

# A Jurisprudential Study of Changing the Usage of Waqf Assets<sup>1</sup>

## Mohammad Mehdi Moridi

PhD., Student, Department of Jurisprudence and Fundamentals of Law, Chalous Branch, Islamic Azad University, Chalous, Iran (**Corresponding author**). dr. mohamadta@gmail.com

## Fakhrullah Mollai Kendallos

Assistant Professor, Chalous Branch, Islamic Azad University, Chalous Iran. fmk@gmail.com

## Hamed Rostami Najafabadi

Assistant Professor, Department of Jurisprudence and Fundamentals of Law, University of Islamic Religions, Tehran, Iran. H.rostami1360@gmail.com

## Abstract

Undoubtedly Waqf assets like any other property involve passage of time so they have expiration dates. The benefit and expediency of waqf assets depend on the sustenance of those properties so if their life span ends up by any cause, it is natural that their benefits also expire. It seems that by changing the usage of waqf assets, those properties can be sustained. The presented study is conducted with the purpose of "finding some strategies to facilitate the sale and conversion of waqf assets and increasing permission cases of changing their usage" and aims to review the arguments for and against this subject, apply previously conducted research by contemporary jurists and lawyers, and challenge the condition of permanence of endowment. The research method is descriptive-analytic and the results showed that in some cases, the usage of waqf assets can be changed and those properties can be used for other purposes provided that it is consistent with the aim of the endower.

**Keywords:** Waqf (Endowment), Selling Endowment, Waqf Assets, Waqf Asset.

---

<sup>1</sup> Received : ۲۰۲۱/۰۹/۱۱; Revised: ۲۰۲۱/۱۲/۰۱; Accepted: ۲۰۲۲/۰۲/۲۳; Published online: ۲۰۲۲/۰۶/۲۲

**Article type:** Research Article

**Publisher:** Qom Islamic Azad University

© the author(s)



## بررسی فقهی تغییر کاربری موقوفات<sup>۲</sup>

محمد مهدی مریدی

دانشجوی دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد چالوس، دانشگاه آزاد اسلامی، چالوس، ایران. [dr.mohamadta@gmail.com](mailto:dr.mohamadta@gmail.com)

فخرالله ملایی کندلوس

استادیار، گروه الهیات، فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد چالوس، دانشگاه آزاد اسلامی، چالوس، ایران (نویسنده مسئول).

[fmk@gmail.com](mailto:fmk@gmail.com)

حامد رستمی نجف‌آبادی

استادیار، گروه الهیات، فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشگاه مذاهب اسلامی، تهران، ایران. [H.rostami136@gmail.com](mailto:H.rostami136@gmail.com)

### چکیده

بی‌تردید مال موقوفه همچون سایر اموال، دچار گذر زمان شده و تاریخ انقضاء دارد. منفعت و مصلحت وقف با بقاء عین موقوفه ممکن است و با سپری شدن عمر موقوفه به هر دلیل، انقضاء انتفاع، طبیعی خواهد بود. به نظر می‌رسد با تغییر کاربری در موقوفه می‌توان از ضایع شدن مال موقوفه جلوگیری کرد. پژوهش حاضر که با هدف «یافتن راهکارهایی برای تسهیل امر فروش و تبدیل موقوفات و افزایش موارد جواز تغییر کاربری وقف»، انجام شده، با بازخوانی مجدد دلایل موافقین و مخالفین و استفاده از پژوهش‌های برخی از فقهاء و حقوق‌دانان معاصر، شرط دوام در وقف را به چالش کشانده است. روش پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و نتایج نشان داد که در بعضی از موارد می‌توان در کاربری وقف تغییر ایجاد کرده و از موقوفه در جهت دیگری که با غرض واقف هماهنگی داشته باشد، استفاده کرد.

**کلیدواژه‌ها:** وقف، بیع وقف، موقوفات، موقوفه.

<sup>۲</sup> تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۶/۲۰؛ تاریخ اصلاح: ۱۴۰۰/۰۹/۱۰؛ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۲/۰۴؛ تاریخ انتشار آنلاین: ۱۴۰۱/۰۴/۰۱

نوع مقاله: مقاله پژوهشی

ناشر: دانشگاه آزاد اسلامی واحد قم

© نویسندگان.



## ۱ - مقدمه

در خصوص مسائل مربوط به وقف و موقوفات، اصل اولیه بر عدم خرید و فروش، تغییر و تبدیل موقوفات است؛ چرا که در این صورت، مساوی با انتقال عین موقوفه به دیگران است که جایز نیست. ولی در شرایط و وضعیتی که عدم بیع یا تبدیل مال منجر به هدر رفتن منافع و دور شدن از نظر واقف شود، مصلحت ایجاب می‌کند که از باب تقدم اهم بر مهم و متناسب با مقتضای مصالح وقف و منافع موقوف علیهم، با فروش یا تغییر کاربری موقوفات، زمینه اجرای نیت واقف را منطبق بر عقل و شریعت اسلامی فراهم آورد. لذا، باید بررسی کرد، ادله جواز تغییر کاربری موقوفات چیست؟ چرا و چگونه چنین ضرورتی به اثبات می‌رسد؟ مسئله تبدیل وضعیت موقوفه، توسط فقهای مانند ابن جنید، علم‌الهدی، شیخ طوسی، ابن‌زهرة، ابن‌ادریس، محقق حلی، علامه حلی، شهید اول، محقق ثانی، شهید ثانی، مجلسی اول، حر عاملی، مجلسی دوم، بحرانی، حسینی عاملی، کاظمی، صاحب جواهر، شیخ انصاری و برخی معاصران، به صورت گذرا بحث شده است. محمدعلی کاشانی آرانی بخشی از کتاب «نفائس المسائل» خود را تحت عنوان «رسالة فی جواز بیع الوقف» (۱۴۲۶ق)، به موضوع فروش وقف اختصاص داده و با آوردن روایات و نظرات فقهاء، به آن پرداخته است. برخی محققان نیز در مقالاتی، مختصراً به این مهم نگریسته و مطالبی ذکر نموده‌اند؛ از جمله این مقالات، می‌توان به مقاله «کنکاشی فقهی حقوقی در استبدال موقوفات» نگارش مسجدسرای اشاره کرد. در پژوهش حاضر سعی بر آن است، که مسئله تبدیل وضعیت موقوفات مثل تغییر کاربری، با ذکر ادله موافقان و مخالفان جواز آن، مورد بررسی قرار گیرد.

