

## واکاوی آسیب‌شناسی فقهی، حقوقی موقوفات با

### تکیه بر «حق دسترنجی عرفی»\*

(مطالعه موردی شهرستان میبد)

سید محمد رضا تراشون\*\*

حسین عابدینی (نویسنده مسئول)\*\*\*

### چکیده

از جمله اهداف «وقف»، دستیاری جامعه اسلامی است که تحقق آن در گرو ایفای نقش بی‌نقص اجزاست؛ مادامی‌که معضلی متوجه آن گردد، از کارایی آن کاسته شده یا به کلی از بین می‌رود. مقتضی تداوم انتفاع از موقوفات، بازشناخت آسیب‌های حیات رقبات است. پژوهش حاضر با به‌کارگیری روش مطالعه موردی شهرستان میبد استان یزد، پس از تدوین اطلاعات مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با متخصصان حوزه اوقاف و منابع کتابخانه‌ای، به شناسایی آسیب‌ها پرداخته است. عطف به آسیب‌ها که منبث از چهار عامل اصلی «واقف»، «عرف»، «اداره اوقاف» و «دولت» است، مهم‌ترین آسیب‌ها را می‌توان در مواردی نظیر عدم تدقیق در تنظیم وقف‌نامه، نهادینه‌شدن نظرهای نابه‌جا چون حق دسترنجی عرفی، عدم کارایی آرمانی سازمان اوقاف و خلأهای قانونی همچون فقدان نظام دادرسی منحصر به فرد دسته‌بندی کرد. فرهنگ‌سازی از طریق تبیین مفاهیم مرتبط با اوقاف، نظارت بیشتر بر عقود اجاره اموال موقوف در راستای تضييع حقوق موقوفات ناشی از حق دسترنجی عرفی و تبیین حق دسترنجی رعیتی برای عموم، بازنگری مجدد مقنن در مقررات مرتبط با وقف برای مسدود نمودن خلأهای قانونی، به‌روز نمودن درآمدهای ناشی از موقوفات، نظیر

\* تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۹/۲۸- تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۲/۰۲/۰۴- نوع مقاله: علمی، پژوهشی.

\*\* دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه میبد یزد، یزد، ایران (www.sayed125@gmail.com).

\*\*\* استادیار گروه حقوق دانشکده الهیات و معارف اسلامی دانشگاه میبد یزد، یزد ایران (abedini@meybod.ac.ir).



پذیره در طراحی قالب‌های جدید برای اخذ آن و توجه بیشتر به منابع انسانی در ادارات اوقاف، از جمله پیشنهادهای نگارندگان، جهت تحقق آرمان وقف است.

**کلید واژه‌ها:** آسیب‌شناسی، اداره اوقاف، شهرستان میبد، حق دسترنجی عرفی، دولت.

## مقدمه

هر ساختار حقوقی به فراخور وجود فرهنگ حاکم بر آن، در مسیر اعتلا، با کثروی‌هایی روبه‌روست. «نهاد وقف» که به دلیل اهمیت تأثیرگذاری‌اش آن را «نظام وقف» نیز نام نهاده‌اند (محمدی، ۱۳۷۹)، نیز از این قاعده مستثنا نیست و فرایند مفید آن، ممکن است در اثر عواملی دچار آسیب شود.

بسیاری از مشکلات این حوزه، بسان زنجیر در هم تنیده‌اند و با رفع برخی، به‌خودی‌خود سایرین نیز برطرف می‌شود، لذا شناسایی موشکافانه آسیب‌ها و اهتمام در رفع آنان سبب می‌شود بتوان از تمامی ظرفیت‌های موقوفات بهره جست و پس از شناسایی راه چاره، متناسب با درجه خطر آفرینی هر آسیب، درصدد رفع آن برآمد.

در حوزه اوقاف شهرستان میبد نیز آسیب‌هایی وجود دارد. آنچه سبب پژوهش حاضر بوده، شرایط خاص موقوفات در شهرستان میبد، به‌ویژه حق دسترنجی عرفی است و مبتنی بر این سؤال‌ها است که موقوفات و فرایند ثبت آن‌ها در این شهرستان با چه چالش‌هایی روبه‌رو است و چه راهکارهایی برای رفع آن‌ها می‌توان ارائه داد؟ فرضیه ما این است که مهم‌ترین چالش‌های موقوفات در شهرستان میبد را می‌توان در چهار بخش:

۱. فقدان اطلاعات کافی در خصوص مقررات مرتبط با موقوفات؛
۲. عدم شفافیت‌سازی برای عموم؛
۳. ضعف در خدمات قابل ارائه به سبب وجود معضلات درون‌سازمانی؛
۴. برخی خلأهای موجود در مقررات تقسیم‌بندی کرد.

هدف این نوشتار، پاسخگویی به این پرسش‌ها است و نگارندگان سعی دارند که آسیب‌های مورد نظر را به همراه اسباب ایجادشان، تبیین کنند.

## ۱. مفاهیم

### ۱.۱. مفهوم حق دسترنجی رعیتی<sup>۱</sup>

«حق زارعانه» نخستین بار در ماده (۳۱) آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۷)<sup>۲</sup> تحت عنوان «حق دسترنجی رعیتی» مورد اشاره قرار گرفت (مختاری، ۱۳۹۷: ۷۰) و سپس در قوانین مختلفی، نظیر تبصره (۱) ماده (۱) آیین‌نامه اجرایی مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی (مصوب ۱۳۶۳) و قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه (مصوب ۱۳۷۱) همراه با آیین‌نامه‌های اجرایی بیان شد.

بر اساس تبصره یادشده، «حق دسترنجی رعیتی» یعنی «حق ریشه و بهای شخم و کود و ارزش تمامی زحمات زارعی که در جهت آبادانی و احیا نمودن زمین مزروعی متحمل شده است».

در شکل‌گیری این حق مالی، عناصری نظیر «زمین مزروعی»، «عمل زارع» و «استمرار عمل وی» دخیل است. (ماده اول قانون اصلاحات ارضی؛ مصوب ۱۳۴۱)

پیش از انقلاب، در راستای اصلاحات ارضی، اراضی شماره‌گذاری می‌شدند و طی این اقدام، متصدیان شماره‌گذاری، موقوفات را از وقفیت خارج، آن‌ها را به ملکیت اشخاص در می‌آوردند. با پیروزی انقلاب اسلامی و وضع «قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه» در سال ۱۳۶۳، موقوفاتی که به تصرف و ملکیت اشخاص درآمده بود، مجدداً به وقف بازگشت و درمقابل، برای زارعان،

۱. در ادامه، به این موضوع، ماهیت و منشأ آن خواهیم پرداخت.

۲. حق دسترنجی رعیتی و حق اولویت و گلوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود، از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است، نمی‌دهد.



حقی با نام «حق زارعانه» به عنوان حق دسترنج در نظر گرفته شد که ماده واحده قانون مذکور، مؤید آن است.

پیش از این، در باب آسیب شناسی موقوفات، پژوهش قابل توجهی که جامع همه موانع و ایرادهای در مسیر موقوفات و فرایند ثبت آنها باشد، انجام نشده است، اما برخی مقالات به این موضوع نزدیک شده اند و هر یک از منظری سعی در تبیین موضوع و ارائه راهکار در رابطه با آن داشته است.

آرش ارزانیان در مقاله ای پژوهشی با عنوان مقاله «چالش های حقوقی ناظر به قوانین و مقررات حوزه وقف در نظام حقوقی ایران با مطالعه موردی موقوفه حاج حسن غمخوار شهریار» به بررسی «چالش های قوانین مرتبط» با موقوفه مزبور پرداخته اند (ارزانیان، ۱۳۹۹)، اما یافته های مطالعه او را نمی توان به همه عناوین اوقاف و همه حوزه های جغرافیایی تعمیم داد.

یاوری و همکاران نیز در مقاله «آسیب شناسی الگوی درآمدزایی موقوفات»، به بیان معضل هایی در باب «الگوی درآمدزایی رقبات مسکونی» پرداخته اند (یاوری و همکاران، ۱۳۹۷)، اما پژوهش آنها ضمن این که با شهرستان میبد ارتباطی ندارد، از جامعیت لازم برای طرح موضوع برخوردار نیست.

