

Jurisprudence and Private Law Quarterly, Vol. 2, No. 3, (Serial 7), Autumn 2025

Fiqh-Legal Analysis of the Institution of "Haqq-e Pazireh" in Waqf Leases and Its Substantive Distinction from Sarqofli (Goodwill), the Hokr Contract, Classical Haqq-e Taqaddomi (Priority Right), and Haqq al-Arz (Land Right)

Mohammad Taqi Shaker¹
Mohsen Alizadeh²
Nasrin Rahmani³

Abstract:

One of the newly emerged manifestations of the principle of party autonomy (sovereignty of will) in contracts is the phenomenon of "Haqq-e Pazireh" (premium/priority payment) in the leasing of waqf properties. Although this institution shares superficial similarities with concepts such as Sarqofli (commercial goodwill), the Hokr contract, Haqq-e Taqaddomi (classical priority right), and Haqq al-Arz (land right/tax), it differs from them in deep substantive aspects. The present research, using a descriptive-analytical method and relying on library sources, aims to provide a fiqh-legal analysis of this institution and to precisely distinguish it from similar institutions. The findings show that Haqq-e Pazireh, within the framework of waqf leasing, enjoys legitimacy under both Imamiyyah fiqh and Iranian law due to the consensual (eqa'i) nature of contracts. However, contrary to common belief, it does not have a clear and independent historical root in the classical concepts of "Haqq-e Taqaddomi" or "Haqq-e Taslimi," and cannot be classified under Haqq al-Arz or the Hokr contract. Furthermore, through a precise analysis of the nature, conditions of formation, and legal effects of Haqq-e Pazireh, its inherent distinctions from Sarqofli (in terms of origin, transferability, and relationship with the waqf property itself) and from classical Haqq-e Taqaddomi (in the direction and purpose of payment) were clearly demonstrated. Finally, an examination of positive law indicates that although this institution is not expressly named, it is fully acceptable and applicable within the framework of the Landlord and Tenant Relations Act of 1997 (1376) and the special regulations governing waqfs.

Keywords: Haqq-e Pazireh, Waqf Premium Subscription, Waqf Lease, Sarqofli (Goodwill), Hokr Contract, Haqq-e Taqaddomi .contracts, jurisprudential rules.

-
1. Assistant Professor, Theology Research Institute, Imam Sadiq (AS) Islamic Sciences Research Institute, Qom, I.R.Iran (Corresponding author).
14mt.shaker@gmail.com
 2. Graduate of Level 4 Seminary, Qom, I.R.Iran.
Mohse.alizadeh.532@gmail.com
 3. Senior Lecturer in Jurisprudence and Law, Tehran, I.R.Iran.
Rhmanyansryn32@gmail.com

فصلنامه فقه و حقوق خصوصی

سال دوم، شماره سوم (پیاپی ۷)، پاییز ۱۴۰۴
(صص. ۱۰۵-۱۲۸)

تحلیل فقهی - حقوقی نهاد حق پذیره در اجاره وقفی و تفاوت ماهوی آن با سرقفلی، عقد حکر، حق تقدیمی، حق الارض

محمدتقی شاکر^۱
محسن علیزاده^۲
نسرین رحمانی^۳

چکیده:

یکی از مصادیق نوپدید اصل حاکمیت اراده در قراردادهای پذیره «حق پذیره» در اجاره موقوفات است که در عمل با مفاهیمی چون سرقفلی، عقد حکر، حق تقدیمی و حق الارض دارای اشتراکات ظاهری، ولی تفاوت‌های ماهوی عمیقی است. این پژوهش با هدف تحلیل فقهی - حقوقی این نهاد و تمایزگذاری دقیق آن از نهادهای مشابه، به روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای انجام شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که حق پذیره در چهارچوب اجاره وقفی، با توجه به اصل رضایی بودن عقود در فقه امامیه و حقوق ایران، از مشروعیت برخوردار است؛ اما برخلاف تصور رایج، ریشه تاریخی مستقل و روشنی به مفهوم «حق تقدیمی» یا «تسلیمی» ندارد و نمی‌توان آن را ذیل حق الارض یا عقد حکر طبقه‌بندی نمود. همچنین با تحلیل دقیق ماهیت، شرایط ایجاد و آثار حقوقی حق پذیره، تمایزات ذاتی آن از سرقفلی (در ابعاد منشأ ایجاد، قابلیت انتقال و رابطه با عین موقوفه) و نیز از حق تقدیمی (در جهت و هدف پرداخت) به وضوح تبیین گردید. درنهایت، بررسی قوانین موضوعه حاکی از آن است که این نهاد، هرچند به صراحت نام برده نشده، در چهارچوب قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و مقررات خاص اوقاف، قابل پذیرش و اعمال است.

کلیدواژه‌ها: حق پذیره، پذیره‌نویسی وقفی، اجاره وقفی، سرقفلی، عقد حکر، حق تقدیمی، حق الارض.

۱. استادیار، پژوهشکده الهیات، پژوهشگاه علوم اسلامی امام صادق علیه السلام، قم، جمهوری اسلامی ایران (نویسنده مسئول).

14mt.shaker@gmail.com

۲. فارغ‌التحصیل سطح ۴ حوزه علمیه قم، قم، جمهوری اسلامی ایران.

Mohse.alizadeh.532@gmail.com

۳. مدرس ارشد فقه و حقوق، تهران، جمهوری اسلامی ایران.

Rhmanysryn32@gmail.com

مقدمه

در عرف مدیریت موقوفات ایران، اخذ مبلغی تحت عنوان «حق پذیره» یا «پذیره نویسی» از مستأجر در زمان انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره املاک وقفی، به رویه‌ای رایج و منبع درآمدی مهم برای نهادهای متولی تبدیل شده است. این نهاد اگرچه در قانون مدنی پیش‌بینی صریحی نداشته؛ اما با استناد به تبصره ماده ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه (۱۳۶۳) و نیز در رویه عملی سازمان‌هایی مانند آستان قدس رضوی (ذیل عنوان «حق تقدیمی») به رسمیت شناخته شده است. با وجود این، فقدان مبنا و تعریف دقیق فقهی - حقوقی، همراه با شباهت‌های ظاهری آن به نهادهایی مانند: سرقفلی، حق الارض، عقد حکر و حق تقدیمی، باعث ایجاد ابهامات بنیادین در مشروعیت، ماهیت حقوقی، شرایط اعتبار و حدود آثار آن گردیده است.

این ابهام در بستر یک تنگنای حقوقی قرار می‌گیرد: از یک‌سو، طبق مواد ۸۸ و ۸۹ قانون مدنی، هرگونه نقل و انتقال عین موقوفه جز در موارد استثنایی مصرح، ممنوع است. از سوی دیگر، ضرورت تأمین هزینه‌های نگهداری، تعمیر و بهره‌برداری بهینه از موقوفات، و نیز لزوم تحقق اهداف واقف و منافع «موقوف علیهم»، نیازمند ایجاد سازوکارهای درآمدزایی مشروع، پایدار و کارآمد است. در این میان، «حق پذیره» به‌عنوان راه‌حلی عملی برای برون‌رفت از این تنگنا مطرح شده؛ اما فقدان پژوهشی جامع که به تبیین مبانی، ریشه‌یابی تاریخی و به‌ویژه تمایز ماهوی آن از نهادهای مشابه پردازد، منجر به اختلاف‌نظری گسترده در میان فقها، حقوق‌دانان و رویه‌های قضائی شده است؛ بنابراین، واکاوی دقیق این نهاد، ضرورتی علمی و کاربردی اجتناب‌ناپذیر است.

این پژوهش به روش توصیفی - تحلیلی و با رویکرد کتابخانه‌ای انجام شده است. با بررسی‌هایی که نگارنده درباره پیشینه مسئله پژوهش حاضر در کتاب‌ها، مقالات و پایان‌نامه‌ها انجام داده است، پژوهشی که به تبیین مسئله مقاله حاضر پردازد، نیافته است؛ البته پژوهش‌های مشابهی در این زمینه صورت گرفته که در ذیل گزارش کوتاهی از مهم‌ترین آنها ارائه می‌شود:

الف) کتاب‌ها:

- معاونت منابع انسانی قوه قضائیه (۱۴۰۲). رویه قضایی محاکم استان تهران: وقف و موقوفات (سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۲). انتشارات منابع انسانی قوه قضائیه.
- محققیان، رضا (۱۴۰۰). پذیره در وقف: از منظر فقهی و حقوقی. قم: نورالسجاد.

ب) مقالات:

- اصغری و بهشتی توندیری (۱۳۹۱). بررسی مبانی فقهی - حقوقی حق پذیره (حق تقدیمی). آموزه‌های فقه مدنی، ۴(۶)، ۱۵۹-۱۸۰.