## ۲ - تغییر کاربری

به هر گونه تغییر در نوع بهره‌برداری، تغییر کاربری گویند؛ مثلاً از کشاورزی به تجاری، از مسکونی به صنعتی، از بهداشتی به آموزشی. مصداق روشن این موضوع، مزرعه‌ای وقفی است که در حاشیه یک شهر جهت کمک به سالمندان آن شهر وجود داشت، که بعد از چند سال و با توسعه شهر در درون محدوده طرح هادی شهر قرار گرفت. با شرایط جدید پیش آمده، نه تنها آبیاری مزرعه هزینه‌بر شد، بلکه به دلیل واقع شدن در کنار میدان شهر یا واقع شدن روی یکی از خیابان‌های اصلی، از وضعیت تجاری بسیار مناسبی برخوردار شد. در این شرایط است که تغییر کاربری از کشاورزی به تجاری، قطعاً به صلاح موقوفه و مطمئناً در کمک‌رسانی به جامعه هدف، مفیدتر خواهد بود (حلی، ۱۴۱۳ق/الف، ج ۲، ص ۲۳).

## ۳ - بررسی فقهی ادله جواز تغییر کاربری

### دلیل اول: قاعده اولویت

یکی از ارکان وقف «بقاء عین» است؛ به گونه‌ای که در تعریف وقف نیز، بدان تصریح شده است و یکی از ادله مخالفین بیع، از بین رفتن عین موقوفه عنوان گردیده است؛ اما با این وجود، فقها در پاره‌ای از موارد به دلیل توجه به مصالح بالاتر، حکم به جواز بیع و فروش موقوفه صادر کرده‌اند. حال با توجه به همین مصالح و مواردی که بیع و فروش در آنها جایز و بلامانع شمرده شده است، می‌توان گفت تغییر کاربری نیز جایز خواهد بود؛ زیرا در جایی که بیع و فروش موقوفه با توجه به اینکه عین آن از بین خواهد رفت، جایز شمرده می‌شود، به طریق اولی تغییر کاربری جایز

خواهد بود؛ چرا که در تغییر کاربری، عین موقوفه به قوت خود باقی خواهد ماند و ارکان و شرائط اساسی موقوفه و وقف را مخدوش نمی‌سازد.

یکی از مقومات و مقتضیات وقف، دوام و استمرار است. فقها آنچه را که به نوعی تأیید وقف را مخدوش سازد، جایز نمی‌دانند. در میان موارد تغییر و تبدیل، گاهی تغییر کاربری موجب دوام، استمرار و بهره‌وری بیشتر موقوفه می‌گردد، به‌گونه‌ای که در پاره‌ای از موارد، اگر تغییر کاربری صورت نگیرد، استمرار و دوام مال موقوفه به خطر خواهد افتاد. بنابراین، تغییر کاربری می‌تواند به عنوان یکی از روش‌های صیانت از دوام و تأیید مال موقوفه به شمار رود. قاعده اولویت در مورد این رکن وقف با توجه به صور جواز بیع نیز جاری است؛ بدین معنی که در جایی بیع و فروش موقوفه جایز است که با فروش آن، دوام و تأیید مخدوش خواهد شد، به طریق اولی در چنین صورتی، تغییر کاربری جایز خواهد بود؛ چرا که این تغییر، هیچ‌گونه خدشه‌ای را به دوام و استمرار آن وارد نخواهد ساخت؛ بلکه در راستای صیانت و رونق بیشتر موقوفه خواهد بود. بدین ترتیب، حق بطون و نسل‌های آینده هم به نحو احسن، به وسیله تغییر کاربری حفظ خواهد شد و رشد، تقویت و افزایش کمی و کیفی که به وسیله تغییر کاربری برای مال موقوفه حاصل می‌شود، بهره‌برداری نسل‌های آینده را نیز تضمین خواهد نمود.

## دلیل دوم: حکم عقل

اساسی‌ترین دلیل بر جواز تغییر کاربری، دلیل عقلی است. اگر مصلحت مال موقوفه در تغییر کاربری باشد، ممانعت از آن مساوی با تذبذب خواهد بود؛ که جایز نیست. بنابراین، عقل به حفظ مال موقوفه به وسیله تغییر کاربری حکم خواهد نمود. در موقعیتی که تغییر و تبدیل موقوفات، مصلحت داشته باشد، عدم جواز این تغییر و تبدیل موجب ضرر خواهد شد. البته باید توجه نمود که حتی اگر بقاء وقف به حالت قبل و عدم تغییر و تبدیل در آن دارای منفعت ناچیز باشد؛ این منفعت ناچیز به منزله عدم منفعت خواهد بود. از سوی دیگر در صورتی که مصلحت عین موقوفه در تغییر کاربری باشد، عدم جواز آن موجب نقض غرض واقف نیز نخواهد بود؛ چرا که در تنقیح مناط درمی‌یابیم، که نظر واقف منفعت رساندن است و منع از این تغییر نه به نفع واقف است و نه به نفع موقوف علیهم، بلکه به ضرر آنهاست.

## فناوی فقها

برخی از فقها معتقدند که در میان تمام اقسام و صور تغییر و تبدیل موقوفات، بیع و فروش، به دلیل آنکه برخی از مقومات و مقتضیات وقف مخدوش می‌گردد، در صورت جواز تغییر موقوفه ابتدا باید سایر صورت‌ها غیر از بیع و فروش مطرح گردد و پس از آن، اگر هیچ‌یک از این صور کارایی نداشته، نوبت به بیع و فروش می‌رسد. امام خمینی در «تحریر الوسيله» بر این موضوع تصریح فرموده‌اند و می‌گویند: «عقل این مطلب را تأیید می‌کند که ابتدا موارد غیر از بیع را مطرح نمائیم و در مرحله آخر، فروش موقوفه مطرح شود تا بتوان حفظ موقوفه به هر صورت ممکن از دامنه اختلاف و گسترش آن جلوگیری نمود» (امام خمینی، ۱۳۸۵، ج ۲، ص ۸۰).

