

درنگی در جایگاه قانونی پذیره و اهدایی

مهدی ندافیان^{*}

چکیده

امروز، مرسوم است که در برابر هر واگذاری منافع زمین وقفی که برای نخستین بار انجام می‌شود، مبلغی به نام پذیره، اهدایی یا حق تقدیمی از واگذارشونده دریافت می‌گردد اما شاید بیشتر کسانی که به‌گونه‌ای با پدیده مزبور سروکار دارند، از چیستی و چرایی آن و جایگاه قانونی‌اش آگاهی نداشته باشند. این جستار تلاشی است برای شناساندن پذیره و اهدایی، و پاسخی است به پرسش دربارهٔ چگونگی آن.

واژگان کلیدی

وقف، آیین‌نامه، پذیره و اهدایی، اجاره، زمین بلامعارض

مقدمه

آنچه از نوشته‌های گوناگون دربارهٔ وقف برمی‌آید این است که وقف نهادی است دیرسال که پیشینهٔ آن به گذشته‌های بسیار دور بازمی‌گردد. در روم، مصر و ایران باستان، پدیده‌ای همانند وقف در قالب «مؤسسات خیریه» و واگذاری املاک وجود داشت که درآمد آن، در راه خدایان، معابد، مقابر و آتشکده‌ها استفاده می‌شد (حائری یزدی، ۱۳۸۰: ۴۳-۴۵؛ کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱۲۰؛ امینیان مدرس، ۱۳۸۱: ۱۴-۱۷). برای پایه، می‌توان گفت احکام وقف در اسلام از احکام امضایی و عقلایی است نه تأسیسی (Schacht, 1964: 19)، هرچند برخی پژوهشگران آن را از «مختصات مذهب اسلام» یا «تأسیسات» اسلامی دانسته‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۳: ۱۹۸؛ لمبتون، ۱۳۶۲: ۴۱۲).

همچنین وقف به‌جز در سرزمین‌های اسلامی در دیگر کشورهای جهان نیز دامنه‌ای گسترده دارد و در قوانین کشورهای فرانسه، آلمان، سوئیس، انگلستان، آمریکا و برزیل، ایجاد سازمان‌هایی با هدف نزدیک به مفهوم وقف در ایران، پیش‌بینی شده است (نک: حائری یزدی، ۱۳۸۰: ۴۳-۴۵).

نگاهی به نوشته‌های دانشمندان دینی و اندیشمندان حقوق دربارهٔ وقف و نیز بررسی قانون معارف و اوقاف مصوب شعبان ۱۳۲۸ ق.، و نخستین قانون اوقاف مصوب ۱۳۱۳/۵/۷ ش.، و قانون اوقاف مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۲ ش. نشان می‌دهد که در هیچ یک از منابع یادشده، پذیره و اهدایی عنوانی ندارد. کهن‌ترین مصوبه در این باره دستورالعملی ده‌ماده‌ای است که در تاریخ ۱۳۶۳/۲/۱۴ ش. توسط شورای مرکزی اوقاف به تصویب رسید. پس از آن، در تاریخ ۱۳۶۵/۲/۲۲ ش. تجویز تبصرهٔ ذیل مادهٔ ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، و آیین‌نامهٔ نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی، در ۱۱ ماده و ۴ تبصره از تصویب هیئت وزیران گذشت و بعدها اصلاحاتی در آن انجام گرفت که واپسین اصلاح در سال ۱۳۸۴ ش. و مربوط به مادهٔ ۶ آیین‌نامه بود.

ریشهٔ پیدایش پذیره و اهدایی

بی‌گمان، آیین‌ها بی‌انگیزه پدید نمی‌آیند، و دگرگونی‌های اجتماعی نیازهایی تازه می‌آفریند که هر یک قانونگذار را برمی‌انگیزد تا برای برآوردن آن، آیینی درخور بنویسد. دربارهٔ پذیره باید گفت هرچند به معنای به‌کاررفته در مادهٔ ۱ آیین‌نامهٔ مصوب ۱۳۶۵ ش. جز در دستورالعمل دریافت پذیره و اهدایی و سرفصلی مصوب ۱۳۶۳ ش. پیشینهٔ دیگری ندارد، واژهٔ «پذیره» پیش از آن در قوانینی به کار گرفته شده بود؛ برای نمونه در تبصرهٔ ۶ ذیل مادهٔ ۱ قانون مربوط به تفحص و اکتشاف و استخراج نفت در سراسر کشور و فلات، روایی یافته در ۱۳۳۶/۵/۷ ش. می‌خوانیم: «منظور از پذیره در این قانون وجهی است که هنگام عقد قراردادهای مربوط به تفحص و اکتشاف و استخراج نفت بایستی برطبق مقررات مربوط به این قانون در ظرف مدتی که در قرارداد تصریح خواهد شد، از طرف عامل، به شرکت ملی نفت ایران پرداخت شود». نیز در مادهٔ ۱ قانون نفت که به تاریخ ۱۳۵۳/۵/۸ ش. در جایگاه ناسخ قانون

