

تحلیل حقوقی - فقهی پذیره در اجاره زمین وقفی*

- علیرضا باریکلو^۱
- هادی کریمی^۲

چکیده

با توجه به اینکه دریافت مبلغی تحت عنوان پذیره در املاک موقوفه توسط متولیان رایج شده، موضوع اصلی این است که این مبلغ بر چه مبنای فقهی و حقوقی توجیه پذیر است و چه وضعیتی دارد؟ در این مقاله که به روش توصیفی و تحلیلی، ابتدا پذیره توصیف شده و سپس بر اساس هدف واقف و منافع موقوف علیهم تحلیل گردیده است، ثابت شد که دریافت پذیره، اگر مطابق با هدف واقف و منفعت موقوف علیهم باشد، شرعی و قانونی است که در این حالت همانند عین موقوفه باید به نفع تمام موقوف علیهم هزینه شود. از نظر کارکرد، پرداخت پذیره از سوی مستأجران املاک موقوفه، در حکم عوض تصرفات در عین موقوفه محسوب می شود؛ به این دلیل که مستأجران با پرداخت پذیره، محق در احداث بنا یا مستحقات در زمین وقفی می شوند.

* تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۲/۱ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۲/۱۷.

۱. استاد پردیس فارابی دانشگاه تهران (نویسنده مسئول) (bariklou@ut.ac.ir).

۲. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی پردیس فارابی دانشگاه تهران (karimi.hadi14@gmail.com).

واژگان کلیدی: خیریه، وقف، اجاره، حق احداث، هدف واقف، منافع موقوف‌علیهم.

مقدمه

در تولیت و مدیریت موقوفه، وظیفه توجه به اهداف واقف و رعایت مصلحت موقوف‌علیهم ایجاب می‌نماید که املاک وقفی به نحوی اداره شوند که نه تنها از رونق اقتصادی نیفتند، بلکه با قرار گرفتن در چرخه اقتصادی، موجبات آبادانی و احیای آن‌ها فراهم گردد و در نتیجه، غبطه و منافع موقوف‌علیهم بیشتر تأمین شود. خروج زمین‌های موقوفه کشاورزی از انتفای مورد نظر واقف در نتیجه قرار گرفتن در محدوده شهری، یکی از چالش‌های اداره موقوفات محسوب می‌شود. هرچند از دیدگاه مشهور فقه امامیه و ماده ۸۸ قانون مدنی، در صورت عدم امکان انتفاع منافع مورد نظر واقف، می‌توان مال موقوفه را فروخت و از ثمن آن، مالی خریداری کرد که هدف واقف را تأمین کند، ولی سرمایه محسوب شدن زمین و تفاوت فاحش قیمت زمین مسکونی نسبت به زمین کشاورزی باعث شد که در این گونه موارد، روش‌هایی انتخاب شوند که به مصلحت موقوف‌علیهم و اهداف واقف نزدیک‌تر باشند. لذا به منظور واگذاری تصرف و حفظ وقفیت ملک، قراردادهای اجاره بلندمدت با شرط ضمنی پرداخت پذیره رایج گردید که در بیشتر کشورهای عربی («عقد حُکر») نامیده شد. در حقوق ایران نیز چنین ماهیتی به استناد ماده ۱ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی^۱ مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰ هیئت وزیران مورد شناسایی واقع شد که در ۱۳۸۲/۸/۷ اصلاح گردید.

۱. «ماده ۱- در مواردی که زمین بلامعارض وقفی ابتدائاً با اعطای حق تملک اعیان، جهت احداث واحد مسکونی و اداری، خدماتی و صنعتی دارای موافقت اصولی به اجاره واگذار می‌شود، مبلغی متناسب با قیمت عادلانه روز زمین که در هر حال نباید از ۳۰ درصد قیمت آن کمتر باشد، طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری و یا دو نفر خبره محلی به هنگام تنظیم سند اجاره به عنوان پذیره اهدایی علاوه بر مال الاجاره عادلانه روز از متقاضی اعم از شخص حقیقی یا حقوقی دریافت خواهد شد. تبصره- میزان پذیره رقباتی که بدون سند اجاره در اختیار اشخاص است، در صورت موافقت متولی و یا اداره حج و اوقاف و امور خیریه با تنظیم سند اجاره و پرداخت اجور معوقه ایام تصرف، مشمول این ماده است؛ مشروط بر اینکه تصرف متصرف قبل از سال ۱۳۶۱ باشد».

این موضوع چون از حقوق کشورهای عربی اقتباس شده و آنان نیز از کشورهای غربی مانند انگلستان اخذ کرده‌اند، چندان از حیث مشروعیت، کارکرد و وضعیت، بررسی نشده است، هرچند بعضی آن را توصیف کرده‌اند؛ برای نمونه، در مقاله «بررسی فقهی حقوقی حق پذیره (حق تقدیمی)» (اصغری و بهشتی توندی، ۱۳۹۱)، به ماهیت این مفهوم پرداخته شده است، لیکن نوآوری این مقاله در بررسی کارکرد این ماهیت، رجحان اخذ پذیره بر فروش عین موقوفه، و معیارهای تعیین مبلغ پذیره و عدم مشروعیت پذیره تراکم است.

بنابراین از لحاظ حقوقی قابل بررسی است که پذیره چه ماهیتی دارد و مبنای مشروعیت اخذ آن چیست؟ آیا اخذ این مبالغ سنگین از متصرفان و بهره‌برداران با ساختار و اقتضای حقوقی وقف منطبق می‌باشد؟ وضعیت پذیره دریافت شده چگونه است؟ اگر منافع عین موقوفه محسوب شود، متعلق به موقوف‌علیهم حاضر در زمان انعقاد قرارداد می‌باشد؛ اما اگر در حکم عوض تصرف در عین موقوفه است، همانند حبس، متعلق حق تمام موقوف‌علیهم قرار می‌گیرد.

فرضیه مقاله این است که پذیره در قبال واگذاری حق تصرف به مستأجران املاک وقفی دریافت می‌شود که در این حالت، در حکم عین موقوفه است که باید به نفع تمام موقوف‌علیهم مدیریت شود.

۱. ماهیت پذیره

متولیان موقوفه با دریافت مبالغی از مستأجران، عملاً راهکار جدیدی را طرح نمودند که بعد از انقلاب با وضع قوانین و مقررات خاص تحت عنوان «پذیره»، جایگاه قانونی و حقوقی به خود گرفت.

عنوان پذیره از حیث سابقه تاریخی در تبصره ۶ ماده ۱ قانون مربوط به تفحص و اکتشاف و استخراج نفت در سراسر کشور و فلات قاره مصوب ۱۳۳۶/۴/۲۰ و ماده ۱ قانون نفت مصوب ۱۳۵۳ شناسایی شد و بعد از انقلاب در ماده ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ بدون ارائه تعریفی از آن، به مقررات حوزه وقف وارد شد و در تاریخ ۱۳۶۵/۲/۱۰ «آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول

پذیره و اهدایی» به تصویب هیئت وزیران رسید. بنابراین واژه پذیره که به تعبیر یکی از نویسندگان، «از نوآمده‌های نظام حقوقی ایران است» (ندافیان، ۱۳۹۴: ش ۱۴)، در ماده ۲۳ دستورالعمل مربوط به تعاریف و اصطلاحات صادره از نماینده وقت ولیّ فقیه در اوقاف، تعریف و مقرر شده است:

«پذیره وجهی است که به هنگام ایجار اراضی موقوفه با اعطای حق تملک اعیان به مستأجر، به عنوان پذیره ابتدایی...، حسب مورد، به نفع موقوفه با رعایت آیین نامه مربوط دریافت خواهد شد».

