

بررسی تطبیقی و تحلیلی میزان مجاز مدت اجاره وقف توسط متولی در صورت اطلاق وقف نامه از منظر فقه مذاهب اسلامی و حقوق ایران و مصر

کاظم ابراهیم زاده بخت آباد،^۱ حسن دلآوری،^۲ فاطمه دهقان نیا^۳
(تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۱/۲، تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۲/۱۶)

چکیده

اجاره موقوفه یکی از مهم‌ترین فعالیت‌های مربوط به متولی در اداره اوقاف است. اگر واقف مدت معینی برای اجاره در وقف‌نامه تعیین نکرده باشد، متولی باید با در نظر گرفتن مصلحت وقف، منفعت موقوف‌علیهم و غرض واقف، این مدت را مشخص کند. در خصوص جواز یا عدم جواز اجاره طولانی‌مدت وقف، مذاهب فقهی نظرات گوناگونی را اعم از جواز، عدم جواز و تفصیل بین نوع مال اجاره پذیرفته‌اند؛ اما فقه امامیه جز در موارد معدود به این مسئله نپرداخته است. آنچه به‌طور ضمنی از عبارات فقها برداشت می‌شود، پذیرش صحت اجاره طولانی‌مدت است؛ اما این نوع اجاره با غرض واقف که بهره‌مندی هرچه بیشتر موقوف‌علیهم از وقف است در بسیاری از مواقع سازگار نیست؛ لذا مصلحت وقف چنین جوازی را به متولی نمی‌دهد. در این موارد باید تا حد امکان اختیارات متولی وقف را کاهش داده و اختیارات بیشتری برای نهادهای نظارتی به وجود آورد. علاوه بر این واقفین را ترغیب نمود که میزان مدت اجاره موقوفه را در وقف‌نامه

۱. استاد سطح ۲ و ۳ حوزه علمیه خراسان / k.ebrahimzadeh68@gmail.com

۲. استاد سطح ۲ و ۳ حوزه علمیه خراسان / hasandel1399@gmail.com

۳. دانشجوی کارشناسی ارشد فقه و حقوق خصوصی دانشگاه شهید مطهری (نویسنده مسئول) / f.deghannia.1379@gmail.com

قید کنند. ما بر اساس قواعد و ادله فقهی تلاش کرده‌ایم این جواز ایجاد محدودیت برای متولی را اثبات کنیم.

کلیدواژه‌ها: اجاره وقف، متولی وقف، حقوق ایران، حقوق مصر.

طرح مسئله

به عقیده بیشتر فقها وقف به معنای حبس کردن مال و جاری کردن منافع آن است (طوسی، ۱۳۸۷ق، ج ۳، ص ۲۸۷؛ ابن سعید حلی، ۱۴۰۵ق، ص ۳۶۹؛ شهید ثانی، ۱۴۱۰ق، ج ۳، ص ۱۶۳). از آنجا که فروش مال موقوفه ممنوع است، اصلی‌ترین نوع ایجاد عقد در اعیان وقفی طبق همین تعریف اجاره دادن آنهاست؛ بنابراین بررسی میزان مطلوب مدت اجاره، هدف اصلی تحقیق پیش رو است.

در بسیاری از موارد مشاهده می‌شود اجاره دادن وقف با مدت‌های نامتعارف و طولانی نه تنها غرض واقف را برآورده نمی‌کند، بلکه خسارات جبران‌ناپذیری را نیز به عین موقوفه یا مستحقین بهره‌وری از آن وارد می‌آورد؛ زیرا گاهی اوقات متولی وقف با بستن قراردادهای اجاره طولانی‌مدت، اسباب این زیانها را فراهم می‌آورد. این نوشتار برای تبیین مطالب و ارائه نظریه مورد تأیید خود از عبارات فقهی علمای اسلامی بهره جسته است.

دین اسلام قالبهای مختلف معاملات را برای تسهیل روابط بین افراد و تأمین مصالح مطرح می‌کند. یکی از این قالبها نهاد وقف است که علاوه بر اینکه مصداق بارز احسان و نیکوکاری است، همواره سبب ایجاد گامهای وسیعی در پیشرفت ابعاد مختلف جامعه اسلامی می‌شود.

وقف صورتها و انواع گوناگون دارد که برای هرچه بیشتر برآورده شدن مقصود واقف باید ضوابط آن به بهترین نحو رعایت شود. ضوابط و مقررات مربوط به وقف برای ناظرین، مستحقین وقف و سایر افراد مرتبط با آن در فقه عامه و امامیه وجود دارد. قانون مدنی ایران مدت اجاره وقف را بیان نکرده است؛ اما در حقوق مدنی مصر این مبحث ذیل چند ماده قانونی آمده است. علت بررسی قانون مصر در تحقیق نیز همین پرداخت نسبتاً دقیق و نوآورانه این قانون در مبحث پیش روست.

در این مقاله با استفاده از منابع فقهی و حقوقی امامیه و عامه، سعی بر این است که با مراجعه به منابع گوناگون تمهیداتی را شناسایی کرد تا بتوان با محدود کردن حدود اختیارات متولی در مدت اجاره موقوفه تا حد امکان سوءاستفاده‌ها در این زمینه را کاهش داد.

اهمیت بررسی تطبیقی در خصوص مدت اجاره وقف

علم حقوق تنها به تفسیر مقررات محدود نمی‌شود، بلکه همواره راه‌حلهایی را در عرصه‌های اجتماعی برای رفع تعارضات ارائه داده و مطالعات تطبیقی آگاهی‌های حقوقدانان را نسبت به چگونگی رفع مشکلات واحد در نظامهای حقوقی مختلف افزایش می‌دهد (شیروی، ۱۳۹۱ش، ص ۳۹).

در همین راستا و از آن جهت که وقف یکی از نهادهای مهم و تأثیرگذار در جامعه اسلامی است، بررسی و مطالعه شیوه برطرف کردن مشکلات به‌وجودآمده در اثر اجاره‌های طولانی‌مدت اوقاف در سایر نظامهای فقهی و حقوقی، به ما این امکان را می‌دهد تا با وسعت دید بیشتری درصدد رفع این چالشها برآییم.

اگر حقوقدان نسبت به سایر قوانین و مقررات در خارج از مرزهای سرزمینی اطلاعات صحیح نداشته باشد؛ ممکن است راه‌حلهای موجود در قانون کشور خود را بهترین و کامل‌ترین راه‌حلهای بدانند؛ این در حالی است که امکان وجود شیوه منطقی‌تری در سایر نظامها وجود دارد (همان، ص ۴۰). به‌علاوه اگر پژوهش‌گر ابعاد مختلف مسئله را ننگرد؛ گرفتار سطحی‌نگری شده و درک درستی از مشکلات و نقاط قوت و ضعف مطلب مورد مطالعه خود نخواهد داشت (فرامرز قراملکی، ۱۳۸۵ش، ص ۲۹۵)؛ به‌عنوان مثال در قانون مدنی ایران که مهم‌ترین منبع حقوق خصوصی کشور به‌شمار می‌رود؛ ماده قانونی خاصی درباره مدت اجاره عین موقوفه مطرح نشده است؛ اما قانون مدنی کشور مصر در این باره مطالبی را به‌طور مشروح و مفصل بیان می‌کند؛ هرچند امکان دارد انتقاداتی بر آن وارد شود.

البته باید این آسیب را در نظر گرفت که گاهی همین مطالعه حقوق و مقررات سایر کشورها، موجب اقتباس و تقلید بدون در نظر گرفتن شرایط اجتماعی، اقتصادی و دیگر

شرایط در کشور استفاده‌کننده از قوانین خارجی می‌شود (شیروی، ۱۳۹۱ش، صص ۴۲-۴۱).

در این تحقیق سعی بر این است تا حد امکان، تقلید از سایر مذاهب فقهی و مکاتب حقوقی بدون عنایت به سایر جنبه‌ها و با دید بسته صورت نگیرد، بلکه به دنبال یافتن راه‌حل بهتری برای مشکل سوءاستفاده‌ها و زاویه گرفتن از غرض واقفین هستیم.

از دیگر فواید مطالعات تطبیقی ایجاد یک دید همه‌جانبه برای محقق نسبت به موضوع است؛ زیرا نگرشی سیستمی^۴ را برای وی به ارمغان می‌آورد (فرامرزی قراملکی، ۱۳۸۵ش، صص ۲۹۵)؛ بنابراین مطالعات تطبیقی در زمینه مدت اجاره وقف، جوانب بسیاری از احکام و تقنینات در این باره را به ما نشان می‌دهد.