## ۴- بررسی فقهی مصادیق جواز تغییر کاربری در موقوفات

### الف: تأمین نشدن غرض و نیت واقف

غرض واقف در وقف مال، تحقق خیریه جاری و ساری است و وقتی موقوفه‌ای خراب شود که از انتفاع ساقط گردد و امید بازگشت آن نباشد، در واقع مراد و مقصود واقف زائل گردیده است؛ چون وقف، تحبیس الاصل و تسبیل

المنفعه است و با بروز چنین شرایطی، غرض اصلی واقف منتفی گردیده است. لذا تبدیل وضعیت وقف اقرب به غرض واقف است (نجفی، ۱۹۸۱م، ج ۲۸، ص ۱۱۳).

### **ب: اختلاف شدید میان موقوف علیهم**

حفظ نفوس از حفظ اموال در نزد شارع مهم تر است و او با جعل قوانین در این راستا، نه تنها از اختلاف و سفک دماء جلوگیری می نماید، بلکه باعث اتحاد آنها می شود. لذا در شرایطی که علم یا ظن قوی حاصل شود، بر اینکه اختلاف بر سر موقوفه به قتل و خونریزی می انجامد، تبدیل وضعیت، راه گشاست.

برخی دیگر از فقهاء در شرایط خاص، بیع و تبدیل موقوفات را مجاز کرده اند. شیخ طوسی به استناد روایتی از عباس بن معروف، از علی بن مهزیار و به نقل از ابوجعفر (ع) آورده است: «اگر از وجود اختلاف میان صاحبان وقف اطلاع دارد و فروختن وقف را بهتر می داند، آن را بفروشد؛ زیرا بسا که اختلاف، تلف اموال و نفوس را در پی داشته باشد».

### **اهمیت حفظ جان از نگاه شرع مقدس**

حفظ جان به لحاظ اهمیت آن در صورت تزامم با دیگر واجبات یا ارتکاب محرمات، بر آنها مقدم می شود، از این رو، خوردن مردار در حال اضطرار برای حفظ جان، واجب است (عاملی، ۱۴۲۳ق، ج ۱۲، ص ۱۲۷). چنانکه به جهت حفظ جان، خوردن غذای دیگری در حال اضطرار، حتی بدون اذن وی - در صورت عدم امکان اذن (نجفی، ۱۹۸۱م، ج ۳۶، ص ۴۳۷) - و نیز اظهار کفر با اعتقاد قلبی به اسلام، در حال تقیه (عاملی، ۱۴۰۰ق، ج ۲، ص ۱۵۸) جایز است.

### **حفظ جان و مسئله وقف**

امام باقر (ع) در جواب علی بن مهزیار در صورت وجود اختلاف و تلف مال و جان، بیع وقف را مجاز نموده است (کلینی، ۱۴۲۱ق، ج ۱۳، ص ۴۱۲). شیخ طوسی در صورت وجود اختلاف بین موقوف علیهم، بیع آن را جایز دانسته است (طوسی، ۱۴۰۰ق، ص ۶۰۰). جایی که بین موقوف علیهم اختلاف شدید باشد، که با چنین اختلافی از تلف اموال و نفوس، ایمنی نباشد و اختلاف سبب خرابی یا هلاک موقوفه گردد و قطع نشود، مگر اینکه وقف فروخته شود، پس باید به فروش برسد و ثمن آن تقسیم گردد. ولی اگر با فروش و خریدن عین دیگری از ثمن آن یا تبدیل آن به عین دیگری، اختلاف برطرف می شود، پس با بهای آن عین دیگری باید خرید، یا عین آن تبدیل به عین دیگری شود؛ یعنی استبدال و معاوضه صورت می گیرد و وقف قرار داده می شود (سبزواری، ۱۴۲۳ق، ج ۲، ص ۲۰).

### **ج: انفع بودن تبدیل وضعیت موقوفه**

واقف در وقف خویش غالباً در پی انتفاع موقوف علیه است، و دوست دارد تا ابد، این انتفاع جریان داشته باشد و روز به روز از ارزش و بازدهی بیشتری برخوردار گردد؛ اما گاهی این وضعیت متوقف می شود و آن طور که غرض و نیت واقف است به موقوف علیه منفعت نمی رساند، یا اینکه در شرایط خاص و وفق برنامه های اقتصادی زمان، استفاده از موقوفه به نحو سابق چندان سودمند نیست. بنابراین، در صورتی که تبدیل وضعیت، سبب سود بیشتر شود، تبدیل موقوفه انجام می شود، همچنان که شیخ مفید آن را جایز نموده است (مفید، ۱۴۱۳ق، ص ۶۵۲).

در روایتی از امام صادق (ع) منقول است که اگر ورثه واقف نیازمند باشند، یا اینکه محصول زمین موقوفه کافی نباشد، هرگاه همگی راضی باشند و فروختن موقوفه برای همه آنها انفع باشد، می توانند آن را بفروشند (صدوق، ۱۴۱۳ق، ج ۴، ص ۲۴۳). برخی از فقهاء یکی از موارد بیع وقف را در صورتی می دانند که بیع موقوفه سودمندتر باشد (حلی، ۱۴۱۳ق/الف، ج ۲، ص ۲۳).

## فرع اول

سؤال آن است که آیا جناب «متولی» می‌تواند با بدل، تجارت کند، یا باید دست نگهدارد تا مماثل پیدا بشود؟ آیا بین فروش و بین خرید مماثل فرضاً چند ماهی طول کشید و فاصله افتاد، می‌تواند با نقدین (بدل) تجارت کند؟ در جواب می‌توان گفت، که باید در نظر داشت که بین وقف منفعت و بین وقف انتفاع فرق است. اگر وقف برای منفعت است و دلیل آن کسب درآمد بیشتر باشد تا موقوف علیهم زندگی آبرومندی داشته باشند و نظر این است که ایتمام زندگی مرفهی داشته باشند، خب، بلی می‌شود با آن تجارت کرد. اما اگر نظر انتفاع است، یعنی در این خانه ساکن شوند و بنشینند، یعنی نظر واقف اسکان بوده است، باید دست نگهدارد تا مماثل پیدا کند؛ مگر اینکه خطری مانند دزد یا چیز دیگر، بدل موقوفه را تهدید کند. بنابراین، ناچار است که آن را در تجارت به کار گیرد تا از خطر محفوظ بماند، و الا تا خطر قطعی بدل را تهدید نکند، حق فروش را ندارد.

