

فرایند حقوقی انتشار اوراق بهادار رهن در فقه امامیه و حقوق ایران

ابراهیم تقی‌زاده*^۱، عزیزالله فضلی^۲

۱. دانشیار، دانشکده حقوق و الهیات و علوم اسلامی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

۲. دانشجوی دکتری تخصص حقوق عمومی، دانشگاه علامه طباطبائی (ره)، تهران، ایران

(تاریخ دریافت: ۹۵/۶/۱۷؛ تاریخ پذیرش: ۹۶/۴/۱۸)

چکیده

اوراق بهادار با پشتوانه رهن به‌عنوان یکی از مصادیق صکوک، جایگاه ویژه و منحصر به‌فردی در میان اوراق بهادار اسلامی دارد و به‌سبب دارا بودن ویژگی‌های مطلوبی از قبیل سود معین، قابلیت انجام دادن به‌صورت نقد و نسیه، امکان فروش بیشتر به‌دلیل ریسک کم و کارایی بسیار آن در تأمین بخش مسکن مورد اقبال است. یکی از ضروری‌ترین اقدامات برای رسیدن این ابزار مالی به مرحله اجرا، شناخت کیفیت روابط شکل‌گرفته در این اوراق خواهد بود. لذا مهم‌ترین سؤال این مقاله آن است که: «روابط فقهی و حقوقی موجود فی‌مابین عناصری که در فرایند انتشار اوراق رهن دخالت دارند، به چه نحو است؟» از همین‌رو در نوشته حاضر، پس از تعریف و ذکر تاریخچه اوراق رهن، عناصر دخیل در فرایند تبدیل دارایی‌های بانکی به اوراق بهادار رهنی را نام می‌بریم و روابط سلسله‌مراتبی آنها را با یکدیگر بیان می‌کنیم تا پس از طرح این مباحث، سؤال محوری این تحقیق را با رهیافت فقهی و حقوقی پاسخ‌گویم که به اجمال می‌توان اشعار داشت که فرایند انتشار اوراق با پشتوانه رهنی، ترکیبی از قراردادهای بیع نقد، بیع نسیه، وکالت، بیع دین، تنزیل و عقود غیرمعین است که به‌صورت در هم تنیده‌ای میان گیرنده تسهیلات، بانی، ناشر (واسطه)، عامل فروش، عامل پرداخت، دارنده اوراق (سرمایه‌گذاران) و دیگر عوامل برقرار می‌شود.

واژگان کلیدی

اوراق با پشتوانه رهن، بیع اقساطی، بیع دین، تبدیل دارایی‌های بانکی به اوراق بهادار، تنزیل.

مقدمه و بیان مسئله

یکی از نوآوری‌های دهه اخیر در عرصه بحث‌های پولی و مالی اسلامی، انتشار انواع اوراق بهادار اسلامی با نام صکوک (Sukuk) است. در میان اوراق بهادار اسلامی، "اوراق رهنی" در بخش مسکن بسیار با اقبال مواجه شده‌اند.

سؤال اصلی در رابطه با موضوع مذکور این است که: «روابط فقهی و حقوقی موجود فی مابین عناصری که در فرایند معامله دخالت دارند، به چه نحو است؟»

در رابطه با فرضیه مترتب بر پرسش فوق باید اشعار داشت که در خصوص چگونگی روابط حقوقی موجود فی مابین اشخاص حقیقی و حقوقی که در فرایند معامله دخالت دارند، تحقیق از نوع اکتشافی و به دنبال تبیین این روابط میان عناصر اصلی اوراق است.

تعریف اوراق بهادار رهن (Mortgage-backed securities)

۱. تعریف صکوک (اوراق بهادار اسلامی)

کمیتة تخصصی فقهی بورس اوراق بهادار در مصوبه خود در تعریف صکوک چنین مقرر کرده است: «اوراق بهادار اسلامی (صکوک) اوراق بهاداری هستند که بر اساس قراردادهای شرعی منتشر می‌شوند و نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارندگان آن، در دارایی مبنای انتشار اوراق می‌باشند».

استاندارد شریعت شماره ۱۷ سازمان حسابداری و حسابرسی نهادهای مالی اسلامی، صکوک را این‌گونه تعریف کرده است:

«گواهی‌هایی با ارزش اسمی یکسان که پس از اتمام عملیات پذیره‌نویسی، بیانگر پرداخت مبلغ اسمی مندرج در آن توسط خریدار به ناشر است و دارنده آن مالک یک یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها، منافع حاصل از دارایی و یا ذی‌نفع یک پروژه یا یک فعالیت سرمایه‌گذاری خاص می‌شود» (Nathif J. Adam and Abdulkader Thomas, 2004: 43).

با توجه به معانی اصطلاحی ارائه‌شده و همچنین معانی لغوی که به معنای اصطلاحی

نزدیک است، می‌توان برای اوراق بهادار یا صکوک از نظر حقوقی چنین تعریفی ارائه کرد: «سندی دارای ارزش مادی و قابل مبادله، که بیانگر حقوق دارنده آن نسبت به تعهدات صادرکننده اوراق، در سررسید معین است» (بازوکار، ۱۳۸۹: ۹).

۲. تعریف اوراق بهادار رهن

در نهایت اوراق مشارکت رهنی در «مقررات احتیاطی تبدیل مطالبات رهنی مؤسسات اعتباری به اوراق بهادار» این‌گونه تعریف شده است: «اوراق مشارکتی است که توسط ناشر با مبلغ اسمی مشخص به صورت بانام یا بی نام منتشر می‌شود و سرمایه‌گذاران (خریداران) جهت مشارکت در خرید مطالبات بانک، نسبت به خرید اوراق مذکور از ناشر اقدام نموده و در سررسیدهای معین نسبت به دریافت سود و اصل وجه اوراق مذکور از بانک عامل اقدام می‌نمایند».

فرایند تبدیل دارایی‌های بانکی به اوراق بهادار رهنی

۱. ارکان تشکیل‌دهنده عملیات تبدیل دارایی‌های بانکی به اوراق بهادار

در تبدیل دارایی‌های بانکی به اوراق بهادار، عناصر حقیقی و حقوقی متعدد حضور دارند، در این قسمت با استفاده از مصوبه کمیته فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار که به تأیید شورای بورس نیز رسیده است، مهم‌ترین عناصر آن معرفی می‌شود (سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۶: ۲):

۱. بانی (Originator): هر شخص حقوقی که انتشار اوراق با هدف تأمین مالی وی صورت می‌گیرد، در این تحقیق مقصود از بانی، بانکی است که قصد تبدیل تسهیلات خود به اوراق بهادار را دارد.
۲. ناشر (واسط) (Issuer): هر شخص حقوقی است که اوراق بهادار منتشر می‌کند، واسط یک مؤسسه مالی است که توسط بانی برای انجام دادن یک پروژه خاص انتخاب یا تأسیس می‌شود.
۳. سرمایه‌گذاران (دارندگان اوراق) (Investors): اشخاص حقوقی یا حقیقی هستند که با خرید اوراق بهادار، بانی را تأمین مالی می‌کنند.

