



سازمان اوقاف و امور خیریه

پایه در وقف؛  
از منظر فقهی و حقوقی

پژوهشکده وقف و امور خیریه

رضا محققیان

سرشناسه	: محققان، رضا، ۱۳۲۸ -
عنوان و نام پدیدآور	: پذیره در وقف: از منظر فقهی و حقوقی/ رضا محققان: [برای] پژوهشکده وقف و امور خیریه، سازمان اوقاف و امور خیریه.
مشخصات نشر	: قم: انتشارات نور السجاد، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری	: ۱۵۱ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۵۲۲۰۴۵-۲
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: وقف (فقه)
موضوع	: Waqf (Islamic law)
موضوع	: وقف -- ایران
موضوع	: Waqf -- Iran
شناسه افزوده	: سازمان اوقاف و امور خیریه. پژوهشکده وقف و امور خیریه
رده بندی کنگره	: BPT/۱۹۳
رده بندی دیویی	: ۳۹۷/۳۷۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۷۳۴۲۷۹۲



انتشارات نورالسجاد

انتشارات نورالسجاد، تلفن: ۰۲۵۳۳۱۹۵۲۸

Email: [nashmoorsajad@ketabeqom.com](mailto:nashmoorsajad@ketabeqom.com)

پذیره در وقف از نظر فقهی و حقوقی

تحقیق و تدوین..... رضا محققان

ناشر..... انتشارات نورالسجاد

نوبت و تاریخ چاپ..... اول / ۱۳۹۹

شمارگان..... ۴۰۰ نسخه

قیمت..... ۴۰۰۰۰ تومان

شابک ۹۷۸ - ۶۰۰ - ۵۲۲۰ - ۴۵ - ۲

ISBN 978 - 600 - 5220 - 45 - 2

آدرس: قم- خیابان صفاییه، کوچه ۳۹، پلاک ۱۲، پژوهشکده وقف و امور خیریه،

پست الکترونیکی: [mpvaghaf@gmail.com](mailto:mpvaghaf@gmail.com)

تلفن: ۰۲۵۳۳۳۷۷۴۲۸۴۰

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۹	مقدمه

### فصل نخست

#### کلیات و مفاهیم

۱۷	گفتار نخست: بررسی مفهوم پذیره در وقف
۲۰	گفتار دوم: ضرورت دریافت حق پذیره
۲۴	گفتار سوم: پیشینه پذیره و اهدایی در وقف
۲۸	گفتار چهارم: شباهت و تفاوت‌های پذیره با حق تقدیمی
۲۹	گفتار پنجم: شباهت و تفاوت پذیره با اهدایی
۲۹	تعریف اهدایی
۳۰	تفاوت اهدایی و پذیره
۳۳	گفتار ششم: شباهت و تفاوت‌های پذیره و سرقفلی
۳۳	الف: تعریف سرقفلی
۳۳	ب: انواع سرقفلی در قانون ۱۳۷۶
۳۴	۱. سرقفلی ایجادی
۳۵	۲. سرقفلی انتقالی
۳۶	۳. سرقفلی اسقاطی
۳۶	ج: شباهت‌های پذیره و سرقفلی
۳۷	د: تفاوت‌های پذیره و سرقفلی

## فصل دوم:

### بررسی مشروعیت پذیره‌ها

- مقدمه ----- ۴۱
- گفتار نخست: پرداخت پذیره به‌عنوان شرط ضمن عقد ----- ۴۱
- مستندات قانونی شرط ضمن عقد بودن پذیره ----- ۴۴
- اشکالات وارده بر مشروعیت پذیره ----- ۵۲
- اشکال نخست: ابدی شدن مدت اجاره ----- ۵۲
- اشکال دوم: تنافی پذیره با مقتضای عقد اجاره ----- ۵۷
- اشکال سوم: تنافی پذیره با مقتضای وقف ----- ۵۷
- اشکال چهارم: شبهه مفسده داشتن دریافت پذیره ----- ۵۹
- گفتار دوم: عقد مستقل بودن پذیره؛ ----- ۶۲
- گفتار سوم: اعتبار پذیره از باب حق سرقتی ----- ۶۳
- گفتار چهارم: تبار پذیره از باب حق کسب و پیشه یا حق ریشه؛ ----- ۶۶
- گفتار پنجم: اعتبار پذیره از باب حق الارض ----- ۶۹