در این تحقیق، پژوهشگران با استفاده از «روش کیفی»<sup>۱</sup> و مطالعه کتابخانه ای به مطالعه آسیب شناسی پرداخته اند. پر واضح است که مطابق با عنوان گزینشی این پژوهش، قصد بر این است که روش مطالعه، مورد پژوهی (شهرستان میبد) باشد که نگارندگان با بهره جستن از مصاحبه عمیق نیمه ساختاریافته درصدد گردآوری اطلاعات می باشند؛ انعطاف پذیری و محدود نبودن پژوهشگران به سؤالات فهرست شده در این گونه از مصاحبه ها این امکان را مهیا می نماید تا بتوان اطلاعات دقیق تری را از درون اطلاعات ارائه شده، استخراج و واکنشی نمود، لذا پنج

۱. شایان ذکر است مطابق عرفی که در پژوهش های کیفی وجود دارد، مهم ترین بخش های اطلاعات ارائه شده از سوی مصاحبه شونده های این پژوهش، در خلال متن، با قلمی پررنگ تر آورده شده است تا تحلیل های نگارندگان در هر بخش از پژوهش، مبتنی بر این مستندات باشد.

مصاحبه‌ای که از مسئولین اداره اوقاف شهرستان میبد و خبرنگان فعال در این زمینه که هر یک به مدت ۶۰ الی ۹۰ دقیقه به طول انجامید، با کسب رضایت مصاحبه‌شوندگان، ضبط و پس از آن، پیاده شده و جهت اشباع و غنی نمودن داده‌ها، بین اطلاعات مقایسه‌ای صورت گرفت.

داده‌های گردآوری شده بر مبنای روش تحلیل مضمون با سه مرحله کدگذاری باز، محوری و گزینشی تجزیه و تحلیل شد؛ بدین نحو که پژوهشگران، ابتدا برای دستیابی به نگرشی باز و دید وسیعی از موضوع، اقدام به مطالعه چندین باره متن پیاده شده نمود، سپس با جمله‌خوانی هر واحد معنایی - که بیشترین بار معنایی را دارد - جهت کاستن از حجم انبوه اطلاعات و تلخیص، کدی (شناسه‌ای) را به آن اختصاص داده (کدگذاری باز)، و سپس با بررسی و قیاس کدهای استخراج شده و پی‌بردن به تشابهات به طریق روش استقرایی، کدهای فرعی و اصلی را استخراج نموده (کدگذاری محوری) در نهایت با بررسی مجدد تشابهات میان کدهای محوری آنان را ذیل مقوله کلی دسته‌بندی کردیم (کدگذاری گزینشی). شایسته بیان است که محققان در طی کدگذاری همت نمودند تا تعداد مقوله‌های واکنشی شده به حداقل میزان برسد.

در تحقیق حاضر، به منظور نمایش، افزایش دادن اعتبار و روایی و مثال‌آوری، برخی از جملات مصاحبه‌شوندگان در تشریح آسیب‌ها بیان شده است؛ همچنین مشروحات از طریق «شیوه کنترل» توسط ممیزی (همکاران) تصدیق شده است.

## ۲. یافته‌های تحقیق

شهرستان میبد از جمله شهرستان‌های پیشرو در حوزه وقف در کشور است که روح همیاری و دستگیری اجتماعی در آن زیاد است، اما تحلیل اطلاعات حاصل از مصاحبه‌ها، حاکی از آن است که در فرایند ثبت موقوفات میبد، اشکال‌هایی وجود دارد که این سنت با برکت را با آسیب‌هایی جدی مواجه ساخته است.

به منظور نیل به هدف این تحقیق، آسیب‌ها در ۲۶ کد باز، ۸ کد محوری و ۴ مقوله کلی شناسایی شد؛ آسیب‌های وارده از ناحیه واقف، آسیب‌های ناشی از

کارشکنی‌های عرف، آسیب‌های ناشی از سوءعملکرد سازمانی و آسیب‌های ناشی از عملکرد دولت.

### ۲.۱. آسیب‌های وارده از ناحیه واقف

واقف قبل از وقف، نسبت به مال خود حق مالکیت دارد؛ اینکه او مالش را با چه شرایطی وقف کند، می‌تواند آثاری مثبت یا منفی برای موقوفه به ارمغان آورد. بنیان این تصمیمات، اطلاعاتی است که شخص از طرق مختلف کسب نموده و عدم جامعیت آن ممکن است موقوفه را به تباهی کشاند. برای نمونه، واقف باید نهایت تلاش خود را در تعیین نوع کاربری مناسب برای موقوفه به کار گیرد، در غیر این صورت، موقوفه در سالیان آتی به دلیل عدم امکان تغییر کاربری، متحمل آسیب‌های جبران‌ناپذیری می‌شود. واقف خیر باید آگاه به نیازهای روز جامعه باشد و مال خویش را در راستای این ضروریات وقف نماید؛ به علاوه، مطابق ماده (۹) آیین‌نامه اجرایی قانون سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و ماده (۸۲) قانون مدنی، متولی موظف است مطابق با خواسته واقف، از هرگونه اقدامی که خارج از چهارچوب وقف است، پرهیز کند، زیرا عدول از تکالیف محوله، حسب مورد، منجر به عزل، ممنوعیت از دخالت یا ضم امین می‌شود (ارزانیان، ۱۳۹۷: ۵۷؛ رستم‌پور و دیگران، ۱۳۹۸: ۴۱۰)، لذا عدم انتخاب متولی امین و مدیر نیز از دیگر آسیب‌های قابل توجه است.

مطالعه پرونده‌ها و بررسی‌های میدانی موقوفات میباید حاکی است که واقف در فرایند موقوفات، گاه در تنظیم وقف‌نامه دقت لازم را نداشته و به دلیل عدم توجه به نیازهای روز، اشتباه در تعیین نوع کاربری، اشتباه در انتخاب موضوع وقف و عدم انتخاب متولی مناسب برای موقوفه، سبب ایجاد آسیب‌های قابل توجه به موقوفات شده است.

- واقفین گاه در انتخاب نوع موقوفه و کاربری آن و نیز انتخاب متولی مناسب اشتباه می‌کنند و توجهی به نیازهای روز جامعه نمی‌کنند.

## ۲.۲. آسیب‌های ناشی از کارشکنی‌های عرف

برای آنکه عرفی در جامعه‌ای شکل گیرد، باید فعلی توسط اشخاصی مکرراً انجام شود تا جایی که ترک آن فعل برای همان افراد صعب باشد. (محقق داماد، ۱۳۷۲: ۲/۱۵۲) هرگاه این رخداد برای آن اشخاص وقوع یابد، حسب مورد، موجد عادت عمومی می‌گردد و در پس ذهن آنان، این گمان ایجاد می‌شود که آنان، اجبار به رعایت این قواعد هستند و ترک چنین قواعدی، گنشی مذموم است. (اسلامی‌پناه، ۱۳۹۶: ۱۹۵-۱۹۴) هرگاه این کنش مطابق با قانون و شریعت باشد، قاعده عرفی، صحیح و در غیر این صورت، فاسد خواهد بود. (حکیم، ۱۴۱۸: ۴۰۷/۱)

مسیر تحقق و ایجاد عرف در حوزه اوقاف نیز از همین قاعده پیروی می‌کند؛ فرایند اوقاف در شهرستان میبد طی سالیان متمادی به‌گونه‌ای تکرار شده که گاه سبب ایجاد رویه‌های نادرستی شده و آثاری نظیر عدم همراهی کامل عرف با اداره اوقاف و بروز دیدگاه‌های نادرست عرف در باب اوقاف را به‌دنبال داشته است و مسیر ثبت و بهره‌برداری از موقوفات را تغییر داده، فرایند آن را با آسیب مواجه نموده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که آسیب‌های وارده از ناحیه عرف در میبد، بیشترین سهم را در بروز چالش‌های موقوفات دارد.

به طور مسلم، لازمه اثربخشی اقدامات اداره اوقاف، تعامل سازنده عرف با این نهاد است؛ چه آنکه عدم همراهی با تصمیمات این سازمان، کاهش سرعت اجرایی اقدامات آن را به‌دنبال دارد و گاه سبب ایجاد بدبینی نسبت به اداره اوقاف می‌شود. برای نمونه، عرف با هر تغییری، نظیر حذف پذیره در ازای افزایش اجاره‌بها سرتیز دارد.