۴. امین (Trustee): شخص حقوقی مورد تأیید بانک مرکزی و سازمان بورس و اوراق بهادار است که بر فرایند انتشار اوراق بهادار نظارت دارد و تمامی نقل و انتقالات مالی با اجازه وی صورت می‌گیرد.

۵. شرکت تأمین سرمایه: شرکتی است که به‌عنوان واسطه بین ناشر و سرمایه‌گذاران فعالیت می‌کند.

۶. مؤسسه رتبه‌بندی: شرکتی است که با اخذ مجوز از سازمان بورس، به تعیین رتبه اعتباری اوراق اقدام می‌کند.

۲. فرایند تبدیل اوراق بهادار رهنی از منظر کمیته تخصصی فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار

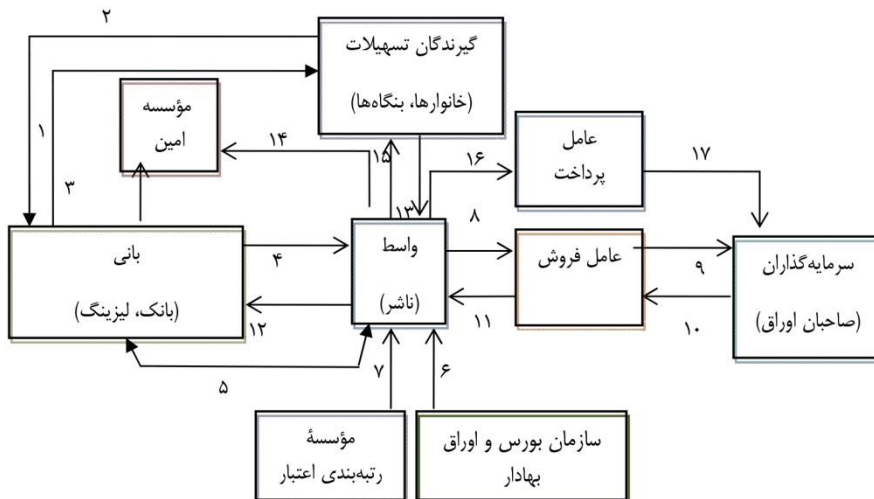
اوراق بهادار به پشتوانه تسهیلات رهنی در جلسه شانزدهم کمیته تخصصی فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار این‌گونه توضیح داده شده است: «در این اوراق، بانک‌ها بخشی از مطالبات مدت دار خود را که در قبال آنها اسناد ملکی به رهن گرفته‌اند، به شرکت سرمایه‌گذاری می‌فروشند (تنزیل می‌کنند) و منابع حاصل از فروش را به اعطای تسهیلات جدید یا سرمایه‌گذاری اختصاص می‌دهند، برای مثال طبق توافق انجام‌گرفته بین بانک مسکن و شرکت سرمایه‌گذاری بانک ملی، قرار است بانک مسکن بخشی از مطالبات حاصل از اعطای تسهیلات فروش اقساطی خود که در قبال آنها وثائق ملکی به رهن دارد را به شرکت سرمایه‌گذاری بانک ملی بفروشد و منابع حاصل از آن را در بخش تولید مسکن سرمایه‌گذاری نماید. در این روش شرکت‌های سرمایه‌گذاری برای تجهیز منابع جهت خرید مطالبات (دیون) اوراق بهادار منتشر کرده، از مردم پول جمع می‌کنند و در واقع با سرمایه آنان اقدام به خرید دیون می‌کنند» (کمیته تخصصی فقهی، ۱۳۸۶: ۱).

همچنین در بند ۱ و ۲ صورتجلسه مذکور درخصوص چگونگی انتشار این اوراق و وجهه شرعی آن ذکر شده است که: «با توجه به اینکه فقه امامیه (مشهور فقهای شیعه) قرارداد خرید دین را تنها در اسناد دین واقعی (اسنادی که ناشی از معامله واقعی باشد) مجاز می‌دانند، باید فرایند عملیات انتشار اوراق بهادار و انجام دادن معاملات مربوطه به‌گونه‌ای طراحی شود که از خرید و فروش اسناد صوری و غیرواقعی اجتناب گردد.

بنابراین بانک مسکن بایستی خود دیون حاصل از اعطای تسهیلات فروش اقساطی را به شرکت سرمایه‌گذاری بفرودد، نه اینکه به پشتوانه آنها سند مالی خودش را نزد شرکت سرمایه‌گذاری تنزیل نماید. با توجه به اینکه مشهور فقهای شیعه بیع دین به دین و بیع کالی به کالی را صحیح نمی‌دانند، باید ترتیبی اتخاذ گردد تا معامله با این مشکل مواجه نگردد. بر این اساس شرکت سرمایه‌گذاری نمی‌تواند قبل از انتشار اوراق و جمع‌آوری وجوه، اقدام به خرید نسبی دیون کند بلکه روش کار به این صورت طراحی شود که بعد از تفاهم بانک با شرکت سرمایه‌گذاری و تعیین نوع و مقدار دیون مورد معامله و تعیین نرخ تنزیل و سایر متغیرهای مؤثر، شرکت سرمایه‌گذاری اقدام به انتشار اوراق بهادار کرده و با وجوه حاصل از واگذاری اوراق، به خرید دیون مورد نظر اقدام کند.»

سرانجام در ارتباط با «مبیعه اوراق رهن در بازار ثانوی» در بند ۵ این صورتجلسه اشاره شده است: «این اوراق جهت خرید دین، قابل خرید و فروش در بازار ثانوی است، به این معنا که صاحب ورق مذکور، سهم مشاع خود از دیون تنزیلی را به خریدار می‌فروشد» (کمیته تخصصی فقهی، ۱۳۸۶: ۲).

۳. توضیح نموداری عناصر دخیل در فرایند انتشار اوراق بهادار رهنی



نمودار ۳. فرایند تبدیل دارایی‌های بانکی به اوراق بهادار رهن

چگونگی روابط موجود میان نهادهای دخیل در فرایند اوراق رهن با توجه به نمودار فوق چنین است:

