

اجاره مال موقوفه

دکتر علی اصغر حاتمی، ویدا شفقتی

دانشگاه شیراز

چکیده

از آنجا که اصل عدم تبدیل و فروش بر موقوفات حاکم است، اجاره دادن بهترین طریق انتفاع از موقوفات به شمار می‌آید. با وجود ویژگی شخصیت حقوقی وقف که مالک عین و منفعت موقوفه است، اجاره دادن موقوفات از سوی موقوف علیهم یا متولی، در قالب نمایندگی یعنی سمت تولیت امکان پذیر می‌باشد؛ که در این صورت با رعایت مصلحت موقوفه، عقد اجاره با فوت موقوف علیهم یا متولی باطل نخواهد شد.

کلید واژه‌ها: اجاره، وقف، مال موقوفه، عین و منفعت، اصل عدم تبدیل و فروش موقوفه، متولی، سازمان اوقاف، موقوف علیهم.

۱- درآمد

اجاره موقوفات از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است؛ چون از میان قراردادهای اجاره تنها عقدی است که هم با ماهیت حقوقی وقف و هم نیت واقف سازگار است. بدین معنی که از يك سو به دلیل حبس عین، تبدیل و فروش موقوفات اصولاً جایز نبوده (ماده ۳۴۹ قانون مدنی) و در عین حال انتفاع موقوف علیهم مورد نظر واقف قرار گرفته است. (تسهیل منفعت)، از سوی دیگر موقوفه بدلیل ویژگی قابلیت بقاء در برابر انتفاع (ماده ۵۸ قانون مدنی) عموماً از اموال غیر منقول می‌باشد، با واگذاری

موقوفات به اجاره، اولاً عین باقی میماند، ثانیاً عوض که در مقابل واگذاری منافع حاصل میشود در جهت نیت واقف مصرف می‌گردد.

اما از آنجا که اجاره، تمليك منفعت به عوض معلوم است (ماده ۴۶۶ قانون مدنی)، هرتملیکی، مالك را لازم دارد؛ پس موجر (اجاره دهنده) بایستی مالك منافع باشد (ماده ۴۷۳ قانون مدنی)، تا بتواند تمليك منافع کند. در وقف با عنایت به اینکه واقف با تحقیق وقف حق هیچگونه دخالتی در آن ندارد (ماده ۶۱ قانون مدنی)، اجاره موقوفه از سوی دو دسته از اشخاص دخیل در وقف یعنی موقوف علیّه و متولی قابل تصور است.

حال با توجه به ماده ۴۷۳ ق.م که مالکیت موجر را در اجاره لازم می‌داند این سؤال مطرح می‌شود که آیا شخص اخیرالذکر (موقوف علیّه و متولی) می‌توانند مال موقوفه را به اجاره واگذار کنند؟ به عبارت دیگر، واگذاری مال موقوفه به اجاره از سوی این اشخاص با چه عنوانی شکل می‌گیرد؟ یعنی اشخاص مزبور مالك منافع مال موقوفه هستند یا نه؟ بنابراین هدف ما در این نوشتار پاسخ به این پرسشها خواهد بود.

۱- آیا مالکیت منافع موجر در اجاره موقوفه نیز ضروری است یا خیر؟

۲- اگر ضروری است، آیا موقوف علیهم عموماً یا در شرایط خاص می‌توانند مالك موقوفه باشند؟

۳- در نهایت اگر موقوف علیهم تحت این عنوان عموماً یا در موارد خاص نمی‌توانند مالك موقوفه باشند اجاره موقوفه از طرف آنان با چه تحلیلی قابل قبول است؟

برای یافتن پاسخ پرسشهای مذکور، اجاره موقوفه از جانب موقوف علیهم و متولی را مورد بررسی قرار می‌دهیم

۳- اجاره موقوفه از سوی متولی

متولی، اداره امور وقف را برعهده دارد؛ به عبارت دیگر او مدیر نهاد وقف است. حدود اختیارات، وظایف و نحوه اقدام او را در مدیریت امور وقف، وقف نامه ای که اراده واقف بر آن نقش بسته، تعیین می‌کند.

آیا متولی در اداره امور وقف می‌تواند موقوفه را به اجاره واگذار کند؟ چون متولی بر اساس وقف نامه به اداره وقف می‌پردازد، در صورت تصریح به اجاره دادن موقوفه در وقف نامه، وی ملزم به اجاره دادن موقوفات است و در غیر این صورت

نیز اجاره دادن موقوفات از جمله وظایف وی تلقی می‌شود (ماده ۸۲ ق.م)، که در صورت امکان واگذاری موقوفه به اجاره بایستی اقدام به این امر کند.

حال به عنایت به اینکه مالک منافع باشد، در حالی که در عدم مالکیت متولی نسبت به عین یا منفعت مال موقوفه هیچ شبهه‌ای وجود ندارد، اجاره موقوفه از سوی متولی به شرحی که گذشت در چهارچوب وظیفه اداره کاملاً موجه است؛ زیرا متولی در اجاره موقوفات نه به عنوان اصیل بلکه به نمایندگی از سوی شخص حقوقی (نهاد وقف) اقدام می‌کند. پس شخص مزبور می‌بایست مالک منافع باشد که این نیز با عنایت به فک ملک که از حبس عین موقوفه ناشی می‌شود، محقق می‌گردد. یعنی با فک ملک مال از مالکیت واقف خارج می‌گردد، بدون اینکه وارد ملکیت شخصی حقیقی دیگری شود. (کاتوزیان، ۱۳۱/۳ و ۱۳۲). و بدون تکیه بر واقف یا موقوف علیّه اصالت می‌یابد؛ پس از اعطای شخصیت حقوقی از سوی مقنن به چنین نهادی، وقف به عنوان شخص حقوقی مالک عین و منافع مال موقوفه می‌گردد.

