

انتقال اوراق منفعت در بازارهای مالی: نقدها و ارائه راهکارهایی نوین با ذکر آرای فقهی امام خمینی (س)

معصومه مظاهری^۱

اعظم لشگری یونسی^۲

چکیده: پس از حذف اوراق بهادار قرضه که به علت ماهیت ربوی از سیستم اقتصادی کشورهای اسلامی کنار گذاشته شد، صاحب‌نظران حوزه اقتصاد اسلامی بر آن شدند تا با بررسی ابزارهای نوین اسلامی که بر پایه عقود شرعی بنا نهاده شده‌اند خلأ ناشی از حذف این اوراق را پر نمایند. اوراق منفعت از جمله ابزارهای نوینی است که هم‌اکنون مرحله شناخت و ارزیابی را سپری می‌کند. اوراق منفعت که در حقیقت گواهی دال بر انتقال خدمات و منافع آتی یک دارایی بادوام است، قابلیت دارد تا با انتقال منافع یا خدمات آتی دارایی‌های بادوام نقش بی‌بدیلی در به‌کارگیری ظرفیت اقتصادی صاحبان دارایی‌های بادوام بازی کند. مقاله پیش رو ضمن معرفی این ابزار نوین به نحوه انتقال آن در بازارهای مالی که بی‌شک از مهم‌ترین اهداف دارندگان اوراق بهادار است اشاره می‌نماید تا ضمن بیان راه‌های شرعی انتقال این اوراق و ارائه راهکار به‌نقد برخی از شیوه‌های ارائه‌شده از سوی صاحب‌نظران این حوزه بپردازد.

کلیدواژه‌ها: اوراق منفعت، ابزارهای مالی نوین، اجاره اوراق منفعت، بیع اوراق منفعت، انتقال اوراق منفعت، صلح اوراق منفعت.

۱. استادیار دانشگاه شهید مطهری، تهران، ایران. (نویسنده مسئول) Email: Mmzi5678@yahoo.com

۲. دانشجوی دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی و اندیشه‌های امام خمینی، پژوهشکده امام خمینی (س) و انقلاب اسلامی، تهران، ایران. Email: alashgary.yoonsy@gmail.com

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۴/۲۵ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۶/۱۵

پژوهشنامه متین/سال بیستم/شماره هشتاد و یک/زمستان ۱۳۹۷/صص ۱۴۱-۱۱۵

مقدمه

با گسترش جوامع بشری، پیشرفت چشمگیر علم و امکانات، سبک زندگی بشر تغییر نموده است. به گونه‌ای که تقاضای جوامع برای عرضه فراگیر تسهیلات و امکانات در همه ابعاد هرروزه رو به افزایش است، از این رو دولت‌ها در مسیر برآوردن توقعات افراد جامعه نیازمند برنامه‌ریزی دقیق در همه ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی می‌باشند و با کوچک‌ترین اهمالی با غلبه تفکر کشورهای بیگانه در ابعاد مختلف مواجه خواهند شد.

نفوذ ابزارهای مالی متعارف در برآوردن نیاز جوامع کشورهای اسلامی با وجود مغایرت‌های مبنایی با آموزه‌های دینی آن‌ها، از این دست محسوب می‌شود. اوراق قرضه که به‌عنوان مهم‌ترین ابزار مالی متعارف محسوب می‌شود، مبتنی بر قرض به شرط زیاده است. این در حالی است که این نحوه استقرار موجب ربای قرضی است که حرام و از مذموم‌ترین اعمال در دین اسلام شمرده می‌شود.

کشورمان نیز از این امر مستثنا نبوده و در خلال سال‌های ۱۳۲۰-۱۳۵۸ به دفعات اقدام به انتشار این اوراق نمود، تا اینکه پس از پیروزی انقلاب اسلامی و اصلاح قوانین بر مبنای آموزه‌های دین اسلام انتشار اوراق مزبور ممنوع شد و ایده انتشار اوراق بهادار اسلامی که مبتنی بر عقود تأییدشده از سوی شریعتند، به‌عنوان ابزارهای مالی جدید در تأمین سرمایه پروژه‌ها و فعالیت اقتصادی بزرگ داده شد و پس از چندی با تصویب قوانینی برخی از انواع این اوراق منتشر شد. این اوراق علاوه بر تأمین سرمایه فعالیت‌های اقتصادی، مدیریت نقدینگی و توزیع عادلانه ثروت موجب ارتباط بین صاحبان وجوه و سرمایه و فعالان اقتصادی برخوردار از دانش و تجربه می‌گردند؛ بنابراین هراندازه ابزارهای مالی دارای تنوع بیشتری باشند که پاسخ‌گوی اهداف و سلیقه‌های متنوع صاحبان سرمایه و فعالان اقتصادی باشند، موجب مشارکت هرچه بیشتر افراد و پویایی نظام اقتصاد اسلامی می‌گردد؛ بنابراین مطالعه و بررسی در کشف و تشریح ابزارهای نوین مالی که بتوانند علاوه بر رعایت موازین شریعت با جذب سرمایه‌های خرد منجر به تولید طرح‌های مولد گردد، از سوی محققین امری ضروری است.

به همین منظور، پژوهش پیش رو با انگیزه کمک به گسترش ابزارهای نوین اسلامی، در نظر دارد تا به بررسی فقهی و حقوقی یکی از انواع ابزارهای جدید مالی به نام اوراق منفعت که تاکنون به علت عدم شناخت کافی از کارآیی و ظرفیت آن، منتشر نشده و همچنان در مرحله ایده باقی‌مانده است، بپردازد. این تحقیق در نظر دارد تا ضمن تعریف ماهیت این اوراق و شاخصه‌های اوراق مذکور امکان‌سنجی انتقال این اوراق را در بازارهای مالی بررسی نموده و

راه کارهای نوینی را در این زمینه ارائه دهد.

اوراق بهادار منفعت

در اصطلاح اسناد مالی بهاداری هستند که بیانگر مالکیت دارنده آن بر مقدار معین خدمات یا منافع آینده از یک دارایی بادوام است که در ازای پرداخت مبلغ معینی به وی منتقل شده است (موسویان ۱۳۸۶: ۳۶۷).

درواقع اوراق منفعت، دال بر گواهی یا وثیقه‌ای است که بیانگر مالکیت مقدار کاملاً معین منافع یا خدمات آینده از یک تسهیلات عمومی است و در ازای مبلغ معینی به متقاضیان منتقل می‌شود (حبیبیان نقیبی بی تا: ۷).

شاخصه‌های اوراق منفعت

۱) این اوراق سند مکتوبی هستند که دربردارنده و گواهی حق صاحب آن بر حق مندرج در آن است.

۲) میزان و چگونگی این منافع و خدمات با توصیف جزئیات با برطرف نمودن شبهه و جهل طرفین باید به‌طور دقیق در این اوراقی که به‌مثابه سند انتقال این دارایی است ذکر شده باشد (حبیبیان نقیبی بی تا: ۷).

۳) آنچه به‌واسطه این اوراق مبادله می‌گردد خدمات و منافع آینده یک دارایی است و خدمات و منافع حاضر دارایی‌ها، عموماً به‌واسطه عقد اجاره متداول منتقل گردیده و نیازی به انتشار اوراق بهادار نیست.

۴) این اوراق تنها بیانگر مالکیت دارنده آن بر خدمات یا منافع یک دارایی بادوام است و مالکیت عین این دارایی به‌واسطه این اوراق منتقل نمی‌گردد.

۵) ماهیت دارایی که خدمات و منافع آن به‌واسطه انتشار این اوراق عرضه می‌گردد، تنها به دارایی‌های بادوام اختصاص داشته و دارایی‌هایی که با بهره‌برداری از منافع و خدمات آن‌ها، مستهلک شده و رو به اضمحلال می‌رود نمی‌تواند به‌عنوان دارایی پایه در این مبادله استفاده شود.

۶) وجود دارایی پایه حین انتشار اوراق ضروری نیست، بنابراین عرضه خدمات و منافع دارایی‌های موجود و نیز دارایی‌هایی که در آینده تولید می‌شود از طریق این اوراق بلاشکال است (اقبال و خان ۱۳۸۸: ۷۴).

۷) میزان مبلغی که خریدار این اوراق موظف به پرداخت آن است به عنوان یکی از عوضین، باید به طور کامل و دقیق تعیین گردد. هر چند ذکر این مبلغ روی اوراق لازم نیست (حبیبیان نقیبی بی تا: ۷).
 ۸) آنجا که زمان تحویل این تسهیلات ارتباط مستقیم با ارزش اوراق داشته و هر چند زمان تحویل این منافع و خدمات کوتاه تر باشد بر ارزش این اوراق افزوده می گردد، بدیهی است تعیین زمان تحویل این منافع و خدمات ضروری می نماید. این قاعده که مشهور فقهای اسلامی بدان اشاره کرده اند که «للأجل قسط من الثمن» (موسوی بجنوردی ۱۴۱۹ ج ۵: ۱۰۵). مؤید همین نکته است و شاید بتوان ادعا کرد عدم تعیین زمان تحویل منافع و خدمات موجب جهل طرفین به عوض و غرری شدن معامله و نهایتاً بطلان معامله می گردد.

جایگاه اوراق منفعت

اوراق منفعت از جمله اوراق بهادار اسلامی (صکوک) است. اوراق بهادار اسلامی از ابزارهای تأمین مالی جدیدی بشمار می آیند که باهدف جایگزینی اوراق بهادار متعارف (ربوی) طراحی شده اند.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی، انتشار برخی از اوراق بهادار متعارف به دلیل مغایرت با شرع مقدس متوقف گردید و به همین دلیل کشورهای اسلامی در پی یافتن منابع لازم برای پروژه های تولیدی، خدماتی و طرح های زیربنایی به مطالعات گسترده ای دست زدند. ایده انتشار صکوک یکی از برجسته ترین نتایج این مطالعات بود. محققین در پی طراحی اوراقی بودند که در ضمن رعایت معیارهای شرعی بر پایه عقود متداول، بتوانند منابع مالی مناسبی را برای فعالیت های اقتصادی فراهم آورند. این مطالعات گسترده منجر به کشف و طراحی اوراق بهادار اسلامی متعددی گردید که اوراق بهادار منفعت از جمله آنهاست.

