

مقدمه

از مسائل مهم در سوددهی پایین موقوفات، نحوه اداره موقوفات است؛ به طوری که برخی همه مشکلات اوقاف را برخاسته از نحوه اداره آن دانسته‌اند و اصلاح مدیریت و رفتار صحیح متولیان را سبب از میان رفتن بسیاری از مفاسد موجود در اوقاف بیان کرده‌اند (کمال‌الدین امام، ۱۳۸۶، ص ۷۷).

احتمال اشتباه واقف در انتخاب متولی (کژگزینی) و همچنین امکان مواجهه واقف با رفتارهای متفاوت با خواست و نیت وی از سوی متولی در اداره موقوفه (کژمنشی) علاوه بر برآورده نکردن خواست و نیت واقف، آسیب‌هایی را برای موقوفه به دنبال خواهد داشت.

دانش اقتصاد اطلاعات (Information economics) که به‌عنوان شاخه‌ای از تئوری‌های اقتصاد خرد، آثار اطلاعات بر اقتصاد و تصمیمات اقتصادی افراد و بنگاه‌ها را مطالعه می‌کند. این دانش با تغییر نگرش اقتصاددانان، روشی جدید در تفکر اقتصادی به دست می‌دهد (استیگلیتز، ۲۰۰۰، ص ۱۴۴۱). این نگرش در مواجهه با یکی از فروض رقابت کامل شکل گرفت که داشتن اطلاعات کامل درباره کالای معاملی شده است (میلر، ۲۰۰۹، ص ۲۲۲).

از جمله مباحث مطرح در این شاخه از دانش اقتصاد بررسی آسیب‌های ناشی از نامتقارن بودن اطلاعات میان دو طرف معامله در اقتصاد است؛ مثلاً، فروشنده یک کالا، اطلاعاتی از کالای خود در اختیار دارد که خریدار از آن بی‌بهره است و کارگران از تخصص و توانایی‌هایشان بیش از کارفرمایان آگاه‌اند (منکیو، ۲۰۰۴).

از مهم‌ترین موارد وقوع مشکل عدم تقارن اطلاعات، مسئله کارگزار - کارفرما (Principal-agent model) است. موضوع کارگزار - کارفرما (مدیر عامل) در مسائلی بحث می‌شود که کارفرما (مدیر) انجام فعالیت اقتصادی را به دیگری (کارگزار) واگذار می‌کند. الگوی کارگزار - کارفرما به دنبال ارائه راهکارهایی برای همسوسازی تمایلات دو طرف است. با وجود نبود دسته‌بندی و تعریف مورد اتفاق میان اقتصاددانان در مسئله عدم تقارن اطلاعات (راسموسن، ۲۰۰۰، ص ۱۶۲)، بیشتر اقتصاددانان، نامتقارن بودن اطلاعات و آثار آن را در ذیل دو عنوان کژگزینی و کژمنشی بحث می‌کنند.

وقف یکی از عقود اسلامی است که در آن واقف پس از وقف مال خود، امور موقوفه را به متولی وقف واگذار می‌کند. واقف در تعیین متولی همانند کارفرما (مدیری) است که برای تحقق اهدافش در وقف، به دنبال انتخاب کارگزار (عاملی) برای انجام امور موقوفه‌اش است.

برای سپردن امور موقوفه به متولی، واقف لزوماً اطلاعات یک‌سان و متقارنی با متولی در جهت انتخاب متولی و امور مربوط به اداره موقوفه نخواهد داشت. در اجاره موقوفه نیز متولی در نقش مؤجر

بررسی جایگاه و اثر مسئله عدم تقارن اطلاعات در اداره موقوفات

محمد مهدی عسکری* / مصطفی شیخانی**

چکیده

از چالش‌های اساسی در بهره برداری از موقوفات، نحوه مدیریت آن است. برخی تمامی مشکلات اوقاف را ناشی از نحوه اداره آن دانسته‌اند و اصلاح مدیریت و رفتار صحیح متولیان را موجب از بین رفتن بسیاری از مفاسد موجود در اوقاف بیان کرده‌اند. از آنجا که انگیزه‌های متولی به عنوان اداره کننده موقوفه لزوماً در راستای اهداف واقف نیست، همواره امکان بروز رفتارهایی از سوی متولی متفاوت از خواست و اراده واقف وجود خواهد داشت. این مسئله در اجاره موقوفات به عنوان رایج‌ترین شیوه فعلی مورد استفاده در بهره برداری از موقوفات نیز محتمل است. دانش اقتصاد اطلاعات به عنوان شاخه‌ای از اقتصاد متعارف ضمن بررسی مشکلات ناشی از نامتقارن بودن اطلاعات در تعاملات اقتصادی به ارائه پیشنهاداتی در جهت رفع آن می‌پردازد. نتیجه‌های این تحقیق که به روش جستجوی کتابخانه‌ای انجام شده است، ضمن تبیین مسئله عدم تقارن اطلاعات در وقف نشان می‌دهد که می‌توان با استفاده از راهکارهای پیشنهادی اقتصاد اطلاعات در جهت رفع مشکلات ناشی از عدم تقارن اطلاعات در نهاد وقف بهره برد.

کلیدواژه‌ها: اطلاعات نامتقارن، کژمنشی، کژگزینی، اداره موقوفات، متولی وقف.

طبقه‌بندی GEL: D82, P4, D83.

(کارفرما) به تعیین مستأجر (کارگزار) می‌پردازد که لزوماً اطلاعات متولی در جایگاه مؤجر با مستأجر متقارن و یک‌سان نخواهد نبود.

با توجه به مطالب بالا، در این پژوهش ضمن بررسی جایگاه‌های وقوع عدم تقارن اطلاعات در وقف، به تبیین رابطه میان متولی و واقف بر اساس الگوی کارگزار - کارفرما پرداخته، راه‌کارهایی برای کاهش پیامدهای ناشی از این مسئله پیشنهاد می‌دهیم.

پیشینه تحقیق

تصف (۱۹۹۷) در بیان اهداف اداره کردن اوقاف، به مواردی همچون التزام به شروط واقف، چه در جهت اهداف وقف و حدود آن و چه در وجوه اداره و کیفیت انتخاب مدیر و ناظر و جهت‌دهی به وقف‌های جدید و فرهنگ‌سازی برای گسترش نهاد وقف، تقسیم عایدات حاصل از موقوفات همسو با اهداف واقف به بهترین روش ممکن و کاهش خطرهای اخلاقی در توزیع عایدات به کمترین حد ممکن اشاره می‌کند.

بوجلال (۲۰۰۳) با بیان اهمیت بخش سوم اقتصاد، فعالیت‌های خیرخواهانه را در کنار دو بخش عمومی و خصوصی قرار می‌دهد و با توجه به روش‌های مدیریت شرکتی این مؤسسه‌ها در اقتصاد متعارف، استفاده از متولیان شرکتی به جای متولیان فردی در اداره موقوفات را پیشنهاد می‌کند. این مؤسسه‌ها رابطه‌ای میان واقفان موقوفات نقدی (قابل توسعه) و مشکلات و کمبودهای اجتماعی می‌باشند که با توجه به نیازهای اجتماعی و با استفاده از عقود متنوع اسلامی از موقوفات برای امور مورد نیاز استفاده می‌کنند.

سوری (۱۳۸۳) ضمن بیان آثار ناشی از نوع مدیریت بر میزان درآمد املاک وقفی منفعتی، در بررسی و مقایسه سه روش مدیریت مستقل متولی، مدیریت دولتی و مدیریت توسط مجامع و هیئت‌امنا در اداره موقوفات ضمن تأکید بر واگذاری اداره موقوفات به بخش خصوصی و تقویت بعد نظارتی سازمان اوقاف و امور خیریه روش مدیریت موقوفه توسط مجامع و هیئت‌امنا را گامی در این راه ارزیابی می‌کند.

هرچند مدت زمان فراوانی از قرار گرفتن الگوی کارگزار-کارفرما در حیطه مسائل اصلی و اساسی اقتصاد نمی‌گذرد، می‌توان در آثار اقتصاددانان قدیم، مباحثی در همین باره و با بیانی متفاوت یافت؛ مثلاً آدام اسمیت (۱۷۷۶) در بحث تعیین دستمزد و تبیین ارتباط طبیعی، قراردادی میان اربابان و کارگران و تشریح تضاد منافع این بازیکنان، نتیجه می‌گیرد که قدرت چانه‌زنی به شکل

همگن میان اربابان (کارفرمایان) و کارگران (کارگزاران) توزیع نشده و معمولاً اربابان همه قدرت چانه‌زنی را در اختیار دارند.

بایبج (۱۸۳۵) ثبت جداگانه و مشخص مقدار تولید هر نیروی تولیدکننده را سبب کاهش بی‌اعتمادی و افزایش مزیت برای هر دو طرف قرارداد یعنی کارفرما و نیروی کار بااستعداد و کوشا معرفی کرد.

سدویک (۱۸۸۳) نخستین فردی بود که مشکل انگیزه در سیاست‌های بازتوزیع را به نگارش درآورد. وی نتیجه نهایی وزندهی بیشتر به عدالت در توزیع محصولات را با توجه به ترجیح فراغت بر کار از سوی کارگزاران منجر به کاهش در میزان کل محصول دانست.

