

بسم الله الرحمن الرحيم!

حکم شرعی در بیع سلم و ارتباط آن به فروش منزل پیش از بنای آن!

(ترجمه)

پرسش

السلام علیکم ورحمت الله وبرکاته!

برادر عزیز در پناه الله سبحانه و تعالی باشید! مطمئناً جواب کافی این سوال را از جناب شما درخواهم یافت.

آیا شرکت‌های قراردادی، شرکت‌هایی که منازل را قبل از بنای آن می‌فروشند، از جمله بیع سلم به شمار می‌رود یا خیر؟ و این که آیا چنین معامله‌ای شرعاً جایز است؟ فرح فرحات

پاسخ

وعلیکم السلام ورحمت الله وبرکاته!

شما از دو مسأله سوال کرده‌اید:

**اول-** آیا فروش منازل پیش از بنای آن از جمله بیع سلم به شمار می‌رود یا خیر؟ و ضمناً از سوال شما دانسته می‌شود که این معامله در صورتی که از جمله بیع سلم باشد، جایز است؛ چون که بیع سلم شرعاً جایز می‌باشد.

**دوم-** آیا فروش منازل پیش از بنا و آباد کردن آن شرعاً جایز است یا خیر؟

در جواب به سوال اول باید گفت که فروش منازل پیش از بنای آن از جمله بیع سلم به شمار نمی‌رود؛ زیرا که بیع سلم عبارت است از: "فروش چیز معلوم و مشخص با قیمت معلوم که مبلغ آن پیش از تحویل کالا دریافت شود." می‌باشد که چنین معامله‌ای شرعاً جایز است. این بیع در پیمان، وزن و اشیای عددی می‌باشد؛ چنانچه در جزء دوم کتاب شخصیه اسلامی نیز در این خصوص چنین آمده:

«جواز بیع سلم در حدیث ثابت است. از ابن عباس روایت است که رسول الله صلی الله علیه وسلم به مدینه آمد؛ درحالی که مردم خرما را تا دو الی سه سال آینده به صورت سلم «پیش پرداخت» معامله می‌کردند. رسول الله صلی الله علیه وسلم فرمودند: «هرکسی چیزی را پیش فروش می‌کند، باید پیمان، وزن و مدت آن معلوم باشد.» (این حدیث را مسلم روایت نموده است.)

از عبدالرحمن بن ابزی و عبدالله ابن ابی اوفی روایت است که گفتند: «اموال غنیمتی را که با رسول الله صلی الله علیه وسلم به دست می‌آوردیم با کشاورزانی که از شام می‌آمدند، با گندم، جو و کشمش بر اساس بیع سلم معامله می‌کردیم و زمان آن را تعیین می‌نمودیم. عبدالله گفت: از عبدالرحمن و عبدالله ابن ابی اوفی سوال کردم که آیا با کسانی که اصل جنس را در اختیار داشتند سلم می‌کردید؟ گفتند: ما از آنان در این مورد سوال نمی‌کردیم.» (این حدیث را امام بخاری روایت کرده است.)

در روایت دیگری آمده: «ما در زمان رسول الله صلی الله علیه وسلم، ابوبکر و عمر، گندم، جو، خرما و کشمش را بر اساس بیع سلم از مردمانی خریداری می‌نمودیم که این اشیاء در نزدشان وجود نداشت.» (این حدیث را ابو داوود روایت نموده است.)

این همه احادیث دلایل واضح بر جواز بیع سلم است. اما بیان این که در چه چیزها بیع سلم جایز و در کدام چیزها جایز نیست، در احادیث و هم‌چنین در اجماع واضح است؛ زیرا که سلم پیش فروش/پرداخت، چیزی است که هنوز تحت ملکیت فروشنده داخل نیست و یا این که ملکیت در آن کامل نگردیده است. این هر دو نوع، ممنوع می‌باشد؛ لیکن بیع سلم از این دو نوع در نص شرعی استثنا گردیده است؛ پس این ممنوعیت در غیرسلم صدق می‌کند. از این جهت آن چه که سلم در آن جایز می‌باشد باید در مورد آن دلیل شرعی وجود داشته باشد.