اوراق منفعت در زمره ابزارهای مالی انتفاعی با سود متغیر جای دارد؛ ابزارهای مالی اسلامی جدید در یک دسته بندی کلی به سه گروه تقسیم می شوند (موسویان ۱۳۸۶: ۷۲):

۱. ابزارهای مالی غیرانتفاعی همچون اوراق وقف و اوراق قرض الحسنه؛

۲. ابزارهای مالی انتفاعی با نرخ های سود معین؛

۳. ابزارهای مالی انتفاعی با بازدهی انتظاری.

مهم ترین عاملی که پس از شناخت ضرورت وجود ابزارهای مالی جدید و ورود آنها در میان سایر ابزارها، در میزان کارآیی و موفقیت اوراق مزبور در میان سایر نهادهای مشابه، بسیار مهم و اساسی است، قابلیت انتقال آنها در بازارهای مالی است. تمام افرادی که با خرید اوراق

بهادار انتفاعی، اقدام به فعالیت در عرصه اقتصاد می‌نمایند، در پی کسب سود هستند و این مهم با قابلیت نقد شوندگی این اوراق در بازارهای ثانویه ارتباطی مستقیم دارد. ابزارهای جدید مالی لزوماً باید در قالبی مشروع در بازارهای مالی انتقال یابند از این رو در ادامه، به بررسی نحوه انتقال اوراق منفعت در بازارهای مالی پرداخته شده است؛ که در ابتدا به نحوه انتقال اوراق منفعت در بازارهای اولیه و سپس به بررسی، نقد و ارائه راهکارهایی در ارتباط با نحوه انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه اشاره شده است.

انتقال اوراق منفعت در بازارهای اولیه

پس از طی مراحل قانونی و کسب مجوزهای لازم اوراق بهادار منتشر و در بازارهای اولیه عرضه می‌شوند. برای انتقال اوراق منفعت در بازارهای اولیه، استفاده سه عقد شرعی اجاره، بیع سلف و صلح پیشنهاد شده است.

الف) انتقال اوراق منفعت در بازارهای اولیه در قالب بیع سلف

مطابق با متون فقهی، بیع سلف یکی از اقسام بیع است که در آن فروشنده متعهد به تحویل کالا در زمان معینی از آینده در برابر ثمن حال است (امام خمینی ۱۴۲۱ ج ۱ و ۲: ۴۲۴؛ محقق حلی ۱۴۱۸ ج ۱: ۱۱۶). وجود عنصر مشترک «تحویل دارایی تعهد شده در زمان آینده» در ساختار بیع سلف و اوراق منفعت موجب گردیده تا در نگاه اول، انتقال اوراق منفعت در قالب بیع سلف، به عنوان یکی از راهکارهای انتقال این اوراق به ذهن تبادر کند؛ بدین صورت که دارندگان اوراق منفعت با پرداخت نقدی مبلغ اسمی اوراق منفعت، منافع و خدمات آینده توصیف شده در اوراق را پیش خرید نمایند. اساسی‌ترین مشکلی که در این نحو انتقال به چشم می‌خورد، در تعریف بیع نهفته است؛ از نظر مشهور فقهای شیعه، قرارداد بیع به انتقال مالکیت اعیان اختصاص دارد و شامل انتقال مالکیت منافع نمی‌شود (امام خمینی ۱۴۲۱ ج ۱ و ۲: ۴۰۲؛ انصاری ۱۴۱۵ ج ۳: ۱۵) در حالی که در انتقال اولیه این اوراق، منافع و خدمات آینده یک دارایی منتقل می‌شود، مگر آنکه در تعریف بیع به نظر شاذ برخی از فقها که بیع را اعم از انتقال اعیان و منافع می‌دانند، تمسک کنیم (علامه حلی بی تا: ۲۹۰) با وجود عقد اجاره که راه‌حلی بدون معارض برای انتقال اولیه این اوراق است، تمسک به چنین توجیهاتی ضروری به نظر نمی‌رسد.

اشکال دیگری که در انتقال این اوراق در قالب بیع سلف به چشم می‌خورد، مربوط به انتقال ثانویه این اوراق است. در واقع در صورتی که اوراق مذکور در انتقال اولیه از قواعد بیع

سلف پیروی کنند، قبل از سررسید اوراق نمی‌توان آن‌ها را در بازارهای ثانویه منتقل نمود؛ با این توضیح که طبق نظر فقهای امامیه، فروش مبیع در بیع سلم تنها پس از حلول زمان تحویل مبیع جایز است.

شرط مذکور موجب می‌شود، قابلیت فروش اوراق منفعت در بازارهای ثانویه که لزوماً باید قبل از سررسید استیفا منافع و خدمات صورت‌پذیرد از بین رفته و کارآیی این اوراق را به مقدار قابل توجهی کاهش دهد.

ب) انتقال اوراق منفعت در بازارهای اولیه در قالب عقد اجاره

اجاره عقدی است که به موجب آن منافع در برابر عوضی معلوم و معین منتقل می‌گردد. از آنجا که ناشر اوراق منفعت نیز گواهی مبنی بر انتقال منافع و خدمات آینده یک دارایی بادوام را عرضه می‌کند، می‌تواند این اوراق را در قالب عقد اجاره منتقل کند. در این راستا توجه به نکات زیر که مؤید چنین انتقالی است، خالی از فایده نیست.

با تتبع در آرای فقهای شیعه، این نتیجه حاصل می‌شود که:

- عقد اجاره منحصر به انتقال منافع موجود نیست و می‌توان مالکیت منفعی که در آینده نیز حاصل می‌شود، در قالب عقد اجاره منتقل نمود (علامه حلی ۱۴۲۰ ج ۳: ۶۵).
- انتقال خدمات آینده یک دارایی در قالب عقد اجاره، عملی بلاشکال است.
- عقد اجاره به حسب عین مستأجره به دو نوع اجاره اعیان و اجاره اعمال تقسیم می‌شود (امام خمینی ۱۴۲۱ ج ۱ و ۲: ۴۴۶).

ج) انتقال اوراق منفعت در بازارهای اولیه در قالب قرارداد صلح

از نظر فقهای امامیه عقد صلح از جمله عقود مستقل پرفایده‌ای است که می‌تواند دارای ویژگی‌ها و فواید هر یک از عقود بوده و خالی از محدودیت‌های مختص آن‌ها در محدوده تراضی طرفین باشد (قطان حلی ۱۴۲۴ ج ۱: ۳۱۷). ماده ۷۵۸ قانون مدنی کشورمان به همین نکته اشاره دارد: «صلح در مقام معاملات، هر چند نتیجه معامله‌ای را که به جای آن واقع شده است می‌دهد، لیکن شرایط و احکام خاصه آن معامله را ندارد؛ بنابراین اگر مورد صلح عین باشد در مقابل عوض، نتیجه آن همان نتیجه بیع خواهد بود، بدون اینکه شرایط و احکام خاصه بیع در آن حاکم باشد.» البته دامنه تراضی طرفین تا حدی می‌تواند گسترده شود که منجر به تحلیل حرام یا تحریم حلالی نگردد (فیض کاشانی بی تا ج ۳: ۱۲۰؛ ماده ۷۵۴ قانون مدنی ایران). ناشر اوراق منفعت می‌تواند این

اوراق را در قالب عقد صلح به متقاضیان واگذار نماید. وصف منافع و خدمات آینده‌ای که ارائه خواهد شد، زمان تحویل منافع یا خدمات و سایر ویژگی‌های این اوراق از مفاد تراضی طرفین محسوب می‌گردد.

آنچه موجب گشته تا با وجود عقد اجاره، عقد صلح نیز به‌عنوان یکی دیگر از راه‌های انتقال اوراق بررسی گردد، وجود برخی اشکالاتی است که به انتقال ثانویه اوراق منفعت در صورتی که انتقال اولیه آن‌ها مبتنی بر عقد اجاره باشد وارد شده است، که در مباحث آینده به آن پرداخته خواهد شد.

انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه

پس از انتشار اوراق منفعت به وسیله ناشر و عرضه آن به متقاضیان، دارندگان این اوراق مخیرند با نگهداری اوراق از منافع یا خدمات ارائه‌شده در ضمن آن‌ها در سررسید بهره‌مند گشته یا در صورت تمایل به واگذاری این اوراق آن‌ها را در بازارهای ثانویه در قالب عقود شرعی منتقل نمایند.

الف) انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه در قالب عقد اجاره

دارنده این اوراق، در صورت تمایل به انتقال آن در واقع اقدام به انتقال خدمات یا منافع توصیف‌شده در این اوراق نموده است. از آنجا که مالکان اوراق بهادار از جمله اوراق منفعت بیش از آنکه با هدف استفاده شخصی در خرید این اوراق مشارکت نمایند با هدف سرمایه‌گذاری و کسب سود اقدام به شرکت در چنین طرح‌هایی می‌نمایند و به‌طور طبیعی به انتقال اوراق مذکور در بازارهای ثانویه باقیمتی بیش از مبلغ اسمی اوراق چشم دوخته‌اند تا بدین ترتیب به سود مورد انتظار دست یابند؛ اما ممکن است با پدید آمدن شرایط خاصی چون رکود بازار، افت قیمت دارایی که اوراق مبتنی بر آن منتشر شده، نیاز دارنده اوراق به نقدینگی و عواملی از این دست، دارنده اوراق مجبور به انتقال آن‌ها با قیمتی برابر و حتی کمتر از مبلغ اسمی اوراق گردد.

از طرفی مالک اوراق منفعت تنها مالکیت منافع و خدمات را داراست، بدون اینکه مالکیت عین را در دست داشته باشد. همچنان که گذشت مالکیت منافع در وهله اول و پس از انتشار، ممکن است در قالب عقد اجاره یا عقد صلح به دارندگان آن منتقل گردد. با توجه به متون فقهی حتی اگر مالکیت منافع مذکور از طریق عقد اجاره به دارندگان منتقل شده باشد، آن‌ها به‌موجب حق مالکیتی که دارا هستند، مجاز به انتقال مجدد این اوراق در قالب عقد اجاره ثانویه می‌باشند، مگر آنکه خلاف آن شرط شده باشد، یعنی موجد با گذاردن قید مباشرت در بهره‌برداری از

منافع، حق مستأجر را در انتقال مجدد آن محدود کرده باشد (امام خمینی ۱۴۲۱ ج ۲ و ۱: ۴۵۳؛ شهید اول ۱۴۱۰: ۱۵۵). (که البته این شرط در رابطه با اوراق منفعت به علت از بین بردن بازار ثانویه و کاهش کارایی این اوراق امری نامعقول و نادر است).