ارو (۱۹۶۳) مسئله کژمنشی در صنعت بیمه را مطالعه و این بحث را مطرح کرد که برخی بازارهای بیمه‌ای به علت وجود مسئله کژمنشی با شکست روبه‌رو می‌شوند. او با توجه به مسائل اخلاقی موضوع و برای رفع مشکل کژمنشی به دنبال راهکارهایی برای تغییر رفتارهای اخلاقی بود. پولی (۱۹۷۴)، هیلمن و لافونت (۱۹۷۵) نشان دادند که بازارهای رقابتی بیمه (با قیمت‌های خطی) در شرایط اطلاعات ناقص ناکارآمد می‌باشند (لافونت و مارتی مونت، ۲۰۰۱، ص ۹).

اقتصاددانان در رویارویی با مشکلات ناشی از کژمنشی در بیمه از دو راه‌حل پوشش محدود بیمه‌ای به جای پوشش کامل و مشاهده میزان اقدامات بیمه‌گذار برای پیشگیری از حادثه استفاده کرده‌اند. در عمل فقط در صورتی که مشاهدات بیمه‌گر به صورت کامل انجام شود پوشش کامل ممکن خواهد بود (شاول، ۱۹۷۹، ص ۵۴۲).

در همین باره قوامی (۱۳۸۹) به تبیین مسئله چگونگی تطبیق الگوی کارگزار - کارفرما، در قالب نظریه‌بازی بر عقود مشارکتی (مضاربه، مشارکت مدنی) پرداخت و آنرا ابزاری سیاستی در بانکداری بدون ربا دانست. شاه‌حسینی (۱۳۸۷) به تبیین اشکالات قراردادهای تأمین مالی اسلامی از دیدگاه مسئله اطلاعات نامتقارن پرداخت.

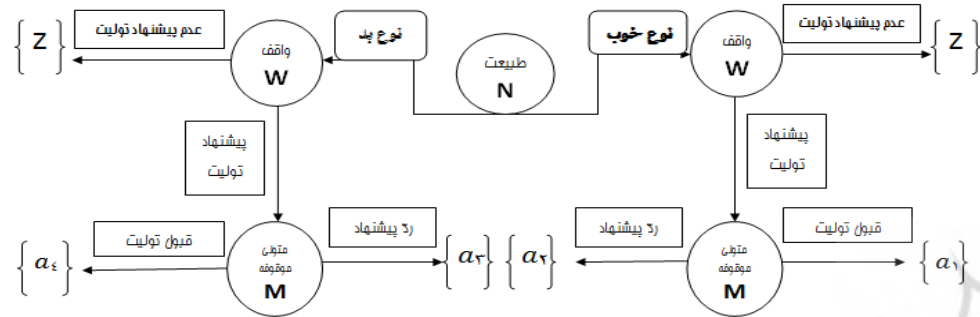
تبیین مسئله عدم تقارن اطلاعات در وقف

وقف در لغت به معنای حبس کردن و منحصر کردن چیزی برای استفاده کسی (دهخدا، ذیل وقف) و در اصطلاح فقهی محبوس کردن اصل و رهاگذاردن منفعت آن یا «نگه‌داشتن اصل و جاری ساختن منفعت» است (طوسی، ۱۳۸۷ق، ص ۲۸۶؛ قانون شماره ۵۵ از قانون مدنی).

از حیث عملیاتی وقف از چهار رکن واقف، موقوف علیهم، مال موقوفه و متولی یا ناظر وقف

موقوفه، خود را متخصص در این امر معرفی کند و واقف را در انتخاب خود دچار اشتباه کند. این مسئله در اقتصاد اطلاعات با عنوان کزگزینی مطرح می‌شود. با توجه به وجود واقف و کارگزار به‌عنوان دو عامل و وجود دیگر عناصر لازم برای تشکیل یک همکاری - اقدامات، نتایج، عایدی و اطلاعات - می‌توان شکل درختی مربوط به این مسئله را در قالب یک نمودار همراه با اطلاعات نامتقارن بیان کرد.

نمودار ۱: الگوی واقف- متولی تحت شرایط کزگزینی



منبع: استفاده از نمودار الگوی کارگزار-کارفرما تحت شرایط کزگزینی (راسموسن، ۲۰۰۰).

با توجه به (نمودار ۱)، از آنجا که واقف در انتخاب متولی در رابطه با مهارت و توانایی متقاضی تولیت، اطلاعات کمتری نسبت به خود آن فرد دارد، نمی‌تواند در تعیین نوع متولی نقشی داشته باشد. بنابراین تعیین نوع متولی برعهده طبیعت - به عنوان عاملی خارجی و خارج از کنترل واقف - قرار می‌گیرد. در صورتی که فرد پیشنهاددهنده تولیت موقوفه فردی امین و درستکار و دارای مهارت کافی و از نوعی خوب باشد، واقف ممکن است به وی پیشنهاد تولیت موقوفه را ندهد؛ بنابراین پیامد و نتیجه این کار برای واقف و متولی صفر خواهد بود. در این حالت و در صورت پذیرش پیشنهاد واقف از سوی متولی بهترین پیامد و نتیجه برای هر دو طرف حاصل خواهد شد.

در صورتی که عوامل محیطی و خارج از دسترس واقف نوع بد - فرد نامناسب و ناتوان - را برای واقف مشخص کند، اگر واقف به این فرد پیشنهاد تولیت ندهد، نتیجه‌ای به‌دست نمی‌آید، ولی در صورت قبول پیشنهاد، واقف در این مرحله، انتخاب و نتیجه نامطلوبی به‌دست خواهد آورد. در هریک از این دو حالت و در صورت رد پیشنهاد واقف از سوی درخواست‌کنندگان تولیت موقوفه، نتایج دیگری میان بهترین و بدترین حالت رقم خواهد خورد.

۳-۲- نحوه اداره موقوفه توسط متولی تعیین‌شده

پس از تعیین متولی از سوی واقف، از آنجاکه انگیزه و قصد واقف از وقف، تقرب الهی و انجام کاری

تشکیل می‌شود. واقف صاحب و مالک مال موقوفه را گویند که باید مکلف و عاقل باشد و وقف ایشان با قصد و با اختیار باشد و شرعاً نیز بتواند در مال خود تصرف کند (موسوی خمینی، ۱۴۲۵ق، ج ۳، ص ۱۱۹). موقوف علیه که باید نخست، در حین عقد موجود باشد؛ دوم، معین باشد؛ سوم، صلاحیت تملک را داشته باشد (شهید ثانی، ۱۴۱۰ق، ج ۳، ص ۱۷۸). مال موقوفه که باید مملوک و قابلیت تملیک به غیر باشد، عین خارجی بوده و قبض پذیر باشد و همچنین متعلق حق غیر باشد (همان، ص ۱۷۳). متولی یا ناظر در جایگاه رکن چهارم مهم‌ترین نقش عملیاتی در ارتباط با موقوفه را بر عهده دارد. برای واقف جایز است که تولیت وقف و نظارت آن را دایم یا برای مدتی، به‌طور مستقل یا مشترک برای خود و دیگری قرار دهد (موسوی خمینی، ۱۴۲۵ق، ج ۳، ص ۱۴۵).

واقف در تعیین متولی همانند کارفرما (مدیری) است که برای تحقق اهدافش در وقف، به دنبال انتخاب کارگزار (عاملی) برای انجام امور موقوفه‌اش باشد. در جهت سپردن امور موقوفه به متولی، واقف لزوماً اطلاعات یک‌سان و متقارنی با متولی در انتخاب وی و همچنین نحوه اداره موقوفه توسط او نخواهد داشت. همچنین متولی در بهره‌برداری از موقوفه و با رعایت مصالح موقوفه می‌تواند آن را به دیگری اجاره دهد. در اجاره موقوفه نیز اطلاعات متولی به‌عنوان مؤجر با مستأجر متقارن نخواهد نبود. در ادامه جایگاه‌های وقوع مسئله عدم تقارن اطلاعات در وقف را در سه بخش تعیین متولی، نحوه اداره موقوفه توسط متولی و نحوه بهره‌برداری از موقوفه بحث خواهیم کرد.

تعیین متولی

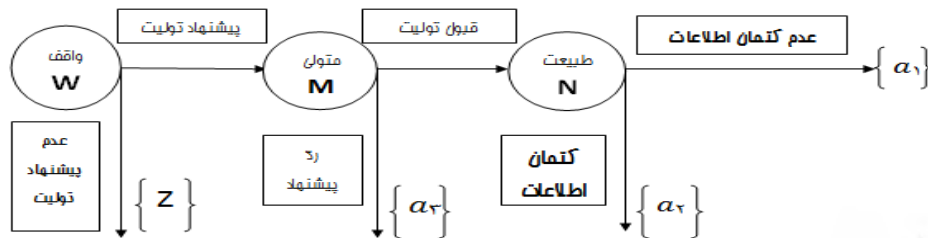
مال موقوفه پس از وقف از مالکیت واقف خارج می‌شود؛ درواقع، رابطه واقف از آن مال قطع می‌شود (موسوی خمینی، ۱۴۲۵ق، ج ۳، ص ۱۱۵). واقف اداره امور وقف و تولیت وقف را به متولی وقف تفویض می‌کند.

هرچند شارع به واقف این اختیار را داده است که خود تولیت موقوفه را بر عهده گیرد (همان، ص ۱۴۵) و بیشتر واقفان برای اطمینان از دستیابی به اهداف مطمح نظرشان از وقف، خود این کار را بر عهده می‌گیرند، عمر محدود انسان در مقابل حیات جاویدان وقف، نگرانی از نحوه اداره موقوفه برای زمان پس از حیات واقفان را همواره برای واقفان به همراه دارد.