در این دستورالعمل، اعطای مبلغ پذیره در قبال حق تملک اعیان توصیف شده است که به نظر می‌رسد از جهاتی قابل ایراد است؛ زیرا اولاً، حق تملک به صرف پرداخت پذیره محقق نمی‌شود؛ چون اگر متعلق تملک، منافع زمین و عین مستأجره است که چنین حقی به محض انعقاد عقد اجاره محقق می‌شود. اگر متعلق تملک، مستحقات باشد که از جهتی آن وجود خارجی ندارد و از جهت دیگر به استناد قاعده تبعیت چون مصالح و اشجار، متعلق به مستأجر است، بالتبع مالک آن نیز می‌شود. به همین علت در حقوق مصر، پذیره به عنوان مبلغ مازاد بر کرایه در قبال حق تملک یا واگذاری موقوفات دارای بنای محتاج به تعمیر توصیف گردیده که برای تطابق آن با موازین حقوق اسلامی، عقد اجارتین یا اجاره مضاعف شناسایی شده است. لذا در ماده ۱۰۱۳ قانون مدنی مصر مقرر شده است:

«اجارتین یا اجاره مضاعف، عقدی است که به واسطه آن، تصرف در زمین وقفی دارای بنای محتاج به تعمیر و اصلاح، در قبال مبلغ مقطوعی معادل قیمت بنا و کرایه سالانه معادل اجرت المثل منافع زمین واگذار می‌شود».^۱

به هر حال مطابق این ماده، متصرف مبلغ بلاعوضی پرداخت نمی‌کند. با این حال بعضی معتقدند که در این عقد بر خلاف عقد حکر، اعیان احدائی توسط مستأجر، متعلق به موقوفه بوده و مستأجر فقط دارای حق انتفاع است. اجاره بها در دو مرحله دریافت می‌شود؛ اجاره بهای اول به قیمت روز اجاره، تحت عنوان «اجاره بهای حال» و

۱. «المادة ۱۰۱۳ من القانون المدنی المصری: عقد الإجارتن هو أن يحکر الوقف أرضاً علیها بناء فی حاجة إلى الإصلاح مقابل مبلغ منجز من المال مساو لقيمة هذا البناء وأجرة سنویة للأرض مساویة لأجر المثل».

اجاره‌بهای دوم که معمولاً کم است، به صورت سالانه دریافت می‌گردد (زرقاء، ۱۹۶۸: ۵۶۹). ولی این تفسیر خلاف موازین حقوق اسلامی است؛ زیرا اولاً، اقتضای قواعد در این است که متصرف، مالک بنای احداثی خود باشد و موقوفه بودن آن نیازمند انشای عقد وقف از جانب مالک است، مگر اینکه شرط وقف بر احداث کننده در ضمن عقد درج شود. ثانیاً، متصرفی که عوض بنایی را پرداخته و آن را تعمیر یا احداث می‌کند، باید به اقتضای بلندمدت بودن رابطه حقوقی، از آن انتفاع دائم ببرد که چنین انتفاعی با وقفیت سازگار نیست. در نتیجه به اقتضای معاوضی بودن قرارداد، باید مبلغ پرداختی توسط متصرف در قبال احداث مستحدثات در زمین وقفی و تملک بنای محتاج به تعمیر توصیف شود، مگر آنکه حق تصرف متصرف از حیث زمانی، محدود به عمر بنای احداثی باشد که در این فرض با موازین حقوقی منطبق است؛ زیرا متصرف توافق می‌کند که تصرف در بنای جدید و تعمیر بنای سابق به صورت عمری باشد. بنابراین اقتضای قواعد در این است که احداث کننده، مالک مستحدثات شود، مگر شرط تعلق آن به شخص حقوقی موقوفه و محدودیت زمانی تصرف احداث کننده، در عقد درج شود که نوعی شرط به نفع ثالث است (کاتوزیان، ۱۳۹۳: ۱۳/۳ ش ۶۵۴ به بعد).

بنابراین «پذیره عبارت از پرداخت مبلغی است در اجاره بلندمدت زمین وقفی که مستأجر باید در قبال حق ایجاد بنا و مستحدثات، به سازمان حقوقی موقوفه پرداخت کند». نکته این است که رابطه استیجاری باید بلندمدت باشد؛ زیرا اقتضای تحمیل چنین حقی بر عین مستأجره، بلندمدت بودن رابطه است، چون از حیثی، احداث بنا عرفاً زمان بر است که در ظرف مثلاً یک سال ممکن نیست و از حیث دیگر بعد از احداث مستحدثات، موضوع بهره‌برداری از آن مطرح است که به مراتب به زمان بیشتری محتاج است.

پس هرچند به استناد نظریات حقوقی و فقهی (باریکلو، ۱۳۹۴ الف: ۳۲۱؛ عامری‌نیا، ۱۳۹۴: ش ۱۵؛ بجنوردی، ۱۳۷۷: ۵۵/۷) و ماده ۵۰۴ ق.م. احداث بنای مستأجر به موجب عقد اجاره، عملی مشروع و قابل حمایت است، اما در پایان عقد اجاره که طرفین عقد، خواهان تصرف می‌باشند، تعارض پیش می‌آید که به اقتضای ضرورت طولانی بودن مدت اجاره و نیز پرداخت پذیره، مالک مستحدثات مقدم بر متولی در انجام تصرفات

می‌باشد. همان گونه که در نظریات فقهی نیز به استناد معیار فقهی «عرق ظالم»^۱ فقط متصرف نامشروع یا فاقد اذن را از حمایت تصرف در مال، محروم شمرده‌اند؛ برای مثال، بعضی غرس اشجار و زراعت با اذن مالک را واجد حق اولویت در ایجار (تمدید اجاره) دانسته‌اند (طباطبایی حکیم، ۱۴۰۴: ۵۰۱؛ فخرالمحققین حلی، ۱۳۸۷: ۲/۲۷۱). برخی دیگر به استناد این ملاک فقهی (اردبیلی، ۱۴۱۲: ۱۰/۱۱۷-۱۱۸) که ادعای اجماع بر حجیت آن شده است (عاملی جبعی، ۱۴۱۶: ۱۱۰)، تصرفات مأذون را سبب ایجاد حق تقدم برای متصرف شمرده‌اند (تولایی، ۱۳۹۲: ۹۹). هرچند بعضی معتقدند که مالک عرصه می‌تواند بهای اعیانات و مستحذات را پرداخت و مستأجر را رفع تصرف نماید (طوسی، ۱۴۱۱: ۳/۵۱۹-۵۲۰؛ ابن قدامة المقدسی، بی‌تا: ۶۷؛ ابن ادریس حلی، ۱۴۱۰: ۴۴۸). در حقوق مصر با استفاده از ملاک ماده ۹۲۶ قانون مدنی، مستأجری که اذن احداث بنا داشته، نسبت به آن ذی حق بوده، اما موجر می‌تواند با پرداخت ارزش مصالح و هزینه مستحذات یا مبلغی معادل ارزش روز زمین، رفع تصرف او را بخواهد (سنهوری، ۲۰۰۸: ج ۶/جزء ۱/ش ۴۳۰-۴۳۱). اما این بر خلاف اصل سلطه و حرمت حق متصرف است. لذا چون متولی وقف، با اختیار حق احداث مستحذات را به متصرف واگذار کرده است، باید حق او را محترم شمارد. به عبارت دیگر، چون متصرف در قبال حق احداث مستحذات، پذیره پرداخت کرده، حق ادامه تصرف در آن را دارد و باید اجرت‌المثل عرصه موقوفه را در صورت عدم توافق با متولی پرداخت کند.