معضل دیگر، نبود درک صحیح عرف میبد در خصوص تشریفات وقف و الفاظ مرتبط با وقف است و ایشان مطابق با آنچه در ذهن خویش تصور نموده‌اند، بر الفاظ معنی بخشیده‌اند.

مطابق بررسی‌های نگارندگان، مهم‌ترین دلیل این معضل، عدم آگاهی و نداشتن دانش کافی نسبت به وقف از سوی عموم است و معمول این است که مقابله با چنین





گمان‌هایی معمولاً با اعتراض‌های گسترده مواجه می‌گردد. برای نمونه، دیدگاه شایع در شهرستان میبد، این است که چون مال، وقف شده، باید به صورت رایگان از آن منتفع شد و اخذ اجاره‌بها و پذیره از مستأجرین، ناموجه است، اما دلیل این تصور نادرست، عام‌المنفعه بودن وقف در دیدگاه عامه مردم است.

- وقف، عام‌المنفعه برای موقوف‌علیهم است، نه برای مستأجرین.

عقل سلیم هم حکم می‌کند هنگامی که واقعی مالی را وقف می‌نماید، انگیزه‌اش این است که گروه معینی از مردم از آن بهره‌مند گردند، نه آنکه مستأجر در قبال استفاده، بهایی را پرداخت ننماید. افزون بر این، عرف میبد با اقدام به واگذاری‌های عرفی غیرقانونی، حیات موقوفات را به شدت در وضعیت مخاطره‌آمیزی قرار داده است که این واگذاری‌ها را می‌توان به‌طور کلی، در سه دسته خلاصه کرد:

۱. مستأجر به دلیل فعالیتی که روی موقوفه انجام داده، خود را دارای حقی موسوم به «حق دسترنجی» می‌داند و آن را به شخص دیگری که می‌خواهد موقوفه را اجاره نماید، می‌فروشد، سپس برای واگذاری و انتقال موقوفه همراه با متقاضی به اداره اوقاف مراجعه می‌نماید.

۲. مستأجر بدون آنکه حقی تحت عنوان دسترنجی داشته باشد، موقوفه را مستقلاً به شخص دیگری اجاره می‌دهد. در این صورت، چون چنین اختیاری نداشته، اداره اوقاف می‌تواند از طریق اقامه دعوا در مراجع قانونی، خلع ید شخص جدید را خواستار شود.

۳. شخصی رابطه استیجاری با موقوفه داشته، اما این قرارداد منقضی شده و پس از پایان مهلت اجاره، قراردادی مابین طرفین، منعقد یا تمدید نشده و اکنون هیچ رابطه استیجاری وجود ندارد، ولی شخص با این تصور که در سابق، رابطه استیجاری با موقوفه داشته، درصدد اجاره آن به دیگری برمی‌آید. اداره اوقاف در صورت اطلاع از چنین وضعیتی، حسب‌مورد، از دادگاه تقاضای تخلیه یا خلع ید نموده یا با متصرف جدید، قرارداد اجاره منعقد می‌کند.



اداره اوقاف میباید، مراجعه به دادگاه را به‌عنوان راهکار عملی خود برگزیده، زیرا اگر اداره اوقاف راهکار نخستین را پیش گیرد، اولاً، مجدداً باید مستأجری برای موقوفه بیابد که چنین امری به‌دلیل تأکید قانون بر مزایده، زمان‌بر است و ثانیاً باید برای همه موارد مشابه چنین اقدامی را در پیش بگیرد که تعداد موارد مشابه، بسیار زیاد است و رسیدگی به چنین مواردی به‌سبب زمان‌بر بودن فرایند رسیدگی عملاً میسر نیست؛ علاوه بر این، تالی فاسد پیش‌گرفتن چنین رویه‌ای، بدبینی و اعتراض نسبت به اداره اوقاف است.

حالت نخست وضعیت آشفته‌تری را پدید آورده، خسران حداکثری را برای موقوفات به همراه دارد که مهم‌ترین اثر عملی‌اش، تکوین وهمی حق دسترنجی عرفی است و می‌توان از آن، به‌عنوان شاخص‌ترین آسیب فرایند موقوفات در شهرستان میباید یاد کرد. سبب چنین پدیده‌ای که پیشینه فقهی یا قانونی ندارد، گمان‌های نادرست و کج‌فهمی عرف از مفهوم «حق زارعانه» ای است که مقنن در مقررات بدان اشاره کرده است و در ادامه، مفهوم، منشأ ایجاد، رویه اخذ و میزان آن و نحوه برخورد اداره اوقاف با چنین مفهوم خودساخته‌ای مورد بررسی قرار می‌گیرد.

پیش از این، مفهوم «حق دسترنجی رعیتی» مورد بررسی قرار گرفت. این ماهیت دارای شرایطی است که هیچ‌کدام از این شرایط، در زارعان میباید محرز نیست، به‌نحوی که در حال حاضر، اصلاً زارعی که نسبت به این حق قانونی، ذی‌حق باشد، در این شهرستان وجود ندارد، ولی عرف زارعان، در طول چهار دهه اخیر، مفهومی واهی را در قالبی جدید و با همان لفظ «حق دسترنجی» وضع نموده است که براساس آن، کشاورزی را که صرفاً در گذشته، رابطه استیجاری با موقوفه داشته و با رنج و محنت برای مدت‌زمانی حتی کوتاه روی زمین زراعت کرده، در زمان واگذاری زمین به مالک، مستحق مبلغی به‌عنوان حق دسترنجی می‌دانند و با اتکا بر این تصور موهوم، این حق را به متقاضیان اجاره موقوفه می‌فروشند.

- اصلاً زارعی که قانون، وی را به‌عنوان زارع دارای حق دسترنجی بشناسد، وجود ندارد.

نکته قابل‌تأمل این است که اشخاص مدعی حق دسترنجی عرفی، وجود این حق را بر زمینی متصورند که بایر است و اصلاً قابلیت کشت ندارد.





چنین تصویری، تعارضی آشکار با مقصود مقنن دارد؛ شارع مقدس و به تبع آن، مقنن برای قدردانی از زحمات زارع مستأجری که نتیجه آن، احیا و مرغوبیت زمین بوده، چنین حقی را برای وی در نظر گرفته و حال آنکه اگر بتوان تعریف خودساخته عرفی را در فرضی جاری دانست که زمین مزروعی، دایر است، می‌توان پرداخت مبلغی معمول، برای احیا و زحمتی که زارع متحمل شده را قابل توجیه دانست؛ هرچند که وی، زارع صاحب نسق قانونی شناخته نمی‌شود، البته صرفاً از باب زحمت احیای زمین، نه از باب حق دسترنجی رعیتی.

رویه دادگاه‌ها نیز در برخورد با این موضوع، متفاوت است، به شکلی که برخی قضات، عرف را محترم می‌دانند و نظر بر این دارند که برای قدردانی از زارع، پرداخت مبلغ مرسوم که عرفاً از یک پنجم یا یک ششم قیمت ملک تجاوز نکند، معقول است، اما برخی دیگر معتقدند پرداخت مبلغی برای زارعی که دارای حق دسترنجی رعیتی نیست، بلاوجه است.

اصولاً هر زمان که اراضی مزروعی موقوفه، اجاره داده می‌شود، با پایان مدت قرارداد که معمولاً یک سال است، مستأجر باید از موضوع عقد، رفع ید نماید تا پس از آن، متولی یا اداره اوقاف، مستأجری را برای آن موقوفه برگزیند که بنا به مصلحت‌اندیشی می‌تواند همان مستأجر پیشین یا جدید باشد. در این میان، آنچه حیاتی است تخلیه ید مستأجر است، هر چند مجدداً به عنوان یکی از طرفین عقد برگزیده شود.

