [in Persian].
- 36) Shariah Advisory Council of the Securities Commission Malaysia (2023) Resolutions of the Shariah Advisory Council of the SC.
- 37) Siddiqi, M. N. (2006). *Islamic Banking and Finance: Fundamentals and Contemporary Issues*. Islamic Research and Training Institute.
- 38) Thomas, A. (2015). *Sukuk: Islamic bonds that promote responsible investment*. Global Impact Investing Network.
- 39) Tohidi, M., & Etesami, A. H. (2017). Jurisprudential Feasibility Study of Designing Inflation- Protected Musharakah and Ijarah Sukuk in Iran Capital Market. *Journal of Economic Essays: an Islamic Approach*, 13(26), 89-122.
- 40) Tohidi, M., & Hamedi, M. (2022). Providing criteria for verifying the predominance of fixed assets in shares underlying the issuance of ijarah securities. *Islamic-Oriented Economic Inquiries*, 19(37), 177-202. <https://doi.org/10.30471/iee.2023.8876.2267> [in Persian].
- 41) Usmani, M. T. (2008). *An Introduction to Islamic Finance*. Idaratul Ma'arif.
- 42) Artado, A. (2023). Kontrak Ijarah Multisaja Dan Ijarah Mausufah FI AZ-Zimmah: Antara Teori Dan Praktik. *Iblam Law Review*, 3(3), 484-498. DOI: 10.52249/ilr.v3i3.248
- 43) Zubir, Z., Muhazir, M., & Wahyudani, Z. (2022). Akad al-Ijarah al-Mausufah fi al-Žimmah in Sharia Banking in Aceh: A Study of Homeownership Finance. *Justicia Islamica*, 19(2), 312-330.
- 44) Munīrah, Bint ‘Abd Allāh ibn ‘Abd al-Raḥmān al-Ghudayān al-Tamīmī. (2022). *Al-ijārah al-mawṣūfah fī al-dhimmah wa-taṭbīqātuhā al-mu‘āshirah* [Forward lease (described-in-liability) and its contemporary applications]. *Majallat Kulliyat al-Sharī‘ah wa-al-Qānūn bi-Asyūṭ* [Journal of the Faculty of Sharia and Law, Assiut], 34(4), 1240-1293.
- 45) High Council of Securities and Exchange of Iran. (1402 SH/2023). *Dastūr al-‘amal-e enteshār-e awrāq-e ejārah* [Instruction for the issuance of Ijarah Sukuk]. Tehran: Securities and Exchange Organization of Iran [in Persian].
- 46) Pārsāpūr, M. B., & Īsāī Tafreshī, M. (1395 SH/2016). Taḥlīl-e feqhī-ḥuqūqī-ye taslīm-e manfa‘at dar qarārdād-e ejārah [Jurisprudential-legal analysis of delivery of usufruct in lease contracts]. *Pazhūhesh-hā-*

ye *Huqūq-e Taṭbīqī* [Comparative Law Research], 20(2), 59-75 [in Persian].

- 47) Ṭālebī, M., & Raḥīmī, A. M. (1391 SH/2012). Shenāsā'ī, ṭabaqeh-bandī va olaviyyat-bandī-ye risk-hā-ye marbūṭ be awrāq-e ejarah [Identification, classification, and prioritization of risks related to ljarah securities]. *Jostār-hā-ye Eqtesādī bā Rūykard-e Eslāmī* [Islamic-Oriented Economic Studies], 9(18), 77-104 [in Persian].
- 48) Imam Khomeini, S. R. A. (1399 SH/2020). *Tahrīr al-Wasīlah* [The clarification of legal rulings]. Tehran: Institute for the Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works [in Persian].
- 49) Ibn Idrīs al-Ḥillī, Muḥammad b. A. (1410 AH/1989). *Al-Sarā'ir al-ḥāwī li-tahrīr al-fatāwā*. Qom: Mu'assasat al-Nashr al-Islāmī [in Arabic].
- 50) Imam Khomeini, S. R. A. (1392 SH/2013). *Tahrīr al-Wasīlah* [The clarification of legal rulings]. Tehran: Mu'assasat-e Tanzīm va Nashr-e Āthār-e Emām Khomeinī (RA) [in Persian].
- 51) Marāghī, M. (1410 AH/1989). *Al-Unwānīn* (Vol. 2). Qom: Mu'assasat al-Nashr al-Islāmī [in Arabic].
- 52) Najafī, M. H. (1404 AH/1984). *Jawāhir al-kalām fi sharḥ sharā'ī 'al-Islām* (7th ed.). Beirut: Dār Ihyā' al-Turāth al-'Arabī [in Arabic].
- 53) Narāqī, A. b. M. M. (1417 AH/1996). *Awā'id al-ayyām fi bayān qawā'id al-aḥkām*. Qom: Daftar Tablighāt-e Eslāmī-ye Ḥawzah-ye Ilmiyyah-ye Qom [in Arabic].
- 54) Yazdī, M. K. (1421 AH/2000). *Al-Urwat al-wuthqā*. Qom: Jamā'at al-Mudarrisīn fi al-Ḥawzah al-Ilmiyyah bi-Qom [in Arabic].
- 55) Yazdī, M. K. (1431 AH/2010). *Al-Urwat al-wuthqā*. Qom: Jāmi'at al-Mufid [in Arabic].