۲. انواع پذیره

هرچند پذیره از حیث چیستی، ماهیت واحدی است، ولی از حیث زمان پرداخت یا منشأ پرداخت قابل تفکیک است که این موضوع از حیث تطابق پذیره با موازین شرعی

۱. عرق به معنای ریشه‌ای از ریشه‌های درخت است و عرق ظالم موردی است که کسی در زمین آباد دیگری، درختی غرس کند تا زمین را تصاحب نماید. این واژه عیناً در روایت نبوی وارد شده است. این اثر واژه را با تنوین خوانده و معنای آن این می‌شود: حقی برای ریشه ظالم نیست که خود ریشه ظالم توصیف شده است. اما اگر ظالم به صاحب ریشه اضافه شود، معنا این است که صاحب ظالم نسبت به ریشه حقی ندارد. به هر حال، معنای حدیث این است که به تصرف ظالمانه حقی تعلق نمی‌گیرد (فیض کاشانی، ۱۴۰۶: ۱۸/۱۰۷۶؛ عاملی جبعی، ۱۴۱۰: ۳/۳۶۴).

دارای اهمیت است. لذا انواع پذیره مطابق مقررات وقف مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۲. پذیره ابتدایی

پذیره ابتدایی، پذیره‌ای است که در اولین واگذاری عین موقوفه، مستأجر باید به سازمان حقوقی موقوفه پرداخت کند. مبلغ این پذیره به استناد ماده ۱ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰، حداقل ۳۰٪ قیمت زمین است. بدون تردید گسترش جمعیت و گران شدن قیمت اراضی شهری از یک طرف، توسعه شهرها و لزوم استفاده از اراضی منطبق بر کاربری‌های تعریف شده در نقشه‌های هادی و جامع شهرها از طرف دیگر، متولی موقوفه را ناچار به واگذاری اراضی که کاربری آن‌ها مطابق توسعه شهری، از کشاورزی به مسکونی تبدیل شده، به اشخاص نمود. اما در راستای تبعیت از قواعد آمره وقف، متولیان از واگذاری عین زمین منصرف شدند و به واگذاری تصرف در آن روی آوردند. از سوی دیگر، اشخاص زمانی حاضر به سرمایه‌گذاری در املاک موقوفه در قالب عقد اجاره می‌شوند که از دوام حقوق خود نسبت به عرصه و امکان حفظ سرمایه‌گذاری خود اطمینان حاصل کنند. لذا چون پذیرش چنین چیزی از سوی متولیان موقوفه بدون دریافت ماب‌آزاء مناسب، در راستای رعایت مصلحت و غبطه موقوف علیهم ممکن نبوده، ماهیت «پذیره» ایجاد شد. به هر حال، پذیره ابتدایی مبلغی است که اولین مستأجر زمین موقوفه باید به سازمان حقوقی وقف پرداخت نماید.

۲-۲. پذیره انتقالی

پذیره انتقالی، پذیره‌ای است که متصرف در زمان واگذاری اجاره به دیگری، به موقوفه پرداخت می‌نماید. مبلغ این پذیره معادل ۱۵٪ مابه‌التفاوت قیمت زمین در زمان انعقاد قرارداد اجاره و زمان انتقال آن یا ۱۵٪ مازاد و اضافه قیمت بازاری زمین نسبت به زمان انعقاد قرارداد تا زمان انتقال آن می‌باشد. مستند پذیره انتقالی، ماده ۲ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی مصوب ۱۳۶۵ می‌باشد که در بند ۲۳ دستورالعمل مربوط به تعاریف و اصطلاحات سازمان اوقاف و امور خیریه صادره از نماینده وقت ولی فقیه چنین تعریف شده است:

«پذیره [انتقالی] وجهی است که... به هنگام انتقال رقبات به عنوان پذیره انتقالی، به نفع موقوفه با رعایت آیین‌نامه مربوط دریافت خواهد شد».

۳-۲. پذیره تراکم

پذیره تراکم عبارت از مبلغی است که در قبال احداث بنای بیشتر از متراژ توافق‌شده در قرارداد اجاره، مستأجر باید به سازمان اوقاف پرداخت نماید. این نوع پذیره در بخشنامه شماره ۲۰۶۰ مورخ ۷۳/۳/۷ سازمان اوقاف و امور خیریه شناسایی و مقرر شده است:

«در مواردی که مستأجر، زمین موقوفه را جهت احداث واحد معینی اجاره نموده و با خرید مساحت زیربنای مازاد بر تراکم از شهرداری، مجوز احداث بناهای به مراتب بیشتر از واحدهای پیش‌بینی‌شده در سند اجاره را اخذ می‌نماید، موظف است ۳۰ درصد پذیره قانونی را به عنوان مابه‌التفاوت نسبت به زمان ایجار، به موقوفه بپردازد».

مشروعیت این نوع پذیره مورد اختلاف است؛ برای مثال، شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر تهران طی دادنامه شماره ۵۹۷ مورخ ۸۹/۴/۳۰، دریافت چنین وجهی را توسط موقوفه، فاقد وجهت قانونی دانسته است (حسینی، ۱۳۹۴: ۳۸۳). اما شورای نگهبان در نظریه شماره ۷۱۱۱/۳۰/۸۳ مورخ ۸۳/۱/۲۰ و دیوان عدالت اداری در دادنامه شماره ۴۶۷ مورخ ۱۳۸۴/۹/۲۰، اخذ مبلغی تحت عنوان پذیره تراکم را نامشروع ندانسته است. به نظر می‌رسد وادار کردن متصرف به پرداخت پذیره تراکم، فاقد مشروعیت قانونی و وجهت شرعی است؛ زیرا مطابق با موازین شرعی، متصرف فقط ملزم به آثار اصل عقد و شروط ضمن آن می‌باشد که معمولاً چنین شرطی در قرارداد اجاره درج نمی‌شود. از حیث قانونی نیز متولیان باید اختیار قانونی اخذ پذیره تراکم را داشته باشند که در قانون، چنین اختیاری شناسایی نشده است.

۴-۲. اهدایی

یکی دیگر از وجوهاتی که در ماده ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه مطرح شد، اهدایی است. هرچند اینکه این پرداختی تحت عنوان پذیره قابل تعریف و تبیین است یا خیر، محل اختلاف است، ولی تردیدی نیست که پرداخت

این مبلغ تحت عنوان اهدایی بر خلاف سایر پذیره‌ها، با الزام قانونی مواجه نیست (رجائی، ۱۳۹۴: ۱۸۵). بنابراین اهدایی وجهی است مازاد بر کرایه و پرداخت‌های الزامی که به صورت داوطلبانه و کاملاً اختیاری، توسط مستأجر به سازمان حقوقی وقف پرداخت می‌شود. لذا واژه اهدایی متفاوت از پذیره است و دو عنوان جداگانه تلقی می‌شوند. علت آن است که در مقررات، عنوان اهدایی بر عنوان پذیره عطف شده است و اصل در واو عطف این است که هر کلمه‌ای معنای خودش را القا کند، نه اینکه عطف تفسیری باشد (اصغری و بهشتی توندی، ۱۳۹۱: ۱۶۸). هرچند برخی سعی نموده‌اند که اهدایی را به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی تبیین و توجیه نمایند (بشیری، ۱۳۹۰: ۳۷۹)، اما قرارداد موضوع ماده ۱۰ نمی‌تواند مستند باشد؛ چون اولاً، رابطه طرفین تابع قرارداد اجاره است و اجاره و قرارداد موضوع ماده ۱۰ دو عقد مستقل می‌باشند. ثانیاً، ظهور اهدایی در مجانی بودن است که با لزوم قرارداد ماده ۱۰ سازگاری ندارد.

