

حقوق کاربردی

وقف و اراضی موقوفه

نویسنده و تألیف

عباس بشیری، مریم پور رحیم

جمشید زمانی، بهزاد رجایی، سعید باقری

کارشناسان ارشد و وکلای کانون مرکز

انتشارات جنگل

عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	حقوق کاربردی وقف و اراضی موقوفه/ تدوین و تألیف: عباس بشیری ... او دیگران!
مشخصات نشر	تهران: جنگل، جاودانه، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	۹۹۲ ص.
شابک	۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۸۱۷-۷
وضعیت فهرست‌نویسی	فیا
یادداشت	تدوین و تألیف: عباس بشیری، مریم پوررحیم، جمشید زمانی، بهزاد رجایی، سعید باقری.
موضوع	وقف - - قوانین و مقررات - - ایران
شناسه افزوده	بشیری، عباس، ۱۳۴۷ -
رده‌بندی کنگره	KMH۵۲۶/۱۲۸ ۱۳۹۰ :
رده‌بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۶۴ :
شماره کتابشناسی ملی	۲۴۵۲۲۹۴ :

www.ketab.ir

عنوان کتاب: حقوق کاربردی وقف و اراضی موقوفه
تدوین و تألیف: عباس بشیری، مریم پوررحیم، جمشید زمانی، بهزاد رجایی، سعید باقری
ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه
ناظر فنی: امین لشکری
نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۰
قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه
قیمت: ۲۰۰۰۰۰ ریال با جلد نفیس
شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۸۱۷-۷

email://Info@junglepup.org

تلفن: ۰۶۶۴۸۶۱۱۵-۹ ۰۶۶۴۸۲۸۳

http://www.junglepup.org

۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷، ۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

شب شه پره آینه خیال، روی خطوط مورب پلک قشنگ تو، مرا به آب این الهه پاکی‌ها (آناهیتا) سپردی و زمزمه «آب کم جویی تشنگی آور بدست» و گفتی فلسفه جاذبه و دافعه علی (ع) چه بود؟!

در آسمان ششم، جای لب‌سوز میان هلالک‌های انگشت و ناز و نازکی پوست دست در شط معرفت خط تمام بودن را پل آلاچیق زندگی می‌ساخت، اطافک غیرت، قیام، قاعده، قرار نبض زنده و زایش قلم را هنر، فن و علم همراه داشت، پرت ته زنده شهر، بوی کاه گل و پیوند ساده فهم کلاس با صفای بودن، گلدان‌ها و آفتاب، منابع کار را سفره دل پهن کرده بودیم. همدیگر را می‌خواندیم و با هم که انسان از معنا دور افتاده و درونش خالی به بزرگ دل خوش و تجدد لقلقه زبان و آینه تجمل را چند برابر می‌پائید و ما آرامش دل را از نگاه مهربان مادر جستجو، پدران مدت‌ها بود در سفر مانده بودند و در سر مقال تو و خدا به بحث و کاوش می‌نشستیم دوستی و مهربانی را شیرینی نور در ضریب حس قنوت لمس آگاهانه دو نگاه انرژی، شراره آتش الهی، کلک در دوخت و کوک رب‌النوع روح موسیقی بنواز، دف، رباب، چنگ، قانون، چنار، چینه، چین شکنج صورتم درد بود، کبوترانم کنارم گرم لانه دارند میهمانند و محترم... بقاء، لباس لیاقت معنا میراث جاویدان نام‌های بزرگ و متبرک واقفان که با گذشتن از خود و مالشان سنگین، گران انگشتر حق شدند و گره نور در چفت و ریسمان و اعتصمو...

بیا سر قرار سیب به گواهی ختمی و رکوع گل با هم فلق را بکاویم و اندیشه، باز تو با تمام حس وجودت حرف می‌زنی سرا پا گوشت، پیام تازه خدا... مرا به پاکی بخوان که گرفتار دروغ نشویم

عزیز، بزرگ، بی‌پروا و من هویتیم «فاستقم کما امرت...» استمرار تا روز موعد (چیزی شبیه زندگی) باشد و ساده از خستگی پلک تو در ظرف دیگر به خدا دعوت شده‌ام یا عصمت، عترت و حرز کلبه احزان (یاران چه غریبانه...) فاطمه زهرا (س) و بی اختیار حضورت جاری (اشک...) بود، اسم اعظم خدا دوباره به ذکر تو انس آرام و بیدار...