در عرف میبد، از آنجا که سابقاً مدت زمان قراردادهای اجاره، سه یا پنج ساله بوده، به صورت سالانه، تخلیه‌ای صورت نمی‌گرفته و تنها قرارداد مذکور، طی سال‌های متمادی تمدید می‌شده است. همین عدم تخلیه و طولانی‌بودن زمان رابطه استیجاری در پس ذهن متصرفان، این تصور را نهادینه کرده که خود را مالک، محسوب و احساس مالکیت داشته باشند، غافل از آنکه مال تحت تصرف آن‌ها موقوفه است و آن‌ها مستأجری بیش نیستند.



در باب مبلغ حق دسترنجی عرفی، رویه بدین شکل است که نسلی در دیرین، زمین موقوفه‌ای را اجاره نموده و پس از آن، عقد مذکور، به صورت مستمر، تمدید و موقوفه از نسلی به نسل دیگر منتقل شده است. اکنون نسل حاضر، قصد واگذاری دارد و به اشتباه، چنین واگذاری به «فروش» تعبیر شده است، لذا در ازای این واگذاری، متقاضی حق دسترنجی می‌شود و از مستأجر جدید مبلغی معادل آنچه اوقاف از مستأجران تحت عنوان قانونی «پذیره» اخذ می‌نماید و دست‌کم به میزان ۳۰ درصد ارزش واقعی ملک است، مطالبه می‌کند. حتی برخی پا را فراتر از میزان «پذیره» نهاده، مبلغ بیشتری معادل نصف پذیره را مطالبه می‌کنند.

- بدون هیچ دلیلی، بهای حق خودشان را معادل یک‌سوم ارزش واقعی ملک می‌دانند.

- عده‌ای خود را مستحق نصف ارزش واقعی ملک می‌دانند که اگر کمتر باشد، فکر می‌کنند حقی از آنان تزییع شده است.

با وجود این، پس از آنکه معامله مذکور بر روی چنین حقی صورت پذیرفت، پرداخت‌کنندگان حق دسترنجی عرفی، برای انعقاد عقد اجاره، به اداره اوقاف مراجعه می‌نمایند که با تقاضای اوقاف جهت پرداخت پذیره مواجه می‌شوند. اینجاست که افراد، اخذ پذیره را غیرعادلانه و غیرقانونی می‌دانند، زیرا با احتساب ۳۰ درصد ارزش واقعی ملک برای حق دسترنجی عرفی و ۳۵ درصد ارزش ملک به‌عنوان «پذیره» که در میبد اجرا می‌شود، شخص جمعاً ۶۵ درصد ارزش واقعی ملک را پرداخته و همین فزونی ۳۵ درصد به ۶۵ درصد، دریافت پذیره را ناعادلانه جلوه می‌دهد.

باید دانست مقنن، حق دسترنجی رعیتی را در موضع مشخص و محدودی از قانون در نظر گرفته، اما اولاً چنین حقی هیچ‌گاه به‌میزانی که در عمل اجرا می‌شود، نیست و ثانیاً ثبوت آن، حق قانونی برای هیچ‌کدام از زارعان میبد محرز نیست. با این وصف، هرگونه پرداختی برای داراشدن چنین حقی نزد قانون و اداره اوقاف میبد، فاقد مبناست و این نهاد، پرداخت مزبور را ناصواب می‌داند و با عنایت به تعدد مصادیق و تعدد ایادی انتقال در این مصادیق، رویه متفاوتی را اتخاذ کرده است که در دو قسمت مجزا، به شرح ذیل مورد بررسی قرار می‌گیرد:



### أ) بیع حق دسترنجی توأم با انتقال به ایادی متعدد

اگر اداره اوقاف با متصرف جدید موقوفه مواجه شود، پیگیر ایادی ماقبل می‌شود و خواستار ارائه قراردادی می‌شود که آنان میان خود منعقد نموده‌اند تا بتوان از این طریق، نحوه گردش و ایادی را تشخیص داد و هم اینکه از سوءاستفاده اشخاص جلوگیری نمود. برای نمونه، در بخش «بفروئیه» شهرستان میبد، بعضی بنگاه‌داران و دلالان برای ایجاد تورم و افزایش قیمت ملک، اقدام به معامله حق دسترنجی عرفی و انتقال به ایادی متعدد می‌نمودند و در نتیجه، ارزش و اجاره‌بهای املاک طلق، فزونی قابل توجهی یافت؛ چه اینکه پرداخت حق دسترنجی عرفی، به خلاف خرید املاک طلق، در جایی ثبت نمی‌شود. البته اداره اوقاف میباید با جمع‌آوری سلسله ایادی از موقوفه، عملاً از چنین سوءاستفاده‌هایی جلوگیری به عمل آورد. لذا پس از تقاضای قرارداد، اداره مزبور با مستأجر قبلی تسویه نموده، با متصرف فعلی، قرارداد اجاره منعقد می‌نماید.

### ب) بیع حق دسترنجی و عدم انتقال به ایادی متعدد

اداره اوقاف محق است علیه مستأجر جدید، دادخواستی مطرح و وی را خلع ید نماید، اما از اعمال این حق، صرف نظر نموده، طریق دیگری را در پیش می‌گیرد، بدین گونه که مستأجر پس از کارسازی «حق دسترنجی عرفی»، برای اجاره همان زمین مزروعی باید درصدد انعقاد عقد اجاره با اداره اوقاف برآید. در صورتی که مستأجر قصد استفاده با همان کاربری را داشته باشد، مبلغی مازاد بر اجاره‌بهای زمین مزروعی از وی اخذ نمی‌شود، اما اگر بخواهد پس از اجاره، کاربری را متحول سازد، باید مطابق ماده (۱) «آیین‌نامه وصول پذیره»، «پذیره» را پرداخت نماید.

اینجاست که آسیب جدید بروز می‌یابد، زیرا مستأجر باید برای اجاره موقوفه، علاوه بر پرداخت «پذیره» و «اجاره به حق»، مبلغی ناعادلانه معادل پذیره یا بیشتر، به صاحب «حق دسترنجی عرفی» پرداخت نماید که مجموع پرداختی‌های شخص، برابر با خرید یک ملک طلق است. در نهایت، همین حق دسترنجی ناصحیح، منجر به نارضایتی، عموم به استفاده از موقوفات و اجاره آن‌ها می‌شود.



برای برون‌رفت از معضل «حق دسترنجی عرفی» و آسیب‌های ناشی از آن، این راهکارها پیشنهاد می‌شود:

۱. اهتمام عرف شهرستان در باب قوانین و اصطلاحات وقفی و تفکیک موضوعات متفاوت از یکدیگر؛

۲. اطلاع‌رسانی عمومی مسئولین قضایی کشور (و نه اداره اوقاف شهرستان) مبنی بر شرعی و قانونی نبودن حق دسترنجی عرفی؛

۳. نقش تأثیرگذار اداره اوقاف برای زدودن تصورات موهوم و کسب دانش لازم از سوی مردم.

### ۳. آسیب‌های ناشی از سوءعملکرد سازمانی

یکی از آسیب‌های موقوفات، نبود منابع انسانی لازم یا عدم کفایت نیروی انسانی متخصص در ادارات وقف است که تالی فاسد آن در ایفای وظایفی، نظیر تولیت، نظارت و آگاهی‌رسانی به عموم نمایان می‌گردد؛ معضل بغرنجی که ادارات مستقر در استان یزد و شهرستان‌های تابعه با آن روبه‌رو است و تکالیف دیگر، نظیر نظارت، اجاره موقوفات، وصول مطالبات، برگزاری مزایده و غیره را تحت‌تأثیر قرار داده است.

- تعداد پرسنل ما محدود است و بیش از ده هزار موقوفه در استان وجود دارد؛ البته مشکل کمبود نیروی انسانی فقط برای این استان نیست و سازمان اوقاف کشور با کمبود نیروی انسانی مواجه است.

از جمله مسائل بغرنج ذیل سوءعملکرد سازمانی، برگزاری مزایده است؛ مطابق ماده (۱۱) «آیین‌نامه اجرایی قانون سازمان حج و اوقاف و امور خیریه»، یکی از راه‌های چاره‌ساز برای رفع دغدغه درآمدزایی و رعایت مصلحت موقوفه، عقد اجاره است که قانونگذار برای چنین اقدامی رعایت تشریفات «مزایده» را با قیمت پایه حداقل اجاره‌بها لازم می‌داند. دلیل اطاله فرایند مزایده در میباید این است که اداره اوقاف با کمبود نیروی انسانی روبه‌روست و انجام تمامی امور با وجود اولویت‌های تعیینی، اجازه نمی‌دهد تا آنان به رسیدگی فرایند مزایده در اولین فرصت بپردازند.



