



وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
دانشگاه قرآن و حدیث

پایان نامه کارشناسی ارشد
رشته الهیات
گرایش فقه و مبانی حقوق اسلامی

مبانی فقهی دریافت پذیره‌ها در وقف

استاد راهنما

حجت الاسلام والمسلمین دکتر مهدی ساجدی

استاد مشاور

حجت الاسلام والمسلمین رضا محققیان

دانشجو

جواد کریمی

تیر ۱۴۰۱

(۱)

بسم الله الرحمن الرحيم

تعهدنامه اصالت و حقوق پایان نامه

اینجانب «جواد کریمی» دانشجوی ورود «۱۳۹۸» مقطع «کارشناسی ارشد» رشته «الهیات» گرایش «فقه

و مبانی حقوق اسلامی» که موضوع پایان نامه ام با عنوان: «مبانی فقهی دریافت پذیره ها در وقف» در

شورای علمی گروه آموزشی «فقه و حقوق» به تصویب نهایی رسیده است، تعهد می‌دهم:

الف) همه مطالب و مندرجات پایان نامه ام حاصل تحقیقات شخصی ام تهیه شده است و در صورت

استفاده از مطالب، نتایج تحقیقات، نقل قول‌ها، جداول و نمودارهای دیگران، منابع و مآخذ آن را مطابق با

شیوه نامه دانشگاه ذکر نموده ام.

ب) حقوق مادی و معنوی دانشگاه را درباره این اثر محترم بشمارم و در صورتی که نتایج این تحقیق را در

کتاب، مقاله، اختراع، اکتشاف و هرگونه تولید علمی دیگری منتشر کنم، با نام دانشگاه قرآن و حدیث بوده

و مطابق با ضوابط آن عمل نمایم.

ج) در صورت استفاده از حمایت‌های مالی و غیرمالی نهادهای دولتی و غیردولتی در این تحقیق، مراتب را

کتباً به امور پایان نامه‌های دانشگاه اطلاع دهم.

د) چنانچه در هر شرایط و زمانی، خلاف تعهدات فوق ثابت شود، دانشگاه را در اتخاذ هر نوع تصمیم

حقوقی مختار می‌دانم و نسبت به تصمیم اتخاذ شده ادعا و اعتراضی ندارم.

نام و نام خانوادگی دانشجو: جواد کریمی

تاریخ و امضاء

تقدیم

تقدیم به روح پاک حضرت آیت الله ری شهری «رحمت الله علیه» و استاد فرزانه مرحوم حجت الاسلام و المسلمین دکتر محمدرضا ضمیری.

همچنین تقدیم به روح پاک پدرم که عالمانه به من آموخت تا چگونه در عرصه زندگی، ایستادگی را تجربه نمایم.

رحمت و رضوان الهی بر این بزرگواران باشد.

سپاسگزاری

سپاس بیکران از خداوند متعال و همه اساتید فرزانه و فرهیخته‌ای که در راه کسب علم و معرفت مرا یاری و در راه کسب دانش راهنمایم بودند.

تشکر فراوان می‌کنم از زحمات بی‌دریغ و بی‌منت جناب حجت الاسلام المسلمین استاد رضا محققان به عنوان استاد مشاور که بدون کمک و راهنمایی‌های ایشان، نگارش این اثر ممکن نبود.

همچنین سپاس فراوان دارم از جناب حجت الاسلام المسلمین دکتر مهدی ساجدی به عنوان استاد راهنما.

قدرانی می‌کنم از استاد عزیز و فرزانه جناب آقای دکتر ابراهیم شفیعی سروستانی که همواره به عنوان استادی دلسوز بنده از الطاف خویش محروم نکردند.

از همسر عزیزم به خاطر همه‌ی تلاشهای محبت‌آمیزی که در دوران مختلف زندگی ام انجام داده‌اند کمال تشکر را دارم.

از خداوند منان حسن عاقبت، سلامت و سعادت برای آنان خواستارم.

چکیده

سازمان اوقاف و امور خیریه به منظور حفظ وقفیت ملک، قراردادهای اجاره بلند مدت با شرط ضمنی پرداخت مبلغ مشخصی تحت عنوان پذیره، طراحی کرده است که علاوه بر تامین منافع موقوف علیهم، موقوفه را از حالت وقف خارج نمی سازد؛ این اقدام در سازمان اوقاف و امور خیریه تحت عنوان «پذیره» و در برخی از سازمان ها مانند آستان قدس رضوی تحت عنوان «حق تقدیمی» اجرا شده است.

