

Journal of Islamic Law Research

پژوهش‌نامه حقوق اسلامی

Selling Properties Subject to Usufructuary Rights of
Soknā (Habitation): Legal Status in Imami Jurisprudence
and Iranian Law

Authors: Mohammad Bahrami Khoshkar | Mahdi Narimanpour |
Masuod Narimanpour

Stable URL: <https://doi.org/10.30497/law.2026.249594.3948>

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

نویسندگان: محمد بهرامی خوشکار | مهدی نریمانپور | مسعود نریمانپور

پیوند دائمی: <https://doi.org/10.30497/law.2026.249594.3948>



Copyright 2026 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 published work is properly cited. *Islamic Law Research* strictly follows the ethical guidelines of the Committee on Publication Ethics (COPE), which all readers, authors, peer reviewers, and editors are expected to closely observe and uphold.

Selling Properties Subject to Usufructuary Rights of *Soknā* (Habitation): Legal Status in Imami Jurisprudence and Iranian Law

Mohammad Bahrami Khoshkar • Associate Professor, Department of Jurisprudence and Law,
Faculty of Humanities, Shahid Motahari University, Tehran, Iran. m.khoshkar@motahati.ac.ir

Mahdi Narimanpour • PhD in Jurisprudence and Private Law, Faculty of Humanities, Shahid
Motahari University, Tehran, Iran. (Corresponding Author) narimanpoum99@gmail.com

Masoud Narimanpour • LLM in Private Law, Faculty of Law, College of Farabi, University of
Tehran, Qom, Iran. masoudnarimanpour@gmail.com

Abstract

Context & Objective: Contracts transferring usufructuary rights frequently raise complex questions regarding the legal status of the underlying property when the original owner transfers its title. A prominent example in Islamic law is the contract of *Soknā* (the right of habitation), commonly utilized alongside *ʿOmrā* (a right of use restricted to the lifespan of the owner, user, or a third party) and *Roq̄bā* (a right of use established for a strictly specified duration). In Islamic Fiqh, *Soknā* grants the resident authority to derive benefit through habitation without transferring the property's physical corpus. Consequently, the owner retains the title and can execute legal transactions over the asset. *Soknā* occurs in three forms: a right restricted to a specified time, a right restricted to a lifespan, and an absolute right where no temporal boundary is designated. While selling a property encumbered by a time-specified *Soknā* faces no legal opposition, the life-restricted and absolute forms generate significant theoretical challenges.

Method & Approach: This research is conducted through a doctrinal method, relying entirely on library resources. It employs a descriptive and analytical approach to systematically evaluate the existing legal texts and jurisprudential literature relevant to the subject matter.

Findings: The evaluation of jurisprudential literature reveals three distinct perspectives regarding the sale of a property encumbered by a life-restricted *Soknā*: absolute validity, absolute nullity, and a distinction differentiating between selling to the current resident versus a third party. Scholars arguing for



nullity assert the transaction constitutes *Gharar* (a prohibited contractual uncertainty or unacceptable risk). They contend a life-restricted right conceals the exact delivery time, creating an ignorance that invalidates the contract. Conversely, jurists advocating for validity dismiss these concerns, relying on specific traditions and arguing human lifespan operates within predictable customary limits. Regarding absolute *Soknā*, while a minority of jurists raise doubts due to potential *Gharar*, the vast majority maintain its definitive validity, despite disagreements over the supporting analytical framework. In Iranian civil law, transferring properties subject to usufructuary rights is recognized through general provisions. However, legal doctrine exhibits debates concerning the potential contagion of ignorance regarding the delivery time directly to the contractual consideration, which some argue could undermine the fundamental validity of the exchange.

Conclusion: Critical analysis demonstrates that concerning the life-restricted *Soknā*, the doctrine asserting absolute validity of the sale is legally justified. Although linking habitation to a lifespan introduces initial ignorance regarding the precise delivery moment, this duration inevitably concludes at a definitive terminal event. Because human lifespan falls within a predictable customary threshold, the strict definition of *Gharar* does not materialize to invalidate the transaction. Furthermore, concerning absolute *Soknā*, the prevailing consensus affirming its validity is structurally sound, although traditional justifications require refinement. The conventional analysis, positing the mere execution of an obligatory contract automatically nullifies the permissible contract of habitation, lacks a robust intentional basis. Instead, the validity of selling a property subject to an absolute *Soknā* is accurately sustained through the owner's overriding obligation to deliver the sold corpus. Because the owner must deliver the property to the buyer, revoking the permissible contract becomes a mandatory preliminary step. Consequently, concerns regarding the materialization of *Gharar* or the theoretical emergence of a termination right for a buyer ignorant of the absolute *Soknā* are deemed analytically unfounded.

Keywords: Sale, Usufructuary Right, *Soknā*, *Gharar*.

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

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

m.khoshkar@mohagheghi.ac.ir

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

narimanpourm99@gmail.com

(نویسنده مسئول)

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

masoudnarimanpour@gmail.com

ایران.

چکیده

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

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



مقدمه

عقودی که شامل تملیک منفعت یا اعطای حق انتفاع است، همواره با این پرسش مواجه است که اگر مالک عین اقدام به انتقال ملکیت عین کند، این انتقال از حیث وضعیت حقوقی چگونه است؟ برای مثال، در عقد اجاره، اگر مالک عین مستأجره، عین را به مستأجر یا شخص ثالثی بفروشد، آیا این بیع صحیح است یا نه؛ همچنان‌که در وقف منقطع (بنا بر اینکه عین در ملکیت واقف بماند)، حبس^۱، صلح منافع، بیع منافع و وصیت بر منافع نیز همین سؤال برقرار است. یکی از این عقود که محل چنین پرسشی است، عقد سکنی است که به صورت متداول در عرض عقود عمری و رقبی استعمال می‌شود (حلی (علامه)، ۱۴۱۴ق، ج ۲۰، ص. ۲۸۵؛ حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۲، ص. ۱۶؛ مجاهد، بی تا، ص. ۵۱۰؛ مواد ۴۱-۴۳ قانون مدنی)^۲. این عقد فارغ از اختلاف نظرهایی که در خصوص نسبت مفهومی آن با عمری و رقبی (حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۲، صص. ۱۷-۲۰) و همچنین، مقتضای آن از حیث تملیک منفعت یا اعطای حق انتفاع وجود دارد (خمینی، ۱۴۰۹ق، ج ۲، ص. ۸۹)، دارای یک نقطه مشترک میان فقیهان است و آن اینکه سکنی عبارت است از تسلط بر استیفای منفعت (سکونت) یا استحقاق استیفای منفعت (سکونت) (عاملی کرکی، ۱۴۱۴ق، ج ۹، ص. ۱۱۸؛ طباطبایی، ۱۴۰۴ق، ج ۲، ص. ۳۲؛ نجفی، ۱۴۲۱ق، ج ۱۴، ص. ۴۸۱). بنابراین، عقد سکنی شامل انتقال عین به شخص مقابل (ساکن عین) نیست. در نتیجه، مالکیت عین همچنان در ید مالک عین باقی می‌ماند (عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳ق، ج ۵، ص. ۴۱۸) و به تبع این مالکیت، وی می‌تواند اقدام به تصرف حقوقی (در عین) در قالب عقد بیع - همچنین در قالب سایر عقود متعدد

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

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

همچون صلح - بکند^۱. انعقاد عقد سکنی به سه شیوه رخ می‌دهد. ۱. جایی که مالک سکنای عین را به صورت محدود و با تعیین زمان مشخص، در اختیار دیگری قرار می‌دهد. ۲. جایی که مالک سکنای عین را به مدت عمر خود یا عمر منتفع یا عمر شخص ثالث در اختیار منتفع قرار می‌دهد و ۳. جایی که مالک سکنای عین را به صورت مطلق در اختیار دیگری قرار می‌دهد؛ بدین صورت که زمان تعیین نمی‌شود. نسبت به جواز بیع عین سکنی در صورت نخست، میان فقیهان اختلاف نظری وجود ندارد (طباطبایی کربلایی، ۱۴۰۴ق، ج ۱۰، ص. ۱۹۱؛ مجاهد، بی‌تا، ص. ۵۱۳؛ حلی (علامه)، ۱۴۱۳ق ب، ج ۶، ص. ۳۳۶؛ عاملی کرکی، ۱۴۱۴ق، ج ۹، صص. ۱۲۴-۱۲۵؛ روحانی، ۱۴۳۵ق، ج ۳۰، صص. ۳۰۸-۳۰۹)، لیکن دو مورد اخیر، همراه با تأملات و مناقشات جدی بوده است؛ مناقشات و تأملاتی که در بیع عین سکنای مقید به عمر، منجر به اختلاف نظر جدی فقیهان در خصوص امکان یا عدم امکان بیع عین سکنی شده است (مجاهد، بی‌تا، صص. ۵۱۳-۵۱۵) و در بیع عین سکنای مطلق نیز منجر به تحلیل‌های نظری متفاوتی شده است (نجفی، ۱۴۲۱ق، ج ۱۴، ص. ۴۹۲). پژوهش حاضر به بررسی این اختلاف نظر میان فقیهان می‌پردازد و سعی خواهد کرد به این سؤال پاسخ دهد که وضعیت حقوقی بیع عین سکنای مقید به عمر و عین سکنای مطلق چگونه است و فقیهان و حقوق‌دانان در این زمینه چه دیدگاه‌هایی مطرح کرده‌اند؟

اهمیت و ضرورت این پژوهش در این است که از سویی بحث از بیع عین سکنی یکی از مصادیق بیع عینی است که منافع یا حق انتفاع آن به دیگری منتقل شده است. در نتیجه، ارزیابی وضعیت حقوقی چنین بیعی، درک دقیق‌تری از چنین معاملاتی را برای ما به ارمغان می‌آورد؛ همچنان‌که بیع عین سکنی را می‌توان یکی از مسائل فقهی و حقوقی دانست که محل به‌کارگیری قواعد و ضوابط متعدد و متعارض است و از این حیث نیز درک دقیق‌تری از این ضوابط و قواعد ارائه می‌دهد. از سوی دیگر، بیع عین سکنی با اختلافات گسترده‌ای میان فقیهان مواجه شده است؛ همچنان‌که قانون‌گذار ایران نیز در قانون مدنی - و همچنین، دکترین حقوقی ایران - بیع عین سکنی را پذیرفته است، اما اولاً، این پذیرش با تأمل جدی همراه است و ثانیاً، مواد مربوطه با

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

اجمال و ابهامات جدی همراه است. در نتیجه، ضروری است که ضمن پژوهشی به ارزیابی وضعیت حقوقی بیع عین انواع سکنی پرداخت.

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

پیشینه پژوهش: تتبع در ایران گنج، نورمگز و سایر پایگاه‌ها، پیشینه‌ای را در رابطه با موضوع حاضر نشان نمی‌دهد. با وجود این، پژوهش‌های مرتبط با بحث «تعذر تسلیم مورد عقد» با بخشی از مباحث این پژوهش ممکن است تداخل داشته باشد از جمله مقالاتی همچون «بررسی تعذر اجرای قرارداد در فقه و حقوق ایران» به نویسندگی شعبانی، «تعذر موقت اجرای تعهد و آثار آن» به نویسندگی پارساپور و افشار قوچانی، «تعلیق قرارداد در فرض تعذر موقت اجرای تعهد» به نویسندگی کاظمی، «تعذر اجبار و آثار حقوقی آن در تعهدات قراردادی» به نویسندگی الهیاری و غریبه و پایان‌نامه‌هایی مانند قدرت بر تسلیم مورد تعهد در حقوق ایران و فقه امامیه به نویسندگی مهرآیین، بررسی فقهی-حقوقی مبانی و قلمرو تعذر تسلیم عوضین و آثار آن به نویسندگی پورفرض‌اله؛ تعذر وفا به عهد و آثار حقوقی آن در حقوق ایران و مصر به نویسندگی جدی و... با وجود چنین پیشینه‌ای، تتبع در پژوهش‌های مذکور نشان می‌دهد که بحث جهل به زمان تسلیم یا تعذر موقت تسلیم که در پژوهش مورد نظر ما مورد توجه قرار گرفته است، به شکل محسوسی یا کمتر مورد توجه قرار گرفته یا به‌طور کلی مورد توجه قرار نگرفته است.

