



تولیت آن‌ها در ضمن وقفنامه راه و سیاقی اعلام نگردیده بود و نیز نظارت بر موقوفات عامی که دارای تولیت منصوص بود به ادارات اوقاف و امورخیریه محول گردید. با عنایت به اینکه واگذاری تصدی و تولیت موقوفات از سوی سازمان اوقاف و امورخیریه با خروج موقوفات عام از حالت وقفیت در اجرای قانون اصلاحات ارضی و قانون اجازه تبدیل به احسن اراضی و دهات و مزارع موقوفه عام و واگذاری آن به زارعین صاحب نسق مواجه گردیده بود لذا با فتوای تاریخی بنیانگذار کبیر جمهوری اسلامی ایران حضرت امام خمینی (ره) با این عنوان که موقوفات باید به حالت وقفیت باقی و عمل به وقف شوند، با تصویب قانونی با عنوان قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه به سال ۱۳۶۳، چنین مقرر گردید که اراضی وقفی که بنحوی از انحاء از حالت وقفیت خارج و بصورت ملک درآمدی بودند و یا در اجرای قوانین مربوط به قبل از پیروزی انقلاب، از حالت وقفیت خارج شده و تحت مالکیت اشخاص درآمدی بودند اسناد مالکیت صادره بنام اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی باطل و بنام موقوفه با تصدی و تولیت ادارات اوقاف و یا متولیان حسب مورد سند مالکیت صادر و تسلیم گردد. با توجه به اینکه برای اجرا و اعمال مقررات این قانون که بعداً بموجب قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱ اصلاح گردید، کمیسیونی تحت عنوان کمیسیون ماده ۲ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه در نظر گرفته شده بود لذا رسیدگی به چگونگی ابطال اسناد مالکیت صادره بنام اشخاص و یا دولت و نیز چگونگی اعاده به وقفیت و لزوم یا عدم لزوم آن از سوی کمیسیون مرقوم که متشکل از فقهای جامع الشرایط بود آغاز گردید.

با توجه به اینکه بموجب قوانین موضوعه ایران و نیز شرع مقدس، وقف عبارت از تحبیس عین و تسبیل منفعت است. لذا فروش و تبدیل موقوفه مخالف نیت واقعی است که تحبیس عین مال مورد وقف و تسبیل همان مال را مد نظر خویش داشته است. و این نظر در وقف انتفاع، که واقف انتفاع از عین موقوفه را برای منظور نظر خاص مد نظر دارد، نمود بیشتری دارد. لذا با وجود عدم امکان تغییر و تبدیل در عین یا نحوه استفاده از موقوفات بدون در نظر گرفتن نظر واقف، مذاقه در مقررات قانون اصلاحات ارضی و قوانین اصلاحی مربوطه و قانون اجازه تبدیل



به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب نسق و چگونگی اعمال و اجرای قوانین مرقوم در خصوص فروش مال موقوفه در موقوفات خاص و عام که بدون اخذ مجوز شرعی بوده است و اقدامات حاکمیتی و قانونی دولت که برای اعاده مال موقوفه به حالت وقفیت از سوی نظام حاکم اعمال گردیده در این مبحث مورد مذاقه قرار می‌گیرند و با عنایت به اینکه برای اعاده موقوفات به حالت وقفیت و بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی کمیسیونی مرکب از فقهای صاحب نظر قضایی در ضمن ماده ۲ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه در نظر گرفته شده است ابهامات قانونی در خصوص میزان اختیارات و وظایف کمیسیون مرقوم و قطعیت و یا قابلیت اعتراض به نظریات کمیسیون و سیر مراحل قانونگذاری در خصوص کمیسیون مرقوم در کتاب حاضر لحاظ گردیده است.

avabook.com

فصل

1

وقف و نحوه تولیت آن

۱-۱ مقدمه

حقیقت وقف- ولو به تسامح - همان «حبس اصل مال و اطلاق منافع آن» است. تمام مصادیق واقسام وقف از تمام جهات در این حقیقت با هم مشترک اند که تمام حقیقت آنها همان حبس عین مال و اطلاق منافع آن است بنابراین نباید مصادیق یک حقیقت را اقسام آن به شمار آورد و برای هر کدام هویتی جداگانه معلوم کرد. لذا قائل به تفصیل شدن و وقف خاص را عقد و وقف عام را ایقاع دانستن، اصولاً نادرست است، زیرا وقف یک حقیقت بیش نیست، یا باید آن را در کل مصادیق عقد دانست؛ چنان که قانونی مدنی و بعض فقها بر آن هستند یا آن را ایقاع دانست چنان که قول علامه حلی است در تبصره، و اکثر فقها نیز بر آن باورند، یا آن را به تمام اقسام و مصادیق - یک حالت سوم بین عقد و ایقاع دانست که همان ازاله مالکیت واقف از عین موقوفه بدون عوض و بدون انتقال مالکیت به شخص یا اشخاص است.

توهم نشود که ملک به شخصیت حقوقی منتقل می شود؛ زیرا در شخصیت حقوقی قصد و رضا وجود ندارد، حال آنکه در هر عقد قصد و رضای طرفین است که سبب انتقال- ایجاد یک امر انتزاعی - می شود فرض شخصیت حقوقی به جهت اداره اموال به دست مدیر موسسه ای است که شخصیت حقوقی دارد نه اینکه به واقع شخصیت حقوقی مالک باشد.



۱-۲ اقسام وقف

در تقسیم اولی وقف را به وقف عام و وقف خاص تقسیم کرده‌اند و برای هر قسم نیز اقسامی آورده‌اند؛ مثلاً وقف خاص را به وقف بر شخص یا اشخاص موجود؛ مانند فرزندان بلاواسطه موجود واقف یا طلاب و دانشجویان موجود در محل معین یا بیماران موجود در بیمارستانی خاص و نظائر آن و وقف عام را به وقف بر افراد نامحدود؛ مانند همه بیماران در هر زمان و یا همه طلاب و دانشجویان و یا وقف بر مصالح عامه؛ مانند روشنایی مساجد و معابر و مشروب نمودن خانه و غیره تقسیم کرده‌اند.