از سوی دیگر، مطابق ماده (۱) «قانون سازمان حج و اوقاف و امور خیریه»، نظارت مستمر بر امور متولیان از طریق سامانه جامع موقوفات و بقاع متبرکه که سامانه‌ای به‌روز و برخط است، صورت می‌پذیرد و توسط بخش بازرسی سازمان اوقاف در تهران انجام می‌شود تا اقدامات اداره اوقاف در استان‌ها و شهرستان‌ها را زیر نظر گرفته، رصد نماید.

در خصوص «موقوفات غیرمتصرفی»، وضعیت به‌گونه دیگری است، زیرا متولیان این موقوفات ترجیح می‌دهند تا قراردادها و سایر امور را به‌صورت دستی ثبت نمایند. ارائه صورت‌حساب درآمد و هزینه موقوفات نیز که به‌استناد ماده (۲۵۲) آیین‌نامه اجرایی قانون سازمان حج و اوقاف و امور خیریه (مصوب ۱۳۶۵) از وظایف متولیان است، در پایان هر سال به اداره اوقاف داده شده که با پرداخت حق‌النظاره، تأییدیه‌ای اخذ نمایند. در این موارد، در چند سال اخیر، از این مهم، سر باز زده شده و اداره اوقاف گاه به‌دلیل کمبود نیروی انسانی، قادر به نظارت و رسیدگی کامل بر این سوءفعالیت‌ها نیست.

- چند سالی است که متولیان نمی‌آیند مفاصاحساب ارائه دهند و ما نیز به علت کمبود نیروی انسانی نمی‌توانیم آن را کامل پیگیری کنیم.

مسئله مهم دیگر در این باره، این است که اداره اوقاف میباید، به خلاف دیگر شهرها، در جایگاه متولی، «حق تملک احداث اعیانی» را به وفور اعطا می‌نماید.

- در شهرستان، حق تملک احداث اعیان را علی‌رغم مخالفت سازمان اوقاف، برای قریب به ۹۹ درصد موقوفات واگذار می‌کنیم.

در این میان، بعضی از واگذاری‌های اعیان، در قالب‌هایی صورت می‌گیرد که اداره اوقاف شهرستان با هم‌اندیشی سازمان اوقاف کل کشور، طراحی نموده و بعضی از آن‌ها در قانون پیش‌بینی نشده است.

در مجموع می‌توان روش‌های واگذاری را در گروه‌های زیر جستجو کرد:



۱. اخذ «پذیره» مطابق با همان رویه‌ای که در ماده (۱) آیین‌نامه وصول پذیره<sup>۱</sup> آمده است.

۲. اعطای مجوز احداث اعیان بدون صدور سند مالکیت اعیانی که راهکاری برای افراد بی‌بضاعتی است که قادر به پرداخت پذیره نیستند؛ بدین طریق که اداره اوقاف به آنان مجوز احداث اعیانی را اعطا می‌نماید، ولی صدور مجوز را تا زمان انتقال قهری یا ارادی و پرداخت پذیره به تأخیر می‌اندازد.

۳. انعقاد قرارداد اجاره زمین بدون اخذ پذیره که در این حالت، از آنجا که اداره اوقاف از مستأجران پذیره‌ای دریافت نمی‌کند، به جای انعقاد قرارداد اجاره عرصه مسکونی یا تجاری با آن‌ها، قرارداد اجاره زمین مسکونی یا تجاری منعقد می‌نماید. البته مستأجر می‌تواند احداث اعیانی هم داشته باشد و مادامی که ساختمان استوار است، از آن بهره‌جوید و صرفاً اجاره‌بها پرداخت نماید. مستأجری که قصد دارد از این شیوه استفاده کند، حق هیچ‌گونه انتقال و احداث مجددی ندارد و تنها می‌تواند در اعیان و ساختمانی که برای بار نخست احداث نموده، ساکن شود، لذا به هر دلیل، در اعیان، تخریبی بروز یابد، سالب حق انتفاع مستأجر خواهد بود.

همان‌طور که پیش از این بیان شد، یکی از راه‌های درآمدزایی از موقوفات، استفاده از عقد اجاره است، زیرا هم سبب حفظ عین و هم سبب حصول درآمد می‌شود و می‌توان از طریق آن، نیت واقف را برآورده نمود. (چرخ، ۱۳۹۶: ۱۲۰؛ حاتمی و شفق، ۱۳۸۰: ۱۴۳)

سازمان اوقاف که بنا به ماده (۱) قانون حج و اوقاف و امور خیریه، به‌عنوان یکی از متولیان شناخته می‌شود، شیوه غالب اداره موقوفات را نیز «اجاره» قرار داده است.

۱. ماده ۱: در مواردی که زمین بلامعارض وقفی ابتدائاً با اعطای حق تملک اعیان جهت احداث واحد مسکونی و صنعتی دارای موافقت اصولی به اجاره واگذار می‌شود، ۳۰٪ قیمت عادلانه روز زمین طبق نظر کارشناس دادگستری و یا خبره محلی به هنگام تنظیم سند اجاره، به‌عنوان پذیره ابتدایی، علاوه بر مال‌الاجاره عادلانه روز از متقاضی اعم از شخص حقیقی یا حقوقی دریافت خواهد شد. بدیهی است نحوه استفاده از مورد اجاره باید در سند اجاره قید گردد.



اگر به دلیلی در مدت زمان و اجاره بها و... قصور و اهمالی صورت گیرد، موقوفات در خطر جدی قرار می‌گیرند. برای نمونه، مدت زمان قراردادهای اجاره اوقاف با مستأجران، سه‌ساله است و پس از آن، این مدت تمدید می‌گردد تا اداره یادشده قادر باشد از این طریق بر وضعیت اعیان نظارت داشته باشد و مستأجران، کاربری تعیین شده را دگرگون نسازند. بدین معنا که اگر حق تملک احداث اعیانی در قبال اخذ پذیره به مستأجر اعطا شود، نمی‌تواند آن را به کاربری تجاری تغییر دهد؛ نظارت بر این عمل، از طریق تمدید همان مدت زمان عقد اجاره میسر است.

معضل دیگری که می‌توان آن را از جمله آسیب‌های ناشی از سوءعملکرد سازمانی دانست، میزان اجاره‌بهای موقوفات میبد است که با وجود به‌روزرسانی، در سطح پایینی قرار دارد، زیرا اولاً به‌روزرسانی صورت گرفته، مطابق با تورم حاکم بر اقتصاد کشور نیست و ثانیاً اداره اوقاف الزاماً در همه عرصه و اعیان موقوفات، توأمان مالک نیست و با اعطای وافر حق تملک احداث اعیانی، بخشی از حقوق موقوفه را واگذار کرده و بخش دیگر را برای خود محفوظ نگه داشته است. در حالت عادی، اصل، زمین است و هرچه زاییده می‌شود، به تبع آن، ولی در موقوفات، اصل بر اعیان است و زمین فرع. مالکیت شش دانگ که از آن صاحب اعیان است و اداره اوقاف تنها مالکیت عرصه را داراست و در ازای آن، اجاره‌بهای ناچیز از مستأجر می‌ستانند.

اداره اوقاف برای رسیدن به مقصود (دریافت اجاره‌بهای متناسب)، افزایش پلکانی اجاره بها را در دستور کار خود قرار داده که علت آن، سطح نگرش نزولی جامعه نسبت به موقوفات بوده و اداره اوقاف به درستی یا به اشتباه، در پایین بودن و ماندن اجاره بها تأثیرگذار بوده است، زیرا وی برای رعایت حال مستأجران و پرهیز از بی‌توجهی جامعه نسبت به موقوفات، درصدد افزایش جهشی اجاره بها برنیامده است.

- منظور ما از به‌روزرسانی، نزدیک شدن به چشم‌انداز خودمان است که برای رسیدن به مقدار موردنظر، به‌صورت پلکانی و مرتبه‌ای اجاره بها را زیاد می‌کنیم.