افراز کتبی بر این کتیبه ماندگار، یادگار...

کعبه را به احترام و اکرام در ۱۳ رجب سالروز بزرگ تولد، خداوند قلم و مهربانی انسان کامل در چرخش و جذب حضور بوسه زدم، پای گل ایرادهای شکلی و ماهوی ماندم و سفارش من از پی معشوق پرده بی‌جان و او حضورش کرامت ابعاد ناشناخته گذشت و

(هو)

به نام مادر مقدسمان حوا

تقدیم به متین ترین بتم، خواهر خوبم

انسیه، زری، زهره، سحر و انیس دلم تا تو به شهود تاک، خانه گمشده ام انجاست، سر وعده تعهد، شعورم را الزام اندازه قیراط زدم، مثل همیشه تنها و سر در گریبان گفتم برگردم، همه احساساتم را برای مکتوب، منکوب و بوی پونه پروانه های بنفش، بر ستون فقرات دیوار مرا بکوب و بیاویز، دمساز ذکر و روزه شدم:

ماه آمده پایین [اقرء بسم ربك الذی الخلق]

منشور رنگارنگ، مرغابی در مه، گوش صورتی دیوار آویز نور بود آمدی، تمام لبخند خدا خوبی های ایوان مدائن، سایه خیال یا حق، برای هر کسی مرا دواندی، زایش قشنگ ستاره های دیشب و با ماه رابطه (سبزه و دل) آشتی داشتیم، فردا سر صف خدا آجی، هویت نور حاضر (مثل ارتش من) سرود وحدت سر دهیم، سرگروه دف دستور نواختن صادر و سلوک کنیم راه را... تو هم الهامات مرموز قلم را به تعالی رو به لمس تنهایی ماه بیدار بچرخان از نو بساز...

بارهای سنگین را از دوش برداشتی، زخم ها اثرش جا گذاشته به تجربه کامل ولی تا حقیقت اوینار در مسیر تند باد چند گره، گیر، گرد و مایل مانده... بشارت رب چراغ راهنما در تو دخول نیایش در وعده سحر داشت

دچار تو شدم... و صلاح از تو چیزی نو که اثرش راز کوکب، جاووش، مثل یک لبخند تا مدت ها روی پر فصل بماند دوستم دژکوه بود (حسین...) رعنا قهرمان کیه؟ هویت تازه ام در باغ هشت بهشت اسب زین شده بود، شایسته تلاش، صبر، استقامت در ذات بی انتهای خود بودیم

با هم در پلت پلت گرسوز، مامانی با ماهی کوچک [آجی] چی بود؟! خدا را با زبان شب عزیز زیبا و... می نویسم، شعرهایم پرستو برایت بال گرفتند رو به آسمان کوچه بچگی دایانا... تو عید بر ما حکمت و فلسفه نازل شدی و محمد (دوست شهیر شهیدم) تو را دید. و پدر تکبیر اذان را به امانت در گوش راست نیایش و شکر کرد.

ته مانده ذوقم، بی بی طاهره (ره) اسیر، اثیر، اصیل جراحات هایم التیام، گال تو تخریب مد بود (حسین شهید صیفی) داداشی من و نازی رو بخون، خوابگردها... تمام چالش چگالی

انسانیت، با نیت پاک، استخاره قرآن از سر قول و قرار جان گذاشت، تلاش مستمر کرد و گل روی هره دیوار میان آسمان و سیمان گوش جان به موسیقی زنده و امید بخش خدا رز را زیبا، قشنگ به نیاز، ناز، نازکی گل افسانه‌ای خدا صدا می‌کشید و ما در کرنش، ارادت کوچکی پی هویت تازه خود در شب، خدا را جستجو در یک صف ستایش و شکرگزاری و درود بر صاحب سوگندنامه قلم باد...