با کمی دقت معلوم می‌شود که این مثال‌ها افراد و مصادیق حقیقت وقف هستند نه اقسام آن و تن‌ها مصداق موقوف علیهم متفاوت شده است نه اینکه حقیقت وقف اقسامی داشته باشد و هر کدام از اقسام آن یک وجه اشتراک و یک وجه امتیازی داشته باشد.

۱-۳ شرایط واقف

چنان که می‌دانیم وقف از سه رکن تشکیل می‌یابد:

واقف، موقوف علیه و عین موقوفه. در شرع و قانون هر یک از این سه رکن باید واجد شرایط شرعی و قانونی خاص خود باشد تا وقف به صورت صحیح تحقق یابد، به زبان دیگر شرایطی که برای هر یک از سه رکن وقف ذکر شده است، شرایط صحت وقف باشد.

اینک به صورت کوتاه شرایط واقف را یاد می‌کنیم:

واقف باید واجد اهلیت قانونی باشد، اهلیت شرعی و قانونی عبارت است از: بلوغ، عقل و قصد و رضا این خصوصیات شرایط عام هر عقد و ایقاع و عهده است.

اهلیت داشتن واقف را قانون مدنی در ماده ۵۷ مقرر می‌دارد که «مالک باید مالک مالی باشد که وقف می‌کند و به علاوه دارای اهلیتی باشد که در معاملات معتبر است» و در موارد ۲۱۰ و ۲۱۳ قانون مزبور اهلیت را چنین بیان می‌کند: متعاملین باید برای معامله اهلیت داشته باشند- معامله مهجورین نافذ نیست.

علاوه بر اهلیت واقف، شرع و قانون، مالک عین موقوفه بودن واقف را در ماده یاد شده لازم می‌دانند. در فقه امامیه نیز اهلیت و مالک بودن واقف معتبر دانسته شده است و قانون مدنی هم از فقه امامیه پیروی کرده است.

نباید تصور شود که اگر مالکیت واقف شرط باشد، وقف فضولی صحیح نیست. البته از نظر بعض فقهای اسلام وقف فضولی صحیح نیست، اما از نظر قانون مدنی - با استناد به ماده یاد شده - نمی‌توان صحت نداشتن وقف فضولی را استنباط کرد؛ زیرا ظاهر ماده نفوذ نداشتن وقف فضولی است؛ مانند بیع فضولی که درست است و غیر نافذ و با اجازه مالک نافذ می‌شود، پس در بیع هم قانون مدنی یکی از شرایط بایع را مالکیت مبیع می‌داند، نتیجه فقدان این شرط، واقع نشدن بیع نیست و تنها نفوذ نداشتن بیع را می‌رساند که با اجازه مالک نافذ می‌شود، و علاوه بر این قانون مدنی در ماده ۶۵، معاملات فضولی را با تمام اقسام آن صحیح دانسته است و بنابراین وقف فضولی جائز است و نافذ بودن آن معلق بر اجازه مالک می‌باشد و اگر واقف در یک عقد مملوک و غیر مملوک را وقف کرد، نسبت به غیر مملوک باطل است. (بشیری و دیگران ۱۳۹۰، ۴۱)

۴-۱ شرایط موقوف علیه

قبل از ورود به بحث باید موقوف علیه را از نظر شرع و قانون معلوم کرد در تعریف موقوف علیه می‌توان گفت: کسی است که حق استفاده از منافع موقوفه با ضوابط معین به او واگذار شده است موقوف علیه باید واجد سه شرط باشد.

۱- موجود باشد

مقصود از اینکه موقوف علیه وجود داشته باشد این است که در حین عقد (بنابر قول به عقد بودن وقف) موجود باشد. بنابراین وقف بر معدوم ابتداً صحیح نیست؛ مثلاً وقف بر کسی که بعدها متولد شود یا کسی که در حین عقد فوت کرده بود درست نیست، اما وقف بر معدوم به تبع موجود صحیح است؛ البته به شرط آنکه معدوم در سلسله نسب در طول موجود باشد نه در عرض آن؛ مثلاً وقف بر کسی که موجود است و بر اولاد وی که بعد وجود پیدا می‌کنند - و هر



چه پائین رود- صحیح است؛ چون در طول هم قراردارند، ولی وقف کردن بر کسی که موجود است و برادر یا خواهر او که حین العقد وجود ندارد، نسبت به آن که موجود نبوده باطل است و در حق آنکه موجود بوده صحیح است؛ زیرا برادر و خواهر در عرض هم قرار دارند و تابع هم نیستند. مسائل فرعی بسیاری دیگر از این جهت متصور است که جای بررسی آنها نیست.

براین اساس آیا وقف بر حمل- جنین موجود در شکم مادر- صحیح است یا نه؟ برخی از فقها آن را صحیح نمی‌دانند چون فاقد اهلیت تملک است و برخی دیگر آن را صحیح می‌دانند؛ به شرط آن که زنده متولد شود؛ چون از لحظه متولد شدن ارث می‌برد، در وقف هم می‌تواند ابتدائاً موقوف علیه قرار گیرد.

مخالفان این نظر را می‌گویند: ارث یک حکم استثنائی و برخلاف قاعده اولی و به موجب دلیل خاص است. (بشیری و دیگران ۱۳۹۰، ۴۲)

قانون مدنی حمل را موجود شناخته و مقرر می‌دارد که از تمام حقوق مدنی متمتع می‌شود. ماده ۹۵۷ قانون مدنی می‌گوید: «حمل از حقوق مدنی متمتع می‌شود مشروط بر این که زنده متولد شود.» همچنین قانون مدنی وقف بر معدوم را به تبع موجود صحیح می‌داند. ماده ۶۹ قانون مدنی می‌گوید: «وقف بر معدوم جایز نیست مگر به تبع موجود.»