دارنده اوراق که به موجب عقد اجاره مالک آن‌ها گردیده در نقش مستأجر می‌تواند منافع را به همان صورت اولیه و بدون تغییر به متقاضی ثانویه منتقل نماید و پس از افزودن تسهیلات یا ایجاد تغییراتی به واگذاری آن‌ها اقدام نماید.

با جمع‌بندی تمام احتمالات مذکور، در انتقال ثانویه اوراق منفعت حالت‌های زیر قابل ترسیم و بررسی است:

انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه در قالب عقد اجاره

انتقال اولیه در قالب عقد صلح

انتقال ثانویه در قالب عقد اجاره و با تغییر در عین مستأجره به قیمت:

۱. کمتر از مبلغ اسمی اوراق منفعت

۲. برابر با مبلغ اسمی اوراق منفعت

۳. بیش از مبلغ اسمی اوراق منفعت

انتقال ثانویه اوراق در قالب عقد اجاره بدون تغییر در عین مستأجره به قیمت:

۴. کمتر از مبلغ اسمی اوراق منفعت

۵. برابر با مبلغ اسمی اوراق منفعت

۶. بیش از مبلغ اسمی اوراق منفعت

انتقال اولیه در قالب قرارداد اجاره

انتقال ثانویه اوراق در قالب عقد اجاره و با تغییر در عین مستأجره به قیمت:

۷. کمتر از مبلغ اسمی اوراق منفعت

۸. برابر با مبلغ اسمی اوراق منفعت

۹. بیش از مبلغ اسمی اوراق منفعت

انتقال ثانویه اوراق در قالب عقد اجاره و بدون تغییرات در عین مستأجره به قیمت:

۱۰. کمتر از مبلغ اسمی اوراق منفعت

۱۱. برابر با مبلغ اسمی اوراق منفعت

۱۲. بیش از مبلغ اسمی اوراق منفعت

در صورتی که اوراق منفعت در بازارهای اولیه در قالب عقد صلح منتقل شده باشد، هیچ محدودیتی از نظر شرع در افزایش، کاهش یا برابری قیمت ثانویه این اوراق نسبت به قیمت انتقال اولیه وجود نخواهد داشت (چه تغییری در آن حاصل شده باشد یا بدون تغییر منتقل شود) (صور ۱-۶).

در صورتی که انتقال اولیه اوراق در قالب عقد اجاره صورت گرفته باشد و دارنده اوراق (مستأجر) با ایجاد تغییراتی در عین مستأجره که موجب افزایش رغبت متقاضیان به تملک منافع گردد، اقدام به اجاره دادن آن‌ها به بیشتر، کمتر یا برابر مبلغ اجاره‌بها اول نماید مطلقاً اشکالی ندارد (امام خمینی ۱۴۲۱ ج ۱ و ۲: ۴۵۳؛ محقق حلی ۱۴۱۲ ج ۲: ۲۷۶) (صور ۷ و ۸ و ۹).

در صورتی که مستأجر قصد داشته باشد بدون ایجاد تغییر در عین مستأجره در پی قرارداد دومی، منافع تحت مالکیت خود را منتقل کند، در دو صورت که اجاره‌بها دوم کمتر یا برابر مبلغ اجاره‌بها اول باشد، شرعاً اشکالی پیش نمی‌آید (شیخ صدوق ۱۴۱۵ ج ۳: ۲۴۸) (صور ۱۱ و ۱۲). محل اشکال جایی است که مستأجر بخواهد بدون ایجاد تغییر، منافع را با عقد اجاره دومی به مبلغ بیشتر از مال‌الاجاره اول به دیگری منتقل نماید. فرضی که انتقال ثانویه اوراق منفعت به‌عنوان یک ابزار مالی جهت توسعه اقتصادی در آن کارآیی می‌یابد.

متداول‌ترین عقدی که برای انتقال این اوراق در بازارهای ثانویه به نظر می‌رسد، عقد اجاره است که دارندگان اوراق به‌عنوان مالک این تسهیلات اغلب قبل از سررسید اوراق و زمان تحویل منافع و خدمات از طریق نهاد واسط اقدام به انتقال آن‌ها در بازارهای ثانویه می‌نمایند؛ یعنی عملاً هنوز منافع و خدماتی را دریافت نکرده‌اند تا با ایجاد تغییراتی موجب افزوده شدن ارزش آن و متعاقباً افزایش تمایل و رغبت مشتریان برای خرید آن اوراق با مبلغی بالاتر گردند. از طرفی هدف از خرید این اوراق و انتقال مجدد آن در بازارهای سرمایه کسب سود و سرمایه‌گذاری است، همان‌طور که این اوراق در زمره ابزارهای مالی انتفاعی قرار دارد؛ بنابراین انتظار عرضه این اوراق در بازارهای ثانویه با قیمتی بیش از مبلغ اسمی اوراق از سوی دارندگان آن امری قابل پیش‌بینی است.

در بررسی احادیث مرتبط با این فرض، به روایات متعددی برخورد می‌کنیم که با دقت در مفاد روایات مزبور درمی‌یابیم که به‌سادگی نمی‌توان حکم مشروعیت این قسم را تجویز نمود، در ذیل به بررسی مشروح این روایات پرداخته‌شده:

(۱) بررسی روایات در مورد اجاره عین مستأجره از طرف مستأجر:

در بررسی روایات مرتبط، به سه دسته اصلی روایات برخورد می‌کنیم که عبارتند از:

دسته اول: روایاتی که با تصریح به مواردی خاص، اجاره عین مستأجره را به مبلغی بیش از

اجاره‌بهای اول (بدون ایجاد تغییر در عین مستأجره) در آن موارد را رد می‌کنند:

در این روایات به چند مورد اشاره شده است: حانوت (دکان)، اجیر، بیت، دار، سفینه، ارض، ریحی (آسیاب)؛ اما با تأمل در روایات وارده درمی‌یابیم سیاق تمامی آن‌ها یکسان نیست و شاید بتوان برخی از آن‌ها را از حکم حرمت جدا کرده و به کراهت حمل کرد.

(الف) در مورد حانوت، بیت و اجیر سه روایت از ابی‌الریبع شامی، ابی‌مغراء و ابراهیم بن المثنی وارد شده است که بدون شك^۱ ظهور در حرمت (در برابر کراهت) دارد:

- ابراهیم بن مثنی از ابی‌عبدالله^(ع) روایت می‌کند که او شنید مورد مردی را که زمینی را اجاره می‌کند و سپس آن را به بیشتر از آنچه اجاره کرده، اجاره می‌دهد. که فرمود اشکالی ندارد. همانا زمین مانند بیت و اجیر نیست، همانا فضل و زیادی در بیت حرام است و زیادی در اجیر حرام است (شیخ طوسی ۱۳۹۰ ج ۳: ۱۲۹).

- از ابی‌عبدالله^(ع) روایت می‌کند در مورد مردی که زمینی را اجاره می‌کند و سپس آن را به بیشتر از آنچه اجاره کرده، اجاره می‌دهد که فرمودند: شکی نیست که این مانند حانوت و اجیر نیست، فضل در حانوت و الاجیر حرام است (شیخ صدوق ۱۴۱۵: ۳۸۹).

(ب) در مورد «سفینه» تنها یک روایت از اسحاق بن عمار وارد شده است:

روایت اسحاق بن عمار از جعفر از پدرش که پدرش می‌گوید: اشکالی ندارد مردی خانه یا کشتی یا زمینی اجاره کند و سپس آن را به بیشتر از آنچه اجاره کرده اجاره دهد، اگر اصلاحی در آن ایجاد کند (حر عاملی ۱۴۰۹ ج ۱۹: ۱۰۱).

(ج) در مورد زمین روایات زیادی وارد شده که خود این روایات به سه گروه تقسیم می‌شوند:

گروه اول: روایاتی که به صورت مطلق حکم به جواز اجاره زمین به اکثر از مال‌الاجاره اول داده‌اند:

- ابراهیم بن مثنی از ابی‌عبدالله^(ع) روایت می‌کند که او شنید مورد مردی را که زمینی را اجاره می‌کند و سپس آن را به بیشتر از آنچه اجاره کرده، اجاره می‌دهد. که فرمود اشکالی

۱. به قرینه آیات قرآنی «وَحَرَّمَ الرِّبَا» (بقره: ۲۷۵) و «حُرِّمَتْ عَلَيْكُمْ الْمَيْتَةُ» (مانده: ۳) که از لفظ حرام استفاده نموده و بی‌شک مقصودشان حکم تکلیفی حرمت در برابر کراهت است، درمی‌یابیم که روایات مزبور نیز ظهور در حرمت تکلیفی (در برابر کراهت) دارد.

ندارد. همانا زمین مانند بیت و اجیر نیست، همانا فضل و زیادی در بیت و در اجیر حرام است (حر عاملی ۱۴۰۹ ج ۱۹: ۱۲۶).

گروه دوم: روایاتی که اجاره زمین به بیش از مال الاجاره اول را منع کرده‌اند؛ ولی مزارعه به اکثر از مبلغ اول را تجویز نموده‌اند.

- از حلبی نقل شده: به ابی عبدالله علیه السلام گفتم: آیا می‌توانم زمینی را در برابر یک سوم یا یک چهارم محصول آن قبول کنم و در برابر نیمی از محصول آن بدهم؟ معصوم فرمود: اشکال ندارد. گفتم: می‌توانم به هزار درهم بگیرم و به دو هزار درهم بدهم؟ فرمود: جایز نیست. گفتم: چطور اولی جایز است و دومی جایز نیست؟ فرمود: به خاطر اینکه این مضمون (نقدین) است ولی آن مضمون نیست (بحرانی ۱۴۰۵ ج ۲۱: ۱۹۵).