توانایی متولی در اداره موقوفه و بهره‌برداری از آن مهم‌ترین ویژگی مورد نظر واقف در انتخاب متولی است. واقف در این مرحله ممکن است در انتخاب متولی دچار اشتباه شود و انتخاب صحیحی انجام ندهد؛ زیرا، متولی به سبب انگیزه‌های شخصی ممکن است به‌رغم ناتوانی برای انجام امور

واقف پس از تعیین و انتخاب صحیح متولی برای موقوفه و اطمینان از انجام نهایت تلاش وی در جهت نیت و هدفش از این نکته غافل است که متولی اطلاعاتی درباره نحوه تحقق نتایج و اهداف مد نظر واقف دارد که واقف از آن اطلاعات بی بهره است و متولی آن را کتمان می کند. شکل درختی این حالت نیز در فرایند کژمنشی با کتمان اطلاعات و در نمودار زیر مشاهده می شود.

نمودار ۳: الگوی واقف متولی تحت شرایط کژمنشی با کتمان اطلاعات



منبع: استفاده از نمودار الگوی کارگزار - کارفرما تحت شرایط کژمنشی با کتمان اطلاعات (راسموسن، ۲۰۰۰)

در نمودار (شماره ۳) مشاهده می کنیم که پس از پذیرفتن تولیت از سوی متولی، با توجه به عدم بهره مندی واقف از اطلاعات متولی، این عوامل خارج از دسترس واقف است که کتمان و یا عدم کتمان اطلاعات از سوی متولی را مشخص خواهد کرد. در صورت کتمان اطلاعات، نتیجه نامطلوب و در صورت عدم کتمان اطلاعات از سوی متولی نتیجه مطلوب به دست خواهد آمد.

مطمئناً نگرانی واقف از این مسئله برای دوران پس از حیاتش نیز بیشتر خواهد بود؛ زیرا، مادامی که واقف خود مسئولیت تولیت موقوفه را بر عهده دارد و بر امور تولیت نظارت می کند، نگرانی اش درباره نحوه اداره موقوفه و حصول نتایج کمتر از زمانی است که اداره آن را بر عهده دیگران می گذارد.

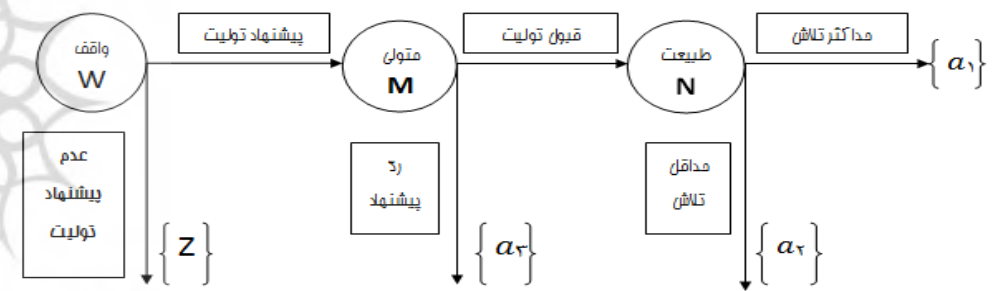
از اختیارات متولی در اداره موقوفه، اجاره دادن موقوفه است. شرع برای متولی جهت بهره برداری از موقوفه این امکان را فراهم می سازد که موقوفه را اجاره داده و از درآمد آن اهداف واقف از وقف را محقق کند (موسوی خمینی، ۱۴۲۵ق، ج ۳، ص ۱۴۲). در حال حاضر، اجاره یکی از شیوه های رایج در اداره موقوفات از سوی سازمان اوقاف و امور خیریه است.

در اجاره نیز ما با دو طرف مؤجر و مستأجر روبه رو هستیم که مؤجر منافع عین مستأجر را در قبال عوض معلومی، به تملیک مستأجر در می آورد (ماده ۴۶۶ قانون مدنی). متولی در مقام مؤجر اقدام به اجاره دادن موقوفه به مستأجر می کند و مستأجر به بهره برداری از موقوفه می پردازد و در قبال اجاره موقوفه موظف است اجاره بهایی را به متولی پرداخت کند و متولی آن را در جهت اهداف واقف هزینه می کند.

الهی است، واقف به دنبال کسب بیشترین عایدی از موقوفه برای امور خیر مورد نظرش است. در برابر متولی موقوفه لزوماً این انگیزه را نداشته و فقط در پی انجام وظایف خود است؛ زیرا هدف او تنها رسیدن به دستمزد و پاداش عملش است. اهمیت موضوع زمانی بیشتر می شود که واقف پس از وقف هیچ رابطه ای با موقوفه ندارد (موسوی خمینی، ۱۴۲۵ق، ج ۳، ص ۱۱۵) هر چند واقف در زمان حیاتش، خود تولیت را بر عهده گیرد. این مشکل در ادامه برای وقف که میراثی جاویدان است باقی خواهد ماند.

این مطلب را می توان در قالب الگوی کژمنشی با پنهان کاری در اقتصاد اطلاعات تبیین کرد. در این حالت واقف در انتخاب متولی با مشکلی روبه رو نمی شود و متولی را به درستی و در فضای اطلاعات کامل انتخاب می کند، اما در عمل متولی اداره موقوفه را بر عهده گرفته و واقف از نحوه انجام آن مطلع نیست. شکل درختی این بازی را می توان در قالب نمودار زیر ترسیم کرد.

نمودار ۲: الگوی واقف متولی زیر شرایط کژمنشی با پنهان کاری



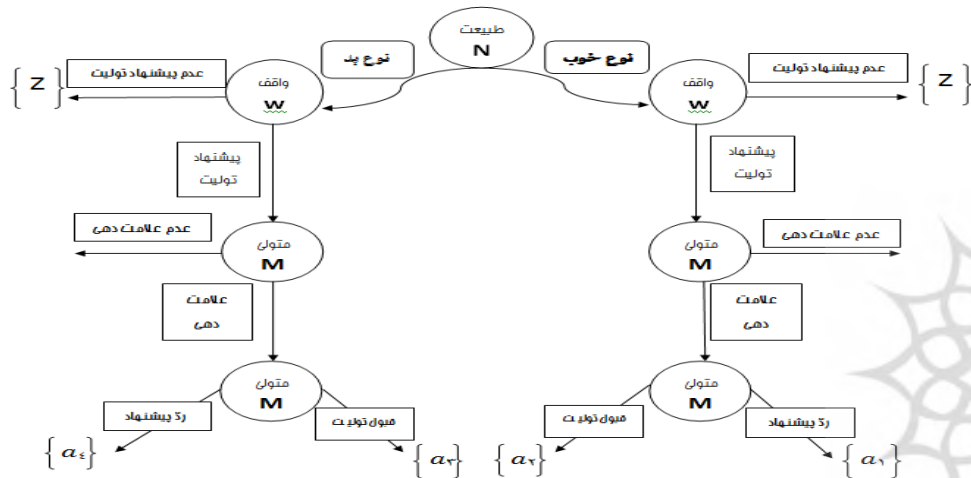
منبع: استفاده از نمودار الگوی کارگزار - کارفرما تحت شرایط کژمنشی با پنهان کاری (راسموسن، ۲۰۰۰).

با توجه به نمودار (شماره ۲)، واقف به کارگزار، اداره موقوفه را پیشنهاد می دهد که در صورت نپذیرفتن عایدی و نتیجه صفر خواهد بود و در صورت پذیرش آن از سوی متولی، این عوامل خارج از دسترس واقف - طبیعت - است که نوع تلاش متولی در اداره موقوفه را تعیین می کند. به کارگیری نهایت تلاش از سوی متولی در کار تولیت موقوفه، نتیجه مطلوب و به کارگیری حداقل تلاش نتیجه نامطلوب را به همراه خواهد داشت.

همچنین ممکن است واقف به گونه ای از پنهان کاری متولی در انجام وظایفش پیشگیری کرده باشد، اما متولی درباره نتایج و اهداف مورد نظر واقف و چگونگی دستیابی به آن اهداف اطلاعاتی بیشتر از واقف داشته باشد و آن اطلاعات را در اختیار واقف قرار ندهد. این مورد را می توان با حالت کژمنشی با کتمان اطلاعات در اقتصاد اطلاعات تطبیق داد.

درباره رابطه میان متولی و واقف، با توجه به حساسیت واقف در موقوفه و اینکه پس از وقف کردن رابطه واقف با موقوفه به طور کامل قطع می‌شود، واقف برای فرار از مشکل کژگزینی در انتخاب متولی می‌تواند فرایندی طراحی کند که بر اساس آن متولیان با دادن علامت و سیگنال‌هایی صداقت خود در توانایی اداره موقوفات را برای واقف نمایان کنند. شکل درختی این مسئله را می‌توان در قالب بازی در نوع علامت‌دهی و در نمودار زیر مشاهده کرد.

نمودار ۴: الگوی واقف متولی تحت شرایط علامت‌دهی



منبع: استفاده از نمودار الگوی کارگزار-کارفرما تحت شرایط علامت‌دهی (راسوسن، ۲۰۰۰).

بر اساس (نمودار ۴) در این مرحله به علت عدم تقارن اطلاعات میان واقف و متقاضی تولیت موقوفه، عامل خارجی و شرایط محیطی - طبیعت - است که در ابتدا نوع کارگزار را برای واقف تعیین می‌کند. در این مرحله و برای کاهش خطر کژگزینی، کارگزار پیش از عقد قرارداد با اقدامات مناسب و خوب خود به گونه‌ای مشکل عدم تقارن اطلاعات را رفع می‌کند و با دادن علایمی می‌کوشد اطلاعات مخفی برای واقف را نمایان سازد. با توجه به حالات مختلف، پیامد و نتایج این بازی متفاوت خواهد بود.