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

۱. دیدگاه فقیهان

همان‌طور که در مقدمه ذکر شد، عقد سکنی به سه شیوه منعقد می‌شود؛ سکنای مقید به زمان مشخص، سکنای مقید به عمر و سکنای مطلق. در ادامه بحث از بیع عین سکنی، به ترتیب این سه شیوه مورد بررسی قرار خواهد گرفت؛ لیکن با توجه به اینکه اختلافی در خصوص بیع سکنای مقید به زمان معین ابراز نشده است (طباطبایی کربلایی، ۱۴۰۴ق، ج ۱۰، ص. ۱۹۱؛ مجاهد، بی‌تا،

ص. ۵۱۳)، لذا صرفاً به بیان مواضع و استدلال‌های فقیهان در خصوص سکنای مقید به عمر و سکنای مطلق پرداخته می‌شود.

۱.۱. بیع سکنای مقید به عمر

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

۱.۱.۱. بطلان بیع عین سکنی

برخی از فقیهان مانند علامه حلی در تحریر (۱۴۲۰ق، ج ۳، ص. ۳۳۲)^۱ و قطیفی در /یضاح‌النافع (به نقل از: حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۲، ص. ۴۶) قول به بطلان را پذیرفته‌اند. آنچه این قول را پیشاپیش محل اعتنا قرار می‌دهد، وجود فقیهان بزرگی است که از سویی از فتوا دادن در این زمینه به صورت صریح امتناع کرده‌اند مانند علامه حلی بنا بر نقل فرزندشان فخرالمحققین (۱۳۸۷ق، ج ۲، ص. ۴۰۹). از سوی دیگر، گروهی نیز با ابراز اشکال از جمله فخرالمحققین (۱۳۸۷ق، ج ۲، ص. ۴۰۹)، محقق کرکی (۱۴۱۴ق، ج ۹، ص. ۱۲۵) و فاضل مقداد (سیوری) (۱۴۰۴ق، ج ۲، صص. ۳۳۶-۳۳۷) در دوران امر بین صحت و بطلان، قولی را ترجیح نداده‌اند. وجه عدم ترجیح از سوی این دسته از فقیهان این است که از سویی در این زمینه روایتی وجود دارد که از حیث سندی معتبر است^۲ و از سوی دیگر، منجر به جهل و غرری بودن عقد می‌شود (به توضیحی که با جزئیات دقیق‌تری در ادامه خواهد آمد). به همین خاطر، از نظر این دسته از فقیهان، میان ادله تکافو برقرار است و دلیلی بر دلیل دیگر ترجیح ندارد.

این دسته از فقیهان استدلال‌های نسبتاً متنوع و متفاوتی از جمله موارد زیر ارائه کرده‌اند.

۱. علامه حلی دیدگاه‌های مختلفی در این زمینه ابراز داشته‌اند. از سویی ایشان در تذکره الفقهاء (۱۴۱۴ق، ج ۲۰، ص. ۳۰۷)، مختلف‌الشیعة (۱۴۱۳ق، ج ۶، ص. ۳۳۶) و قواعد (۱۴۱۳ق، الف، ج ۲، ص. ۴۰۳) به صرف استشکال اکتفا کرده‌اند. از سوی دیگر، در برخی کتاب‌ها از جمله تبصرة المتعلمین (۱۴۱۱ق، صص. ۱۲۶-۱۲۷) و ارشادالاذهان (۱۴۱۰ق، ج ۱، ص. ۴۵۶) و تلخیص‌المرام (۱۴۲۱ق، الف، ص. ۵۳) به صرف عدم بطلان سکنی به واسطه بیع اکتفا و در نهایت، در کتاب تحریر الاحکام (۱۴۲۰ق، ج ۳، ص. ۳۲۲) قول به بطلان را اختیار کرده‌اند.

۲. این روایت ذیل قول به صحت مطرح خواهد شد.

الف. مجهول و غرری بودن بیع

عمده استدلال فقیهانی که قائل به بطلان هستند یا به نوعی در آن اشکال کرده‌اند، مجهول و غرری بودن بیع عین سکنی است. فقیهانی که بر عنوان جهل تکیه کردند، استدلال کرده‌اند که زمان انتفاع مشتری - یا به عبارتی، زمان استحقاق منفعت (استحقاق مشتری) - مجهول است (حلی (علامه)، ۱۴۱۴ق، ج ۲، ص. ۳۰۷؛ اعرجی حسینی (عمیدی)، ۱۴۱۶ق، ج ۲، ص. ۱۵۵؛ فیض کاشانی، ۱۳۹۵، ج ۲، ص. ۶۳۶). در نتیجه، بیع عین سکنی مقرون به جهل است و جهل نیز مانع صحت عقد است (روحانی، ۱۴۳۵ق، ج ۴، ص. ۴۴۴).

این تقریر از مجهول بودن بیع عین سکنی از سوی فقیهان با پاسخ‌هایی همراه بوده است. بدین ترتیب که اولاً، جهالتی که مانع صحت بیع است، جهالت در خود مبیع - همچنین صفات و مقدار مبیع - است نه جهالت در منفعت آن (طباطبایی کربلایی، ۱۴۰۴ق، ج ۱۰، ص. ۱۹۰). ثانیاً، مورد بیع، عین سکنی است نه منفعت و در نتیجه، جهالت به منفعت مضر نیست (نجفی، ۱۴۲۱ق، ج ۱۴، ص. ۴۹۳).

علاوه بر این تقریر که در آن جهل به زمان انتفاع در عرض جهل به مبیع، صفات و مقدار مبیع مضر به صحت عقد بیع در نظر گرفته شده است، عبارات برخی فقیهان حاکی است که جهل به زمان انتفاع به تنهایی عاملی در عرض جهل به مبیع یا صفات و مقدار مبیع نیست، بلکه جهل به زمان انتفاع منجر به جهل به مبیع می‌شود و جهل به مبیع مانع صحت عقد است (حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۲، ص. ۴۷). با وجود این، روشن ناساختن که چگونه جهل به زمان انتفاع منجر به جهل به مبیع می‌شود. ممکن است چگونگی منجر شدن جهل به زمان انتفاع به جهل به مبیع به این صورت باشد که از سویی عین سکنی در طول مدت عمر شخص، مسلوب‌المنفعة است؛ زیرا حق انتفاع (سکونت) عین سکنی متعلق به ساکن است و در نتیجه، مشتری نمی‌تواند از آن انتفاع داشته باشد. از سوی دیگر، چون مقید به عمر است، لذا معلوم نیست که مشتری چه زمانی استحقاق منفعت را دارد و در نتیجه، مشتری نمی‌داند عوض ثمن (مبیع) آیا مبیع مسلوب‌المنفعة یک‌ساله است مثلاً یا بیست‌ساله؟ بنابراین، مبیع مجهول خواهد بود؛ زیرا کمی و زیادی مدت استحقاق منفعت در زیادی و کمی مالیت مبیع دخیل است (جزایری، بی تا، ج ۷، ص. ۲۱۰). به عبارت دیگر، جهل به زمان انتفاع منجر به جهل به میزان مالیت مبیع و از این حیث، منجر به جهل به مبیع می‌شود.

این تقریر نیز با انتقاداتی مواجه شده است. بدین صورت که اولاً، کثرت و قلت منافع موجب

زیادت و قلت مالیت می‌شود، لیکن صرفاً علم به مال (مبیع) شرط صحت بیع است نه علم به قلت و کثرت مالیت^۱ (کمپانی، ۱۴۲۷ق، ج ۳، ص. ۱۶۵؛ آخوند خراسانی، ۱۴۰۶ق، ص. ۱۱۴). به عبارت دیگر، آنچه در صحت بیع شرط است، علم به خود مبیع است نه علم به میزان مالیت مبیع. ثانیاً، علم و آگاهی به زمان انتفاع از اوصاف مبیع نیست تا جهل به آن منجر به جهل به مبیع شود (نجفی، ۱۴۲۱ق، ج ۱۴، ص. ۴۹۳). در واقع، جهل به مبیع زمانی رخ می‌دهد که اوصاف مبیع مجهول باشد حال آنکه منافع مبیع از اوصاف مبیع نیست تا جهل به آن منجر به جهل به مبیع شود. به نظر می‌رسد در کنار این دو اشکال، نقد دیگری نیز بر این تقریر وارد است و آن اینکه، جهل به مالیت و ارزش مبیع، محل جریان غبن است نه غرر و اگر جهل به مالیت را مصداق غرر بدانیم، لازم می‌آید که خیاری تحت عنوان خیار غبن وجود نداشته باشد؛ لازمه‌ای که بعید به نظر می‌رسد که فقیه مذکور بدان ملتزم شود؛ زیرا ایشان به ثبوت خیار غبن باور دارند و ثبوت آن را مشروط به جهل به قیمت مبیع (= قیمت واقعی، قیمت سوبیه، مالیت و ارزش مبیع)^۲ می‌دانند (حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۱۴، ص. ۲۲۲).

علاوه بر انتقاداتی که بر هر دو تقریر گذشت، برخی فقیهان یک نقد کلی را مطرح کرده‌اند که در واقع، ردی بر هر دو تقریر است. بدین صورت که با فرض اینکه جهل به زمان انتفاع مضر به صحت عقد باشد، زمانی که نصی^۳ در خصوص صحت بیع سکنا می‌گوید به عمر موجود است، باید این نص را به عنوان استثنا بر قاعده کلی «بطالان عقد با جهل به مبیع - یا صفات و مقدار مبیع -» پذیرفت (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، ص. ۲۹۰). لذا برخی فقیهان با عنایت به روایت موجود، تمسک به دو تقریری که گذشت و وجوه دیگری را که در ادامه خواهد آمد از قبیل اجتهاد در مقابل نص دانسته‌اند (طباطبایی کربلایی، ۱۴۰۴ق، ج ۱۰، ص. ۱۹۰؛ بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، ص. ۲۹۰).

به نظر می‌رسد این انتقاد با ملاحظات همراه است که اعتبار آن را مخدوش می‌کند. این پاسخ متشکل از یک ادعا و یک دلیل است که هر کدام نیازمند بررسی جداگانه است. ادعا عبارت است

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

۲. به عبارت دقیق‌تر، ما دو قیمت داریم؛ قیمت اعلامی (ثمن) و قیمت واقعی که قیمت بازار است. جهل نسبت به قیمت اعلامی منجر به غرر می‌شود و جهل به قیمت واقعی منجر به خیار غبن می‌شود.

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

از اینکه قول به بطلان بیع عین سکنی اجتهاد در مقابل نص است؛ زیرا روایت صریح مبنی بر صحت بیع عین سکنی وجود دارد. این ادعا به نظر می‌رسد وجهی ندارد؛ زیرا فقیهانی که قائل به بطلان بیع عین سکنی هستند، دچار تردید و تشکیک شده و ترجیحی نداده‌اند و - به‌زعم خودشان^۱ - رجوع به قواعد مقرر کرده‌اند نه اجتهاد در مقابل نص (حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۲، ص. ۴۷). به عبارت دیگر، فقیهانی که قائل به بطلان هستند، معتقد هستند که جهل به وقت انتفاع منجر به جهل به مبیع می‌شود و هر آنچه مجهول است، در فقه امامیه بیعش صحیح نیست (حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۲، ص. ۴۷). لذا از کدامین اجتهاد در مقابل نص سخن می‌گویید؟

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

این روایت از روایات مشکل است؛ زیرا برخلاف قواعد پذیرفته‌شده در فقه است. بنا بر منطق حاکم بر اعمال حقوقی، یکی از شرایط صحت اعمال حقوقی، قصد است و شخص مست و بی‌هوش که عقلش زایل شده است، نمی‌تواند قصد کند و اگر نتوانست چنین قصدی کند، آن عمل حقوقی باطل می‌شود. بنابراین، پس از افاقه اگر اجازه دهد، اجازه‌اش مصحح عقد نیست؛ زیرا عقد

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

اساساً باطل بوده است (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۳، ص. ۱۷۴).

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

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

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

رویکردهای اخیر را به‌عینه در قبال روایت مورد نظر نیز می‌توان مشاهده کرد. بدین ترتیب که فقهای مانند علامه حلی (۱۴۲۰ق، ج ۳، ص. ۳۳۲؛ ۱۴۱۴ق، ج ۲۰، ص. ۳۰۷) و فاضل قطفی (به‌نقل از: حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۲، ص. ۴۶) که بیع عین سکنی را باطل می‌دانند یا در آن اشکال کرده‌اند، با توسل به مضر بودن جهل به وقت انتفاع و عدم جواز بیع ما لامنفعه له به روایت عمل نکرده (حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۲، ص. ۴۶) یا اینکه عمل به آن را مشکل دانسته‌اند (حلی (علامه)، ۱۴۱۴ق، ج ۲۰، ص. ۳۰۷). در واقع، این دسته از فقیهان در دوران امر میان قواعد و روایت، جانب قواعد را گرفته و بدان پایبند شده‌اند (حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۲، ص. ۴۷).