گروه سوم: روایاتی که حکم به عدم جواز اجاره و مزارعه به اکثر از مال الاجاره را داده‌اند. به نظر می‌رسد برای جمع بین این سه دسته از روایات، بهترین راه، حمل اخبار منع بر کراهت است؛ زیرا از طرفی نمی‌توان اخبار جواز را مقید به صورتی کرد که مستأجر با ایجاد تغییر در عین مستأجره اقدام به اجاره به اکثر از مال الاجاره کرده و معصوم تنها در این صورت حکم به جواز این اجاره نموده، چراکه در این صورت تمایز بین «ارض» و «حانوت»، «اجیر» و «بیت» در روایاتی که پیش از این در حرمت «حانوت، اجیر، بیت» بیان شد، منطقی به نظر نمی‌رسد؛ زیرا در این موارد هم مستأجر می‌تواند با اصلاح عین مستأجره آن را به مبلغی بیش از اجاره‌بهای اول اجاره دهد.

همچنین نمی‌توان حکم جواز را به حالت مزارعه مقید کرد؛ چراکه این استنباط مخالف روایات صریحی است که در دسته اول روایات وارده در باب زمین، به صورت مطلق حکم به جواز نموده‌اند؛ بنابراین به نظر می‌رسد بهترین راه حمل روایات منع بر کراهت است. (د) در مورد «رحی» به معنای آسیاب نیز دو روایت از ابی بصیر و حسن بن خالد با مضمون واحد وارد شده:

- سلیمان بن خالد گوید: امام صادق علیه السلام فرمود: من مکروه می‌دارم که آسیابی را اجاره کنم و به بیش از مبلغش به دیگری واگذارم مگر آنکه در آن تعمیری کرده باشم یا غرامتی و ضرری متحمل شده باشم (شیخ صدوق ۱۴۱۵ ج ۴: ۳۱۹).

لفظ «کراهت» وارد شده در این روایات اگرچه در معنای حکم تکلیفی کراهت در برابر حرمت متعین نشده، ولی بر حکم تکلیفی حرمت نیز دلالت ندارد، اما قدر متیقن از آن همان حکم کراهت است (کمپانی اصفهانی ۱۴۰۹: ۳).

در روایات قسمت «الف» معصوم به صراحت، زیادی مال الاجاره دوم را در بیت، حانوت و اجیر ممنوع کرده و با آوردن لفظ «حرام» جای هیچ گونه شبهه و حمل بر خلافی باقی نگذاشته؛ اما با دقت نظر در گروه «ب» و «ج» با دو نوع عبارت مواجه می‌شویم: معصوم یکبار در مورد «ارض، دار و سفینه» «لا بأس» را به ایجاد تغییر مثبت در عین مستأجره مشروط کرده است که با استفاده از مفهوم شرط (مظفر ۱۳۷۵ ج ۱: ۱۱۹) درمی‌یابیم، در صورتی که مستأجر تغییری در عین مستأجره ندهد و آن را به همان صورت اول و بدون تغییر اجاره دهد، این انتقال با «بأس»، یعنی مشکل روبه‌روست، از سوی دیگر در گروه «ج» روایاتی که در مورد زمین آمده، حکم به جواز (کراهت) این نوع از اجاره داده است؛ در این صورت، از آنجا که در روایت مذکور یک حکم برای سفینه، ارض و دار آمده، به دلیل وحدت سیاق، حکم انتقال سفینه و دار هم بدون ایجاد تغییر در عین مستأجره به کراهت حمل خواهد داشت.

بنابراین اجاره عین مستأجره به بهایی بیش از مال الاجاره اول در صورتی که عین مستأجره «بیت، حانوت و اجیر» باشد به نص صریح روایات حرام است. و در دار، سفینه، ارض و رحی مکروه است.

البته برخی به دلیل وجود صحیحه حلبی در مورد منع اجاره دار به اکثر از مال الاجاره اول، حکم آن را به حکم بیت، حانوت و اجیر ملحق کرده‌اند (حرعاملی ۱۴۰۹ ج ۱۹: ۱۰۱).

دسته دوم: روایاتی که تقطیع عین مستأجره و بهره‌مندی مستأجر از بخشی از آن و اجاره باقی‌مانده را به بهای مال الاجاره اول و یا کمتر تجویز کرده‌اند:

- اگر شخصی خانه‌ای را به ده درهم اجاره کند و از دوسوم آن خود استفاده کند و یک‌سوم آن را به دیگری به همان ده درهم اجاره دهد اشکال ندارد، لکن آن را به بیش از آنچه اجاره کرده نمی‌تواند اجاره دهد (شیخ صدوق ۱۴۱۵ ج ۳: ۲۴۸).

دسته سوم: این دسته از روایات به مواردی مربوط می‌شود که معصوم اجاره عین مستأجره را به مال الاجاره بیشتر از مال الاجاره اول، در صورتی که هر دو اجاره‌بها جزء نقدین (طلا و نقره) باشد ممنوع کرده‌اند.

در روایت اسحاق بن عمار از ابو بصیر آمده که امام علیه السلام فرمود: هرگاه زمینی را به دینار یا درهم قرارداد بستی پس به دیگری بیش از آنچه خود قبول پرداخت آن را کرده‌ای معامله مکن؛ زیرا طلا و نقره سخت ثابتند (حرعاملی ۱۴۰۹ ج ۱۹: ۱۰۱).

۲) بررسی فتاوی فقها در مورد اجاره عین مستأجره از طرف مستأجر:

در این زمینه با چهار دسته از آرا مواجه می‌شویم:

۱. دسته‌ای از فقها اجاره عین مستأجره از طرف مستأجر را مطلقاً جایز دانسته‌اند (شهید اول ۱۴۱۰: ۱۵۷؛ علامه حلی بی تا: ۲۹۰) این گروه معتقدند از آنجا که با انعقاد عقد اجاره مستأجر مالکک منافع گردیده؛ بنابراین حق تصرف مالکانه در ملک خود را دارد و مجاز است عین مستأجره را حتی به بیش از مال الاجاره اول اجاره دهد. فقهای مذکور فتوای خود را به عموم آیه «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» (مائده: ۱) و اصل صحت قراردادها مستند کرده‌اند (شهید ثانی ۱۴۱۲ ج ۲: ۱۰).
 ۲. برخی دیگر با تمسک به روایات دسته اول، حکم عدم جواز اجاره به بیش از مال الاجاره اول را به موارد احصاء شده در روایات اختصاص داده‌اند و در سایر موارد، اجاره به اکثر از مال الاجاره را بلاشکال دانسته‌اند (خویی بی تا: ۲۸۵).
 ۳. گروه سوم نیز به طور مطلق در تمام موارد شرط ایجاد تغییر در عین مستأجره را در حکم جواز اجاره عین مستأجره به مال الاجاره بیشتر معتبر دانسته‌اند. در واقع این گروه، با الغای خصوصیت از موارد خاص مذکور در روایات دسته اول حکم عدم جواز اجاره به مال الاجاره بیشتر را به تمام اشیاء سرایت داده‌اند (سلار دیلمی ۱۴۰۴: ۱۹۵). گرچه این استنباط با بیان صریح برخی روایاتی که سابقاً در مورد «ارض» بدان اشاره شد تنافی دارد.
 ۴. و اما دسته چهارم از فقها و از جمله امام خمینی در فتوای خود قائل به تفصیل شده‌اند: این دسته از فقها حکم عدم مشروعیت انتقال به مال الاجاره بیش از مال الاجاره اول را به موردی اختصاص داده‌اند که اجاره‌بهای دوم هم جنس اجاره‌بهای اول باشد، مگر آنکه مستأجر در عین مستأجره با ایجاد تغییری اصلاحی رخ دهد. در این حکم تفاوتی بین اجاره عین مستأجره به موجر یا غیر او وجود ندارد (امام خمینی ۱۴۲۱ ج ۲: ۱۰۲؛ ۴۵۳؛ علامه حلی ۱۴۱۰ ج ۱: ۴۲۴).
- اما در صورتی که اجاره‌بهای اول و اجاره‌بهای دوم هم جنس نباشند ممنوعیتی در اجاره به قیمت بیشتر قرار نداده‌اند. این گروه علت حکم خود را جلوگیری از ربوی شدن معامله ذکر کرده‌اند. اگرچه در بررسی روایات موجود به هیچ موردی که معصوم در فرمایش خود به تفصیل فوق اشاره نموده باشد برخورد نشد، اما به نظر می‌رسد مستند فتوای فوق روایات دسته سوم است که معصوم با اجاره عین مستأجره در صورتی که اجاره‌بها نقدین باشد و مستأجر در عین مستأجره تغییری ایجاد نکند مخالفت نموده است. برداشت این دسته از فقها از بیان معصوم جلوگیری ایشان از فراهم شدن زمینه ربای معاملی بوده است.

۳) نتیجه گیری

از آنجاکه در کلام معصوم فقط حکم تحریم در موارد خاصی به صراحت بیان شده به نظر می‌رسد باید به همان موارد اتکا نموده و حکم آن را به سایر اشیا تعمیم نداد، چراکه اصل در معاملات بر صحت بوده (خویی ۱۴۱۷ ج ۴: ۲۷۳) و در خلاف اصل باید به قدر متیقن اکتفا نمود. به نظر می‌رسد در صورتی که بر شمردن مواردی چون «بیت» و «حانوت» و ... از باب تمثیل و نمونه باشد، بیان صریح حکم تحریم در روایات، به همین موارد محدود نمی‌شد، به خصوص با وجود روایات در مورد حکم جواز اجاره زمین به اکثر از اجاره‌بهای اول.