در این باره واقف می‌تواند فرایند جذب متولی را به گونه‌ای طراحی کند که متولیان مختلف بر اساس اظهارات خود یا حتی بر اساس رفتارشان با دادن علایمی همچون میزان تحصیلات، فعالیت‌های موازی و در جهت اداره موقوفه و... به نوعی واقف را در انتخاب بهتر یاری کنند. با این روش واقف که اطلاعات کمتری درباره نحوه اداره موقوفه دارد می‌تواند با توجه به اطلاعات و علایمی که متولیان در اختیار او قرار می‌دهند، در همان آغاز و پیش از تنظیم قرارداد به گزینش متولی از میان متولیان مختلف

در بیشتر موارد مستأجر موقوفه آشنایی بیشتری با نحوه کارایی موقوفه دارد. به همین دلیل اطلاعات بهتری در مقایسه با مؤجر که متولی موقوفه است در زمینه نحوه بهره‌برداری از موقوفه دارد. شاید یکی از علل استفاده از روش اجاره در اداره و بهره‌برداری از موقوفه به دست متولیان، نداشتن تخصص لازم در بهره‌برداری از موقوفه باشد. اطلاعات بیشتر مستأجر درباره موقوفه و شیوه بهره‌برداری از آن به‌ویژه در حالتی که متولی همچون سازمان اوقاف با موقوفات فراوان روبه‌رو باشد، سبب ایجاد عدم تقارن در اطلاعات میان مؤجر و مستأجر می‌شود که می‌تواند مؤجر، متولی را در یافتن مستأجر مناسب برای موقوفه با مشکل کژگزینی روبه‌رو سازد.

از سوی دیگر در این باره نیز اهداف مستأجر لزوماً در جهت اهداف متولی که در جهت اهداف وقف است، قرار ندارد و مستأجر فقط به فکر بهره‌برداری از موقوفه برای کسب منافع خود و بیشینه کردن سودش است.

راهکارهای کاهش هزینه‌های ناشی از عدم تقارن اطلاعات در وقف

برای کاهش مشکلات ناشی از نامتقارن بودن اطلاعات در وقف می‌توان از راه‌حل‌های بیان‌شده در اقتصاد اطلاعات الگو برداری کرد. همچنین با توجه به ماهیت و صورت خاص این قرارداد می‌توان راه‌حل‌هایی ویژه این عقد نیز ارائه داد که در ادامه به آن خواهیم پرداخت.

راهکارهای مقابله با کژگزینی

در برابر مشکل کژگزینی در تعیین کارگزار، کارفرما از دو عنصر علامت‌دهی و گزینش برای کاهش خطرهای ناشی از این مشکل استفاده می‌کند.

الف- علامت‌دهی و گزینش

همچنان که فرد دارای کالای با کیفیت بالاتر در صورت مواجهه با عدم تقارن اطلاعات در بازار کالا، سعی در طراحی فرایندی برای تمایز میان کالاها در بازار دارد، در انتخاب کارگزار توسط کارفرما نیز فرد با تخصص بیشتر می‌کوشد با ارائه شواهد و علایمی همچون مدارک تحصیلی، سن و... تمایز میان خود و دیگر رقبایش را برای کارفرما آشکار کند. اسپنس (۱۹۷۳، ص ۳۵۶) معتقد است در صورت آشکارسازی اطلاعات شخصی توسط هریک از دو طرف معامله به تعادل خواهیم رسید. در ازای این آشکارسازی، دو طرف معامله با هزینه‌هایی روبه‌رو می‌شوند؛ و افزون بر آن، این علایم قابل کپی‌برداری از سوی دیگران نیز هست (گال، ۱۹۹۹، ص ۳۹۲).

ج - اجاره موقوفه توسط متولی

از تفاوت‌های اجاره در عقد وقف در رابطه مؤجر با عین مستأجره است. در اجاره مؤجر مالک عین مستأجره است، ولی در اجاره موقوفه مؤجر متولی موقوفه است نه مالک آن.

همچنان‌که اشاره کردیم خطر کژگزینی در تعیین متولی، واقف را تهدید می‌کند و ممکن است واقف در انتخاب متولی دچار انتخاب معکوس شده و متولی را به‌درستی انتخاب نکند.

این موضوع، یعنی احتمال کژگزینی در انتخاب متولی از سوی واقف، در کنار تفاوت رابطه متولی و مؤجر با عین مستأجره امکان وقوع خطر کژمنشی ناشی از نبود انگیزه لازم در متولی را مضاعف خواهد کرد. در واقع، هرچند وجود انگیزه کافی در واقف برای حفاظت از موقوفه و بهره‌برداری هرچه بهتر از آن احتمال انتخاب معکوس در تعیین متولی را به حداقل می‌رساند، عدم وجود این انگیزه در متولی این احتمال را در انتخاب مستأجر به‌شدت افزایش خواهد داد. این مسئله زمانی اهمیتی دوچندان خواهد یافت که واقف در انتخاب خود دچار کژگزینی و انتخاب معکوس نیز شده باشد.

یکی از راه‌های کاهش این مسئله دادن اجاره موقوفه به متولی است. همان‌گونه که واقف غالباً در زمان حیات خود اداره موقوفه را خود برعهده می‌گیرد و در نتیجه آن خطرهای ناشی از عدم تقارن اطلاعات را به حداقل ممکن می‌رساند، در اجاره موقوفه توسط متولی و برای کاهش خطرهای ناشی از عدم تقارن اطلاعات میان مؤجر و مستأجر، متولی می‌تواند خود اجاره موقوفه را بر عهده بگیرد. این مطلب افزون بر جلوگیری از خطر کژگزینی در انتخاب مستأجر، خطر کژمنشی را نیز، با توجه به این مطلب که مسلماً انگیزه متولی در اداره و بهره‌برداری هرچه بهتر از موقوفه نسبت به غیر او بیشتر خواهد بود کاهش خواهد داد.

۴-۲- راهکارهای مقابله با کژمنشی

از نگرانی‌های اساسی و مهم واقف پس از تعیین متولی موقوفه، اطمینان از اداره صحیح موقوفه در جهت اهداف واقف است. علت این کار را می‌توان در آگاهی بیشتر متولی در مقایسه با واقف درباره نتایج و عایدی حاصل از موقوفه و عدم توانایی واقف در نظارت کامل و جامع بر چگونگی اداره موقوفه دانست. واقف همواره درباره آینده موقوفه، به‌ویژه پس از مرگش، نگرانی بیشتری به نسبت زمان حیاتش دارد.

هرچند شرع با وضع احکام و قرار دادن شرایطی همچون تعیین شروط عدالت، امانت‌داری و توانایی اداره موقوفه در کاهش این مشکلات کوشیده است، می‌توان با بهره‌گیری از روش‌های

بپردازد. عدم توانایی و اطمینان واقف در انتخاب صحیح متولی را می‌توان دلیلی برای برعهده گرفتن تولیت موقوفه از سوی واقف در زمان حیاتش دانست.

ب. استفاده از شیوه مزایده در اجاره موقوفه

یکی از روش‌های کاهش خطر کژگزینی در معاملات، استفاده از روش مزایده است. در مزایده غالباً خریدار نکات بیشتری در مقایسه با فروشنده درباره کالای مورد معامله دارد و فروشنده نیز نمی‌خواهد در همان آغاز قیمتی را برای فروش پیشنهاد دهد؛ بنابراین، استفاده از مزایده راهی برای گسترش اطلاعات به شمار می‌آید.

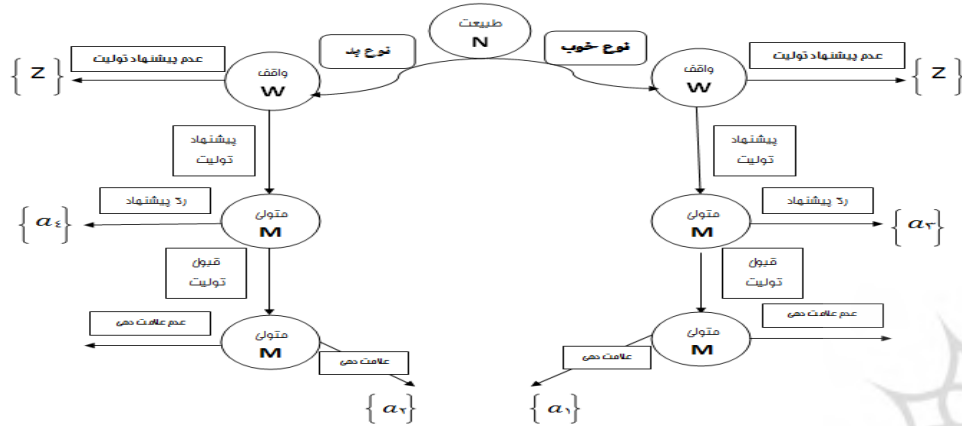
میلگرام و وبر (۱۹۸۲، ص ۱۰۹۶) بهترین سیاست در مزایده برای فروشنده را راست‌گویی می‌دانند. با توجه به وجود برداشت عمومی از اینکه فروشنده کالای معامله شده در مزایده درباره کالای خود از اطلاعاتی پنهان که در اختیار خریدار نیست بهره‌مند است، فروشنده باید قبل از مزایده این اطلاعات را در اختیار همگان قرار دهد. اگر فروشنده از دادن اطلاعات خودداری کند، خریداران اطلاعات را نامطلوب می‌دانند و این موضوع را دلیلی بر بی‌کیفیت و معیوب بودن کالا قلمداد خواهند کرد. عدم تقارن اطلاعات در میان خریداران نیز در پیشنهادهای ایشان اثرگذار خواهد بود. پیشنهاد دهنده‌ای که اطلاعاتی ناخوشایند از کالای مورد معامله داشته باشد که دیگر رقیبان از آن اطلاعات بی‌بهره‌اند، قیمت پایین‌تری در مزایده پیشنهاد خواهد داد.