## فرع دوم

برخی از فقهاء می‌گویند، وقف منفعت مجوز و مسوغ اصل بیع وقف نیست؛ بلکه مجوز و مسوغ تبدیل عنوان وقف است. این موضوع را امام خمینی با تعبیر «رسم الوقف و عنوانه» بیان می‌کنند. اگر عین موقوفه از حیز انتفاع نیفتاده، اما منفعت آن در شأن موقوفه نیست؛ مثلاً باغی را وقف کرده‌اند، ولی آب این باغ به قدری کم شده که فقط می‌تواند عشر این باغ را سیراب کند، در آمدی که از عشر این باغ به دست می‌آید، در شأن این باغ نیست، یا خانه‌ای را وقف کرده که اکثرش خراب شده و بیش از چند اتاقی باقی نمانده، که در شأن این موقوفه نیست.

امام خمینی در اینجا مسئله را دو صورت قرار می‌دهد و می‌فرماید: اگر ما عین موقوفه را بفروشیم و به جایش ملک دیگر بخریم (خواه آن ملک دیگر مماثل باشد یا غیرمماثل، یعنی مماثل و غیرمماثل فرق نمی‌کند) آیا واقعاً منفعت خوبی گیر ما می‌آید که معتد به باشد؟ می‌فرماید اگر از فروختن عین موقوفه منفعت خوبی حاصل شود، برای درک غرض واقف می‌توان آن را فروخت، اما به شرط اینکه با فروش این باغ، ملکی خریداری شود که منفعت خوبی داشته باشد، خواه مماثل باشد یا غیر مماثل.

اگر عین موقوفه فروخته شود، اما همان چیزی که از اولی حاصل می‌شود به دست آید، یا اگر هم فرق کند، فرقی جزئی و کوچک است، امام می‌فرماید، در این صورت نمی‌توانیم آن را بفروشیم، بلکه باید وقف به همان حالت و قیوت خودش باقی بماند (امام خمینی، ۱۳۸۵، ج ۲، ص ۸۰).

اما اگر مسئله عکس شد، یعنی به جای وقف منفعت، وقف انتفاع و حفظ عنوان است؛ یعنی عنوان برای واقف مدخلیت داشته است و گفته اسکان یتیم، یا گفته بوستان، یعنی عنوان بوستانیت برایش مهم است و باید آن حفظ بشود؛ مثلاً در مورد باغی که قید شده تا مردم میوه آن را بخورند، حال اگر متولی آن را بفروشد و به جایش هتل بخرد و لو ده برابر هم درآمد داشته باشد، باز هم غرض واقف را تأمین نمی‌کند. بنابراین، نمی‌شود آن را فروخت. پس چه باید کرد؟ اگر واقعاً درآمدش خیلی کم است، می‌فروشند و بین موقوف علیهم تقسیم می‌کنند، در اینجا وقف خود به خود باطل می‌شود، چون غرض واقف به هیچ نحو امکان‌پذیر نیست.

البته به نظر می‌رسد راه دیگری هم می‌شود پیشنهاد کرد و آن همان تبدیل وضعیت وقف یا تغییر کاربری وقف باشد، که با این کار وقف باطل نشود؛ زیرا اگر به فتوای امام خمینی عمل شود و وقف فروخته شود و ثمن وقف بین موقوف علیهم تقسیم شود، صددرصد نظر واقف انجام نشده و ثواب جاریه‌ای که مد نظر واقف بوده است، قطع

می‌شود. پس می‌توان تغییر کاربری داد تا کماکان وقف پا بر جا بماند و موقوفه از وقفیت خارج نشود. به عبارت دیگر، بطلان وقف به غرض واقف نزدیک‌تر است، یا تغییر وضعیت و تغییر کاربری وقف؟ به احتمال قوی، تغییر کاربری و تبدیل وضعیت وقف، به نظر و غرض واقف نزدیک‌تر باشد.

### فرع سوم

فرع سوم در جایی اعمال می‌شود که عین موقوفه درآمد دارد، منتها این درآمد در شأن یک چنین ملکی نیست. امام خمینی می‌فرماید، چنانچه ما بدانیم که اگر عین موقوفه را بفروشیم، می‌توانیم چیزی را بخریم که دارای درآمد بهتر باشد، در این صورت می‌توانیم آن را بفروشیم و به جایش چیز دیگری بخریم، خواه آن چیز دیگر مماثل باشد یا مماثل نباشد. اما چنانچه بدانیم که اگر عین موقوفه را بفروشیم، هیچ فرقی با قبل از فروختن نمی‌کند، در این صورت، باید وقف به همان حالت خودش باقی بماند و کسی حق فروش آن را ندارد.

برخی از فقهاء نیز عقیده دارند که اگر عین موقوفه را بفروشیم و درآمد بیشتری داشته باشد، در این صورت باید بین وقف منفعت و بین وقف انتفاع فرق گذاشت؛ اگر وقف منفعت باشد، می‌توانیم آن را بفروشیم و به جایش مماثل یا غیرمماثل بخریم، یعنی هم می‌توانیم به جایش مماثل بخریم و هم می‌توانیم به جایش غیرمماثل بخریم. اما اگر وقف، وقف انتفاع باشد، در اینجا حتماً باید به جایش مماثل بخریم، یعنی حق نداریم که آن (عین موقوفه) را به غیر مماثل بفروشیم؛ زیرا نظر واقف عنوان است؛ مثلاً اسکان است، اسکان فقیر یا اسکان طلبه، یا اسکان دانشجوی است. حال اگر کسی آن را بفروشد و به جایش مغازه یا هتل بخرد که درآمد دارد، این غرض واقف را تأمین نمی‌کند. خلاصه اینکه در وقف منفعت، خریدن مماثل لازم نیست؛ اما در وقف انتفاع، حتماً باید مماثل بخرند، غیرمماثل کفایت نمی‌کند چون با غرض واقف منافات دارد.