استنباط گروه چهارم از فقها اگرچه بعید نیست و در بین فقها قائلین زیادی دارد؛ اما از آنجاکه کلام معصوم خالی از چنین تفصیلی است و فقط در صورتی که مال الاجاره از مضمونات باشد وارد شده، نمی‌تواند دلیلی بر ممنوعیت اجاره به مال الاجاره به هم جنس به صورت مطلق باشد. با وجود این، از آنجاکه تمام بررسی‌های صورت گرفته در جهت یافتن راهی مشروع و عملی برای انتقال ثانویه اوراق منفعت در قالب عقد اجاره صورت گرفته، با وجود حکم حرمت در موارد بیان شده (اجیر، بیت، حانوت و انتقال به هم جنس در مضمونات) و حکم کراهت در برخی دیگر نمی‌توان به طور مطلق حکم به صحت اجاره به مبلغی بیش از اجاره‌بهای اول بدون ایجاد تغییر در عین مستأجره داد. به خصوص، وجود روایات فراوانی که اجاره قسمتی از عین مستأجره را فقط به بهای کمتر یا برابر اجاره‌بهای اول جایز دانسته و فتوای فقیهان عالی قدری که به صورت مطلق حکم به عدم جواز اجاره‌ای به اکثر در اجاره‌بهای هم جنس داده‌اند، دست هر محققى را در بیان قاطعانه حکم به جواز حتی در سایر موارد خاص می‌بندد.

از سوی دیگر، خارج کردن موارد استثنا از موضوعات انتشار اوراق منفعت یا متقاعد کردن متقاضیان خرید اوراق منفعت به رعایت احکام موضوعات اینچنینی (حرمت اجاره ثانویه اوراق منفعتی که انتقال اولیه آن‌ها در قالب عقد اجاره صورت پذیرفته و به انتقال منافع یا خدمات مرتبط با موارد خاصی که حرمت اجاره ثانویه آن به اکثر در قسمت‌های پیشین ذکر شد) نه تنها کار ساده‌ای نیست بلکه عملاً مقدور نبوده و موجب بی‌رونقی بازار این اوراق می‌گردد.

از این رو برای آنکه انتقال عین مستأجره در قالب عقد اجاره در همه موارد از نظر شرع تصحیح گردد تا هم از بند استثنائات رها گشته و هم بدون وجود شبهه به این نحوه انتقال مبادرت گردد، راه‌های زیر پیشنهاد می‌شود.

۴ راه‌های تصحیح انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه در قالب عقد اجاره:

۴-۱ بیمه مورد اجاره:

به تعبیر صریح روایات و فتاوا مستأجر اول با ایجاد تغییر مثبت در عین مستأجره، می‌تواند آن را به اجاره بهایی بیش از اجاره‌بهای اول اجاره دهد که این تغییر در هر قراردادی متناسب با نوع و جنس عین مستأجره متفاوت است. در موضوع مورد بحث ما، یعنی اوراق منفعت، در صورتی که انتقال ثانویه اوراق در قالب عقد اجاره به صورت سازمان یافته از طریق نهاد واسطی که اقدام به انتقال اولیه آن‌ها نموده صورت پذیرد، در این صورت این نهاد می‌تواند به وکالت از سوی دارندگان اوراق با انعقاد قرارداد با یک شرکت بیمه، منافع یا خدمات ارائه شده در ضمن این اوراق را بیمه نماید و سپس اوراق مذکور را در قالب عقد اجاره ثانویه‌ای با اجاره بهایی بیش از اجاره‌بهای اول به متقاضیان منتقل کند، سپس با کسر درصدی از مبلغ اجاره‌بهای دوم به عنوان هزینه بیمه و حق الزحمه خود، باقی مانده را به دارندگان اولیه این اوراق تحویل دهد. بدین ترتیب چون در عین مستأجره تغییری که موجب افزایش رغبت مشتریان گردیده حاصل شده، افزایش در اجاره‌بها کاملاً مشروع و عقلایی است.

۴-۲ حق سرقفلی:

از عواملی که مصحح اجاره عین مستأجره به مبلغی بیش از اجاره‌بهای اول است، ایجاد اصلاح و تغییر مثبتی در عین مستأجره است. حق سرقفلی یکی از عواملی است که برخی از صاحب نظران به عنوان طریق مصحح پیشنهاد نموده‌اند (سبحانی و حبیبیان نقیبی ۱۳۹۱: ۱۷). در اغلب پروژه‌های تجاری و اقتصادی بزرگ، با گذشت زمان و با افزایش اعتماد مشتریان به نام تجاری و فعالیت مؤسسه، به اعتبار نام تجاری افزوده شده و بر تعداد مشتریان و متقاضیان دائم شرکت یا مؤسسه مزبور اضافه می‌شود. بدین ترتیب صاحبان طرح حقی بر مشتریان دائم و سرمایه پیدا می‌کنند که از آن به حق سرقفلی یاد می‌شود (کاتوزیان ۱۳۸۶: ۶۵). در طرح‌هایی که خدمات و منافع آن‌ها از طریق انتشار اوراق منفعت عرضه گردیده نیز ممکن است با گذشت زمان، به دلیل افزایش اعتبار نام تجاری، ارزش افزوده‌ای حاصل گردد و متقاضیان بیشتری برای استفاده از تسهیلات شرکت یا مؤسسه مزبور اعلام نیاز نمایند؛ اما برای حمایت از این ایده ابتدا باید به شناسایی دقیق تر حق سرقفلی پرداخته شود: از آنجاکه ایجاد حق سرقفلی، از مسائل مستحدثه بوده، تعریفی از سوی فقهای متقدم برای آن ارائه نشده است.

حقوقدانان با بررسی ابعاد این حق، به تعریف آن پرداخته‌اند:

دکتر لنگرودی در *ترمینولوژی حقوق* آورده است «پولی که مستأجر ثانی (به معنی اعم) به مستأجر سابق در موقع انتقال اجاره بلاعوض می‌دهد و همچنین مستأجر اول به موجر مالک می‌دهد» (جعفری لنگرودی ۱۳۸۳: ۳۵۶).

قانون‌گذار ما پس از پیدایش این حق در عرصه اجتماع نخستین بار در سال ۱۳۳۹ به آن وجه قانونی بخشید. سپس با وضع قوانین روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به نسخ قانون سابق اقدام نمود و نهایتاً در سال ۱۳۷۶ قانون جدیدی در این باره وضع نمود.

با توجه به ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ سرقفلی ناظر به املاک تجاری است؛ بنابراین اگر شخصی ملک غیر تجاری را به اجاره بدهد مشمول مورد نیست.

بدین ترتیب مشخص شد که از دید قانون ایران و با توجه به کلام فقها (حسینی خامنه‌ای ۱۴۲۴: ۴۰۲) و حقوقدانان (کاتوزیان ۱۳۸۶: ۶۴) حق سرقفلی به محل کسب و تجارت اختصاص داشته و شامل اجاره سایر اشیا و حتی مکان‌های غیر تجاری و مسکونی نمی‌شود.

بنابراین حتی در صورت فراهم بودن سایر شرایط تحقق این حق، نمی‌توان از آن، به‌عنوان نسخه‌ای واحد در جهت تصحیح انتقال ثانویه تمامی انواع منافع و خدمات در قالب عقد اجاره با مبلغی بیش از اجاره‌بهای اول استفاده نمود؛ چراکه اوراق منفعت ظرفیت استفاده در طیف گسترده‌ای از منافع و خدمات را داراست که منافع محل کسب تنها بخش کوچکی از آن را شامل می‌شود.

حتی با اغماض از مشکل بیان‌شده، همچنان این حق نمی‌تواند به‌عنوان راه‌حلی در جهت مشروعیت بخشیدن اجاره عین مستأجره به مبلغی بیش از اجاره‌بهای اول مورد استفاده قرار گیرد. برای شناسایی بهتر این موضوع باید به جایگاه دارندگان اوراق و مالک عین دارایی پایه‌ای که خدمات یا منافع آن در قالب اوراق منفعت منتشر گردیده، توجه نمود.

در طرح‌هایی که اوراق منفعت در ارائه تسهیلات آن‌ها منتشر می‌شود، مالک عین، شخصیتی متمایز از دارندگان اوراق که همان مالکین تسهیلات هستند (در بازه‌های زمانی معین) دارد و اداره عین و ارائه منافع و خدمات بر عهده بانی و مالک عین است؛ بنابراین افزایش اعتبار نام تجاری و افزایش تعداد متقاضیان تسهیلات، به دلیل ارائه مطلوب خدمات رخ داده و مستند به فعالیت شرکت یا مؤسسه است. به همین جهت در صورت ایجاد حق سرقفلی، این حق به شرکت یا مؤسسه ارائه‌دهنده خدمات تعلق خواهد داشت و انتقال اوراق اجاره، به مبلغی بیش از مبلغ پرداخت شده از سوی دارندگان اوراق به هنگام اجاره اولیه این تسهیلات، مستند به حق

سرقفلی، معقول به نظر نمی‌رسد و قیاس مواردی چون حق سرقفلی مع الفارق است.

۳-۴) حق اولویت:

دارندگان اوراق منفعت در واقع علاوه بر مالکیت منافع و خدمات مندرج در اوراق، دارای حق اولویت و تقدمی نسبت به سایرین در استفاده از این تسهیلات هستند.

به‌عنوان نمونه اگر سازمان حج هر پنج سال یک‌بار خدمات سفر حج و عمره پنج سال آینده خود را در قالب اوراق منفعت به‌صورت محدود واگذار نماید، نه‌تنها بسیاری از افرادی که این اوراق را ندارند حاضرند علاوه بر هزینه‌ای که دارندگان اوراق پرداخت نموده‌اند، هزینه‌ای مازاد در برابر بهره‌مندی از حق اولویت آن‌ها پرداخت نمایند، حتی افرادی که خود مالک چنین اوراقی با زمان متأخر هستند حاضر به صرف چنین هزینه‌ای می‌باشند.

به همین ترتیب هر منافع و خدماتی که در قالب این اوراق عرضه گردد، متقاضیانی دارد که در پی خرید آن‌ها در بازارهای ثانویه هستند و حاضرند متناسب با شرایط در برابر این حق اولویت، مبلغی بیش از مبلغ انتقال اولیه بپردازند.