مطلب دیگر اینکه شرط موجود بودن موقوف علیه هم در وقف عام و هم خاص معتبر است؛ مثلاً اگر واقف بر دانشجویان و یا طلاب شهری معین، مالی را وقف کند که حین وقف، آن شهر نه طالب علمی داشته باشد و نه دانشجویی، آن وقف باطل است.

۲- معین باشد.

مقصود از این شرط آن است که موقوف علیه مبهم نباشد و اسم و وصف و خصوصیات او صریح ذکر شده باشد به نحوی که تشخیص آن ممکن باشد بنابراین وقف بر یکی از دو نفر بدون تعیین یا وقف بر یکی از مساجد و یا معابر بدون تعیین باطل است؛ دلیل بطلان را چنین گفته‌اند که تملیک به غیر معین و مجهول امکان ندارد به ظاهر هم فقها و هم قانون مدنی آن را لازم دانسته‌اند.

(رجوع شود به کتاب شرایع الاسلام محقق حلی کتاب وقوف و صدقات و نیز ماده ۷۱ قانون مدنی که می‌گوید: وقف بر مجهول صحیح نیست)

مساله دیگر اینکه آیا وقف بر معین و مجهول صحیح است یا باطل؟ نظر فقهای اسلام و قانون مدنی از نظر صحت و عدم آن مانند وقف بر موجود و معدوم در یک وقف است که آن را نسبت به معین صحیح و نسبت به مبهم باطل می‌دانند به نظر آنان عقد به اعتبار متعلق منحل به عقود متعدد می‌شود.

۳- اهلیت تملک داشته باشد.

موقوف علیه باید بتواند قانوناً و شرعاً تملک نماید. در واقع این شرط عقلی است؛ زیرا عقلاً کسی که نتواند تملک کند به هر دلیل به حکم عقل ممکن نیست مالی را به او تملیک نمود بنابراین وقف بر فرد خارجی از این نظر منوط است بر اینکه قانون حق مالکیت برای اجنبی قائل شده باشد یا نه؟ اما از نظر فقهی وقف بر اجنبی مسلمان صحیح است، و همچنین وقف بر مصالح عامه؛ مانند راه‌ها و پل‌ها هم از نظر فقه و قانون صحیح است؛ زیرا در حقیقت بر مسلمانان و اهل بلد وقف شده است.

۵- ۱ شرایط عین موقوفه

مورد وقف یا عین موقوفه باید مالی باشد که با بقای عین بتوان از آن متفع گشت به تعبیر روشن تر عین موقوفه باید واجد چهار شرط باشد:

۱. عین باشد نه دین یا منفعت
۲. ملک واقف باشد نه ملک غیر
۳. با بقای عین بتوان از آن انتفاع برد
۴. به قبض دادن آن ممکن باشد (شرایع کتاب وقف شرایط موقوف)

توضیح آنکه موقوفه باید عین مال باشد؛ خواه منقول یا غیر منقول، چه مفروض و چه مشاع پس وقف همه اقسام اموال مذکور در صورت امکان انتفاع از آن با بقای عین مال صحیح است.



البته منظور از این شرط امکان انتفاع از عین موقوفه است نه انتفاع بالفعل، مثلاً زمینی را که نه مزروع است و نه بنائی در آن احداث شده می‌توان وقف کرد؛ زیرا امکان انتفاع از آن در آینده وجود دارد، و همچنین نباید متصور شود که چون اکثر موقوفات غیر منقول و مفروض هستند بنابراین مال غیر منقول یا مشاع را نمی‌توان وقف کرد، بلکه هم وقف کردن مال مشاع و غیر مفروض صحیح است و هم وقف کردن مال منقول که بتوان با بقای عین از آن استفاده کرد، اما منظور از اینکه مورد وقف باید عین باشد، آن است که دین یا حق انتفاع را نمی‌توان وقف کرد؛ زیرا از دین نمی‌توان استفاده کرد و حق انتفاع هم با استفاده از آن باقی نمی‌ماند؛ مثلاً اگر کسی خان‌های را به مدت دو یا ده سال اجاره کرده باشد، مستاجر نمی‌تواند حق انتفاع خود را از مورد اجاره وقف کند؛ زیرا در اجاره، مستاجر تنها مالک حق انتفاع است و اگر آن را وقف کند استفاده از آن حق انتفاع سبب میشود به تدریج از میان برود و مالی باقی نمی‌ماند. مقصود از اینکه مورد وقف ملک واقف باشد این است که وقف فضولی صحیح نیست، بلکه صحت و نفوذ آن منوط به اجازه مالک اصلی مال است. و مقصود از اینکه امکان به قبض دادن آن باشد، آن است که مال غیر قابل قبض را نمی‌توان وقف کرد؛ خواه طبیعت مال چنین باشد که نتوان آن را قبض کرد؛ مانند دین و منفعت یا بر اثر حوادثی امکان به قبض دادن آن نباشد؛ مانند مالی که غرق شده یا غصب گردیده است و مالک قدرت به قبض دادن آن را نداشته باشد، اما در صورتی که موقوف علیه بتواند آن را قبض کند، هر چند واقف قادر به قبض نباشد وقف صحیح است؛ و چنانچه مال در تصرف موقوف علیه- ولو غاصبانه- باشد همان تصرف به عنوان قبض کفایت می‌کند و به همین اندازه که واقف قصد کند که به عنوان وقف در تصرف او باشد قبض حاصل می‌شود، هر چند خود غاصب نداند و یا قصد آن را نکنند، و نیز ممکن است در مورد مال غرق شده موقوف علیه قادر باشد آن را نجات داده و تصرف نماید.