پس وقتی که به نصوص مراجعه می‌کنیم در می‌آییم که بیع سلم در مکیلات و موزونات جائز است؛ همان گونه که در معدودات جائز می‌باشد. اما دلیل جواز مکیلات و موزونات از این حدیثی که ابن عباس روایت نموده، دانسته می‌شود. آن جا که می‌فرماید: «رسول الله صلی الله علیه وسلم درحالی به مدینه آمد که مردم آن جا، خرما را تا دو الی سه سال پیش فروش می‌کردند، رسول الله صلی الله علیه وسلم فرمودند: هرکسی چیزی را پیش فروش می‌کند، قیمت، وزن و مدت آن را باید معلوم کند.» (بدایة المجتهد و نهاية المقتصد لابن رشد الحفید) در روایت دیگری از ابن عباس آمده که رسول الله صلی الله علیه وسلم فرمودند: «کسی که بیع سلم می‌کند باید در پیمانه معلوم، وزن معلوم و مدت معلوم باشد.» (این حدیث را بخاری روایت نموده است.) پس این حدیث دلالت بر این می‌کند که آن مالی که بر اساس بیع سلم معامله می‌شود باید از مکیلات (پیمانه) و موزونات (اشیاء وزنی) باشد و اما جواز بیع سلم در معدودات از اجماع ثابت شده است؛ یعنی اجماع بر این شده که بیع سلم در طعام جائز است و این اجماع را ابن منذر نقل نموده است. امام بخاری نیز به نقل از شعبه می‌گوید که محمد یا عبدالله ابن ابی مجالد به وی گفت: «ما در زمان رسول الله صلی الله علیه وسلم، ابوبکر و عمر، در گندم، جو، کشمش و خرما بیع سلم می‌کردیم.» پس این حدیث بیان‌گر این است که بیع سلم در طعام نیز جایز می‌باشد؛ زیرا که طعام بیرون از مکیلات، موزونات و معدودات نیست. پس سلم به هر آن چه که طعام به آن مقدر و معین شود، به شمول کیل، وزن و عدد، ارتباط می‌گیرد؛ مانند ارتباط تسلیم شدن چیزهایی که حکم آن تنها زمانی محقق می‌شود که طرف مقابل آن را عملاً تسلیم شود؛ مثل هبه و مانند سود افزونی که زمانی شرعاً سود شمرده می‌شود که به کیل، وزن و یا عدد آن افزوده شود. حدیث مذکور در مورد وزن و کیل صراحت دارد و نه در معدود؛ لیکن جواز سلم در طعام توسط اجماع، معدود را نیز در بیع سلم داخل می‌گرداند. اما باید در نظر داشت که اشیای که در آن بیع سلم صورت می‌گیرد باید صفت آن معلوم باشد؛ مانند: گندم حورانی، خرمای برنی، پنبه مصری، ابریشم هندی و انجیر ترکی و نیز پیمانه و وزن آن نیز معلوم باشد؛ مانند: پیمانه شامی، وزن عراقی و مانند کیلو و لیتر؛ یعنی حتماً باید پیمانه و وزن آن معروف و مشخص باشد.» (از جزء دوم کتاب شخصیه اسلامی)

بناءً بیع سلم در پیمانہ، وزن و عدد جائز می‌باشد؛ نه در غیر آن‌ها.

اما شناخت آن، چیزهایی از جمله: کیل، وزن و عدد می‌باشد که به درک و شناخت واقعیت اجناس ارتباط می‌گیرد؛ یعنی این که این اموال از جمله ذوات الأمثال و یا از ذوات القیم می‌باشد.

ذوات الأمثال به اموالی گفته می‌شود که شبیه و مثل آن بدون تفاوت قابل ملاحظه‌ای در بازار یافت شود؛ مانند: گندم، که یک کیلو گرام معین شده آن، دقیقاً مانند یک کیلوگرام دیگر از نوع همین گندم بدون کدام فرق قابل ملاحظه‌ای می‌باشد.

اما ذوات القیم عبارت از اموالی می‌باشد که شبیه و مثل آن دقیقاً با همان اوصاف معین شده در بازار یافت نشود؛ یعنی این اموال در صفات خود غیرقابل تکرار، برخلاف اموال مثلیه است. بناءً خانه از جمله ذوات القیم می‌باشد؛ نه ذوات الأمثال؛ زیرا که هر خانه در بسیاری از امور، با خانه دیگر فرق می‌کند؛ مانند: زمین، موقعیت، چگونگی بنا و غیره.

مکیلات، موزونات و معدودات از جمله اموال مثلیه می‌باشد؛ مانند: خرما، گندم، جو، کشمش و مانند آن؛ زیرا شبیه و مثل این اموال در صورتی که اوصاف آن یکی باشد، وجود دارد و تفاوت قابل ملاحظه‌ای از هم‌دیگر ندارند. پس این گونه اجناس از جمله ذوات الأمثال می‌باشند؛ بناءً وقتی که در این اجناس بیع سلم صورت گیرد فروشنده تعهد می‌کند که برای مشتری بعد از مدت معلوم، مقدار معلومی از این اموال، اعم از کیلی، وزنی و یا عددی، به اوصاف معین شده بدون تعیین جنس خاص به خریدار تسلیم نماید؛ یعنی فروشنده تعهد به تسلیم مال موصوف مطابق صفت آن می‌کند؛ نه به تسلیم ذات معین؛ مثلاً: تعهد می‌کند که یک تن گندم مشخص را، بدون در نظر داشت این که این گندم از کدام زمین حاصل گردیده، از کی خریداری شده و یا از کی تحفه گرفته شده و غیره، به خریدار تسلیم نماید. بناءً هیچ یک از این امور در بیع سلم اعتبار و ارزشی ندارد؛ بلکه آن چه که اعتبار دارد؛ همانا تسلیم کردن مال موصوف، در مدت معین و موافق با اوصافی که در حین عقد بیان شده بود، می‌باشد. امام نووی در صفحه 18-19 جزء پنجم کتاب روضه الطالبین خویش زیر عنوان «شناخت اموال مثلیه وجه دارد» پنج وجه ذکر نموده و در اخیر گفته: «وجه دوم بهتر می‌باشد؛ لیکن بهتر آن است گفته شود که مثلی آن است تا تحت پیمانہ وزن داخل شده و در آن بیع سلم جایز گردد.»