- رضانی و جعفری خسروآبادی (۱۴۰۲). حق پذیره در حقوق ایران و کشورهای اسلامی و بررسی روش‌های جایگزین آن در موقوفات. مطالعات تطبیقی حقوق کشورهای اسلامی. (پ) پایان‌نامه‌ها
 - پارسا (۱۳۹۷). بررسی تطبیقی مبانی فقهی - حقوقی حق کسب و پیشه در وقف با حق ریشه و حق پذیره. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته حقوق خصوصی. دانشگاه آیت‌الله العظمی بروجردی، دانشکده علوم انسانی.
 - رزاقی (۱۳۹۶). تبیین ماهیت حق پذیره در وقف. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته حقوق خصوصی. دانشگاه شمال، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی.
- نوآوری: پژوهش حاضر با پوشش خلأهای موجود، واجد نوآوری‌های ذیل است:
- ۱- ریشه‌یابی: برخلاف پژوهش‌های پیشین که اغلب «حق پذیره» را معادل یا ذیل «حق تقدیمی» یا «حق تسلیم» قرار داده‌اند، این پژوهش با مراجعه مستقیم به متون فقهی، نشان می‌دهد که هیچ‌یک از مصادیق مذکور، با مفهوم نوین و عرفی «حق پذیره» در اجاره‌های وقفی امروزی انطباق کامل ندارد و این نهاد را باید پدیده‌ای مستقل تلقی کرد.
 - ۲- تمایزگذاری ماهوی نظام‌مند: این پژوهش برای نخستین بار به صورت همزمان و نظام‌مند، به تبیین وجوه افتراق ذاتی حق پذیره از چهار نهاد مشابه اما متمایز سرقفلی، عقد حکر، حق تقدیمی و حق الارض می‌پردازد. این تمایز با استناد به اصول فقهی (مانند اصل حاکمیت اراده، قاعده لاضرر، اصل تسلیط) و قوانین موضوعه (به‌ویژه قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ و قانون اوقاف) اثبات می‌شود.
 - ۳- تحلیل انطباق با نظام حقوقی: ارائه تحلیل جامعی از سازگاری یا عدم سازگاری حق پذیره با قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ و نیز بررسی رویه قضائی محاکم در این زمینه، از دیگر نوآوری‌های این پژوهش محسوب می‌شود که در آثار پیشین به صورت متمرکز بررسی نشده است.
 - ۴- ارائه تعریف پیشنهادی دقیق: در پایان، بر اساس یافته‌های پژوهش، تعریف دقیق و عملیاتی جدیدی از «حق پذیره در اجاره وقفی» ارائه می‌شود که می‌تواند مبنای تقنین و رویه‌گذاری قرار گیرد: «حق مالی اعطایی به مستأجر، ناشی از شرط ضمن عقد یا عقدی تبعی در قرارداد اجاره عین موقوفه که در ازای پرداخت مبلغی معین (پذیره)، حق تقدم یا امتیازی ویژه در تمديد یا تثبیت موقعیت اجاره‌ای برای وی ایجاد می‌کند.

۱. مفهوم‌شناسی

باتوجه به آنکه هسته اصلی این پژوهش بر محور چند اصطلاح تخصصی فقهی و حقوقی شکل گرفته و این مفاهیم در متون تاریخی، قوانین معاصر و رویه قضائی معانی متفاوت و گاه متعارضی یافته‌اند، لازم است پیش از ورود به بحث، تعاریف دقیق و اجماع‌پذیر هر یک ارائه گردد. این امر مانع از خلط مفاهیم و ابهام در فرایند استدلال شده و خواننده را با دستگاه مفهومی منسجم پژوهش همراه می‌سازد.

۱-۱. حق پذیره

۱-۱-۱. مفهوم لغوی حق پذیره

واژه «پذیره» در منابع لغوی به معانی «قبول»، «پسند»، «امضا و تعهد» به کار رفته است؛ به‌عنوان مثال، پذیره‌نویسی به معنای نوشتن و امضای سندی برای پذیرش یا تعهد انجام امری مشخص تعریف شده است (عمید، ۱۳۷۵، ج ۱: ۹۶۷). برخی فرهنگ‌ها نیز آن را به معنای «استقبال و پیشواز» ذکر کرده‌اند (دهخدا، ۱۳۵۹، ج ۱: ۵۶۰). به نظر می‌رسد کاربرد این واژه در قراردادهای اجاره وقفی، ناظر به همان معنای قبول و تعهد باشد؛ به این صورت که مستأجر با پرداخت مبلغی مشخص، «پذیرای» تعهدات و شرایط اجاره شده و عملاً به استقبال این رابطه حقوقی می‌رود.

۱-۱-۲. مفهوم اصطلاحی حق پذیره

در اصطلاح حقوقی و در حوزه مدیریت موقوفات، تعاریف مختلفی از حق پذیره ارائه شده است؛ برای مثال، در یک تعریف رسمی، پذیره به‌عنوان «وجهی که هنگام اجاره‌دادن زمین وقفی با اعطای حق تملک عین به مستأجر، حسب مورد دریافت می‌گردد» معرفی شده است (بشیری، ۱۳۹۴: ۳۷۴). این تعریف، اگرچه در برخی مقررات و رویه‌های اجرایی مورد استناد قرار می‌گیرد، از دو جهت قابل نقد است:

۱- خلط ماهوی: پرداخت پذیره به‌خودی‌خود و بدون قرارداد جداگانه‌ای مانند بیع یا صلح، به معنای انتقال مالکیت عین (زمین وقفی) به مستأجر نیست. مالکیت عین موقوفه در ذات وقف، غیرقابل انتقال است.

۲- ابهام در متعلق حق: اگر منظور از «تملک عین»، تملک مستحدثات و ابنیه‌ای باشد که مستأجر در آینده احداث خواهد کرد، این امر نیز با ایراد مواجه است؛ چراکه این مستحدثات در زمان پرداخت پذیره وجود خارجی ندارند و تملک امری معدوم محال است.

۱-۱-۳. تعریف مختار پژوهش

با توجه به نقدهای فوق و با عنایت به مقررات جاری (مانند بند ۲۳ دستورالعمل سازمان اوقاف مصوب ۱۳۶۵) که پذیره را به دو نوع «ابتدایی (در ازای حق ایجاد بنا) و «انتقالی» (در ازای انتقال حقوق قبلی) تقسیم می‌کند، این پژوهش تعریف زیر را به‌عنوان تعریف جامع و دقیق از حق پذیره در اجاره وقفی پیشنهاد می‌دهد:

«حق پذیره، مبلغی است که مستأجر در قالب عقد اجاره بلندمدت عین موقوفه، به موقوف علیهم (شخص حقیقی یا حقوقی متولی) می‌پردازد تا در برابر آن، حق احداث بنا یا مستحدثات در عین موقوفه و نیز بهره‌برداری بلندمدت از آن را کسب نماید».

مزایای این تعریف:

- با قید «بلندمدت»، از شمول اجاره‌های کوتاه‌مدت و فصلی خارج شده و به توجیه اقتصادی این حق (جبران هزینه‌های سنگین احداث بنا) کمک می‌کند.
- به‌صراحت، حق ایجاد بنا و بهره‌برداری را به‌عنوان عوض پذیره مشخص می‌کند، نه «تملک عین موقوفه».
- با ماهیت وقف و منع نقل و انتقال عین آن سازگار است.
- انواع پذیره (ابتدایی و انتقالی) را دربرمی‌گیرد.

۱-۲. سرقفلی

۱-۲-۱. مفهوم لغوی سرقفلی

واژه «سرقفلی» ریشه‌ای فارسی دارد و در منابع لغوی به دو معنای اصلی اشاره شده است:

- ۱- مبلغ پرداختی به مالک: آنچه مستأجر در ابتدای اجاره به مالک می‌پردازد تا مالکیت منافع را به‌دست آورد (ابوحیب، بی‌تا: ۱۱۲).
- ۲- مبلغ پرداختی به مستأجر: آنچه مالک (یا شخص ثالث) به مستأجر پرداخت می‌کند تا وی محل را تخلیه نماید (ابوحیب، بی‌تا: ۱۱۲). برخی نیز آن را به معنای «وسیله بستن و بازکردن در» دانسته و آن را کنایه از تسلط و اختیار شخص بر محل کسب یا سکونت می‌دانند (غدیری، بی‌تا: ۴۹). با توجه به کاربرد رایج این واژه در جامعه و متون حقوقی، به نظر می‌رسد معنای اول (پرداخت از سوی مستأجر به مالک) اکنون معنای غالب است.

۱-۲-۲. مفهوم اصطلاحی سرقفلی

در اصطلاح حقوقی، تعریف سرقفلی با تحولات قانونی و عرفی دگرگون شده است. در یک

تعریف فقهی - عرفی، سرقفلی به «حق اولویتی که مستأجر در برابر پرداخت مبلغی معین به مالک در ابتدای اجاره کسب می کند، به گونه ای که در تمدید یا تجدید اجاره نسبت به دیگران اولویت دارد» تعریف شده است (بروجردی، بی تا: ۹). این نهاد در گذشته سابقه نداشته و محصول عرف معاصر است و صحت آن منوط به شرایطی مانند معلوم بودن مبلغ و رضایت طرفین است. با این حال، در حقوق موضوعه ایران پس از تصویب قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ و اصلاحات بعدی (به ویژه قانون ۱۳۷۶)، تعریف و کارکرد سرقفلی دچار تحول اساسی شد. در دیدگاه حقوقی رایج، سرقفلی امروزه بیشتر به این معناست: «مبلغی که مستأجر جدید (مستأجر دوم) به مستأجر سابق (مستأجر اول) در قالب «معامله جداگانه» و در ازای انتقال حقوق ناشی از قرارداد اجاره (مان حق کسب و پیشه) می پردازد» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸). در این تعریف، سرقفلی عمدتاً یک رابطه مالی بین مستأجران است، نه بین مستأجر و مالک.