پیشگفته روایی یافته است، بار دیگر در تعریف پذیره آمده است: «پذیره عبارت است از وجه معینی که هنگام عقد قرارداد پیش‌بینی می‌شود و یکجا یا به‌دفعات و در طی مراحل، توسط طرف قرارداد به شرکت ملی نفت ایران پرداخت می‌گردد». البته شایان گفتن است که چستی پذیره یادشده، با پذیره موضوع آیین‌نامه مورد گفتگو یکی نیست و پذیره آمده در آیین‌نامه بیشتر با مفهوم «حق الارض» ماده سوم قانون حق الارض و حق‌الماء طواحین اربابی واقعه در اراضی خالصه مصوب ۱۳۰۱/۳/۳۰ ش. همانندی دارد. یکی از اندیشمندان حقوق در تعریف حق الارض آورده است: حق الارض حقوقی است که بابت قرار گرفتن ساختمان در ملک غیر به مالک ملک داده می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۲۲۵، ذیل مدخل) اما آیا نویسنده یا نویسندگان آیین‌نامه یادشده به هنگام فراهم آوردن آن به قانون مصوب ۱۳۰۱ ش. نگاهی داشته‌اند یا خیر؟ شاید پاسخ تا اندازه‌ای دشوار باشد. تنها از نهادن ماده ۱ آیین‌نامه در کنار ماده سوم قانون ۱۳۰۱ ش. می‌توان برداشت نمود که چنین گمانی چندان هم بی‌پایه نیست؛ چه در همه آیین‌های مزبور انگیزه دریافت پولی به نام «حق الارض» یا «پذیره»، بخشیدن «حق تملک» ساختمان ساخته شده یا آنکه در آینده ساخته خواهد شد، به کسی است که از زمین متعلق به شخصیت حقوقی دریافت‌کننده پول، برای برپا نمودن ساختمان بهره‌برداری کرده است یا می‌خواهد بهره‌برداری کند. از این‌رو، با پذیرش بودن گونه‌ای وابستگی میان آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی با قانون مصوب ۱۳۰۱ ش. پیشینه دریافت پذیره به نامی دیگر و نه در مورد زمین‌های وقفی، به ده‌ها سال پیش برمی‌گردد. باین‌همه، پذیره و اهدایی به این نام از نهال‌های تازه پیوسته به درخت حقوقی ایران است و ریشه‌ای ژرف ندارد و به اعتباری می‌توان آن را با پدیده‌هایی چون سرقفلی، بیمه، پیوند اعضا و ... همسان دانست که همه از نوآمده‌های نظام حقوقی یادشده می‌باشند.

شناخت چستی پذیره و اهدایی

گفته شد پذیره و اهدایی پیشینه چندان ندارد و از سویی، میان آن و دیگر عنوان‌های حقوقی، همانندی کمتری دیده می‌شود. نبود ابزارهای شناسایی متداول درباره دیگر مفاهیم حقوقی، شناخت چستی پذیره را دشوار می‌سازد. از این‌رو، باید پیش از سنجیدن آن با دیگر پدیده‌ها، از تعریفی که در آیین‌نامه از پذیره آمده است به شناسایی آن پرداخت. ماده ۱ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی اصلاحی سال ۱۳۸۲ ش. که گویا دستورالعمل مصوب ۱۳۶۲ ش. را از میان برده است، چنین تعریفی از پذیره به دست می‌دهد: «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٪ قیمت آن کمتر باشد، طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری و یا دو نفر خبره محلی به هنگام تنظیم سند اجاره، به‌عنوان پذیره و اهدایی، علاوه بر مال‌الاجاره عادلانه روز، از متقاضی - اعم از شخص حقیقی یا حقوقی - دریافت

خواهد شد»