به نظر می‌رسد چنین مبادله‌ای در قالب هر عقد مشروعی صورت پذیرد نزد عرف و نیز عقلاً امری پذیرفته شده باشد. در صورت پذیرفتن چنین عملی، همین حق اولویت می‌تواند به‌عنوان عاملی که مورد توجه و رغبت متقاضیان است در عین مستأجره ارزش افزوده ایجاد نماید. حق اولویت علاوه بر دارا بودن شرایط لازم برای هدف مذکور، همچون حق سرقفلی اختصاص به منفعت و خدمات خاصی ندارد؛ بنابراین در صورت مقبول واقع شدن، می‌تواند به‌عنوان راه‌حلی فراگیر مورد استفاده قرار گیرد.

اگرچه در منابع فقهی و حقوقی از حق تقدم به‌عنوان یک حق مستقل مالی نام برده نشده، ولی شاید بتوان با تتبع در متون موجود مبنا و اساسی برای آن یافت که بتوان بر پایه آن، اجاره عین مستأجره به مبلغی بیش از اجاره‌بهای اول را مشروعیت بخشید.

در متون فقهی از «تحجیر» به‌عنوان یکی از عوامل ایجادکننده حق اولویت نام برده شده است (علامه حلی ۱۴۲۰ ج ۴: ۴۹۲) و در اصطلاح به اعمالی گفته می‌شود که مقدمه احیای زمین موات است و هنوز به نتیجه نرسیده و زمین را آباد نساخته است (کاتوزیان ۱۳۸۶: ۷۶). تحجیر موجب مالکیت اراضی نمی‌شود و تنها برای کسی که شروع به احیا کرده است، حق اولویت و تقدم در تصرف اراضی تحجیر شده ایجاد می‌کند (کاتوزیان ۱۳۸۶: ۷۶).

اگرچه برخی از فقها (امام خمینی ۱۴۲۱ ج ۲: ۱۰۲ و ۴۰۲) و حقوقدانان (امامی بی‌تا ج ۱: ۱۳۴). از

«تحجیر» به «حق تحجیر» تعبیر نموده‌اند؛ اما به نظر می‌رسد تحجیر به مجموعه‌ای از اعمال گفته می‌شود که به وجود آورنده حقی به نام «حق اولویت» است، و گرنه خود تحجیر حق نیست. همچنان که در بسیاری از متون فقهی، به درستی عبارت «تحجیر» آمده نه «حق تحجیر» (علامه حلی ۱۴۲۰ ج ۴: ۴۹۲). همچنان که در ماده ۱۴۲ قانون مدنی آمده: «شروع در احیاء، از قبیل سنگ چیدن اطراف زمین یا کندن چاه و غیره، تحجیر است و موجب مالکیت نمی‌شود، ولی برای تحجیرکننده حق اولویت در احیاء می‌نماید».

در صورت صحت چنین تصویری، منظور صاحب‌نظران در حوزه فقه و حقوق از قابلیت به ارث رسیدن و قابلیت مورد صلح واقع شدن «حق تحجیر» (امام خمینی ۱۴۲۱ ج ۲ و ۱: ۶۶۹ م ۲۰؛ بهجت ۱۴۲۶ ج ۳: ۱۱۶) در واقع بیان قابلیت‌های مذکور برای «حق اولویت» است. علاوه بر این، از عبارات فقها می‌توان به دو نکته حائز اهمیت پی برد:

۱) مالیت داشتن این حق: از اینکه حق اولویت می‌تواند به ارث برسد یا موضوع مصالحه قرار گیرد و ممکن است در ازای مبلغی بر آن صلح شود به ارزشمندی یا حتی به مالیت داشتن این حق پی می‌بریم تا جایی که حتی برخی قائلند تحجیر می‌تواند به عنوان ثمن در بیع قرار گیرد. یکی از ویژگی‌های عوضین در بیع مالیت داشتن آنهاست. حتی برخی از فقها در فتوای خود به صراحت اعلام نموده‌اند که می‌توان حق تقدم ناشی از تحجیر را به عنوان ثمن قرار داد (امام خمینی ۱۴۲۱ ج ۲ و ۱: ۴۰۲).

۲) قابلیت انتقال حق اولویت نسبت به اموال: در بیان فقها به صراحت اعلام شده که حق تحجیر از جمله حقوق قابل انتقال است بدین ترتیب و با توضیحات سابق می‌توان گفت که در واقع حق اولویتی که به موجب تحجیر به وجود آمده قابلیت انتقال دارد. شاهد بر این سخن هم فتوای صریح برخی از فقها مبنی بر قابلیت معامله حق اولویت ناشی از تحجیر است (امام خمینی ۱۴۲۱ ج ۲ و ۱: ۴۰۲).

بدین ترتیب با وجود دو عنصر مهم «ارزشمند بودن حق اولویت» و «قابلیت انتقال حق اولویت» می‌توان از آن به عنوان اصلاح و تغییری که موجب افزایش رغبت مشتریان به عین مستأجره می‌گردد و مد نظر شارع مقدس به عنوان رافع حکم ممنوعیت انتقال عین مستأجره به بیش از مال الاجاره اول است نام برد.

اگرچه همچون متون فقهی در متون حقوقی نیز به صراحت از حق اولویت به عنوان حق مالی نام برده نشده است و به طور ضمنی در تعریف و تبیین تحجیر و حق سرقفلی و... بدان اشاره شده است (کاتوزیان ۱۳۸۶: ۶۷)؛ ولی در عمل بدان توجه شده است.

یکی از مواردی که عملاً به ارزشمند بودن و مالیت داشتن حق اولویت اشاره شده، در جواز فروش حق تقدم خرید سهام است.

حق تقدم خرید سهام حقی است که معمولاً در اساسنامه شرکت‌ها قید می‌شود و به موجب آن مقرر می‌شود در صورت انتشار سهام جدید برای فروش، سهامداران فعلی در خرید آن اولویت دارند. از این حق اولویت به حق تقدم خرید سهام یاد می‌شود.

به موجب این حق، سهام منتشره شرکت‌ها قبل از عرضه‌ی عموم به سهامداران شرکت عرضه می‌شود. سهامداران شرکت در استفاده از این حق یا صرف‌نظر کردن از این حق مختارند؛ اما از آنجا که معمولاً قیمت پیشنهادی فروش سهام شرکت کمتر از قیمت بازار است، سهامداران از این حق استفاده می‌کنند.

حق تقدم‌های ناشی از افزایش سرمایه شرکت، همانند سهام در بورس قابل معامله است و در صورتی که سهام‌داران تمایلی به دریافت سهام نداشته باشند می‌توانند با مراجعه به کارگزار، گواهی‌نامه حق تقدم خرید سهام خود را بر پایه‌ی قیمت روز بازار به فروش برسانند (www.irbourse.com). بدین ترتیب، عملاً شاهد معامله حق اولویت در عرصه‌ی اقتصاد و در قالب عملی - حقوقی و قانونی هستیم.

بنابراین با دقت نظر در مطالب بیان شده می‌توان چنین نتیجه گرفت که حق اولویت نسبت به اموال هم از منظر فقه امامیه و هم از دیدگاه حقوقی دارای ارزش بوده و قابلیت واگذاری به غیر را داراست. در این صورت می‌توان از آن به عنوان تغییری در عین مستأجره که مورد توجه بوده و عقلاً حاضرند در برابر آن هزینه کنند نام برد.

۴-۴) تبعیض مورد اجاره:

برخی از صاحب‌نظران در این حوزه، از تبعیض مورد اجاره به عنوان یکی از راه‌های تصحیح اجاره ثانویه به بهایی بیشتر از اجاره بهای اولیه اشاره کرده‌اند (سبحانی و حبیبیان نقیبی ۱۳۹۱: ۱۵). بدین صورت که دارندگان اوراق منفعت با نگهداشتن بخشی از اوراق نزد خود به انتقال باقی آنها در قالب عقد اجاره اقدام نماید. مبلغ اجاره بهای مقداری که منتقل می‌گردد حداکثر به میزان اجاره بهای اول است.

این ایده که مستقیماً برگرفته از نص روایات است (شیخ صدوق ۱۴۱۵ ج ۳: ۲۴۸). در عرصه‌ی عمل در حوزه انتقال ثانویه اوراق منفعت چندان کارآمد نخواهد بود، همچنان که قائلین آن اعتراف نموده‌اند (سبحانی و حبیبیان نقیبی ۱۳۹۱: ۱۵). چرا که لزوم استفاده یا نگهداری بخشی از

این اوراق از طرف هر یک از واسطه‌ها در انتقال‌های متوالی، میزان اوراق بهادار در گردش را به میزان قابل توجهی کاهش خواهد داد، از طرفی، کسانی که تنها مالک یک ورق هستند، قادر به تبعیض اوراق خود نخواهند بود (سبحانی و حبیبیان نقیعی ۱۳۹۱: ۱۵). بدین ترتیب، قابلیت انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه طبق راه حل مذکور از بین خواهد رفت و در نتیجه آن کارآیی و اقبال عمومی به این اوراق به میزان قابل توجهی کاهش خواهد یافت.

ب) انتقال ثانویه اوراق منفعت در قالب قراردادی ترکیبی

یکی دیگر از شیوه‌هایی که برای انتقال ثانویه اوراق منفعت می‌توان پیشنهاد نمود، انتقال اوراق مذکور در قالب قراردادی مرکب از بیع و اجاره است.

از آنجایی که از نظر نویسنده، دارندگان اوراق در واقع مالک دارایی مرکب از موضوع اوراق منفعت و حق اولویت دارندگان به تسهیلات هستند، به همین دلیل می‌توان هر بخش از این دارایی را به واسطه عقدی جداگانه که از نظر شارع مقدس پذیرفته شده، منتقل نمود. به همین دلیل برای انتقال این اوراق نیازمند قراردادی مرکب از بیع و اجاره هستیم.

در توضیح این قرارداد می‌توان چنین بیان داشت که از آنجا که مطابق فقه امامیه و به تبعیت از آن حقوق کشورمان، انتقال منافع در قالب قرارداد اجاره صورت می‌پذیرد، می‌توان خدمات و منفعتی را که در قالب اوراق منفعت عرضه گردیده‌اند، در ضمن قرارداد اجاره ثانویه‌ای منتقل نمود. در این صورت چنانچه قائل به ضرورت شرعی اجاره ثانویه به مبلغی برابر با اجاره اول باشیم و هیچ یک از پیشنهادهایی که در مطالب سابق ذیل عنوان «راه‌های تصحیح انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه در قالب عقد اجاره» ارائه شد، مورد استقبال قرار نگیرد، می‌توان موضوع اوراق را به مبلغی برابر با مبلغی که دارنده اوراق پرداخت نموده به متقاضی ثانویه واگذار نمود. انتقال این بخش از دارایی از طرف دارندگان به شیوه‌ای که بیان شد مورد مناقشه هیچ یک از صاحب‌نظران نیست.