باید توجه داشت که مالک نمی‌تواند اموالی را که متعلق حق غیر است وقف کند؛ مثلاً مالی که در رهن است یا اموال شخص مفلس که متعلق حق طلبکاران است را نمی‌توان وقف کرد، زیرا موجب تضییع حق طلبکاران و مرتهن می‌شود. به طور کلی قاعده و ضابطه در مورد وقف آن است که مالی باشد که با بقای عین آن بتوان از منافع مشروع و قانونی آن استفاده کرد.

شرایط یاد شده در مورد عین موقوفه هم در قانون مدنی مواد ۵۸ و ۶۷ آمده و هم در کتب فقهی از جمله شرایع الاسلام و تبصره علامه حلی و دیگر کتاب‌های معتبر فقهی ضبط شده است در این خصوص فقه و قانون با هم اختلافی ندارند. (بشیری و دیگران ۱۳۹۰، ۴۵)

۶-۱ وظائف و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه در تصدی یا نظارت بر موقوفات

اصولاً اداره موقوفه بر عهده متولی آن است، که از جانب واقف تعیین می‌گردد و تصدی و اداره آن توسط اشخاص دیگر و یا ادارات اوقاف و امور خیریه امری استثنائی است، که مستلزم وجود قانون یا مقتضای موقوفه و مصلحت وقف است؛ هر گاه موقوفه فاقد متولی یا مجهول التولیه باشد یا اینکه فی مابین متولیان یا موقوف علیهم اختلافی بروز کند که بیم از بین رفتن عین موقوفه برود یا مصلحت وقف و منافع بطون لاحق مستلزم دخالت سازمان اوقاف باشد یا متولی و ناظر تعدی و تفریط کرده و موجب تضییع حقوق موقوف علیهم و بطون لاحق گردد، در این موارد سازمان اوقاف با تجویز قانونی، تصدی و نظارت بر موقوفه را بر عهده می‌گیرد. همان طور که قبلاً گفته شده موقوفه عام، موقوفه‌ای است که در جهت و مصلحت یا برای عناوین عام مانند مساجد، مدارس، اطعام، دارو، درمان بیماران فقیر... وقف شده باشد. موقوفه مجهول التولیه، به موقوفه‌های اطلاق می‌شود که به علت نداشتن وقف نامه یا به علت عدم ذکر نام یا صفت برای اداره کننده، نتوان شخص معینی را به عنوان متولی موقوفه، معین کرد؛ به عبارت دیگر، فقدان متولی، خواه به دلیل عدم قبول تولیت، توسط شخص واجد شرایط باشد، یا اوصافی را که واقف، برای متولی قرار داده، با کسی منطبق نگردد، و خواه، شخصی که در وقف نامه به عنوان متولی معین شده، وجود نداشته باشد، و یا اینکه واقف، از ابتداء کسی را به عنوان متولی قرار نداده باشد، فاقد متولی و مجهول التولیه محسوب می‌گردد. همچنین موقوفاتی که متولی آن‌ها ممنوع المداخله می‌شود تا رفع ممنوعیت یا ضم امین، در حکم موقوفات بدون متولی است.

به لحاظ اینکه موقوفات عام متعلق حق عموم مردم یا حداقل عده کثیری است، لذا قانون گذار در صورت مشخص نبودن متولی، تولید و نگهداری آن را به سازمان اوقاف تفویض نموده است.

۷-۱ تصدی و نظارت بر امور موقوفات

بنا به مقررات ماده ۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه هر موقوفه دارای شخصیت حقوقی است و متولی یا سازمان حسب مورد نماینده آن می‌باشد. موقوفاتی که بموجب قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه و با رعایت آیین نامه اجرایی قانون مرقوم، اداره، تولید و تصدی آن‌ها به عهده سازمان اوقاف و امور خیریه نهاده شده باشد، موقوفات متصرفی و موقوفاتی را که بموجب مفاد وقفنامه، از سوی واقف برای تولید و تصدی آن متولی معینی تعیین شده و تصدی آن با متولی منصوص و تحت نظارت ادارات اوقاف و امور خیریه باشد موقوفات غیرمتصرفی می‌نامند. حال با اوصاف فوق در موقوفات متصرفی سازمان اوقاف بعنوان نماینده و متولی و متصدی وقف بوده و در موقوفات غیر متصرفی، متولی بعنوان متصدی و نماینده موقوفه تلقی می‌گردد. لذا هر یک از متولی یا سازمان اوقاف بر حسب مورد دارای دو شخصیت جداگانه از هم می‌باشند که قابل اختلاط نبوده و در رسیدگی‌های قضایی و یا طرح دعاوی و نیز مکاتبات اداری می‌بایست مورد مرعی قرار گیرند. در خصوص شخصیت حقیقی متولی یا شخصیت حقوقی وی بعنوان متولی یا نماینده موقوفه بمثابة مدیریت عاملی شرکت‌ها نکته غامضی موجود نیست لذا در رسیدگی‌های قضایی این امر عموماً ملحوظ نظر مقامات قضایی است. ولی شخصیت حقوقی ادارات اوقاف بعنوان یکی از ادارات دولتی، که وظیفه تصدی‌گری دولتی را برعهده دارند در مواردی با شخصیت حقوقی ادارات اوقاف و امور خیریه بعنوان متصدی و متولی موقوفات متصرفی اختلاط حاصل نموده و در بسیاری موارد سبب تضییع حقوق دولتی و یا موقوفات می‌گردند. حتی در صدور اسناد مالکیت بنام موقوفه یا ادارات اوقاف و امور خیریه این خلط مبحث مشکلاتی را فراهم نموده و گاه سبب تشکیل جلسات متعدد برای تشخیص انفکاک هر یک از شخصیت‌ها می‌گردند و این مشکل در مورد پرداخت هزینه‌های دادرسی در زمان حکومت قانون آیین دادرسی حاضر ملموس‌تر است. زیرا