در قانون اوقاف ایران تأکید شده است که برای رعایت مصلحت وقف و بهره‌برداری صحیح باید رقبات موقوفه را با توجه به مفاد وقف‌نامه و قوانین مربوطه و جلب نظر کارشناس یا خبره محلی از راه مزایده به اجاره واگذار کرد (ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه مصوب ۶۵/۲/۱۰).

سوری (۱۳۸۳، ص ۱۲۱) میزان درآمدهای اجاره‌ای رقبات منفعتی غیرمتصرفی^۱ را در سال ۱۳۸۰ برای هر متر مربع در سال، شش برابر رقبات منفعتی متصرفی بیان کرده است. همچنین با توجه به ماهیت حکومتی سازمان اوقاف و امور خیریه، وجود رانت و انحصار اطلاعات در بهره‌برداری از موقوفات بی‌شماری که تولیت آن بر عهده این سازمان است به‌عنوان یکی از خطرهای مهم ادارات دولتی همواره مطرح است. استفاده از روش مزایده در اجاره موقوفات افزون بر حل خطر کژگزینی در انتخاب مستأجر، از به‌وجود آمدن انحصار در بهره‌برداری از موقوفات نیز جلوگیری می‌کند.

است که ضمن افزایش انگیزه متولی در اداره موقوفه، انگیزه وی را در جهت انگیزه واقف قرار خواهد دهد. این موارد را می‌توان نوعی علامت‌دهی از سوی متولی پس از پذیرفتن تولیت دانست و شکل درختی این مورد را در قالب بازی تحت شرایط غربالگری به صورت زیر ترسیم نمود.

نمودار ۵: الگوی واقف متولی تحت شرایط غربالگری



منبع: استفاده از نمودار الگوی کارگزار کارفرما تحت شرایط غربالگری (راسموسن، ۲۰۰۰).

در شرایط بازار با اطلاعات نامتقارن، گاه طرفی که اطلاعات کمتر دارد می‌کوشد از چگونگی عملکرد طرف قرارداد اطلاعاتی به دست آورد و نقصان اطلاعاتی خود را برطرف سازد. در این بازی علامت‌دهی توسط یک بازیکن برای نشان‌دادن نوع خود پس از قرارداد انجام می‌گیرد. همانطور که در نمودار نشان داده می‌شود با توجه به اینکه واقف از توانایی و نوع کارگزار مطلع نمی‌باشد شروع کننده بازی و تعیین کننده نوع کارگزار عامل خارجی و خارج از کنترل کارفرما - طبیعت - خواهد بود. در صورتی که واقف قرارداد را نپذیرد بازی به پایان می‌رسد، ولی اگر قرارداد پذیرفته شود و کارگزار برای اثبات کارایی و تلاش بالایی خود شروع به علامت‌دهی کند، چنین حالتی را غربالگری می‌نامند.

ب. ارائه تضمین

ارائه تضمین (گارانتی) غالباً در مواردی که مصرف‌کننده توانایی مشاهده نحوه تولید محصول را ندارد و ممکن است با خطر کژمنشی بنگاه در نحوه تولید مواجه شود، استفاده می‌شود. ایلمونز (۱۹۸۶) در تبیین مسئله عدم توانایی خریداران برای مشاهده کیفیت کالای تولیدشده در زمان تولید و احتمال وجود کژمنشی در رفتار تولیدکننده، تنها راه‌حل برای ترغیب تولیدکننده به تولید کالای باکیفیت را گارانتی کردن محصولات دانسته است؛ از این روش در سرمایه‌گذاری نیز استفاده می‌شود، به این روش که

پیشنهادی علم اقتصاد متعارف نیز ضمن افزایش اطمینان واقف به آینده موقوفه، افزایش میزان بهره‌وری در موقوفات و در نتیجه ترغیب خیرین به سنت وقف و افزایش میزان موقوفات را دنبال کرد.

الف - ارزیابی عملکرد (نظارت)

کارفرما برای ارزیابی عملکرد کارگزار، باید رفتار مطلوب مد نظر خود را در قرارداد بیان کند و کنترل‌گرهایی را برای انجام این ارزیابی در طول انجام برنامه قرار دهد. نکته مهم آن است که در فرایند ارزیابی باید هزینه‌های آن از عایدی‌های حاصله جبران‌شدنی باشند؛ چراکه در بسیاری موارد زیر نظر گرفتن کامل رفتارها امری بسیار پرهزینه و ناممکن است (هالمسترم، ۱۹۷۹، ص ۷۴).

نکته مهم اهتمام شارع به این مطلب درباره وقف است. در وقف، شارع این اختیار را به واقف داده است که برای اطمینان از اقدامات متولی در جهت انگیزه و اهداف وقف، افزون بر متولی یک یا چند نفر را به‌عنوان ناظر بر امور اجرایی متولی برای نظارت بر مال موقوفه تعیین کند.

بر این اساس، شارع با توجه به نوع شناخت واقف از متولی و نحوه اداره موقوفه، وی را میان دو نوع نظارت استصوابی و اطلاعی مخیر کرده است. از آنجاکه در نظارت استصوابی اقدامات متولی با تصویب قبلی ناظر اجرا می‌شود و در نظارت اطلاعی اقدامات متولی فقط به آگاهی ناظر می‌رسد، در مواردی که واقف اطمینان بیشتری به متولی و گزینش درست و مناسب او داشته باشد، از نظارت اطلاعی و در مواردی که حساسیت اداره موقوفه بالا باشد یا واقف فردی ریسک‌گریز بوده، از نحوه انتخاب و گزینش متولی اداره موقوفه اطمینان کافی نداشته باشد از نظارت استصوابی استفاده می‌کند.

اهتمام شارع در کار نظارت به این مرحله ختم نمی‌شود و شارع در جهت اطمینان هرچه بیشتر واقف از اداره موقوفه برای اهداف وقف، درجه‌ای از ولایت و حق نظارت بر موقوفه و نحوه اداره آن توسط متولی را برای حاکم شرع قرار داده است. این نظارت تا مرحله‌ای است که حاکم می‌تواند با حصول شرایط متولی را از منصبش عزل کند (حائری یزدی، ۱۳۸۰، ص ۲۸۰).

یکی از روش‌های ساده در نظارت و ارزیابی عملکرد، نظارت متولی یا کارگزار بر محصول و عایدی حاصله است. از آنجاکه شرع رعایت شروط مشروع قراردادشده واقف را تأیید می‌کند (ر.ک: موسوی خمینی، ج ۳، ص ۱۴۵)، وی می‌تواند با قرار دادن شروطی در وقف‌نامه، متولی را ملزم به برآوردن محصول و عایدی مشخص کند و ناظر را در عزل متولی در صورت به دست نیامدن نتیجه مورد نظر مخیر کند. در واقع، ادامه تولیت منوط به حصول نتایج و اهداف مورد نظر واقف در وقف خواهد بود. در مقابل، استفاده از تشویق و پاداش برای متولی در صورت تحقق اهداف وقف، شیوه‌ای

کند که ضمن ایجاد انگیزه در متولی برای اداره موقوفه در مسیر اهداف وقف، امکان کژمنشی و رفتار متولی در جهت انگیزه‌های شخصی و انگیزه‌های متمایز از اهداف واقف را به حداقل برساند.

استفاده از گزینه‌های تنبیهی در صورت به‌دست نیامدن نتایج و عایدی مقرر برای موقوفه، گزینه‌های تشویقی در صورت تحقق اهداف مورد نظر وقف، ملزم ساختن متولی به ارائه گزارش‌های عملکرد ماهیانه و فصلی، تعیین ناظر اطلاعی یا استصوابی با توجه به ماهیت وقف و نحوه تعیین متولی، تعیین شرایط متولی با توجه به ماهیت وقف، مرتبط ساختن دستمزد و اجرت متولی با میزان عایدی حاصل از اداره موقوفه برای افزایش انگیزه متولی در اداره وقف و همچنین سهم کردن وی در ضررهای احتمالی و... مواردی است که واقف می‌تواند با گنجاندن آن در وقف‌نامه با کاهش خطرهای ناشی از عدم تقارن اطلاعات خود با متولی، اطمینان خود را برای تحقق هرچه بهتر اهداف وقف در زمان حیات و پس از آن افزایش دهد.

د. سایر راهکارها

با توجه به ماهیت عقد وقف در اسلام و ویژگی‌های خاصی که این عقد در میان دیگر عقود اسلامی به خود اختصاص داده است، می‌توان دسته‌ای از پیشنهادها را برای کاهش کژمنشی متولی در اداره موقوفه ارائه داد که شاید برخی از آنها هم‌اکنون در قوانین نیز استفاده شده و حتی توسط شرع پیشنهاد شده است.