۳-۲-۱. تعریف مختار پژوهش

باتوجه به تحولات یادشده، برای جلوگیری از خلط مفهومی در این پژوهش، سرقفلی به این صورت تعریف می شود:

«حق مالی دارای ارزش اقتصادی که برای مستأجر ایجاد می شود و ناشی از عوامل عرفی، موقعیت محل، سرمایه گذاری یا تثبیت موقعیت تجاری - مسکونی وی است. این حق عمدتاً در روابط بین مستأجران (در قبال پرداخت مبلغ) قابل انتقال است و در قوانین موضوعه، به ویژه در باب تخلیه و تمدید اجاره، آثاری برای آن پیش بینی شده است.»

این تعریف، هم معنای عرفی اولیه (پرداخت به مالک) و هم تحول حقوقی آن (پرداخت به مستأجر قبلی) را دربرمی گیرد و آن را به عنوان حقی مستقل و قابل معامله از حق پذیره متمایز می سازد.

۳-۱. عقد حکر

۱-۳-۱. مفهوم لغوی عقد حکر

واژه «حکر» (با فتح حاء و سکون کاف) از ریشه «ح-ک-ر» گرفته شده و در لغت معانی متعددی دارد که عمدتاً حول محور نگهداری، انباشتن و منع می چرخد. برخی از مهم ترین معانی ذکر شده عبارتند از:

- ذخیره کردن و انباشتن (طاهری و انصاری، ۱۳۸۸، ج ۳: ۱۰۵)؛
- منع کردن، به ویژه منع از احداث بنا (ابن عابدین، ۲۰۱۰م: ۲۲۱)؛

- اجاره کردن زمین به قصد ساختن یا کشت (طاهری و انصاری، ۱۳۸۸، ج ۳: ۲۸۸)؛
 - اجرت یا کرایه زمین و نیز ساختمان احداث شده در زمین دیگری (انطون، ۱۳۸۴: ۱۵۹).
- با توجه به کاربرد فقهی این واژه، معنای آخر (اجاره زمین برای احداث بنا یا غرس درخت) که در عرف حقوقی نیز رواج دارد، به عنوان معنای اصطلاحی پایه قرار می‌گیرد.

۱-۳-۲. مفهوم اصطلاحی عقد حکر

در اصطلاح فقهی و حقوقی، عقد حکر به قراردادی اطلاق می‌شود که به موجب آن، مالک (یا متولی وقف) زمینی را برای مدت طولانی و مشخص به مستأجر اجاره می‌دهد تا وی در آن اقدام به احداث بنا، غرس درخت یا ایجاد سایر مستحدثات نماید. در این قرارداد، مستأجر متعهد می‌شود در پایان مدت، عین بنا یا درختان را به مالک (یا موقوفه) واگذار کند. به بیان ساده‌تر، حکر اجاره زمین است به قصد ایجاد ملکیت منفصل (ساختمان یا درخت) برای مالک اصلی زمین در آینده. این نهاد در مذاهب فقهی، به ویژه در فقه حنفی، با تفصیل بیشتری مورد بحث قرار گرفته است؛ برای مثال، ابن عابدین آن را «اجاره زمینی تعریف می‌کند که با هدف بقا و استمرار ساختمان یا درختان روی آن منعقد می‌شود» (ابن عابدین، ۲۰۱۰م، ج ۴: ۳۹۱). در برخی تعاریف، بر لزوم پرداخت اجرت المثل توسط مستأجر نیز تأکید شده است.

در حقوق موضوعه برخی کشورهای اسلامی نیز تعاریف مشابهی ارائه شده است:

- قانون مدنی اردن (ماده ۱۲۴۹): «عقد حکر، عقدی است که در برابر اجاره بها، به مستأجر حق عینی می‌دهد تا بر زمین وقفی، ساختمان بسازد».
 - قانون مدنی افغانستان: «حق حکر، عبارت از حق عینی است که منظور از آن بقای زمین برای بنا، غرس یا یکی از این دو در مقابل اجرت معین است» (محقق، ۱۳۸۸: ۹۰۹).
- نکته قابل توجه در تعاریف اهل سنت، این است که وصف «وقف» برای زمین، در تعریف حکر غالب است؛ در حالی که در فقه امامیه و حقوق ایران، این عقد می‌تواند نسبت به زمین‌های غیر موقوفه نیز منعقد شود، هر چند در موقوفات مصداق بارزتری دارد.

۱-۳-۳. تعریف مختار پژوهش

با تحلیل تعاریف فوق، می‌توان عقد حکر را این گونه تعریف کرد:

«عقدی است معوض، مستقل و معمولاً بلندمدت که به موجب آن، مالک (أصل) حق انتفاع از زمین خود را برای مدت معین به مستأجر (محتکر) واگذار می‌کند تا در آن اقدام به احداث بنا یا غرس درخت نماید، با این شرط که در پایان مدت، عین مستحدثات به مالک زمین تعلق گیرد. در قبال

این حق، مستأجر ممکن است مبلغی به عنوان اجاره یا به صورت جداگانه بپردازد». این تعریف نشان می‌دهد حکر عقدی مستقل از اجاره است، هرچند در قالب یک رابطه اجاره‌ای بلندمدت تحقق می‌یابد. هدف اصلی آن، احداث و انتقال مالکیت مستحدثات به صاحب زمین است، نه صرفاً بهره‌برداری از ملک موجود. این ماهیت، نقطه تمایز بنیادین آن با حق پذیره (که هدفش کسب حق تقدم یا تمدید اجاره است) و نیز با سرقفلی (که ناظر به ارزش افزوده موقعیت تجاری است) می‌باشد.

۲. تحلیل مقایسه‌ای ماهیت حق پذیره با نهادهای مشابه

پس از تبیین مفاهیم پایه، اینک به بررسی وجوه اشتراک و افتراق ماهوی «حق پذیره» با نهادهای مشابه می‌پردازیم. این مقایسه، جایگاه مستقل و مختصات دقیق حق پذیره را روشن‌تر می‌سازد.

۲-۱. مقایسه حق پذیره با حق تقدیمی

۲-۱-۱. تشابه ظاهری و تمایز در ماهیت

در نگاه نخست و در برخی رویه‌های اجرایی (به‌ویژه در موقوفات تحت مدیریت آستان قدس رضوی و سازمان اوقاف)، میان «حق پذیره» و «حق تقدیمی» نوعی هم‌نامی یا کاربرد مترادف مشاهده می‌شود؛ به‌عنوان مثال، در فرایند اجاره یک ملک وقفی، مستأجر مبلغی معین (مثلاً معادل ۳۰ تا ۶۰ درصد ارزش کل ملک) را به صورت یک‌جا به متولی (سازمان اوقاف یا آستان قدس) پرداخت می‌کند. در عوض، دو حق عمده به وی اعطا می‌گردد:

۱- حق انعقاد قرارداد اجاره بلندمدت بر عرصه (زمین موقوفه)؛

۲- حق احداث بنا و مالکیت اعیان (ساختمان) در طول مدت اجاره.

این مبلغ در سازمان اوقاف عموماً «حق پذیره» و در آستان قدس رضوی معمولاً «حق تقدیمی» نامیده می‌شود. این تشابه در نام و برخی شرایط، ممکن است موجب تصور هم‌هویتی این دو نهاد شود.

۲-۱-۲. تحلیل تفاوت‌های ماهوی.

با این حال، از منظر تحلیل فقهی - حقوقی، می‌توان میان این دو اصطلاح تمایز مفهومی قائل شد، حتی اگر در عمل گاه به‌جای یکدیگر به کار روند:

جدول (۱): تمایزات حق پذیره و حق تقدیمی

مؤلفه مقایسه	حق پذیره {در تعریف مختار این پژوهش}	حق تقدیمی
هدف و جهت پرداخت	پرداخت از سوی مستأجر به مؤجر است. هدف اصلی کسب حق تقدم، تمدید اجاره یا حق احداث بنا در آینده است.	در مفهوم اصلی و تاریخی، پرداخت (به عنوان هدیه یا تشویق برای تخلیه یا انعقاد قرارداد). جهت پرداخت یک سویه و ثابت نیست.
زمان ایجاد حق	حق ناشی از پذیره آینده نگر است و برای آینده {تملک اعیان آتی یا تمدید آتی} ایجاد می شود.	می تواند ناظر به جبران گذشته (مثلاً هزینه های مستأجر قبلی) یا تشویق برای عمل آینده (تخلیه) باشد.
پیشینه و مبنا	بیشتر عرفی - اجرایی و ناشی از نیازهای مدیریت موقوفات در دوره معاصر است.	در فقه، ریشه در هدیه، صلح یا جبران خسارت دارد و می تواند مبتنی بر عقود معین باشد.
نسبت با عقد اجاره	معمولاً به عنوان شرط ضمن عقد یا عقد تبعی در ذیل عقد اجاره بلندمدت منعقد می شود.	می تواند کاملاً مستقل از عقد اجاره باشد (مثل پرداخت جهت صلح و سازش برای تخلیه).