در جهت رفع این معضل و افزایش متناسب اجاره بها پیشنهاد می‌گردد که در ازای اعطای حق تملک احداث اعیانی، مبلغی تحت عنوان پذیره از متقاضیان اخذ



نگردد، ولی اجاره‌بهای دریافتی از مستأجران به اجاره‌بهای واقعی تبدیل شود؛ حتی می‌توان اجاره‌بها را اندکی بالاتر از آنچه اجاره‌بهای واقعی تعیین کرد، زیرا مستأجر هیچ هزینه‌ای برای عرصه پرداخت نکرده است.

- به نظر ما می‌توان پذیره نگرفت و اجاره‌بهایی بیشتر از اجاره‌بهای املاک طلق گرفت.

در بررسی آثار و بازخورد عرف از چنین طرحی باید گفت محتمل است که این طرح، مورد پذیرش عرف قرار نگیرد، زیرا مستأجران مادامی که مستأجرند، باید اجاره‌بهای واقعی را پرداخت نمایند و این در حالی است که اکنون با پرداخت پذیره‌ای یک‌باره با اجاره‌ای ناچیز، موقوفه را اجاره می‌نمایند که آن را هم می‌توان به صورت اقساطی پرداخت نمود، لذا وجود چنین شرایطی، وضعیتی ایده‌آل را برای مستأجران فراهم می‌سازد؛ به علاوه، طرح پیشنهادی در نقل و انتقالات اعیانی نیز اخلال ایجاد می‌کند، زیرا هنگامی که مستأجر، اعیانی را احداث نمود، مالک مستحدثات می‌شود و می‌تواند آن را موضوع عقد بیع قرار دهد. در این صورت، خریدار علاوه بر پرداخت قیمت اعیانی باید اجاره‌بهای واقعی را نیز پرداخت نماید. جملگی عوامل ذکر شده، دلیل دافعه عموم در استفاده از موقوفات می‌باشند.

تدبیری که می‌توان اندیشید، این است که چنانچه اداره اوقاف، حق تملک احداث اعیانی را واگذار نماید و به تبع آن، پذیره‌ای دریافت نکند، می‌تواند اجاره‌بهای بالاتری را همانند آنچه در املاک طلق تعیین می‌شود، از مستأجران بستاند، اما مشکلی که از پی عدم گرفتن پذیره حاصل می‌شود، تنشی است که میان عرف و اداره اوقاف ایجاد می‌شود، لذا برای جلوگیری از بروز این پدیده، حق مورد بحث واگذار می‌شود تا با پذیره دریافتی، بتوان اقدام به سرمایه‌گذاری کرد و حق تضییع شده را جبران نمود.

راه دیگر آن است که اداره اوقاف در قبال عدم دریافت پذیره، با مستأجران، عقد اجاره زمین مسکونی یا تجاری منعقد کند و تا زمان برقراری اعیان، اختیار انتفاع دهد. البته اگر ساختمان پس از چند سال طولانی تخریب شود، در این حالت، همانند صور قبل، اختیاراتی نظیر حق درخواست تخلیه و غیره برای اداره اوقاف





افزوده نشده است و ازدیاد ناچیز اجاره بها تنها مزیتی است که با اجرای چنین حالتی حاصل می شود.

- اگر مطابق با حالتی که بیان شد، عمل نماییم، تغییر آن چنانی ایجاد نمی شود، مثلاً اگر در فرض اخذ پذیره، اجاره بهای سالیانه ۵۰۰ هزار تومان باشد، در صورت اجرای این تغییر، اجاره بها به میزان ۱ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان افزایش می یابد.

لذا وجود پذیره، بهتر از فقدان آن است و به توسعه موقوفات رونق می بخشد؛ تا زمانی که پذیره از مستأجر اخذ می شود، در مقابل، حق تملک احداث اعیانی به اشخاص واگذار می گردد و تغییر کاربری برای موقوفه صورت می پذیرد. چنین تغییری علاوه بر پدیدآوردن ارزش افزوده، نرخ اجاره بها را نیز افزایش می دهد، به عنوان مثال، اگر زمین مزروعی، اجاره داده شود، یقیناً اجاره زمین مزروعی از مستأجر اخذ می شود، اما اگر پذیره همین زمین، اخذ و حق تملک واگذار شود، سبب می شود که کاربری همان زمین، از مزروعی به مسکونی تغییر یابد و توأمان با این تغییر کاربری، اجاره بها<sup>۱</sup> نیز تغییر می یابد.

مضاف بر این، از آنجا که اداره اوقاف، بخشی از حقوق زمین زراعی بدون حق را به دیگری واگذار نموده و یک شریک مادام العمر برای موقوفه در نظر گرفته است، در ازای سلب حق صورت گرفته، اخذ مبلغی تحت عنوان پذیره، به نظر لازم می آید تا جبرانی از این طریق صورت گیرد.

- پذیره را می گیریم تا اعطای حق تملک احداث اعیانی را با سرمایه گذاری برای موقوفات جبران کنیم.

لیکن با تأمل می توان تعارض این رویه را با مورد مصرف پذیره دید، زیرا با آنچه مقنن در قانون مقرر نموده، در تعارض است. دلیل آن این است که با استناد به ماده (۱۳) قانون سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و ماده (۱۰) «آیین نامه وصول پذیره»، وجوهی که از محل پذیره و غیره به دست می آید، جزو همان عایدی موقوفه محسوب می گردد و بایستی در راستای اجرای نیات واقف هزینه شود. پس مطابق

۱. اجاره بها مطابق با نحوه بهره برداری مستأجر (اجاره بهای مسکونی) که بیشتر از اجاره بهای مزروعی است، دریافت می شود.

آنچه بیان شد، مأوای مصرف‌پذیره در وهله نخست باید در راستای اجرای نیت واقف باشد و اگر مبلغ معتناهی پس از وضع مخارج اساسی و اجرای نیت باقی ماند، می‌توان اقدامات ذکرشده در ماده (۱۰) آیین‌نامه یادشده را عملی کرد. رویه اداره اوقاف در نخستین اقدام، سرمایه‌گذاری برای همان موقوفه است؛ همانند خرید زمینی برای موقوفه، احداث اعیانی بر روی زمینی برای موقوفه و مواردی از این قبیل.

- هیچ مقداری از پذیره در راستای نیت واقف هزینه نمی‌شود و تمامی پذیرهی دریافتی از مستأجرین در راستای توسعه موقوفه صرف می‌شود.

درخصوص میزان پذیره دریافتی هم باید دانست مطابق ماده (۱) آیین‌نامه مذکور باید حداقل ۳۰ درصد قیمت عادلانه روز زمین باشد که عرف هر منطقه، نقش بسزایی در تغییر درصد مذکور ایفا می‌کند. این میزان در استان‌هایی نظیر تهران، اصفهان، فارس و کرمان، گاهی تا ۷۰ الی ۸۰ درصد قیمت عادلانه است و در استان یزد، در راستای اعطای «حق تملک احداث اعیانی»، نیز ۷۰ درصد تعیین شده بود، اما در شهرستان میبد براساس عرف و دیگر شرایط موجود و در نتیجه مذاکرات کارشناسان و خبرگان اداره اوقاف این شهرستان با مسئولان سازمان اوقاف کل کشور، به ۳۵ درصد تقلیل یافت.

به نظر نگارندگان، با توجه به مطالعات و بررسی‌های میدانی صورت‌گرفته، با چنین اقدامی، نخستین گام آسیب‌آفرین از دریچه «پذیره» علیه موقوفات برداشته شد، زیرا با وجود آنکه باید درصد معین شده با توجه به هر شهرستانی در استان و هر منطقه‌ای از آن، متغیر بوده، هر سال به‌روز شود، اما درصد تعیینی در شهرستان میبد سالیانی است که لایتغیر مانده و درواقع، نزولی بودن این مقدار در عمل (با توجه به نرخ تورم سالیانه) اتخاذ تصمیم جهت سرمایه‌گذاری را با دشواری روبرو می‌سازد.