بموجب مقررات ماده ۵۲۹ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ که سبب لغو قانون آیین دادرسی قبلی در خصوص معافیت دولت از پرداخت هزینه دادرسی شده و بموجب مقررات مرقوم جملگی ادرات دولتی، بجز ادارات مصرحه در قوانین خاص ملزم به تادیه و پرداخت هزینه‌های دادرسی هستند ولی حسب مقررات تبصره ماده ۹ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف، موقوفات از پرداخت هزینه‌های دادرسی معاف بوده و الزام مندرج در ضمن مقررات قانون آیین دادرسی مدنی بلحاظ عدم تصریح صریح بنام موقوفه، شامل حال موقوفات نمی‌گردد.

حال این سوال مطرح می‌شود، در صورتی که موقوفات خاص فاقد متولی یا مجهول التولیه باشند، تولیت و اداره آن‌ها بر عهده چه کسی است؟

از مفهوم مخالف بند ۱ ماده ۱ قانون تشکیلات اوقاف و امور خیریه، استنباط می‌شود که در صورت رعایت مصلحت وقف و بطون لایحه و عدم اختلاف فی ما بین موقوف علیهم، تولیت و اداره آن با خود موقوف علیهم یا نمایندگان آنان باشد و دلیلی برای دخالت سازمان اوقاف و امور خیریه وجود ندارد.

ولی در صورت عدم رعایت مصلحت وقف و بطون لایحه از طرف موقوف علیهم و وجود اختلاف بین آن‌ها در موقوفات خاص نیز دخالت و تصدی سازمان اوقاف الزامی است. رویه عملی نیز بدین گونه است که در فقدان متولی و یا مجهول التولیه بودن وقف خاص اداره و تصدی آن با سازمان اوقاف خواهد بود.

تعیین ناظر برای موقوفات و انجام امر نظارت بر عملکرد متولیان، از اختیارات و حقوق واقف می‌باشد که وی می‌تواند علاوه بر انتخاب شخص یا اشخاصی به عنوان متولی، اشخاصی را هم به عنوان ناظر معین نماید تا بر روند امور و آنچه از سوی متولی انجام می‌گیرد، نظارت شود. واضح است که، انتخاب ناظر و انجام امور نظارتی، در راستای مدیریت مطلوب موقوفه و اجرای تکالیف و وظایف شرعی و قانونی متولیان می‌باشد که البته بین ناظر و متولی حدود مشخص بوده و هر یک از ایشان با اختیارات تعریف شده، دارای تکالیف جداگانه خواهند بود. بدین معنی که ناظر و متولی باید در چهارچوب تعریف شده از سوی واقف که معمولاً در وقف

نامه به صراحت می‌آید، وظایف و تکالیفشان را انجام بدهند تا در نهایت منجر به اداره موقوفه به نحو احسن گردد. به طوری که با قوانین و مقررات اوقافی مطابقت کامل داشته باشد. تصور این که، ناظر باعث کندی کارها شده و با دخالت در امر تولیت و وظایف متولی سبب خواهد شد تا اداره موقوفه با وقفه و معطلی روبرو شود، برداشت درستی نیست. اگر چه ممکن است در بعضی از مواقع، به دلیل برداشت‌های ناصواب و کج سلیقه‌گی‌ها، اختلافاتی بین متولیان و نظار واقع گردد و منجر به بروز تنش و درگیری‌های بی حاصل شود. ولی وجود ناظر در موقوفات، به عنوان یک امر پسندیده و لازم، می‌تواند اداره موقوفه و امور تولیت را با موفقیت بیشتری روبرو نماید و در سایه تعامل فی مابین متولی و ناظر، آنچه را که واقف در نظر داشته است، حاصل گردد. ماده ۷۸ ق.م.چنین بیان می‌کند: «واقف می‌تواند بر متولی ناظر قرار دهد که اعمال متولی به تصویب یا اطلاع او باشد».

۱-۷-۱ نظارت استصوابی

از جمله نظارت‌هایی که واقف می‌تواند در حین عقد وقف آن را بیان کند و وظایف ناظر را در رابطه با متولی شرح بدهد، نظارت از نوع استصوابی می‌باشد. بند ۵ دستورالعمل شماره ۲۳۰/۹۱۹ مورخ ۶۵/۳/۲۷ سازمان اوقاف در توضیح و تعریف نظارت استصوابی چنین آورده است: «نظارت استصوابی آن است که اقدامات متولی با تصویب قبلی ناظر صورت گیرد. . . .».

طبق آنچه در بند ۵ آمده است، اقداماتی که متولی در اداره و تولیت موقوفه باید آن‌ها را انجام بدهد، موظف است قبل از اقدام، موافقت ناظر را جلب نماید و به عبارتی، پس از تصویب عمل مورد نظر توسط ناظر، متولی حق دارد آن تصمیم را اجرا کند، والا چنانچه بدون جلب موافقت ناظر و تصویب وی، متولی عمل و اقدامی را انجام بدهد، مرتکب تخلف شده است. البته، پس از تصویب ناظر، در مقام اجرا، تمامی مسوولیت‌ها با متولی خواهد بود و ناظر حق دخالت در امور اجرایی را نخواهد داشت. بدیهی است، اگر متولی در مقام اجرا مرتکب تخلف و تعدی و تفریط شود، ناظر حق دارد از مراجع قانونی تخلف متولی را پیگیری کند، و به روش قانونی از ادامه عمل متولی جلوگیری نماید. توضیح این نکته ضروری است که، مشاهده می‌گردد در مواقعی بین متولی و ناظر در این بخش اختلافاتی حاصل می‌شود و همین مساله