بنابراین، می توان گفت اصطلاح «حق تقدیمی» در رویه برخی متولیان (مانند آستان قدس) در واقع مصداقی خاص و کاربرد عرفی از «حق پذیره» است؛ اما در مفهوم دقیق و تاریخی خود، حق تقدیمی دامنه گسترده تر و انعطاف پذیرتری دارد و لزوماً مختص اجاره وقفی نبوده و جهت پرداخت در آن ثابت نیست. این در حالی است که حق پذیره در این پژوهش، نهادی کاملاً مبتنی بر رابطه اجاره وقفی بلندمدت تعریف شده که پرداخت آن یک سویه (از مستأجر به مؤجر) و در ازای امتیازات آتی مشخص است. این تمایز در تحلیل دقیق ماهیت حقوقی و آثار هر نهاد، حائز اهمیت است.

۲-۲. مقایسه حق پذیره با حق سرقفلی

با وجود برخی مشابهت های ظاهری، حق پذیره و سرقفلی در مبنا، هدف و آثار حقوقی تفاوت های ماهوی بنیادینی دارند که این دو نهاد را از یکدیگر متمایز می سازد. در ادامه این تفاوت ها در قالب یک تحلیل مقایسه ای ساختار یافته ارائه می گردد.

۲-۲-۱. وجوه اشتراک

پیش از پرداخت به تمایزات، ذکر دو نقطه اشتراک کلی مفید است:

- ۱- مدت طولانی رابطه اجاره: هر دو نهاد معمولاً در بستر قراردادهای اجاره بلندمدت ظهور می‌یابند، چراکه ایجاد یا انتقال چنین حقوقی در اجاره‌های کوتاه‌مدت توجیه اقتصادی و عرفی ندارد.
- ۲- قابلیت انتقال: تحت شرایطی و معمولاً با اطلاع یا موافقت مالک (یا متولی وقف)، هر دو حق می‌توانند به شخص ثالث انتقال یابند.

۲-۲-۲. وجوه افتراق ماهوی

تفاوت‌های این دو نهاد بسیار اساسی‌تر از اشتراکات آنهاست. جدول زیر مهم‌ترین این تمایزات را نشان می‌دهد:

جدول (۲): تمایزات حق پذیره و سرقفلی

سرقفلی	حق پذیره	مؤلفه مقایسه
مبنای آن عمدتاً عرف، رویه قضائی و قانون خاص (مثل قانون روابط مؤجر و مستأجر) است. هدف، جبران ارزش افزوده ایجادشده توسط مستأجر (شهرت تجاری، موقعیت مکانی، سرمایه‌گذاری) است.	مبنای آن توافق قراردادی صریح (شرط ضمن عقد یا عقد تبعی) در قرارداد اجاره اولیه است. هدف، کسب حق تقدم، تمدید یا احداث بنا در آینده است.	مبنای ایجاد و هدف
در عمل، عمدتاً به املاک تجاری و صنفی محدود می‌شود و در املاک مسکونی (به‌جز در موارد خاص قانونی) کاربرد ندارد.	عمدتاً در املاک وقفی (و گاه سایر املاک) و در تمامی انواع مسکونی، تجاری، کشاورزی و صنعتی کاربرد دارد.	قلمرو شمول
پرداخت می‌تواند دو سویه باشد: الف) از مستأجر جدید به مستأجر قبلی (در انتقال). ب) از مالک به مستأجر) برای تخلیه.	پرداخت یک‌جانبه از مستأجر به مؤجر (متولی) در ابتدای قرارداد یا تمدید آن انجام می‌شود.	طرف‌های ذی‌نفع و جهت پرداخت
در پایان قرارداد (در صورت تخلیه توسط مالک)، مالک مکلف به پرداخت ارزش سرقفلی به مستأجر است (طبق مقررات قانونی). این حق، نوعی طلب مستأجر از مالک ایجاد می‌کند.	با پایان‌مدت اجاره و در صورت عدم تمدید، مستأجر هیچ حقی نسبت به مبلغ پذیره پرداختی ندارد و ملک را بدون دریافت عوض تخلیه می‌کند.	سرانجام و عوض در پایان‌مدت

مؤلفه مقایسه	حق پذیره	سرقفلی
فرایند انتقال به غیر	در انتقال به مستأجر جدید، مستأجر انتقال دهنده ملزم به پرداخت مبلغی تحت عنوان «پذیره انتقالی» به متولی موقوفه است.	در انتقال سرقفلی بین مستأجران، هیچ پرداختی به مالک انجام نمی‌شود (مگر به موجب توافق جداگانه). کل مبلغ بین مستأجران منتقل می‌شود.
نسبت با عین ملک	به عرصه (زمین) وقفی وابسته است و معمولاً در ازای حق احداث در آینده پرداخت می‌شود.	به موقعیت تجاری، سرمایه‌گذاری و حق کسب و کار مستأجر وابسته است و لزوماً ربطی به احداث بنا ندارد.

۲-۲-۳. جمع بندی

به طور خلاصه، حق پذیره نهادی است قراردادی، آینده‌نگر و وابسته به مالکیت اعیان آتی که در چهارچوب مدیریت موقوفات و با پرداخت به متولی شکل می‌گیرد. در مقابل، سرقفلی نهادی است عرفی - قانونی، گذشته‌نگر (جبرانی) و وابسته به ارزش تجاری ایجادشده که اساساً حقی بین مستأجران یا علیه مالک محسوب می‌شود. این تفاوت در ماهیت، آثار مالی و حقوقی کاملاً متفاوتی برای هر یک ایجاد می‌کند و ادغام یا خلط این دو نهاد را در تحلیل‌های حقوقی نامجاز می‌سازد.

۲-۳. مقایسه حق پذیره با عقد حکر

یکی از نهادهای مشابه در نظام‌های حقوقی کشورهای اسلامی (مانند: افغانستان، اردن و مصر) که به دلیل اشتراک در موضوع «احداث بنا در زمین دیگری»، در نگاه نخست شباهت‌هایی با حق پذیره دارد، عقد حکر است. با آنکه در قوانین ایران صراحتاً به این عقد اشاره نشده، مواد ۵۰۳ و ۵۰۴ قانون مدنی (ناظر بر احداث بنا یا غرس درخت با اجازه مؤجر) مبانی مشابهی را تنظیم کرده‌اند. درک تمایز این دو نهاد، برای تشخیص ماهیت مستقل حق پذیره ضروری است.

۲-۳-۱. مبانی قانونی و فقهی مشترک

ماده ۵۰۴ قانون مدنی ایران مقرر می‌دارد: «هرگاه مستأجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده... بعد از انقضای مدت اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند مؤجر حق مطالبه اجرت‌المثل زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف مؤجر باشد مستأجر حق مطالبه اجرت‌المثل بنا یا درخت را خواهد داشت». این ماده که مبتنی بر فقه امامیه است، حقوق متقابل مالک و مستأجر را نسبت به مستحقات پس از پایان مدت اجاره، مبتنی بر اجرت‌المثل ترسیم می‌کند. برخی

حقوق دانان، مانند جعفری لنگرودی، همین ساختار را ذیل عنوان «استحکار» بررسی کرده‌اند و آن را نوعی اجاره با شرایط خاص دانسته‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۳۱۱).

۲-۳-۲. وجوه اشتراک ظاهری

مهم‌ترین نقطه اشتراک این دو نهاد، موضوع احداث بنا یا غرس درخت در زمین متعلق به دیگری (اعم از وقفی یا غیروقف) است. در هر دو حالت، مستأجر با پرداخت مبلغ یا انجام تعهدی، حق تغییر و تصرف در عین مستأجره را کسب می‌کند.

۲-۳-۳. وجوه افتراق ماهوی

باین حال، حق پذیره و عقد حکر در مبنا، شرایط و آثار حقوقی تفاوت‌های بنیادینی دارند که در جدول زیر تبیین شده است:

جدول (۳): تمایزات حق پذیره و عقد حکر (استحکار)

مؤلفه مقایسه	حق پذیره	عقد حکر (استحکار)
مبنای قانونی و گستره شمول	عمدتاً مبتنی بر عرف موقوفات، دستورالعمل‌های اجرایی (مثل تبصره ماده ۱۳ قانون اوقاف) و رویه سازمان‌های متولی است. اختصاص به موقوفات دارد.	در حقوق ایران، مبتنی بر تفسیر مواد ۵۰۳ و ۵۰۴ قانون مدنی است. در فقه و حقوق کشورهای اسلامی، قراردادی مستقل و عام است و شامل تمامی اراضی (وقف و غیروقف) می‌شود.
هدف و ماهیت اصلی	هدف اصلی، کسب حق تقدم یا امتیاز تمدید اجاره و گاه حق احداث بنا در آینده است. ماهیت آن می‌تواند شرط ضمن عقد یا حق مالی تبعی باشد.	هدف اصلی، احداث بنا یا غرس درخت برای مالک زمین در پایان مدت است. ماهیت آن یک عقد مستقل معوض (معمولاً ذیل اجاره بلندمدت) است.
مدت قرارداد	مدت آن معمولاً طبق مقررات خاص موقوفات و در چهارچوب اجاره‌های بلندمدت؛ اما کوتاه‌تر از حکر تعیین می‌شود.	ذاتاً عقدی بسیار بلندمدت (گاه چندین دهه) است تا مستأجر بتواند هزینه احداث را جبران و مالک نیز در نهایت صاحب عین مستحکات شود.
شرایط انعقاد و محدودیت‌ها	نیاز به اجازه خاص حاکم یا دادگاه ندارد و تابع شرایط عمومی قراردادها و مقررات داخلی متولی است.	در فقه و قوانین برخی کشورها، انعقاد آن به‌ویژه در مورد موقوفات، منوط به مصلحت و گاه اذن حاکم یا دادگاه است تا از تضییع حقوق موقوفه جلوگیری شود.