به عبارتی پذیره عبارت است از مبلغی است که از سوی اداره اوقاف به نفع موقوفه بابت حق تملک اعیان از مالک اعیان و مستاجر اراضی موقوفه در هنگام اجاره (پذیره ابتدائی) یا هنگام نقل و انتقال رقبات (پذیره انتقالی)، دریافت می گردد؛ بعد از روشن شدن ماهیت پذیره و انواع آن این پرسش مطرح می شود که پذیره به لحاظ فقهی از چه جایگاهی برخوردار است و آیا برای «پذیره» می توان سابقه و مفاهیم مشابه فقهی بیان کرد؟

در این تحقیق قصد داریم مبانی فقهی مطرح شده در فقه امامیه را به عنوان پشتوانه این موضوع مورد بررسی قرار دهیم، همچنین بیان کنیم که شبیه نهاد پذیره، در کشورهای اسلامی نیز وجود دارد؛ در تحقیق پیش رو در مورد کلیات و مفاهیم و همچنین اقسام پذیره بیان می شود و همچنین مبانی فقهی دریافت پذیره ها در وقف و تحلیل فقهی هر کدام از پذیره ها به صورت مجزا مورد بحث قرار می گیرد.

از جمله موارد که مورد واکاوی قرار می گیرد، امکان اخذ پذیره از باب اجاره بلند مدت و امکان اخذ پذیره از باب اجاره تراکم می باشد؛ همچنین به جایگاه حقوقی دریافت پذیره ها اشاره می شود و در نهایت نقد و بررسی شبهات وارده بر دریافت پذیره ها در وقف بیان خواهد شد.

واژگان کلیدی: پذیره؛ انواع پذیره ها؛ مبانی پذیره ها؛ مشروعیت پذیره ها

فهرست مطالب

۳	تعهدنامه اصالت و حقوق پایان نامه
۴	تقدیم
۵	سپاسگزاری
۶	چکیده
۷	فهرست مطالب
۱۱	فصل نخست: کلیات و مفاهیم
۱۱	۱-۱: کلیات
۱۱	۱-۱-۱: مقدمه
۱۲	۱-۱-۲: بیان مسأله
۱۴	۱-۱-۳: اهمیت تحقیق
۱۵	۱-۱-۴: ضرورت دریافت پذیره
۱۷	۱-۱-۵: اهداف تحقیق
۱۸	۱-۱-۶: پیشینه تحقیق
۲۲	۱-۱-۷: روش تحقیق
۲۳	۱-۲: مفاهیم
۲۳	۱-۲-۱: مبانی و مستندات
۲۴	۱-۲-۲: وقف
۲۵	۱-۲-۳: پذیره
۲۶	۱-۲-۴: انواع وقف (وقف انتفاع، وقف منفعت)
۲۷	۱-۲-۵: اجاره اموال موقوفه
۳۲	۱-۲-۶: پذیره در اجاره اموال موقوفه

- ۱-۲-۷: پیشینه پذیره و اهدایی در وقف ۳۳
- ۲: مبانی فقهی دریافت پذیره‌ها در وقف ۳۵
- ۱-۲: امکان اخذ پذیره از باب حق الأرض ۳۶
- ۲-۲: امکان اخذ پذیره از باب اجاره بلند مدت ۳۹
- ۲-۳: امکان اخذ پذیره از باب اجاره تراکم ۴۵
- ۲-۴: امکان اخذ پذیره از باب شرط ضمن عقد اجاره ۴۶
- ۲-۴-۱: انواع شروط ضمن عقد ۴۷
- الف: شرط صفت ۴۷
- ب: شرط نتیجه ۴۷
- ج: شرط فعل ۴۸
- ۲-۵: اشکالات مطرح شده نسبت به عقد اجاره و شرط پذیره ۵۰
- ۳: مبانی حقوقی دریافت پذیره‌ها در وقف ۵۵
- ۱-۳: مستندات قانونی شرط ضمن عقد بودن پذیره ۵۵
- ۲-۳: ماده ۱۰ قانون مدنی (عقد مستقل) ۵۷
- ۳-۳: حق سرقفلی و حق کسب و پیشه ۵۹
- ۴: نقد و بررسی شبهات وارده بر دریافت پذیره‌ها در وقف ۶۴
- ۱-۴: ابدی شدن مدت اجاره ۶۴
- ۲-۴: تنافی پذیره با مقتضای عقد اجاره ۶۶
- ۳-۴: تنافی پذیره با مقتضای وقف ۶۷
- ۴-۴: شبهه مفسده داشتن دریافت پذیره ۶۸
- ۵: اقسام پذیره ۶۹
- ۱-۵: پذیره ابتدایی ۶۹
- ۲-۵: پذیره انتقالی ۷۱