در مقابل، فقیهانی که قائل به صحت بیع هستند، به روایت عمل کرده و مطابق آن قائل به صحت بیع عین سکنی شده‌اند و این روایت را یا به‌عنوان استثنا بر قواعد - مضر بودن جهل به وقت انتفاع، عدم جواز بیع ما لامنفعه له و غرری بودن - پذیرفته‌اند (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۳، ص. ۱۷۵؛ روحانی، ۱۴۳۵ق، ج ۴، ص. ۴۴۵) یا اینکه در قواعد مناقشه کرده‌اند (نجفی، ۱۴۲۱ق، ج ۱۴، ص. ۴۹۳؛ طباطبایی کربلایی، ۱۴۰۴ق، ج ۱۰، ص. ۱۹۰)؛ البته تتبع در کتب فقیهان نشان می‌دهد که رویکرد سوم در خصوص این روایت اعمال نشده است. به این معنا که روایت توجیه نشده است که به نظر می‌رسد ناشی از صراحت روایت در صحت بیع عین سکنی است. بنا بر آنچه گفته شد،

پاسخ اخیر مبنی بر اینکه روایت را به عنوان استننا بر قواعد بپذیریم، بستگی تام به رویکرد فقیهان دارد.

علاوه بر دو تقریر اخیر، با عنایت به تعبیر برخی از فقیهان، می‌توان تقریری دیگر نیز مطرح کرد و آن اینکه، مقدار منافع عین مجهول و در نتیجه، غرری است (سیوری، ۱۴۰۴، ج ۲، ص. ۳۳۷؛ روحانی، ۱۴۳۵، ج ۴، ص. ۴۴۴). با وجود این، می‌توان گفت که این تقریر مستقلاً تلقی نمی‌شود؛ زیرا جهل به مقدار منافع ناشی از جهل به زمان انقضای عمر و تسلیم منفعت است (کمپانی، ۱۴۲۷، ج ۳، ص. ۱۶۵). به عبارت دیگر، جهل به مقدار منافع ناشی از جهل به زمان انتفاع است. در نتیجه، پاسخ‌هایی که نسبت به تقریر اول گذشت، به عینه نسبت به این تقریر نیز جاری خواهد بود.

غرری بودن بیع عین سکنی - در کنار استدلال به مانعیت جهل بما هو هو - از دیگر استدلال‌هایی است که می‌توان مطرح کرد. با این تقریر که در سکنای مقید به عمر، زمان تسلیم عین مجهول است و جهل به زمان تسلیم موجب غرری شدن بیع می‌شود (انصاری، ۱۴۱۵، ج ۴، ص. ۱۰۲؛ کلانتر، ۱۴۱۰، ج ۱۰، ص. ۲۷۴؛ روحانی، ۱۴۳۵، ج ۴، ص. ۴۴۵).

به نظر می‌رسد این استدلال نیز خالی از اشکال نیست؛ زیرا هرچند در اصطلاح نسبت به معنای غرر میان فقیهان اختلاف نظر وجود دارد (سلطانی فرد و محمدی، ۱۴۰۳، ص. ۸۴۴)، با وجود این، به اذعان برخی فقیهان، مشهور فقیهان غرر را به معنای «خطر» گرفته‌اند (خویی، ۱۳۷۷، ج ۵، ص. ۲۶۰) و خطر نیز هر آنچه عرفاً احتمال تلف آن یا عوض آن می‌رود، تعریف شده است (نراقی، ۱۴۱۷، ص. ۸۹؛ امیرآبادی فراهانی و همکاران، ۱۴۰۴، ص. ۹۷۳). بنابراین، در تلقی اینکه بیع عین سکنای مقید به عمر غرری است باید دید که آیا خطری متوجه عوضین هست یا نه؟ نسبت به بیع عین سکنی دو خطر قابل تصور است. خطر نخست، مربوط به تلف عین سکنی است و خطر دوم مربوط به این است که خریدار ممکن است به عین سکنی وصول پیدا نکند. در نتیجه، عوضی که به فروشنده پرداخته، ممکن است هدر برود. به عبارت دقیق‌تر، اطمینان و وثوقی نسبت به وصول به عین سکنی وجود ندارد. به نظر می‌رسد هر دو خطر منتفی است. خطر نخست منتفی است؛ زیرا عین سکنی از قبیل موارد و اشیایی نیست که عرفاً در معرض تلف باشد مانند اشیایی که ممکن است سریعاً فاسد شود - مانند میوه‌جات - و اینکه احتمال دارد عین تلف شود، از احتمال‌هایی است که عقلاً بدان اعتنا نمی‌کنند؛ زیرا این گونه احتمال‌ها نسبت به همه

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

علاوه بر آنچه گذشت، بنا بر نظر مشهور فقیهان، غرر یک امر عرفی است. بنابراین، اگر در جایی عرف، معامله را غرری نمی‌داند، مشمول نهی از غرر قرار نمی‌گیرد. به نظر می‌رسد بیع عین سکنای مقید به عمر را می‌توان از معاملاتی دانست که عرف آن را غرری نمی‌داند؛ زیرا عرفاً و عادتاً انسان‌ها تا یک بازه زمانی مشخصی عمر می‌کنند و از آن بازه زمانی به بعد، صرفاً انسان‌های نادری هستند که زیست می‌کنند. برای مثال، غالب انسان‌های امروزی کمتر از صد سال عمر می‌کنند و حتی بالاتر از عرف، می‌توان بازه زمانی نسبتاً قطعی را در نظر گرفت. برای مثال، طول عمر انسان‌ها نوعاً و به‌طور قطعی نسبی، به ۱۲۰ سال نمی‌رسد. بنابراین، وقتی از نظر عرف و حتی بالاتر از آن به‌طور قطعی نسبی، از یک بازه زمانی به بعد انسان‌ها زیست نمی‌کنند، بنابراین، می‌توان این بازه زمانی را منتهالیه زمان تسلیم دانست. بدین ترتیب باید زمان تسلیم مبیع را عرفاً یا قطعاً، مشخص و معین‌شده دانست (طباطبایی کربلایی، ۱۴۰۴ق، ج ۱۰، ص. ۱۹۲؛ عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳ق، ج ۵، ص. ۴۳۰).

آنچه این دیدگاه را بیش‌ازپیش تقویت می‌کند، این است که بسیاری از فقیهان بر این باور هستند که جهل به زمان تسلیم خللی در صحت معامله ایجاد نمی‌کند (حلی (محقق)، ۱۴۰۸ق، ج ۲، ص. ۱۱؛ عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۲۲ق، ص. ۳۳۴؛ محقق سبزواری، ۱۴۲۳ق، ج ۱، ص. ۴۵۴؛ حسینی عاملی، بی‌تا، ج ۴، ص. ۲۷۱)؛ همچنان‌که در نمونه مشابه مسئله مورد نظر ما - حق فسخ مقید به عمر انسان - صدق غرر را منتفی دانسته‌اند (خویی، ۱۳۷۷، ج ۶، ص. ۲۰۷؛ خمینی، ۱۴۳۴ق، ج ۴، ص. ۳۲۰؛ شاهرودی، بی‌تا، ج ۴، ص. ۱۵۷)؛ زیرا غرر عبارت است از خطر و در این معامله خطری نیست (خویی، ۱۳۷۷، ج ۶، ص. ۲۰۷).

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

احتمال دوم این است که روایت بیع سکنای مقید به عمر را بیع غرری می‌داند، لیکن این روایت دلیل غرر را تخصیص زده است (روحانی، ۱۴۳۵ق، ج ۴، ص. ۴۴۵).

در واقع، روبه‌رو شدن با این روایت ما را در دوراهی مشخصی قرار می‌دهد؛ تخصیص یا تخصص؛ زیرا در روایت هیچ قرینه روشنی وجود ندارد که دلالت بر این داشته باشد که اخراج بیع عین سکنای مقید به عمر از ادله غرر از قبیل تخصیص است یا تخصص و اینکه برخی فقیهان با قاطعیت چنین اظهارنظری کرده‌اند (روحانی، ۱۴۳۵ق، ج ۴، ص. ۴۴۵)، قابل تأمل است و در اصول فقه آمده است که زمانی که دانسته می‌شود که حکمی (حکم خاص مثل بیع عین سکنای مقید به عمر) مخالف حکم عامی (مانند ادله غرر) است و شک شود که حکم خاص از قبیل افراد حکم عام است تا آن را تخصیص بدانیم یا خارج از افراد حکم عام است تا آن را تخصص بدانیم، اصل عدم تخصیص جاری و بدین ترتیب روشن می‌شود که حکم خاص تخصصاً از حکم عام خارج است. بنا بر این نکته ثابت می‌شود که بیع سکنای مقید به عمر از ادله غرر تخصصاً خارج است و این به این معناست که تقید به عمر موجب غرر نمی‌شود (اراکي، ۱۴۱۵ق، ج ۲، ص. ۱۴۸).

ب. استیفای منفعت

برخی فقیهان استدلال کرده‌اند که غرض اصلی در بیع، استیفای منفعت است - به همین خاطر نیز بیع مبیعی که منفعتی ندارد جایز نیست (عاملی کرکی، ۱۴۱۴ق، ج ۹، ص. ۱۲۵) - و در بیع عین سکنای مقید به عمر عملاً استیفای منفعت که غرض اصلی بیع است به مدت مجهول ممکن نیست. برخی در رد این استدلال آورده‌اند که مقتضای چنین استدلالی این است که بیع عین مستأجره

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

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

نیز جایز نباشد؛ زیرا در مدت اجاره عملاً عین مسلوب‌المنفعه است و نمی‌توان منفعت آن را استیفا کرد حال آنکه به موجب روایات فراوان و اقوال بسیاری از فقیهان، بیع عین مستأجره جایز است (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، ص. ۲۸۹).

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

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

قیاس با عدم جواز بیع مسکنی که زن در آن عده نگه می‌دارد یکی دیگر از استدلال‌هایی است که در جهت قول به بطلان بیع عین سکنی بدان استناد شده است. به موجب آیه شریفه ۱ سوره طلاق تا زمانی که زن در عده است، زوج نمی‌تواند او را از خانه خود بیرون براند و بر زوجه نیز واجب است تا پایان عده در آن خانه بماند (حلی (علامه)، ۱۴۲۰ق، ج ۴، ص. ۱۷۹). اگر در این بازه زمانی، زوج اقدام به بیع این مسکن کند، برخی فقیهان بر این باور هستند اگر زوجه از قبیل زن‌های ذات‌الاقرا باشد، در این صورت بیع صحیح نیست (حلی (محقق)، ۱۴۰۸ق، ج ۳، ص. ۳۲).

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

تقریر نخست (قیاس منصوص‌العله): طبق این تقریر، علت قول به عدم جواز بیع مسکنی که زن در آن عده نگه می‌دارد، عبارت است از جهالت به وقت انتفاع و این علت به عینه در بیع عین سکنی نیز وجود دارد (حلی (علامه)، ۱۴۱۴ق، ج ۲۰، ص. ۳۰۷؛ صیمری، ۱۴۲۰ق، ج ۲، ص.

۳۹۳). این استدلال در کلام برخی دیگر از فقیهان نیز آمده است (اعرجی حسینی (عمیدی)، ۱۴۱۶ق، ج ۲، ص. ۱۵۵؛ سیوری، ۱۴۰۴ق، ج ۲، ص. ۳۳۶). پاسخ به این تقریر، از آنچه در ذیل استدلال به جهل و غرر گذشت، روشن می‌شود.

تقریر دوم (قیاس اولویت): در مقابل تقریری که گذشت، برخی فقیهان از قیاس اولویت بهره برده‌اند. بدین صورت که وقتی بیع مسکن ذات‌الاقرا صحیح نیست، به طریق اولی، بیع عین سکنی نیز صحیح نخواهد بود. از نظر برخی فقیهان وجه اولویت بطلان بیع عین سکنی نسبت به بطلان بیع مسکن ذات‌الاقرا این است که در بیع مسکن ذات‌الاقرا این امکان وجود دارد که زوج بازه زمانی را که در آن عده به‌طور قطع تمام می‌شود، استثنا کند. در نتیجه، با استثنا کردن این بازه زمانی، بیع صحیح خواهد بود حال آنکه در بیع عین سکنی چنین استثنایی قابل تصور نیست (عاملی کرکی، ۱۴۱۴ق، ج ۹، ص. ۱۲۵). به عبارت دیگر، در بیع مسکن ذات‌الاقرا، با توجه به اینکه عده زوجه در یک بازه زمانی به‌طور قطع تمام می‌شود، زوج می‌تواند شرط کند که مثلاً بعد از پنج ماه که به‌طور قطع عده زوجه تمام می‌شود، مسکن را به خریدار تسلیم کند حال آنکه در بیع عین سکنای مقید به عمر، نمی‌توان بازه زمانی قطعی مشخص کرد که عمر ساکن به اتمام می‌رسد^۱.