## فصل سوم:

### اقسام و مقدار پذیره‌ها

- مقدمه ----- ۷۵
- گفتار نخست: پذیره ابتدایی: ----- ۷۵
- موارد معافیت از پرداخت پذیره ابتدایی ----- ۷۶
- ۱- زمین‌های زراعی ----- ۷۶
- ۲- زمین‌های مورد استفاده بر طبق نیت واقف ----- ۷۸
- ۳- دریافت پذیره ابتدایی از زمان ابطال ----- ۸۱
- ۴- موقوفه‌هایی که در سابق اجاره داده شده ----- ۸۲
- ۵- عدم جواز اخذ پذیره از وزارت راه در موارد وقوع موقوفه در خیابان -- ۸۴
- ۶- جواز اخذ پذیره از آموزش و پرورش ----- ۸۷
- گفتار دوم: پذیره انتقالی ----- ۸۸

- مقدار پذیره انتقالی و کیفیت محاسبه آن ----- ۸۸
- ماهیت فقهی و حقوقی پذیره انتقالی ----- ۹۰
- موارد معافیت از پرداخت پذیره انتقالی ----- ۹۱
- گفتار سوم: پذیره تفکیک ----- ۹۶
۱. مبانی قانونی دریافت پذیره تفکیک ----- ۹۶
۲. صور مختلف اخذ پذیره تفکیک ----- ۹۸
- گفتار چهارم: پذیره تراکم ----- ۱۰۰
۱. مبانی قانونی پذیره تراکم ----- ۱۰۰
۲. صور مختلف اخذ پذیره تراکم ----- ۱۰۲
- گفتار پنجم: پذیره تغییر کاربری ----- ۱۰۴
- ۱- مشروعیت قانونی دریافت پذیره در موارد تغییر کاربری ----- ۱۰۴
- ۲- تحلیل فقهی و حقوقی مشروعیت پذیره تغییر کاربری ----- ۱۰۵
- ۳- حکم تغییر کاربری موقوفات ----- ۱۰۵
- اقسام تغییر کاربری و مقدار پذیره هر قسم ----- ۱۰۷
- ۱- تغییر کاربری از زراعی به مسکونی و بالعکس ----- ۱۰۷
- ۲- تغییر کاربری از مسکونی به تجاری ----- ۱۰۸
- ۳- تغییر کاربری از مسکونی به خدماتی یا اداری یا آموزشی ----- ۱۱۰
- ۴- تغییر کاربری از تجاری به مسکونی ----- ۱۱۱
- ۵- تغییر کاربری از تجاری به اداری، خدماتی یا آموزشی ----- ۱۱۱

## فصل چهارم:

### احکام فقهی حقوقی پذیره‌ها

- گفتار نخست: مصرف پذیره و سهم متولی از آن ----- ۱۱۵
- الف) تبیین شبهه و دیدگاه‌ها در مورد حق متولی ----- ۱۱۵
- ب) عناصر تشکیل دهنده و دخیل در مفهوم «درآمد» ----- ۱۱۷
- ج) بررسی موارد شک در صدق «درآمد» ----- ۱۱۸
- د) مصارف درآمدهای پذیره‌ها ----- ۱۲۰

## مقدمه

با نگاه به پژوهش‌های وقفی درمی‌یابیم که با وجود گسترده‌گی و تأثیرگذاری بالای وقف در اجتماع و امور مردم، کاوش‌های پژوهشی متناسب با آن، رشد درخور نداشته‌اند. تحولات و ارتباطات انسانی جهان معاصر، علاوه بر اینکه از نقش بسزای آن در توسعه و رشد جوامع نکاسته، بلکه خود عاملی در فرورش و بالندگی حوزه‌های علم و فناوری شده است

یکی از نهادهای تازه تأسیس در وقف، «پذیره» است که به علت جدید و مبهم بودن مواد مرتبط با آن، سوالات زیادی در باره آن پدید آمده و پرونده‌های گوناگونی را در محاکم به خود اختصاص داده و بسیاری از نمایندگی‌های سازمان اوقاف و امور خیریه را به خود مشغول ساخته است. بدین سبب در این تحقیق در پی یافتن چاره و راهکاری برای برطرف ساختن این مشکلات برآمده و با استناد به فقه امامیه، که برگرفته از کتاب آسمانی اسلام و سنت رسول و آل او صلوات‌الله‌وسلامه‌علیهم‌اجمعین و اندیشه ژرف فقیهان می‌باشد، راه‌حلی متناسب با مشکل ارائه گردیده است.

نظر به اینکه مسئله پذیره‌ها و درآمدهای موقوفات تنها در مباحث فقهی محصور نمی‌شود و دامنه گسترده‌ای از مباحث اجرایی در حوزه حقوق را هم در برمی‌گیرد، از این‌رو، حل مسائل و مشکلات مربوط به فقه و حقوق وقف، همکاری نخبگان حوزوی و دانشگاهی را می‌طلبد.