در ادامه باید گفت علت بررسی تطبیقی قوانین کشور مصر، دیدگاه‌های بدیع نظام حقوقی این کشور در جهان اسلام و حتی ملل غربی است. قانونگذار مصر شریعت اسلامی را در تمام نصوص مربوط به وقف مورد توجه قرار داده و در موارد سکوت نیز به احکام مذهب حنفی ارجاع داده است (صده، بی‌تا، صص ۱۲۶؛ اصغری، ۱۳۹۹ش، صص ۱۳).

محل بحث در تحقیق پیش رو موردی است که واقف زمان اجاره وقف را در وقف‌نامه مشخص نکرده و آن را به صورت مطلق آورده است؛ در واقع به دنبال جواب به این پرسش هستیم که آیا این اطلاق به معنای جواز آزادی عمل متولی در مدت اجاره است یا صرف این اطلاق چنین جوازی را در بر ندارد؟ زیرا در صورتی که واقف در وقف‌نامه مدت خاصی را برای اجاره تعیین کرده یا اجاره طولانی مدت را تجویز کرده باشد باید طبق همان شرط مقرر عمل نمود.

مدت اجاره وقف از منظر فقه مذاهب اسلامی

۱. مذهب حنفی

فقهای حنفیه معتقدند ناظر باید شرایط وقف را مراعات کند؛ زیرا قصد واقف همانند نص شارع مقدس است؛ بنابراین متولی یا قیم وقف حق اضافه کردن مدت اجاره را ندارند و

۴. نگرش سیستمی به معنای شناختن تمام متغیرها و ابعاد مختلف یک موضوع است تا بتوان به وسیله آن، عملکرد مسئله یا موضوع را ارتقاء بخشید؛ مثلاً در مورد بحث با بررسی سایر نظامهای حقوقی و فقهی، امکان بهبود بخشی قوانین مربوط به اجاره موقوفه فراهم می‌شود.

این افزایش تنها به اذن قاضی ممکن است. اگر واقف در تعیین مدت اجاره کوتاهی کرده باشد، چندین دیدگاه نزد حنفیه وجود دارد که ظاهراً نظر اول مشهورتر است:

الف) متولی وقف در مدت اجاره وقف اختیار کامل دارد؛ به علاوه اگر ضرورت ملاک تجویز اجاره طولانی مدت در نظر گرفته شود، نیازی نیست ضرورت را اثبات یا حتی ادعا کند (زحیلی، بی تا، ج ۱۰، ص ۷۶۸۸).

ب) مدت اجاره وقف به یک سال مقید می شود (ابن عابدین، ۱۴۱۲ق، ج ۴، ص ۴۰۰؛ زحیلی، بی تا، ج ۱۰، ص ۷۶۸۸).

ج) اجاره دادن طولانی مدت جایز نیست؛ مگر در زمانی که وسیله ای ضروری برای وقف لازم است و به همین دلیل باید اجرت زودتر پرداخت شود. طبق این نظر، ناظر باید به صورت عقود مختلف و متوالی به صورت یک سال - یک سال اجاره دهد (جمعی از نویسندگان، ۱۴۳۹ق، ج ۳، ص ۵۱).

د) در صورت نیاز، متولی وقف می تواند به صورت عقود متوالی اجاره دهد؛ به این صورت که در مورد خانه، عقود پشت سر هم یک ساله و در مورد زمین، سه سال متوالی اجاره دهد؛ مثلاً بگوید: خانه فلانی را در سال ۱۴۰۲ به فلان قیمت، در سال ۱۴۰۳ به فلان قیمت و در سال ۱۴۰۴ به فلان قیمت اجاره دادم. پس در واقع اکنون این خانه را به مدت سه سال اجاره داده و چنین اجاره دادن صحیح است و بنابراین تنها عقود متوالی برای مدت طولانی صحیح بوده و به صورت غیر متوالی جایز نیست. در این مثال عقد اول که اکنون بسته شده، لازم است و سالهای بعد به سال اول اضافه می شود؛ یعنی مضاف به آینده شده است. طبق نظر این گروه، عقود بعدی نیز لازم است. ایشان به روایتی در این باره تمسک می کنند که در آن بیان شده است: اشکالی ندارد که اجرت به خاطر اجاره ای که مضاف به آینده است، زودتر تملک شود (زحیلی، بی تا، ج ۱۰، ص ۷۶۸۹).

ه) اجاره وقف در خانه یک سال و در زمین سه سال است؛ مگر اینکه به حسب زمان و شرایط، مصلحتی برای بیش از این مقدار وجود داشته باشد. مصلحت در اینجا امری عمومی نیست که بتوان برای همه به صورت یکسان در نظر گرفت، بلکه نسبت به موضع وقف و زمان آن متفاوت است (همان، ج ۱۰، ص ۷۶۸۸)؛ زیرا گاهی اوقات میزان ارزش پول اعتباری در موضع وقف متغیر بوده و معلوم نیست میزان اجاره اکنون در چند سال بعد

و بعد از گذشتن مدتی از اجاره طولانی مدت همین مقدار باشد. این خود موجب ضرر به غرض واقف و هم‌چنین کاهش بهره‌وری موقوفه برای مستحقین آن خواهد شد. برعکس این قضیه نیز صادق است؛ مثلاً ممکن است به خاطر موقعیت عین موقوفه پیدا کردن مستأجر و قرارداد بستن با او به علت مشکلاتی نظیر دوری راه یا بازدهی اندک موقوفه سخت باشد. طبیعتاً در این مورد بستن قرارداد طولانی مدت به خاطر مصلحت موقوفه مطلوب است.

و) اجاره طولانی مدت موقوفه به صورت عقد واحد یا عقود متوالی جایز نیست و در این مورد به علت بطلان وقف اجاره نیز باطل می‌شود؛ به عبارت دیگر اجاره طولانی مدت، وقف را از وقف بودن خارج می‌سازد تا جایی که گویی ملک مستأجر است و بنابراین قاعده اولیه در اجاره طولانی مدت وقف عدم جواز است و اما اضطرار و نیاز در اینجا به‌عنوان حکم ثانویه، عدم جواز اجاره طولانی مدت را در بردارد. برای مثال زمانی وقف نیاز به تعمیر دارد و این خرابی، انتفاع از وقف را تعطیل کرده است، برای تحقق این مهم نیاز به پرداخت اجاره‌بهای دو سال به صورت یکجا است. اضطرار و نیاز به اجاره طولانی مدت محذور باطل و بی‌اثر شدن وقف را خنثی می‌کند (جمعی از نویسندگان، ۱۴۳۹ق، ج ۳، ص ۵۲).

اضطرار مزبور زمانی افزایش یافته و اجاره طولانی مدت را لازم می‌آورد که مثلاً وقف ملحقیات و اموال دیگری نداشته باشد تا بتوان به وسیله آنها موقوفه را تعمیر کرد و یا فردی وجود نداشته باشد که بتواند بودجه مورد نیاز برای تعمیر وقف را قرض دهد. به علاوه زمانی که مکانی دیگر برای جابه‌جایی وقف در معرض تخریب به وسیله فروش آن وجود نداشته باشد نیز اجاره طولانی مدت مطرح می‌شود (همان‌جا). البته تمام موارد عدم جواز در این فرض مربوط به جایی است که اجاره دهنده وقف، شخص واقف نباشد؛ زیرا اگر واقف خود موجر وقف باشد حتی در صورت عدم ضرورت و حتی بدون اجازه از قاضی، اجاره طولانی مدت جایز است. علت جواز اجاره طولانی مدت برای واقف این است که وی در وقف خود احاطه داشته و نه تنها می‌تواند تصرفات مالکانه در آن انجام دهد، بلکه ولایت واقف قوی‌تر از ولایت سایرین است (همان‌جا). در خصوص این ادعا باید گفت که رابطه واقف بعد از وقف مال موقوفه با آن از بین می‌رود؛ یعنی دیگر حقی برای اجاره دادن و خارج کردن وقف از صورت حقیقی آن ندارد. تنها در صورتی این ارتباط هم‌چنان

پابرجاست که واقف در حین وقف و ضمن تدوین وقف‌نامه برای خود شرط تولیت کرده باشد؛ بنابراین امتیاز دادن به واقف برای اجاره دادن طولانی مدت مال موقوفه دلیلی ندارد؛ به‌علاوه ملاک تقرب به غرض واقف، آن غرضی است که در زمان وقف مدنظر بوده نه غرضی که بعداً واقف نسبت به آن تمایل پیدا کرده است. درباره ولایت واقف نیز سزاوار است گفته شود که اگر وی شرط نکرده باشد چنین ولایتی دلیل ندارد، مگر اینکه قائلین به این نظر بتوانند ولایت را اثبات نمایند.