۳. جایگاه حقوقی پذیره

با توجه به اینکه رابطه سازمان حقوقی وقف و متصرف زمین اوقافی، تابع عقد اجاره است که ارکان آن منفعت زمین و مال‌الاجاره می‌باشند، موضوع قابل بررسی این است که پرداخت پذیره چه نقشی در قرارداد دارد. هرچند اقتضای اجاره آن است که موقت باشد و اجاره‌های معمولی به صورت یک‌ساله منعقد می‌شوند، اما در اجاره زمین وقفی که امروزه عمدتاً سه ساله و بیشتر منعقد می‌شود، با توجه به اینکه از سویی استیفای منفعت موضوع اجاره، نیازمند مدت زمان طولانی است و از سوی دیگر، متصرف با احداث اعیانی، مالک مستحقات می‌باشد که به اقتضای حرمت مال مسلم (همدانی، ۱۴۲۰: ۵۴؛ کلینی، ۱۴۰۷: ۳۶۰/۱؛ مجلسی، ۱۴۰۴: ۷/۱۱؛ ابن‌ابی‌جمهور احسائی، بی‌تا: ۴۷۳/۳)، باید از او حمایت شود، لذا در صورت درخواست مستأجر، موقوفه ملزم به تمدید قرارداد اجاره است. در نتیجه، چون اختیار سازمان حقوقی اوقاف در تخلیه مستأجر محدود می‌شود، برای جبران این محدودیت، سازمان حقوقی وقف در ضمن اجاره، شرط پذیره می‌کند تا تحدید اختیار او در عدم تخلیه، با مبلغ پذیره تعدیل شود و در مقابل، مستأجر نیز حق بهره‌برداری بلندمدت را در قالب اجاره از زمین اوقافی داشته

باشد. بنابراین پذیره ابتدایی، عوض حقی است که مستأجر در زمین وقفی به دست می‌آورد و پذیره انتقالی، عوض صدور مجوز انتقال زمین اوقافی به ثالث در جهت استفاده کامل از حق اعیانی مستأجر است. پس در قبال این واگذاری بلندمدت که به دلالت التزامی، تمام منفعت موقوفه و تا حدی تمام ارزش زمین را شامل می‌شود، موقوفه محق دریافت این مبلغ می‌باشد که بعضاً معادل با قیمت ملک است. لذا اگر مستأجر در زمین اوقافی، بنا یا حق اعیانی داشته، سازمان حقوقی وقف فقط می‌تواند مال الاجاره زمین را به قیمت عادلانه روز مطالبه کند و حق مطالبه پذیره ابتدایی را ندارد؛ چون متصرف در زمین احداث بنا کرده و مالکیت او محترم است. بنابراین مطالبه پذیره در اجاره‌هایی که بعد از تاریخ ۶۳/۱۰/۲ منعقد می‌شوند، قانونی است، ولی نسبت به اجاره‌هایی که قبل از این تاریخ منعقد شده‌اند و مستأجر در آن احداث بنا کرده، مطالبه پذیره غیر قانونی است؛ چون قراردادها از حیث اعتبار و آثار، تابع قوانین و مقررات جاری زمان انعقاد می‌باشند (کاتوزیان، ۱۳۹۳: ۷۴/۳). بنابراین پذیره ابتدایی، در حکم عوض اختیار تصرف و احداث بنا در مال موقوفه است و پذیره انتقالی در حکم عوض اذن متولی به انتقال آن به ثالث می‌باشد.

۴. مبنای حقوقی پذیره

مراد از مبنای حقوقی این است که چرا و به چه علتی، پذیره وارد رابطه حقوقی موجر و مستأجر شد و توجیه عقلایی پرداخت پذیره از طرف مستأجر به سازمان حقوقی وقف چیست؟ هرچند ممکن است از حیث ادله شرعی، به قاعده شروط برای اعتبار شرط پذیره استناد شود، ولی باید توجه کرد که این قاعده برای مشروعیت پذیره انتقالی قابل استناد است، اما نسبت به پذیره ابتدایی قابل استناد نیست؛ چون پذیره شرط فعل پرداخت نیست، بلکه عمل پرداخت می‌باشد و تا زمانی که انجام نشود، سازمان حقوقی وقف اجاره را منعقد نمی‌کند. علاوه بر این، شرط باید دارای منفعت عقلایی مشروع باشد و لذا باید بررسی کرد که در مقابل پرداخت پذیره، چه امتیازی به مستأجر تعلق می‌گیرد تا شرط عقلایی شمرده شود. بعضی پذیره را مشابه حق الارض توصیف کرده‌اند و آن فرضی است که مالک زمین، آن را برای احداث اعیان یا برای زراعت در

اختیار کسی قرار دهد و در مقابل عوضی دریافت کند (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰: ۲۹۱). اما پذیره با حق الارض تفاوت دارد؛ چون حق الارض، در عوض تصرف در زمین قابل مطالبه است، ولی در پذیره، زمین اجاره داده می‌شود و علاوه بر مال الاجاره، مبلغی تحت عنوان پذیره، مقدم بر انعقاد عقد اجاره دریافت می‌شود.

بعضی دیگر پذیره را به حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت تشبیه کرده‌اند که در فقه اسلامی «زبن» اطلاق شده است (طاهری و انصاری، ۱۳۷۴: ۱۰۷۴/۲). هرچند منشأ حق سرقفلی و پذیره، طولانی بودن رابطه حقوقی است، لیکن تفاوت‌هایی با هم دارند از جمله اینکه: اولاً، سرقفلی فقط مختص املاک تجاری است، این در حالی است که موقوفه صرف نظر از نوع کاربری، مستحق دریافت مبلغی تحت عنوان پذیره می‌باشد؛ هرچند که نوع کاربری بر میزان پذیره، اثر مستقیم دارد. ثانیاً، قیمت سرقفلی در زمان تخلیه باید به مستأجر پرداخت شود؛ این در حالی است که پرداخت‌کننده پذیره در زمان تخلیه، مستحق دریافت قیمتی از سازمان حقوقی وقف نیست. ثالثاً، سرقفلی چون حقی قابل معاوضه است که در عوض واگذاری آن، مبلغی دریافت می‌شود (باریکلو، ۱۳۹۴ الف: ۳۵۶)، به عنوان یک سرمایه تجاری قابل دادوستد است؛ در حالی که پذیره قابل دادوستد نیست. بنابراین علی‌رغم بعضی از تشابهات، پذیره با سرقفلی از جهات متعددی تفاوت دارد. لذا پذیره ماهیتی مستقل دارد که باید در رابطه حقوقی طرفین توجیه شود. مبلغی که موقوفه بابت پذیره دریافت می‌کند، جزء مال الاجاره محسوب نمی‌شود، بلکه عوض اعطای حق احداث اعیان به دیگری می‌باشد که اختیارات سازمان حقوقی وقف را فراتر از حد اجاره عادی محدود می‌سازد. به عبارت دیگر، همانند حق سرقفلی، موجد با دریافت این مبلغ، ضرری را که از بابت سلب اختیار تخلیه در پایان اجاره متحمل می‌شود، جبران می‌کند (همو، ۱۳۹۴ ب: ۲۰۹). برخی فقها نیز در این زمینه عنوان داشته‌اند:

«چون مالک نمی‌توانسته مستأجر را از محل بیرون کند و گاهی یک محل کسب و مغازه، سال‌های متمادی بدون اضافه شدن مبلغ اجاره، در دست مستأجر باقی می‌مانده است، مالک اقدام به گرفتن چنین مبلغی علاوه بر مبلغ زمان‌بندی شده [کرایه] می‌نماید» (فاضل موحدی لنگرانی، ۱۳۷۷: ۲۹۷).