- ۳-۵: اهدایی ۷۱
- ۴-۵: پذیره تفکیک ۷۲
- ۵-۵: پذیره تراکم ۷۵
- ۶-۵: پذیره تغییر کاربری ۷۷
- ۱-۶-۵: مشروعیت دریافت پذیره در موارد تغییر کاربری ۷۷
- ۲-۶-۵: تحلیل فقهی مشروعیت پذیره تغییر کاربری ۷۸
- ۳-۶-۵: حکم تغییر کاربری موقوفات ۷۸
- ۴-۶-۵: اقسام تغییر کاربری ۸۱
- ۱- تغییر کاربری از زراعی به مسکونی و بالعکس ۸۱
- ۲- تغییر کاربری از مسکونی به تجاری ۸۲
- ۳- تغییر کاربری از مسکونی به خدماتی یا اداری یا آموزشی ۸۳
- ۴- تغییر کاربری از تجاری به مسکونی ۸۴
- ۵- تغییر کاربری از تجاری به اداری یا خدماتی یا آموزشی ۸۵
- ۷-۵: شباهت و تفاوت‌های پذیره با حق تقدیمی ۸۶
- ۸-۵: شباهت و تفاوت‌های پذیره با اهدایی ۸۷
- ۱-۸-۵: تفاوت اهدائی و پذیره ۸۸
- ۹-۵: شباهت‌ها و تفاوت‌های پذیره با سرقفلی ۹۰
- ۱-۹-۵: تعریف سرقفلی ۹۰
- ۲-۹-۵: انواع سرقفلی در قانون ۱۳۷۶ ۹۰
- ۱- سرقفلی ایجادى ۹۰
- ۲- سرقفلی انتقالی ۹۱
- ۳- سرقفلی اسقاطی ۹۲
- ۳-۹-۵: شباهت‌های پذیره و سرقفلی ۹۲
- ۴-۹-۵: تفاوت‌های پذیره و سرقفلی ۹۳

۶: آثار پذیره ۹۵

۶-۱: اثر پذیره نسبت به پرداخت کننده آن (موجد حق عینی یا دینی) ۹۵

۶-۲: اثر پذیره نسبت به گیرنده آن ۹۸

۶-۳: اثر پذیره نسبت به ثالث ۹۹

۶-۴: نمونه ای از قرارداد اجاره نامه روی زمین های وقفی ۱۰۰

۷: نتیجه گیری ۱۰۴

الف: مسأله حق الارض ۱۰۶

ب: مسأله «حق کسب و پیشه و تجارت» ۱۰۶

پ: مسأله «حق سرقفلی» ۱۰۷

ت: مسأله اجاره ۱۰۷

ث: مسأله «صلاح و صرفه وقف» ۱۰۸

۸: فهرست منابع ۱۰۹

فصل نخست: کلیات و مفاهیم

۱-۱: کلیات

۱-۱-۱: مقدمه

وقف یک نهاد قدیمی و تاریخی است که بسیاری از ملت های قبل از اسلام با آن آشنا بوده اند حتی اولین وقف دینی که قرآن آن را ذکر کرده است، پایه گذاری بیت الله الحرام در مکه معظمه می باشد.

وقف بهترین و مؤثرترین وسیله و نهادی است که تداوم صدقات را امکان پذیر می سازد، وقف مسلمانان را بر صدقه دادن در راه های خیر و اعانه مساکین تشویق می کند و علاوه بر معمول بودن در میان ملل مختلف در زمانهای قدیم، در دین اسلام نیز به جهت تاکید قرآن و سنت اهمیت بیشتری کسب کرده است.

این سنت حسنه از اموری است که قبل از اسلام بین جوامع بشری و بین پیروان همه ادیان متداول بوده و بعد از ظهور اسلام این سنت توسط پیامبر اسلام (صلی الله علیه و آله و سلم) و امامان معصوم (علیهم السلام) پایه گذاری شد و مردم را به این امر تشویق و ترغیب می کردند که در راستای آن موقوفات بسیاری بر جای مانده است.