بنابراین فتوای مشهور حنفیه این است که اجاره طولانی مدت در وقف را باطل می‌دانند حتی اگر این اجاره به صورت عقود متوالی و هر عقد برای یک سال باشد. علت صحیح نبودن عقود متوالی این است که در این صورت بعد از گذشت مدتی ملک از وقف خارج شده و گویی در ملکیت مستأجر قرار دارد، البته تمام این فروض در شرایط عادی است؛ اما اگر به طولانی کردن مدت اجاره نیاز پیدا کردیم چنین اقدامی جایز است (زحیلی، بی تا، ج ۱۰، ص ۷۶۸۸).

با وجود تجویز اجاره طولانی مدت در حین اضطرار موقوفه، اگر کسی در این شرایط موقوفه را به‌طور مثال ده سال اجاره نماید و اما پس از دو سال اضطرار در موقوفه برطرف شود، وضعیت اجاره وی چگونه خواهد بود؟ با توجه به لازم بودن عقد اجاره، نمی‌توان حکم به فسخ آن داد، مگر اینکه در ضمن عقد شرط خیار کرده باشد.

۲. مذهب مالکی

اجاره دادن برای مدت یک یا دو سال به شخص معین برای ناظر جایز است. اگر وقف به صورت وقف عام برای فقرا یا علما بوده و وقف برای فرد معینی نباشد، اجاره دادن تا چهار سال جایز است. اگر وقف به او برگردد، اجاره دادن تا ده سال جایز است^۵ (همان، ج ۱۰، ص ۷۶۹۰؛ دسوقی، بی تا، ج ۴، ص ۹۶). اگر وقف تخریب شده و نیاز به اصلاح

۵. این مورد در جایی است که مثلاً موقوفه به مدت ۵ سال برای نفر اول وقف شده است و همین موقوفه در ۵ سال بعدی برای نفر دوم وقف شده و یا ملک نفر دوم می‌شود؛ بنابراین نفر اول می‌تواند مال را برای تمام مدت ۱۰ سال به نفر دوم کرایه دهد. به این صورت که ۵ سال ابتدایی را از آن جهت که حق غیر است، اجاره کند و ۵ سال بعدی نیز متعلق به خودش باشد.

داشته باشد، حتی اجاره دادن چهل تا پنجاه ساله نیز جایز است؛ البته بیش از این مقدار اجاره دادن امکان ندارد (همان جا).

اشکال قابل بیان تزلزل در تعیین مدت است که تعبیر به یک یا دو سال می‌نماید. باید در نظر داشت که اجاره طولانی مدت چه در حال ضرورت و چه عدم ضرورت برای ناظری که از موقوف‌علیهم است، جایز نیست؛ زیرا با فوت این ناظر اجاره منفسخ می‌شود (همان، ج ۴، ص ۵۲).

علت انفساخ چنین اجاره‌ای را می‌توان عدم موروثی بودن حق موقوف‌علیهم دانست؛ زیرا در عقد اجاره اگر در اثنای مدت موجر فوت کند، ورثه وی حق مطالبه تخلیه ملک را ندارند و تعهد به التزام باقی ماندن مدت برای آنان نیز وجود دارد. در همین فرض اگر ناظر از موقوف‌علیهم نباشد و ضرورتی اقتضای اجاره طولانی مدت را نداشته باشد؛ چنین کاری جایز نیست و اما اگر ضرورتی اقتضای اجاره طولانی مدت را داشته باشد، در خانه و مانند آن جایز و در زمینهای کشاورزی جایز نیست؛ زیرا خرابی در زمین معنا ندارد (همان جا).

البته در خصوص این نظر باید حدود ضرورت مشخص شود؛ زیرا مصداق آن در خرابی موقوفه می‌تواند بین خانه و زمین مشترک باشد. گاهی اوقات زمین کشاورزی برای برداشت محصول وقف شده و این امر نیازمند اقداماتی است که اگر در انجام آن اهمال صورت گیرد، مصداق بارز خرابی است. پس به طور کلی در زمین هم امکان خرابی و ضرورت تعمیر آن وجود خواهد داشت.

۳. مذهب شافعی

این گروه معتقدند اجاره طولانی مدت مطلقاً صحیح نیست، مگر اینکه به این نوع اجاره نیاز باشد یا مصلحتی که به وقف برمی‌گردد، چنین اقتضاء کند؛ اما مصلحتی که مربوط به مستحقین است، مجوز اجاره طولانی مدت نخواهد بود. تشخیص این نیاز و مصلحت بر عهده قاضی است (همان جا؛ ابن حجر هیتمی، بی تا، ج ۳، ص ۳۲۸).

۴. مذهب حنبلی

نظر ایشان همانند دیدگاه شافعی است. به این صورت که اجاره طولانی مدت جز در صورت نیاز و مصلحتی که به خود وقف برمی گردد، جایز نیست (ابن تیمیه، ۱۴۲۵ق، ج ۳۰، ص ۲۴۶؛ جمعی از نویسندگان، ۱۴۳۹ق، ج ۳، ص ۵۳).

۵. مذهب زیدی

اجاره طولانی مدت با تحقق یکی از این شرایط جایز است: اولاً: عین موقوفه از چنان شهرتی برخوردار است که مشتبه شدن آن با یک ملک شخصی منتفی است. ثانیاً: اجاره - دهنده موقوفه خود مستحق وقف باشد، در غیر این صورت باید در اجاره طولانی مدت مصلحتی وجود داشته باشد که اجاره کوتاه مدت چنین مصلحتی را ندارد (ابن مرتضی، ۱۳۸۶ش، ج ۳، ص ۴۹۷؛ جمعی از نویسندگان، ۱۴۳۹ق، ج ۳، ص ۵۳).

۶. مذهب اباضی

احمد خلیلی چنین فتوا داده است که اجاره طولانی مدت وقف حتی برای بیش از سه سال جایز است، البته حکم به جواز در صورتی است که با چنین اجاره‌ای اصل موقوفه از بین نرفته و نابود نگردد (همان، ج ۳، ص ۵۰).

۷. نقد و بررسی دیدگاههای مذاهب اسلامی فوق

آنچه به عنوان دلیل اساسی در میان این نظریات قابل ملاحظه است، لازم دانستن حفظ مال موقوفه در مذاهب اسلامی غیر امامیه است. آنها بیان می کنند که نباید اجاره طولانی باعث از بین رفتن موقوفه و تبدیل آن به ملک شخصی شود. بر همین اساس برخی از محققین معاصر بیان نموده اند که به جهت جلوگیری از عدم سلطه و وضع ید غیر مستحقین، علت محدودسازی مدت اجاره وقف را عدم وجود ضوابط و قوانین قرار داده اند؛ سپس بیان می کنند که تشکیلات اداری و وضع قوانین مختلف چنین محذوری را از بین برده است و در حال حاضر چنین اتفاقاتی برای مال موقوفه نخواهد افتاد (همان، ج ۳، ص ۵۲).

در پاسخ باید گفت تمام محدودیتهایی که اجاره طولانی مدت وقف به وجود می آورد، صرف از بین رفتن موقوفه نیست؛ زیرا گاهی اجاره طولانی سبب نقض غرض واقف

می‌شود، به‌علاوه ممکن است فردی به‌وسیله تقلب یا تطمیع افراد در اداره اوقاف یا هر نهاد ناظر دیگری، تخلفاتی انجام دهد که منجر به سلطه افرادی غیر از مستحقین وقف شود. ضمن اینکه تعیین مدت مشخص توسط فقهای مذاهب اسلامی فوق، مبتنی بر ضابطه‌ای معین نیست؛ لذا در تعیین مدت نیز با یکدیگر اختلاف دارند.

۸. مذهب امامیه

فقهای امامیه مسئله مدت اجاره وقف را به‌طور خاص و مستقیم تنها در موارد محدودی بیان کرده‌اند:

نظریه اول: اجاره دادن وقف برای مدت طولانی که امکان سلطه افراد و ایجاد اثر ملکیت برای این افراد حاصل نماید، جایز نیست. این حکم در جایی است که واقف مدت اجاره وقف را مطلق گذاشته باشد. به‌علاوه اگر واقف مدت معینی را برای اجاره دادن تعیین کرده باشد باید به همان عمل نمود و اجاره در همان زمان اضافه بر مدت تعیین شده باطل است (آل‌کاشف‌الغطاء، ۱۴۲۲ق، ج ۵، ص ۱۸۵).

اگر در این مسئله بطلان را بپذیریم، سؤال این است که آیا اجاره در تمام مدت یا تنها در مدت زائد باطل است؟ هرچند مرحوم آل‌کاشف‌الغطاء اجاره را تنها در میزان زائد آن باطل می‌داند. دیگر اینکه باید بررسی کرد در صورت خلاف شرط موجر و عدم اطلاع مستأجر از وجود شرطی با مضمون تقیید مدت اجاره از سوی واقف، آیا امکان پیش‌بینی خیار فسخ برای مستأجر وجود دارد یا خیر؟ زیرا بنابر اصل، اجاره عقدی لازم است و شاید به‌راحتی نتوان چنین حقی را برای مستأجر ثابت دانست.