از حیث دیگر، هنگامی که ملک موقوفه با دریافت پذیره به اجاره واگذار می‌شود، حق احداث و ابقای اعیان به مستأجر تعلق می‌گیرد که در بلندمدت بتواند به رابطه استیجاری ادامه دهد و با پرداخت اجاره‌بهایی اندک اجاره را تمدید کند. به عبارت دیگر، سازمان حقوقی وقف، اختیار تخلیه ملک را از خود سلب می‌نماید. این تلقی از پذیره، باعث ایجاد حق مخصوصی برای مستأجر می‌شود که عرفاً دارای ارزش مالی است. این حق احداث و تملک اعیان که از مصادیق حق عینی محسوب می‌شود (حسنی، ۱۳۹۲: ۷۸)، اولویت در ایجار را بر موقوفه تحمیل می‌کند. برداشت عرف از پذیره دریافتی به وسیله موقوفه، با این مبنا سازگاری بیشتری دارد. این مبنا در خصوص حق سرفقلى نیز وجود دارد. به عبارت دیگر، فلسفه پذیره همان‌طور که برخی نویسندگان در خصوص حق سرفقلى معتقدند (باریکلو، ۱۳۹۴: ب: ۲۰۲) - حمایت از ادامه تصرفات مستأجر در عین مستأجره بعد از پایان مدت اجاره است.

به نظر می‌رسد مبنای اساسی که بتواند قرارداد اجاره بلندمدت و پذیره در ضمن آن را توجیه کند، هدف واقف است؛ زیرا در نظریات فقهی، هدف واقف به عنوان عامل اصلی تعیین حدود اختیارات متولی و حتی موقوف‌علیهم توصیف شده است و به عنوان اصلی لازم‌الاتباع باید از آن پیروی شود؛ برای مثال، بعضی در این باره معتقدند: موقوفه تا حدی که ممکن است، باید باقی بماند و از زوال و بطلان صیانت شود تا هدف واقف محقق گردد (عاملی جبعی، ۱۴۱۳: ۳۸۵/۵). همچنین اخذ پذیره، موجب بقای موقوفه است که به هدف واقف نزدیک‌تر است؛ چون همان‌گونه که بعضی معتقدند، غرض واقف بقای عین است تا از آن انتفاع شود (کاشف‌الغطاء، ۱۴۲۲: ۴۸). لذا تا حد امکان باید از قصد واقف تبعیت شود (همان: ۷۰)؛ همان‌گونه که در موارد جواز فروش عین موقوفه، واجب است از ثمن آن بدلی خریداری شود که اقرب به قصد واقف می‌باشد (کرکی عاملی، ۱۴۱۴: ۷۱/۹). در نتیجه، اخذ پذیره به هدف واقف نزدیک‌تر از فروش عین موقوفه در موارد جواز فروش آن است؛ چون از طرفی اقرب به هدف واقف است و حتی بعضی معتقدند که واقف، حق به بقای وقف و دوام آن دارد (همان: ۷۹/۹) که این شیوه موجب حمایت از این حق می‌شود و از طرف دیگر، مصالح و غبطه موقوف‌علیهم نیز بیشتر تأمین می‌شود؛ چون مواردی وجود دارد که پذیره دریافتی از

۵. وضعیت حقوقی پذیره

در بحث ماهیت، پذیره به عنوان مبلغی تعریف شد که متصرف زمین اوقافی در قبال حق ایجاد و ابقای بنا و مستحقات خود باید به موقوفه پرداخت کند. در این بحث، وضعیت پذیره از حیث حقوقی بررسی می‌شود تا حکم آن به تبع معلوم شود. واضح است که وقف همان گونه که در ماده ۵۵ ق.م. مقرر است، عبارت از حبس عین و تسبیل منفعت می‌باشد. با توجه به این وضعیت، اگر مبلغ پذیره در قبال عین گرفته شود، در حکم عین موقوفه است و باید از محل آن، مالی که غرض واقف از وقف را تأمین می‌کند، خریداری شود، و اگر در قبال منافع عین موقوفه باشد، باید در راستای مصرف موقوفه‌علیهم حاضر یا هدف مورد نظر واقف هزینه شود. به عبارت دیگر، اگر در عوض عین توصیف شود، سرمایه است که باید در جهت اقرب به قصد واقف مدیریت شود؛ ولی اگر عوض منافع باشد، درآمد است که باید در مصرف مورد نظر واقف هزینه شود. مسلماً مستأجر سالانه مبلغی به عنوان کرایه پرداخت می‌کند که در قبال عوض منافع است و متولی سازمان حقوقی وقف می‌تواند آن را هزینه کند.

وضعیت پذیره دریافت‌شده، هرچند بر اساس برخی مقررات قانونی، مانند ماده ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه و ماده ۱۰ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره، ظاهر در درآمد است، ولی این دیدگاه با واقعیت پذیره مطابقت ندارد؛ چون در واقع، پذیره در قبال مدت طولانی تصرف عین موقوفه پرداخت می‌شود و با توجه به اینکه حداقل مبلغ پذیره باید ۳۰٪ قیمت روز ملک باشد که در بعضی از موارد تا مرز ۱۰۰٪ قیمت زمین اوقافی از متصرف به عنوان پذیره دریافت می‌شود، نمی‌توان آن را درآمد و منافع حاصله توصیف کرد. لذا با توجه به مدت طولانی قرارداد، باید آن را عوض تصرف متصرف در این مدت توصیف نمود و در نتیجه آن را موقوفه شمرد. همان گونه که در موارد جواز فروش عین موقوفه، واجب است از ثمن آن بدلی خریداری شود که اقرب به غرض واقف باشد (همان: ۷۱/۹) و حتی بعضی معتقدند که آن مال خودبه‌خود وقف است (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۲۶۹/۳). لذا در صورت واگذاری در

ازای دریافت پذیره نیز، اقرب به قصد واقف این است که تمام احکام وقف بر آن مترتب شود.

بنابراین با توجه به اینکه با پرداخت پذیره، ملک موقوفه به طور کامل از تصرف متولی خارج و در اختیار متصرف قرار می‌گیرد که این حق به استناد ماده ۶ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی، قابل وراثت است و به انتقال قهری یا ارادی بین ورثه، پذیره تعلق نخواهد گرفت، در نتیجه پذیره ابتدایی نمی‌تواند درآمد موقوفه محسوب شود؛ بلکه باید در حکم عوض موقوفه محسوب شود تا از محل آن مثلاً اگر زمین موقوفه کشاورزی بوده که تبدیل به مسکونی شده، زمین کشاورزی خریداری شود و منافع آن در جهت اهداف واقف مصرف شود. شاید تحت تأثیر این واقعیت است که در این ماده علی‌رغم اینکه مبلغ پذیره، درآمد محسوب شده، مقرر است که اگر بعد از هزینه کردن بر اساس اهداف واقف، مبلغ قابل توجهی باقی بماند، باید بنای اقرب به هدف واقف خریداری شود و یا در قسمتی از زمین، احداث بنا شود. یا در تبصره ماده ۱۰، پذیره موقوفات خاص، در حکم حقوق تمام نسل آنی و آتی موقوف‌علیه محسوب، و حکم به لزوم سرمایه‌گذاری آن شده است. در حالی که اگر مبلغ پذیره درآمد است، باید به همان نسل حاضر که در زمان ذی‌نفع بودن آنان ایجاد شده، متعلق باشد و نسل بعدی نسبت به منافع گذشته حقی نداشته باشد؛ چون هر نسلی، ذی‌نفع در منافع زمان حیات خود است (باریکلو، ۱۳۹۵: ۲۵۹-۲۶۰).