به نظر می‌رسد اولویت گفته‌شده به‌عینه در بیع عین سکنی نیز جاری است. بدین صورت که همان‌طوری که در بیع مسکن ذات‌الاقرا، زوج می‌تواند منفعت را طی یک بازه زمان قطعی مستثنا کند، در بیع عین سکنی نیز مالک می‌تواند یک بازه زمانی قطعی را مستثنا کند و این زمان قطعی عبارت است از بازه زمانی که شخص ساکن قطعاً یا عادتاً زنده نیست و به همین جهت نیز چنین اشخاصی در بازه‌های زمانی مذکور - که عادتاً یا قطعاً زنده نیستند - در حکم مرده تلقی می‌شوند، در نتیجه، اموالشان تقسیم می‌شود و زوجه آن‌ها عده وفات نگه می‌دارد (عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳ق، ج ۵، ص. ۴۳۰).

از سوی دیگر، اساس این اولویت خدشه‌پذیر است؛ زیرا برخی فقیهان متذکر شده‌اند که قول به عدم صحت بیع مسکن ذات‌الاقرا مبتنی بر قول به عدم صحت بیع عین سکنی است نه برعکس. لذا بنا بر این فرض، وجهی برای استناد به مسئله ذات‌الاقرا نیست (عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳ق، ج ۵،

۱. زیرا عمر آدم دست خداوند متعال است و اوست که مشخص می‌کند چقدر باشد.

ص. ۴۲۹).

همچنین، ممکن است گفته شود که قیاس مذکور زمانی نافع است که عدم صحت بیع مسکن ذات‌الاقرا اجماعی باشد؛ زیرا وقتی اصل و بنیان مسئله (مقیس‌علیه = بیع مسکن ذات‌الاقرا) اختلافی باشد، چگونه می‌توان حکم یک مسئله (= بیع عین سکنی) را مبتنی بر مسئله‌ای کرد که خود محل اختلاف است (= بیع مسکن ذات‌الاقرا) و با توجه به اینکه چنین اجماعی در خصوص بیع مسکن ذات‌الاقرا نیست (طباطبایی کربلایی، ۱۴۰۴ق، ج ۱۰، ص. ۱۹۲)، لذا نمی‌توان متوسل به قیاس اولویت مذکور شد.

باوجوداین، این تشکیک در اجماعی بودن بیع مسکن ذات‌الاقرا از سوی برخی فقهای متبع با تردید همراه بوده است. بنا بر نظر ایشان در این مسئله مخالف و مترددی وجود ندارد، بلکه همگان این حکم را مستند به جهالت در مبیع کردند (حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۲، ص. ۴۸)، لیکن با فرض تحقق چنین اجماعی، این احتمال پابرجاست که چنین اجماعی ناشی از روایتی باشد که به دست فقیهان متقدم رسیده است و این روایت نیز مخصوص بیع مسکن ذات‌الاقرا باشد. درنتیجه، نتوان حکم بیع مسکن ذات‌الاقرا را به بیع عین سکنی تسری داد (اراکي، ۱۴۱۵ق، ج ۲، ص. ۱۴۷). به نظر می‌رسد فارغ از وجود این مناقشات که باعث می‌شود که نتوان با اطمینان کامل چنین اولویتی را منشأ حکم به بطلان بیع عین سکنی قرار داد، با توجه به آنچه ذیل استدلال به جهل و غرری بودن گذشت، اساساً قول به بطلان بیع مسکن ذات‌الاقرا قابل مناقشه است. لذا وقتی اصل مسئله محل مناقشه باشد، دیگر نمی‌توان به اولویت ناشی از آن تمسک جست. در ذیل استدلال به غرر و جهل گذشت که اصولاً جهل به زمان انتفاع و غرر ناشی از آن مانع صحت عقد بیع نیست. درنتیجه، بیع مسکن ذات‌الاقرا نیز صحیح است. بنابراین، حکم بیع مسکن ذات‌الاقرا بطلان نیست که بتوان از طریق اولویت ناشی از آن، به بطلان بیع عین سکنی رسید.

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

۲.۱.۱. صحت بیع سکنی

گروهی از فقیهان از جمله شهید اول (۱۴۳۰ق، ج ۲، ص. ۲۸۲)، شهید ثانی (۱۴۱۳ق، ج ۵، ص. ۴۲۷)، محقق سبزواری (۱۴۲۳ق، ج ۲، ص. ۲۵)، فیض کاشانی (۱۳۹۵، ج ۲، ص. ۶۳۶) و صاحب ریاض (۱۴۰۴ق، ج ۹، ص. ۳۶۴) بر این باور هستند که بیع عین سکنای مقید به عمر صحیح است.

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

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

طریق شیخ صدوق صحیح است؛ زیرا مقصود از حسین بن نعیم، حسین بن نعیم صحاف و ایشان ثقه است. باوجوداین، برخی محدثین متذکر شده‌اند که به واسطه «حسین بن نعیم» از امام موسی کاظم (علیه السلام) روایتی نقل نشده است (مجلسی، ۱۳۶۳، ج ۲۳، ص. ۶۵). در مقابل، روایت به طریق شیخ کلینی حسن است. وجه توصیف روایت به حسن به جهت مناقشه در وثاقت ابراهیم بن هاشم است (جزایری، بی تا، ج ۷، ص. ۲۱۵)؛ زیرا به طور خاص توثیقی از ایشان وجود ندارد. این روایت از حیث دلالتی، به طور صریح دلالت بر صحت بیع عین سکنایی دارد که مشروط به عمر است (عاملی کرکی، ۱۴۱۴ق، ج ۹، ص. ۱۲۵) و حتی بالاتر از آن مشروط به عمر و اعقاب اوست (طباطبایی کربلایی، ۱۴۰۴ق، ج ۱۰، ص. ۱۹۲).

ممکن است برای تصحیح بیع عین سکنی به صحت بیع عین مستأجره نیز تمسک کرد؛ منتها نه از طریق قیاس منهی^۱ عنه، بلکه از طریق روایاتی که در این زمینه وارد شده است. بدین صورت که در روایات آمده «لا ینقض البیع الإجاره و السکنی» و سکنی و اجاره را در ردیف یکدیگر قرار داده است (بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، ص. ۲۸۹). بنابراین، همان طور که بیع عین اجاره صحیح است، بیع عین سکنی نیز صحیح است.

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

همچنین، برخی فقیهان برای تصحیح بیع عین سکنی به دیدگاه شیخ طوسی مبنی بر اینکه علی الاقوی، فروش عیدی که مالک آن، منافع عبد را به نحو ابد به دیگری وصیت کرده، صحیح است، استشهد کردند (فخرالمحققین، ۱۳۸۷ق، ج ۲، ص. ۴۰۹). استشهد به این فرع فقهی به دو صورت در کتب فقهی نمود پیدا کرده است. برخی فقیهان از جمله مرحوم علامه حلی، به این فرع فقهی به عنوان یک مناسبت متذکر شده‌اند. به این معنا که این فرع فقهی با قول ابن جنید مبنی بر صحت بیع عین سکنی مناسب است. ظاهراً علامه در این اینجا این فرع را شاهد بر صحت دیدگاه ابن جنید گرفته‌اند (حلی (علامه)، ۱۴۱۳ق ب، ج ۶، ص. ۳۶۶).

برخی فقیهان اصالت و اعتبار این مناسبت و استشهد را مورد خدشه قرار داده‌اند. بدین صورت که اساساً قیاس بیع عین سکنی با بیع عیدی که منافع آن به طور دائمی به شخص دیگری واگذار

شده، قیاس مع الفارق است؛ زیرا در بیع عین سکنای مقید به عمر، منافع عین سکنی مجهول است؛ زیرا روشن نیست که شخص چه زمانی فوت می‌کند حال آنکه در بیع عبدی که منافع آن به طور دائمی به موصی‌له منتقل شده، منافع آن معلوم است؛ زیرا با وصیت دائمی به منافع عبد، به طور مشخص روشن می‌شود که بایع و خریدار عبد، به دنبال منافع مرتبط با خدمت عبد نیستند، بلکه مقصودشان منفعت عتق است و این منفعت در زمان بیع معلوم است. در نتیجه، از تجویز بیع عبد، جواز بیع عین سکنی لازم نمی‌آید (عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳ق، ج ۵، صص. ۴۳۰-۴۳۱).

در مقابل، برخی فقیهان از جمله فخرالمحققین در مقام دلیل از آن بهره‌برداری کرده‌اند. بدین ترتیب که وقتی فروش عبدی که منافع آن به صورت مؤبد به دیگری واگذار شده، جایز است، به طریق اولی بیع عین سکنی نیز جایز است (فخرالمحققین، ۱۳۸۷ق، ج ۲، ص. ۴۰۹). با وجود این، وجه اولویت را متذکر نشده‌اند. ظاهراً وجه اولویت تقيید وصیت به تأبید است. بدین صورت که وقتی بیع عبدی که منافع آن تا ابد به دیگری وصیت شده است، صحیح است، در مانحن‌فیه که مقید به عمر است نه تأبید، به طریق اولی قابل فروش است.

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

۳.۱.۱. تفصیل

برخی فقیهان میان بیع عین سکنی به ساکن و شخص ثالث تفصیل قائل شده‌اند (صیمری، ۱۴۲۰ق، ج ۲، ص. ۳۹۳). بدین صورت که بیع عین سکنی به ساکن صحیح است، ولی بیع آن به شخص ثالث صحیح نیست. این تفصیل مبتنی بر این تحلیل است که ساکن ابتدائاً و استمراراً استحقاق منفعت را دارد. بنابراین، میزان جهل به زمان انتفاع کمتر می‌شود یا اینکه گفته شده در این صورت جهل مغتفر است؛ برخلاف شخص ثالث که همچنان جهل به زمان انتفاع پابرجاست (عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳ق، ج ۵، ص. ۴۵۶؛ طباطبایی کربلایی، ۱۴۰۴ق، ج ۱۰، ص. ۱۹۲). به عبارت دیگر، چون شخص ساکن مستحق منفعت است و این منفعت در دست اوست، لذا عملاً استدلال به جهل

به زمان انتفاع منتفی است؛ زیرا این انتفاع بالفعل توسط او صورت می‌گیرد (صیمری، ۱۴۲۰ق، ج ۲، ص. ۳۹۳)، ولی با توجه به اینکه زمان سکنی مقید به عمر است و زمان انقضای این عمر معلوم نیست، همچنان این مقدار از جهل وجود دارد، لیکن این مقدار از جهل را مضر نمی‌دانند. به نظر می‌رسد این تحلیل وجهی ندارد؛ زیرا اگر علم به منافع مبیع و زمان استحقاق آن معتبر باشد، تفاوتی ایجاد نمی‌کند که بیع عین سکنی برای ساکن باشد یا برای شخص ثالث. بنابراین، تغییر مشتری، تغییری در این جهل ایجاد نمی‌کند و این جهل در هر دو صورت پابرجا خواهد بود (عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳ق، ج ۵، ص. ۴۵۶). به عبارت دیگر، بیع عین سکنی به ساکن مانند بیع آن به شخص ثالث، آن را از جهلی بودن خارج نمی‌کند (تبریزی، ۱۴۱۶ق، ج ۴، ص. ۴۱۷). به‌رغم اینکه این تفصیل نمی‌تواند اشکال جهل به زمان انتفاع را دفع کند؛ همچنان‌که رافع سایر تقریرات مربوط به جهل و اشکالات دیگر نیز نیست، لیکن غرر ناشی از جهل به زمان تسلیم را دفع می‌کند؛ زیرا در صورت بیع عین سکنی، قهراً با توجه به اینکه عین سکنی در دست اوست، تسلیم محقق است، لذا عملاً غرری از این حیث وجود ندارد. بنابراین، در صورتی‌که تقریرات و اشکالات دیگر از نظر فقهی وارد نباشد و صرفاً غرری بودن مانع باشد، این تفصیل نگرانی او را رفع می‌کند و در نتیجه، این تفصیل می‌تواند راهگشا باشد.