از این تعریف چنین برداشت می‌شود که پذیره و هدایی در برابر اجاره دادن زمینی موقوفه دریافت می‌گردد که بی مدعی است و واگذاری برای نخستین بار، همراه با بخشیدن «حق تملک» اعیانی باشد که مستأجر با کاربری‌های برشمرده‌شده در ماده می‌خواهد بر روی آن بسازد. از آنجا که هر پدیده حقوقی همانند شیوه مرسوم در دیگر دانش‌ها، باید زیر عنوانی متداول قرار گیرد تا چگونگی آن شناخته شود، پذیره و هدایی نیز از این شیوه بیرون نیست. پس باید دید مستأجر زمین وقفی، پس از پرداخت پذیره و هدایی چه جایگاه قانونی پیدا می‌کند. آنچه در وهله نخست، از متن ماده یک به چشم می‌آید عبارت «حق تملک اعیان» است که بر پایه آن، مستأجر در برابر پرداخت پذیره و هدایی، این حق را می‌یابد که اعیان ساخته‌شده او بر روی زمین مورد اجاره، از آن وی باشد. اما آیا حق مزبور با روایی یافتن آیین‌نامه نحوه وصول پذیره و هدایی پدیدار گشته، یا پیش از آن هم وجود داشته است؟ بررسی‌ها نشان می‌دهند که حق آمده در ماده ۱ آیین‌نامه، پدیده‌ای تازه شناخته نیست و در قانون پیشینه دارد، چنان‌که در ماده ۵۰۴ قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۷/۲۰ ش. که استادان و اندیشمندان حقوق کوشیده‌اند پیچیدگی آن را از میان بردارند (نک: امامی، ۱۳۶۲: ۵۹ / ۲ - ۶۰، جعفری لنگرودی، ۱۳۸۲؛ کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱ / ۴۴۲ - ۴۴۴)، چنین حقی آشکار است. عبارت آغازین این ماده: «... هرگاه مستأجر به‌موجب عقد اجاره، مجاز در بنا یا غرس بوده ...» و عبارت پایانی آن: «اگر در تصرف موجر باشد مستأجر حق مطالبه اجرت‌المثل بنا یا درخت را خواهد داشت» مبین این مطلب است که بستن پیمانی که دربردارنده حق ساختمان‌سازی یا درخت‌کاری برای مستأجر است با دادن «حق تملک» آن ساختمان و درخت به وی، با قانون ناسازگار نیست. باین‌حال، در ماده مزبور، اشاره‌ای نشده است که مستأجر باید در چنین قراردادی افزون بر اجاره‌بها پول دیگری (به هر عنوان) به موجر بپردازد. در این‌باره، حقوق‌دانی نامدار (نک: جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۱ / ۳۱۱) با نشان دادن ناهماهنگی رأی دانایان علوم دینی درباره اینکه آیا قراردادی با ویژگی یادشده را می‌توان اجاره دانست یا از چهارچوب «عقد اجاره» بیرون است؟ به این استدلال که «... هر اجاره‌ای نباید مدت داشته باشد و مدت، عنصر عقد اجاره نیست» آن را در شمار عقد اجاره برشمرده است، اما به نامی دیگر یعنی «استحکار». وی این واژه را چنین تعریف کرده است: گرفتن زمین غیر با رضایت او برای احداث اعیانی با دادن حق الارض (همان) یا اجاره زمین برای اینکه مستأجر در آن خانه بسازد یا درخت بکارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸: ۱۱۳). نویسندگانی هم با پرداختن به معنای استحکار، به «مستقل بودن» آن از اجاره نظر داده و در ادامه آورده‌اند: «... چون توافق آن‌ها (طرفین قرارداد) بر آن تعلق گرفته، متضمن اشکالی هم نیست» (طاهری و انصاری، بی‌تا: ۲۲۸/۱)؛ زیرا چه استحکار در چهارچوب اجاره بگنجد یا نه، امروز پیمان واگذاری که بین دارنده زمین و دیگری - با بخشیدن حق ساختمان‌سازی بر روی زمین به او - بسته می‌شود، اجاره نام دارد و ماده ۵۰۴ نیز نماینده همین مطلب است.

از این رو، و برپایه نوشته‌های گوناگون (نک: امامی، ۱۳۶۲: ۲/۴-۸؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۷۰: ۸۴-۱۲۰؛ همو، ۱۳۸۱: ۱۶۶۹، ۱۶۹۳/۳ و ۱۷۰۵؛ همو، بی تا: مدخل ۱۷۲۲، ۱۷۴۵ و ۱۷۸۰؛ کاتوزیان، بی تا: حقوق مدنی، کلیات قراردادها، ۱/ ۱۰۶-۱۱۰؛ گرجی، مقاله حق و حکم و فرق میان آن‌ها، فصل نامه حق شماره ۱؛ مقاله مشروعیت حق و حکم آن با تأکید بر حق معنوی، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۲۹) درباره شناساندن حق و گونه‌های آن می‌توان دریافت که پذیره و اهدایی مانند پولی است که واگذارشونده پیش از بسته شدن قرارداد اجاره «محل تجاری»، به واگذارکننده پرداخت می‌کند و طبق گفته یکی از استادان برجسته حقوق، تحت عنوانی حقوقی جا نمی‌گیرد. اما پدیدآورنده امتیازی برای واگذارشونده است که دست کم یکی از این سه نشان را دارد: ۱- می‌تواند از سوی دارنده نادیده گرفته شود (قابلیت اسقاط)؛ ۲- به خواست دارنده به دیگری واگذار شود (قابلیت نقل)؛ ۳- بی‌خواست دارنده، درخور واگذاری به دیگری است (قابلیت انتقال قهری) (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۵۲۳). نیز این تعریف: «... توانایی خاصی است که انسان نسبت به چیزی یا شخصی یا قراردادی دارد و می‌تواند در آن تصرفی کند و یا از آن بهره‌ای برگیرد، مالی تملک کند... قراردادی را برهم زند» (گرجی، مقاله مشروعیت حق و حکم آن‌ها، فصل نامه حق شماره ۱) موضوع بحث ما را در برمی‌گیرد. بنابراین، «حق» است و چون دارنده چنین حقی توانایی پیدا می‌کند، تا ساختمان ساخته شده او بر روی زمین واگذارکننده، بی‌بیم بیرون شدن، همچنان در اختیارش باشد از میان گونه‌های حق، حق عینی است. با این برداشت از امتیازی که واگذارشونده قرارداد اجاره زمین وقفی، با پرداخت پذیره و اهدایی موضوع ماده ۱ آیین نامه مصوب ۱۳۶۵ ش. به دست می‌آورد، ناروا نیست اگر آن را دارای همان آثاری بدانیم که هر حقی به «مقتضای قاعده» و برپایه مستندات پیشین دارد و برخوردار از این حق، خواهد توانست آن را به دیگری واگذار کند. نیز پس از درگذشت او، حق، به بازماندگان وی انتقال می‌یابد.