طبق نظر مرحوم آل‌کاشف‌الغطاء اگر واقف مثلاً مدت اجاره را دو سال تعیین کرده باشد و متولی موقوفه را دو سال - دو سال، به‌صورت عقود متوالی اجاره دهد، چنین اجاره‌ای صحیح نیست. علت عدم صحت آن، خلاف غرض واقف بودن چنین اجاره‌ای است؛ هرچند این نوع اجاره دادن با لفظ واقف موافق باشد. به‌طور کلی درباره چنین مواردی بیان می‌شود که غرض، لفظ را محدود می‌کند (همان، ج ۵، ص ۵۲).

همان‌گونه که گذشت، مؤلف تحریرالمجله صورتی را بحث می‌کند که واقف مدت اجاره را تعیین کرده باشد؛ یعنی اگر غرض واقف به قرائن دیگر کشف شد، می‌توان حتی لفظ وی

را محدود کرد و اما مطرح خواهد شد که در موارد اطلاق مدت اجاره از سوی واقف نیز بدین صورت عمل می‌شود.

به‌طور کلی هرچند لفظ ابزار ابراز قصد است، اما در این باره کاشفیت تام ندارد. لذا اگر موردی را یافتیم که در آن لفظ واقف نه صراحتاً بلکه به‌طور ضمنی اشاره به جواز اجاره طولانی مدت داشته باشد؛ ولی دریابیم این اجاره با غرض وی ناسازگار است، امکان تقیید وجود دارد.

نظریه دوم: در میان کلمات فقها عباراتی وجود دارد که می‌توان از آن متوجه شد که ظاهراً فقها اجاره طولانی مدت وقف را بلاشکال می‌دانند. زیرا درباره اجاره ملک وقفی توسط متولی معتقدند که اگر در این اجاره مصلحت مستحقین لحاظ شده باشد، عقد اجاره حتی پس از وفات متولی نیز نافذ است و بنابراین مستحقین باید بدان ملتزم بوده و حق فسخ اجاره را ندارند. گاه برای متولی در نظر گرفتن مصلحت خود موقوفه را شرط دانسته و گاه از این وجوب التزام برای مستحقین کنونی وقف فراتر رفته‌اند. بدین صورت که اگر در زمان اعمال ولایت از سوی متولی برای مستحقین کنونی، مستحقین بعدی وقف نیز وجود داشتند، این ولایت برای آنان نیز نافذ است؛ یعنی اگر مستحقین فعلی از بین رفته و مستحقین بعدی جایگزین شوند، باز هم حق فسخ اجاره موقوفه را ندارند (شهید ثانی، ۱۴۱۰ق، ج ۴، ص ۳۳۰؛ شهید ثانی، ۱۴۱۳ق، ج ۵، ص ۱۷۵؛ حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۱۹، صص ۲۵۳-۲۵۲؛ محقق کرکی، ۱۴۱۴ق، ج ۷، ص ۹۹؛ خمینی، ۱۳۷۹ش، ج ۱، ص ۵۴۷).

در اینجا دلیل حکم به جواز برای ناظر وقف بیان نشده است؛ زیرا وجه امتیاز ناظر از موقوف‌علیهم مشخص نیست. البته نجفی علت چنین جوازی را ولایت داشتن ناظر بیان کرده‌اند. ایشان تمام قبود شهید ثانی - اینکه ماجر متولی وقف بوده و مصلحت بطون بعدی وقف را در نظر گرفته باشد - برای صحت اجاره موقوفه پس از فوت ناظر را در کلام خود آورده‌اند. علت حکم این است که ناظر بر امور موقوفه ولایت دارد و در این صورت تفاوتی وجود ندارد با اینکه خود موقوف‌علیهم ملک را اجاره داده باشند. البته در ادامه خود نجفی این ادعا را ضعیف می‌داند و معتقد است چه‌بسا انفساخ اجاره در اینجا محتمل باشد (نجفی، ۱۳۶۲ش، ج ۲۷، ص ۲۱۳).

نهایتاً از مجموع عبارات صریح و غیرصریح فقها، جواز اجاره طولانی‌مدت موقوفه استنباط می‌شود. بعضی نیز درباره حکم اجاره بعد از فوت متولی و از بین رفتن بطن اول و ذی‌حق شدن بطن دوم، صراحتاً صحت را اختیار کرده‌اند؛ زیرا فرض مسئله لحاظ مصلحت از سوی متولی برای هر دو بطن است و در مسئله مورد بحث که بطن اول از بین رفته‌اند، مصلحت مورد لحاظ وقف و موقوف‌علیهم هم‌چنان وجود دارد و لذا بطن دوم حق فسخ اجاره را ندارند. این مطلب جواز اجاره طولانی‌مدت از دیدگاه ایشان را به اثبات می‌رساند (سبحانی، ۱۳۹۵ش، ص ۱۰).

مدت اجاره وقف از منظر حقوق

۱. حقوق ایران

قانون مدنی که اصلی‌ترین منبع حقوق خصوصی ایران به‌شمار می‌رود در مواد ۵۵ تا ۹۱ خود به وقف پرداخته است که مدت اجاره وقف در هیچ‌یک از این مواد نیامده و قانون مدنی نسبت به آن ساکت است.

در ماده ۲ از مواد الحاقی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۱ مقرر شده است: «املاک موقوفه با در نظر گرفتن منافع وقف به اجاره طویل‌المدت ۹۹ سال، به زارعین همان موقوفه، اجاره نقدی داده می‌شود.»

طبق ماده ۲۰ قانون اوقاف مصوب ۱۳۵۴: «تبدیل به احسن موقوفات خاص هم‌چنین اجاره زائد بر ده سال موقوفات مذکور با موافقت و تصویب شورای عالی اوقاف ممکن است و سازمان اوقاف در سایر موارد در این موقوفات مداخله‌ای ندارد...» یعنی قانونگذار تنها این مزیت را برای موقوفات خاص آن اجارات بیش از ده سال لحاظ کرده است. همین دو قید سبب می‌شود بسیاری از موقوفات از تحت این ماده خارج شده و زمینه‌های سوءاستفاده از آن به‌راحتی برای افراد حاصل گردد.

در چنین اجاره‌هایی به علت وجود تورم زمین و مسکن و طبیعتاً افزایش مال‌الاجاره، احتمال تضییع حقوق موقوفه وجود دارد (اصغری، ۱۳۹۹ش، ص ۸۷). به‌علاوه آیین‌نامه قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۵ در بند د ماده ۱۱ مقرر می‌دارد: «به منظور رعایت مصلحت وقف و بهره‌برداری صحیح، باید رقبات موقوفه را با توجه به مفاد وقف‌نامه قوانین مربوطه و با جلب نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی

و رعایت شرایط زیر از طریق مزایده به اجاره واگذار نمود. ... (د) مدت اجاره نباید بیش از ده سال باشد مگر با جلب موافقت سرپرست سازمان.» در بند ۳ ماده ۳۲ همین آیین‌نامه نیز بیان می‌کند: اجاره بیش از ده سال از جمله اموری است که انجام آن موکول به اجازه سرپرست سازمان خواهد بود که مأذون از طرف ولی فقیه است.

موارد فوق هرچند تفاوتی بین وقف خاص و عام لحاظ نکرده‌اند؛ اما باز هم اجاره اوقاف تا کمتر از ده سال مشمول این ضابطه نخواهد بود. باید گفت در حال حاضر با توجه به روند تورم سالانه، اجاره کمتر از ده سال نیز زیان‌ناهی را برای خود وقف و مستحقین آن به وجود خواهد آورد.

در ماده ۸۲ قانون مدنی آمده است: «هرگاه واقف برای اداره کردن موقوفه ترتیب خاصی معین کرده باشد، متولی باید به همان ترتیب رفتار کند و اگر ترتیبی قرار نداده باشد، متولی باید راجع به تعمیر، اجاره، جمع‌آوری منافع و تقسیم آن بر مستحقین، حفظ موقوفه و غیره مثل وکیل امینی عمل نماید.» طبق مفاد این ماده در صورت عدم بیان واقف -مورد بحث ما همین مسئله است- متولی بنابر صفت امین بودن خود رفتار می‌نماید.

هم‌چنین با توجه به ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه: «متولی، امین موقوفه بوده و موظف است مطابق قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه و سایر قوانین مربوطه و در صورت ابهام یا فقدان مقررات خاص، طبق احکام شرع و با عنایت کامل به مندرجات وقف‌نامه، موقوفه تحت تولیت خود را اداره کند و در حفظ عین، منافع، حقوق و حدود موقوفه اقدام و در اجرای نیات خیر واقف کوشش نماید.»