۲.۱. بیع سکناى مطلق

همان‌طور که سابقاً مطرح شد، در کنار سکناى مقید به عمر و سکناى مقید به زمان مشخص، قسم دیگری از سکنی تحت عنوان سکناى مطلق وجود دارد که در آن زمان تعیین نمی‌شود (حلی (محقق)، ۱۴۰۸، ج ۲، ص. ۱۷۷؛ حلی (علامه)، ۱۴۲۰ق، ج ۳، ص. ۳۲۱؛ عاملی جزینی (شهید اول)، ۱۴۳۰ق، ج ۲، ص. ۲۸۲). تتبع در آرای فقیهان، اختلاف‌نظری را در این زمینه نشان نمی‌دهد، بلکه همگان قائل به صحت چنین بیعی شدند. وصول به این نکته که میان فقیهان در این زمینه اختلاف‌نظری وجود ندارد، از دو طریق قابل تحصیل است. یکی از این طریق که پاره‌ای از فقیهانی که متعرض بیع عین سکنی شده‌اند، صرفاً در بیع عین سکناى مقید به عمر به طرح اختلاف پرداخته‌اند (عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳ق، ج ۵، صص. ۴۲۸-۴۲۹؛ بحرانی، ۱۳۶۳، ج ۲۲، صص. ۲۸۹-۲۹۰؛ نجفی، ۱۴۲۱ق، ج ۱۴، ص. ۴۹۳) و انحصار اختلاف در بیع سکناى مقید به عمر حاکی از این است که در رابطه با سکناى مطلق - و همچنین، سکناى مقید به مدت مشخص -

اختلاف نظری وجود ندارد. دیگری از طریق تصریح برخی فقیهان است که صراحتاً در آن بیع عین سکنی را تجویز کرده‌اند (انصاری، ۱۴۲۴ق، ج ۱، ص. ۵۶۲؛ عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۲۲ق، ص. ۵۳۴؛ محقق سبزواری، ۱۴۲۳ق، ج ۲، ص. ۲۵)؛ حتی برخی دیگر در صحت بیع عین سکنای مطلق از تعبیر «قطعاً» استفاده کرده‌اند. بدین صورت که این بیع قطعاً صحیح است (عاملی کرکی، ۱۴۱۴ق، ج ۹، ص. ۱۲۵).

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

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

بنا بر اشکال مذکور، استدلال به فسخ یا انفساخ عقد سکنی به واسطه بیع عین سکنی مخدوش است. با وجود این، چون در عقود لازمه مانند بیع، بر فرد واجب است که به تسلیم عین مبادرت ورزد (انصاری، ۱۴۱۵ق، ج ۶، ص. ۲۶۱)، لذا از باب وجوب تسلیم عوضین، مالک عین موظف به فسخ عقد سکنی است تا بتواند عین را در اختیار مشتری قرار دهد.

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

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

زیرا فرض بر این است که عقد بیع بعد از انعقاد عقد سکنی تشکیل یافته است.^۱ برخی فقیهان با نقد دیدگاه فقیهانی که قائل به فسخ خودکار عقد سکنی هستند، با توسل به اینکه فسخ امر ارادی است، بر این عقیده هستند در صورتی که مشتری جاهل به عقد سکنی باشد، وی حق فسخ دارد، ولی اگر عالم باشد، حق فسخ ندارد (خمینی، ۱۴۳۴ق، ج ۲، ص. ۹۶). جواب این سخن نیز از جواب پیشینی که به تحلیل مشهور داده شد، روشن می‌شود؛ زیرا با وجود وجوب تسلیم عین، مشتری چه عالم به عقد سکناى مطلق باشد و چه جاهل، مالک عین موظف به تسلیم عین است و در نتیجه، مشتری در صورت جهل، حق فسخی نخواهد داشت، بلکه عقد بیع لازم است و مالک عین موظف به تسلیم عین به مشتری خواهد بود.^۲

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

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

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

روشن نیست که مالک چه زمانی عقد را فسخ می‌کند و عین را در اختیار مشتری قرار می‌دهد.

۲. دیدگاه حقوق‌دانان

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

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

1. <https://neshast.eadl.ir/Home/GetPublicJSessionTranscript/5b8cd3ae-5ce0-4999-91bd-08d5ff36b071>

۱۴۰۰، ج ۲، ص. ۲۷۱)، لیکن سخن در این است که شامل دو قسم دیگر نیز می‌شود؟ در ادامه، به بررسی سکنای مقید به عمر پرداخته و در بخش بعدی، سکنای مطلق بررسی می‌شود.

۱.۲. سکنای مقید به عمر

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

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

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

باوجوداین، بیع عین سکنای مقید به عمر خالی از مناقشه نیست و این مناقشه ریشه در سنت حقوقی ایران دارد؛ یعنی غرر. علاوه‌براین، این بیع با مشکل سرایت جهل به عوضین (موضوع بند ۲ ماده ۲۳۳ قانون مدنی) نیز مواجه است. در ادامه، به بررسی این دو چالش اساسی پرداخته می‌شود.

۱. دادنامه اصداری از شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور به تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۳۰ و شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۸۵۰۰۲۴۹

۱.۱.۲. غرری بودن و خلل آن در صحت بیع

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

در قوانین موضوعه و به‌طور خاص در قانون مدنی، در رابطه با اینکه آیا تقید به عمر موجب غرری شدن می‌شود یا نه، نفیاً یا اثباتاً تصریحی صورت نگرفته است. با وجود این، ممکن است بتوان از ماده ۴۹۷ قانون مدنی چنین استنباط کرد که قانون‌گذار تقید به عمر را موجب غرری شدن نمی‌داند؛ زیرا در این قسمت از ماده، «اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستأجره بوده است»، قانون‌گذار تقید به عمر را پیش‌بینی کرده است. با اینکه ظاهر ماده این استنباط را تأیید می‌کند، لیکن در دکترین حقوقی، تقید به عمر را ناشی از مالکیت موجر بر منافع عین مستأجره به موجب عقد اجاره نمی‌دانند، بلکه آن را حمل بر صورتی می‌کنند که موجر به طریق دیگری مالک منافع عین مستأجره شده است مانند عقد صلح (ره‌پیک، ۱۳۸۷، ص. ۱۰۲) و عقد عمری (امامی، ۱۳۶۴، ج ۲، ص. ۱۰)؛ با این استدلال که مدت اجاره باید معین و معلوم باشد و در تقید به عمر پایان اجاره مشخص نیست (کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۱، ص. ۳۹۳).

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

آرای قضایی نیز منعکس شده است.^۱

به نظر می‌رسد این استدلال و شواهدی که از دکترین حقوقی و رویه قضایی بر آن اقامه شده است، محل مناقشه باشد. نقدی که بر این استدلال وارد است، این است که اولاً، در مواردی که قانون‌گذار از عبارت «مدت معین/معینی» استفاده کرده است، مربوط به قراردادهای یا اجزایی از قراردادهایی است که اصولاً زمان جزو عناصر اصلی آن است مانند تعیین زمان برای عقد اجاره یا تعیین مدت برای خیار شرط. این در حالی است که زمان تسلیم از چنین ویژگی‌ای برخوردار نیست و به همین خاطر است که الزامی برای تعیین موعد تسلیم وجود ندارد و در صورت عدم تعیین موعد برای تسلیم نیز هرچند تسلیم مبیع فوری است، لیکن فوریت آن عرفی است نه عقلی (شهیدی، ۱۳۹۰، ص. ۳۷) و در فوریت عرفی زمان به‌طور دقیق معین و مشخص نیست. آنچه این نقد را بیش‌ازپیش در قانون توجه قرار می‌دهد، این است که برخلاف موارد متعدد دیگر که قانون‌گذار به ترکیب «مدت معین» به‌حسب موقعیت تصریح می‌کند، در ماده ۳۷۰ قانون مدنی که مقرر می‌دارد «اگر طرفین معامله برای تسلیم مبیع موعدی قرار داده باشند، قدرت بر تسلیم در آن موعد شرط است نه در زمان عقد»، از تعبیر «معین» یا «مشخص» - موعد معین یا مشخص - استفاده نمی‌کند.

استشهاد به دکترین حقوقی نیز محل مناقشه است؛ زیرا در دکترین حقوقی در مواردی که قانون‌گذار بر مدت معین تأکید کرده است (مانند مدت خیار شرط و مدت عقد اجاره)، تقید به عمر محل مناقشه شده است، لیکن از نظر برخی از حقوق‌دانان این مناقشه نه به جهت غرری بودن، بلکه به جهت ظاهر ماده مربوطه که بر مدت معین تأکید می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۱، ص. ۳۹۳؛ کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص. ۴۹۸)، است. برای مثال، در رابطه با حق خیار همیشگی و مادام‌العمر، برخی حقوق‌دانان صراحتاً اذعان کرده‌اند که شرط دائمی خیار، غرر و ابهامی باقی نمی‌گذارد، ولی انگیزه اصلی عقد را که ایجاد التزام به معامله است، بیهوده می‌کند؛ همچنان‌که با مفهوم مالکیت که نیاز به استقرار، ثبات و دوام دارد نیز در تعارض است. علاوه‌براین، با ظاهر ماده ۴۰۱ قانون مدنی نیز در

۱. رأی دادگاه بدوی به نشانی <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/35360>

تعارض است؛ زیرا ظاهر ماده این است که آغاز و پایان مدت معلوم باشد؛ زیرا به مدتی در عرف معین گفته می‌شود که آغاز و پایان آن معلوم باشد و شرط خیار دائمی شبیه شرطی است که آغاز آن مشخص، ولی پایان آن نامشخص است (کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۵، ص. ۱۴۶). علاوه بر این، بنا بر نظر برخی حقوق‌دانان در موردی که دو طرف می‌دانند که خیار فسخ برای همیشه وجود دارد، غرری نیست تا بتوان با استناد به آن حکم به بطلان عقد کرد (صفایی، ۱۴۰۰، ج ۲، ص. ۳۰۰). بنا بر آنچه گفته شد، عملاً وحدت نظری در دکترین حقوقی در خصوص غرری بودن تقید به عمر وجود ندارد.

استشهاد به رویه قضایی نیز محل مناقشه است؛ زیرا جدا از اینکه در رأی مزبور صراحتاً بطلان به ظاهر ماده که در آن از تعبیر «مدت معین» استفاده شده است، با آرای مخالفی مواجه هستیم که تقید به عمر را از قبیل مدت نامعلوم نمی‌شمارند. به عبارت دیگر، تقید به عمر را زمان معین می‌دانند و در نتیجه، اساساً معامله را غرری نمی‌دانند^{۱ و ۲}.

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

از آرا و نظریه حقوقی مزبور استنباط می‌شود که اصولاً تقید به عمر انسان، مدت را از مجهول بودن درمی‌آورد و آن را معلوم می‌کند. به عبارت دیگر، نفس تقید به عمر منجر به معلوم بودن آن می‌شود. با فرض اینکه این نظریه را نپذیریم، با توجه به اینکه در دکترین حقوقی معیار غرر عرف تلقی شده است، لذا عمر آدمی نیز به‌طور معمولی از یک بازه زمانی مشخصی برخوردار است. برای مثال، نوع انسان از صد سال بیشتر عمر نمی‌کند یا اینکه حداقل از یک بازه زمانی به بعد،

۱. رأی دادگاه بدوی به نشانی <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/272>.

این رأی در شعبه ۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز ابرام شده است.

۲. رأی دادگاه بدوی به نشانی <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/7789>.

احتمال حیات بسیار بعید است (مثلاً ۱۲۰ سال به بعد). بنابراین، این بازه زمانی را می‌توان پایان مدت تسلیم در نظر گرفت و بدین ترتیب، زمان را معین و مشخص دانست.

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

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

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

شواهد متعددی وجود دارد که قانون‌گذار ایران مطلق غرر را مبطل نمی‌داند. بدین صورت که اولاً، قانون‌گذار سخنی از غرر در قانون مدنی به میان نیاورده است؛ نه از آن ذکری به میان آورده و نه آن را تعریف کرده است. این مسئله به خوبی نشان می‌دهد که قانون‌گذار ایران با اینکه این قاعده، یک قاعده شناخته شده و کلاسیک در فقه اسلامی است، آن را به عنوان یک قاعده حقوقی مطرح نمی‌کند. ثانیاً، قانون‌گذار ایران هر آنچه را که در فقه اسلامی به عنوان غرر شناخته می‌شود، به حسب موارد در قانون احصا کرده و جهل به زمان تسلیم را به عنوان مبطل شناخته است. ثالثاً،

در موادی از قانون مدنی که نسبت به قدرت بر تسلیم تصریح شده است، صرفاً به اصل تسلیم اشاره شده است (مواد ۳۴۸، ۳۷۰، ۳۷۱، ۳۷۲ و ۴۷۰) و این مواد بحثی از جهل به زمان تسلیم مطرح نکرده‌اند.