۳- اثر فوت متولی در عقد اجاره

اجاره موقوفه از سوی متولی چه سرنوشتی خواهد داشت؟ به عبارت دیگر آیا با فوت متولی اجاره باطل می‌شود؟ اجاره عقد لازمی است که فوت یا حَجْر طرفین در صحت آن خللی وارد نمی‌کند (ماده ۴۹۷ ق.م)؛ لذا اگر ماجر که در فرض ما متولی است در اثنای مدت اجاره فوت کند، اجاره صحیح بوده و به حیات خود ادامه می‌دهد.

البته از آنجایی که متولی به نمایندگی از سوی وقف، اقدام به اجاره موقوفات می‌کند، بایستی در محدوده اختیارات و وظایف خویش عمل کند؛ که مهمترین آن، رعایت مصلحت وقف است. (ماده ۶۶۷ ق.م) در صورت خروج متولی از این محدوده، عمل وی فاقد اعتبار خواهد بود. بر همین مبنا شماری از فقیهان، اجاره بیش از مدت مشروط در وقف‌نامه را باطل می‌دانند (نجفی، ۱۱۵/۲۸؛ کرکی، ۱۱۶/۹)؛ پس اگر متولی بدون رعایت مصلحت وقف آن را اجاره دهد در صورت اثبات، اجاره باطل خواهد بود (امامی، ۸۸/۱)؛ چه در زمان حیات متولی باشد چه پس از آن. ولی اگر به ملاحظه صرفه و صلاح وقف، آن را به اجاره واگذار کند، اجاره پس از فوت وی نیز به حیات خویش ادامه می‌دهد. قانون‌گذار جهت رفع هرگونه شبهه در این خصوص این چنین صراحتاً به بیان حکم پرداخته است: «هرگاه متولی با ملاحظه

صرفه وقف مال موقوفه را اجاره دهد با فوت او باطل نمی‌گردد». (ماده ۴۹۹ ق.م). فقیهان نیز بر اجاره موقوفه از سوی متولی صحه گذاشته و فوت وی را موجب زوال اجاره نمی‌دانند. (شهیدثانی، ۴۳۲/۹؛ شیخ طوسی، ۲۳۲/۲؛ خمینی، ۱۴۳/۳). برخی از فقیهان، به دلیل حق موقوفه‌علیهم نسبت به منافع، حیات آنها را مد نظر قرار داده و در اجاره بیش از مدت عمر موقوفه‌علیهم موجود با رعایت مصلحت وقف، برای بطون لاحق، حق فسخ قائل هستند. (طباطبایی، ۲۵۰/۲). به نظر می‌رسد چون طرف عقد در اجاره، عنوان متولی دارد، با احراز سمت وی در اجاره موقوفات به شرحی که در مبحث بعد خواهیم دید، محلی برای مطرح شدن موقوفه‌علیهم باقی نمی‌ماند؛ لذا برخی از حقوق‌دانان برای هرگونه شبهه، اجاره بیش از مدت عمر متولی یا موقوفه‌علیهم موجود را که با رعایت مصلحت وقف منعقد شده باشد، صحیح و نافذ می‌دانند. (امامی، ۸۸/۱).

حقوق‌دانان در تفسیر موسع منطقی از ماده ۴۹۹ ق.م بر این باورند که نه تنها فوت متولی بلکه زوال مدت تولیت نیز در صحت اجاره خللی وارد نمی‌کند؛ چون متولی نه به عنوان مالک منافع، بلکه به عنوان نماینده وقف با رعایت مصلحت موقوفه اقدام به اجاره دادن موقوفات می‌کند. (کاتوزیان، ۲۵۱/۳). خصوصیتی در فوت نیست که فقط پس از فوت متولی اجاره بیش از مدت صحیح باشد؛ بلکه به نظر می‌رسد باعنایت به اینکه غالباً تولیت تا پایان عمر آنهاست، قانون‌گذار به مسأله فوت اشاره کرده؛ پس منظور، پایان دوره تصدی متولی است که غالباً با فوت متولی اتفاق می‌افتد.

۴- اجاره مال موقوفه از سوی موقوفه‌علیهم

اجاره مال موقوفه از سوی موقوفه‌علیهم از دو دیدگاه (مالکیت موقوفه‌علیهم یا حق انتفاع آنان) بررسی شده است؛ که در ادامه به بررسی هر کدام می‌پردازیم.

۴-۱. دیدگاه نخست: مالکیت موقوفه‌علیهم نسبت به مال موقوفه

مالکیت موقوفه‌علیهم نسبت به مال موقوفه از سه جنبه مورد توجه است:
الف. شماری از فقیهان بدون تفکیک عین و منفعت مال موقوفه، چه در وقف خاص و چه در وقف عام، مالکیت مال موقوفه را متعلق به موقوفه‌علیهم می‌دانند که قول مشهور فقیهان امامیه نیز بر همین اساس می‌باشد. (شیخ طوسی، ۳۲۷/۲؛ علامه