لذا شاید بتوان گفت: اجاره دادن طولانی‌مدت ولو کمتر از سه سال نیز در اکثر مواقع سبب آسیب به وقف و ضرر به موقوف‌علیهم خواهد بود و به‌طور کلی با مصالح ایشان ناسازگار است؛ بنابراین نباید چنین عملی از متولی امین سر بزند. به‌علاوه در بعضی از قراردادهای اجاره مال وقفی، متولی خود را ملزم به تمدید اجاره می‌کند و چنین التزامی به‌عنوان شرط ضمن عقد وجود دارد. حال آنکه امکان دارد چنین التزامی با مصلحت وقف و به‌تبع موضوع ماده ۸۲ قانون مدنی در تعارض باشد (همان، ص ۸۹).

۲. حقوق مصر

۲-۱. حکم اجاره وقف برای بیش از سه سال

«اولاً اجاره وقف به مدت بیش از سه سال برای ناظر بدون اذن قاضی جایز نیست، حتی اگر به صورت عقود متوالی^۶ باشد و اگر ناظر چنین اجاره‌ای را با این مدت انجام دهد، این زمان تا سه سال کاهش می‌یابد. ثانیاً اگر ناظر خودش واقف و یا تنها مستحق وقف باشد، مجاز است که وقف را برای مدت بیش از سه سال بدون اذن قاضی اجاره دهد.» با توجه به این ماده روشن می‌شود که اجاره وقف برای مدت بیش از سه سال برای ناظر جایز نیست. به علاوه درباره این مطلب تفاوتی بین ساختمانها و اراضی وجود ندارد (سنهوری، ۲۰۰۰م، ج ۲، صص ۱۴۲۴-۱۴۲۳؛ ماده ۶۳۳ قانون مدنی مصر). این جایز نبودن اجاره بیش از سه سال حتی به صورت عقود متوالی و کاهش یافتن مدت اجاره تا سه سال، در ماده ۶۳۳ قانون مدنی کنونی مصر نیز لحاظ شده است. آنچه در این ماده اشاره شده است یعنی جایز بودن اجاره بیش از سه سال در صورتی که ناظر واقف یا تنها مستحق وقف باشد، به ترتیب با قواعد فقهی «تسلیط» و «اقدام» موافق است.

در کتاب «الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید» آمده است: شریعت اسلامی بین اینکه عین از املاک ساختمان‌دار مانند خانه و مغازه یا زمینها باشد، تفاوت گذاشته است. بیان قابل اعتماد این است که مدت اجاره در خانه و مغازه نباید بیش از یک سال باشد؛ اما حداقل مدت اجاره در زمینها سه سال است، مگر اینکه مصلحتی اقتضای افزایش مدت اجاره خانه و مغازه یا کاهش مدت اجاره زمین را داشته باشد. در این خصوص پیش‌نویس مقدماتی تدوین قانون مدنی، متنی در ماده ۸۴۷ خود داشت. این پیش‌نویس به شرح زیر انجام شد: «زمانی که واقف در وقف‌نامه برای تعیین مدت اجاره اهمال کند، خانه و مغازه برای یک سال و زمین را برای سه سال اجاره می‌دهند، مگر اینکه مصلحتی برای افزایش اجاره خانه و مغازه یا کاهش اجاره زمین وجود داشته باشد.» این متن با اکتفا به متن ماده ۶۳۳ مدنی در کمیته بررسی حذف شد؛ بنابراین به ماده ۶۳۳ اکتفا می‌کنیم. ماده ۶۳۳ تصریح می‌کند که اجاره اعیان وقف برای مدت بیش از سه سال جایز نیست و این

۶. عقود متوالی به این صورت که مثلاً اجاره ده ساله در چند عقد مختلف بسته شود که هر کدام از آن عقود مستقل، کمتر از آن مقدار غیرمجاز است؛ لکن مجموع آنها ده سال باشد. به این صورت که عقد اول سه سال، عقد دوم سه سال تا ده سال. این عقود در زمان واحد برای آینده انجام می‌شود.

خارج از تمایز قرار دادن بین این است که عین موقوفه جزء املاک یا اراضی باشد؛ بنابراین اجاره املاک برای مدت بیش از یک سال جایز است و اجاره زمین نیز برای کمتر از سه سال به استثنای زمینهای کشاورزی جایز است؛ زیرا بنابر مفاد قانون اصلاحات ارضی (کشاورزی) اجاره زمینهای کشاورزی برای کمتر از سه سال جایز نیست و بنابر مفاد اجاره وقف برای بیش از سه سال جایز نیست و بنابراین مدت اجاره باید همیشه سه سال باشد (همان، ج ۲، ص ۱۴۲۴).

مهم اینجاست که مدت اجاره عین موقوفه - ساختمان باشد یا زمین - نباید بیشتر از سه سال باشد و در این باره تفاوتی ندارد که اجاره بیش از سه سال به صورت عقد واحد یا عقود متوالی باشد. اجاره دادن وقف برای مدت چهار سال در یک عقد واجد صحت نیست. در ادامه راههایی را برای دور زدن قانون به منظور اجاره بیش از سه سال مال موقوفه به صورت عقود مترادفه بیان می‌کند که مورد اول جایز نیست، ولی دومی جایز است:

۱- اجاره دادن در دو عقد متوالی با زمان کوتاهی بین آن دو، به این صورت که عقد اول دوساله و عقد دوم نیز دوساله باشد.

۲- عقد اول را برای مدت سه سال و عقد دوم را قبل از انقضای مدت عقد اول، برای مدت سه سال دیگر جاری سازد.

اما اگر قبل از پایان یافتن آن برای زمان کوتاهی که بنابر شرایط تخمین زده شده است، تمدید اجاره جایز خواهد بود؛ هرچند مدت قبلی و مدت جدید هر دو با هم بیش از سه سال باشد. البته در صورتی که چنین تمدیدی برای اداره مطلوب وقف لازم باشد. در صورتی که اجاره قبل از پایان یافتن مدت اجاره قبلی تمدید شود، کاهش تمام مدت از سه سال جایز نیست. این در صورت عدم اقامه دعوی تا زمان شروع اجرای اجاره جدید است. اگر ناظر ملک موقوفه را برای مدت یک سال و سال به سال اجاره دهد، اگر یکی از طرفین، مثلاً دو ماه قبل از پایان سال، عدم ابلاغ تخلیه به دیگری جایز است، حتی اگر مستأجر برای مدت بیش از سه سال در ملک باقی بماند؛ زیرا هیچ خطاری مبنی بر تخلیه توسط هیچ‌یک از طرفین صادر نشده است. به علاوه اگر ناظر عین موقوفه را بدون تعیین مدت معین اجاره دهد، به این صورت که اجرت هر ماه یا هر سال پرداخت شود، مدت اجاره بنابر مواعدهای پرداخت یک ماه یا یک سال در نظر گرفته می‌شود. مشروط بر

اینکه اجاره زمانی به پایان برسد که یکی از طرفین تخلیه کردن در مواعدهای قانونی را به دیگری ابلاغ کند. در این صورت چنین امری جایز است، حتی اگر مستأجر به عدم صدور ابلاغیه تخلیه برای مدت بیش از سه سال در عین موقوفه باقی بماند (همان، ج ۲، ص ۱۴۲۶).

۲-۲. تعیین وضعیت اجاره وقف برای بیش از سه سال

اگر ناظر، وقف را برای مدتی بیش از سه سال اجاره دهد، اعم از اینکه این کار را آشکارا انجام دهد یا پنهانی و به منظور دور زدن قانون، عقد باطل نمی‌شود؛ اما مدت آن تا سه سال کاهش می‌یابد. از آنجا که ناظر با این کار از حدود اختیارات خود فراتر رفته است، احتمالاً عزل یا ضمیمه شدن ناظری به او درخواست شود. اگر ناظری که عقد از او صادر شده است، به خاطر ثابت شدن حسن نیتش عزل نشده و ناظر دیگری نیز به او ضمیمه نگردد و خودش طلب کاهش مدت نماید، با وجود اینکه عقد از خودش صادر شده است، مانعی وجود ندارد (همان، ج ۲، ص ۱۴۲۸).

درخواست کاهش مدت اجاره برای مستحقین جایز نیست؛ زیرا آنها طرف عقد اجاره نیستند. آنها تنها می‌توانند از دادگاه تقاضای عزل ناظری که از حدود اختیارات خود فراتر رفته است یا جایگزینی ناظری دیگر به جای او را درخواست نمایند.