۱. کالای خریداری‌شده از راه تسهیلات فروش اقساطی، به رهن بانک (بانی) درمی‌آید و بانک تسهیلات فروش اقساطی به مردم می‌پردازد.
۲. گیرندگان تسهیلات طبق قرارداد فروش اقساطی، مبالغ اقساط تسهیلات را به بانک بازپرداخت می‌کنند.
۳. واسط با انتخاب مؤسسه‌ی امین مورد تأیید بانک مرکزی و سازمان بورس و اوراق بهادار، نظارت طرح را از او می‌خواهد و مؤسسه‌ی امین با نظارت از ابتدا تا انتهای طرح موافقت می‌کند. امین در جایگاه ناظر، بر حسن انجام کار از طرف نهادهای ذی‌ربط نظارت خواهد کرد.
۴. بانی با نظارت و کنترل کامل امین به تأسیس واسط اقدام و به این ترتیب آمادگی خود را برای واگذاری دیون حاصل از فروش اقساطی خود اعلام می‌کند.
۵. در این مرحله توافقات لازم در خصوص بیع دین بین واسط و بانی صورت می‌گیرد و به تأیید امین (به‌عنوان نماینده‌ی سرمایه‌گذاران) نیز خواهد رسید.
۶. واسط برای اخذ مجوز انتشار از سازمان، به ارائه‌ی اطلاعات و مدارک مورد نیاز اقدام می‌کند.
۷. مؤسسه‌ی رتبه‌بندی، اوراق رهن را رتبه‌بندی می‌کند.
۸. واسط به تعیین عامل فروش (شرکت تأمین سرمایه) اقدام می‌کند و اوراق رهن را برای فروش در اختیار آن قرار می‌دهد.
۹. در این مرحله، واسط باید از طریق عامل فروش به انتشار اوراق اقدام کند.
- ۱۰ و ۱۱. عامل فروش با واگذاری اوراق به سرمایه‌گذاران، وجوه آنان را جمع‌آوری و به حساب مشترک امین و واسط واریز می‌کند.
۱۲. واسط با پرداخت بهای دیون حاصل از فروش اقساطی، آن را به نیابت از طرف صاحبان اوراق به تنزیل خریداری می‌کند.

۱۳. واسط به نیابت از طرف صاحبان اوراق، جانشین بانی (بایع) در قرارداد بیع دین می‌شود و گیرندگان تسهیلات با واسط ارتباط برقرار می‌کنند.

۱۴. اسناد و مدارک مثبت مالکیت دیون به نیابت از طرف سرمایه‌گذاران در اختیار امین قرار می‌گیرد.

۱۵ و ۱۶. واسط به‌طور مرتب اقساط را از گیرندگان تسهیلات دریافت می‌کند و در اختیار عامل پرداخت می‌گذارد.

۱۷. عامل پرداخت بعد از کسر حق‌الزحمه خود، ناشر، مؤسسه رتبه‌بندی و مؤسسه امین، مابقی را به صاحبان اوراق می‌پردازد.

روابط فقهی و حقوقی میان عناصر دخیل در انتشار اوراق رهنی

باتوجه به مراحل فوق و در نظر گرفتن قراردادهای موجود میان طرف‌های اوراق بهادار رهن، در ادامه نوشتار به تشریح مهم‌ترین روابط حقوقی میان برخی از آنها می‌پردازیم.

۱. رابطه بانی و تسهیلات گیرندگان

رابطه میان بانی و گیرنده تسهیلات در قالب دو عقد متوالی و در پی یکدیگر گره خورده است. لذا باید این دو عقد را به‌صورت مختصر بررسی کنیم.

۱.۱. مرحله اول: بیع اقساطی

همان‌طور که در فرایند اوراق رهن مشاهده می‌کنیم، اولین عقدی که قبل از ایجاد نهادهای انتشار اوراق پدید می‌آید، عقد «بیع اقساطی» است که مصداقی از بیع نسبه قلمداد می‌شود. به این صورت که بانک، منزل مسکونی را در قالب بیع اقساطی به سپرده‌گذار واگذار می‌کند و سپرده‌گذار به‌عنوان خریدار، ثمن معامله را در سررسیدهای معین به بانک پرداخت خواهد کرد.

۱.۱.۱. شروط بیع اقساطی

شروط کلی برای عقود بیع، در این بیع نیز شرط است؛ مثل شروط متعاقدین و شروط ثمن و مثن و شروط عقد. به‌علاوه این شروط:

الف) تعیین مهلت پرداخت که پس از پایان عقد شروع و در وقت مورد اتفاق طرفین تمام می‌شود، مشروط به اینکه وقت پایانی مشخص باشد و احتمال کم و زیاد در آن نرود. صاحب عوائدالایام در این زمینه می‌نویسد: «شرط صحت بیع نسبه، تعیین مدت است و سراغ نداریم کسی مخالف این گفته باشد» (نراقی، ۱۴۱۵ق، ج ۱۴: ۴۳۶).

ب) تعیین مبلغ قسط و تعیین دقیق وقت پرداخت آن، به گونه‌ای که احتمال کم و زیاد داده نشود؛ به همان دلیل که تعیین دقیق مدت گفته شد؛ یعنی غرر و جهالت (که مفید بیع است) پیش نیاید (انصاری، ۱۳۸۴، ج ۱: ۵۸۱).

۲.۱. مرحله دوم؛ رهن

۱.۲.۱. حقوق و تکالیف راهن

برخی از موارد مهم حقوق و تکالیف راهن و مرتهن به شرح زیرند.

۱.۲.۱.۱. حقوق راهن

۱.۲.۱.۱.۱. حق تصرف در عین مرهونه

با اینکه عقد رهن موجب تحدید اختیارات راهن نسبت به رهنه می‌شود، موجب زوال حق مالکیت وی نخواهد شد و راهن همچنان مالک عین و منافع آن است. بنابراین مرتهن حق انتفاع و استفاده از عین مرهونه را بدون اذن راهن ندارد و نمی‌تواند به استناد داشتن حق عینی نسبت به رهنه، در آن تصرف کند. ماده ۸۷۶ قانون مدنی نیز مؤید این مطلب است.

در حقوق ایران از استقرای در کتب فقهای امامیه چنین به نظر می‌آید که تصرفات ناقل ملکیت، همانند بیع، وقف و هبه عین مرهونه و نیز تصرفات مادی و حقوقی موجب اتلاف عین، منافی حقوق مرتهن و ممنوع است. فقهای امامیه هم در عدم نفوذ این تصرفات ادعای اجماع کرده‌اند (المکی‌العاملی، ۱۴۱۴ق، ج ۳: ۳۹۷؛ الطوسی، ۱۳۸۷، ج ۲: ۲۰۶). در خصوص تصرفات اصلاحی هم برخی از فقها مثل صاحب مسالک و صاحب جواهر نظر داده‌اند (نجفی، بی‌تا، ج ۲۵: ۱۹۵).

۱.۲.۱.۱.۲. حق انتفاع از مورد رهن و مالکیت منافع

فقهای امامیه اتفاق نظر دارند که به تبع عین مرهونه، منافع آن نیز متعلق به راهن است

(نجفی، بی تا، ج ۲۵: ۲۲۹؛ مغنیه، ۱۴۱۴ق، ج ۲: ۳۶). صاحب مسالک در این زمینه می نویسد: «مایحصل من الرهن من فائده فیه للراهن ... تبعاً للأصل» (الجبعی العاملی، ۱۴۱۴ق، ج ۴: ۵۹). بنابراین اگر عین را به دلیل حفظ حقوق مرتهن حبس کند، از مالکیت رهن خارج نمی شود.

در ماده ۷۸۶ قانون مدنی نیز آمده است: «ثمره رهن و زیادتی که ممکن است در آن حاصل شود، در صورتی که متصل باشد، جزء رهن خواهد بود و در صورتی که منفصل باشد، متعلق به رهن است؛ مگر اینکه ضمن عقد بین طرفین ترتیب دیگری مقرر شده باشد».