روال اتخاذی اداره اوقاف در چنین فروضی، تصمیم‌گیری به تناسب سرمایه موقوفه است. از این قرار، هرگاه کمیت مبلغ پذیره درحدی باشد که مکفی خرید زمین و اعیان نباشد، با همان مقدار، اقدام به احداث اعیان می‌شود و چنانچه به‌قدری نازل باشد که نتوان چنین اقدامی انجام داد، به ناچار باید شریکی را جست که شریک



پذیره موقوفه دیگری است. حال اداره اوقاف با از کنار هم قراردادن هر دو پذیره، به ساخت اعیان برای آن دو اقدام می‌نماید که از طریق اجاره‌دادن اعیانی و اخذ اجاره‌بهای به‌روز و مناسب، بسان اجاره‌بهای املاک طلق، منفعت را برای موقوفات به ارمغان می‌آورد.

نقص سیستم اطلاع‌رسانی نیز آسیب‌زا است. برای نمونه، هرگاه از اجرای نیت واقفین سخنی به میان نیاید، سبب دل‌زدگی افراد، ایجاد فاصله با وقف و واگرایی تمایل سایر افراد در وقف خواهد شد، بنابراین برای ترغیب افراد یک جامعه به موقوفات و کاستن از آسیب‌های آن، اداره اوقاف بایستی به‌عنوان یک مدیر نهاد وقف در جامعه، اطلاع‌رسانی شایسته‌ای را در سه قسم بازگ کردن نیازهای هر عصر، تبیین و تشریح بسیاری از قوانین اوقافی و اعلان نیت اجرا شده را به انجام رساند.

سازمان اوقاف برای نیل به این غایت، بخشنامه‌هایی را به ادارات خویش در استان‌ها ارسال می‌نماید تا از این طریق، مسئولان و افراد مرتبط، وقف را به‌سمت نیازهای روز جامعه سوق دهند. بدین‌سان به افرادی که با مراجعه‌ی حضوری خود به سازمان، قصد وقف مالی دارند، توضیحاتی ارائه می‌شود تا به‌درستی و با آشنایی کامل، این اقدام صورت گیرد.

- مرتباً در بخشنامه‌های ارسالی از سوی سازمان اوقاف توصیه می‌شود که وقف به سمت نیازهای روز جامعه هدایت شود.

اقدامات فوق برای دستیابی به یک نظام اطلاع‌رسانی نیکو لازم است، اما کافی نیست، زیرا عمل به این بخشنامه‌ها، حتی با فرض آنکه به صورت مستمر از سوی سازمان اوقاف برای ادارات ابلاغ شود، اجرای آن‌ها در سایه کمبود نیروی انسانی، امری ناشدنی یا دست‌کم دشوار است؛ مضافاً آنکه اطلاع‌رسانی در سطح شهر، زیاد رخ نمی‌دهد و در مراجعه حضوری خلاصه می‌شود. بنابراین نباید با چنین وضعیتی، انتظار راهنمایی و اطلاع‌رسانی نیکو داشت؛ هرچند همین میزان هم تحت تأثیر سه متغیر سن، اعتقادات و سطح تحصیلات افراد قرار می‌گیرد و بازخورد آن به حداقل می‌رسد.

... مثلاً برخی افراد مسن مذهبی با تحصیلات پایین گمان می‌کنند که هرگاه نیاز روز جامعه را در نظر داشته باشند و وقف مذهبی نمایند، ثواب اخروی کمتری نصیبشان می‌شود.

بنابراین اثربخشی درچنین مواردی، بسیار کم و اقناع آنان، امری غامض است. این معضل دیگری است که باید برای آن چاره‌ای اندیشید. برای نمونه، باید از افزایش نیروی انسانی یا تبلیغات صدا و سیما که یکی از رسالت‌های آن، ترویج فرهنگ وقف در جامعه است، مدد جست و بدین طریق، سطح اطلاع‌رسانی در همه ابعاد را بهبود بخشید. (اثنی‌عشران و دیگران، ۱۳۹۷: ۱۴۵) همان‌گونه که بسیاری از کشورها برای برون‌رفت و حل معضل‌های خطیر از تمامی ظرفیت‌های رسانه‌ای استفاده می‌نمایند. (جوکار، ۱۳۹۷: ۷۸)

#### ۴. آسیب‌های ناشی از عملکرد دولت

از آنجا که دولت باید در جایگاه حامی موقوفات عمل کند، عدم کارکرد صحیح او، مثلاً در فرض وجود نواقص قانونی، منبعی برای آسیب جلوه‌نمایی می‌کند.

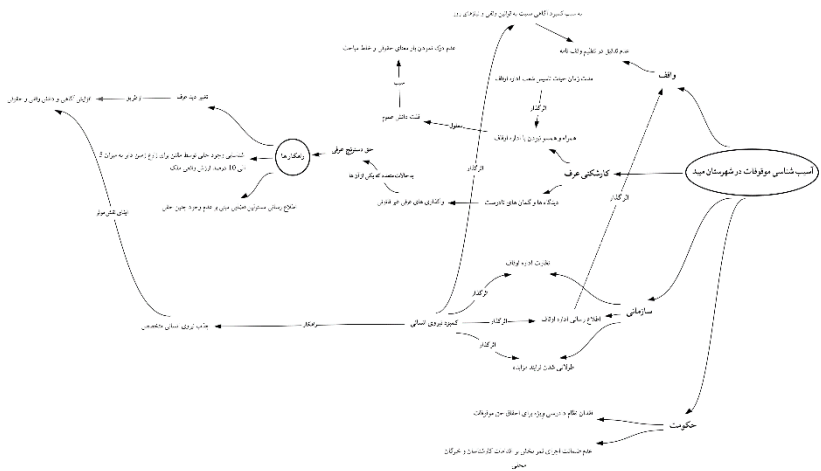
با توجه به اهمیت وقف در نظام حقوقی ایران، وجود یک سیستم تخصصی دادرسی ویژه برای رسیدگی به امور موقوفات جهت تعجیل به تعیین تکلیف مسائل حقوقی این نهاد، امری ضروری است و فقدان آن، به‌علت اطاله فرایند دادرسی در حالت معمول، سبب خسران موقوفات می‌شود، زیرا رسیدگی به دعاوی این حوزه، از قبیل تولیت، اثبات وقفیت، خلع ید و مهم‌تر از همه این‌ها، معضل حق دسترسی عرفی در میبد، مدت زمان مدیدی را می‌طلبد که رسیدگی به آن‌ها در جریان دادرسی‌های معمولی ممکن باشد. همچنین در برخی موارد، قوانین و مقررات دارای نواقصی است که مقنن باید دست‌کم طی سالیان اخیر، نسبت به اصلاح آن‌ها اقدام می‌نموده، اما درصدد اصلاح برنیامده است. برای نمونه، در تعیین میزان پذیره و اجاره‌بها با استناد به ماده (۱) آیین‌نامه وصول پذیره و مواد (۱۱) و (۱۳) آیین‌نامه اجرایی قانون سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، افرادی شامل کارشناس رسمی دادگستری یا خبره محلی، در این دست امور دخیل هستند و امر تعیین مظنه قیمت پذیره و اجاره‌بها که باید مطابق با میزان عادلانه‌ی روز تعیین شده باشد، به آن‌ها واگذار

شده، اما اعطای چنین اختیار یا تکلیفی بدون در نظر گرفتن ضمانت اجرای متناسب، مسیری را برای اعمال سلیقه اشخاص نامبرده گشوده می‌گذارد.

- این امکان وجود دارد که چنین اشخاصی در تعیین مبالغ پذیره و اجاره‌بها، بی‌منا عمل نمایند و بسته به نوع دیدگاهی که نسبت به موقوفات دارند، نرخ این موارد را اندک یا زیاد تعیین نمایند.

آسیب دیگر، نقص قانونی مندرج در ماده (۱۴) قانون سازمان حج و اوقاف و امور خیریه است که به موجب آن، نظارت بر متولیانی که خود واقف بوده‌اند، ضروری دانسته نشده و مقنن این چنین گمان کرده است که هر گاه شخصی مالی را وقف نمود و خویشتن را به عنوان متولی برگزید، امکان تعدی و تفریط از سوی او نسبت به منافع موقوفه‌علیهم در حداقل تصور است و نظارت بر وی، کاری عبث است.