همان‌طور که گذشت ناظر جدید همان کسی است که کاهش مدت را درخواست می‌کند. دادگاه تجدیدنظر در زمان تدوین قانون مدنی قدیم حکم داد که ناظر وقف تنها نماینده قانونی موقوفه برای امور مربوط به اداره وقف نسبت به سایرین است؛ بنابراین مستحقین، مجاز به درخواست ابطال وقف نبوده و فقط حق طرح دعوی علیه ناظر برای مطالبه استحقاق خود را دارند؛ اما در جایی که ناظر در عین موقوفه تصرف سوئی داشته است، مستحقین می‌توانند از مقام صالح مطالبه عزل و تعیین فرد دیگری به جای او را داشته باشند (همان‌جا).

۲-۳. استثنائات اجاره وقف برای مدت بیش از سه سال

در ماده ۶۳۳ قانون مدنی قدیم دو استثناء وجود دارد که به موجب آن مقرر شده است اجاره موقوفه برای مدت بیش از سه سال جایز باشد:

استثناء اول: در بند اول ماده ۶۳۳ آمده است: «برای ناظر وقف جایز نیست موقوفه را برای مدت بیش از سه سال بدون اذن قاضی اجاره دهد...»؛ پس در صورت اذن قاضی اجاره بیش از سه سال برای ناظر جایز است و قاضی در صورت وجود توجیهاات لازم، این اذن را خواهد داد. این اتفاق اغلب زمانی می‌افتد که عین موقوفه خراب شده باشد و جز به شرط اجاره طولانی مدت آن، فردی برای اصلاح و تعمیر پیدا نشود؛ در شرح توضیحی پیش‌نویس اولیه قانون مدنی مصر در این خصوص چنین آمده است: «اجاره بیش از سه سال جز در دو حالت جایز نیست که اولین آن زمان اجازه قاضی به‌خاطر ضرورتی مانند احتیاج به بازسازی عین موقوفه است» (همان، ج ۲، ص ۱۴۲۹).

استثناء دوم: در بند دوم ماده ۶۳۳ بیان شده است: «اگر ناظر خودش واقف و یا تنها مستحق وقف باشد، اجاره دادن بیش از سه سال بدون اذن قاضی برای او جایز است. این موضوع بدون لطمه به حق ناظر جانشین وی در درخواست کاهش مدت به سه سال است» (همان، ج ۲، ص ۱۴۳۰).

پس زمانی که ناظر وقف همان واقف یا تنها مستحق وقف باشد، اجاره عین موقوفه برای بیش از سه سال بدون اذن قاضی برای او جایز است. این به دلیل همان ملاحظاتی است که ارائه کردیم و آن جواز اجاره دادن وقف به غبن فاحش است، زمانی که ناظر تنها مستحق وقف باشد.

زیرا اجاره بیش از مدت سه سال، تنها به خود او ضرر وارد می‌آورد و وی چنین ضرری را پذیرفته است؛ اما اگر اجاره بیش از سه سال به فرد دیگری ضرر برساند، به این صورت که مثلاً ناظر یا همان تنها مستحق وقف قبل از پایان یافتن مدت اجاره فوت کند، ناظر بعدی برای در نظر گرفتن حق مستحقین بعدی، باید کاهش مدت به سه سال را درخواست نماید. اگر ناظری که تنها مستحق وقف است، آن را مثلاً برای پنج سال اجاره دهد و بعد از گذشت دو سال از اجاره فوت کند، ناظر جانشین او تنها می‌تواند وقف را برای مدت یک سال برای کامل شدن سه سال - که حداکثر مدت اجاره وقف است - به مستأجر فعلی اجاره دهد؛ یعنی ناظر فعلی باید مدت اجاره وقف را از پنج سال به سه سال کاهش دهد و اگر موقتاً بعد از گذشت سه یا چهار سال از ابتدای اجاره فوت کند، اجاره دادن بقیه مدت برای ناظر جدید میسر نیست. هم‌چنین او می‌تواند تخلیه فوری موقوفه را

درخواست نماید؛ زیرا مستأجر سه سالی را که اجاره دادن آن توسط ناظر امکان داشت، استفاده کرده است (همان، ج ۲، ص ۱۴۳۰).

اگر ناظر وقف خودش واقف آن نیز باشد، اجاره دادن بیش از سه سال بدون اذن قاضی برای او جایز است. اصل در شریعت اسلامی این است که اجاره بیش از سه سال برای واقف عین موقوفه جایز است، بلکه وی می‌تواند مدت اجاره وقف را در وقف‌نامه معین کند. اگر واقف مدت زمان خاصی را برای اجاره تعیین نماید؛ برای ناظر وقف امکان مخالفت از این زمان تعیین‌شده وجود ندارد. مخالفت از این زمان تنها در صورتی ممکن است که واقف، اجاره عین موقوفه را برای بیش از یک سال تنها در صورت وجود مصلحتی برای موقوفه جایز دانسته باشد که در این صورت اجاره بیش از یک سال بدون رجوع به قاضی برای ناظر وقف، جایز است؛ اما اگر در صورت استثناء نیز واقف این اجازه را نداده باشد، اجاره بیش از یک سال برای ناظر جایز نیست، حتی اگر مصلحت وقف چنین اجاره‌ای را اقتضاء کند. در این صورت ناظر باید به قاضی رجوع کند. قاضی همان کسی است که اگر مصلحت بداند وقف را برای مدت بیشتری اجاره می‌دهد.

پیش‌نویس مقدماتی تدوین قانون مدنی، متنی در این خصوص داشت و ماده ۸۴۶ این پیش‌نویس بیان می‌کرد:

۱- در اجاره دادن عین موقوفه شروط واقف در نظر گرفته می‌شود و بنابراین اگر مدت خاصی معین کرده باشد، طبق همان عمل می‌شود و امکان مخالفت از آن برای ناظر وجود ندارد.

۲- اگر مایل نباشد موقوفه را برای مدتی که واقف معین کرده است، اجاره دهد یا اجاره بیش از آن مقدار، منفعت بیشتری برای وقف داشته باشد، بعد از اذن قاضی اجاره دادن طولانی‌تر از این مقدار برای ناظر جایز است، البته در صورتی که این اذن به موجب وقف‌نامه به ناظر داده نشده باشد.

این متن با اکتفا به متن ماده ۶۳۳ قانون مدنی در کمیته بازنگری حذف شد. قبلاً از قسمت دوم این ماده دریافتیم که اگر واقف ناظر وقف باشد، اجاره دادن بیش از سه سال بدون اذن قاضی برایش جایز است؛ پس در صورتی که او موقوفه را مثلاً برای شش سال اجاره دهد تا زمانی که واقف زنده است، این مدت سرایت پیدا می‌کند (اجاره به این مدت بلامانع است)؛ اما اگر مثلاً بعد از گذشت پنج سال واقف فوت کند، ناظر حق دارد که

اجاره را در سال ششم کاهش دهد و اما اگر واقف بعد از گذشت دو سال فوت کند، مستأجر برای یک سال دیگر نیز در وقف باقی می ماند تا زمانی که سه سال کامل شود؛ یعنی شش سال به سه سال کاهش می یابد (همان، ج ۲، ص ۱۴۳۲).

۲-۴. نقش مالکیت در تعیین مدت اجاره وقف

در محدودیتهایی که در رابطه با مدت اجاره ارائه کردیم و همچنین در محدودیتهایی که قبلاً در مورد اجاره ذکر شد، نکته این است که هنگام انعقاد اجاره، مال مورد اجاره باید وقف باشد؛ یعنی اینکه اجاره باید از ابتدا بر ملک موقوفه واقع شود و اما اگر اجاره بر ملکی واقع شود و سپس آن ملک وقف گردد، این مقررات اعمال نمی شود. بنابراین اگر مثلاً مالکی ملک خود را برای مدت نه سال با ضرر آشکار اجاره دهد و اجاره نیز در زمان انعقاد به صورت صحیح واقع شود، برای همان مدت و با همان اجرت معتبر است. حتی اگر مالک، عین مستأجره را در خلال این مدت وقف کند. در این حالت درخواست کاهش مدت اجاره یا افزایش میزان اجاره تا اجرت المثل برای ناظر وجود ندارد، حتی اگر ناظر واقف باشد. دادگاه تجدید نظر مختلط در اینجا به این صورت حکم کرده است که اگر مالکی ملک خود را با عقد اجاره ای که تاریخ آن ثابت است، اجاره دهد؛ سپس همان ملک را وقف نماید، بنابر اینکه اجاره عین موقوفه برای بیش از سه سال یا اجاره وقف با مبلغ زیان زننده به آن جایز نیست، بعد از انعقاد وقف ناظر امکان درخواست کاهش مدت اجاره را نخواهد داشت؛ همچنین ناظر نمی تواند درخواست افزایش قیمت اجاره را داشته باشد؛ زیرا در این باره به تاریخ انعقاد اجاره توجه می شود. چون اجاره زمانی منعقد شده است که عین موقوفه متعلق به مالک بوده و او می تواند هر طور بخواهد در ملک خود تصرف کند و برعکس، زمانی که ناظر وقف را برای مدت نه سال و به مقداری که در آن غبن فاحش وجود دارد، اجاره دهد و سپس وقف بنا بر ماده ۱۸۰ قانون سال ۱۹۵۲ بعد از یک سال منحل شود؛ یعنی عین موقوفه دوباره ملک واقف شود، فردی که سزاوار مالکیت عین است، حتی اگر خودش ناظری باشد که عین را زمانی که وقف بوده اجاره داده است، می تواند کاهش مدت به سه سال را درخواست نماید؛ یعنی از مدت اجاره بیش از دو سال باقی نمی ماند. همین طور می تواند تکمیل میزان اجرت تا اجرت المثل را از ابتدای اجاره تا پایان سه سال درخواست کند و همه اینها به رغم این است که در حال

حاضر عین از موقوفه به ملک شخص تبدیل شده است؛ چرا که ملاک، همان طور که قبلاً گفتیم، ملک یا وقف بودن عین حین انعقاد اجاره است.