### د: خرابی موقوفه

سیدمرتضی در خصوص مخالفت ابن‌جنید با بیع وقف، نظر او را فاقد اعتبار دانسته است. به این دلیل که قبل از او، اجماع صورت گرفته و معتقد است که هرگاه وقف خراب شد، به گونه‌ای که برای موقوف علیهم نفعی ندارد و همچنین ارباب وقف نیاز شدیدی به آن پیدا کنند، جایز است که آن را بفروشند.

شیخ طوسی می‌فرماید: «در صورت ترس از فساد و هلاک وقف، یا نیاز ضروری موقوف علیهم، یا وجود اختلاف میان موقوف علیهم، بیع وقف جایز است» (طوسی، ۱۴۰۰ق، ص ۶۰۰). شهید اول در کتاب «دروس بیع» وقف را در صورت ترس از خرابی یا اختلاف منجر به فساد میان موقوف علیهم، مجاز دانسته است (عاملی، ۱۴۱۷ق، ج ۲، ص ۲۷۹). از کلام بعضی از فقهاء نیز چنین مستفاد می‌شود که جواز بیع وقف خاص چه بر شخص معین وقف شده باشد و چه بر عنوان عام، در جایی که موقوفه خراب شود و تعمیر آن و برگشت به حالت اولیه ممکن نباشد، نزد فقهاء امامیه مشهور است (شمس‌الدین، ۱۴۲۶ق، ص ۲۷۳).

مشهور است که علمای ما گفته‌اند، اگر موقوف علیه از بین برود، موقوفه در وجوه البرّ مصرف شود؛ چراکه وجوه البرّ غیر از صدقه است؛ چون صدقه مال فقر است، اما وجوه البرّ، ربطی به فقر ندارد. وجوه البرّ مانند مدرسه ساختن، پل ساختن، حمام درست کردن است. اگر واقعاً این وقف قابل اداره نیست، یعنی درآمد آن به درد نمی‌خورد، یصرف فی وجوه البرّ؛ یعنی مسجد، خانه، مدرسه و امثالش ساخته شود و در کاربری موقوفه تغییر ایجاد شود، خواه این تغییر به غرض واقف نزدیک باشد یا نباشد.

شیخ طوسی می‌فرماید: «اگر مسلمانی چیزی را در مصلحتی وقف کرد، سپس آن چیز از بین رفت، موقوفه در کار خیر صرف می‌شود» (طوسی، ۱۴۰۰ق، ص ۶۰۰). همین سخن را محقق حلی نیز در کتاب «الشرايع» به گونه‌ای دیگر مطرح می‌کند: «اگر چیزی را در مصلحتی وقف کرد، سپس آن چیز از بین رفت، موقوفه در کار خیر صرف می‌شود» (حلی، ۱۴۰۸ق، ج ۲، ص ۲۱۵). یحیی بن سعید از فقهای قرن ششم نیز در کتاب «الجامع للشرائع» می‌فرماید: «اگر چیزی را در مصلحتی وقف کرد، که آن چیز غالباً بقاء دارد، سپس آن چیز از بین رفت، موقوفه در کار خیر صرف می‌شود» (هذلی، ۱۴۰۵ق، ص ۳۷۰).

صاحب جواهر بر قول مشهور استدلال کرده‌اند و می‌فرماید: بعضی از فقها قائل هستند که مال موقوفه بعد از اینکه از بین رفت، به ورثه واقف (در صورت وفات واقف) منتقل می‌شود، در صورتی که دلیلی بر این قول ندارند. عده‌ای قائل هستند که مال موقوفه در مشابه موقوف علیه مصرف شود، در حالی که بر این قول هم دلیلی نیافتیم؛ فهو ملک المسلمین و باید در وجوه البر مصرف شود. مرحوم صاحب جواهر سپس فتوای کلی می‌دهد و می‌گوید: «الأصل فی کل مال خرج عن ملک مالک»، مصرفش وجوه البر است؛ یعنی هر وقفی که مصرفش در موقوف علیه معینش امکان‌پذیر نشد، آن را در وجوه البر مصرف می‌کنند (نجفی، ۱۹۸۱م، ج ۲۸، ص ۴۵) و یکی از مصادیق وجوه بر تغییر کاربری است.

البته صاحب جواهر بر این اصل دو روایت هم آورده است: «محمد بن حسن صفار از سهل بن زیاد و او نیز از محمد ابن ریان روایت کرده است، که گفت: از حضور آن امام - یعنی علی بن محمد (ع) - طی نامه‌ای درباره انسانی سؤال کردم، که وصیتی بکند، ولی وصی جز یک باب از آن وصیت را به خاطر نیاورد، در این صورت تکلیف وصی نسبت به سایر ابواب چیست؟ پس امام (ع) در پاسخ نامه مرقوم فرمود که بقیه ابواب را در خیرات و مبرات مصرف دار، این حکم میان فقهای ما مشهور است» (عاملی، ۱۴۰۹ق، ج ۱۹، ص ۳۹۳).

صاحب جواهر ادعا می‌کند هر چیزی که امکان مصرف ندارد، به وجوه البر می‌بریم. صاحب جواهر برای اثبات سخن خویش، روایتی از امام هادی (ع) بیان می‌کنند که از ایشان سؤال می‌شود که یک نفر وصیت کرده است که مال مرا در فلان مورد هزینه کن. در این بین، تمامی مواردی را که وصی گفته، فراموش کرده و فقط یک مورد یادش است. در این صورت بقیه را چه کند؟ حضرت می‌فرماید: بقیه را به وجوه البر و خیر مصرف کند. بنابراین، اگر کسی بپرسد که وصیت‌نامه گم شده، فقط یکی از آنها به یادش است، اما بقیه یادش نیست، می‌گوییم آن یکی را عمل کنید، بقیه را در وجوه بر مصرف کنید.