۱. ۲. ۱. تکالیف رهن

۱. ۲. ۱. ۲. ۱. ادای دین در سررسید

یکی از تکالیف رهن در عقد رهن این است که در سررسید دین، باحلول اجل در مقابل اخذ رهینه، ایفای دین کند. به این ترتیب در عقد رهن بانکی نیز این شرط باید رعایت شود. البته باید اذعان کرد که در مسئله مانحن فیه چون عقد رهن بر اساس یک بیع اقساطی پدید آمده است، وفای به این شرط و تأدیة دیون حاصل از بیع، به صورت اقساطی و در برهه های متفاوت پرداخت می شود و این ادای دین به صورت یکجا نیست.

۱. ۲. ۱. ۲. ۱. تسلیم رهینه به مرتهن

در ماده ۷۷۲ قانون مدنی آمده است: «مال مرهون باید به قبض مرتهن یا کسی که بین طرفین معین می شود، داده شود؛ ولی استمرار قبض شرط صحت معامله نیست». لذا در مورد اوراق رهن هم می توان گفت که منازل مسکونی پس از عقد رهن می تواند در قبض تسهیلات گیرندگان (رهن) باقی بماند.

۱. ۲. ۲. حقوق و تکالیف مرتهن

۱. ۲. ۲. ۱. حقوق مرتهن

۱. ۲. ۲. ۱. ۱. حق استیفای طلب از عین مرهونه

روش های استیفای طلب بر سه گونه است:

الف) اقدام مستقیم راهن (نجفی، بی تا، ج ۲۵: ۱۸۲ - ۱۸۳): این حالت منطبق با ملاک ماده ۷۷۷ قانون مدنی است.

ب) فروش از طریق وکالت (همدانی، ۱۴۱۶ق، ج ۴: ۶۲۵): ماده ۷۷۷ قانون مدنی نیز مؤید همین طریق است.

ج) رجوع به حاکم: در صورت عدم دسترسی به دو مورد فوق، این حکم بر اساس قاعده «الحاکم ولی الممتنع» استوار است که در ماده ۷۷۹ قانون مدنی نیز به آن تصریح کرده‌اند.

۱. ۲. ۱. ۲. حق حبس

ماده ۳۷۷ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هر یک از بایع و مشتری حق دارد از تسلیم مبیع یا ثمن خودداری کند تا طرف دیگر حاضر به تسلیم شود...». با توجه به عدم منع از سوی فقها و حقوقدانان، دلیلی بر منع حبس در سایر عقود معاوضی نیست. لذا در مورد عقد رهن هم باید قائل به جواز حبس برای مرتهن باشیم.

۱. ۲. ۲. ۱. حق تقدم یا امتیاز مرتهن بر سایر غرماء

در نظام حقوقی ایران، مطابق ماده ۷۸۰ قانون مدنی، مرتهن برای استیفای طلب خود از قیمت رهن، بر هر طلبکار دیگر رجحان خواهد داشت. بنابراین پس از آنکه مال مرهون به فروش رسید، مرتهن دارای حق امتیاز خواهد بود (عدل، ۱۳۴۲: ۲۸۷). حتی در صورت ورشکستگی و افلاس راهن، این حق امتیاز از بین نمی‌رود (امامی، ۱۳۷۳، ج ۲: ۳۶۸). قول مشهور فقهای امامیه نیز دال بر همین نظر است (مامقانی، ۱۳۴۴: ۲۶۲؛ نجفی، بی تا، ج ۲۵: ۱۷۱). به همین دلیل می‌توان گفت در صورتی که راهن (خریدار منزل مسکونی) فوت کند یا مفلس و ورشکسته شود، مرتهن (بانک بانی) نسبت به بقیه غرمای راهن، حق اولویت دارد و می‌تواند مال مرهونه را پیش از همه طلبکاران در تصرف خود درآورد که این مسئله در پرداخت سهام به صاحبان اوراق در سررسید خود سودمند است.

۱. ۲. ۲. ۲. تکالیف مرتهن

۱. ۲. ۲. ۲. ۱. منع مرتهن از تصرف در عین مرهونه

مطابق نظر مشهور فقهای امامیه، مرتهن بدون اذن راهن حق تصرف در عین مرهونه را

ندارد (همدانی، ۱۴۱۶ق، ج ۴: ۶۳۳). بنا بر ماده ۷۸۹ قانون مدنی نیز تشرفات خارج از اذن، «تصرف و تعدی در مال غیر» است و از هنگام تصرف، مرتهن در حکم غاصب و مسئول عین و منافع آن خواهد بود، به علاوه عوض منافی را که استفاده کرده باید بدهد (حائری شاه‌باغ، ۱۳۷۶: ۶۹۱).

۱. ۲. ۲. ۲. ۲. حفظ، اداره و استرداد عین مرهونه

مال مورد رهن در دست مرتهن امانت است و در صورتی که به واسطه شرط یا توافق طرفین، عین مرهونه در تصرف مرتهن باقی بماند، او در حکم امین است و استنابت در «حفظ» دارد (مستنبط از بخش اخیر ماده ۷۸۷ قانون مدنی).

۲. رابطه بانی و دارندگان اوراق

بانی همان‌طور که گفته شد دیون حاصل از فروش اقساطی خود را به نهاد واسطه منتقل می‌کند و تنها رابطه‌ای که بین دارندگان اوراق و بانی برقرار می‌شود، رابطه بر اساس قرارداد بیع است. در این رابطه دارندگان اوراق؛ خریدار، بانی؛ فروشنده، وجوه حاصل از واگذاری اوراق رهن؛ ثمن این معامله و دیون ناشی از اعطای تسهیلات؛ مبیع به حساب می‌آید.

اقدامی که فروشنده در این معامله انجام می‌دهد، اصطلاحاً «بیع دین» نام دارد. یعنی بیع دینی که حاکی از بدهی پولی است و قبل از سررسید موعد پرداخت آن، به قیمتی کمتر از ارزش درج‌شده در سند به فروش می‌رسد. در اینجا مراد از دین، هر مالی است که در ذمه شخص به یکی از اسباب ثابت شده باشد (معصومی‌نیا، ۱۳۸۷: ۹۵). پس بیع بودن این معامله، از جنبه عین بودن مبیع اشکالی ندارد؛ چون مقصود کسانی که در حقیقت بیع، تملیک عین یا مبادله عین را معتبر دانسته‌اند، این است که مبیع هنگام وجود خارجی باید عین باشد؛ هر چند در حال حاضر وجود خارجی ندارد و در ذمه است؛ بنابراین، بیع سلف را در حقیقت، بیع دانسته‌اند و غرض آنها از اعتبار این قید، خارج کردن اجاره است که تملیک منافع به‌شمار می‌رود (ثابت، ۱۳۸۱: ۷۶).

این عقد بیع دارای دو ویژگی است:

الف) نه بیع عین بلکه بیع دینی است که دارنده اوراق با بانی برقرار کرده و در قالب اوراق، این دین به فروش می‌رسد.

ب) قیمت فروش این اوراق با ارزش اسمی آن متفاوت است و زیر قیمت ارزش اسمی به سرمایه‌گذاران (صاحبان اوراق) فروخته می‌شود.