دیدگاه نگارندگان در مسئله جواز یا عدم جواز اجاره طولانی مدت موقوفه

رعایت قید مصلحت در اجاره موقوفات حائز اهمیت بسیاری است؛ اما اجاره طولانی در اکثر مواقع مصلحت وقف و مستحقین آن را تحت الشعاع قرار می‌دهد؛ زیرا در اکثر مواقع همین طولانی شدن زمان، زمینه سوءاستفاده و انحصارطلبی را برای افراد ایجاد خواهد کرد. به بیان دیگر، ما می‌پذیریم که در اجاره موقوفات رعایت مصلحت الزامی است، ولی اجاره طولانی خود ناقض مصلحت خواهد بود؛ زیرا مفاسد و ضررهایی در آن وجود دارد که مصالح احتمالی را پوشش می‌دهد. چنین اطلاقی ممکن است سبب حصول مفاسد و زیانهایی برای موقوفه و افراد مرتبط با آن اعم از واقف و موقوف‌علیهم باشد.

۱- فقهای مذاهب اسلامی در اوقاف برای نزدیک شدن به غرض واقف اهتمام بسیاری ورزیده‌اند (نجفی، ۱۳۶۲ش، ج ۲۸، ص ۲۵؛ حسینی عاملی، ۱۴۱۹ق، ج ۲۱، ص ۷۴۹؛ حلی، ۱۳۸۸ش، ج ۲، ص ۴۴۴؛ کاسانی، ۱۴۰۶ق، ج ۶، ص ۲۲۱؛ نفراوی، ۱۴۱۵ق، ج ۲، ص ۱۶۵؛ ابن‌مفلح، ۱۴۱۸ق، ج ۵، ص ۱۸۷)؛ لذا اگر اجاره طولانی مدت، خدشه‌ای به غرض واقف وارد آورد، می‌توان از آن منع کرد؛ زیرا غرض وی از جمله امور مورد احترام شارع در وقف است. در اجاره دادن طولانی مدت وقف نیز باید غرض واقف لحاظ شود تا خدشه‌ای به آن وارد نشود؛ زیرا غرض اصلی واقف بهره‌مندی حداکثری موقوف‌علیهم از عین موقوفه بوده است. حال اگر متولی وقف اجاره طولانی مدتی را منعقد کند، با بهره‌مندی اغیار از موقوف‌علیهم، غرض واقف محقق نمی‌شود. در موارد زیادی این مسئله بیان شده است که در ادامه به مواردی از آن اشاره خواهد شد:

گاهی انتفاع از وقف به علت خرابی آن تعطیل می‌شود. در اینجا حکم به فروش مال موقوفه برای تحصیل غرض واقف یا همان انتفاع موقوف‌علیهم می‌دهند یا حتی در عبارات دیگری غرض واقف و حق موقوف‌علیهم هر دو حائز اهمیت هستند و گاهی وجوب فروش وقف را لازم می‌آورند (محقق کرکی، ۱۴۱۴ق، ج ۹، ص ۷۰؛ خوبی، بی‌تا، ج ۳۷، ص ۲۹۸).

یعنی غرض واقف و مقصود وی آن قدر اهمیت دارد که گاهی حتی فروش وقف برای تحصیل غرض وی واجب می‌شود. حال باید گفت در مسئله مورد بحث، اجاره طولانی مدت در اکثر مواقع زمینه‌ساز عدم حصول غرض واقف و بهره‌وری افرادی غیر موقوف‌علیهم از مال موقوفه می‌شود.

البته در مواردی که رعایت شخص وقف ممکن نیست، فقها با حکم دادن به رعایت نوع وقف، سعی در نزدیک شدن هرچه بیشتر آن به غرض واقف دارند (حلی، ۱۳۸۸ش، ج ۲، ص ۴۴۴)؛ یعنی برای از بین رفتن غرض واقف، در صورت امکان نزدیک‌ترین تغییر اعمال می‌شود و زیاده از آن جایز نیست. به علاوه در باب جواز استفاده وسایل اضافی یک مسجد برای مسجد دیگر، علت حکم را عدم منافات با غرض واقف بیان می‌کنند (آل-کاشف الغطاء، ۱۴۲۲ق، ج ۵، ص ۷۵)، البته درباره غرض واقف نظر مخالفی نیز به شرح زیر وجود دارد:

دلیلی بر ملاحظه اقرب به مقصود واقف وجود ندارد، بلکه باید مدلول کلام وی را مدنظر قرار داد و بنابراین تنها الفاظ واقف دارای حجیت است (طهوری، ۱۳۷۸ش، ج ۴، ص ۲۴۲). اما به نظر می‌رسد این سخن خالی از اشکال نیست؛ زیرا ما نیز می‌پذیریم که لفظ غالباً تنها راه علم به غرض واقف است و لکن اگر غرض وی را از راه دیگری غیر از لفظ دریافتیم، دیگر نمی‌توان تنها به لفظ توجه نمود و غرض را به ورطه فراموشی سپرد. به علاوه گاهی اوقات لفظ قصور در رساندن غرض واقف دارد یا حتی با ایراد و اشکالی غیر عمدی همراه است.

۲- اجاره طولانی مدت سبب آسیب رسیدن به وقف و حقوق موقوف‌علیهم می‌شود. باید دید آیا قاعده لاضرر در موارد عدمی می‌تواند ایجاد حکم کند یا تنها در موارد وجود حکم ضررزننده، حکم را بر می‌دارد؟ باید گفت لاضرر را می‌توان در امور عدمی نیز جاری دانست. هرچند در این باره نظرات گوناگونی مطرح شده است:

گروهی معتقدند امور وجودی قطعاً مشمول قاعده لاضرر هستند؛ اما درباره امور عدمی انصاری و نائینی تمسک به لاضرر در این امور را جایز نمی‌دانند؛ زیرا اثبات ضمان در این موارد امکان‌پذیر نیست و لاضرر تنها حکم را برمی‌دارد نه اینکه اثبات حکم کند.

استدلال گروه دوم این است که اگر عدم وجود حکمی سبب زیان گردد، لاضرر باید شامل آن نیز باشد و امکان ندارد که لاضرر در موارد خلأ قانونی اعمال نگردد

(خویی، ۱۴۲۲ق، ج ۲، ص ۵۶۰؛ مکارم شیرازی، ۱۳۷۰ش، ج ۱، ص ۸۵؛ سبحانی، ۱۴۲۰ق، ص ۱۱۰).

به علاوه خود انصاری که از پیروان نظریه رافعیت قاعده لاضرر در امور عدمی است، در مواردی ایجاد ضمان از قاعده لاضرر را استخراج کرده است (انصاری ۱۴۲۷ق، ج ۷، صص ۱۶۶-۱۶۵). ولی باید گفت اگر برای اثبات جریان داشتن لاضرر در امور عدمی به بنای عقلا تمسک جوئیم، مسئله قابل حل خواهد بود (محقق داماد، ۱۴۰۶ق، ج ۱، صص ۱۶۱-۱۵۸).

نظر دیگر راجع به جریان لاضرر در امور عدمی این است که تنها دلیل وجوب وضع قانون در موارد عدم وجود حکم، قاعده لاضرر است؛ یعنی اگر تنها راه اثبات قانون در این موارد را لاضرر بدانیم، می توان به آن عمل نمود (نراقی، ۱۴۱۷ق، ص ۵۵).

با توجه به تمامی مطالب فوق، باید گفت این عدم وجود قانون ممنوعیت اجاره طولانی مدت سبب ایجاد ضرر و زیان برای موقوف علیهم و غرض واقف است؛ پس بنای عقلا لازم می آورد که قاعده لاضرر ورود کرده، این حکم را وضع نماید و جلوی زیانهای ناشی از عدم حکم را بگیرد.