شاید خرده گرفته شود که معمولاً در چنین پیمان‌هایی به مستأجر حق واگذاری به دیگری داده نمی‌شود یا وی تنها با هماهنگی با واگذارکننده خواهد توانست مورد اجاره را به دیگری واگذار کند و این با «قابلیت نقل» که از نشانه‌های حق دانسته شده، ناسازگار است. در پاسخ باید گفت در چنین قراردادهایی که تنها بخشی از توانایی‌های چندگانه پدیدآمده برای دارنده حق، از او ستانده می‌شود، به اصل حق مالکیت آسیبی نمی‌رسد و ممنوعیت ماده ۹۵۹ قانون مدنی آن را در برنمی‌گیرد (کاتوزیان، بی تا: دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت، ۹۴-۹۷).

پیامدهای پرداخت پذیره و اهدایی

پرداخت پذیره و اهدایی هم مانند هر رویداد حقوقی دیگر، پس از انجام شدن، پیامدهایی دارد که پاره‌ای از آن‌ها به قرار زیر است:

۱- می‌توان «حق تملک اعیان» را که در ماده ۱ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و هدایی ذکر شده است، نمایان‌ترین پیامد پرداخت پذیره و هدایی نام برد. برپایه این حق، واگذارشونده توانایی خواهد داشت بر روی زمین وقفی که به او اجاره داده شده است، ساختمانی بسازد که از آن او باشد و پس از پایان ساخت‌وساز، برابر شیوه کار، سند مالکیت رسمی ساختمان را به نام خود بگیرد.

۲- پیمانی که برابر آیین‌نامه یادشده بسته می‌شود با سپری شدن مدت، پایان نمی‌گیرد بلکه حقوق پدیدآمده برای واگذارشونده بر اثر قرارداد، همچنان ادامه خواهد داشت. معنایی که از مواد ۲ و ۶ آیین‌نامه برداشت می‌شود، این مطلب را درست می‌شمارد، همچنان که رویه قضایی نیز بر آن صحنه می‌نهد: «... به عبارت دیگر، به موجب این اجاره حقی برای مستأجر ایجاد می‌شود که پس از انقضای اجاره هم برای او محفوظ است...» (معاونت آموزش قوه قضائیه، ۱۳۸۷: ۱۹۰/۱۰) یا «... اداره اوقاف یا متولی با دریافت حق پذیره ... برای مستأجر حق اعیانی نسبت به رقبه مورداجاره ایجاد می‌نماید... و با انقضای مدت اجاره، این حق عینی یا حق احداث اعیانی مستأجر نسبت به رقبه مورداجاره زایل و منتفی نمی‌شود (مذاکرات و آراء هیئت عمومی دیوان عالی کشور سال ۱۳۸۱، نشر اداره وحدت رویه و نشر مذاکرات هیئت عمومی دیوان عالی کشور).

۳- پس از پرداخت پذیره و هدایی از سوی مستأجر نخستین، دیگر پولی به این نام از واگذارشونده دوم و کسان بعدی که زمین مورد دادوستد از واگذارشونده نخستین دست‌به‌دست، به آنان رسیده است دریافت نخواهد شد. منتهی پذیره پرداختی، در ارزش مورد واگذاری از سوی هر واگذارکننده کارگر می‌افتد و به آن افزوده می‌شود. ازسویی، موقوفه در برابر هر واگذاری، مبلغی به نام پذیره انتقالی، به گونه‌ای که در ماده ۲ آیین‌نامه آمده است از واگذارکننده، به سود خود دریافت می‌دارد. همچنین، اگر مستأجر با سرپیچی از شرط سند، در زمینی که برای ساختن خانه به او اجاره داده شده است، مغازه ساخته باشد برابر ماده ۵ آیین‌نامه، «در موقع انتقال ملک و یا ایجاد محل کسب» می‌باید طبق نظر کارشناس ۵۰٪ سرقفلی را به موقوفه پرداخت نماید.