این دو ویژگی، قرارداد بیع را تا حدودی با تأمل در صحت آن مواجه می‌کند و در رابطه با صحت چنین قراردادی، نظرهای مختلفی از سوی فقها و حقوقدانان بیان شده است که لازم است به آن پرداخته شود.

۲. ۱. از منظر فقها

فقها بحث خرید و فروش دین را در احکام بیع متذکر می‌شوند و در رساله‌های توضیح المسائل جدید، آن را در بحث معاملات سفته مطرح می‌کنند. شش نظریه فقهی در این زمینه وجود دارد که خلاصه آنها از این قرار است:

الف) بیع دین مطلقاً باطل است؛ این نظریه را شیخ طوسی به شافعی نسبت داده است.

ب) بیع دین حال صحیح اما مؤجل باطل است؛ صاحب حدائق، محقق و شهید این نظریه را دارند.

ج) بیع دین به مدیون صحیح، اما به غیر او باطل است؛ این نظریه را ابن‌ادریس و امام خمینی رحمتهما الله در قول جدیدشان مطرح کرده‌اند.

د) بیع دین به ثمن حال (نقد) صحیح است؛ چه به مدیون و چه به شخص ثالث. اما به ثمن نسبه باطل است؛ محقق ثانی، مقدس اردبیلی و شهید در لمعه این نظر را مطرح کرده‌اند.

ه) بیع دین صحیح است، لکن مشتری تنها حق مطالبه ثمن پرداخت‌شده را دارد؛ شیخ طوسی، ابن‌براج و شهید در دروس این نظر را مطرح کرده‌اند.

و) بیع دین مطلقاً صحیح است و خریدار، مالک تمام دینی می‌شود که مدیون بدهکار است، مشهور فقهای گذشته و معاصر چون سید یزدی، بروجردی، خویی، امام خمینی (طبق قول اولشان)، سیستانی، مکارم شیرازی، تبریزی، وحید خراسانی و زنجانی، این نظریه را مطرح کرده‌اند (موسوی، ۱۳۸۱: ۷۸ - ۸۷).

مع الوصف، دیدگاه مشهور در این زمینه آن است که تنزیل و بیع دین را جایز می‌دانند.

۲.۲. از منظر حقوقدانان و قانون

در حقوق ایران با وجود اینکه بحث مفصلی در این رابطه وجود ندارد، حقوقدانان نیز به پیروی از مشهور فقهای امامیه، این نوع بیع را صحیح دانسته‌اند و در ذیل بحث از بیع کلی به آن اشاره کرده‌اند.

دکتر امامی در بیان اموالی که شاید به‌عنوان بیع، مورد معامله بیع قرار گیرد، از بیع کلی یاد کرده است و در ذیل بحث از این نوع بیع، به دین نیز اشاره می‌کند و می‌نویسد: «دین به اعتبار تعلقش به ذمه مدیون در زمان عقد، قبل از بیع موجود بوده و از اقسام کلی فی الذمه است و می‌تواند بیع قرار گیرد، چنانکه کسی یکصد کیلو چایی که از دیگری طلب دارد، بفروشد» (امامی، ۱۳۷۱، ج ۱: ۴۲۵).

آنچه بیش از مسئله بیع دین به‌طور کلی مورد توجه حقوقدانان قرار گرفته، بحث از فروش اوراق بهادار نظیر برات و سفته و ... است، که بر اساس عرف تجاری این اسناد را قبل از فرارسیدن موعد سررسید آن، زیر قیمت ارزش درج‌شده در آنها به بانک می‌فروشند و به آن در اصطلاح تجاری، تنزیل اوراق می‌گویند. از آنجا که این اوراق نیز بیانگر وجود دینی است که به‌وسیله این سند نمایش داده می‌شود، باید برای آن ماهیتی نظیر بیع دین و احکام آن متصور باشیم.

در حال حاضر این عملیات بر مبنای آیین‌نامه موقت تنزیل اسناد و اوراق تجاری و مقررات آن که در جلسه شورای پول و اعتبار در سال ۱۳۶۱ به تصویب رسیده و سپس در شورای نگهبان نیز مطرح و به اکثریت آرا، مخالف شرع و قانون اساسی شناخته نشده است، انجام می‌گیرد (هدایتی و همکاران، ۱۳۸۱: ۱۵۹).

شایان ذکر است که قابلیت انتقال اوراق مشارکت در ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی انتشار اوراق مشارکت و ماده ۶ آیین‌نامه انتشار اوراق مشارکت شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس، به‌طور ضمنی و در بند «الف» دستورالعمل انتشار اوراق اجاره به‌صورت صریح پیش‌بینی شده است.

از آنجا که ما بیع اوراق رهن را از مصادیق بیع دین دانسته‌ایم و آن را صحیح برشمردیم، باید اشعار داشت که این قرارداد همان احکام و آثار بیع کلی فی الذمه را دربر دارد که از اطالۀ کلام در این زمینه اجتناب می‌کنیم.

۳. رابطه بانی و نهاد واسط

شرکت‌های لیزینگ و بانک‌ها که دارایی خود را قبلاً به صورت بیع اقساطی در اختیار تسهیلات‌گیرندگان قرار داده‌اند، برای رسیدن به نقدینگی در صدد انتشار اوراق رهن برمی‌آیند. از این رو نهاد واسطی را به این منظور تأسیس می‌کنند. نهاد واسط در راستای اهداف بانی، اوراق رهن منتشر و آن را به سرمایه‌گذاران منتقل می‌کند. رابطه میان بانی و نهاد واسط همان‌طور که در خلال مطالب به آن اشاره شد، «وکالت» خواهد بود.

با توجه به مواد قانون مدنی در رابطه با عقد وکالت و نیم‌نگاهی به راهنمای «قراردادهای لازم در جریان انتشار صکوک اجاره» منتشرشده از طرف سازمان بورس و اوراق بهادار، می‌توان برخی از موارد مهم مورد نیاز برای قرارداد وکالت میان بانی و واسط در اوراق رهن را بررسی حقوقی کرد:

الف) تصریح به تفویض اختیار به صورت وکالت بلاعزل به نهاد واسط

عقد وکالت یکی از عقود اذنی است و به همین اعتبار نظیر سایر عقود اذنی جایز است (ماده ۶۷۸ قانون مدنی). بنابراین بانی می‌تواند هر زمان اراده کند واسط را از وکالتی که برای ارائه اوراق به سرمایه‌گذاران دارد، برکنار کند. برای مرتفع کردن این مانع، ماده ۱۴ دستورالعمل انتشار اوراق اجاره در انتها به این امر اشاره می‌کند و مقرر می‌دارد: «... وکالت ناشر تا سررسید و تسویه نهایی اوراق اجاره، غیرقابل عزل، نافذ و معتبر است». مفاد این ماده قانونی باید در ظهر اوراق نیز تصریح شود تا از سوی طرفین عقد قابل رجوع و فسخ نباشد. از این رو درج این امر در ظهر اوراق، همانند شرط ضمن عقد یا به صورت قرارداد جداگانه‌ای جلوه می‌کند. اگر بخواهیم درج این شرط را به صورت شرط ضمن عقد وکالت در نظر بگیریم، اثری بر آن بار نخواهد بود؛ زیرا عقد اصلی که شرط ضمن آن قرار داده شده، خود جایز است و هرگاه یکی از طرفین بخواهد عقد را فسخ کند، عقد اصلی را

فسخ کرده است و شرط ضمن آن نیز به تبع ساقط خواهد شد. از این رو یا باید شرط را ضمن عقد لازمی در نظر بگیریم یا حتی بهتر است آن را به صورت عقد مستقل و مطابق با ماده ۱۰ قانون مدنی بدانیم. استفاده از قرارداد جداگانه و مستقل برای تعهد گرفتن از متقاضیان اوراق در جهت سلب حق عزل وکیل، شاید ذیل ماده ۱۰ قانون مدنی در قرارداد جداگانه‌ای تعریف و الزام‌آور و لازم تلقی شود.