۳- با اجاره دادن طولانی مدت موقوفه هویت وقف از بین می رود؛ زیرا گویی ملکی شخصی و در تملک فردی خاص است.

۴- امکان سوءاستفاده از ملک به نفع افرادی غیر از مستحقین وجود دارد.

۵- افزایش تورم و بی ارزش شدن مال الاجاره سبب می شود تا بعد از مدتی اجاره بها آن قدر ناچیز شود که نفعی برای موقوف علیهم نداشته باشد.

۶- اجاره طولانی مدت وقف زمینهای فساد را فراهم می آورد؛ زیرا غالباً این نوع اجاره ها نیازمند تبانی افراد است؛ به علاوه در درازمدت سبب ویژه خواری متولیان و مستأجران می شود.

۷- اجاره های طولانی مدت باعث کاهش انگیزه واقفین و عدم اقبال عمومی از وقف می شود؛ زیرا وقتی اوقاف به خاطر اجاره طویل المدت از مجرای خود خارج و غرض واقف نادیده انگاشته شود، واقف هیچ گاه اطمینان نخواهد یافت که از وقف اموالش به مطلوب نائل آید.

۸- یکی دیگر از قرینه‌هایی که ما را در انتخاب این نظریه یاری می‌رساند این است که در مذهب امامیه عدالت در متولی وقف شرط نیست (نجفی، ۱۳۶۲ش، ج ۲۸، ص ۲۲؛ خمینی، ۱۳۷۹ش، ج ۲، ص ۸۹) و لذا این مسئله هم مشکل ما را افزایش می‌دهد و احتمال سوءاستفاده را بالا می‌برد؛ هرچند فرد ثقة بوده و کفایت لازم را نیز دارا باشد. بنابراین در خصوص وقفهای قدیمی باید تا در صورت امکان اختیارات متولی محدود و نظارت فوقانی و بالادستی بر اجاره اوقاف افزایش یابد و اما نمی‌توان زمان معینی برای اجاره وقف لحاظ کرد؛ زیرا این زمان بسته به شرایط و موقعیتهای متفاوت خواهد بود. درباره وقفهای جدید نیز علاوه بر اعمال موارد بالا باید از واقفان خواست ضمن عقد، مدت اجاره را شرط کرده و خودشان زمینه‌های محدودسازی اختیارات متولی را فراهم آورند.

نتیجه

۱. اظهار نظر فقهای مذاهب اسلامی غیر از امامیه نسبت به مسئله تعیین مدت اجاره موقوفه توسط متولی مبتنی بر ضابطه معینی نیست و لذا در این مسئله با یکدیگر اختلاف نظر دارند.
۲. بر اساس دیدگاههای فقهای امامیه در مسائل مرتبط با اجاره وقف، می‌توان نظریه عدم محدودیت مدت اجاره موقوفه را توسط متولی کشف نمود.
۳. اجاره طولانی مدت موقوفه توسط متولی مفسد زیادی را به دنبال دارد و سبب جلوگیری از مصالح بسیاری از جمله به فراموشی سپرده شدن غرض واقف، خروج مال موقوفه از حالت وقف و ضرر به موقوف علیهم می‌شود. حال با وجود این آسیبها راه حل به دست آمده بر اساس قواعد و ادله فقهی محدودسازی اختیارات متولی موقوفه و به وجود آمدن نظارتهای با ضمانت اجرای سنگین تر بالادستی است.
۴. در خصوص موقوفات جدید نیز باید واقفین را وادار کرد که مدت اجاره را به طور مشخص در وقف نامه قید نمایند تا به مفاد همان عمل شود.

فهرست منابع

- قرآن کریم.

- ابن تیمیة، احمد بن عبدالحلیم (۱۴۲۵ق). مجموع فتاوی شیخ الإسلام / احمد بن تیمیة. مدینه: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف.
- ابن حجر هیتمی، احمد بن محمد (بی تا). الفتاوی الكبرى الفقهية. بیروت: دارالفکر.
- ابن سعید حلّی، یحیی بن احمد (۱۴۰۵ق). الجامع للشرائع. قم: مؤسسة سیدالشهداء العلمية.
- ابن عابدین، محمدامین بن عمر (۱۴۱۲ق). رد المحتار علی الدر المختار. بیروت: دارالفکر.
- ابن مرتضی، احمد بن یحیی (۱۳۸۶ش). شرح الأزهار. قم: مرکز اطلاعات و مدارک اسلامی.
- ابن مفلح، ابراهیم بن محمد (۱۴۱۸ق). المبدع فی شرح المقنع. بیروت: دارالکتب العلمیه.
- اصغری، عبدالرضا، حسینی، محمد، و حسینی، مصطفی (۱۳۹۹ش). حقوق و مسؤولیت‌های متولی وقف در فقه امامیه و حقوق ایران و مصر. مشهد: دانشگاه علوم اسلامی رضوی.
- آل کاشف الغطاء، محمدحسین (۱۴۲۲ق). تحریر المجلة. تهران: المجمع العالمی للتقریب بین المذاهب الإسلامیه.
- انصاری، مرتضی بن محمدامین (۱۴۲۷ق). کتاب المکاسب. قم: مؤسسة النور.
- جمعی از نویسندگان (۱۴۳۹ق). مدوثة أحكام الوقف الفقهية. کویت: الأمانة العامة للأوقاف.
- حسینی عاملی، سید محمدجواد (۱۴۱۹ق). مفتاح الكرامة فی شرح قواعد العلامة. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- حلّی، حسن بن یوسف (بی تا). تذکرة الفقهاء. تهران: المكتبة المرتضوية لإحياء الآثار الجعفرية.
- خمینی، سید روح الله (۱۳۷۹ش). تحریر الوسیله. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی رحمته علیه.
- خویی، سید ابوالقاسم (بی تا). التفتیح فی شرح المکاسب. قم: مؤسسه احیاء آثار امام خویی.
- همو (۱۴۲۲ق). مصباح الأصول. قم: کتابفروشی داوری.
- دسوقی، محمد بن احمد (بی تا). حاشیة الدسوقی علی الشرح الكبير. بیروت: دارالفکر.
- زحیلی، وهبه (بی تا). الفقه الإسلامی و ادلته. دمشق: دارالفکر.
- سبحانی، جعفر (۱۳۹۵ش). درس خارج فقه: مسوغات بیع وقف.
- همو (۱۴۲۰ق). نیل الوطر من قاعدة لا ضرر. قم: مؤسسه امام صادق علیه السلام.
- سنهوری، عبدالرزاق احمد (۲۰۰۰م). الوسیط فی شرح القانون المدني الجديد. بیروت: منشورات الحلبي الحقوقية.

- شهید ثانی، زین‌الدین بن علی (۱۴۱۰ق). *الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة*. قم: کتاب فروشی داوری.
- همو (۱۴۱۶ق). *مسالك الأفهام الی تنقیح شرائع الإسلام*. قم: مؤسسة المعارف الإسلامية.
- شیروی، عبدالحسین (۱۳۹۱ش). *حقوق تطبیقی*. تهران: سمت.
- صده، عبدالمنعم فرج (بی تا). *أصول القانون*. بیروت: دارالنهضة العربیة.
- طوسی، محمد بن حسن (۱۳۸۷ق). *المبسوط فی فقه الإمامیة*. تهران: المكتبة المرتضویة لإحياء الآثار الجعفریة.
- طهوری، صادق (۱۳۷۸ش). *محصل المطالب فی تعلیقات المكاسب*. قم: انوار الهدی.
- فرامرز قراملکی، احد (۱۳۸۵ش). *روش شناسی مطالعات دینی*. مشهد: دانشگاه علوم اسلامی رضوی.
- کاسانی، ابوبکر بن مسعود (۱۴۰۶ق). *بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع*. بیروت: دارالکتب العلمیة.
- محقق داماد، سید مصطفی (۱۴۰۶ق). *قواعد فقه*. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- محقق کرکی، علی بن حسین (۱۴۱۴ق). *جامع المقاصد فی شرح القواعد*. قم: مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
- مکارم شیرازی، ناصر (۱۳۷۰ش). *انوار الأصول*. قم: مدرسه امام علی بن ابی طالب علیه السلام.
- نجفی، محمدحسن (۱۳۶۲ش). *جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام*. تهران: دارالکتب الإسلامیة.
- زراقی، احمد بن محمد مهدی (۱۴۱۷ق). *عوائد الأيام فی بیان قواعد الأحکام و مهمات مسائل الحلال و الحرام*. قم: دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.
- نفراوی، احمد بن غانم (۱۴۱۵ق). *الفواکه الدوانی علی رسالة ابن ابی زید القیروانی*. بیروت: دارالفکر.