مؤلفه مقایسه	حق پذیره	عقد حکر (استحکار)
حقوق مستأجر در پایان مدت	در صورت عدم تمدید، مستأجر حقی نسبت به مبلغ پذیره پرداختی ندارد. نسبت به مستحدثات، ممکن است طبق قرارداد یا مواد ۵۰۳-۵۰۴ ق.م.ا. حق دریافت بهای مصالح یا اجرت‌المثل را داشته باشد.	در پایان مدت، حق مستأجر به دریافت «اجرت‌المثل» بنا یا درخت (اگر در تصرف مالک باشد) تبدیل می‌شود. در برخی نظام‌ها، مالک می‌تواند بین تخریب یا تملک با پرداخت کمترین ارزش انتخاب کند.
جایگاه در نظام حقوقی	پدیده‌ای عرفی - اجرایی و مدیریتی در حوزه خاص موقوفات ایران.	نهادی فقهی و دارای سابقه تاریخی در حقوق اسلامی با قواعد نسبتاً مشخص.

در مجموع، می‌توان گفت عقد حکر یک قالب حقوقی منظم و بلندمدت با هدف نهایی انتقال مالکیت مستحدثات به صاحب زمین است، حال آنکه حق پذیره یک امتیاز مالی - مدیریتی در چهارچوب اجاره موقوفات با اهدافی چون تثبیت موقعیت مستأجر یا جبران هزینه‌های متولی است. اگرچه هر دو نهاد در موضوع «احداث بنا» اشتراک دارند؛ اما در غایت، مدت، شرایط انعقاد و آثار حقوقی کاملاً متمایزند. این تمایز، حاکی از آن است که حق پذیره را نمی‌توان صرفاً برگرفته از عقد حکر دانست بلکه پدیده‌ای مستقل با کارکردی خاص در نظام حقوقی ایران است.

۲-۴. مقایسه حق پذیره با حق الارض

یکی از نهادهایی که در نگاه اول می‌تواند با حق پذیره در موضوع «أخذ مبلغ در برابر بهره‌برداری از زمین» مشابهت داشته باشد، حق الارض است. با وجود این اشتراک ظاهری، این دو نهاد از حیث مبانی تاریخی، منشأ مشروعیت و هدف، تفاوت‌های ماهوی بنیادینی دارند که در ادامه تحلیل می‌شود.

۲-۴-۱. مفهوم و مبانی حق الارض

حق الارض در مفهوم فقهی - تاریخی خود، عمدتاً به مالیات یا عوارضی اشاره دارد که حاکم (دولت) به‌عنوان مالک عام یا به‌عنوان اداره‌کننده اراضی عمومی (مثل اراضی خراجیه، انفال یا موات) از بهره‌برداران (کشاورزان، سازندگان و غیره) دریافت می‌کند. مبانی این حق به حاکمیت دولت، مالکیت عمومی و مقررات خاص خراج بازمی‌گردد. در این چهارچوب، دریافت حق الارض اغلب یک رابطه مالی حکومتی - عمومی است، نه یک رابطه قراردادی خصوصی محض.

۲-۴-۲. وجوه افتراق ماهوی حق پذیره و حق الارض

جدول زیر مهم ترین تمایزات این دو نهاد را نشان می دهد:

جدول (۴): تمایزات حق پذیره و حق الارض

مؤلفه مقایسه	حق پذیره	حق الارض
منشأ و مبانی ایجاد	ناشی از توافق قراردادی بین دو طرف خصوصی (متولی وقف و مستأجر) یا مقررات داخلی مدیریت موقوفات است. مبنای آن اصل حاکمیت اراده و مصلحت حفظ موقوفه است.	ناشی از حاکمیت دولت و مقررات عمومی در مورد اراضی عمومی است. مبنای آن مالکیت عمومی، مقررات خراج یا انفال و اقتدار حکومتی است.
مرجع دریافت کننده	توسط متولی وقف (شخص حقیقی یا حقوقی مانند سازمان اوقاف یا آستان قدس) به نمایندگی از موقوف علیهم دریافت می شود.	توسط دولت یا نهادهای حکومتی (به عنوان مالک عام یا اداره کننده اراضی) دریافت می شود.
قلمرو شمول	منحصراً در مورد املاک و اراضی وقفی اعمال می گردد.	عمدتاً در مورد اراضی عمومی، دولتی، خراجیه، موات یا انفال اجرا می شود. ممکن است در شرایط خاص شامل برخی اراضی وقفی که تحت نظارت دولت است نیز بشود؛ اما ماهیت عمومی دارد.
ماهیت حقوقی	ماهیتی قراردادی و خصوصی دارد و ذیل قواعد حقوق مدنی و عقود تحلیل می شود.	ماهیتی اداری - مالیاتی یا حاکمیتی دارد و ذیل قانون های عمومی، مالیاتی و مقررات اداری جای می گیرد.
هدف اصلی	هدف اصلی، تأمین منابع مالی برای حفظ، نگهداری و بهره برداری بهینه از موقوفه و گاه ایجاد حق تقدم برای مستأجر است.	هدف اصلی، درآمدزایی برای دولت، تنظیم بهره برداری از منابع عمومی و اعمال حاکمیت بر اراضی ملی است.
نحوه تعیین مبلغ	مبلغ معمولاً بر اساس توافق طرفین، ارزش ملک، مدت اجاره و دستورالعمل های سازمان متولی تعیین می شود.	مبلغ معمولاً بر اساس نرخ های مصوب دولتی، دستورالعمل های اداری، نوع زمین و کاربری آن تعیین می شود و جنبه قانونی - اجباری دارد.

بر اساس مجموع آنچه اشاره شد می‌توان گفت که حق پذیره نهادی است خصوصی، قراردادی و وقف‌محور که در چهارچوب مدیریت اموال خصوصی دارای مالکیت خاص (موقوفه) معنا می‌یابد. در مقابل، حق الارض نهادی است عمومی، حاکمیتی و مالیاتی که ناظر به اداره اموال عمومی یا اراضی تحت حاکمیت دولت است.

اگرچه هر دو شامل «دریافت مبلغ برای استفاده از زمین» هستند؛ اما این تشابه ظاهری، مبانی کاملاً متفاوت مشروعیت بخش، مراجع دریافت‌کننده و اهداف اجتماعی - اقتصادی آنها را مخفی نمی‌کند. حق پذیره بیشتر به حقوق خصوصی و نهادهای مدنی نزدیک است، در حالی که حق الارض به حقوق عمومی و حاکمیت دولت تعلق دارد. این تمایز بنیادین، کاربست، تحلیل و حتی مشروعیت‌سنجی هر یک از این دو نهاد را در حوزه کاملاً متفاوتی قرار می‌دهد.

۳. یافته‌ها

۳-۱. مبانی فقهی حق پذیره

بررسی منابع فقهی نشان می‌دهد که در کتاب و سنت، نص صریح و خاصی که مستقیماً بر مشروعیت یا عدم مشروعیت نهاد «حق پذیره» دلالت کند، وجود ندارد. با این حال، عموماً اصول کلی متعددی در فقه امامیه هست که از طریق آنها می‌توان به مشروعیت این نهاد استنباطی استدلال نمود. این اصول، چهارچوب کلی حاکم بر روابط قراردادی را تعیین کرده و فضای لازم برای شکل‌گیری و اعتبار عقود نوظهور را فراهم می‌کنند.

۳-۱-۱. مشروعیت پذیره به عنوان عقد یا شرط مستقل نوظهور

مهم‌ترین اصل در این زمینه، اصل حاکمیت اراده و لزوم وفای به عهد است که مستند قرآنی آن، آیه شریفه «یا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» (مائده / آیه ۱) می‌باشد. این آیه که از آیات مدنی و دارای دلالت عام است، محور استدلال فقها در مشروعیت بخشی به قراردادهاست. احکام و دلالت‌های فقهی آیه:

۱- تأسیس و امضای مشروعیت عقود: مفاد اصلی آیه، وجوب وفاداری به پیمان‌ها و قراردادهاست. بسیاری از مفسران و فقها با استناد به عمومیت واژه العقود همه پیمان‌ها و تأکید امر أَوْفُوا به انجام رسانید، این آیه را ناظر بر امضا و مشروعیت بخشیدن به تمامی عقود عرفی و متعارف دانسته‌اند. این بدان معناست که هر توافقی که در عرف، «عقد» محسوب شود و مخالف با مقتضای ذات شریعت نباشد، مشروع و لازم‌الوفاست (طباطبایی، ۱۳۷۸، ج ۵: ۱۶؛ ابن بابویه، ۱۳۶۳، ج ۱: ۱۶۰). بر این اساس، «حق پذیره» که در عرف موقوفات به عنوان یک توافق

مالی معتبر شناخته می‌شود، می‌تواند ذیل این عموم قرار گیرد.