انتخاب متولی یا ناظر از میان موقوف علیهم

از مشکلات و نگرانی‌های واقف در وقف، نبود انگیزه کافی در متولی موقوفه برای اداره آن است. قحف (۱۹۹۷، ص ۲۸) در بیان ارائه راهکار برای ایجاد انگیزه در افزایش بهره‌وری موقوفات، هم‌راستا کردن هدف مدیران وقف با اهداف واقف از وقف در چارچوب رقابت را گامی برای حل این مشکل بیان می‌کند. یکی از روش‌های افزایش انگیزه متولی در اداره وقف، قرارداد موقوف علیهم در جایگاه متولی و اداره‌کننده وقف است. موقوف علیهم که از سوی واقف حق استیفای منافع موقوفه به ایشان واگذار شده است، انگیزه کافی را در اداره موقوفه دارند؛ چراکه عایدی حاصل از موقوفه برای ایشان است. این مسئله به‌ویژه در موقوفات خاص که در آن موقوف علیهم اشخاص و افرادی معین مانند وقف بر اولاد می‌باشند، قابل اجراست.

همچنین واقف می‌تواند موقوف علیهم را به‌عنوان ناظران بر امور موقوفه و نحوه اداره متولی قرار دهد و با این روش ضمن افزایش کارایی وقف به‌ویژه در نحوه اداره موقوفه، از آنجاکه عواید حاصل از

کارپرداز برای کاهش خطرهای کژمنشی و اثبات هم‌راستایی عملکردش با منافع سرمایه‌گذار با انجام اقداماتی همچون ارائه گزارش‌های مشخص برای تسهیل فرایند ارزیابی، یا با تأیید پروژه به‌دست شخص ثالث معتبر و مشهور به‌عنوان ارائه تضمین استفاده می‌کند.

در وقف نیز واقف می‌تواند متولی را ملزم به ارائه گزارش‌های ماهانه یا فصلی برای افزایش قدرت ارزیابی عملکرد وی کند. این روش توسط سازمان اوقاف و امور خیریه برای نظارت بر عملکرد متولیان استفاده می‌شود. بر اساس قانون اوقاف، متولیان موقوفات باید حداکثر در سه ماهه آخر سال بودجه موقوفات را که حاوی مشخصات رقبات، ریز ارقام درآمد‌ها، هزینه‌ها، موجودی و بدهی و مطالبات است به اداره اوقاف محل موقوفه تحویل دهند؛ ادارات اوقاف نیز ظرف یک‌ماه با بررسی این مستندات درباره نحوه عملکرد متولی در جهت اهداف وقف گزارش به‌دست می‌دهد (ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه مصوب ۶۵/۲/۱۰).

همچنین واقف می‌تواند برای افزایش اطمینان از عملکرد متولی هم‌سو با اهداف وقف، از وی تقاضای ارائه تضمین در قبال عملکردش در اداره موقوفه کند و با گنجاندن این مطلب در وقف‌نامه مصونیت وقف را در برابر عملکرد متولی بالا برد.

ج. تنظیم قرارداد

از موارد بسیار مهم در کاهش خطرهای ناشی از کژمنشی در روابط طرفینی، نحوه تنظیم قرارداد است؛ به‌طوری‌که اساسی‌ترین موضوع در مدیریت، نحوه بهره‌گیری از اطلاعات اثرگذار بر تصمیم‌سازی کارگزاران در قراردادهای اشتغال برای اثر بر میزان تلاش آنان است؛ همچنین اثرگذاری بر کارگران ریسک‌گریز مورد دیگری است که در این‌باره عنوان شده است (فریدریکسن، ۲۰۰۴، ص ۷۰۹).

به قرارداد وقف در اصطلاح وقف‌نامه می‌گویند. نحوه تنظیم وقف‌نامه توسط واقف می‌تواند ترسیم‌کننده آینده موقوفه و نیز نحوه اداره آن باشد. این مطلب زمانی اهمیت دوچندان می‌یابد که واقف پس از اجرای صیغه وقف برای موقوفه حکم اجنبی را پیدا کند و حق اداره موقوفه به متولی تعیین‌شده به‌دست واقف سپرده می‌شود. هرچند واقف می‌تواند در وقف‌نامه تولید را در زمان حیاتش برای خود قرار دهد، ولی با توجه به عمر محدود واقف در برابر عمر ابدی موقوفه، شروط واقع در قرارداد وقف است که آینده موقوفه را تعیین خواهد کرد.

واقف در تنظیم وقف‌نامه باید شروط مرتبط با نحوه اداره موقوفه به‌دست متولی را به‌گونه‌ای تنظیم

بررسی صورت گرفته درباره رقبات متصرفی اداره اوقاف جنوب تهران که به دو مجموعه رقبات اداری (تولیت سازمان اوقاف و امور خیریه) و هیئت امنایی (واگذار شده به بخش خصوصی) تقسیم شده‌اند نشان می‌دهد که متوسط درآمد سالیانه هر متر مربع رقبات هیئت امنایی سالیانه دو برابر متوسط درآمد رقبات اداری و متوسط اجاره سالانه هر متر مربع از رقبات هیئت امنایی نیز دو برابر رقبه‌های اداری بوده است (همان، ص ۱۲۰).

استفاده از موقوف علیهم و یا افرادی که از آبادانی و رشد موقوفه نفع می‌برند در میان اعضای این هیئت نیز در هم‌راستا کردن انگیزه‌ها در جهت انگیزه‌های وقف و مضاعف کردن تلاش هیئت امنایی موقوفه بی‌تأثیر نخواهد بود.

انتخاب متولی از میان معتمدین محل

از دیگر روش‌های مرسوم در تولیت موقوفات به‌ویژه درباره وقف عام که وقف بر عناوین عامه است، مانند وقف بر مساجد، مدارس، تعزیه‌داری، اطعام، دارو و درمان، کمک به فقیران و ایتام و...، انتخاب متولی از میان معتمدین محل بوده است. شهرت و اعتبار مذهبی افراد در به‌دست آوردن سمت تولیت موقوفه در این روش از اداره موقوفات امری مهم به‌شمار می‌آمده است؛ برای نمونه، محمد یونس‌اشرفی در وقفنامه خود در صورت انقراض نسل (اولاد) خود، امام جمعه و جماعت شهری که موقوفات در آن واقع است را در مقام متولی موقوفات تعیین کرده است و نظارت را برعهده اتقی و اورع علمای آن شهر قرار داده است (صالحی، ۱۳۸۷، ص ۱۶۱).

در این روش واقف برای کاهش خطرهای ناشی از عدم تقارن اطلاعات (کژگزینی و کژمنشی) به یافتن متولی از میان افراد دارای صلاحیت دینی پرداخته است و با در نظر گرفتن اعتبار مذهبی و دینی این افراد اداره موقوفه را به ایشان می‌سپارد. عنصر دین‌داری در این افراد سبب می‌شود که فرد در انتخاب خود با مشکل کژگزینی روبه‌رو نشود و وجود دستوره‌های دینی در حفظ موقوفه و رعایت جوانب وقف و اثرپذیری افراد مزبور از این دستورها، نگرانی واقف در تحقق اهداف مورد نظرش در اداره موقوفه را کمتر می‌کند.

توجه شرع به ویژگی‌های دینی متولی نیز می‌تواند تأییدی بر این روش باشد. بیان شروطی همچون عدالت (بحرانی، ۱۴۰۵ق، ج ۲۲، ص ۱۸۴) و امانت‌داری (موسوی خمینی، ۱۴۲۵ق، ج ۳، ص ۱۴۵) را برای متولی از سوی شارع می‌توان تأییدی بر این مطلب قلمداد کرد.

در همین‌باره سازمان اوقاف و امور خیریه در ایران افزون بر استفاده از متولیان و کارمندان سازمان،

موقوفه به موقوف علیهم اختصاص می‌یابد، از انگیزه ایشان برای جلوگیری متولی از انجام رفتارهای کژمنشانه استفاده کند؛ برای نمونه، در مدارس موقوفه دوره صفوی، مدرس طلاب نقش مدیر و مسئول مدرسه را داشته است و در موارد بسیاری نیز ناظر موقوفه بوده است و بابت اداره امور مدرسه حق نظارت دریافت می‌کرده است (احمدی، ۱۳۸۱، ص ۴۰).

اداره موقوفات با چند متولی یا به شیوه هیئت امنایی

از روش‌های تعیین متولی در اداره موقوفات، که مورد تأیید شرع نیز است، استفاده از چند متولی برای اداره موقوفه است. این متولیان می‌توانند نسبت به یکدیگر در اداره موقوفه حالت مستقل داشته باشند یا برای اداره موقوفه مجتمعاً درباره موقوفه تصمیم‌گیری کنند (موسوی خمینی، ۱۴۲۵ق، ج ۳، ص ۱۴۷).

سازمان اوقاف و امور خیریه نیز در اداره موقوفات عام و موقوفات مجهول‌التولیه، بر اساس قانون شخص یا هیئتی را برای اداره و نگهداری موقوفات، زیر نظر این سازمان به‌عنوان امین یا امنا تعیین می‌کند که شمار ایشان با توجه به خصوصیات و اقتضای موقوفات معین می‌شود (ماده ۱ آیین‌نامه نحوه انتخاب و برکناری، شرایط و حدود اختیارات و وظایف امین، یا هیئت امنای اماکن مذهبی و موقوفات، مصوب ۶۵/۲/۱۰). در این موارد تولیت موقوفه با سازمان اوقاف و امور خیریه است، ولی به‌صورت امانت موقوفه به هیئت امنا واگذار می‌شود.