باعث خواهد شد تا روند کارها با معطلی و وقفه و موانعی مواجه گردد، که امر پسندیده و مطلوبی نیست. بهتر است هر یک از متولیان و ناظرین، با شناختی دقیق و صحیح از وظایف و تکالیفی که واقف حدود آن را تعیین داشته است و در قوانین موضوعه و مقررات اوقافی اشاراتی به آن‌ها شده است، هر یک وظایف خودشان را انجام بدهند و غیر موجه با بروز اختلاف، زمینه معطلی اجرای نیات را بوجود نیاورند. بدون شک، در سایه تعامل و رفتارهای قانونی، آنچه مقصود واقف بوده باشد حاصل خواهد شد، والا موقوفه دچار خسارت شده و در این مرحله اگر خساراتی بر موقوفه وارد شود باید هر دو نفر آن‌ها از عهده و جبران آن برآیند.

۷-۱-۲ نظارت اطلاعی

نظارت از نوع اطلاعی از انواع دیگر نظارت می‌باشد، که مرتبه نازل نظارت استصوابی است. بند ۵ دستورالعمل شماره ۲۳۰/۹۱۹ مورخ ۱۳۶۵/۳/۲۷ سازمان اوقاف در مقام تبیین این نوع از نظارت گفته است: «... نظارت اطلاعی آن است که اقدامات متولی فقط به اطلاع ناظر برسد...». در این نوع از نظارت، متولی تن‌ها تکلیف دارد، اقداماتی را که می‌خواهد انجام بدهد، صرفاً به اطلاع ناظر برساند و جز این وظیفه دیگری ندارد. همچنین ناظر پس از اطلاع، در رد یا تصویب آن تکلیف و اختیاری ندارد. البته این به معنی عدم مسؤلیت ناظر در برابر اقدامات متولی نخواهد بود، و تن‌ها تفاوت این نوع نظارت با نظارت از نوع استصوابی، در شیوه اقدام و پیگیری تخلفات متولی می‌باشد. یعنی ناظر اطلاعی، پس از مطلع شدن از اقدام متولی، در صورتی که آن را برخلاف نظر واقف بداند، می‌تواند با اطلاع رسانی و اعلام گزارش آن به مراجع قانونی، ضمن اعلام تخلف، زمینه جلوگیری از ادامه عمل را فراهم آورد و چنانچه متولی خساراتی را وارد نماید، زمینه جبران خسارت را بوجود آورد. بنابراین، اشخاصی که به عنوان ناظر اطلاعی تعیین می‌شوند، می‌توانند با اقدام به موقع، زمینه ساز اداره موقوفه به همان نحوی باشند که واقفین آن را ملحوظ داشته اند و مقررات اوقافی با آن تطبیق دارد در نتیجه نباید وجود ناظر اطلاعی را بی اثر دانسته و وجود او را با عدم برابر دانست.

۳-۷-۱ نظارت شبه قضایی

نظارت از نوع اطلاعی یا استصوابی آن، منوط و مشروط به تعیین نوع و حدود آن از سوی واقف می‌باشد که علی القاعده در حین انعقاد عقد وقف، با تصریح به آن، وظایف و تکالیف ناظر و نحوه تعامل با متولی را بیان می‌دارد. اما، نظارت از نوع شبه قضایی، نظارتی است که واقف در ایجاد آن نقشی ندارد، و به موجب قانون مشروعیت پیدا می‌کند. در ماده ۱۴ قانون اوقاف می‌خوانیم: «تحقیق در جمع و خرج عواید راجع به وقف و نیز صدور مفاسحساب و تطبیق مصارف با مفاد وقف نامه و تشخیص متولی و ناظر و موقوف علیهم (با رعایت ماده ۷ این قانون و تبصره‌های آن) با شعب تحقیق اوقاف است مگر در موقوفات منصوص التولیه در صورتی که مظنه تعدی و تفریط متولی نباشد». وفق این ماده، بررسی عملکرد متولیان و نظار و چگونگی اجرای نیات و هر آنچه مربوط به تولیت و اداره موقوفه می‌باشد، با ادارات تحقیق خواهد بود که در صدور مفاسحساب و گزارش تعدی و تفریط (نظریه ممنوع المداخله) ظهور پیدا می‌کند. این که به تخلفات و تعدی و تفریط متولی و ناظر رسیدگی شود و یا این که، مصارف عوائد موقوفه با مفاد وقف نامه تطبیق داده شود، مبین این است که عملکرد متولیان و نظار تحت نظارت پیدا و پنهان ادارات تحقیق قرار دارد، و از منظر ما این وظیفه، نظارت شبه قضایی است که این مهم با ادارات تحقیق می‌باشد. علاوه بر این در طرح توجیه ادارات اوقاف و امور خیریه در رابطه با متولیان موقوفات (موضوع مجوز مقام معظم رهبری) مصوب ۱۳۶۹/۸/۷، که به نحوه رسیدگی ادارات تحقیق در رابطه با تعدی و تفریط و نظارت بر آن‌ها اشاره دارد، دلالت بر تجویز نظارت از نوع شبه قضایی دارد. بدین ترتیب، به موجب قوانین و مقررات اوقافی، ادارات تحقیق موظفند بر روند کار متولیان و اداره موقوفه نظارت داشته باشند که با نظارت از انواع اطلاعی و استصوابی فرق دارد و آن نظارت شبه قضایی است که شرح آن مختصراً گفته شد. (مقصودیان ۱۳۹۲، ۵۱)

۸-۱ اختلاف در نظارت

آن طوری که در مباحث ما قبل شرح داده شد، واقف می‌تواند در حین وقف، اشخاصی را به عنوان ناظر تعیین کند تا بر عملکرد متولی منتخب نظارت داشته باشند. اگر واقف، نوع نظارت