۲.۱.۲. مشکل سرایت جهل به عوضین (موضوع بند ۲ ماده ۲۳۳ قانون مدنی)

دومین اشکالی که ممکن است به بیع عین سکنای مقید به عمر وارد شود، این است که جهل به زمان تسلیم منجر به جهل به عوضین شود. بدین ترتیب که از سویی فرض این است که متعاقدين در بیع عین سکنای مقید به عمر، آگاه به وضعیت حقوقی سکنی هستند و از سوی دیگر، در تقید به عمر، پایان زمان تسلیم روشن نیست. بدین ترتیب، متعاقدين به طور ضمنی شرط کرده‌اند که زمان تسلیم به مدت مجهولی باشد و جهل به زمان تسلیم مجهول است و منجر به جهل به عوضین می‌شود؛ زیرا اجل بخشی از ثمن است - لاجل قسط من الثمن - و مجهول بودن آن منجر به مجهول شدن ثمن می‌شود (بند ۲ ماده ۲۳۳ قانون مدنی؛ امامی، ۱۳۶۴، ج ۱، ص. ۲۸۲؛ صفایی، ۱۴۰۰، ص. ۲۱۰؛ کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۳، ص. ۱۶۸). این استدلال به طور خاص در نشست قضایی شهر یاسوج به تاریخ ۱۳۸۰/۹/۱۲ از سوی اقلیت قضات و در نشست قضایی شهر یزد به تاریخ ۱۳۸۱/۹/۱۷ در خصوص جهل به زمان تسلیم از سوی اکثریت قضات مطرح شده است.

به این استدلال به دو صورت می‌توان پاسخ داد. اولاً، شرط مجهول زمانی منجر به جهل به عوضین می‌شود که شرط قابلیت تعیین نداشته باشد، ولی اگر قابلیت تعیین داشته باشد، دیگر جهلی به عوضین ایجاد نمی‌کند (کاتوزیان، ۱۳۹۷، ج ۳، ص. ۱۶۸). در مسئله مورد نظر ما، تقید به عمر قابلیت تعیین از حیث عرفی وجود دارد. بدین صورت که انسان‌ها طی بازه زمانی مشخصی عمر می‌کنند و موارد فراتر از آن نادر است و النادر کالمعدوم. ثانیاً، همان‌طور که برخی حقوق دانان نیز تصریح کرده‌اند، تقید به عمر منجر به جهل به عوضین نمی‌شود، بلکه منجر به جهل به ارزش عوضین می‌شود که محل جریان خیار غبن است نه غرر (شهیدی، ۱۳۹۷، ج ۴، ص. ۱۲۲)؛ زیرا فرض این است که در بیع عین سکنای مقید به عمر، عوضین مشخص هستند و در قانون نیز صرفاً علم به موضوع معامله شرط شده و امور فراتر از آن مدنظر قانون قرار نگرفته است. این نکته‌ای است که اقلیت قضات در نشست قضایی شهر یزد به تاریخ ۱۳۸۱/۹/۱۱ مورد توجه قرار داده‌اند؛ همچنان‌که از سوی اکثریت قضات نشست قضایی شهر یاسوج به تاریخ ۱۳۸۰/۹/۱۲ نیز مورد

توجه قرار گرفته است. بنا بر آنچه گفته شد، مقصود از شرط مجهولی که منجر به جهل به عوضین می‌شود، شروطی است که مستقیماً و آشکارا عوضین را مجهول می‌کند (شهیدی، ۱۳۹۷، ج ۴، صص. ۱۱۹-۱۲۰).

۲.۲. سکنای مطلق

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

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

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

نتیجه‌گیری

بیع عین سکنای مقید به عمر، با اینکه از سوی بسیاری از فقیهان با تردیدهایی همراه است - تردیدهایی که به نظر فقیه مورد نظر ناشی از تکافوی مشهورات و مسلمات فقه معاملات و روایت صحیح‌السند است - لیکن تأمل و تدقیق در استدلال‌های مطرح‌شده، این تردیدها را کم‌رنگ می‌کند؛ زیرا از سویی چنین بیعی از قبیل اعیان مسلوب‌المنفعه نیست تا بتوان آن را به بیع چیزی که منفعتی ندارد یا منفعت قلیلی دارد ملحق کرد؛ همچنان‌که تمسک به قیاس اولویت نیز به دلیل قطعی نبودن چنین اولویتی ثمربخش نیست. از سوی دیگر، قول به جهل و غرری بودن نیز نافع نیست؛ زیرا منتهی شدن بیع عین سکنای مقید به عمر به زمان فوت، آن را از غرری بودن خارج می‌کند. بیع عین سکنای مطلق نیز هرچند از سوی مشهور فقیهان با اما و اگرهایی مطرح نبوده است، ولی تحلیل مطرح‌شده از سوی مشهور محل مناقشه جدی است؛ زیرا صرف عروض عقد لازم بر عقد جایز، منجر به انفساخ عقد جایز نمی‌شود؛ همچنان‌که با فسخ عقد جایز نیز ملازمه‌ای ندارد. در نتیجه، قول به صحت بیع سکنای مطلق با تکیه بر این استدلال موجه و منطقی نیست. با وجود این، با تکیه بر وجوب تسلیم عین از سوی مالک و تلقی فسخ عقد جایز به عنوان مقدمه واجب، قول به صحت بیع سکنای مطلق صورت منطقی پیدا می‌کند. بنا بر این تحلیل نیز طرح احتمال غرری بودن بیع عقد سکنی و ظهور حق فسخ برای مشتری جاهل ناموجه است.

منابع

- (۱) قرآن کریم.
- (۲) آخوند خراسانی، محمدکاظم بن حسین (۱۴۰۶ق). حاشیه المکاسب. تهران: وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- (۳) اراکی، محمدعلی (۱۴۱۵ق). کتاب البیع (جلد ۲). قم: اسماعیلیان.
- (۴) اسماعیلی، محسن و شاهینی محمدمعین (۱۴۰۲). مفهوم شناسی حبس و امکان سنجی شناسایی آن به عنوان عقد معین در حقوق ایران. دیدگاه‌های حقوق قضایی. ۲۸ (۱۰۱)، ۱-۲۶.
- (۵) اعرجی حسینی (عمیدی)، عبدالمطلب بن محمد (۱۴۱۶ق). کنز الفوائد فی حل مشکلات القواعد (جلد ۲). قم: جماعة المدرسين فی الحوزة العلمية بقم.
- (۶) امامی خوانساری، محمد (بی تا). الحاشیة الاولى علی المکاسب. قم: بی نا.
- (۷) امامی، سیدحسن (۱۳۶۴ش). حقوق مدنی. تهران: اسلامیه.
- (۸) امیرآبادی فراهانی، فرشته، طبائی، مهشید سادات و شمشری، علیرضا (۱۴۰۴). امکان سنجی معامله دارایی‌های دیجیتال در بستر متاورس؛ کاوشی در شبهه غرری بودن آن. پژوهشنامه حقوق اسلامی، ۲۶ (۳)، ۹۵۷-۱۰۰۰. doi: 10.30497/law.2025.247354.3659
- (۹) انصاری، محمد بن شجاع قطان (۱۴۲۴ق). معالم الدین فی فقه آل یاسین (جلد ۱). قم: مؤسسه الامام الصادق (علیه السلام).
- (۱۰) انصاری، مرتضی (۱۴۱۵ق). کتاب المکاسب (جلدهای ۴ و ۶). قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری.
- (۱۱) بحرانی، یوسف بن احمد (۱۳۶۳). الحدائق الناضرة فی احکام العترة الطاهرة (جلدهای ۲۲ و ۲۳). قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- (۱۲) تبریزی، جواد بن علی (۱۴۱۶ق). ارشاد الطالب (جلد ۴). قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- (۱۳) تستری، شیخ اسدالله (بی تا). مقابس الأنوار و نفائس الأسرار. قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام.
- (۱۴) جزایری، محمدجعفر (بی تا). هدی الطالب الی شرح المکاسب (جلد ۷). بی جا.
- (۱۵) جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۰). دوره متوسط شرح قانون مدنی؛ حقوق اموال. تهران: گنج دانش.
- (۱۶) حسینی عاملی، محمدجواد بن محمد (۱۴۱۹ق). مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه (جلدهای ۱۴ و ۲۲). قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- (۱۷) حکیم، محسن (۱۳۹۰). نهج الفقاهه. قم: ۲۲ بهمن.

- ۱۸) حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۱۰ق). ارشاد الازدهان الی احکام الایمان. تهران: وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- ۱۹) حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۱۱ق). تبصره المتعلمین فی احکام الدین. تهران: وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- ۲۰) حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۱۳ق، الف). قواعد الاحکام (جلد ۲). قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- ۲۱) حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۱۳ق، ب). مختلف الشیعة (جلد ۶). قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- ۲۲) حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۱۴ق). تذکره الفقها (جلد ۲۰). قم: مؤسسه آل‌البیت (علیهم‌السلام).
- ۲۳) حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۲۰ق). تحریر الاحکام (جلد ۳). قم: مؤسسه امام‌صادق (علیه‌السلام).
- ۲۴) حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۲۱ق، الف). تلخیص المرام فی معرفه الاحکام. قم: انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.
- ۲۵) حلی (علامه)، حسن بن یوسف (۱۴۲۱ق، ب). قواعد الاحکام. قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- ۲۶) حلی (محقق)، جعفر بن حسن (۱۴۰۸ق). شرایع الاسلام (جلدهای ۲ و ۳). قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- ۲۷) خمینی، سیدروح‌الله (۱۳۹۰ق). تحریر الوسیله (جلد ۲). نجف: دارالکتب العلمیه.
- ۲۸) خمینی، سیدروح‌الله (۱۴۳۴ق). کتاب البیع. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام‌خمینی (سلام‌الله علیه).
- ۲۹) خویی، ابوالقاسم (۱۳۷۷ق). مصباح الفقاهه. قم: داوری.
- ۳۰) رفیعی، محمدتقی (۱۳۷۸). مطالعه تطبیقی غرر در معامله در حقوق اسلام و ایران و کنوانسیون بیع بین‌المللی. قم: بوستان کتاب.
- ۳۱) ره‌پیک، حسن (۱۳۸۷). حقوق مدنی ۶: عقود معین ۱. تهران: خرسندی.
- ۳۲) روحانی، سیدمحمدصادق (۱۴۳۵ق). منهاج الفقاهه (جلد ۴). قم: انوار الهدی.
- ۳۳) سبحانی تبریزی، جعفر (۱۴۳۸ق). احکام‌الوقف فی الشریعة الغرا. قم: مؤسسه الامام‌الصادق (علیه‌السلام).
- ۳۴) سلطان‌فرد، جواد و محمدی، احمد (۱۴۰۳). کاوشی نو در گستره مفهومی قاعده «نفی غرر» و انطباق‌سنجی خرید و فروش «ارزهای رمزی‌بایه» با آن. پژوهشنامه حقوق اسلامی، ۲۵(۴)، ۸۳۷-۸۳۷.

doi: 10.30497/law.2024.245837.3494 .۸۸۲

(۳۵) سیفی مازندرانی، علی‌اکبر (۱۴۳۰ق). دلیل تحریر الوسیله. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (رحمت‌الله علیه).

(۳۶) سیوری، مقداد بن عبدالله (۱۴۰۴ق). التنقیح الرائع لمختصر الشرایع (جلدهای ۲ و ۳). قم: کتابخانه آیت‌الله مرعشی نجفی (رحمت‌الله علیه).

(۳۷) شاهرودی، سیدعلی (بی‌تا). محاضرات فی فقه الجعفری. قم: دار الکتاب الإسلامی.

(۳۸) شهیدی، مهدی (۱۳۶۸). قدرت بر تسلیم مورد معامله. نشریه کانون وکلا. شماره ۱۴۸ و ۱۴۹، ۹۱-۱۰۳.

(۳۹) شهیدی، مهدی (۱۳۹۰). عقود معین. تهران: مجد.

(۴۰) شهیدی، مهدی (۱۳۹۷). شروط ضمن عقد. تهران: مجد.

(۴۱) شهیدی، مهدی (۱۳۹۸). تشکیل قراردادها و تعهدات. تهران: مجد.