روایت دوم در باب کعبه است. سابقاً مردم کنار کعبه می‌آمدند و وقف بر کعبه می‌کردند، حتی گاهی از اوقات، گاو، شتر یا امثالش را هدیه بر کعبه می‌کردند. صاحب وسائل الشیعه می‌فرماید: «مردی از اهالی مصرگفت: برادرم کنیزی خوش صدا و شوخ طبع داشت و آن را هدیه به بیت‌الله الحرام نمود. من به مکه آمدم و از برخی راهنمایی خواستم. به من گفتند او را به بنی‌شیبه بده و برخی کلامی دیگر گفته و پیشنهادی غیر آن نمودند. امر بر من مشتبه شد و ندانستم چه کنم. مردی از اهل مسجد به من گفت: من تو را نزد کسی بفرستم که به حق هدایت کند؟ گفتم: آری، پس آن مرد به شیخ و بزرگی که در مسجد نشسته بود اشاره کرد و گفت: این آقا جعفر بن محمد (ع) است، مسئله خود را از ایشان سؤال کن. من نزد آن حضرت رفته و قصه خود را عرض کردم، حضرت فرمود: کعبه نه طعام می‌خواهد و نه شراب، آنچه برای آن اهداء می‌شود تعلق به زوار آن دارد. بنابراین، کنیز را بفروش و بر روی سنگ



بایست و با صدای بلند بگو: آیا در میان شما حاجیان کسی هست که ابن السبیل باشد؟ آیا محتاج و نیازمندی در بین شما به هم می‌رسد؟ وقتی نزد تو آمدند از ایشان سؤال کن، بعد پول را به آنها داده و ثمن کنیز را بینشان توزیع و تقسیم نما» (عاملی، ۱۴۰۹ق، ج ۱۳، ص ۲۵۳).

### فرع اول

اگر مسجدی خراب بشود که دارای موقوفات است، یعنی چیزهایی را برای آن مسجد وقف کرده‌اند، مثلاً بر چراغ مسجد و یا بر تعمیر مسجد وقف کرده‌اند، ولی فعلاً آن مسجد از بین رفته، در اینجا چه باید کرد؟ در اینجا سه قول است:

۱. به واقف بر می‌گردد،
۲. یصرف فی وجوه البرّ،
۳. یصرف فی الأقرب إلى الأقرب من أغراض الواقف.

مشهور است که فقها، قول دوم را اختیار کرده‌اند. به عنوان مثال کاروان‌سرایي جهت آسایش و آسودگی کاروان‌ها وقف شد، اما پس از سال‌ها نه تنها در شرف خرابی واقع شد، بلکه اصلاً به دلیل تغییرات سریع در زندگی مردم، مورد استفاده هیچ کاروانی نخواهد بود. طبیعتاً تغییر کاربری به طرق ممکن، هم باعث نجات موقوفه از خرابی می‌شود و هم می‌تواند منافع خود را که همان جاری شدن غرض خیر واقف است، به مردم سرازیر نماید. پس وقتی موقوفه از منفعت افتاد، تماشای آن تا اینکه خود به خود از بین برود، با اعتدال سازگار نیست؛ لکن می‌طلبد، بین ایجاد منفعت و زوال آن حد وسطی منظور نمودف که شاید تغییر کاربری، نیکوترین عمل باشد. البته صرف بیم و خوفی که منجر به خرابی موقوفه شود، از موارد تبدیل شناخته نشده است؛ بلکه آنکه موجب جواز فروش یا تبدیل شده این است، که امکان انتفاع ساقط و آبادانی و عمران مال وقفی متعذر یا کسی جهت تعمیر، حاضر نشود (حلی، ۱۴۱۳ق/الف، ج ۶، ص ۲۸۸).

### فرع دوم

اگر واقفی، خانه‌ای را وقف کرده باشد، اما زلزله بیاید و آن را با خاک یکسان کند، خانه از بین رفته است، اما عرصه‌اش می‌تواند پارکینگ ماشین یا انبار اشخاص باشد. در این مثال برخی از فقها می‌گویند، نمی‌توان گفت که واقف اینجا را برای اسکان وقف کرده بود، الآن اسکان ممکن نیست؛ بله، اگر وقف منفعت بود، فرق نمی‌کند چه دار باشد، یا عرصه باشد؛ پس استفاده از آن به هر دو شکل درست است. اما اگر به عنوان انتفاع وقف کرده باشد، ما در اینجا نمی‌توانیم بگوییم به همین حالت بماند، درآمد داشته باشد، چون اینجا را برای درآمد وقف نکرده، بلکه برای اسکان وقف کرده است.

در این مثال حضرت امام می‌فرماید، بر وقفیت خودش باقی می‌ماند. ولی فرمایش ایشان در وقف منفعت درست است؛ اما فرض این است که وقف بر انتفاع است؛ پس، بعید نیست که وقف باطل شود. عین همین مطلب را صاحب جواهر فرموده است. صاحب جواهر می‌گوید، اگر واقفی، باغی را به عنوان بوستان وقف کرده، اما الآن بوستان بودنش از بین رفته، آبش خشک شده است و الآن دیگر بوستان نیست و فقط عرصه‌اش باقی مانده است. ایشان گفته‌اند در اینجا وقف باطل می‌شود؛ زیرا در عنوان وقف، عنوان بوستانیت اخذ شده، در این مورد، عنوان بوستانیت از بین رفته است (نجفی، ۱۹۸۱م، ج ۲۲، ص ۳۵۸-۳۵۹).

عده‌ای در نقد نظر صاحب جواهر بیان می‌کنند، اگر من خانه را به شما بفروشم و بگویم: «بعتک هذا الدار»، مدت ده سال از فروش خانه گذشت، اتفاقاً زلزله‌ای آمد و این خانه را از بین برد، شما می‌گویید: «بطل البیع»، چه فرق می‌کند بین وقف و بین بیع، اگر بعد از ده سال، خانه خراب شد، می‌گویید: «بطل البیع»، یعنی جناب مشتری! برو ثمنت را از بایع بگیر، نخیر، اگر در بیع نمی‌گویید، پس در وقف هم نگویند، بطلان العنوان.