وقف می تواند در حل بسیاری از مشکلات جامعه نقش مهم و کارسازی را ایفا نماید، از همین رو باید به سمت و سویی کشیده شود که نیازهای واقعی و اساسی جامعه را حل کند.

از اهداف مهم وقف، درآمد زایی برای موقوف علیهم و تامین مخارج و درآمد برای آنها می باشد.

از آنجایی که خروج زمین های موقوفه از انتفاع مورد نظر واقف، یکی از چالش های اداره اوقاف محسوب می شود؛ لازم است راه هایی نوین جهت درآمدزایی و استفاده بهینه از این نهاد استثنایی و بسیار مهم در جامعه ایجاد شود.

در تولیت و مدیریت موقوفه، توجه به اهداف واقف و رعایت مصلحت موقوف علیهم ایجاب می نماید 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 موقوف علیهم بیشتر تأمین شود.

هرچند از دیدگاه مشهور فقه امامیه و ماده ۸۸ قانون مدنی، در صورت عدم امکان انتفاع منافع مورد نظر واقف، می توان 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 باعث شد که در این گونه موارد، روش هایی انتخاب شوند که به مصلحت موقوف علیهم و اهداف واقف نزدیک تر باشند.

۱-۱-۲: بیان مسأله

یکی از نهادهای تازه تأسیس در وقف پذیره است که به جهت جدید و مبهم بودن مواد مرتبط با آن سؤالات زیادی در باره آن پدید آمده و پرونده های گوناگونی را در محاکم به خود اختصاص داده و بسیاری از نمایندگی - های سازمان اوقاف و امور خیریه را به خود مشغول ساخته است.

تعریف پذیره برابر بند ۲۳ دستور العمل مربوط به تعاریف و اصطلاحات سازمان اوقاف و امور خیریه، مصوب ۱۳۶۵/۳/۲۷ش چنین است: «پذیره» وجهی است که به هنگام اینجار اراضی موقوفه با اعطای حق تملک اعیان به مستأجر به عنوان «پذیره ابتدایی» و یا به هنگام انتقال رقبات به عنوان «پذیره انتقالی»، حسب مورد به نفع موقوفه با رعایت «آئین نامه نحوه ترتیب وصول پذیره و اهدایی» دریافت خواهد شد.

۱ بیع وقف در صورتی که خراب شود یا خوف آن باشد که منجر به خرابی گردد به طوری که انتفاع از آن ممکن نباشد در صورتی جایز است که عمران آن متعذر باشد یا کسی برای عمران آن حاضر نشود.

«پذیره» در برخی کشورهای اسلامی، همانند جمهوری اسلامی ایران، مورد توجه قانون گذار قرار گرفته است؛ این اصطلاح در کشورهای اسلامی تحت عنوان «حِکْر» یا «احکار» شناخته می شود.

«حِکْر» در لغت به معنای اجرت یا کرایه زمین است. همچنین به ساختمانی که در زمین دیگری بنا شده باشد، حِکْر گفته می شود. و منظور از «صاحب الحِکْر» یا «صاحب الارض المَحکَره»، مالک زمین است که زمین را در اختیار دیگری قرار داده است.

۲

منظور از «حِکْر» در اصطلاح فقهی، عقد اجاره روی زمین موقوفه است تا مستأجر روی آن زمین، ساختمان ساخته و یا درختانی را غرس نماید. در این عقد اجاره، به موجر، «مُحِکِر» و به مستأجر که روی زمین کار می کند، «مُحْتِکِر» گفته می شود. در قانون اردن در تعریف عقد حِکْر چنین آمده است: «حِکْر عقدی است که در برابر اجاره بهاء به مستأجر حق عینی می دهد تا بر زمین وقفی ساختمان بسازد یا آن را کشاورزی کند یا هر منفعت دیگری که به اصل وقف ضرر نرساند».

۴

در قانون حقوقی کشور ایران نیز با تدوین قانون مدنی و اختصاص مواد ۵۵ تا ۹۱ به آن، وقف به صورت تاسیس حقوقی موضوعه شکل یافت و با ایجاد سازمان اوقاف، اداره آن نیز تحت کنترل قانون و دولت در آمد.