(۴۲) صدوق، محمد بن علی بن بابویه (۱۴۰۴ق). من لایحضره الفقیه (جلدهای ۳ و ۴). قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

(۴۳) صدوق، محمد بن علی بن بابویه (۱۴۱۵ق). المقنع. قم: پیام امام‌ها دی (علیه السلام).

(۴۴) صفایی، سیدحسین (۱۳۹۱). نگاهی دیگر به ضابطه کفایت علم اجمالی در "مورد معامله": تفسیر ماده ۲۱۶ قانون مدنی بر مبنای قاعده غرر. فصلنامه تحقیقات حقوقی. ۱۵(۵۹)، ۴۱-۶۱.

(۴۵) صفایی، سیدحسین (۱۴۰۰). دوره مقدماتی حقوق مدنی؛ اشخاص و اموال (جلد ۱). تهران: نشر میزان.

(۴۶) صیمری، مفلح بن حسن (۱۴۲۰ق). غایة المرام فی شرح شرایع الاسلام (جلد ۲). بیروت: دارالهادی.

(۴۷) طباطبایی کربلایی، علی بن محمد (۱۴۰۴ق). ریاض المسائل (جلد ۱۰). قم: مؤسسه آل‌البیت (علیهم السلام).

(۴۸) طوسی، محمد بن حسن (۱۳۶۳). الاستبصار فیما اختلف من الاخبار (جلد ۴). تهران: دارالکتب الاسلامیه.

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

(۵۰) طوسی، محمد بن حسن (۱۴۰۰ق). النهایه. بیروت: دارالکتب العربی.

(۵۱) طوسی، محمد بن حسن (۱۴۰۷ق). تهذیب الاحکام (جلد ۹). قم: دارالکتب الاسلامیه.

(۵۲) عاملی (شهید ثانی)، زین‌الدین بن علی بن مشرف (۱۴۱۳ق). مسالک الأفهام. قم: مؤسسه المعارف الاسلامیه.

- (۵۳) عاملی (شهید ثانی)، زین‌الدین بن علی بن مشرف (۱۴۲۲ق). حاشیه شرایع الاسلام. قم: بوستان کتاب.
- (۵۴) عاملی جزینی (شهید اول)، محمد بن مکی بن محمد (۱۴۳۰ق). موسوعة الشهيد الاول (جلدهای ۲ و ۱۰). قم: کتب الاعلامی الاسلامی.
- (۵۵) عاملی کرکی، علی بن حسین (۱۴۱۴ق). جامع المقاصد فی شرح القواعد (جلد ۹). قم: مؤسسه آل‌البیت (علیهم‌السلام).
- (۵۶) فاضل هندی، محمد بن حسن (۱۴۱۶ق). کشف اللثام والابهام عن قواعد الاحکام (جلد ۷). قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- (۵۷) فخرالمحققین، محمد بن حسن بن یوسف (۱۳۷۸ق). ایضاح الفوائد (جلد ۲). قم: اسماعیلیان.
- (۵۸) فیض کاشانی، محمد بن شاه مرتضی (۱۳۹۵). مفاتیح الشرایع (جلد ۲). تهران: مدرسه عالی شهید مطهری.
- (۵۹) فیض کاشانی، محمد بن شاه مرتضی (۱۴۰۶ق). الوافی. اصفهان: مکتبه الامام امیرالمؤمنین علی (علیه‌السلام) العامة.
- (۶۰) کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی. تهران: میزان.
- (۶۱) کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰). دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت. تهران: میزان.
- (۶۲) کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۷). دوره حقوق مدنی؛ عقود معین (جلدهای ۱، ۳ و ۵). تهران: گنج دانش.
- (۶۳) کلاتر، محمد (۱۴۱۰ق). المکاسب (جلد ۱۰). قم: دارالکتاب.
- (۶۴) کلینی، محمد بن یعقوب (۱۳۶۳). الکافی (جلد ۷). قم: دارالکتب الاسلامیه.
- (۶۵) کمپانی، محمدحسین (۱۴۲۷ق). حاشیه کتاب المکاسب (جلد ۳). قم: ذوی‌القربی.
- (۶۶) مجاهد، محمد بن علی (بی‌تا). المناهل. قم: مؤسسه آل‌البیت (علیهم‌السلام).
- (۶۷) مجلسی اول، محمد تقی بن مقصود علی (۱۴۰۶ق). روضة المتقین فی شرح من لایحضره الفقیه (جلد ۸). قم: بنیاد فرهنگ اسلامی کوشانیپور.
- (۶۸) مجلسی، محمد باقر بن محمد تقی (۱۳۶۳). مرآة العقول فی شرح اخبار آل‌الرسول (صلی‌الله‌علیه و آله) (جلد ۲۳). تهران: دارالکتب الاسلامیه.
- (۶۹) محقق سبزواری، محمد باقر بن محمد مؤمن (۱۴۲۳ق). کفایة الفقه (جلدهای ۱ و ۲). قم: مرکز نشر اسلامی.
- (۷۰) مکارم شیرازی، ناصر (۱۴۳۲ق). انوار الفقاهة فی احکام العترة الطاهرة (النکاح). قم: دارالنشر الامام علی بن ابی‌طالب (علیه‌السلام).
- (۷۱) موسوی خوانساری، احمد بن یوسف (۱۴۰۵ق). جامع المدارک (جلد ۴). قم: مؤسسه اسماعیلیان.

بیع «عین دارای حق سکنی» در فقه امامیه و حقوق ایران | محمد بهرامی خوشکار و همکاران پژوهش‌های حقوق اسلامی ۱۸۳۷

(۷۲) موسوی سبزواری، عبدالاعلی (۱۴۱۳ق). مهذب الاحکام فی بیان الحلال والحرام (جلد ۲۲). قم: السید عبدالاعلی سبزواری.

(۷۳) موسوی عاملی، محمد بن حلی (۱۴۱۳ق). نه‌ایة المرام فی شرح مختصر شرایع الاسلام (جلد ۱). قم: جماعة المدرسین فی الحوزة العلمية بقم.

(۷۴) نجفی، محمد حسن بن باقر (۱۴۲۱ق). جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام (جلدهای ۱۱، ۱۴ و ۱۵). بیروت: دار احیاء التراث العربی.

(۷۵) نراقی، مولی احمد (۱۴۱۷ق). عوائد الایام. قم: دفتر تبلیغات اسلامی.

(۷۶) هاشمی، احمد علی و تقی زاده، ابراهیم (بی تا). حقوق مدنی (۲): حقوق اموال و مالکیت. تهران: مجد.



References

- 1) The Holy Quran.
- 2) Akhund Khorasani, Mohammad Kazim ibn Hossein (1406 AH/1985). *Ḥāshiyat al-Makāsib*. Tehran: Ministry of Culture and Islamic Guidance [in Arabic].
- 3) Amili (Shahid-e Sani), Zain al-Din ibn Ali ibn Mosharraf (1413 AH/1992). *Masālik al-afhām*. Qom: Islamic Knowledge Institute [in Arabic].
- 4) Amili (Shahid-e Sani), Zain al-Din ibn Ali ibn Mosharraf (1422 AH/2001). *Ḥāshiyat Šarā'ī al-Eslām*. Qom: Boustan-e Ketab [in Arabic].
- 5) Amili Jazini (Shahid-e Awwal), Mohammad ibn Makki ibn Mohammad (1430 AH/2009). *Mawsū'at al-Šahīd al-Awwal* (Vols. 2 & 10). Qom: Islamic Media Books [in Arabic].
- 6) Amili Karaki, Ali ibn Hossein (1414 AH/1993). *Jāmi' al-maqāšid fī šarḥ al-Qavā'id* (Vol. 9). Qom: Aal al-Bayt Institute [in Arabic].
- 7) Amirabadi Farahani, Fereshteh, Tabaei, Mahshid Sadat, & Shamshiri, Alireza (1404 SH/2025). *Emkān-sanji-ye mo'ameleh-ye dārayi-hā-ye dijital dar bestar-e metavers; kaveši dar šobheh-ye ġararī būdan-e ān* [A Feasibility Study of Trading Digital Assets in the Metaverse from the Perspective of Islamic Law: An Exploration of the Potential Gharar (Ambiguity) Issue]. *Pazhouheshnameh-ye Hoquq-e Eslami* [Journal of Islamic Law Research], Vol. 26, No. 3, pp. 957–1000. doi: 10.30497/law.2025.247354.3659 [in Persian].
- 8) Ansari, Mohammad ibn Shoja Qattan (1424 AH/2003). *Ma'ālim al-dīn fī feqh Āl Yāsīn* (Vol. 1). Qom: Imam Sadiq Institute [in Arabic].
- 9) Ansari, Morteza (1415 AH/1994). *Ketāb al-Makāsib* (Vols. 4 & 6). Qom: World Congress Commemorating Sheikh Azam Ansari [in Arabic].
- 10) A'raji Hosseini (Amidi), Abd al-Mottalib ibn Mohammad (1416 AH/1995). *Kanz al-favā'id fī ḥall moškilat al-Qavā'id* (Vol. 2). Qom: Islamic Publications Office of the Society of Seminary Teachers of Qom [in Arabic].
- 11) Araki, Mohammad Ali (1415 AH/1994). *Ketāb al-bay'* (Vol. 2). Qom: Ismā'iliyān Institute [in Arabic].
- 12) Bahrani, Yousuf ibn Ahmad (1363 SH/1984). *al-Ḥadā'iq al-nādirah fī aḥkām al-'itrat al-ṭāhirah* (Vols. 22 & 23). Qom: Islamic Publications Office [in Arabic].
- 13) Emami Khwansari, Mohammad (n.d.). *al-Ḥāshiyat al-ūlā 'alā al-Makāsib*. Qom: [n.p.] [in Arabic].
- 14) Emami, Sayyid Hasan (1364 SH/1985). *Ḥoquq-e madanī* [Civil Law]. Tehran: Islamiyah [in Persian].
- 15) Esmaeili, Mohsen, & Shahini, Mohammad Moein (1402 SH/2023). *Mafhūm-šenāsi-ye ḥabs va emkān-sanji-ye šenāsāyi-ye ān beh 'onvān-e 'aqd-e mo'ayyan dar ḥoquq-e Īrān* [Conceptual Analysis of Habs and Feasibility of Its Recognition as a Nominate Contract in Iranian Law]. *Didgah-hay-e Hoquq-e Qazayi* [Judicial Law Views], Vol. 28, No. 101, pp. 1–26 [in Persian].
- 16) Fakhr al-Muhaqqiqin, Mohammad ibn Hasan ibn Yousuf (1378 AH/1958). *Īḍāḥ al-favā'id* (Vol. 2). Qom: Ismā'iliyān Institute [in Arabic].
- 17) Fazel Hindi, Mohammad ibn Hasan (1416 AH/1995). *Kašf al-liṭām va al-ibhām 'an Qavā'id al-aḥkām* (Vol. 7). Qom: Islamic Publications Office of the Society