اما انتقال بخش دوم دارایی که همان حق اولویت دارندگان اوراق به استفاده از تسهیلات است، در قالب عقد بیع جای تأمل و بررسی دارد.

همچنان که در سابق گذشت، مشهورترین تعریفی که از سوی فقها برای بیع صورت پذیرفته، تملیک عین به عوض معلوم است (مصطفوی ۱۴۲۳: ۵) تعریفی که قانون مدنی کشور ایران نیز با درج آن ذیل ماده ۳۳۸، تأیید نموده است.

طبق تعریف مذکور مبیع تنها باید از اعیان باشد؛ دکتر کاتوزیان «عین» را چنین تعریف

کرده: اموالی که وجود خارجی داشته و بر حس لامسه قابل ادراک باشد، «عین» نامیده می‌شود (کاتوزیان ۱۳۸۶: ۳۷).

گرچه می‌توان گفت: بیع در اغلب موارد همان است که گفته شد؛ یعنی بیع باید عین باشد؛ اما با مراجعه به روایات و کلمات فقها و عمل عقلا، می‌بینیم در بعضی از موارد بیع تحقق می‌یابد و در روایات و کلمات فقها از آن معامله به بیع یاد کرده و آثار بیع را بر آن بار می‌کنند در حالی که بیع در آن معامله عین نیست، بلکه منفعت یا حقی از حقوق است؛ نظیر آنکه در روایات بیع خدمت عبد مدبر وارد شده است (عبدی که مولای او، او را برای بعد از وفات خود آزاد کرده باشد، اصطلاحاً او را عبد مدبر می‌گویند) یا بیع سکناى خانه، یعنی حق سکونت؛ و یا بیع اراضی خراجیه نیز صحیح دانسته شده که بیع سکنی و اراضی خراجیه، شبیه به بیع سرقفلی است؛ زیرا خود اراضی خراجیه به همهٔ مسلمین تعلق داشته و قابل فروش نیست، تنها منافع آن قابل نقل و انتقال است (طاهری ۱۴۱۸ ج ۴: ۲۳).

در بین عرف و عقلا در جهان کنونی نیز بیع سرقفلی و بیع امتیاز آب، برق و تلفن، امری رایج است، با اینکه در این موارد، فروشنده جز «حق»، چیز دیگری ندارد. بنابراین، این حق است که بیع قرار می‌گیرد نه عین. اینها مواردی است که در عرف به عنوان معاملهٔ بیعی مطرح است و نمی‌توان احکام بیع را بر آن مترتب ندانست، در عین اینکه مورد دادوستد عین نیست، بلکه در بیع خدمت عبد مدبر، منافع مورد معامله و فروش است و در سکناى خانه و اراضی خراجیه و سرقفلی و امتیاز آب و برق و تلفن، حق است که مورد معامله و دادوستد قرار می‌گیرد (طاهری ۱۴۱۸ ج ۴: ۲۴).

امروزه بیع سرقفلی و امتیاز آب، برق و تلفن، امری رایج و شایع است و کسی در عرف آن را مصداق هبةٔ معوضه یا صلح معوض و اجاره و امثال اینها نمی‌داند. روش دیگری که برای توجیه روایات و فتواها و بیع‌های رایج کنونی به نظر می‌رسد تمسک به تعریف دیگری است که فقها در تعریف بیع آورده‌اند و آن «مبادله مال به مال» است. این تعریف اگرچه در بین فقها مشهور نیست؛ ولی می‌تواند راه حل مناسبی برای توجیه استثنائاتی که هرروزه بر تعداد آنها افزوده می‌شود تلقی گردد.

تعریف بیع به «مبادله مال به مال» (کوه کمری ۱۴۰۹: ۱۵) با گسترده کردن دامنه موضوعاتی که می‌توانند در شمار بیع قرار بگیرند، انتقال موارد مذکور را در قالب عقد بیع توجیه می‌نماید.

توجه به معنای «مال» در تعریف فوق ضروری به نظر می‌رسد. در اصطلاح حقوقی، به چیزی

مال گویند که دارای دو شرط اساسی باشد:

(۱) مفید باشد و نیازی را برآورد، خواه آن نیاز مادی باشد یا معنوی؛

(۲) قابل اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین باشد (کاتوزیان ۱۳۸۶: ۹).

با این تعریف حق اولویتی که به سبب داشتن اوراق منفعت برای دارندگان آن به وجود می‌آید به دلیل داشتن دو ویژگی مذکور در شمار اموال قرار گرفته و قابلیت مبیع واقع شدن را پیدا می‌کند و عقلاً حاضرند در ازای آن پول بپردازند. همچنان که طبق تعریف اخیر انتقال امتیاز آب، برق، تلفن، حق تألیف، سرقفلی و بسیاری از موارد از این دست، در قالب عقد بیع توجیه شرعی پیدا می‌کند.

شیوه دیگری که برای توجیه چنین انتقالاتی در صورت عدم پذیرش تعریف بیع به مبادله مال به مال به نظر می‌رسد، تصحیح چنین معاملاتی براساس اصل آزادی قراردادها و ذیل عقود غیر معین است (طاهری ۱۴۱۸: ۲۳).

بدین ترتیب می‌توان منافع یا خدمات مندرج اوراق منفعت را در قالب قرارداد اجاره با اجاره مبلغی برابر با مبلغ اولیه و حق اولویت ایجاد شده به سبب مالکیت اوراق را در قالب عقد بیع و با مبلغی متناسب با شرایط در بازارهای ثانویه واگذار نمود.

ج) انتقال ثانویه اوراق منفعت در قالب عقد صلح

در صورتی که در انتقال ثانویه اوراق منفعت که انتقال اولیه آن‌ها در قالب عقد اجاره صورت پذیرفته باشد و با محذور اجاره عین مستأجره به اجاره بهایی بیشتر از اجاره‌بهای اولیه مواجه گردد و به هر دلیلی از راه‌های تصحیح اجاره ثانویه به بیش از مال‌الاجاره استفاده نشود، انتقال ثانویه این اوراق در قالب عقد صلح راهگشا خواهد بود. چراکه مصالحه به مبلغی بیش از مبلغ اجاره‌بهای اول، با هیچ‌گونه منع شرعی یا قانونی مواجه نیست.

همچنان که ملاحظه گردید با ارائه راهکارهای فوق اوراق منفعت به‌عنوان یکی از ابزارهای نوین مالی در عرصه اقتصاد اسلامی قادر است تا در قالب عقود شرعی در بازارهای مالی انتقال یابد و نقشی بی‌بدیل در عرصه اقتصاد در نقل و انتقال خدمات و منافع آینده دارایی‌های بادوام ایفا نماید.

نتیجه‌گیری

۱. اوراق منفعت، سند مکتوبی است که دال بر انتقال مالکیت منافع یا خدمات آتی یک دارایی بادوام از یک تسهیلات عمومی است. آنچه حقیقتاً در انتقال این اوراق واگذار می‌شود تسهیلات مندرج در آن بوده و این اوراق تنها به‌مثابه گواهی این انتقال است که باید دربردارنده توصیف دقیقی، به‌گونه‌ای که رافع هرگونه جهالت باشد از میزان و ویژگی دارایی ارائه‌شده، مدت زمان ایفای تعهدات ناشر در ارائه منافع و یا خدمات و سایر مسائل مربوط باشد.
۲. دارندگان این اوراق، به‌محض خرید اوراق مذکور مالک منافع و خدمات توصیف‌شده در آن می‌شوند. از آنجا که مالکیت عین و منافع دارایی پایه‌ای که اوراق مبتنی بر آن منتشرشده، جدای از یکدیگر است؛ بنابراین ناشر و دارندگان اوراق تنها حق تصرفاتی را دارند که به حق دیگری آسیب نرساند.
۳. اوراق منفعت پس از طی مراحل قانونی و کسب مجوزهای لازم، قابل انتقال در بازارهای اولیه است. طبق تعریف مشهور فقهای متقدم، عقد بیع به انتقال اعیان اختصاص دارد و انتقال منافع در قالب عقد اجاره صورت می‌پذیرد؛ بنابراین بیع سلف که یکی از اقسام بیع بوده و در آن ثمن نقد و مضمن مؤجل است نمی‌تواند عهده‌دار انتقال اوراق منفعتی گردد که منافع یا خدمات آتی یک دارایی را در برابر ثمن حال در بازارهای اولیه منتقل می‌کنند.
۴. طبق نظر مشهور فقهای امامیه، طرفین مجازند تا هرگونه تراضی خود بر مسائل مشروع را در قالب عقد صلح، رسمیت و لزوم ببخشند؛ بنابراین قرارداد صلح یکی از عقود است که قابلیت دارد تا انتقال اوراق منفعت در بازارهای اولیه و ثانویه در قالب آن صورت پذیرد.
۵. انتقال اولیه اوراق منفعت در قالب قراردادهای اجاره نیز مشروع و قانونی است؛ از آنجا که در این اوراق، منافع و خدمات، دارایی است که به‌حسب واقع به متقاضیان واگذار می‌گردد و عقد اجاره متداول‌ترین قالب برای انتقال این‌گونه دارایی است؛ بنابراین می‌تواند به‌عنوان عقدی که اوراق در قالب آن واگذار گردد انتخاب شود. در صورت انتخاب این عقد برای انتقال اوراق منفعت در بازارهای اولیه، بانی در نقش موجر، دارندگان اوراق در نقش مستأجر و منافع و خدمات به‌عنوان عین مستأجره محسوب می‌گردند.
۶. همچنین قرارداد اجاره، یکی از عقود است که برای انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه پیشنهاد می‌شود. یکی از اهداف ایجاد بازارهای ثانویه برای اوراق، انتقال دارایی با قیمتی بیش از مبلغ اسمی اوراق و کسب سود برای دارندگان آن است؛ در صورت انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه در قالب عقد اجاره با قیمتی بیش از مبلغ اسمی اوراق، در حقیقت منجر به