۱. الیاس انطون الیاس، فرهنگ نوین (ترجمه کتاب القاموس العصری)، جلد ۱، مترجم: سید مصطفی طباطبایی، ص ۱۵۹.

۲. همان.

۳. عبدالحمید الشوازی و اسامه عثمان، منازعات الاوقاف و الاحکار و النظام القانونی لاملاک الدولة الخاصة ونزع الملكية،

جلد ۱، ص ۱۳۰: «الحکر هو عقد اجارة يقصد به استبقاء الارض الموقوفة مقررة للبناء و التعلية او للغراس او احدهما».

۴. قانون مدنی اردن، ماده ۱۲۴۹؛ به نقل از: صادق عبادی، «شیوه‌های جدید بهره‌وری و سرمایه‌گذاری اموال وقف»، مجله

وقف میراث جاویدان، ش ۶۵ (۱۳۸۸ ش.)، ص ۱۷.

۱-۱-۳: اهمیت تحقیق

با توجه به اینکه دریافت مبلغی به عنوان پذیره در املاک موقوفه توسط متولیان رایج شده، سوال این است که دریافت این مبلغ بر چه مبنای فقهی توجیه پذیر است؟

از آنجا که هدف از وقف، به ویژه وقف برای عموم مردم که وقف بر امور خیریه با بریات عام نامیده می شود ایجاد تسهیلات اقتصادی برای بهبود زندگی و معیشت و آرامش و اعتبار موقوف علیهم و جلوگیری از مشکلات زندگی آنها می باشد، پرسشی در این میان زمینه طرح می یابد و آن اینکه: آیا ورود شخص ثالث، جهت ساخت و ساز در موقوفه، و یا کشت و زرع و باغداری در موقوفات عملاً همه چیز را در اختیار متصرف نمی گذارد و هدف وقف را تحت الشعاع قرار نمی دهد؟

ممکن است بیشتر کسانی که با پدیده مزبور سروکار دارند، از چیستی و چرایی و جایگاه قانونی و فقهی آن آگاهی نداشته باشند، همین امر موجب اختلاف‌هایی بین مستاجران املاک موقوفه با سازمان اوقاف و امور خیریه و همچنین آستان مقدسه بر ادعای ایجاد حق سرقفلی اموال موقوفه بر مستاجران از سویی و ثبوت حق کسب و پیشه و تجارت از سوی دیگر و تفاوت آن با حق پذیره و تقدیمی شده است؛ حل این اختلاف مستلزم بررسی معنای پذیره و احکام و انواع آن در مقایسه با مفهوم حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت است. از طرفی اجاره طولانی مدت برخی از موقوفه ها با دادن حق اعیان به مستاجر روی زمین های وقفی، جایگاه خاصی پیدا کرده است؛ اما به مرور زمان این امر با مشکلات متعددی مواجه شده است. از این رو هدف تحقیق ما شناساندن ماهیت پذیره و مبنای فقهی آن در نظام حقوقی ایران می باشد.

دریافت پذیره را می توان همان اجاره دانست با این تفاوت که در دریافت پذیره پرداخت مبالغ معتدبه از سوی مستاجر به عنوان حق پذیره یا حق اهدایی در بدو شروع رابطه استیجاری و تنظیم قرار داد اولیه صورت می گیرد، چون مدت اجاره طویل بوده و اذن احداث و تملک اعیان داده می شود و مبلغ اجاره بهای پرداختی در تمام مدت اجاره بسیار ناچیز است. اما اثبات حق اختصاصی برای فرد و الزام مالک به

تجدید اجاره، چالش برانگیز است، چرا که در پذیره اراضی موقوفه، در مقابل دریافت مبلغی از مستاجر با عنوان حق پذیره حق احداث اعیان به وی اعطا می شود. به استناد حق مزبور مستاجر حق دارد در عرصه وقفی مورد اجاره احداث بنا و غرس اشجار نماید و برای اعیان احداثی خود سند اعیانی تهیه کند. علاوه بر این برای مستاجر حق اولویت و تمدید قرار داد اجاره ایجاد می شود و متولی پس از پایان مدت اجاره ملزم به تجدید عقد اجاره است.