۲- اثبات اصل لزوم در عقود: برداشت غالب فقها از امر به وفای به عقد، لزوم عقود است. به این معنا که پس از انعقاد، طرفین حق فسخ یک‌جانبه ندارند و تعهدات ناشی از آن الزام‌آور است (انصاری، ۱۴۱۱ق، ج ۳: ۲۳۰). این لزوم، هم حکم تکلیفی (حرام بودن نقض عهد) و هم حکم وضعی باطل بودن فسخ^۱ را دربرمی‌گیرد (محبی، ۱۴۱۸ق: ۳۳۲-۳۳۳)؛ بنابراین، اگر حق پذیره به‌عنوان شرط ضمن عقد اجاره یا عقد تبعی مستقل منعقد گردد، مشمول این اصل لزوم شده و برای طرفین ایجاد التزام می‌کند.

۳- حرمت نقض عهد: آیه به‌صورت ضمنی، هرگونه نقض تعهدات قراردادی را حرام می‌شمارد. این حرمت، هم تکلیفی است (گناه بودن عمل) و هم وضعی (عدم نفوذ عمل فسخ‌کننده). در مورد حق پذیره، این به معنای لزوم اجرای تعهدات ناشی از آن (مانند اعطای حق تقدم یا حق احداث به مستأجر در قبال پرداخت مبلغ) توسط متولی وقف است.

با استناد به عموم آیه «أوفوا بالعقود»، می‌توان استدلال کرد که حق پذیره به‌عنوان یک توافق عرفی - قراردادی جدید که در چهارچوب مدیریت موقوفات و برای مصلحت حفظ و بهره‌وری آنها شکل گرفته، در صورت فقدان مفسده و مخالفت با قواعد قطعی شرع، مشروع است. این نهاد، مصداقی از عقود امضایی شریعت است که به‌دلیل انطباق با مصلحت و عقلانیت اقتصادی در عرف متداول گردیده و با اصل کلی لزوم وفای به عهد، مورد حمایت و الزام شرعی قرار می‌گیرد. فقدان نص خاص، به‌دلیل کلیت و انعطاف شریعت در باب معاملات، مانع از استنباط مشروعیت آن از طریق این عمومات نیست.

۳-۱-۲. مستندات روایی و تفسیری حق پذیره

همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد، نص خاص و صریحی در روایات که مستقیماً نهاد «حق پذیره» را تصریح کند، وجود ندارد. باین‌حال، عمومات و تفسیرهای ارائه‌شده از آیات کلی، به‌ویژه آیه «أوفوا بالعقود»، در منابع روایی و تفسیری فریقین مورد تأکید قرار گرفته‌اند که می‌توان از آنها به‌عنوان مبانی استنباطی مشروعیت چنین توافقاتی بهره جست.

روایت کلیدی و تحلیل آن:

در تفسیر آیه «أوفوا بالعقود» روایتی از امام صادق (علیه‌السلام) نقل شده است:

«عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ سَنَانَ قَالَ: سَأَلْتُ أَبَا عَبْدِ اللَّهِ (عَلَيْهِ السَّلَام) عَنْ قَوْلِ اللَّهِ: يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا

بِالْعُقُودِ؟ قَالَ: الْعُقُودُ؛ عبدالله بن سنان گوید: از امام صادق (علیه السلام) درباره سخن خداوند «ای کسانی که ایمان آورده‌اید، به پیمان‌ها وفا کنید» پرسیدم. فرمود: «مقصود، عهدها (و پیمان‌ها) است (برغانی، بی تا، ج ۶: ۳).

تحلیل فقهی - استنباطی روایت:

۱- عمومیت بی قید و شرط: پاسخ امام (علیه السلام) به صورت مطلق و بدون هیچ قید محدود کننده‌ای ارائه شده است. در اصول فقه، این گونه بیان، حاکی از عمومیت مفهوم عقد و عهد است و شامل هر گونه توافق معتبر عرفی می شود. از آنجا که امام (علیه السلام) قیدی مانند «العیون المعینه» (عهدهای خاص) یا «ما وافق الشرع» (آنچه موافق شرع است) نیاورده‌اند، می توان استنباط کرد که مراد، همه عهدها و پیمان‌های متعارف است.

۲- شمول حق پذیره: با توجه به این عمومیت، اگر «حق پذیره» در عرف مدیریت موقوفات به عنوان یک توافق و تعهد مالی معتبر شناخته شود و ماهیتاً مخالف احکام قطعی شرع نباشد، می تواند تحت شمول این عموم قرار گیرد؛ بنابراین، وفای به تعهدات ناشی از حق پذیره (از سوی متولی و مستأجر) مشمول امر قرآنی و تفسیر روایی آن خواهد بود. نظرهای متفاوت در تفسیر «عقود» و جمع بندی:

با این حال، در میان فقها و مفسران درباره دامنه شمول واژه «عقود» در آیه، دیدگاه‌های متفاوتی وجود دارد:

دیدگاه اول (تفسیر مضیق): برخی مانند محقق نراقی با استناد به معنای لغوی «عقد» به معنای «گره محکم» یا «حبل»، معتقدند این آیه تنها شامل عهدهای مؤکد و تشدید می شود و نمی توان به اطلاق آن برای اثبات مشروعیت هر توافقی استناد کرد (نراقی، ۱۴۰۸ق، ج ۱: ۳). همچنین محقق اردبیلی و طبرسی بر وجود قید «استیثاق و تأکید» در معنای عقد تأکید دارند. دیدگاه دوم (تفسیر موسع): علمای اهل سنت مانند قرطبی و بسیاری از فقهای امامیه، با قید «مادام که مخالف دین نباشد»، عموم آیه را پذیرفته و وفای به هر عقد و عهدی را واجب می دانند (قرطبی، ۱۳۸۴ق، ج ۶: ۳۰).

جمع بندی و نتیجه گیری برای حق پذیره

از دیدگاه این پژوهش، حتی با فرض پذیرش دیدگاه اول (تفسیر مضیق)، حق پذیره واجد شرایط «عهد مؤکد» است؛ چراکه:

۱- معمولاً به صورت کتبی و در قالب قرارداد یا شرط رسمی منعقد می شود.

۲- مبلغ معین و قابل توجهی در آن رد و بدل می گردد.

۳- آثار حقوقی مهمی مانند حق تقدم، حق احداث یا حق تمديد اجاره را ايجاد می‌کند. این ویژگی‌ها، توافق حق پذیره را از یک توافق ساده فراتر برده و به آن صفتی استواری و تأکید می‌بخشد که با مفهوم «عقد» در دیدگاه مضیق نیز سازگار است؛ بنابراین، می‌توان با استناد به عموم آیه «أوفوا بالعقود» و تفسیر روایی مطلق آن، و همچنین با توجه به مصلحت عامه در حفظ موقوفات و عدم وجود دلیل منع قطعی، مشروعیت استنباطی حق پذیره را به‌عنوان یک توافق عرفی نوین در چهارچوب عقود امضایی اسلام ثابت نمود.

۳-۱-۳. سیره عقلا و ارتکازات آنها

در مواردی که نص خاصی وجود نداشته باشد، می‌توان به سیره عقلاء و ارتکازات عقلیه به‌عنوان منبعی برای کشف حکم شرعی یا مشروعیت یک عمل عرفی استناد نمود. سیره عقلا به معنای روش عملی و سلوک بیرونی افراد خردمند در جامعه است که بر انجام یا ترک امری تبانی دارند (شب‌زنده‌دار و دیگران، ۱۳۹۸: ۱۰). ارتکاز عقلیه نیز به دانش و باور ناخودآگاه و مسلّم نزد عقلا اشاره دارد که می‌تواند منشأ عمل باشد، حتی اگر تحقق خارجی نداشته باشد (خمینی، ۱۳۷۹، ج ۲: ۱۲۳).

برای حجیت یک سیره عقلایی، شرایطی لازم است: نخست آنکه این روش در زمان شارع (عصر تشریح) موجود بوده باشد؛ دوم آنکه برای شارع مقدس امکان اظهار مخالفت در صورت وجود داشته باشد و سوم آنکه سکوت شارع در برابر آن، به منزله امضا و تأیید آن تلقی گردد (کاظمی، ۱۴۰۶ق، ج ۳: ۱۹۳). در مورد حق پذیره، می‌توان استدلال کرد که توافق بر سر پرداخت مبلغی در ازای کسب حق تقدم یا امتیاز در اجاره، به‌ویژه در اموال عمومی و وقفی، در عرف عقلا و مدیران امور، روشی متعارف و معقول برای حفظ دارایی و تنظیم بهره‌برداری بهینه است. سکوت شارع در برابر چنین روشی - با فرض اطلاع - می‌تواند دلیلی بر امضای آن باشد.