ب) تصریح به تفویض وکالت اقامه هر گونه دعوا و اختیارات دادرسی مصرح در ماده ۳۵ قانون آیین دادرسی مدنی: وکیل در حدود اختیاراتی که به او داده می‌شود، مجاز به فعالیت است و در غیر موارد مجاز در صورت اقدام، مسئول اقدامات خویش خواهد بود (مواد ۶۶۳، ۶۶۴ و ۶۶۵ قانون مدنی). به همین دلیل بهتر است قانونگذار همانند راهنمای قراردادهای لازم در جریان انتشار صکوک اجاره، تصریح به موارد مذکور را (که وظایف نهاد واسط را تشکیل می‌دهد) پیش‌بینی کند.

نکته‌ای که می‌توان اضافه کرد این است که لزوم تصریح جزء به جزء اختیارات و وظایف وکیل با دادن «وکالت عام» مرتفع می‌شود. اگر کسی دیگری را برای تمام امور خود و نسبت به هر تصرفی که لازم آید، وکیل خود کند، وکالت «عام» است (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ج ۴: ۱۶۰).

ج) حق توکیل به غیر (وکالت دادن نهاد واسط به عامل فروش یا شرکت تأمین سرمایه):

از آنجا که معمولاً موکل در انتخاب وکیل معیارهایی نظیر تخصص، تعهد و امانتداری وی را در نظر می‌گیرد و او را به این عنوان برمی‌گزیند، در نتیجه وکیل نمی‌تواند برای آن امری که وکیل قرارداده شده است، به دیگری وکالت دهد؛ چرا که با این کار از حدود اذن خود تجاوز کرده است؛ مگر اینکه بر اساس ماده ۶۷۲ قانون مدنی موکل صریحاً این حق را به وکیل خود بدهد یا آنکه قراین دلالت بر این امر بکند که وکیل از چنین حقی برخوردار است. بنابراین نهاد واسط نمی‌تواند شخص حقوقی دیگری را به‌عنوان وکیل خود در عرضه اوراق معرفی کند. در این زمینه نیز باید پیش‌بینی شود که نهاد واسط حق توکیل در وکالت نیز دارد.

در رابطه با دادن حق توکیل به نهاد واسط باید بیان داشت که واسط بر اساس فرایند موجود در انتشار اوراق بهادار اسلامی، دو نهاد به نام‌های عامل فروش و عامل پرداخت را وکیل خود برای فروش اوراق و بازپرداخت اصل و سود آن اوراق قرار می‌دهد.

۴. رابط نهاد واسط و دارندگان اوراق

بنابراین واسط به وکالت از طرف صاحبان اوراق و با استفاده از وجوه جمع‌آوری‌شده، به خرید دین (مطالبات حاصل از تسهیلات - فروش اقساطی - رهنی) از بانی به صورت نقد به قیمت تنزیل شده اقدام می‌کند و موارد تهرین به این شرکت منتقل می‌شود و به وکالت از طرف صاحبان اوراق، مالک دیون (مطالبات حاصل از تسهیلات مرابحه رهنی) می‌شود. این امر سبب خواهد شد که نهاد واسط به عنوان مدیر امور مربوط به خرید دیون و انتشار اوراق رهن شناخته شود. لذا وجوه حاصل از انتشار اوراق را دریافت و با آن، دیون حاصل از فروش اقساطی منازل توسط بانی به گیرندگان تسهیلات (خریداران مسکن) را از وی خریداری و از این پس دارندگان اوراق را مالک این دیون می‌کند و وجوه حاصل از فروش اوراق را به عنوان ثمن عقد بیع منعقد بین بانی و سرمایه‌گذاران به بانی پرداخت خواهد کرد.

برخی از موارد مربوط به وکالت در بند پیشین مطرح شد که به ذکر دوباره آن نیاز نیست. مع الوصف در اینجا نیز با توجه به مواد قانون مدنی در رابطه با عقد وکالت و شرایط قرارداد وکالت در راهنمای «قراردادهای لازم در جریان انتشار صکوک اجاره» منتشرشده از طرف سازمان بورس و اوراق بهادار، برخی از موارد مهم در روابط میان نهاد واسط و دارندگان اوراق رهن (که جهت اطلاع سرمایه‌گذاران، نیازمند درج در ظهر اوراق رهن است) جای بررسی حقوقی دارد.

الف) تصریح به تفویض اختیار به صورت وکالت بلاعزل با حق توکیل به غیر توسط دارنده اوراق به نهاد واسط به منظور به کارگیری وجه اوراق در اجرای طرح:

دستورالعمل انتشار اوراق اجاره در ذیل ماده ۱۴ به این امر اشاره و مقرر می‌کند: «... وکالت ناشر تا سررسید و تسویه نهایی اوراق اجاره، غیرقابل عزل، نافذ و معتبر است».

مفاد این ماده قانونی باید در ظهر اوراق نیز تصریح شود. مسئله مهمی که اینجا مطرح می‌شود این است که شرط مذکور تا زمانی سبب جلوگیری از عزل وکیل می‌شود که موکل به اسباب دیگر انحلال عقد وکالت دچار نشده باشد. این دلایل در ماده ۶۷۸ ذکر شده و بند ۳ این ماده «موت و جنون وکیل یا موکل» را نیز از جمله دلایل انحلال وکالت دانسته است. از این رو سلب حق عزل در مواردی که وکیل دچار عارضه حجر یا موت می‌شود، از انحلال وکالت جلوگیری نمی‌کند. لذا باید گفت در مواردی که دارنده اوراق محجور شود یا فوت کند، انحلال وکالت رخ خواهد داد و نهاد واسط نسبت به اوراق بهاداری که مالکیت آن متعلق به متوفی بوده است و به تبع، نسبت به مال مشاع وابسته به این اوراق وکالت نخواهد داشت.