۴- پذیرش این امر که با سپری شدن مدت اجاره، حق بهره‌برداری واگذارشونده از ساختمانی که در زمین مورداجاره ساخته و برابر پیمان، از آن او گردیده است، به پایان نمی‌رسد، این باور را به وجود می‌آورد که واگذارکننده نخواهد توانست به‌بهانه پایان زمان قرارداد، برای بیرون راندن واگذارشونده دادخواهی کند. اگرچه درباره این مطلب در آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و هدایی، به روشنی سخنی گفته نشده است، نگاهی به همانندی میان پیمان موضوع آیین‌نامه یادشده و گونه قرارداد موردگفتگو در ماده ۵۰۴ قانون مدنی، جایی برای دودلی در درستی این دیدگاه باقی نمی‌گذارد. مستند دیگر ما در این باره دیدگاه‌های استادان برجسته حقوق است که در چنین قراردادهایی وادارشدن مستأجر از سوی موجر، برای از میان بردن ساختمان ساخته‌شده را شدنی ندانسته‌اند (امامی، ۱۳۶۲:

۵۹/۲-۶۰؛ کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۴۴۲/۱-۴۴۴). نیز نهادی وابسته به دادگستری گفته است: «... بنابراین، بنایی که با موافقت موجر از سوی مستأجر، در ملک احداث گردیده، باقی خواهد ماند و طبعاً استفاده صاحب اعیانی از آن اولی و احق است. لذا فرض خلع ید وی از بنای احداثی، قابل قبول نمی‌تواند باشد...» (شهری، ۱۳۸۴: ۶۸۹).

همانندی‌ها و ناهمانندی‌های پذیره با دیگر مفاهیم حقوقی

پیشتر گفته شد در میان مفاهیم گوناگون حقوقی، عنوان «حق الارض» باتوجه به آنچه دانشمندان حقوق در شناساندن آن گفته‌اند، ماندگی بیشتری با پذیره و اهدایی دارد. این عنوان در قانون حق الارض و حق‌الماء طواحین اربابی واقعه در اراضی خالصه دولتی مصوب ۱۳۰۱/۳/۳۰ ش. آمده است. برپایه این قانون چنین پولی در برابر بهره‌گیری از آسیاهای ساخته‌شده بر روی اراضی خالصه پرداخت می‌شود. امروز، این قانون کاربردی ندارد (سایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی). عنوان مذکور، در آیین‌ها و آیین‌نامه‌های دیگر نیز دیده می‌شود؛ همچون تبصره ۱ ماده ۶ و مواد ۸ و ۱۲ قانون اراضی مستحدث و ساحلی مصوب ۱۳۴۵ ش.؛ ماده ۳ و بند الف ذیل ماده ۷ قانون انحلال بنگاه خالصات مصوب ۱۳۴۶ ش.؛ تبصره ۴ ماده ۳ قانون اصلاح، حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۴۸ ش.؛ مواد ۵۱ و ۵۲ و تبصره ماده ۵۴ قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۱۳۵۶ ش.؛ مواد ۴ و ۵ قانون تعیین تکلیف اراضی مزروعی و اعیان مستحدث از طرف اشخاص در دهات و مزارع خالصانه مصوب ۱۳۵۴ ش.؛ و ماده ۱۲ آیین‌نامه تطبیق معادن مصوب ۱۳۶۳ ش. اما باید توجه داشت که همسانی‌های میان آن و پذیره به معنای یکسان بودن سرشتشان نیست؛ چراکه به‌جز در پاره‌ای موارد مانند آیین‌نامه مربوط به شرایط و طرز استفاده از خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۲ ش. که در آن آشکارا از پرداخت حق‌الارض بابت اراضی موقوفه یاد شده است، در دیگر آیین‌ها، از جمله در ماده ۳ لایحه قانونی راجع به واگذاری اعیانی و تأسیسات باغات احداثی سازمان عمران قزوین مصوب ۱۳۵۸/۱۲/۴ ش. دریافت حق‌الارض تنها ویژه اجاره دادن زمین‌های وقفی نیست کوتاه آنکه حق‌الارض و پذیره از این‌رو که هر دو برای بهره‌برداری از زمین دیگری، به دارنده زمین پرداخت می‌شوند همگونی دارند اما آنجا که کاربردی ویژه می‌یابند (مانند مورد آیین‌نامه یادشده) همانندی خود را از دست می‌دهند.