از این رو بعضی به استناد شخصیت حقوقی موقوفه، پذیره‌های دریافتی را جزء دارایی موقوفه دانسته‌اند که باید مطابق خواست واقف مصرف شود (بشیری، ۱۳۹۰: ۳۷۶) و چون غرض واقف، حبس عین و تسبیل منفعت بوده، باید به نحوی عمل کرد که تا حد امکان نظر واقف تأمین شود (پورارشاد، ۱۳۸۶: ۲۵)؛ مثلاً اگر مورد وقف، ساختمانی است که باید بی‌بضاعتان در آن ساکن باشند، می‌توان با پول ناشی از پذیره، ساختمان دیگری خرید و به همان مصرف اختصاص داد.

۶. معیارهای تعیین مبلغ پذیره

ساختار حقوقی وقف، اعم از عام و خاص، قبل از آنکه یک نهاد اقتصادی باشد،

ساختاری خیریه - فرهنگی است. متأسفانه از این بعد ساختار حقوقی وقف در دوره معاصر غفلت شده و فقط گاه گاهی چند اقدام فرهنگی به نام سازمان حقوقی وقف انجام می‌شود. در حالی که مراد این است که باید تولید وقف، طوری سازمان حقوقی وقف را مدیریت کند که علاوه بر حفظ غبطه و منفعت موقوف علیهم و ملاحظه اهداف واقف، جنبه فرهنگی آن در نظر مردم، غلبه بر جنبه اقتصادی آن داشته باشد. لذا معیارهایی که در پرتو آن‌ها مبلغ پذیره باید تعیین شود، مورد اشاره قرار می‌گیرند.

اولین و بنیادی‌ترین معیار مدیریت و تولید موقوفه، خیرخواهی و خیررسانی است که باید طوری قراردادهای موقوفه با اشخاص منعقد شود که حس خیرخواهی را در جامعه القا کند؛ چون وقف ناشی از اراده واقف در تحقق امور خیریه می‌باشد، که آرمان‌های انسانی و نیات نوع‌دوستی و غیرخواهی، از انگیزه‌های اصلی آن است (طباطبایی بزدی، ۱۳۷۷: ۱۸۶). لذا ضروری است در کیفیت اداره وقف به نحوی عمل شود که به اقتضای عموم حدیث «الوقوف علی حسب ما یوقفها أهلها» باشد.

بر این اساس، سازمان حقوقی وقف باید در پرتو دو اصل خیرخواهی که ملاک اصلی آن هدف واقف است و نیز اصل احساس خیررسانی از طرف مردم، مدیریت شود و رعایت این اقتضانات از جانب متولیان و اداره‌کنندگان که نماینده موقوفه محسوب می‌شوند، الزامی است. پس نباید در معاملات خود به طرف قرارداد اجحاف کنند و در این زمان که روح سرمایه‌پرستی مطلق بر جامعه حاکم است، باید قرارداد با سازمان حقوقی وقف، منصفانه‌تر از سایر قراردادها باشد؛ برای مثال، امیرالمؤمنین به مالک هشدار می‌دهد که در بسیاری از بازاریان، بخل و سخت‌گیری قبیحی است که موجب زورگویی در معاملات می‌شود. بیع و معامله باید بر تسامح و گذشت بر موازین عدل منعقد شود، طوری که در قیمت‌ها به طرفین عقد اجحاف نشود^۱ (نهج البلاغه، ۱۴۱۴: ۳۷۷). هرچند بعضی در تفسیر این هشدار بر این باورند که از واضحات فقهی، مباح بودن قیمتی است که فروشنده تمایل دارد کالای خود را بفروشد و شریعت به ادله

۱. «وَأَعْلَمُ مَعَ ذَلِكَ أَنَّ فِي كَثِيرٍ مِنْهُمْ ضَبْحًا فَاجِحًا وَشَحًّا قَبِيحًا وَاحْتِكَارًا لِلْمَنَافِعِ وَتَحَكُّمًا فِي الْبَيْعَاتِ وَذَلِكَ بَابُ مَضَرَّةٍ لِلْعَامَّةِ وَعَيْبٌ عَلَى الْوَلَاةِ فَاَمْتَنِعْ مِنَ الْإِحْتِكَارِ فَإِنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ مَنَعَ مِنْهُ وَلَيْكِنْ الْبَيْعُ بَيْعًا سَمْحًا بِمَوَازِينٍ عَدْلٍ وَأَسْعَارٍ لَا تُجْحَفُ بِالْفَرِيقَيْنِ مِنَ الْبَائِعِ وَالْمُبْتَاعِ...».

عام، مالک را از قیمت اجحافی منع نکرده است. لذا دستور امام به قیمت گذاری و منع بازاریان از فروش به قیمت بیشتر، از این حیث است که او ولی امر مسلمانان می باشد و صلاحیتش را برای پر کردن منطقه فراغ طبق مقتضیات عدالت اجتماعی که اسلام خواهان تحقق آن است، به کار می برد^۱ (صدر، ۱۴۱۷: ۶۹۲). اما باید توجه کرد که اولاً، دستور امام به این موضوع که بیع باید عادلانه باشد و به طرفین اجحاف نشود، یک دلیل عام است نه صلاحیت ولی امر؛ چون امام به مالک دستور داده و قیمت ناعادلانه یا اجحافی را ظلم بر مصرف کننده و عیب بر والی توصیف کرده است. بنابراین دستور امام به قیمت عادلانه در مرحله اول خطاب به بازاریان، و در مرحله دوم متوجه حاکم اسلامی است؛ یعنی بایع باید به قیمت عادلانه بفروشد، نه به قیمت اجحافی. اگر بایع امتناع کرد و به قیمت اجحافی فروخت، حاکم اسلامی باید مانع فروش او شود. ثانیاً، باید بین رابطه حقوقی و ساختار بازاری فرق گذاشت. اگر مقدار قیمت در یک رابطه حقوقی معین باشد، قیمت همان مقداری است که طرفین آگاهانه بر آن توافق کرده اند؛ اما اگر بحث قیمت در وضعیت و ساختار بازار باشد، قیمتی منصفانه است که در بازار اسلامی برای کالا تعیین و تحدید شده است. لذا در بسیاری از روایات مانند روایت رفاعه از امام صادق عَلَيْهِ السَّلَام (حز عاملی، ۱۴۰۹: ۱۷/۳۶۵) دستور داده شده که قیمت با قیمت عادلانه تطبیق شود. بنابراین از حیث اهداف واقف باید قرارداد طوری تنظیم شود که اجحاف نسبت به متصرف نشود؛ چون چنین امری از طرفی هرگز منظور واقف نبوده و مغایر با اهداف اوست و از طرف دیگر، مخالف با اقتضای خیرخواهی است که ساختار عرفی وقف متضمن آن است.

دومین معیار، رعایت عدالت است که از اهداف اساسی و مهم در حقوق اسلامی است. مطابق این اصل، مبلغ پذیره باید منصفانه باشد، طوری که به هیچ کدام از طرفین عقد اجحاف نشود. بر مبنای این اصل، سود در تجارت اسلامی باید منصفانه باشد و

۱. «من الواضح فقهيًا: أنَّ البائع يباح له البيع بأى سعر أحب، ولا تمنع الشريعة منعًا عامًا عن بيع المالك للسلعة بسعر محضف. فأمر الإمام بتحديد السعر، ومنع التجار عن البيع بثمان أكبر، صادر منه بوصفه ولي الأمر. فهو استعمال لصلاحياته في ملء منطقة الفراغ، وفقًا لمقتضيات العدالة الاجتماعية التي يتبناها الإسلام».