در انتقاد به چنین مقرره‌ای باید بیان داشت، اگرچه واقف ایثارگر، معتقد به عالم اخروی به طریق خودساخته‌ای چشم از آن مال برداشته و برای استفاده عموم، عین آن را حبس و منافعش را تسبیل کرده است، لیکن در برخی موارد، با چنین اقدامی، تنها صفت «مالک» در او، بدل به نقش «متولی» شده و هیچ چیز دیگری تغییر نکرده است، لذا در این فرض هم، او تنها یک مسئول است که باید مورد نظارت قرار گیرد و بسان دیگر متولیان جوابگوی اقدامات خویش باشد. (کریمی، بی تا: ۶۰)



مهم‌ترین معضلات موقوفات شهرستان میبد. (منبع: دستاوردهای پژوهش)

## نتیجه:

در این پژوهش سعی شد که آسیب‌های تضییع‌کننده موقوفات در شهرستان میبد شناسایی گردد. در رسم توضیحی (که در ادامه می‌آید)، شاخص‌ترین این معضلات و آسیب‌ها در این منطقه آمده است. اکثر قابل‌توجه این آسیب‌ها، منبث از دانش اندک کمی و کیفی عرف و واقفان است، زیرا ضعف در این حوزه، سبب عدم توانایی کافی عرف برای تجزیه و تحلیل مفاهیم از یکدیگر می‌گردد و در مواردی نظیر «حق دسترنجی عرفی»، خود را نشان می‌دهد که از قضا مهم‌ترین آسیب این نهاد در شهرستان میبد است. ریشه اصلی چنین آسیب‌هایی، ضعف در اطلاعات حقوقی و وقفی است که به شکل‌گیری پندارهای وهمی انجامیده است.

در راستای چاره‌جویی بنیادین این مشکل، راهکارهایی اندیشیده شده است؛ تلاش عرف شهرستان در درک مفهوم بسیاری از واژگان و اصطلاحات حقوقی و تفکیک آنان از الفاظ عامیانه، اطلاع‌رسانی گسترده مسئولان قضایی از مفهوم دقیق فقهی و قانونی حق دسترنجی رعیتی و تفاوت آن از آنچه به‌عنوان حق دسترنجی عرفی شناخته‌اند، تلاش مضاعف اداره اوقاف برای تقویت بنیان اطلاعات عمومی و علمی مردمان شهرستان که توأمان یاری‌دهنده مقصود راهکار نخست نیز است. نمونه‌ای از تدابیر راهگشا است، اما در خصوص راهکار اخیر از آنجا که اداره مستقر در شهرستان در زمینه نیروی انسانی، در مضیقه است، نمی‌توان کارایی بالایی را از وی انتظار داشت؛ علاوه بر این، چنین کمبودی، عملاً بسیاری از وظایف شاخص اداره اوقاف، از قبیل نظارت و اطلاع‌رسانی و برگزاری مزایده را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد و خود سببی برای آسیب‌های دیگر محسوب می‌گردد و تالی فاسد کمبود نیروی انسانی در اداره اوقاف دست‌کم در ضعف‌های اندیشه واقفان در وقف بر مصالح روز و مورد نیاز جامعه قابل‌نظاره است؛ همچنین است دل‌زدگی و کور نمودن انگیزه واقفان که بخش قابل‌توجهی از این موارد با تخصیص نیروی انسانی کارآمد برای ادارات اوقاف قابل‌رفع است.

برخی دیگر از آسیب‌ها ناشی از خلأ قانونی یا ضعف عملکرد دولت است؛ در بخش نظارتی یا دادرسی می‌توان با تغییراتی عملی در حوزه دادرسی گام‌های رفیعی



در رفع چالش‌های مرتبط برداشت. در زمینه تقنین نیز می‌توان راهکارهایی پیش‌بینی کرد، به‌عنوان مثال، اصلاح مقررات مربوط به دریافت «پذیره» و به‌روز نمودن میزان پذیره دریافتی و شناسایی قانونی حقی برای مستأجران در قالب حق دسترنجی با درنظر داشتن وجوه افتراق آن از حق زارعانه.

## منابع و مأخذ:

- اثنی‌عشران، مهدی، تقی‌پور، فائزه و رضا اسماعیلی (۱۳۹۷)، «شناسایی عوامل رسانه‌ای مؤثر بر ترویج فرهنگ وقف»، دین و سیاست فرهنگی، دوره ۵، ش ۱۱.
- ارزانیان، آرش (۱۳۹۷)، چالش‌های حقوقی ناظر به قوانین و مقررات حوزه وقف در نظام حقوقی ایران با مطالعه موردی موقوفه حاج محمدحسن غمخوار شهریار، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته حقوق خصوصی، دانشگاه شاهد.
- اسلامی‌پناه، علی (۱۳۹۶)، «نقش عرف به‌منزله منبع حقوق»، مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۴۷، ش ۲.
- بهادری‌چهرمی، علی و شعبانپور، رسول (۱۳۹۲)، «نقش عرف در قانونگذاری نظام اسلامی»، مطالعات حقوقی دولت اسلامی، س ۲، ش ۳.
- جبارگلباغی، سیدعلی (۱۳۸۰)، «عرف از دیدگاه امام خمینی علیه‌السلام»، نشریه فقه، دوره ۷، ش ۲۶-۲۵.
- جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۳)، ترمینولوژی حقوق، چ ۵، تهران: انتشارات گنج‌دانش.
- جوکار، عیسی (۱۳۹۷)، عوامل و راهکارهای پیشگیری از موقوفه‌خواری در استان فارس، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته حقوق جزا و جرم‌شناسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نورآباد ممسنی.
- چرخ‌چی، فاطمه (۱۳۹۶)، بررسی فقهی و حقوقی تنظیم سند اجاره موقوفات، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته فقه و مباحث حقوق اسلامی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.



- حاتمی، علی اصغر و شفقتی، ویدا (۱۳۸۰)، «اجاره مال موقوفه»، نشریه فقه و اصول، دوره ۳۳، ش ۱.
- حکیم، محمدتقی (۱۴۱۸)، *الأصول العامة للفقہ المقارن*. قم: مجمع جهانی اهل بیت علیهم‌السلام.
- رستم‌پور، آرمان، ذوالفقاری، مهدی و ابراهیم یاقوتی (۱۳۹۸)، «روزآمدسازی موارد مصرف عواید موقوفات در فقه، حقوق موضوعه و رویه قضایی ایران»، ماهنامه جامعه‌شناسی سیاسی ایران، دوره ۲، ش ۴.
- روحی‌برندق، کاووس، فصیح، منصوره و محمدامین کیخافرزانه (۱۳۹۵)، «تبارشناسی عرف در فقه امامیه و حقوق ایران»، فصلنامه مطالعات فقه و حقوق اسلامی، دوره ۸، ش ۱۵.
- سبحانی تبریزی، جعفر (۱۳۸۷)، *الموجز فی اصول الفقه*، قم: مؤسسه الإمام الصادق علیه‌السلام.
- کاشف‌الغطاء، شیخ أسعد (۱۴۱۹)، *العرف حقیقته و حجیته*، قم: الذخائر.
- کریمی، عماد (بی‌تا)، *آسیب‌شناسی وقف*، تهران: سازمان حج و اوقاف و امور خیریه.
- محقق داماد، سیدمصطفی (۱۳۷۲)، *مباحثی از اصول فقه*، ج ۷، قم: اندیشه‌های نو در علوم اسلامی.
- محمدی، محمود (۱۳۷۹)، *تحلیل نقش متقابل وقف و شهرسازی*، ج ۳۰، قم: وقف میراث جاویدان.
- مختاری، زهرا (۱۳۹۷)، *حق ریشه در املاک وقفی و آثار آن*، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته‌ی حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرودشت.
- ملک‌زاده، فهیمه و احمدلو، مونا (۱۳۹۱)، «جایگاه عرف در حقوق با رویکردی بر اندیشه‌های امام خمینی علیه‌السلام»، پژوهشنامه متین، دوره‌ی ۱۴، ش ۵۶.
- یاور، وحید، صادقی‌شاهدانی، مهدی و مجتبی نصراللهی‌نسب (۱۳۹۷)، «آسیب‌شناسی الگوی درآمدزایی موقوفات» (مطالعه موردی املاک مسکونی عرصه اعیان وقف)، *مطالعات اقتصاد اسلامی*، دوره ۱۲، ش ۲.