راه حل نیکو آن است که در قرارداد واگذاری اوراق شرط شود که دارنده ورقه پس از فوت، نهاد واسط را در اداره امور مربوط به اوراق رهن به‌عنوان وصی قرار می‌دهد. این روش با کمترین مشکل روبه‌روست و نهاد واسط بدون اینکه مشکل اخذ اجازه از وراثت را داشته باشد، به اداره اوراق می‌پردازد و سود ناشی از اوراق را به وارثان متوفی منتقل می‌کند. از این رو با مرگ دارنده اوراق، عقد وکالت منحل می‌شود و رابطه جدیدی بین دارنده و نهاد واسط تحت عنوان «وصیت» شکل می‌گیرد که نوعی وصیت عهدی است و نهاد واسط؛ وصی و دارنده اوراق؛ موصی و اوراق اجاره؛ موصی به خواهد بود (رحیمی، ۱۳۹۰: ۱۵۳).

ب) تصریح به تفویض وکالت اقامه هر گونه دعوا و اختیارات دادرسی مصرح در ماده ۳۵ قانون آیین دادرسی مدنی و همچنین وکالت در ارائه درخواست صدور برگ اجرایی و تعقیب عملیات آن و اخذ محکوم به با حق توکیل به غیر نیز باید توسط دارنده اوراق به نهاد واسط صورت گیرد. دارنده برگه صکوک حق فسخ وکالت و همچنین عزل وکیل را به هر نحو از خود سلب خواهد کرد. در این رابطه نیز قبلاً بحث شد.

۵. رابطه بانوی و ضامن

برای پوشش ریسک اوراق رهن و اطمینان از حصول دیون راه‌های مختلفی به وسیله کمیته فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار در نظر گرفته شده است که عبارتند از:

الف) انتقال اسناد و وثایق رهنی به شرکت سرمایه‌گذاری و تعقیب قضایی به وسیله شرکت نسبت به کسانی که بدهی خود را نمی‌پردازند.

ب) بانک فروشنده دیون، وصول مطالبات را تعهد کند به این بیان که ضمن قرارداد فروش دین متعهد می‌شود چنانچه به هر دلیلی بدهکاری، بدهی خود را نپردازد، بانک بدهی او را خواهد پرداخت.

ج) بخشی از مطالبات غیرتزیلی به‌عنوان وجه التزام در اختیار شرکت باشد. به این بیان که بانک تزیل‌کننده، ضمن قرارداد خرید دین متعهد می‌شود به میزان ده درصد قرارداد تزیل از اسناد طلب غیرتزیلی خود را به‌عنوان وجه التزام در اختیار شرکت قرار دهد تا شرکت از محل آنها مطالبات وصول‌ناشدنی را جایگزین کند (صورتجلسه کمیته تخصصی فقهی، ۱۳۸۶: ۲).

در فروض مطرح‌شده از جانب کمیته تخصصی فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار، در حالت «ب» خود بانک (بانی)، نقش ضامن را بر عهده دارد، اما در دو حالت دیگر («الف» و «ج») شرکت سرمایه‌گذاری، نقش ضامن را ایفا می‌کند که در این موارد برای حصول اطمینان از پرداخت، در زمان سررسید اصل و سود اوراق توسط بانی به نهاد واسط (ناشر)، قراردادی میان بانی و ضامن به‌منظور تضمین پرداخت‌های مزبور منعقد می‌شود. این قرارداد همان‌طور که گفته شد، میان بانی و ضامن منعقد خواهد شد.

بانی در برابر تعهد ضامن به ضمانت از اصل و سود اوراق در مقابل واسط و برای حصول اطمینان، وثایق یا بخشی از مطالبات غیرتزیلی به‌عنوان وجه‌التزام را در اختیار ضامن قرار دهد تا در صورت عدم پرداخت از سوی بانی، در صورتی که ضامن آن را بپردازد، بتواند از محل آنها، طلب خود از بانی را وصول کند.

تعهدات این قرارداد به نفع شخص ثالث (به نفع نهاد واسط به وکالت از سرمایه‌گذاران) خواهد بود. این قرارداد به‌نوعی حقوقی را به اشخاص ثالث واگذار می‌کند.

در علم حقوق، اصلی به نام «اصل نسبی بودن قراردادهای» وجود دارد. اصل مذکور حاوی این نکته است که هر قرارداد نسبت به طرفین همان قرارداد اثر دارد. از این‌رو قراردادی که توسط متعاملین منعقد می‌شود، به اشخاص ثالث مؤثر نیست. ماده ۲۳۱ قانون

مدنی بر این اصل تأکید دارد و در توضیح آن این گونه مقرر می‌کند: «معاملات و عقود فقط درباره طرفین متعاملین و قائم مقام قانونی آنها مؤثر است». اما این اصل در یک جا تخصیص خورده و در انتهای ماده مذکور، مفاد ماده ۱۹۶ را از حکومت این قاعده خارج می‌کند. مفاد ماده ۱۹۶ به این صورت است: «کسی که معامله می‌کند، آن معامله برای خود آن شخص محسوب است مگر اینکه در موقع عقد خلاف آن را تصریح نماید یا بعد خلاف آن ثابت شود؛ معذک ممکن است در ضمن معامله که شخص برای خود می‌کند، تعهدی هم به نفع شخص ثالثی بنماید». این ماده تعهد به نفع شخص ثالث را از ذیل اصل نسبی بودن قراردادها خارج کرده است. بنابراین متعاقدين می‌توانند در قراردادی که بین خود منعقد می‌کنند، به نفع شخص ثالث تعهدی بکنند.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

فرایند انتشار اوراق بهادار رهن به لحاظ حقوقی از روابط متعدد عناصر شرکت‌کننده در این فرایند تشکیل شده است. از کنار هم قرار دادن این روابط حقوقی در مجموع، نظامی شکل می‌گیرد که نسبت به شرکت‌کنندگان در این فرایند، حقوق و تکالیفی را فراهم می‌آورد. این حقوق و تکالیف از ضمانت اجراهای حقوقی بهره‌مند است و از سوی نهادهای دخیل در امر انتشار اوراق رهن، مانند سازمان بورس و اوراق بهادار نظارت می‌شود.

فرایند اوراق رهنی ترکیبی از قراردادهای بیع نقد، بیع نسبه، وکالت و بیع دین (تنزیل) است، به این صورت که بانک با استفاده از منابع سپرده‌گذاران، کالاهای مورد نیاز متقاضیان را به صورت نقد می‌خرد و آن را به صورت فروش اقساطی به متقاضیان می‌فروشد، سپس واسط (ناشر) بعد از جمع‌آوری وجوه، به وکالت از طرف صاحبان اوراق از طریق عامل فروش (وکالت)، دیون حاصل از تسهیلات مرابحه‌ای بانک‌ها را خریداری (تنزیل) می‌کند و توسط عامل پرداخت (وکالت) اصل و سود سهام را در قالب قیمت اسمی به دارندگان اوراق منتقل خواهد کرد. بنابراین صاحبان اوراق مالکان مشاع دیون حاصل از بیع مرابحه هستند، آنان می‌توانند صبر کنند در سررسید مبلغ اسمی ورق (دین) را دریافت کنند، کما اینکه می‌توانند آن اوراق را در بازار ثانوی بفروشند (تنزیل کنند).