عنوان حقوقی دیگری که به‌نظر می‌رسد، با پذیره ماندگی دارد، سرقفلی است. این عنوان از پدیده‌های نوپای حقوق ایران است (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۵۲۵/۱) که اگر گوناگونی دیدگاه‌ها درباره جدایی یا یکسانی آن با عنوانی دیگر، یعنی حق کسب یا پیشه یا تجارت، کنار نهاده شود و همان وجهی دانسته شود که مالک محل تجاری تازه‌ساز، در اولین عقد اجاره علاوه بر اجاره‌بها از مستأجر می‌گیرد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۲۱۶۱/۳، مدخل ۸۰۴؛ ستوده تهرانی، ۱۳۷۵: ۹۱/۱) پیشینه آن

حدوداً به بیش از سه دهه نمی‌رسد؛ زیرا کم‌وبیش، در بیشتر آیین‌های روایی یافته از سال ۱۳۲۲ ش. تا پیش از سال ۱۳۷۶ ش. هر جا واژه «سرقفلی» آمده، مراد از آن حق کسب یا پیشه یا تجارت بوده است و نخستین بار در تبصره ۴ زیر ماده واحد قانون الحاق تبصره به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۶/۶/۸ ش. سرقفلی به معنای پیشگفته آن به کار برده شد. همین معنا از سرقفلی همانندی میان آن و پذیره را پدید می‌آورد که می‌توان نشانه‌های آن را این‌گونه برشمرد:

۱- پرداخت هر دو در آغاز بسته شدن پیمان اجاره، از سوی واگذارشونده به واگذارکننده انجام می‌گیرد.

۲- هر دو پولی است که از واگذارشونده، افزون بر اجاره‌بها دریافت می‌شود.

۳- هر دو در اندازه اجاره‌بها تاثیر دارد؛ چراکه با پرداخت آن‌ها اجاره‌بها به گونه‌ای چشمگیر کاهش می‌یابد.

۴- اداره حقوقی دادگستری در دیدگاه شماره ۷/۸۸۲۷ - ۸۲/۱۱/۲۰ خود (معاونت حقوقی و امور مجلس ریاست جمهوری، مجموعه قانون مدنی: ۲۸۰) از «امتیاز» برخاسته از زمین موقوفه اجاره داده شده برای مستأجر نام می‌برد و آگاهی می‌دهد که این امتیاز در شمار میراث است و پس از درگذشت مستأجر، برابر آیین‌نامه وابسته، به بازماندگان از جمله همسر او می‌رسد. نیک روشن است که این امتیاز از پذیره‌ای که مستأجر در آغاز اجاره زمین موقوفه، به واگذارکننده پرداخته است پدید می‌آید (نک: معاونت آموزش قوه قضائیه، ۱۳۸۷: ۱۹۰/۱۰).

از سوی دیگر، نهاد یادشده در بخشی از دیدگاه دیگر خود به شماره ۷/۶۰۸۰ - ۷۰/۱۱/۱۶ یادآور شده است: «... چنانچه مغازه با توافق وارث مالک به اجاره واگذار گردد و سرقفلی از مستأجر دریافت شود، زوجه ذی‌سهم بوده و معادل یک‌هشتم وجه دریافتی بابت سرقفلی به همسر یا همسران دائمی می‌رسد» (معاونت حقوقی و امور مجلس ریاست جمهوری، مجموعه قانون مدنی: ۲۷۹) براین اساس، امتیاز برآمده از پذیره و سرقفلی هر دو به نام میراث، به بازماندگان می‌رسد.

اما پذیره، نایکسانی‌هایی نیز با سرقفلی دارد، از جمله:

۱- در ماده ۱ آیین‌نامه روایی یافته در سال ۱۳۶۵ ش.، پذیره و چندوچون آن شناسانده شده اما در هیچ آیینی، جستاری در شناسایی سرقفلی نیامده است. اندازه آن هم به هماهنگی میان موجر و مستأجر بستگی دارد (ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۷۶ ش.).

۲- پذیره هنگام اجاره دادن زمین موقوفه با هرگونه کاربری - چه بازرگانی و غیر آن - دریافت می‌گردد، اما سرقفلی تنها در برابر اجاره جایگاه بازرگانی و پیشه‌وری، به واگذارکننده پرداخت می‌شود.

۳- تنها اجاره‌کننده زمین وقفی است که باید به دستور ماده ۱ آیین‌نامه سال ۱۳۶۵ ش. پذیره

بپردازد، اما سرقفلی از واگذارشونده جایگاه بازرگانی و پیشه‌وری دریافت می‌گردد، چه زمین آن موقوفه باشد یا نباشد.

۴- پذیره در همان دم که زمین وقفی به اجاره داده می‌شود محقق می‌گردد اما در زمین مورداجاره با کاربری بازرگانی، تا ساختمان ساخته نشود سرقفلی پدید نمی‌آید.

۵- پذیره پس از پرداخت شدن در برابر اجاره زمین وقفی، نام و نشان خود را از دست می‌دهد و تنها به صورت بخشی از ارزش زمین وقفی در می‌آید و در واگذاری مورداجاره از سوی واگذارشونده به دیگری، نامی از آن برده نمی‌شود، اما سرقفلی همواره به‌گونه امتیازی برای جایگاه بازرگانی اجاره داده شده به چشم می‌آید و حتی به‌تنهایی خریدوفروش می‌گردد.