در باب اجاره موقوفات (برخلاف قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶ که حق انتقال منافع مورد اجاره را برای مستاجر قائل بودند مگر در صورتی که خلاف آن در قرارداد ذکر شود) مستاجر حق انتقال مورد اجاره را به دیگری ندارد مگر این که چنین حقی کتبا به او داده شده باشد. بنابراین عدم شناخت ماهیت و کارکردهای آن و برداشت های اشتباه از آن مشکلات عدیده ای را برای مستأجرین و استفاده کنندگان از وقف ایجاد کرده است.

۱-۱-۴: ضرورت دریافت پذیره

زمین موقوفه، شرعاً و قانوناً قابل خرید و فروش نیست و زمین های موقوفه، ارزشی همانند ارزش دیگر زمین ها داشته و نمی توان به صرف موقوفه بودن، از ارزش و اهمیت آن کاست؛ بنابراین باید چاره ای اندیشیده شود تا مصلحت وقف و امکان بهره برداری از موقوفه رعایت شود.

مناسب ترین راه دریافت پذیره می باشد که باعث ضابطه مند و قانونی بودن تصرفات بلند مدت در موقوفه با رعایت مصلحت وقف می شود و از تصرف نابجا و طولانی مدت، در اموال موقوفه بدون رعایت مصلحت موقوف علیهم و موقوفه ممانعت می کند.

از طریق قانون پذیره، هم منافع مورد مصرف برای جهت وقف یا موقوف علیهم تأمین می شود و هم مستأجر می تواند از منافع طولانی مدت زمین موقوفه سود ببرد. مستأجر در صورتی که به شرایط اجاره و

قانون پذیره عمل کند، در اجاره مجدد زمین موقوفه حق اولویت داشته و حتی این حق، به ورثه او نیز منتقل می‌شود.

فایده دیگر پذیره، تثبیت فعالیت اقتصادی و تضمینی مطمئن برای کاربران این گونه زمین‌های موقوفه برای یک زمان طولانی مدت می‌باشد. اگر کاربران زمین‌های موقوفه مجبور باشند، بعد از دو سه سال، زمین موقوفه را تخلیه نمایند، هیچ‌گاه فعالیت اقتصادی اساسی و مستمر انجام نخواهند داد و هرگاه از دوام و استمرار اجاره زمین موقوفه مطمئن باشند و این که این حق، حتی برای ورثه آنان نیز استمرار خواهد یافت، به سرمایه گذاری کلان، رغبت بیش تری نشان می‌دهند. در این صورت، منافع اقتصادی آن نیز نصیب جامعه خواهد شد؛ زیرا اشخاص زمانی به قبول اراضی وقفی به جای اراضی ملکی رغبت نشان می‌دهند که از همیشگی بودن حقوق خود نسبت به عرصه و از دوام و حفظ سرمایه گذاری خود برای احداث اعیانی اطمینان حاصل کنند.

از این رو، وجوهی تحت عنوان «قرارداد پذیره» پرداخت و دریافت می‌شود که با قیمت واقعی زمین متناسب است.

متولیان وقف می‌توانند با قانون پذیره در نقل و انتقال‌های بعدی از اینکه تمام سود حاصل از افزایش بهای زمین، نصیب مستأجر که در نقش انتقال دهنده است، جلوگیری کنند و منافع موقوف علیهم نیز در این گونه افزایش قیمت‌ها، تأمین گردد. از این رو، در قرارداد اجاره، شرط می‌شود که مستأجر در نقل و انتقال‌های بعدی، موافقت موجر را نیز کسب نماید. بر این اساس، در هر نقل و انتقال، درصدی از بهای واقعی زمین که معمولاً پانزده درصد است، به عنوان «حق انتقال» از منتقل الیه دریافت شده و سپس سند اجاره تنظیم می‌گردد و مابقی منافع مربوط به این نقل و انتقال، از آن مستأجر خواهد بود.

همچنین قانون پذیره عاملی برای استمرار منافع موقوفه برای موقوف علیهم در طی سالیان متمادی می‌باشد

و از طرفی دریافت پذیره باعث ضابطه مند و قانونی بودن تصرفات بلند مدت در موقوفه با رعایت مصلحت وقف بوده و از تصرف نابجا و طولانی مدت، در اموال موقوفه بدون رعایت مصلحت موقوف علیهم و موقوفه ممانعت می‌کند.

چون پذیرش چنین چیزی از سوی متولیان موقوفه بدون دریافت مابه‌ازای مناسب، به منظور رعایت مصلحت و غبطه موقوف علیهم ممکن نبوده، لذا رابطه حقوقی جدیدی به نام «حق پذیره و اهدایی» ایجاد شد.