سپردن تولیت موقوفه به جمعی از افراد، در مقابل سپردن آن به متولی خاص نیز می‌تواند به‌عنوان راهکاری در جهت کاهش خطرهای ناشی از عدم تقارن اطلاعات میان واقف و متولی تحلیل شود. هرچند سپردن تولیت موقوفه به چند متولی ممکن است اشکالاتی را نیز در اداره موقوفه به وجود آورد، اما با تعیین نحوه تعیین متولیان و حدود اختیارات هریک از ایشان می‌توان از امکان زاویه گرفتن اداره موقوفه از اهداف واقف در اداره وقف توسط متولیان جلوگیری کرد.

در این روش هزینه‌های مربوط به نظارت وقف نیز به میزان چشمگیری کاهش خواهد یافت؛ زیرا اعضای هیئت امنا به نوعی بر عملکرد دیگری نظارت خواهند کرد.

مدیریت موقوفات توسط مجامع یا هیئت امنا را می‌توان عاملی برای تقویت درآمد موقوفات منفعتی در مقایسه با مدیریت متولی مستقل و مدیریت سازمان‌های دولتی دانست. علت این کار وجود انگیزه در میان هیئت امنای محلی برای افزایش درآمدزایی موقوفه در جهت بهبود وضعیت محل زندگی‌شان و همچنین اطلاع کامل ایشان از نیازهای محلی و وضعیت ملک و نحوه واگذاری آن است. در این حالت سازمان اوقاف به تقویت بُعد نظارتی خود خواهد پرداخت (سوری، ۱۳۸۳، ص ۱۲۱).

اشکالات مطرح شده بر فرض مزبور (اجاره موقوفه به متولی) افزایش اختیارات متولی است که می‌تواند خطرهایی را برای موقوفه همراه داشته باشد. از آنجایی که فرض مزبور نوعی معامله با خود است و در معامله با خود ممکن است منافع اصیل (واقف و موقوفه) در شعاع منافع متولی با خطر روبه‌رو شود، احتیاط حکم می‌کند که متولی در معامله با خود و اجاره‌دادن موقوفه به خود فقط محدود به مواردی شود که واقف به‌صراحت به او اجازه چنین کاری را داده باشد (کمال‌الدین، ۱۹۹۶، ص ۲۲۹).

موقوف علیهم نمی‌توانند به‌عنوان مؤجر در اجاره عمل کنند؛ زیرا اجاره تملیک منفعت است و موقوف علیهم مالک منافع موقوفه نیستند تا بتوانند آن را به دیگری اجاره دهند (امامی، ۱۳۹۰، ص ۶)؛ ولی اینکه ایشان به‌عنوان مستأجر موقوفه واقع شوند، با توجه به قواعد عمومی مستأجر در اجاره امری ممکن است.

موقوف علیهم از انگیزه‌های کافی در بهره‌برداری درست و بهینه از موقوفه برخوردار است؛ زیرا منافع حاصل از موقوفه به عایدی برای موقوف علیهم به شمار می‌آید، مشکلات مطرح شده برای اجاره موقوفه به‌دست متولی را نیز نخواهد داشت.

نحوه تمدید قرارداد اجاره

از راه‌های کاهش خطرهای ناشی از کژمنشی در اجاره موقوفه از سوی مستأجر پس از عقد قرارداد اجاره می‌توان به مرتب کردن تمدید اجاره موقوفه با نحوه استفاده از آن اشاره کرد. اجاره موقوفه به‌صورت طولانی‌مدت انگیزه مستأجر در بهره‌برداری درست و مناسب از موقوفه را به‌شدت کاهش می‌دهد و یکی از ابزارهای اساسی متولی در جلوگیری و کاهش خطرهای اخلاقی محتمل را از سوی مستأجر از میان می‌برد.

مشهور فقیهان امامیه در خصوص حداکثر میزان مدت در عقد اجاره، معتقدند که مدت در عقد اجاره می‌تواند تا اندازه‌ای باشد که دو طرف عقد اجاره در نظر می‌گیرند. از آن جمله می‌توان به دلایل شیخ طوسی (ج ۳، ص ۴۹۳) که شامل اجماع فقیهان، اصل عملی بر جواز است و ممنوعیت اجاره طولانی، نیازمند دلیل است که در این خصوص دلیلی نیامده است، اشاره کرد. البته رعایت شروطی همچون قابلیت بقای عین مستأجره در ظرف و بعد از مدتی است که به‌عنوان مدت اجاره در نظر گرفته می‌شود، کانون توجه عالمان امامیه بوده است. در این زمینه علامه حلی (۱۳۸۸ق، ص ۳۱۶) در این‌باره، اجاره کردن عینی در مدت زمانی که عین در طول آن باقی می‌ماند، اگرچه این زمان طولانی باشد، به این شرط که حدود زمان را مشخص کنند جایز می‌شمارد و آن را نظر همه دانشمندان معرفی می‌کند.

این اجازه را دارد که از وجود افراد مورد اعتماد و مؤمن در اداره امور موقوفات مجهول التولیه و اماکن مذهبی تحت تصدی خود به‌عنوان امین یا هیئت امنا استفاده کند. در حال حاضر با استفاده از این اجازه قانونی در سراسر کشور از همکاری بیش از ۹۴۰۱ نفر به‌منزله امین یا هیئت امنا استفاده می‌کند که خدمت این افراد برای موقوفات و اماکن مذهبی مربوطه تقریباً رایگان است (نظام‌زاده، ۱۳۷۸، ص ۱۴).

مرتبط کردن دستمزد متولی با عواید حاصل از موقوفه

از دیگر اقدامات برای افزایش انگیزه متولی در اداره موقوفه، نحوه تعیین اجرت متولی است. چگونگی محاسبه اجرت متولی در ازای اداره موقوفه در کشورهای مختلف متفاوت است. در قانون اوقاف کشور مصر اجرتی برای متولی در نظر گرفته نشده است و فقط وزارت اوقاف ده درصد از مجموع درآمد حاصله از موقوفات تحت اداره‌اش را دریافت می‌کند و اجرت متولی بر اساس صلاحدید واقف یا حاکم شرع محاسبه می‌شود. در قانون کشور اردن، اگر وزارت اوقاف در وقف خاص (وقف ذری) از جانب حاکم شرع (قاضی) خود عهده‌دار تولید وقف شده باشد، در نهایت ده درصد و اگر این تولید را با کمک متولی دیگری انجام دهد، پنج درصد از درآمد وقف به‌منزله اجرت برایش محاسبه خواهد شد (حیالی، ۲۰۰۸، ص ۱۸۷).

بر اساس قانون اوقاف کشور جمهوری اسلامی ایران «حق التولیه» و «حق النظاره» به میزان تعیین شده در وقف‌نامه ارجاع داده شده است. در صورت نبود وقف‌نامه یا عدم تعیین آن «حق التولیه» به مقدار «اجرت‌المثل» و معادل ده درصد درآمد خالص سالیانه و «حق النظاره» نیز به‌میزان «اجرت‌المثل» و معادل پنج درصد همان درآمد تعیین شده است (ماده ۳۳ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه، مصوب ۶۵/۲/۱۰).

هرچند در ظاهر قانون اجرت متولی و ناظر را «اجرت‌المثل» معین کرده است، ولی با قرار دادن این «اجرت‌المثل» به میزان ده درصد درآمد خالص سالانه برای «حق التولیه» و پنج درصد آن برای «حق النظاره» به نوعی میان تلاش متولی در قبال بهره‌وری از موقوفه و میزان دستمزد و اجرت وی ارتباط برقرار کرده است. واقف نیز می‌تواند با مرتب کردن دستمزد متولی با میزان بهره‌برداری از موقوفه و ذکر آن در وقف‌نامه، انگیزه متولی برای اداره موقوفه را در جهت اهداف خود از وقف قرار دهد.

اجاره موقوفه به موقوف علیهم

عده‌ای از فقیهان در بیان این مسئله که آیا متولی می‌تواند به‌عنوان مستأجر به بهره‌برداری از موقوفه بپردازد، به علت یکی شدن مؤجر و مستأجر در فرض پیش گفته حکم به عدم جواز داده‌اند. همچنین از

تولیت موقوفه از راهکارهایی همچون انتخاب چند متولی و اداره موقوفه به شیوه هیئت امنایی، سپردن تولیت به موقوف علیهم، انتخاب متولی از معتمدین محل و مرتبط کردن اجرت متولی با عایدی حاصل از اداره موقوفه نیز بهره برد.

در اجاره موقوفه به مثابه یکی از شیوه‌های رایج فعلی در بهره‌برداری از موقوفات نیز، استفاده از شیوه مزایده برای اجاره موقوفه یا اجاره دادن موقوفه به متولی به راهکارهایی برای کاهش خطر کژگزینی در انتخاب مستأجر و همچنین اجاره موقوفه به موقوف علیهم، ایجاد ارتباط میان نحوه بهره‌برداری از موقوفه به دست مستأجر و تمدید اجاره با وی و همچنین دقت در نحوه تنظیم قرارداد و استفاده از بندهای تشویق و تنبیه در قرارداد تنظیمی میان مؤجر و مستأجر به عنوان راهکارهایی برای کاهش خطر کژمنشی از سوی مستأجر در اجاره موقوفه پیشنهاد می‌شود.