۶- در تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ ش. آمده است: «در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی، سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه، مستأجر حق مطالبه سرقفلی را به قیمت عادلانه روز دارد». بنابراین، اگر موجر پس از پایان یافتن پیمان اجاره بخواهد مستأجر را بیرون کند، می‌باید سرقفلی دریافتی از او را به نرخ روز به وی برگرداند. این مطلب در دو دیدگاه پی‌درپی کمیسیون نشست‌های قضایی هم آمده است (معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه، ۱۳۸۲: ۲۰۶ و ۲۰۸) اما اگر این پدیده درباره زمین وقفی رخ دهد و موجر آهنگ آن کند تا دست مستأجر را از مورداجاره کوتاه نماید، پذیره دریافتی به‌هیچ‌رو، به مستأجر پس داده نمی‌شود.

۷- مستأجر زمین وقفی هنگام واگذاری آن به دیگری، نمی‌تواند پولی به نام پذیره از واگذارشونده دریافت کند اما مستأجر جایگاه بازرگانی هرگاه بخواهد هماهنگ با عقد و پیمان، مورداجاره خود را به دیگری واگذار کند، رواست تا از واگذارشونده سرقفلی بگیرد.

۸- از دیدگاه‌های فراوان و گوناگون دانشمندان حقوق و نیز اندیشمندان دستگاه قضا و با توجه به تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ ش. چنین برمی‌آید که سرقفلی در برابر درخواست بستانکار از دارنده چنان حقی، بازداشت‌پذیر است اما پذیره چون مانند سرقفلی سرشتی کمابیش جداگانه ندارد بازداشت آن شدنی نیست. (برای دیدگاه‌های دانشمندان حقوق نک: جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸: ۱/۶۱، ۶۰ و ۲۷۰؛ همان: ۱۴/۲، ۱۵، ۱۳۴؛ ۳/۶۰۶؛ ۴/۱۳۴؛ همو، ۱۳۷۳: ۳۴ و ۳۵؛ همو، ۱۳۸۱: ۳/۱۷۰۷ و ۲۱۶۱؛ کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱/۵۲۶ و ۵۲۶؛ شهیدی، ۱۳۸۶: ۱۰۵ و ۱۰۶؛ برای دیدگاه‌های اندیشمندان قضا نک: سلجوقی و امینی، ۱۳۵۶: ۱۷۹ و ۱۸۰؛ شهری، ۱۳۷۸: ۴۵۰؛ معاونت آموزش قوه قضائیه، ۱۳۸۷: رویه قضایی ایران در ارتباط با دادگاه‌های عمومی حقوقی: ۱۰/۱۴۵، ۱۶۱، ۲۵۱، ۲۷۲، ۲۷۳؛ همو، ۱۳۸۷: رویه قضایی ایران در ارتباط با اجرای احکام مدنی: ۵۵، ۱۳۴، ۲۱۱، ۲۱۲، ۱۳۱۸، ۲۸۱، ۲۸۲؛ معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه، ۱۳۸۲: ۱۶۲-۱۶۴).

برابر بند الف ماده ۱۳۹ قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰ش، پذیره دریافتی، بخشوده از پرداخت مالیات است. اما موجر یا مستأجر که سرقفلی دریافت می‌دارد، چون آنچه به دست آورده است، درآمد به شمار می‌آید، باید مالیات آن را بپردازد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۲۱۶۱/۳).

نهاد سرقفلی در حقوق ایران برگرفته از حقوق غرب است (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۵۱۶/۱ و ۵۲۵؛ صدرزاده افشار، حق کسب یا پیشه یا تجارت و ضوابط آن در حقوق فرانسه، مجله حقوقی وزارت دادگستری، سال بیستم، شماره ۲، ص ۶۸) درحالی‌که خاستگاه پذیره به حقوق بیگانه بر نمی‌گردد.

نتیجه‌گیری

از آنچه گذشت درمی‌یابیم، که پذیره هرچند به نام، تا اندازه‌ای دیرینگی دارد، با ویژگی‌های ذکرشده در آیین‌نامه، بی‌پیشینه است و بیش از یکی از دهه از پدیداری آن نمی‌گذرد. در این باره می‌توان به دادنامه شماره ۳۰/۲۸۹-۳۰/۹/۸-۱۳۸۰ از شعبه ۳۰ دیوان عالی کشور استناد کرد که در آن، آیین‌نامه نحوه وصول پذیره ... عطف به ماسبق نشده است (مکرم، نرم‌افزار بانک اطلاعات قوانین). باین‌همه، اصطلاح پذیره در همین زمان اندک، چنان جا افتاده است که بسیاری از کسانی که از زمان پدید آمدن آن آگاهی ندارند گمان می‌کنند نهادی بس دیرینه است. دریافت پذیره به گونه وقف بستگی ندارد و واگذاری زمین موقوفه چه وقف عام باشد یا وقف خاص، اگر برابر با آنچه در ماده ۱ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و هدایی آمده است انجام پذیرد، از واگذارشونده، پذیره دریافت می‌گردد. این برداشت، افزون بر چگونگی کاربرد واژگان در ماده یادشده، از دیدگاه شماره ۷/۸۸۷۷ - ۸۳/۱۱/۲۶ اداره حقوقی دادگستری (شهری، ۱۳۸۴؛ به نقل از: مجموعه تنقیح‌شده قوانین و مقررات حقوقی، ۲/۲۳۰۴) هم به دست می‌آید.