با توجه به مواردی که بیان شد، ضرورت ایجاد حق پذیره معلوم می‌گردد.

۱-۱-۵: اهداف تحقیق

در این تحقیق قصد داریم بیان کنیم که چرا نهاد پذیره به وجود آمد و چه عاملی باعث شده که با وجود این که فقه اجاره مال موقوفه را تجویز کرده در کنار آن نهادی به نام پذیره تاسیس شود؟

همچنین واکاوی کنیم که ریشه و مبانی فقهی پذیره چیست و آیا اساساً این نهاد مبنای فقهی دارد؟

ضرورت‌ها و کارکردهای آن چیست؟

بی‌شک مهمترین دلیل این که چرا این نهاد تاسیس شد، ممنوعیت بیع وقف چه در شرع و چه در قانون است.^۱

۱. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۷۱۶۱، چاپ ششم، جلد سوم، ص ۵۱۷.

۱-۱-۶: پیشینه تحقیق

۱- زراقی، محمد، تبیین ماهیت حق پذیره در وقف، کارشناسی ارشد، دانشگاه شمال، دانشکده علوم

انسانی و اجتماعی: ۱۳۹۷

یکی از نهاد هایی که در فقه و حقوق وجود دارد وقف می باشد. قانون مدنی تعریف وقف را حبس مال و تسبیل منفعت دانسته است. بخاطر آثار و اهمیت وقف، همواره این نهاد از جهات گوناگون مورد بررسی قرار گرفته است. یکی از این موارد وجود پذیره در وقف است. اینکه جایگاه و ماهیت پذیره در وقف چیست موضوع درخور توجه ای است. برابر بند ۲۳ دستورالعمل مربوط به تعاریف و اصطلاحات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، مصوب ۱۳۶۵/۳/۲۷ پذیره وجهی است که به هنگام ایجار اراضی موقوفه یا اعطای حق تملک اعیان به مستاجر به عنوان پذیره ابتدایی و یا به هنگام انتقال رقبات به عنوان پذیره انتقالی، حسب مورد به نفع موقوفه با رعایت آئین نامه مربوطه دریافت خواهد شد. پس در تبیین ماهیت حق پذیره باید گفت، . ماهیت آن حقی است که مالکیت منافع را برای مستاجر به نحو مداوم و پایدار ایجاد می کند و نوعی حق عینی جزیی است که اولویت در تقدم برخورداری از آن زمینه برخورداری از حق احداث اعیانی و تملک از آن جزیی از حقوق مستاجر محسوب می شود. از این جهت ضرورتی نخواهد داشت آنرا حقی در قالب ماده ۱۰ قانون مدنی و یا الزاما در زمره حقوقی مانند حق سرقفلی دانست بلکه حقی است مستقلا منبعث از قانون و با انعقاد عقد و تادیه وجه پدیدار خواهد شد.

۲- محمدی دستجردکی، رضا، ماهیت پذیره در اجاره اموال وقفی، کارشناسی ارشد، دانشگاه علوم قضایی و

خدمات اداری، دانشکده ثبت و مدیریت قضایی / ۱۳۹۶:

یکی از مهمترین تمهیدات دین اسلام در راستای دور اندیشی و تامین آینده مسلمین و فرزندان ایشان پایه

ریزی سنت حسنه وقف است، و یکی از فروع و موضوعات مهم نهاد وقف که در جهت بهره برداری و