بر خلاف اقتصاد سرمایه‌داری، سود بر مبنای عرضه و تقاضای صرف نمی‌تواند مورد قبول اقتصاد اسلامی باشد. لذا بر خلاف حقوق غرب که به قاعده حقوق بازار^۱ عمل می‌شود، در نظریات فقهی در موارد زیادی، به ملاک قیمت عادلانه تصریح شده است (بصری بحرانی، ۱۴۱۳: ۲۶۵/۷؛ میرزای شیرازی، ۱۴۱۲: ۱۵۵/۱؛ کاشف‌الغطاء نجفی، ۱۳۵۹: ۶۶/۲؛ حسینی عاملی، ۱۴۱۹: ۴۲۴/۱۴؛ فاضل‌هندی، ۱۴۱۶: ۳۷۸/۶). به همین دلیل، آن دیدگاه و نظر فقهی هم که در احتکار، معتقد به قیمت‌گذاری منصفانه حاکمیتی در یک رابطه حقوقی نیست (فاضل‌آبی، ۱۴۱۷: ۴۵۶/۱)، بر قیمت عادلانه و منصفانه تأکید دارد و دولت را از قیمت‌گذاری غیر منصفانه نهی می‌کند؛ چون قیمت ممکن است نسبت به تولیدکننده یا مصرف‌کننده غیر منصفانه باشد. لذا آنان معتقدند که دولت نباید قیمت‌گذاری کند؛ برای مثال، بعضی معتقدند که اگر محتکر در تعیین قیمت اجحاف کند، او را به کاهش قیمت امر می‌کنند، اما نرخ تعیین نمی‌کنند (علامه حلّی، ۱۴۱۹: ۲۴۰/۱). ولی بعضی دیگر که به استناد دلیل سلطه، قیمت‌گذاری را از اختیارات مالک دانسته‌اند، معتقدند که اگر علی‌رغم اجبار به فروش، از تعیین قیمت امتناع، یا در تعیین مقدار آن اجحاف کرد، حاکم می‌تواند قیمت‌گذاری کند (کرکی عاملی، ۱۴۱۴: ۴۲/۴). بنابراین در معاملات و تجارت، نهاد خیریه وقف باید انصاف و عدالت را بیشتر مورد توجه قرار دهد تا مردم به آن متمایل شوند.

سومین معیار، رعایت منافع تمام ذی‌نفعان است که به اقتضای آن نباید منافع موقوفه مورد حیف و میل قرار گیرد و یا منافع آن در جهت مصالح دیگران یا غیر موقوف‌علیهم مصرف شود. لذا باید منافع موقوف‌علیهم، اعم از حاضر و آتی و نیز عام و خاص، مورد توجه قرار گیرد. پس پذیره ابتدایی باید در جهت منافع موقوف‌علیهم و اهداف واقف سرمایه‌گذاری شود و نباید در راستای مصرف دیگران یا موقوف‌علیه نسل و بطن حاضر هزینه شود. بنابراین تولیت اوقاف باید سازمان حقوقی وقف را در پرتو این اصول اداره کند.

با این حال، متأسفانه رویکرد فعلی متولیان سازمان حقوقی وقف، سرمایه‌داری

غیرمنصفانه است که این رویکرد در بلندمدت، آسیب جبران‌ناپذیری به نهاد وقف وارد می‌کند. تثبیت و تعمیم مفهومی به نام پذیره یا حق تقدیمی در اکثر اعمال حقوقی مرتبط با وقف، البته با نگرش و نگاه مدیریت فعلی نهاد وقف، با اصول حاکم بر نهاد وقف از جمله اصل خیرخواهی و انصاف و همچنین تبعیت از هدف واقف، در تنافی و تعارض است.

نتیجه‌گیری

با توسعه محدوده شهری، اراضی موقوفه کشاورزی در محدوده شهری قرار گرفته‌اند و عملاً انتفاع مورد هدف واقف ناممکن شده است. هرچند حکم اولیه این موضوع، جواز فروش مال موقوفه و تبدیل آن به مال اقرب به هدف واقف بود، ولی به دلیل سرمایه محسوب شدن زمین مسکونی، متولیان وقف عمل به آن را به مصلحت ندیدند و به اجاره‌هایی روی آوردند که به طور بلندمدت، حق احداث بنا و مستحقات را به مستأجر اعطا می‌کند. متولیان در قبال اعطای چنین حقی که منجر به تحمیل برخی آثار از جمله تمديد اجباري قراردادهای اجاره بر موقوفات می‌شود، مبلغی تحت عنوان پذیره یا حق تقدیمی از مستأجران دریافت می‌نمایند. مشروعیت این شیوه در خصوص پذیره ابتدایی، از این جهت است که از یک طرف متضمن منفعت عقلایی مشروع برای طرفین است و از طرف دیگر، در راستای هدف واقف و تأمین منافع موقوف علیهم، منجر به حفظ و بقای عین موقوفه می‌شود. همچنین در خصوص پذیره انتقالی، این مشروعیت به استناد شرط مندرج در ضمن عقد اجاره توجیه‌پذیر است، ولی پذیره تراکم فاقد وجهت حقوقی است. اما مبلغ پذیره در مقررات، حداقل ۳۰٪ تعیین شده که متولیان باید در پرتو سه معیار ساختاری خیریه و فرهنگی بودن سازمان حقوقی وقف، سود و منافع منصفانه، و حفظ مصلحت تمام موقوف علیهم اقدام کنند که متأسفانه از این اصول عملاً غفلت شده است. پذیره، در حکم عوض زمین اوقافی است که باید در جهت تحقق اهداف واقف و منافع موقوف علیهم مدیریت شود.