منابع

کتابها

- ۱- امامی، سید حسن، (۱۳۶۲ش.): حقوق مدنی، کتابفروشی اسلامیة، تهران.
- ۲- امینیان مدرس، محمد، (۱۳۸۱ش.): وقف از دیدگاه حقوق و قوانین، انتشارات بنیاد پژوهش‌های اسلامی و سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها، مشهد-تهران.
- ۳- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (بی‌تا): ترمینولوژی حقوق، بی‌نا، بی‌جا.
- ۴- _____، (۱۳۷۳ش.): حقوق اموال، گنج دانش، تهران.
- ۵- _____، (۱۳۸۸ش.): دائره‌المعارف حقوق مدنی و تجارت، گنج دانش، تهران.
- ۶- _____، (۱۳۸۱ش.): مبسوط در ترمینولوژی حقوق، گنج دانش، تهران.
- ۷- _____، (۱۳۸۲ش.): مجموعه محشی قانون مدنی، گنج دانش، تهران.
- ۸- _____، (۱۳۷۰ش.): مکتب‌های حقوقی در حقوق اسلام، گنج دانش، تهران.
- ۹- حائری یزدی، محمدحسن، (۱۳۸۰ش.): وقف در فقه اسلامی و نقش آن در شکوفایی اقتصاد اسلامی، بنیاد پژوهش‌های اسلامی آستان قدس رضوی، مشهد.
- ۱۰- ستوده تهرانی، حسن، (۱۳۷۵ش.): حقوق تجارت، نشر دادگستر، بی‌جا.
- ۱۱- شهیدی، مهدی، (۱۳۸۶ش.): حقوق مدنی ۶ عقود معین ۱، انتشارات مجد، تهران.
- ۱۲- طاهری، محمدعلی؛ انصاری، مسعود، (بی‌تا): دانشنامه حقوق خصوصی، بی‌نا، بی‌جا.
- ۱۳- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۴ش.): حقوق مدنی دوره عقود معین (۱)، شرکت سهامی انتشار، تهران.
- ۱۴- _____، (بی‌تا): دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت، بی‌نا، بی‌جا.
- ۱۵- _____، (بی‌تا): حقوق مدنی، مقدمه اموال کلیات قراردادها، بی‌نا، بی‌جا.
- ۱۶- لمبتون، ا.ک.اس، (۱۳۶۲ش.): مالک و زارع در ایران، ترجمه منوچهر امیری، انتشارات علمی فرهنگی، تهران.

مجموعه قوانین و دیدگاه‌ها

- ۱۸- سلجوقی، محمود؛ امینی، یدالله، (۱۳۵۶ش.): مجموعه نظریه‌های مشورتی اداره حقوقی وزارت دادگستری در زمینه مسائل مدنی، دفتر تحقیقات و مطالعات وزارت دادگستری، تهران.
- ۱۹- شهری، غلامرضا؛ و دیگران، (۱۳۸۴ش.): مجموعه تنقیح‌شده قوانین و مقررات حقوقی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، تهران.
- ۲۰- شهری، غلامرضا؛ حسین‌آبادی، امیر، (۱۳۷۸ش.): مجموعه نظریه‌های مشورتی در مسائل مدنی از سال ۱۳۵۸ به بعد، روزنامه رسمی.
- ۲۱- معاونت حقوقی و امور مجلس ریاست جمهوری، (بی‌تا): مجموعه قانون مدنی
- ۲۲- معاونت آموزش قوه قضائیه، (۱۳۸۷ش.): رویه قضایی ایران در ارتباط با دادگاه‌های عمومی حقوقی، انتشارات جنگل، تهران.
- ۲۳- _____، (۱۳۸۷ش.): رویه قضایی ایران در ارتباط با اجرای احکام مدنی، انتشارات جنگل، تهران.
- ۲۴- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه، (۱۳۸۲ش.): مجموعه نشست‌های قضایی مسایل قانون مدنی (۲).

مجله‌ها

- ۲۵- فصل‌نامه حق، شماره ۱.
- ۲۶- مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۲۹.
- ۲۷- مجله حقوقی وزارت دادگستری، سال بیستم، شماره ۲.