درآمد زایی بهتر از این نهاد تأسیس گردیده است « پذیره» می باشد، که عدم شناخت ماهیت و کارکردهای آن و برداشت های اشتباه از آن مشکلات عدیده ای را برای مستأجرین و استفاده کنندگان از وقف ایجاد کرده است، مطابق این نهاد فرد با پرداخت مبلغی که نزدیک به قیمت واقعی عرصه موقوفه است اذن احداث و تملک اعیان در عرصه و حق اولویت در ایجاد را بدست می آورد و همزمان مستاجر نیز مبلغ اجاره بها (که بسیار ناچیز است) را به صورت ماهانه یا سالانه می پردازد. همچنین مستاجر عرصه ای که حق تملک اعیان داشته و احداث اعیان نموده است، چنانچه بخواهد مورد اجاره را به غیر انتقال دهد باید مبلغی را به عنوان پذیره انتقالی به هنگام تنظیم سند اجاره به نفع موقوفه پرداخت نماید، لذا عدم اطلاع از قوانین و ماهیت پذیره و همچنین برخورد با طرفین قرارداد پذیره به عنوان یک مستاجر ساده از سوی مراجع قضایی مشکلات زیادی را برای مردم و مستاجرین وقفی ایجاد نموده و سبب رکود در املاک وقفی می گردد. در این پژوهش ضمن ریشه یابی فقهی و حقوقی پذیره اثبات نموده ایم که پذیره فاقد سابقه ی فقهی ایست و همچنین نمی توان آن را سرقفلی یا حق کسب و پیشه و تجارت نیز دانست و پذیره ابتدایی به نوعی قرارداد ماده ۱۰ قانون مدنی می باشد و پذیره انتقالی نیز به گونه ای شرط ضمن عقد و تعهد به سود شخص ثالث می باشد.

۳- مولوی، زهرا، بررسی ماهیت حقوقی پذیره در قانون اوقاف و جایگاه آن در حقوق موضوعه، موسسه

عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه ریزی، گروه حقوق/ کارشناسی ارشد/ 1395

وقف یکی از مهم ترین ارکان اصلی جامعه اسلامی است که با تداوم صدقات، موثرترین وسیله تکافل جامعه می باشد به این صورت که اجرای صحیح و دقیق مقررات و ضوابط حاکم بر وقف علاوه بر احیاء و آبادانی موقوفات، موجب بروز یک حس رضایتمندی میان جامعه گشته و به نوعی عاملی موثر جهت تعدیل ثروت و توزیع عادلانه آن به شمار می آید. یکی از منابع درآمد وقف، پذیره می باشد که در قالب عقد اجاره

دریافت می‌گردد. حق پذیره در بعد از انقلاب در قانون قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۶۳/۱۰/۲ به رسمیت شناخته شده است که به سه صورت ابتدایی، انتقال و اهدایی تقسیم شده است. حق پذیره ابتدایی، وجهی است که به هنگام ایجار اراضی موقوفه با اعطای حق تملک اعیان به مستاجر به نفع موقوفه تعلق می‌گیرد. حق پذیره انتقالی به هنگام انتقال رقبات به عنوان پذیره انتقالی، حسب مورد به نفع موقوفه با رعایت آئیننامه مربوط دریافت خواهد شد. و حق پذیره اهدایی وجهی است که به هنگام استیجار قانونی، به موقوفه تقدیم یا اهدا می‌گردد. با توجه به این که قانون مدنی به حق پذیره اشاره نکرده است و قانونگذار با نگاهی یکسویه و نابرابر تنها به حمایت از حقوق شرعی موقوف علیهم می‌پردازد و گاه حقوق مستاجرین نادید گرفته می‌شود، پیشنهاد می‌گردد در تنظیم و تصویب قوانین حقوق و تکالیف مستاجر و موقوف علیم بطور یکسان و عادلانه و به طور واضح و روشن بیان شود و در قانون مدنی بحث پذیره بیان گردد.

۴- بیان، رضا، بررسی تطبیقی مبانی فقهی حقوقی حق کسب و پیشه در وقف با حق ریشه و حق پذیره //

کارشناسی ارشد، دانشگاه آیت‌الله‌العظمی بروجردی (ره)، دانشکده علوم انسانی: ۱۳۹۷

قسمت بزرگی از اقتصاد کشورمان کشاورزی است و حق کسب و پیشه و تجارت و حق پذیره در وقف از مباحث حقوقی رایج در حقوق موضوعه ایران می‌باشند، به همین خاطر حق پذیره در وقف و مالکیت املاک تجاری و حق کسب و پیشه و تجارت مستأجرین املاک تجاری و همینطور اراضی مزروعی و حقوق زارعان و مشکلات ثبتي و تعارضات حقوق زارعان و مستأجرین املاک تجاری با مالکان در زندگی کشاورزان و تجار کشور مؤثر بوده به نحوی که در اغلب مناطق کشور این تعارضات و اشکالات موجب طرح دعاوی عدیده در مراجع قضائی می‌گردد. تحقیق حاضر از نوع نظری در حوزه فقه و حقوق است و با نگرش اصولی انجام می‌شود. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی می‌باشد. ابزار گردآوری فیش برداری است.