کتاب‌شناسی

۱. نهج البلاغه، گردآوری سید رضی، قم، مؤسسه نهج البلاغه، ۱۴۱۴ ق.
۲. ابن ابی جمهور احسانی، محمد بن زین‌الدین علی بن ابراهیم، *عوالی اللئالی العزیزة فی الاحادیث الدینیة*، قم، سیدالشهداء علیه‌السلام، بی‌تا.
۳. ابن ادريس حلی، محمد بن منصور بن احمد، *السرائر الحاوی لتحریر الفتاوی*، چاپ دوم، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۰ ق.
۴. ابن قدامة المقدسی، موفق‌الدین عبدالله بن احمد بن محمد، *المغنی*، بیروت، دار الکتب العربی، بی‌تا.
۵. اردبیلی، احمد بن محمد، *مجمع الفائدة والبرهان فی شرح ارشاد الاذهان الی احکام الایمان*، تحقیق مجتبی عراقی و دیگران، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۲ ق.
۶. اصغری، عبدالرضا، و فرزاد بهشتی توندی، «بررسی مبنای فقهی - حقوقی حق پذیره (حق تقدیمی)»، *دوفصلنامه آموزه‌های فقه مدنی*، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، شماره ۶، پاییز و زمستان ۱۳۹۱ ش.
۷. باریکلو، علیرضا، *اموال و حقوق مالی*، چاپ دوم، تهران، سمت، ۱۳۹۴ ش. (الف)
۸. همو، «تحلیل فقهی - حقوقی سرفقلى در قانون موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶»، *دوفصلنامه فقه و مبانی حقوق اسلامی*، دوره چهل و نهم، شماره ۲، پاییز و زمستان ۱۳۹۵ ش.
۹. همو، *حقوق قراردادها؛ عقود معین (۱)*، تهران، میزان، ۱۳۹۴ ش. (ب)
۱۰. بجنوردی، سیدمحمدحسن، *القواعد الفقهیه*، قم، الهادی، ۱۳۷۷ ش.
۱۱. بشیری، عباس و دیگران، *حقوق کاربردی وقف و اراضی موقوفه*، تهران، جنگل، ۱۳۹۰ ش.
۱۲. بصری بحرانی، زین‌الدین محمدامین، *کلمة التقوی*، چاپ سوم، قم، نشر سیدجواد وداعی، ۱۴۱۳ ق.
۱۳. پورارشاد، نادر، «فروش موقوفه در فقه امامیه و حقوق ایران»، *فصلنامه وقف میراث جاودان*، سال پانزدهم، شماره ۵۲، پاییز ۱۳۸۶ ش.
۱۴. تولائی، علی، و معین فرزانه وشاره، «مبانی و کاربرد قاعده فقهی "عرق ظالم"»، *فصلنامه حقوق اسلامی*، سال دهم، شماره ۳۷، تابستان ۱۳۹۲ ش.
۱۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *وسیط در ترمینولوژی حقوق*، چاپ چهارم، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۹۰ ش.
۱۶. حرّ عاملی، محمد بن حسن، *تفصیل وسائل الشیعة الی تحصیل مسائل الشریعه*، قم، مؤسسه آل‌البتین علیه‌السلام، لاجیاء التراث، ۱۴۰۹ ق.
۱۷. حسینی، محمد مهدی، «بررسی یک حق عینی؛ حق اولویت در ایجار و اذن احداث و تملک اعیان در زمین‌های وقفی»، *وکیل مدافع (فصلنامه داخلی کانون وکلای دادگستری خراسان)*، شماره‌های ۱۰-۱۱، پاییز و زمستان ۱۳۹۲ ش.
۱۸. حسینی، سیدمحمدرضا، *رویه‌های قضایی حاکم بر مقررات وقف*، چاپ دوم، تهران، مجد، ۱۳۹۴ ش.
۱۹. حسینی عاملی، سیدجواد بن محمد، *مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه*، قم، اسلامی، ۱۴۱۹ ق.
۲۰. رجائی، بهزاد، *اداره اموال موقوفه*، تهران، بهنامی، ۱۳۹۴ ش.
۲۱. زرقاء، مصطفی احمد، *الفقه الاسلامی فی ثوبه الجدید*، دمشق، مطبعة طربین، ۱۹۶۸ م.
۲۲. سنهوری، عبدالرزاق احمد، *الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید؛ نظریة الالتزام بوجه عام*، بیروت، منشورات الحلبي الحقوقی، ۲۰۰۸ م.
۲۳. صدر، سیدمحمدباقر، *اقتصادنا*، قم، دفتر تبلیغات اسلامی - شعبه خراسان، ۱۴۱۷ ق.

۲۴. طاهری، محمدعلی، و مسعود انصاری، *دانشنامه حقوق خصوصی*، تهران، محراب فکر، ۱۳۷۴ ش.

۲۵. طباطبایی حکیم، سیدمحسن، *مستمسک العروة الوثقی*، قم، کتابخانه آیه الله مرعشی نجفی، ۱۴۰۴ ق.

۲۶. طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم بن عبدالعظیم، *ملحقات العروة الوثقی*، ۱ جلد، جزء ۲، تهران، ۱۳۷۷ ش.

۲۷. طوسی، ابوجعفر محمد بن حسن، *الخلاف*، تحقیق سیدعلی خراسانی و همکاران، قم، اسلامی، ۱۴۱۱ ق.

۲۸. عامری نیا، محمدباقر، «امکان اجبار مستأجر به قلع و قمع اعیانی بعد از انقضای مدت اجاره»، *دوفصلنامه مبانی فقهی حقوق اسلامی*، سال هشتم، شماره ۱۵، بهار و تابستان ۱۳۹۴ ش.

۲۹. عاملی جبعی (شهید ثانی)، زین الدین بن علی، *الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة*، قم، کتابفروشی داوری، ۱۴۱۰ ق.

۳۰. همو، *تمهید القواعد الاصولیة و العربیة*، قم، دفتر تبلیغات اسلامی، ۱۴۱۶ ق.

۳۱. همو، *مسالك الافهام الی تنقیح شرائع الاسلام*، قم، مؤسسه المعارف الاسلامیه، ۱۴۱۳ ق.

۳۲. علامه حلی، جمال الدین حسن بن یوسف بن مطهر اسدی، *تبصرة المتعلمین فی احکام الدین*، ترجمه ابوالحسن شعرانی، چاپ پنجم، تهران، اسلامی، ۱۴۱۹ ق.

۳۳. فاضل آبی، زین الدین حسن بن ابی طالب یوسفی، *کشف الرموز فی شرح المختصر النافع*، چاپ سوم، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۷ ق.

۳۴. فاضل موحدی لنکرانی، محمد، *جامع المسائل*، قم، چاپ مهر، ۱۳۷۷ ش.

۳۵. فاضل هندی، بهاء الدین محمد بن حسن اصفهانی، *کشف اللثام و الابهام عن قواعد الاحکام*، قم، دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۶ ق.

۳۶. فخرالمحققین حلی، ابوطالب محمد بن حسن بن یوسف، *ایضاح الفوائد فی شرح اشکالات القواعد*، تحقیق سیدحسین موسوی کرمانی و همکاران، قم، علمیه، ۱۳۸۷ ق.

۳۷. فیض کاشانی، محمدمحسن بن شاه مرتضی، *الوافی*، اصفهان، کتابخانه امام امیرالمؤمنین علی علیه السلام، ۱۴۰۶ ق.

۳۸. کاتوزیان، ناصر، *عقود معین*، چاپ هفتم، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۹۰ ش.

۳۹. همو، *قواعد عمومی قراردادها (آثار قرارداد)*، چاپ نهم، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۳ ش.

۴۰. کاشف الغطاء، حسن بن جعفر بن خضر، *انوار الفقاهة - کتاب الوقف*، نجف اشرف، مؤسسه کاشف الغطاء، ۱۴۲۲ ق.

۴۱. کاشف الغطاء نجفی، محمدحسین بن علی بن محمدرضا، *تحریر المعجله*، نجف اشرف، المكتبة المرتضویة، ۱۳۵۹ ق.

۴۲. کرکی عاملی (محقق ثانی)، علی بن حسین، *جامع المقاصد فی شرح القواعد*، چاپ دوم، قم، مؤسسه آل البيت علیهم السلام لاحیاء التراث، ۱۴۱۴ ق.

۴۳. کلینی، ابوجعفر محمد بن یعقوب، *الکافی*، تصحیح علی اکبر غفاری، چاپ چهارم، تهران، دار الکتب الاسلامیه، ۱۴۰۷ ق.

۴۴. مجلسی، محمدباقر بن محمدتقی، *مرآة العقول فی شرح اخبار آل الرسول*، تحقیق سیدهاشم رسولی محلاتی، چاپ دوم، تهران، دار الکتب الاسلامیه، ۱۴۰۴ ق.

۴۵. میرزای شیرازی، محمدتقی، *حاشیة المکاسب*، قم، الشریف الرضی، ۱۴۱۲ ق.

۴۶. ندافیان، مهدی، «درنگی در جایگاه قانونی پذیره و اهدایی»، *وکیل مدافع (فصلنامه داخلی کانون وکلای دادگستری خراسان)*، شماره ۱۴، ۱۳۹۴ ش.

۴۷. همدانی، رضا بن محمدهادی، *حاشیة کتاب المکاسب*، تحقیق محمدرضا انصاری، قم، مؤلف، ۱۴۲۰ ق.