به این اساس، ممکن نیست منازل در بیع سلم داخل باشد؛ زیرا که از جمله مکیلات، موزونات و معدودات نبوده و از قبیل اموال و اجناس مثلیه نمی‌باشد. پس هر منزلی که پیش از بنا فروخته شود؛ ولو که اوصاف آن دقیقاً بیان شود، مشابه منزل دیگری نیست؛ زیرا که باز هم در میان این منزل و منزل دیگر فرق زیادی باقی می‌ماند؛ مانند: موقعیت بنا، زمینی که در آن بنا می‌شود و غیره؛ یعنی منزل از جمله اموال مثلیه‌ای که بیع سلم در آن جایز است، نمی‌باشد؛ از این جهت در باب بیع سلم داخل نیست. بناءً منزلی که هنوز بنا نشده در باب سلم داخل نمی‌باشد و ادله سلم هم بر آن تطبیق نمی‌شود. لذا فروش منازل قبل از بنای آن شرعاً جائز نیست و روا نیست که به بیع سلمی که شرعاً جائز است، قیاس شود.

اما در جواب به سوال دوم مبنی بر این که حکم فروش منازل قبل از بنای آن چیست؟ باید گفت که ما قبلاً جواب این سوال را به تاریخ 31 مارچ 2016م به شرح زیر داده بودیم:

"پیش فروش کردن آپارتمان‌ها قبل از بنای آن بر اساس نقشه‌های ترسیم شده:

أ. فروش آن چه که زیر ملکیت شخص قرار ندارد، جائز نیست و در این مورد احادیثی زیادی روایت گردیده است، از جمله:  
- امام ترمذی در سنن خویش از حکیم ابن حزام روایت نموده که گفت: نزد رسول الله صلی الله علیه وسلم آمدم و برایش گفتم: شخصی نزد من می‌آید و خریدار جنسی می‌شود که نزد من وجود ندارد؛ لیکن رفته و از بازار خریداری نموده؛ سپس برایش می‌فروشم، آیا این کار من جائز است؟ رسول الله صلی الله علیه وسلم فرمود: «لا تبع ما لیس عندک»  
**ترجمه: چیزی را که در اختیار نداری نفروش!**

- امام ترمذی از عبدالله بن عمرو روایت نموده که رسول الله صلی الله علیه وسلم فرمود:  
«لا یحل سلف و بیع، ولا شرطان فی بیع و لا ربح ما لم یضمن، و لا بیع ما لیس عندک»  
**ترجمه: بنابراین، فروش منازل و آپارتمان‌هایی که هنوز بنا نگردیده جایز نیست؛ زیرا که هنوز زیر ملکیت شخص قرار ندارد؛ بلکه مهم‌تر از آن این که هنوز وجود ندارد.**

ب. خلاصه این که فروش منازل و آپارتمان‌هایی که هنوز بنا نگردیده جایز نیست؛ زیرا که موجود نمی‌باشد. فروش آپارتمان‌هایی جائز می‌باشد که ارکان اساسی آن؛ مانند: ساختار، زیربنا، ستون، دیوار، سقف و غیره وجود داشته باشد که بیان‌گر وجود واقعی آن است و عرفاً به آن آپارتمان اطلاق شده و قابل تسلیم است. دلایل برتری که از نظر من می‌تواند نزاع را از میان بردارد؛ همین‌ها بود که گفته شد؛ چون این‌گونه قضایا، مشاکل زیاد و اختلافات بسیاری را در زمان تسلیم مبیعه میان دو طرف پدید می‌آورد.

ت. در خاتمه باید گفت که معاملات صحیح و درست در اسلام آن است که از بروز نزاع و کشمکش جلوگیری نماید. از این رو باید جنس مورد معامله موجود و تحت ملکیت مالک آن باشد و بدون هیچ مانعی قابل تسلیم باشد. پس بر مشتریان لازم است که این امور را کاملاً در نظر گرفته و مراعات نمایند تا در آینده به مشکل و نزاعی مواجه نگردند. توفیق‌دهنده؛ فقط الله سبحانه و تعالی است." (نقل قول)

امیدوارم این جواب کافی بوده باشد و الله سبحانه و تعالی داناتر و با حکمت‌تر است.

برادران عطاء بن خلیل ابو رسته

4 رجب 1440 ه.ق.

11 مارچ 2019 م.