- of Seminary Teachers of Qom [in Arabic].
- 18) Feyz Kashani, Mohammad ibn Shah Morteza (1395 SH/2016). *Mafātīḥ al-šarā'ī'* (Vol. 2). Tehran: Shahid Motahari University [in Arabic].
 - 19) Feyz Kashani, Mohammad ibn Shah Morteza (1406 AH/1985). *al-Wāfī*. Isfahan: Imam Ali Public Library [in Arabic].
 - 20) Hakim, Mohsen (1390 SH/2011). *Nahj al-faqāhah*. Qom: 22 Bahman [in Arabic].
 - 21) Hashemi, Ahmad Ali, & Taqizadeh, Ebrahim (n.d.). *Ḥoqūq-e madanī (2): ḥoqūq-e amvāl va mālekīyat* [Civil Law (2): Property and Ownership Law]. Tehran: Majd [in Persian].
 - 22) Hilli (Allamah), Hasan ibn Yousuf (1410 AH/1989). *Iršād al-aḥḥān ilā aḥkām al-imān*. Tehran: Ministry of Culture and Islamic Guidance [in Arabic].
 - 23) Hilli (Allamah), Hasan ibn Yousuf (1411 AH/1990). *Tabṣīrat al-muta'allimīn fī aḥkām al-dīn*. Tehran: Ministry of Culture and Islamic Guidance [in Arabic].
 - 24) Hilli (Allamah), Hasan ibn Yousuf (1413 AH/1992a). *Qavā'id al-aḥkām* (Vol. 2). Qom: Islamic Publications Office of the Society of Seminary Teachers of Qom [in Arabic].
 - 25) Hilli (Allamah), Hasan ibn Yousuf (1413 AH/1992b). *Muḥṭalaf al-Šī'ah* (Vol. 6). Qom: Islamic Publications Office of the Society of Seminary Teachers of Qom [in Arabic].
 - 26) Hilli (Allamah), Hasan ibn Yousuf (1414 AH/1993). *Taḍkīrat al-foqahā'* (Vol. 20). Qom: Aal al-Bayt Institute [in Arabic].
 - 27) Hilli (Allamah), Hasan ibn Yousuf (1420 AH/1999). *Taḥrīr al-aḥkām* (Vol. 3). Qom: Imam Sadiq Institute [in Arabic].
 - 28) Hilli (Allamah), Hasan ibn Yousuf (1421 AH/2000a). *Talkīš al-marām fī ma'rīfat al-aḥkām*. Qom: Islamic Propagation Office of Qom Seminary [in Arabic].
 - 29) Hilli (Allamah), Hasan ibn Yousuf (1421 AH/2000b). *Qavā'id al-aḥkām*. Qom: Islamic Publications Office of the Society of Seminary Teachers of Qom [in Arabic].
 - 30) Hilli (Muhaqqiq), Jafar ibn Hasan (1408 AH/1987). *Šarā'ī' al-Eslām* (Vols. 2 & 3). Qom: Ismā'īlīyān Institute [in Arabic].
 - 31) Hosseini Amili, Mohammad Javad ibn Mohammad (1419 AH/1998). *Miftāḥ al-karāmah fī šarḥ Qavā'id al-'Allāmah* (Vols. 14 & 22). Qom: Islamic Publications Office [in Arabic].
 - 32) Jafari Langarudi, Mohammad Jafar (1380 SH/2001). *Dowreh-ye motavasseṭ-e šarḥ-e qānūn-e madanī; ḥoqūq-e amvāl* [Intermediate Course on the Commentary of Civil Code; Property Law]. Tehran: Ganj-e Danesh [in Persian].
 - 33) Jazayeri, Mohammad Jafar (n.d.). *Hudā al-ṭālib ilā šarḥ al-Makāsib* (Vol. 7). [n.p.] [in Arabic].
 - 34) Kalantar, Mohammad (1410 AH/1989). *al-Makāsib* (Vol. 10). Qom: Dar al-Kitab [in Arabic].
 - 35) Katouzian, Nasser (1387 SH/2008). *Qānūn-e madanī dar naẓm-e ḥoqūqī-ye konūnī* [Civil Code in the Current Legal Order]. Tehran: Mizan [in Persian].
 - 36) Katouzian, Nasser (1390 SH/2011). *Dowreh-ye moqaddamātī-ye ḥoqūq-e*

- madanī, amvāl va mālekiyat [Introductory Course of Civil Law, Property and Ownership]. Tehran: Mizan [in Persian].
- 37) Katouzian, Nasser (1397 SH/2018). Dowreh-ye hoqūq-e madanī; 'uqūd-e mo'ayyan [Civil Law Course; Nominate Contracts] (Vols. 1, 3 & 5). Tehran: Ganj-e Danesh [in Persian].
 - 38) Khoei, Abu al-Qasim (1377 AH/1957). Mišbāḥ al-faqāhah. Qom: Dawari [in Arabic].
 - 39) Khomeini, Sayyid Ruhollah (1390 AH/1970). Taḥrīr al-vasīlah (Vol. 2). Najaf: Dar al-Kotob al-Ilmiyah [in Arabic].
 - 40) Khomeini, Sayyid Ruhollah (1434 AH/2012). Ketāb al-bay'. Tehran: Institute for Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works [in Arabic].
 - 41) Kompani, Mohammad Hossein (1427 AH/2006). Ḥāšiyat ketāb al-Makāsib (Vol. 3). Qom: Zawi al-Qurba [in Arabic].
 - 42) Kulayni, Mohammad ibn Ya'qub (1363 SH/1984). al-Kāfi (Vol. 7). Qom: Dar al-Kotob al-Islamiyah [in Arabic].
 - 43) Majlesi, Mohammad Baqir ibn Mohammad Taqi (1363 SH/1984). Mir'āt al-'uqūl fī šarḥ aḳbār Āl al-Rasūl (Vol. 23). Tehran: Dar al-Kotob al-Islamiyah [in Arabic].
 - 44) Majlesi-ye Awwal, Mohammad Taqi ibn Maqṣoud Ali (1406 AH/1985). Rawḍat al-muttaqin fī šarḥ Man lā yaḥḍuruh al-faqīh (Vol. 8). Qom: Kushanpoor Islamic Culture Foundation [in Arabic].
 - 45) Makarem Shirazi, Naser (1432 AH/2010). Anvār al-faqāhah fī aḥkām al-'itrat al-tāhirah (al-Nikāḥ). Qom: Imam Ali ibn Abi Talib Publishing House [in Arabic].
 - 46) Mojahed, Mohammad ibn Ali (n.d.). al-Manāhil. Qom: Aal al-Bayt Institute [in Arabic].
 - 47) Mousavi Amili, Mohammad ibn Hilli (1413 AH/1992). Nihāyat al-marām fī šarḥ Muḳtaṣar Šarā'i' al-Eslām (Vol. 1). Qom: Islamic Publications Office of the Society of Seminary Teachers of Qom [in Arabic].
 - 48) Mousavi Khwansari, Ahmad ibn Yousuf (1405 AH/1984). Jāmi' al-madārik (Vol. 4). Qom: Ismā'iliyān Institute [in Arabic].
 - 49) Mousavi Sabzawari, Abd al-A'la (1413 AH/1992). Muḥaḍḍab al-aḥkām fī bayān al-ḥalāl va al-ḥarām (Vol. 22). Qom: Sayyid Abd al-A'la Sabzawari [in Arabic].
 - 50) Muhaqqiq Sabzawari, Mohammad Baqir ibn Mohammad Mo'men (1423 AH/2002). Kifāyat al-feqh (Vols. 1 & 2). Qom: Islamic Publishing Center [in Arabic].
 - 51) Najafi, Mohammad Hasan ibn Baqir (1421 AH/2000). Javāhir al-kalām fī šarḥ Šarā'i' al-Eslām (Vols. 11, 14 & 15). Beirut: Dar Ihya al-Turath al-Arabi [in Arabic].
 - 52) Naraghi, Molla Ahmad (1417 AH/1996). 'Avā'id al-ayyām. Qom: Islamic Propagation Office [in Arabic].
 - 53) Rafiei, Mohammad Taqi (1378 SH/1999). Moṭāla'eh-ye taṭbiqī-ye ġarar dar mo'āmaleh dar hoqūq-e Eslām va Īrān va konvānsiyūn-e bay'-e beynalmelali [Comparative Study of Gharar in Transaction in Islamic and Iranian Law and

- the United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods]. Qom: Boustān-e Ketāb [in Persian].
- 54) Rahpeyk, Hasan (1387 SH/2008). Ḥoqūq-e madanī 6: 'uqūd-e mo'ayyan 1 [Civil Law 6: Nominate Contracts 1]. Tehran: Khorsandi [in Persian].
 - 55) Rouhani, Sayyid Mohammad Sadiq (1435 AH/2013). Minhāj al-faqāhah (Vol. 4). Qom: Anwar al-Huda [in Arabic].
 - 56) Sadooq, Mohammad ibn Ali ibn Babawayh (1404 AH/1983). Man lā yaḥḍuruh al-faqīh (Vols. 3 & 4). Qom: Islamic Publications Office of the Society of Seminary Teachers of Qom [in Arabic].
 - 57) Sadooq, Mohammad ibn Ali ibn Babawayh (1415 AH/1994). al-Muqni'. Qom: Payam-e Imam Hadi [in Arabic].
 - 58) Safai, Sayyid Hossein (1391 SH/2012). Negāhī digar beh zābeṭeh-ye kefāyat-e 'elm-e ejmālī dar "mowred-e mo'āmaleh": tafsīr-e māddeh-ye 216-e qānūn-e madanī bar mabnā-ye qā'ideh-ye ġarar [Another Look at the Criterion of Sufficiency of General Knowledge in the "Object of Transaction": Interpretation of Article 216 of the Civil Code Based on the Rule of Gharar]. Faslnameh-ye Tahqiqat-e Hoquqi [Law Research Magazine], Vol. 15, No. 59, pp. 41-61 [in Persian].
 - 59) Safai, Sayyid Hossein (1400 SH/2021). Dowreh-ye moqaddamāti-ye ḥoqūq-e madanī; aškāš va amvāl [Introductory Course of Civil Law; Persons and Property] (Vol. 1). Tehran: Mizan [in Persian].
 - 60) Saymari, Mofleh ibn Hasan (1420 AH/1999). Ġāyat al-marām fī šarḥ Šarā'i' al-Eslām (Vol. 2). Beirut: Dar al-Hadi [in Arabic].
 - 61) Seyfi Mazandarani, Ali Akbar (1430 AH/2009). Dalīl Taḥrīr al-vasīlah. Tehran: Institute for Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works [in Arabic].
 - 62) Shahidi, Mehdi (1368 SH/1989). Qodrat bar taslīm-e mowred-e mo'āmaleh [Ability to Deliver the Object of Transaction]. Nashriyeh-ye Kanoon-e Vokala [Bar Association Journal], Nos. 148 & 149, pp. 91-103 [in Persian].
 - 63) Shahidi, Mehdi (1390 SH/2011). 'Uqūd-e mo'ayyan [Nominate Contracts]. Tehran: Majd [in Persian].
 - 64) Shahidi, Mehdi (1397 SH/2018). Šorūṭ-e zemn-e 'aqd [Conditions within Contract]. Tehran: Majd [in Persian].
 - 65) Shahidi, Mehdi (1398 SH/2019). Taškīl-e qarārdādhā va ta'ahhodāt [Formation of Contracts and Obligations]. Tehran: Majd [in Persian].
 - 66) Shahrudi, Sayyid Ali (n.d.). Muḥāḍarāt fī al-feqh al-Ja'fari. Qom: Dar al-Kitāb al-Islami [in Arabic].
 - 67) Siyuri, Miqdād ibn Abdallah (1404 AH/1983). al-Tanqīḥ al-rā'i' li-muḥtaṣar al-Šarā'i' (Vols. 2 & 3). Qom: Grand Ayatollah Mar'ashi Najafi Library [in Arabic].
 - 68) Soltani Fard, Javad, & Mohammadi, Ahmad (1403 SH/2024). Kāvešī now dar gostareh-ye mafhūmī-ye qā'ideh-ye "nafy-e ġarar" va enṭebāq-sanjī-ye qarīd va forūš-e "arz-hā-ye ramzpāyeh" bā ān [A New Exploration in the Conceptual Scope of the Principle of "Prohibition of Gharar (Risk)" and Its Applicability to the Buying and Selling of "Cryptocurrencies" from the Perspective of Islamic

- Law]. Pazhouheshnameh-ye Hoquq-e Eslami [Journal of Islamic Law Research], Vol. 25, No. 4, pp. 837-882. doi: 10.30497/law.2024.245837.3494 [in Persian].
- 69) Subhani Tabrizi, Jafar (1438 AH/2016). Aḥkām al-waqf fi al-šarī'at al-garrā'. Qom: Imam Sadiq Institute [in Arabic].
- 70) Tabatabai Karbalai, Ali ibn Mohammad (1404 AH/1983). Riyāḍ al-masā'il (Vol. 10). Qom: Aal al-Bayt Institute [in Arabic].
- 71) Tabrizi, Javad ibn Ali (1416 AH/1995). Iršād al-ṭālib (Vol. 4). Qom: Ismā'iliyān Institute [in Arabic].
- 72) Tusi, Mohammad ibn Hasan (1363 SH/1984). al-Istibṣār fīmā uḡtulifa min al-aḡbār (Vol. 4). Tehran: Dar al-Kotob al-Islamiyah [in Arabic].
- 73) Tusi, Mohammad ibn Hasan (1387 AH/1967). al-Mabsūṭ fi feqh al-Emāmīyah. Tehran: Al-Maktabah al-Murtadaviyah [in Arabic].
- 74) Tusi, Mohammad ibn Hasan (1400 AH/1980). al-Nihāyah. Beirut: Dar al-Kitab al-Arabi [in Arabic].
- 75) Tusi, Mohammad ibn Hasan (1407 AH/1986). Tahḍīb al-aḡkām (Vol. 9). Qom: Dar al-Kotob al-Islamiyah [in Arabic].
- 76) Tustari, Sheikh Asadollah (n.d.). Muqābis al-anwār va nafā'is al-asrār. Qom: Aal al-Bayt Institute [in Arabic].