در پاسخ به این سخن می‌توان گفت، فرق است بین کون العنوان مورداً أو عنواناً، گاهی عنوان است و گاهی مورد، دار در آنجا مورد است، «بعت هذا الدار»، مورد است، چون مورد است اگر خراب بشود، بیع باطل نمی‌شود، اما اگر عنوان باشد و به اصطلاح جنبه موضوعی دارد، نه جنبه طریقی، اگر این باشد، بعید نیست که بگوییم هم وصیت باطل می‌شود و هم وقف باطل می‌شود؛ در صورتی که نشود از اینجا به عنوان بوستان استفاده کرد یا به عنوان دار استفاده کرد، فقط باید انبار یا پارکینگش کرد، بعید نیست که گفته شود، وقف در اینجا باطل شود. در جایی که بشود با عین موقوفه یک ملک آبرومندی را خرید، اینجا باید فرق بگذاریم بین وقف منفعت و وقف انتفاع، البته در وقف منفعت مماثل شرط نیست، اما در وقف انتفاع مماثل شرط است. البته به جای بطلان وقفی که به غرض انتفاع وقف شده بود، می‌توان از راه تبدیل وضعیت یا تغییر کاربری وقف را ادامه داد. پس باعث تعجب است، فقهای که مصر به رعایت قید دوام و استمرار در وقف بودند، چطور حکم به بطلان وقف می‌کنند؛ در حالی که می‌توان با تغییر کاربری و تغییر وضعیت وقف، قید دوام را در موقوفه با شرایط جدید حفظ کرد.

#### ه: قلیل المنفعه یا متعذر المنفعه بودن وقف

انتفاع ناچیز جزء موارد بیع و تبدیل و تغییر کاربری وقف محسوب می‌گردد (شیخ طوسی، ۱۳۸۷ق، ج ۳، ص ۳۰۰)؛ یعنی منفعت موقوفه چندان کم باشد که نه تنها امیدی به إعاده و اصلاح به حالت اولیه نیست، بلکه این منفعت ناچیز در حکم عدم منفعه باشد (مفید، ۱۴۱۳ق، ص ۶۲۱). گاهی اوقات موقوفه از انتفاع برخوردار است، لکن برای استفاده، عذری وجود دارد، یعنی سبب یا عاملی باعث عدم استفاده از وضعیت جاری وقف می‌شود. مثل اینکه موقوفه مدرسه‌ای در روستایی بوده که اهالی آن ترک محل نموده‌اند و کسی یا دانش‌آموزی در آن روستا وجود ندارد که تحصیل کند، به تعبیری دیگر متعذر المنفعه شده است. یا اینکه موقوفه در کشوری قرار دارد و موقوف علیهم در کشوری دیگر و اکنون میان دو کشور ارتباط نیست. فقهای بسیاری تعذر الانتفاع وقف را یکی از اسباب عدم جریان و استمرار منفعت مقصود دانسته و نسبت به بیع و تغییر کاربری آن در شرایط مقتضی تصریح نموده‌اند (حلی، ۱۴۱۳ق/ب، ج ۶، ص ۲۹۰؛ عاملی، ۱۴۱۷ق، ج ۲، ص ۲۸۰). امام خمینی در دو جا بیع و تبدیل را جایز می‌داند، یکی در جایی که مسلوب المنفعه باشد، مثلاً زراعت در آنجا مسلوب المنفعه یا قلیل المنفعه باشد. طبق فتوای امام در اینگونه موارد، یا باید مسلوب المنفعه بشود تا بتوانیم تبدیل کنیم و تغییر بدهیم یا قلیل المنفعه باشد.

ولی می‌توان گفت که این دوتا لازم نیست، حتی اگر جایی عنوان را عوض کنیم، کثیر المنفعه أعود و أنفع است؛ به این دلی که اگر عین موقوفه را به طور مثال بتوان تجاری کرد، ده برابر درآمد دارد و موقوف علیهم بهتر زندگی می‌کنند؛ چرا در این گونه موارد، تغییر و تبدیل جایز نباشد؟ نوعاً فقها در مسئله وقف احتیاط می‌کنند و وقف را به گونه‌ای معنی می‌کنند که دست متولی بسته باشد. در واقع می‌خواهند عین موقوفه محفوظ بماند، برای اینکه عین موقوفه محفوظ بماند، این دو قید را ذکر می‌کنند و می‌گویند یا باید مسلوب المنفعه یا قلیل المنفعه بشود.

اما اگر مسئله از افق بالاتر نگاه شود، آن است که واقف برای انتفاع وقف نکرده، بلکه برای منفعت وقف کرده و نظرش درآمد است. حال باید بررسی شود که عین موقوفه به همین حالتی که فعلاً هست، منفعت کمی دارد، اما اگر آنجا ساختمان شود، چند برابر منفعت دارد، کدام اقرب به اغراض واقف است؟ آیا به همین حالت حفظ شود یا اینکه عنوانش عوض شود تا برای موقوف علیهم فایده بیشتری داشته باشد؟

البته زمانی هست که اگر عنوان موقوفه عوض شود، موقوفه از بین می‌رود، آن یک مسئله دیگری است؛ اما اگر عنوان ثانوی ندارد و موقوفه از بین نمی‌رود، با شرط آنکه موقوفه را به چیزی عوض کنیم که درآمدش بیشتر است، چرا جایز نباشد؟! اقرب به غرض واقف، تغییر کاربری است. بنابراین، در چهار صورت می‌شود عین موقوفه را تغییر داد: یکی اینکه مسلوب المنفعه بشود، دیگر اینکه قلیل الفائده بشود، سوم اینکه حفظ این موقوفه به این عنوان مشکل شده است، چهارم إذا كان التبدیل افضل. البته این را باید اضافه کنیم که این تبدیل پیامد بدی نداشته باشد، یعنی سبب نشود که موقوفه از حال موقوفه بیرون بیاید.

## و: انقضاء رسم موقوفه

غالباً واقفان با رعایت شرایط زمان و نوع نیاز جامعه، اقدام به وقف می‌کنند و بیشتر، از نیازمندان با توجه به زمان و مکان حیات خودشان رفع نیاز می‌کنند، اما با گذر زمان و تحقق شرایط زمانی و مکانی جدید ممکن است که آن نیاز یا مورد منظور واقف، باطل شده یا از بین برود. مانند اینکه آب انباری در شهر معینی وقف شده است، اما هم اکنون چنین رسمی وجود ندارد. بنابراین، متناسب با شرایط جدید باید تغییر کاربری در موقوفه داد (طوسی، ۱۴۰۰، ص ۶۰۰). هرگاه مسلمانی مالی را بر مصلحتی وقف نماید و به طور کلی جهت آن از بین برود، چنانکه مشهور فقهاء بیان کرده‌اند، منابع آن در وجوه خیر مصرف می‌گردد (نجفی، ۱۹۸۱، ج ۲۸، ص ۴۵) و یکی از مصادیق وجوه خیر، تغییر کاربری در موقوفه است.