فهرست مطالب

| | |
|--|----|
| کلیات | ۹ |
| مقدمه | ۹ |
| فصل اول: وقف و نحوه تولیت آن | ۱۳ |
| ۱-۱ مقدمه | ۱۳ |
| ۱-۲ اقسام وقف | ۱۴ |
| ۱-۳ شرایط واقف | ۱۴ |
| ۱-۴ شرایط موقوف علیه | ۱۵ |
| ۱-۵ شرایط عین موقوفه | ۱۷ |
| ۱-۶ وظائف و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه در تصدی یا نظارت بر موقوفات | ۱۹ |
| ۱-۷ تصدی و نظارت بر امور موقوفات | ۲۰ |
| ۱-۷-۱ نظارت استصوابی | ۲۲ |
| ۱-۷-۲ نظارت اطلاعی | ۲۳ |
| ۱-۷-۳ نظارت شبه قضایی | ۲۴ |
| ۱-۸ اختلاف در نظارت | ۲۴ |
| ۹- اقدامات حمایتی سازمان اوقاف از موقوفات | ۲۵ |
| ۱-۹-۱ حمایت قضائی | ۲۵ |
| ۱-۹-۲ حمایت اداری و قانونی | ۳۰ |
| ۱-۱۰ مکانیزم کشف اراضی اوقافی و نحوه ابطال اسناد آن | ۳۱ |
| فصل دوم: چگونگی خروج موقوفات از وقفیت در قوانین موضوعه | ۳۵ |
| ۲-۱ واگذاری اراضی موقوفه | ۳۵ |
| ۲-۲ واگذاری اراضی موقوفه خاص، برای زراعت و کشاورزی | ۳۶ |
| ۲-۳ واگذاری اراضی موقوفه عام، برای زراعت و کشاورزی | ۳۹ |
| ۲-۴ نقل و انتقالات اراضی موقوفه برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی | ۴۳ |
| ۲-۵ فروش مال موقوفه در قانون مدنی | ۴۷ |
| ۲-۵-۱ شرایط فروش یا تبدیل به احسن مال موقوفه در قانون مدنی | ۴۸ |
| ۲-۶ خروج موقوفات از حالت وقفیت در ضمن مقررات موضوعه بعد از انقلاب اسلامی | ۵۰ |
| ۲-۶-۱ قانون لغو مالکیت زمین‌های موات شهری و کیفیت عمران آن، مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ | ۵۰ |
| شورای انقلاب اسلامی | ۵۰ |
| ۲-۶-۲ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ | ۵۲ |



۳-۶-۲- قانون زمین شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی..... ۵۵

فصل سوم: مبنای اعاده موقوفات به وقفیت..... ۵۹

۳-۱- مقدمه..... ۵۹

۳-۲- ابطال برخی از واگذاری‌های غیر شرعی اراضی موقوفه..... ۵۹

۳-۳- چگونگی اعاده به وقفیت موقوفات عام و خاص بر اساس قوانین مصوب..... ۶۰

۳-۳-۱- چگونگی اعاده به وقفیت موقوفات در اجرای قانون مصوب سال ۱۳۶۳..... ۶۰

۳-۳-۲- چگونگی رسیدگی به موضوع در کمیسیون ماده ۲ آیین نامه..... ۶۱

۳-۴- قانون و آیین‌نامه اصلاحی در خصوص اعاده به وقفیت موقوفات..... ۶۱

۳-۵- قابلیت یا عدم قابلیت اجرایی آرای کمیسیون ماده ۲ در اجرای مقررات قوانین مصوب سال های ۶۳ و ۷۱ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه..... ۶۴

۳-۶- چگونگی شمول و تسری قوانین ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب سال‌های ۶۳ و ۷۱ بر موقوفات عام و خاص..... ۶۵

۳-۷- سیر مراحل قابلیت اعتراض نظر کمیسیون ماده ۲ در محاکم قضایی بر اساس قوانین مصوب..... ۶۷

۳-۸- با وجود مصرحات ماده ۲ آیین نامه قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه آیا محاکم قضایی صلاحیت رسیدگی در خصوص اعاده به وقفیت موقوفات را دارند یا خیر؟..... ۶۸

۳-۹- بررسی مقررات الحاقی و تحدید کننده اختیارات کمیسیون ماده ۲ آیین‌نامه..... ۶۹

فصل چهارم: اقدامات متولیان پس از ابطال اسناد مدعیان مالکیت در اراضی وقفی..... ۷۳

۴-۱- تحلیل و بررسی قانون سال ۱۳۷۱ در خصوص اعاده به وقفیت..... ۷۳

۴-۱-۱- زمانی که خریدار مال موقوفه جاهل به وقفیت آن باشد..... ۷۴

۴-۱-۲- حقوق مکتسبه‌ای که متصرفین در موقوفه‌ها دارا می‌باشند..... ۷۴

۴-۱-۳- در صورتی که جهت مورد نظر واقف تغییر یافته است..... ۷۹

۴-۲- نمونه‌هایی از پرونده‌های مربوط به ابطال اسناد در کمیسیون ماده ۲ آئین‌نامه..... ۷۹

۴-۳- ادارات تحقیق اوقاف بعنوان مرجعی شبه قضایی در حفظ موقوفات و تسهیل اعاده به وقفیت موقوفات..... ۹۱

۴-۳-۱- وظایف و صلاحیت شعبه حقوقی تحقیقی..... ۹۱

۴-۳-۲- چگونگی رسیدگی شعب حقوقی تحقیق..... ۹۲

۴-۳-۳- ذیلاً چند نمونه از نظرات شعبه تحقیق ذکر می‌شود:..... ۹۵

«نظریه شعبه حقوقی اداره کل تحقیق»..... ۹۵

۴-۴- شرایط ویژه در طریق انعقاد عقد اجاره موقوفه بعد از ابطال اقدامات بعد از وقف..... ۹۸