بر اساس قانون، مدت اجاره در موقوفات نمی‌تواند بیش از ده سال باشد، مگر با جلب موافقت سرپرست سازمان. در این خصوص آیین‌نامه تفاوتی میان موقوفات عام و خاص در نظر نگرفته است (ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه، مصوب ۶۵/۲/۱۰).

نحوه تنظیم قرارداد

از دیگر راه‌های ایجاد انگیزه در مستأجر برای کاهش خطرهای اخلاقی ایجاد، گنجانیدن تشویق و تنبیه‌هایی در قرارداد اجاره برای افزایش انگیزه مستأجران است. تشویق به ادامه و تمدید عقد اجاره در صورت رعایت مصالح موقوفه در اجاره و نحوه بهره‌برداری و تمدید نکردن در غیر آن صورت، الزام مستأجر به دادن گزارش‌های منظم دوره‌ای در جهت چگونگی بهره‌برداری از موقوفه اجاره داده شده، قرار دادن معافیت‌های مالیاتی برای مستأجرانی که برای مصالح موقوفه به بهره‌برداری از آن می‌پردازند و... مواردی است که در این جهت می‌تواند استفاده شود.

نتیجه‌گیری

با توجه به امکان تبیین مسئله عدم تقارن اطلاعات میان واقف و متولی در اداره موقوفه و همچنین میان متولی (موجر) و مستأجر به مثابه رایج‌ترین شیوه فعلی در بهره‌برداری از موقوفات، می‌توان از راهکارهای پیشنهادی برای کاهش پیامدهای این مسئله توسط اقتصاد متعارف، برای کاهش این پیامدها در مسئله وقف بهره برد. افزون بر این راهکارها، پیشنهاد شیوه‌های جدید مبتنی بر ماهیت و ساختار نهاد وقف نیز امری ممکن خواهد بود.

در تعیین متولی، واقف با الگوبرداری از دو شیوه علامت‌دهی و گزینش، واقف می‌تواند افزون بر شرایط عام مورد نظر شرع، شرایطی را که خود با توجه به نوع موقوفه برای اداره موقوفه به صورت خاص برای متولی لازم می‌داند، تعیین و شاخص‌ها و شیوه‌هایی را برای احراز آن در افراد داوطلب طراحی کند.

برای اطمینان از اداره موقوفه برای اهداف و انگیزه‌های واقف، واقف می‌تواند ارزیابی عملکرد متولی در فواصل زمانی مشخص را در وقف‌نامه قرار دهد و برای بررسی عملکرد متولی ناظر یا ناظرانی را تعیین کند. همچنین گرفتن تضمین از متولی در حصول نتیجه مطمح نظر واقف و استفاده از تشویق و تنبیه در ارتباط با حصول و عدم حصول نتیجه مورد نظرش و گنجانیدن این مطالب در وقف‌نامه بهره‌گیر. همچنین واقف می‌تواند برای پیشگیری از وقوع کژمنشی توسط متولی در کار

پی‌نوشت

۱. موقوفات غیرمتصرفی موقوفاتی است که متولی خاص داشته و اداره اوقاف صرفاً بر آن نظارت دارد و موقوفات متصرفی موقوفاتی است که متولی خاص نداشته و به موجب قانون و با رعایت وقف نامه اداره آن‌ها به عهده سازمان حج و اوقاف و امور خیریه می‌باشد

in a Principal-Agent Setting”, *Journal of Accounting Research*, Vol. 43, No. 5 (Dec, 2005), P. 709.

Gale Douglas, “Signaling in Markets With Two-Sided Adverse Selection”, *Economic Theory*, Vol. 18, No. 2, Symposium: Differential Information Economies (Sep, 2001), P. 391-414.

Holmstrom, Bengt, “Moral Hazard and Observability”, *The Bell Journal of Economics*, Vol. 10, No. 1, (Spring, 1979), P. 74-91.

Laffont Jean-Jacques & David Martimort, *The Theory of Incentives: The Principal-Agent Model*, Princeton University Press, 2001.

Boudgellal Mohammed, “The Need for a New Approach of the Socio-Economic Developing Role of Waqf in the 21st Century”, *Studies in Islamic Economics in the 21st Century- Shariah Foundations, Theory & Institutions*, International Islamic University Malaysia, Kuala Lumpur, 2005, P.245-259.

Mankiw, *principle of Microeconomics*, 2004, Thomson, South Western.

Milgrom Paul R. & Robert J. Weber “A theory of Auctions and Competitive Bidding”, *Econometrica*, Econometric Society, vol. 50(5), 1982, P.1089-1122.

Miller James d, *Principles of Microeconomics*, McGraw-Hill Companies, Incorporated, 2008.

Rasmusen, Eric, *Game & Information, an Introduction to Game Theory*, John Wiley & Sons, 200.

Shavell Steven, “On Moral Hazard & Insurance”, *The Quarterly Journal of Economics*, MIT Press, November 1979.

Spence, M. “Job Market Signaling”, *Quarterly Journal of Economics* 87, (1973), P. 355-374.

Stiglitz, Joseph E. “The Contributions of the Economics of Information to Twentieth Century Economics”, *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 115, No. 4 (Nov., 2000), P. 1441-1478.

منابع

احمدی، نزهت (بهار ۱۳۸۱)، «شیوه اداره مدارس براساس وقفنامه‌ها در دوره صفوی»، *وقف میراث جاویدان*، ش ۳۷، ص ۳۳-۴۰.

امامی، سیدحسین (۱۳۹۰)، *حقوق مدنی*، تهران، اسلامی.

بحرانی، آل عصفور، یوسف بن احمد بن ابراهیم (۱۴۰۵ق)، *الحائقی الناضرة فی أحكام العترة الطاهرة*، قم، اسلامی.

بوجلال، محمد (۲۰۰۳)، *الحاجة إلى تحديث المؤسسة الوقفية بما يخدم أغراض التنمية الاقتصادية - بحث معد خصيصاً لفعاليات المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي المنعقد بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى*.

حائری یزدی، محمدحسین (۱۳۸۰)، *وقف در فقه اسلامی و نقش آن در شکوفایی اقتصاد اسلامی*، مشهد، بنیاد پژوهش‌های اسلامی.

حلی، حسن بن یوسف بن مطهر (۳۸۸ق)، *تذكرة الفقهاء (ط - القديمة)*، قم، مؤسسه آل‌البيت.

حیالی، محمد رافع یونس محمد (۲۰۰۸)، *متولی الوقف: دراسة قانونية مقارنة بين الفقه الإسلامي في مذاهبه المختلفة والقوانين العربية، ومعرزه بالتطبيقات القضائية*، دار المطبوعات الجامعية.

موسوی خمینی، سیدروح‌الله (۱۴۲۵ق)، *تحریر الوسیله*، ترجمه علی اسلامی، قم، اسلامی.

سوری، حجت الله و کاظم یآوری (۱۳۸۳)، «بررسی وضعیت بهره‌برداری اقتصادی از رقبات منفعتی اداره اوقاف جنوب شهر تهران»، *نامه مفید*، ش ۴۵، ص ۱۱۱-۱۳۸.

شاه حسینی، سعید (۱۳۸۷)، *بهبه‌سازی قراردادهای تأمین مالی مستقیم بر مبنای الگوی مدیر-عامل (مورد کاوی بانک صنعت و معدن)*، تهران، دانشگاه امام صادق.

صالحی، سمیه و مرضیه داوری (پاییز ۱۳۸۷)، «ارزیابی فنی و حقوقی نظام حسابرسی و نظارت بر موقوفات ایران»، در: *مجموعه مقالات همایش بین‌المللی وقف و تمدن اسلامی*، تهران، ج ۲، ص ۴۰۳-۴۳۰.

طوسی، محمدبن حسن (۱۳۸۷ق)، *المبسوط فی فقه الإمامیه*، تهران، المكتبة المرتضوية لإحياء الآثار الجعفرية.

— (۱۴۰۷ق)، *الخلاص*، قم، اسلامی.

عاملی، زین‌الدین بن علی، (شهید ثانی) (۱۰۴۱ق)، *الروضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة (المحسّی - کلاتر)*، قم، کتابفروشی داوری.

سازمان اوقاف و امور خیریه (۱۳۹۰)، *قانون اوقاف*، تهران، اسوه.

قحف، منذر (۱۹۹۷)، *الأسالیب الحديثة فی إدارة الأوقاف الخيرية*، جدّه، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب.

قوامی، حسن (۱۳۸۹)، *انطباق نظریه بازی‌ها (الگوی مدیر-عامل) در عقود مشارکتی (مضاربه، مشارکت مدنی) در نظام بانکداری بدون ربای ایران*، تهران، دانشگاه امام صادق.

کمال‌الدین، امام محمد (بهار ۱۳۸۶)، «چارچوب قانونی وقف در کشورهای وادی نیل»، *وقف میراث جاویدان*، ش ۵۷، ص ۸۶-۱۰۱.

— (۱۹۹۶). *الوصایا والأوقاف فی الفقه الإسلامي*، بیروت، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع.

نظام‌زاده، محمدعلی (۱۳۷۸)، «تجربیات جمهوری اسلامی ایران در زمینه وقف»، *وقف میراث جاویدان*، ش ۲۷، ص ۸-۱۵.

Emons, Winand, “Warranties, Moral Hazard, and the Lemons Problem”, *Journal of Economic Theory*, Department of Economics, University of California-San Diego, La Jolla, California, 1988, P.16-33.

Frederickson James R. & Waller William “Carrot or Stick? Contract Frame and Use of Decision-Influencing Information