## ز: عوامل ثانویه

گاهی برخی از موقوفات به دلیل اضطرار، مصالح اجتماعی و رعایت حقوق جامعه، نیازمند تبدیل وضعیت هستند، مثل اینکه موقوفه‌ای در مسیر تردد خیابان واقع شده یا اینکه مانع تعریض و آبادانی خیابان آن شهر است، و خیابان هم برای عموم از اهمیت بالایی برخوردار و جزء مصالح شهروندان است. بنابراین، عدم تبدیل وضعیت به طرق مختلف، نوعی اجحاف در حق آن‌ها محسوب شده و در واقع صلاح عمومی نادیده گرفته شده است.

اگر صرف غرض واقف و رعایت منظور او شود، در حقیقت مصالح و منافع عموم دچار ضرر و زیان گردیده که عقل سلیم با آن ناسازگار است. یا اینکه واقفی بوستانی را وقف عزاداران روز اربعین سرور و سالار شهیدان کربلاء نموده است، به شکلی که هر ساله محصول را میان آن‌ها توزیع نماید، ولی مثلاً به دلیل شیوع بیماری واگیرداری، وزارت بهداشت اعلام کرده، در حال حاضر توزیع محصول به روش سابق ممنوع است؛ پس، باید به شیوه دیگری عمل نمود تا هم غرض واقف و هم منافع موقوف علیهم از بین نرود و بهترین شیوه به نظر صحیح، تغییر کاربری است.

## ۵- نتیجه‌گیری

در مورد اقسام و صور تغییر کاربری و تبدیل وضعیت موقوفات مطالبی ذکر شد و در آخر به این نتیجه رسیدیم که در بعضی از موارد می‌توانیم در کاربری وقف تغییر ایجاد کرده و از موقوفه در جهت دیگری که با غرض واقف هماهنگی داشته باشد، استفاده کنیم. آن موارد عبارتند از، از بین رفتن رسم موقوفه، از بین رفتن موقوفه علیه و همچنین در جایی

که مال موقوفه از بین برود؛ البته گفته شد که شرط این تغییرات آن است که نه منتقل به ورثه واقف می‌شود و نه در مشابه موقوفه علیه استفاده می‌شود، بلکه در امور خیر استفاده می‌شود.

اگر چیزی را برای جایی وقف کردند، مثلاً مغازه را برای مسجد وقف کردند و مسجد از بین رفت، آن چیز را در جهت دیگری می‌توان مصرف کرد. در وقف انتفاع هم در صورت خرابی موقوفه به جای بطلان وقف، آن را در جهت دیگری می‌توان استفاده کرد. پژوهش حاضر پیشنهاد می‌دهد، در هر جایی که حکم به بطلان وقف شده یا در بعضی مواقع حکم به رها کردن موقوفه شده است، تغییر کاربری و تبدیل وضعیت موقوفه، انجام شود. در بحث عوامل ثانویه نیز می‌شود از موقوفه در جهتی از جهات که اولاً مغایر غرض واقف نباشد، ثانیاً، مرتبط با مشکلات روز جامعه اسلامی باشد، استفاده کرد.

## منابع

- حلی، جعفر بن حسن (۱۴۰۸ق). *شرائع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام*. قم: موسسه اسماعیلیان، ج ۲.
- حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۳ق/ب). *مختلف الشیعه*. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- حلی، حسن بن یوسف (۱۴۱۳ق/الف). *قواعد الأحکام*. قم: مؤسسه النشر الإسلامی.
- خمینی، سید روح‌الله (۱۳۸۵). *تحریر الوسیله*. تهران: موسسه تنظیم و نشر آثار الامام خمینی، ج ۲.
- سبزواری، محمدباقر بن محمد (۱۴۲۳ق). *کفایه الاحکام*. قم: جامعه المدرسین فی الحوزة العلمیه، مؤسسه النشر الإسلامی، ج ۲.
- شمس‌الدین، محمدجعفر (۱۴۲۶ق). *الوقف و احکامه فی الفقه الاسلامی و القوانین اللبنانیه*. بیروت: دار الهدی.
- صدوق، محمد بن علی (۱۴۱۳ق). *من لایحضره الفقیه*. قم: دفتر انتشارات اسلامی، ج ۴.
- طوسی، محمد بن حسن (۱۴۰۰ق). *النهایه*. بیروت: دارالکتاب العربی.
- طوسی، ابو جعفر (۱۳۸۷ق). *المبسوط*. قم: المکتبه المرتضویه لإحیاء الآثار الجعفریه، ج ۳.
- عاملی، زین‌الدین (۱۴۲۳ق). *مسالك الافهام الی تنقیح شرائع الاسلام*. قم: موسسه المعارف الاسلامیه، ج ۱۲.
- عاملی، محمد بن مکی (۱۴۰۰ق). *القواعد و الفوائد*. قم: مکتبه المفید، ج ۲.
- عاملی، محمد بن حسن (۱۴۰۹ق). *وسایل الشیعه*. قم: مؤسسه آل‌البتی، ج ۱۹، ۱۳.
- عاملی، محمد بن مکی (۱۴۱۷ق). *الدروس الشرعیه فی فقه الامامیه*. قم: مؤسسه النشر الاسلامی التابعه، ج ۲.
- کلینی، ابو جعفر محمد بن یعقوب (۱۴۲۱ق). *الکافی*. تهران: دفتر مطالعات تاریخ و معارف اسلامی، ج ۱۳.
- مفید، محمد بن محمد (۱۴۱۳ق). *المقنعه*. قم: کنگره جهانی هزاره شیخ مفید.
- نجفی، محمدحسن بن باقر (۱۹۸۱م). *جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام*. بیروت: چاپ دار احیاء التراث العربی، ج ۲۸، ۳۶، ۲۲.
- هذلی، یحیی بن سعید (۱۴۰۵ق). *الجامع للشرائع*. قم: موسسه سید الشهداء- العلمیه.