۳-۱-۴. صلاحیت ولی فقیه و اختیارات وی در امور حسیه و وقف

یکی از مبانی مهم مشروعیت بخشی به رویه‌های نوین در اداره موقوفات، نظریه ولایت فقیه در فقه امامیه است. بر اساس این نظریه، فقیه جامع‌الشرایط در عصر غیبت، عهده‌دار امور حسیه (کارهای ضروری جامعه اسلامی که نیاز به متولی دارد) و تدبیر امور اجتماعی و حکومتی است. درباره منشأ مشروعیت این ولایت، دو دیدگاه انتصابی (از سوی ائمه (علیهم‌السلام)) و انتخابی (از سوی مردم) مطرح است. دیدگاه منتخب در نظام جمهوری اسلامی ایران، مبتنی بر ولایت انتصابی مطلقه فقیه است که اختیارات گسترده‌ای در اداره جامعه و از جمله در تنفیذ و تأیید قوانین و مقررات

لازم الاجرا به وی می‌دهد (خمينی، ۱۳۸۸، ج ۲: ۶۲۶). براین اساس، مقرراتی مانند تبصره ماده ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف (۱۳۶۳) که دریافت حق پذیره را مجاز شمرده، با تنفیذ ولی فقیه (به‌عنوان رهبری نظام) مشروعیت حکومتی و شرعی می‌یابد.

۳-۱-۵. قاعده «الْوُقُوفُ عَلَى حَسَبِ مَا وَقَفَهَا أَهْلُهَا» و اختیارات متولی

قاعده فقهی مسلم «الوقوف علی حسب ما وقفها اهلهما» (موقوفات طبق شرایطی که واقفان آنها مقرر کرده‌اند، اداره می‌شوند)، نقش کلیدی در تحلیل حق پذیره دارد. مستند این قاعده، روایتی از امام حسن عسکری (علیه السلام) است که فرمودند: «الوقوف علی حسب ما یقفها اهلهما إن شاء الله» (کلینی، ۱۳۸۸: ۳۷). مفاد این قاعده، لزوم رعایت دقیق نیت و شروط واقف در اداره وقف است (بجنوردی، ۱۳۷۷، ج ۴: ۲۳۱).

با این حال، دو نکته اساسی در اینجا مطرح است:

۱- توسعه در مفهوم شرط واقف: اگر واقف، شرط خاصی درباره نحوه کسب درآمد یا اجاره ملک وقفی ذکر نکرده باشد، متولی (که می‌تواند ولی فقیه یا نهاد منصوب از سوی وی باشد) در چهارچوب مصلحت وقف و با رعایت قواعد عمومی شرع، اختیار اتخاذ روش‌های مناسب (مانند اخذ حق پذیره) را دارد، مشروط بر آنکه به اصل وقف و هدف واقف (تسهیل منافع) لطمه نزنند.

۲- موقوفات نامشخص الوصی یا تعذر اجرای نیت: در مواردی که اجرای دقیق نیت واقف متعذر شده باشد (مانند از بین رفتن مصارف اصلی)، متولی با رعایت الامر بالاقرب فالأقرب (رجوع به نزدیک‌ترین مصالح به نیت واقف) و با استناد به مقرراتی مانند تبصره ماده ۸ قانون تشکیلات اوقاف، می‌تواند در روش‌های درآمدزایی و حفظ اصل موقوفه، از جمله اخذ حق پذیره، اقدام کند.

با ترکیب اصول فوق (عموم وفای به عقد، سیره عقلا، ولایت فقیه در امور حسبیه و اداره وقف، و قاعده لزوم رعایت مصلحت وقف در چهارچوب شروط واقف)، می‌توان به این نتیجه فقهی رسید که حق پذیره، به‌عنوان یک سازوکار عرفی و مدیریتی برای حفظ، احیا و بهره‌وری موقوفات در شرایط کنونی، فاقد منع شرعی بوده و با مصلحت نظام وقف و اختیارات متولی شرعی (ولایت فقیه) سازگار است؛ بنابراین، می‌توان برای آن مشروعیت استنباطی و اجتهادی قائل شد.

۳-۲. مبانی حقوقی حق پذیره

۳-۲-۱. پاسخ به یک شبهه: محدودیت صلاحیت حکومت در وضع مقررات نوین
ممکن است این پرسش مطرح شود که در یک نظام اسلامی، آیا حکومت مجاز است مقرراتی مانند «پذیره‌نویسی» را که در متون فقهی سنتی تصریح نشده، وضع کند؟ برخی با استناد به کامل بودن دین اسلام - چنان که در روایتی از امام رضا(علیه‌السلام) آمده: «خدا از هیچ نیاز امت صرف نظر نکرده...» (حسینی بحرانی، بی تا: ۲۲۴) - استدلال می‌کنند که حکومت و مجتهدان حق قانون‌گذاری فراتر از ادله شرعی یا اعطای وصف عقد معین به نهادهای مستحدث را ندارند. این دیدگاه معمولاً با نظریه «ولایت مقید فقیه» همراه است که اختیارات وی را محدود به اموری مانند امور حسبیه و اجرای حدود می‌داند (ارسطا، ۱۳۷۷).

۳-۲-۲. تحلیل و رد شبهه: تأکید بر اختیارات حکومت در چهارچوب ولایت مطلقه
این استظهار قابل پذیرش نیست و با مبانی حکومت دینی در فقه امامیه تعارض دارد. دلایل رد آن و اثبات صلاحیت حکومت به شرح زیر است:

۱- تمایز بین شریعت ثابت و قوانین متغیر حکومتی: کامل بودن دین به معنای ارائه کلیات، اصول و ارزش‌های هدایتگر ثابت است، نه ارائه یک قانون مدون برای تمام جزئیات متغیر زندگی اجتماعی. شارع مقدس، حق حکمرانی و ولایت را به معصوم(علیه‌السلام) و در عصر غیبت به فقیه جامع‌الشرایط اعطا کرده است. این ولایت، حق وضع مقررات اجرایی، سیاست‌گذاری و اداره جامعه را در چهارچوب اصول شریعت به حاکم شرع می‌دهد؛ بنابراین، وضع مقرراتی مانند آیین‌نامه حق پذیره، اجرای دین و تطبیق اصول آن بر مقتضیات زمان است، نه تکمیل دین.

۲- وسعت اختیارات ولی فقیه بر اساس نظریه ولایت مطلقه: دیدگاه مسلط در نظام جمهوری اسلامی، مبتنی بر ولایت انتصابی مطلقه فقیه است. براین اساس، ولی فقیه دارای اختیارات حکومتی معصوم(علیه‌السلام) در اداره جامعه است (خمینی، ۱۳۸۸، ج ۲: ۶۲۶). این اختیارات، وضع مقررات لازم برای اداره کشور (احکام حکومتی) را شامل می‌شود. روایت «الملوک حکام الناس و العلماء حکام علی الملوک» (کراجکی، ۱۴۱۰ق: ۱۹۵) نیز بر مرجعیت علمی و حق حاکمیت فقها در کلیه شؤون حکمرانی دلالت دارد.

۳- مشروعیت نظام قانون‌گذاری: در چهارچوب ولایت فقیه، مشروعیت قوای سه‌گانه و قوانین مصوب، منوط به تنفیذ و امضای ولی فقیه است (مکارم شیرازی، ۱۴۲۵ق، ج ۱: ۵۰۷).

قانون گذاری مجلس شورای اسلامی در چهارچوب شرع و قانون اساسی، ذیل این اجازه و نظارت کلی قرار دارد؛ بنابراین، مقرراتی مانند تبصره ماده ۱۳ قانون تشکیلات اوقاف (۱۳۶۳) که دریافت حق پذیره را مجاز شمرده، با امضای ولی فقیه، از مشروعیت حکومتی و شرعی برخوردار می گردد.

۴- ضرورت مدیریت کارآمد موقوفات: اداره امور موقوفات به عنوان بخشی از اموال عمومی نیازمند سیاست گذاری و تدبیر متناسب با شرایط زمان است. شارع، این حق تدبیر و تصمیم گیری در چهارچوب مصلحت نظام اسلامی و اهداف وقف را به حاکم شرع سپرده است. حق پذیره به عنوان یک ابزار مدیریتی نوین برای حفظ و بهره وری موقوفات، در ذیل این اختیارات حکومتی قابل توجیه است.

۳-۲-۳. تکالیف اجرایی طرفین قرارداد اجاره (با تأکید بر موقوفات)

رابطه مستأجر و مؤجر (متولی وقف) تابع قواعد عمومی اجاره و نیز مقررات خاص (مانند قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶) است. مهم ترین تکالیف و ضمانت های اجرایی عبارت اند از:

۱- تکلیف مستأجر به پرداخت به موقع اجاره بها: در صورت تأخیر، مؤجر می تواند از طریق مراجع قضایی یا اجرای ثبت (در صورت رسمی بودن سند) اقدام به وصول کند. صرف تأخیر، حق فسخ یک جانبه برای مؤجر ایجاد نمی کند.

۲- حق درخواست تخلیه توسط مؤجر: در صورت استمرار عدم پرداخت، مؤجر می تواند با رعایت تشریفات قانونی (از جمله اخطار و مهلت ده روزه) دادخواست تخلیه دهد. بر اساس ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر، در برخی موارد (مانند سه بار تخلف پرداخت در یک سال) درخواست تخلیه مستقیماً قابل طرح است (تبصره ۱ بند ۹).