اجاره عین مستأجره با مبلغی بیش از اجاره‌بهای اول می‌گردد که روایات متناقضی در رابطه با آن وجود داشته و مستلزم بررسی دقیق‌تر است. با دقت نظر در روایات موجود در این حوزه می‌توان، تناقض را بدین صورت رفع نمود: به تصریح کلام معصوم در صورتی که عین مستأجره «بیت، حانوت و اجیر» باشد، اجاره دوم به اجاره‌بهای بیش از اجاره‌بهای اول، در صورتی که مستأجر تغییر یا اصلاحی در عین مستأجره ایجاد نکند حرام است. در رابطه با زمین باید به علت وجود روایاتی که به صورت مطلق اجاره با شرایط مذکور را جایز می‌دانند روایات منع را به کراهت حمل کنیم. در مورد سایر اشیاء نیز می‌توان این‌طور بیان داشت که؛ از آنجایی که مستأجر به محض انعقاد عقد مالک منافع می‌گردد و به موجب حق ملکیت و قاعده «سلطنت» و بنا به اصل صحت قراردادها تصرفات وی در ملکش، حتی اجاره عین مستأجره به اجاره‌بهای بیش از مبلغ اجاره اول مجاز و مشروع است مگر در مواردی که به صراحت حکم به حرمت شده باشد؛ بنابراین حکم حرمتی که در روایات برای موارد خاص بیان شده خلاف اصل است و در احکام خلاف اصل باید به قدر متیقن اکتفا نمود. از این‌رو روایات منع در مورد سایر اشیاء نیز به کراهت حمل می‌شود.

۷. از آنجاکه پس از حکم جواز انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه، استثنا نمودن مواردی از این حکم به علت موانعی که در انتقال ثانویه این اوراق وجود دارد، در عمل کاری دشوار بوده و موجب کاهش کارایی اوراق می‌گردد، می‌توان راه‌هایی را به برای تصحیح اجاره دوم به مبلغی بیش از اجاره‌بهای اول قرارداد تا علاوه بر مشروعیت چنین انتقالی، اهداف خریداران اوراق از مشارکت در طرحی سودآور تأمین گردد و این اوراق بتواند به‌عنوان ابزاری کارآمد در عرصه اقتصاد اسلامی نقش ایفا نماید.

۸. از آنجاکه در بسیاری از روایات، حکم جواز اجاره عین مستأجره به اجاره‌بهای بیش از اجاره اولیه، مشروط به ایجاد تغییری که موجب اصلاح و افزایش رغبت مشتریان به عین مستأجره شده، قطعاً ایجاد تغییر در عین مستأجره می‌تواند راهکاری مطمئن در جهت تصحیح اجاره ثانویه به شیوه مذکور باشد. افزودن بیمه برای عین مستأجره می‌تواند به‌عنوان تغییر مورد نظر لحاظ گردد.

۹. حق سرقفلی، به‌عنوان حقی که اختصاص به مغازه و محل‌های تجاری دارد نمی‌تواند به‌عنوان راه‌حل کلی در تصحیح اجاره دوم در تمامی انواع عین مستأجره مورد استفاده قرار گیرد.

۱۰. از آنجاکه دارندگان اوراق، نسبت به سایرین دارای حق اولویتی در استیفا تسهیلات می‌باشند و همواره حق اولویت نسبت به اشیاء ارزشمند بوده و متناسب با شرایط مورد رغبت عقلا؛ بنابراین می‌توان از آن به‌عنوان اصلاح و ارزش‌افزوده‌ای که مورد نظر روایات است و موجب

تصحیح اجاره عین مستأجره به مبلغی بیش از مبلغ اجاره‌بهای اول می‌شود، نام برد. همچنین حق مذکور مالیت داشته و همچون حق اولویت ناشی از تحجیر موات و یا حق تقدم خرید سهام می‌تواند مورد معامله و در صورت پذیرش تعریف «مبادله مال به مال» برای بیع، به‌عنوان مبیع قرار گیرد

۱۱. در صورت عدم پذیرش راه‌های تصحیح اجاره دوم با قیمتی بیش از اجاره‌بهای اولیه و پذیرش قابلیت مبیع واقع شدن حق اولویت ناشی از ملکیت اوراق منفعت، می‌توان اوراق مذکور را در قالب قراردادی مرکب از عقد اجاره برای انتقال منافع یا خدمات و عقد بیع برای انتقال حق اولویت، منتقل نمود.

۱۲. یکی دیگر از راه‌های انتقال اوراق منفعت در بازارهای ثانویه عقد صلح است که از سوی فقهای امامیه، بدون اشکال پذیرفته شده است.

منابع

- اقبال، منور و طریق الله خان. (۱۳۸۸) *تأمین مالی مخارج دولت از دیدگاه اسلام*، ترجمه عبدالحسین جلالی و مسلم بمانپور، تهران: دانشگاه امام صادق (ع).
- امام خمینی، سید روح‌الله. (۱۴۲۱ق) *تحریر الوسیله*، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، چاپ اول.
- امام خمینی، سید روح‌الله و سایر مراجع. (۱۴۲۴ق) *توضیح المسائل (محشی - امام خمینی)*، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ هشتم.
- امامی، حسن. (بی‌تا) *حقوق مدنی*، تهران: انتشارات اسلامی.
- انصاری، مرتضی. (۱۴۱۵ق) *کتاب المتکاسب*، قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری، چاپ اول.
- بحرانی، یوسف. (۱۴۰۵ق) *الحدائق الناضرة فی أحكام العترة الطاهرة*، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ اول.
- بهجت، محمدتقی. (۱۴۲۶ق) *جامع المسائل*، قم: دفتر معظم له، چاپ دوم.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۸۳) *تومینولوژی حقوق*، تهران: کتابخانه گنج دانش، چاپ چهاردهم.
- حبیبیان نقیعی، مجید. (بی‌تا) «*درآمدی بر اوراق منفعت و مبانی شرعی آن*»، بی‌جا: بی‌نا.
- حر عاملی، محمد. (۱۴۰۹ق) *وسائل الشیعة*، قم: مؤسسه آل‌البت علیهم السلام، چاپ اول.
- حسینی خامنه‌ای، علی. (۱۴۲۴ق) *أجوبة الاستفتاءات*، قم: دفتر معظم له در قم، چاپ اول.
- خویی، ابوالقاسم. (۱۴۱۷ق) *القواعد الفقهية و الاجتهاد و التقليد*، قم: مؤسسه صاحب‌الأمر علیه السلام، چاپ اول.

- _____ . (بی تا) *المستند فی شرح العروة الوثقی*، بی جا: بی نا.
- سبحانی، حسن و مجید حبیبیان نقیبی. (۱۳۹۱) «امکان سنجی صحت مبادله اوراق منفعت در قالب عقد اجاره»، *معرفت اقتصاد اسلامی*، شماره اول.
- سلار دلمی، حمزه. (۱۴۰۴ ق) *المراسم العلویة و الأحكام النبویة*، قم: منشورات الحرمین، چاپ اول.
- شهید اول، محمد بن مکی. (۱۴۱۰ ق) *اللمعة الدمشقیة فی فقه الإمامیة*، بیروت: دار التراث - الدار الإسلامیة، چاپ اول.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی. (۱۴۱۲ ق) *الروضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة*، قم: انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، چاپ اول.
- شیخ صدوق، محمد. (۱۴۱۵ ق) *المقنن*، قم: مؤسسه امام هادی علیه السلام، چاپ اول.
- شیخ طوسی، محمد. (۱۳۹۰ ق) *الاستبصار فیما اختلف من الأخبار*، تهران: دار الکتب الإسلامیة، چاپ اول.
- صافی گلپایگانی، لطف الله. (۱۴۱۶ ق) *هدایة العباد*، قم: دارالقرآن الکریم، چاپ اول.
- طاهری، حبیب الله. (۱۴۱۸ ق) *حقوق مدنی*، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ دوم.
- علامه حلی، حسن بن یوسف. (بی تا) *تذکرة الفقهاء*، قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام، چاپ اول.
- _____ . (۱۴۱۰ ق) *إرشاد الأذهان إلى أحكام الإيمان*، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ اول.
- _____ . (۱۴۲۰ ق) *تحریر الأحكام الشرعیة علی مذهب الإمامیة*، قم: مؤسسه امام صادق علیه السلام، چاپ اول.
- فیض کاشانی، ملا محسن. (بی تا) *مفاتیح الشرائع*، قم: کتابخانه آیت الله مرعشی نجفی، چاپ اول.
- قطن حلی، شمس الدین. (۱۴۲۴ ق) *معالم الدین فی فقه آل یاسین*، قم: مؤسسه امام صادق علیه السلام، چاپ اول.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۶) *دوره مقدماتی حقوق مدنی: اموال و مالکیت*، تهران: میزان، چاپ نوزدهم.
- کوه کمری، محمد. (۱۴۰۹ ق) *کتاب البیع*، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ دوم.
- کمپانی اصفهانی، محمدحسین. (۱۴۰۹ ق) *الإجارة*، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ دوم.
- محقق حلی، نجم الدین. (۱۴۱۲ ق) *تکتم النهایة*، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ اول.

- _____ (۱۴۱۸ ق) *المختصر النافع فی فقه الإمامیة*، قم: مؤسسة المطبوعات الدینیة، چاپ ششم.
 - مصطفوی، محمد کاظم. (۱۴۲۳ ق) *فقه المعاملات*، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ اول.
 - مظفر، محمدرضا. (۱۳۷۵) *أصول الفقه*، قم: اسماعیلیان، چاپ پنجم.
 - موسویان، عباس. (۱۳۸۶) *ابزارهای مالی اسلامی (صکوک)*، تهران: سازمان انتشارات فرهنگ و اندیشه اسلامی.
 - موسوی بجنوردی، حسن. (۱۴۱۹ ق) *القواعد الفقهیة*، قم: نشر الهادی، چاپ اول.
- www.irbourse.com