۴-۵- مزایده..... ۹۹

۴-۶- پذیره..... ۱۰۲



| | |
|-----|--|
| ۱۰۲ | ۴-۶-۱ پذیره ابتدائی |
| ۱۰۳ | ۴-۶-۲ پذیره انتقالی |
| ۱۰۵ | ۴-۶-۷ پذیره تبدیل مسکونی به تجاری |
| ۱۰۵ | ۴-۷ موارد معافیت از پرداخت پذیره |
| ۱۰۶ | ۴-۸ نحوه استفاده از پذیره |
| ۱۰۹ | ۴-۹ اهدایی |
| ۱۱۰ | ۴-۱۰ الزام به تنظیم یا تجدید قرارداد اجاره |
| ۱۱۱ | ۴-۱۰-۱ اماکن تجاری |
| ۱۱۴ | ۴-۱۱ تملک اعیان |
| ۱۱۴ | ۴-۱۱-۱ ساخت اعیان و مالکیت آن |
| ۱۱۵ | ۴-۱۱-۲ موارد استثنایی تملک اعیان احداثی |
| ۱۱۸ | نتیجه‌گیری |
| ۱۲۱ | منابع و مأخذ |

avabook.com

وقف سنت حسن‌های است که از دیرباز مورد نظر انسان‌های نوع دوست بوده و در این راستا مبادرت به وقف املاک غیر منقولی از سوی انسان‌های خیر و نوع‌دوست شده است. در ایران نیز این امر محجور نبوده و خیرینی در راستای عمل به دستور دین مبین اسلام نسبت به ایقاف اموال و املاکی از دارائی خویش به نفع جامعه و گاهاً افراد منحصری اقدام نموده‌اند. ولی در برخی موارد قانونگذاران بنا به صلاحدید خویش و گاهاً با تخطی از مقررات و دستورات شرع انور، خواسته یا ناخواسته، به مقابله با این نیت خیر خواهانه برخاسته و اقداماتی در راستای تبدیل وقف و تبدل آن به ملک طلق انجام داده‌اند که از زمزه این مصوبات، تصویب قانون اجازه تبدیل به احسن اراضی، دهات و مزارع موقوفه عام و واگذاری آن به زارعین صاحب نسق از سوی مقنن به ضمیمه برخی قوانین دیگر است که در زمان حکومت قبلی سبب خروج موقوفات از وقفیت و تبدیل آن‌ها شده است. با پیروزی انقلاب و در پی فتوای تاریخی اصداری از سوی حضرت امام خمینی (ره) بعنوان ولی امر مسلمین جهان دائر بر لزوم اعاده به وقفیت موقوفات، قوانین و آیین‌نامه‌هایی از سوی مقنن اسلامی به تصویب رسیده است که ماحصل دستورات و مقررات آن‌ها اعاده به وقفیت موقوفات با رعایت حقوق مکاتبه متصرفین قبلی است. از جمله مقررات معنونه، تصویب قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و راضی موقوفه و آیین‌نامه آن و مقررات اصلاحی بعدی است که در ضمن مقررات مواد قانونی و آیین‌نامه‌های مذکور، مرجعی شبه قضایی موسوم به کمیسیون ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون مرقوم پیش‌بینی شده است تا پس از رسیدگی مرجع مرقوم، حسب رسیدگی و تصمیم کمیسیون نسبت به اعاده به وقفیت موقوفات و ابطال اسناد مالکیت صادره بنام متصرفین قبلی اقدام شود. کتاب حاضر راهی در راستای بررسی قوانین موضوعه مسبب خروج موقوفات از حالت وقفیت و نیز قوانین ذی‌مدخل در اعاده آن‌ها به وقفیت و نیز آیین رسیدگی کمیسیون ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و راضی موقوفه و حدود صلاحیتی مراجع قضایی و کمیسیون مرقوم است که امید است با عنایت به بضاعت کم علمی حقیر مورد امعان توجه قرار گیرد.

avabook.com

کلیات

مقدمه

بررسی تاریخی وقف حکایت از آن دارد که از قرون گذشته وقف اموال و املاک برای اجرای نیات واقفان خیر اندیش، صورت می گرفته است. این سنت حسنه پس از ظهور اسلام در سرزمین وحی، صورت و شکلی مذهبی یافت و به تبع آن وقف، در اندیشه اسلامی، سنتی نیک و حسنه جلوه گر نمود. در قانون مدنی ایران نیز که بر مبنای تطابق قوانین با دین مبین اسلام مورد تدوین قرار گرفته است، تعریف وقف متأثر از این اندیشه است که بر مبنای کردار نیک و پندار نیک مورد تاکید دین مبین اسلام، واقفان خیر اندیش مبادرت به تحبیس مال و تسبیل منافع اموال و املاک مد نظر خویش نمایند تا براساس استفاده از آن بسیاری از نیازهای جامعه و نیازمندان مرتفع گردد لذا بدان دلیل تعریف وقف در ماده ۵۵ قانون مدنی عبارت از تحبیس عین و تسبیل منفعت قید گردیده است. با توجه به اینکه مصرحات قانون مدنی در خصوص وقف وافی به مقصود نبود و از سویی با پیشرفت جوامع و لزوم وجود ارگانی واحد برای نظارت، تصدی و تولیت موقوفاتی که برای تصدی و تولیت آنها، در ضمن وقفنامه چاره‌ای اندیشیده نشده بود لذا تصدی و تولیت موقوفات به ادارات اوقاف محول گردید. با گذشت زمان و تکمیل قوانین در این خصوص، در نهایت به تاریخ ۱۳۶۳/۱۰/۰۲ با تصویب قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه، امر تصدی و تولیت موقوفاتی که برای