۳- راهکار معافیت موقت از تخلیه: مستأجر در صورت پرداخت تمامی معوقات به علاوه ۲۰ درصد آن به عنوان جریمه به صندوق دادگستری پیش از صدور حکم قطعی، می تواند یک بار از تخلیه معاف شود (کاتوزیان، ۱۴۰۱: ۱۹۶-۱۹۸).

۳-۲-۴. وضعیت خاص اجاره موقوفات

اجاره، یکی از مهم ترین روش های بهره برداری از موقوفات است:

• در وقف عام: اجاره ای که توسط متولی صالح و با رعایت مصلحت وقف منعقد شود، صحیح و نافذ است و با فوت متولی باطل نمی شود.

• در وقف خاص: اگر موقوف علیهم در طول عمر خود ملک را اجاره دهند، اجاره صحیح

است؛ اما اگر اجاره را برای مدتی فراتر از عمر خود منعقد کنند، پس از فوت آنان، اجاره نسبت به باقی مانده مدت غیر نافذ بوده و نیاز به اجازه ورثه (نسل بعد) دارد. مبانی حقوقی حق پذیره بر پایه نظریه ولایت مطلقه فقیه و اختیارات حکومت اسلامی در وضع احکام حکومتی و مقررات اجرایی استوار است. مقرراتی مانند مجاز شمردن حق پذیره، در چهارچوب کلیات شریعت و برای تحقق مصالح نظام اسلامی و اداره بهینه موقوفات وضع شده و از مشروعیت ثانویه (حکومتی) برخوردار است. این نهاد، در کنار قواعد عمومی حاکم بر اجاره و مقررات خاص روابط مؤجر و مستأجر، چهارچوب حقوقی منسجمی برای تنظیم رابطه متولی وقف و مستأجر ایجاد می کند.

نتیجه گیری

پژوهش حاضر با هدف تبیین ماهیت فقهی - حقوقی حق پذیره در اجاره املاک وقفی و اثبات تمایز ماهوی آن از سرقفلی، حق الارض، حق تقدیمی کلاسیک و عقد جکر انجام گرفت. یافته های پژوهش به شرح زیر است:

- حق پذیره نهادی نوپدید، مشروع و مستقل است که بر پایه اصل رضایی بودن عقود، قاعده تسلیط و اختیارات متولی در حفظ منافع موقوفه شکل گرفته و با قواعد آمره حفظ عین موقوفه هیچ تعارضی ندارد.
- بررسی متون فقهی کلاسیک و معاصر نشان داد که حق پذیره به معنای امروزی (پرداخت وجه نقد برای کسب تقدم یا تمدید اجاره) فاقد سابقه فقهی مستقل و روشنی است و نمی توان آن را با «حق تقدیمی» یا «حق تسلیم» فقه قدیم یکسان دانست.
- حق پذیره از نظر ماهیت، منشأ، آثار و شرایط تحقق، تفاوت بنیادینی با چهار نهاد مشابه دارد:
 - با حق الارض (که مالیاتی و حاکمیتی است)
 - با سرقفلی (که ناشی از ارزش افزوده تجاری مستأجر است)
 - با حق تقدیمی کلاسیک (که معمولاً بدون وجه یا دوسویه بوده)
 - و با عقد جکر (که هدف آن انتقال مالکیت مستحدثات پس از مدت طولانی است).
- این حق در چهارچوب عقد اجاره وقفی و به صورت شرط ضمن عقد یا عقد تبعی، کاملاً با قانون مدنی و قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ سازگار است و می تواند به عنوان ابزاری کارآمد در مدیریت مدرن موقوفات به کار گرفته شود.
- در مجموع، حق پذیره راه حلی شرعی، قانونی و کارآمد برای تأمین درآمد پایدار موقوفات بدون خروج عین از وقفیت است و می تواند مبنایی مطمئن برای سیاست گذاری سازمان اوقاف و رویه قضائی محاکم قرار گیرد.

پیشنهادها

پیشنهاد می شود در پژوهش های بعدی:

- ۱- مطالعات تطبیقی گسترده تر در فقه مذاهب اسلامی و تجربه کشورهای مالزی، ترکیه و مصر انجام شود.
 - ۲- امکان تدوین قانون یا آیین نامه صریح برای ساماندهی شرایط، سقف و آثار حق پذیره بررسی گردد.
 - ۳- مدل های جایگزین نوین (صکوک اجاره وقفی، مشارکت مدنی وقفی، صندوق های سرمایه گذاری وقفی) از منظر کارایی اقتصادی و فقهی مقایسه شوند.
- یافته های این پژوهش می تواند مبنایی علمی برای تقنین، اصلاح رویه های اجرایی سازمان اوقاف و ایجاد وحدت رویه قضائی در دعاوی اجاره املاک وقفی قرار گیرد.

منابع

قرآن کریم.

- ابن بابویه، علی بن ابراهیم (۱۳۶۳). تفسیر علی بن ابراهیم قمی. قم: دار الکتب.
- ابن عابدین، زین الدین بن نجیم حنفی (۲۰۱۰م). بحرالرائق فی شرح کنز الدقائق. بیروت: دارالکتب العلمیه.
- ابن منظور، محمد بن مکرم (۱۴۰۸ق). لسان العرب. بیروت: دار احیاء التراث العربی.
- ابوحیب، سعدی (بی تا). القاموس الفقہی. دمشق: دارالفکر.
- ارسطا، محمدجواد (۱۳۷۷). ولایت و محجوریت. کتاب نقد، (۸).
- انصاری، مرتضی (۱۴۱۱ق). المکاسب. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
- انطون، الیاس (۱۳۸۴). القاموس العصری. ترجمه سید مصطفی طباطبائی. تهران: انتشارات امیرکبیر.
- بجنوردی، سیدمحمدحسن (۱۳۷۷). القواعد الفقہیہ. قم: نشر الہادی.
- برغانی، محمدتقی (بی تا). بحرالعرفان و معدن الایمان. بی جا: بی نا.
- بروجردی، مرتضی (بی تا). مستند العروۃ الوثقی (کتاب الاجارۃ). قم: انتشارات دفتر آیت الله العظمی بروجردی.
- بشیری، عباس و دیگران (۱۳۹۴). حقوق کاربری وقف و اراضی موقوفه. تهران: جنگل.
- جعفری لنگرودی، محمدباقر (۱۳۸۱). مبسوط در ترمینولوژی حقوق. تهران: انتشارات گنج دانش.

- جعفری لنگرودی، محمدباقر (۱۳۸۸). *ترمینولوژی حقوق*. تهران: کتابخانه گنج دانش.
- حسینی بحرانی، سیدهاشم (بی تا). *البرهان فی تفسیر القرآن*. قم: مؤسسه البعثه، مرکز الطباعه و النشر.
- خمینی، سیدروح الله (۱۳۷۹). *صحیفه امام*. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (رحمت الله علیه).
- خمینی، سیدروح الله (۱۳۸۸). *کتاب البیع*. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (رحمت الله علیه).
- دهخدا، علی اکبر (۱۳۵۹). *لغت نامه دهخدا*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- شب زنده دار، حسین و دیگران (۱۳۹۸). *القائقی فی الاصول*. قم: دفتر فقه معاصر.
- طاهری، انصاری (۱۳۸۸). *دانشنامه حقوق خصوصی*. تهران: انتشارات محراب فکر.
- طباطبایی، سیدمحمدحسین (۱۳۷۸). *تفسیر المیزان*. قم: دفتر انتشارات اسلامی طباطبائی.
- عمید، حسن (۱۳۷۵). *فرهنگ فارسی*. تهران: انتشارات امیر کبیر.
- غدیری، عبدالله عیسی ابراهیم (بی تا). *القاموس الجامع للمصطلحات الفقهیه. الفقهیه*. بیروت: دارالکتب العلمیه.
- قرطبی، محمد بن یعقوب (۱۳۸۴ق). *قاموس اللغة*. بیروت: دارالکتب العلمیه.
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۱). *عقود معین*. تهران: گنج دانش.
- کاظمی، محمدعلی (۱۴۰۶ق). *فوائد الاصول (تقریرات درس محمدحسین نائینی)*. قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- کراجکی، ابوالفتح (۱۴۱۰ق). *کنز الفوائد*. قم: دار الذخائر.
- کلینی، محمد بن یعقوب (۱۳۸۸). *اصول کافی*. تهران: دارالکتب الاسلامیه.
- محبی، صاحب علی (۱۴۱۸ق). *الانظار التفسیریة للشیخ الانصاری*. قم: مکتب الاعلام الاسلامی.
- محقق، حیدر (۱۳۸۸). *قانون مدنی جمهوری افغانستان*. کابل: انتشارات وزارت عدلیه جمهوری اسلامی افغانستان.
- مکارم شیرازی، ناصر (۱۴۲۵ق). *انوار الفقاهه کتاب البیع*. تهران: دارالنشر الامام علی بن اَبی طالب (علیه السلام).
- نراقی، احمد (۱۴۰۸ق). *عوائد الایام*. قم: مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.