در زمینه قانونگذاری در رابطه با اوراق بهادار، پراکندگی دیده می‌شود که به نظر می‌رسد با روند رو به رشد سرمایه‌گذاری در این زمینه، مشکلات متعددی را به بار خواهد آورد، پس لازم است در قالب مجموعه منظمی شبیه به قانون تجارت و مدنی، قانون‌های ماهوی و شکلی مرتبط با بازار سرمایه و ابزارهای مالی آن تدوین شود.

با توجه به پیچیدگی روابط حقوقی موجود در انتشار اوراق رهنی، لازم است متناسب با ماهیت عقود مطروحه، قراردادهایی به‌عنوان نمونه طراحی شود و در هر کدام به‌صورت مختصر از آثار و احکام آن رابطه قراردادی سخن به میان آید، تا سرمایه‌گذارانی که به‌عنوان ارکان این روابط نقش ایفا می‌کنند، از وظایف و حقوق خود مطلع شوند و با در نظر گرفتن آن، به انعقاد قرارداد اقدام کنند.

Archive of SID

منابع

الف) فارسی و عربی

۱. ابولیل، ابراهیم، (۱۴۰۴ق / ۱۹۸۴م). *البيع بالتقسیت و البیوع الائتمانیة الأخری*، چاپ اول، بیروت.
۲. امامی، حسن (۱۳۷۳). *حقوق مدنی*، ج ۲، تهران: کتابفروشی اسلامیه.
۳. انصاری، مسعود؛ طاهری، محمد علی (۱۳۸۴). *دانشنامه حقوق خصوصی*، ج ۱، تهران: محراب فکر.
۴. بازوکار، احسان (۱۳۸۹). *اوراق استصناع در حقوق ایران و فقه امامیه با مطالعه تطبیقی در فقه عامه*، دانشکده معارف اسلامی و حقوق / دانشگاه امام صادق (ع).
۵. ثابت، سید عبدالحمید (۱۳۸۱). *موضوع شناسی بیع دین*، فقه اهل بیت، ش ۳۱: ۷۰ - ۹۰.
۶. الجبعی العاملی (شهید ثانی)، زین الدین بن علی (۱۹۹۱م). *الروضه البهیة فی شرح اللمعہ الدمشقیة*، ج ۴، بیروت: دارالاحیاء التراث العربی.
۷. الجبعی العاملی (شهید ثانی)، زین الدین بن علی (۱۴۱۴ق). *مسالك الافهام*، ج ۴، قم: مؤسسه المعارف الاسلامیه.
۸. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۷۸). *مبسوط در ترمینولوژی حقوق*، ج ۳، تهران: گنج دانش.
۹. رحیمی، علی اصغر (۱۳۸۹). *بررسی فقهی و حقوقی اوراق بهادار اجاره*، دانشکده معارف اسلامی حقوق / دانشگاه امام صادق (ع).
۱۰. سروش، ابوزدر (۱۳۸۷). *اوراق مشارکت رهنی ابزاری نوین در تأمین مالی بانکها*، فصلنامه اقتصاد اسلامی، سال هشتم، دوره ۲۹.
۱۱. الطوسی (شیخ الطائفه)، ابو جعفر محمد بن الحسن (۱۳۸۷ق). *المبسوط*، ج ۲، تهران: المكتبة المرتضوية لاحیاء الآثار الجعفریه.

۱۲. عدل، مصطفی (۱۳۴۲). *حقوق مدنی ایران*، تهران: امیرکبیر.
۱۳. قهرمانی، زهرا؛ روح‌نواز، محمد (بی‌تا). *MBS چیست؟* تهران: سازمان بورس و اوراق بهادار.
۱۴. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۶). *عقود معین*، ج ۴، تهران: انتشارات بهمن برنا - مدرس.
۱۵. ----- (۱۳۸۵). *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*، تهران: دادگستر.
۱۶. ----- (۱۳۸۷). *عقود معین*، ج ۱، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۷. کمیته تخصصی فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار (۱۳۸۶). *صورتجلسه بررسی انتشار اوراق مشارکت رهنی*، تهران: مدیریت پژوهش توسعه و مطالعات اسلامی سازمان بورس و اوراق بهادار.
۱۸. مغنیه، محمد جواد (۱۴۱۴ق). *فقه الامام جعفر الصادق (ع)*، ج ۲، بیروت: دارالکتب العلمیه.
۱۹. المکی العاملی (شهید اول)، محمد (۱۴۱۴ق). *الدروس الشرعیه*، ج ۳، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
۲۰. موسوی، سید باقر (۱۳۸۱). *خرید و فروش دین (تنزیل)*، *مجله اقتصاد اسلامی*، ش ۷: ۷۵ - ۹۲.
۲۱. موسویان، سید عباس (۱۳۸۶). *ابزارهای مالی اسلامی (صکوک)*، تهران: پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی.
۲۲. موسویان، سید عباس؛ کریمی، مجتبی (اسفند ۱۳۸۸). «*بررسی فرایند تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره*»، مجموعه مقالات دومین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران، تهران: مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف.
۲۳. نجفی (صاحب الجواهر)، محمد حسن (بی‌تا). *جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام*، ج ۲۳ و ۲۵، بیروت - لبنان: دارالاحیاء التراث العربی.
۲۴. نراقی، مولی احمدبن محمد مهدی (۱۴۱۵ق). *مستند الشیعه فی أحكام الشریعه*، ج ۱۴، قم: مؤسسه آل‌البیت (ع).
۲۵. هدایتی، سید علی اصغر (۱۳۸۱). *عملیات بانکی داخلی (۲)*، تهران: مؤسسه عالی آموزش بانکداری ایران.

۲۶. همدانی، محمد هادی (۱۴۱۶ق). *مصباح الفقیه*، ج ۴، قم: مؤسسه نشر اسلامی.
۲۷. وزاره الاوقاف و الشؤون الاسلامیه الكويت (۱۴۱۴ق). *الموسوعه الفقیهیه*، ج ۲۱، مصر: دارالصفوه للطباعه.
- ب) قانون‌ها، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها**
۲۸. آیین‌نامه اجرایی انتشار اوراق مشارکت
۲۹. آیین‌نامه انتشار اوراق مشارکت شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس
۳۰. دستورالعمل اجرایی پیشنهادی اوراق مشارکت رهنی (اردیبهشت ۱۳۸۷)، سازمان بورس و اوراق بهادار
۳۱. دستورالعمل انتشار اوراق اجاره مصوب شورای عالی بورس (۱۳۸۹)، سازمان بورس و اوراق بهادار
۳۲. *ضوابط ابزار مالی اوراق اجاره* (۱۳۸۶). سازمان بورس و اوراق بهادار.
۳۳. قانون اساسی
۳۴. قانون آیین دادرسی مدنی
۳۵. قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران
۳۶. قانون مدنی
۳۷. مقررات احتیاطی تبدیل مطالبات رهنی مؤسسات اعتباری به اوراق بهادار (۱۳۸۷)، بانک مرکزی
۳۸. مقررات کامل تبدیل مطالبات رهنی به اوراق بهادار (۱۳۸۷)، سازمان بورس و اوراق بهادار