با ارادت عباس بشیری

www.pourrahimlawyer.ir

www.vakillashiri.com

www.ketab.ir

تقدیر و تشکر

از واقفان خیر اندیش، اساتید بزرگ حقوق به خصوص دکتر گودرز افتخار جهرمی، و سرکاران خانم انسیه بشیری، محبوبه احمدوند، جناب آقای محمد حقیقت، مجید واحدی و کلیه پرسنل محترم انتشارات جنگل و جاودانه و دیگر دوستان ...
مریم پوررحیم و عباس بشیری

www.ketab.ir

فصل ششم: روش های معمول اداره اموال موقوفه.....	۳۵۷
مبحث اول: اجاره.....	۳۵۹
مبحث دوم: حفظ موقوفه و تقسیم منافع آن.....	۳۸۹
فصل هفتم: روش های غیر معمول اداره اموال موقوفه.....	۴۱۱
مبحث اول: بیع مال موقوف.....	۴۱۳
مبحث دوم: تقسیم مال موقوف و اخذ به شفعه.....	۴۲۷
فصل هشتم: تحلیل اجرای قانون ابطال اسناد و فروش رقبات موقوفه.....	۴۳۳
مبحث اول: علت تصویب قانون ابطال اسناد و فروش رقبات موقوفه.....	۴۳۵
مبحث دوم: مکانیزم کشف اراضی اوقافی و نحوه ابطال اسناد آن.....	۴۸۷
مبحث سوم: تحلیل و بررسی موارد دیگر قانون سال ۷۱.....	۵۰۴
فصل نهم: تشریح و تبیین مالکیت و واگذاری اراضی موقوفه در مقررات و مصوبات مختلف از جمله اصلاحات ارضی انواع موقوفات عام و خاص و واگذاری های مختلف و نحوه ابطال آن.....	۵۶۳
مبحث اول: تعریف اراضی موقوفه.....	۵۶۵
مبحث دوم: تشریح و تبیین مالکیت اراضی موقوفه.....	۵۸۸
مبحث سوم: واگذاری اراضی موقوفه.....	۶۹۷
منابع و مأخذ.....	۷۷۵
ضمائم.....	۷۸۵
استفتائات رهبر انقلاب درباره وقف.....	۷۹۹
مصوبات، آیین نامه و بخش نامه ها.....	۸۰۴
رویه قضایی.....	۸۷۹
نظرهای مشورتی اداره حقوقی.....	۸۹۲
نشست های قضایی.....	۹۱۲
مشاوره های قضایی تلفنی.....	۹۱۸
رای دادگاه عالی انتظامی قضات.....	۹۳۱
آراء دادگستری.....	۹۳۳
اخبار و جراید.....	۹۴۶
فهرست مطالب تفصیلی.....	۹۵۷



فهرست مطالب

مقدمه.....	م
فصل اول: کلیات، مفهوم، خصوصیات، اقسام و سیر تحول تاریخی وقف.....	۱
مبحث اول: مفهوم وقف.....	۳
مبحث دوم: خصوصیات نهاد حقوقی وقف.....	۶۵
مبحث سوم: اقسام وقف.....	۱۲۰
مبحث چهارم: سیر تحول تاریخی وقف در ایران.....	۱۲۵
فصل دوم: تعریف، ماهیت تولیت و مقایسه آن با وصایت، نمایندگی و وکالت.....	۱۵۳
مبحث اول: تعریف تولیت.....	۱۵۵
مبحث دوم: ماهیت تولیت.....	۱۵۹
مبحث سوم: مقایسه تولیت با وصایت، نمایندگی و وکالت.....	۱۷۳
فصل سوم: مدیران وقف شرایط و اوصاف، چگونگی نصب و عزل، انعزال و اجرت آنها..	۱۹۱
مبحث اول: مدیران وقف.....	۱۹۳
مبحث دوم: شرایط و اوصاف مدیران وقف.....	۲۰۴
مبحث سوم: نصب، عزل، انعزال و اجرت مدیران وقف.....	۲۱۳
فصل چهارم: نظام اداری حاکم بر تولیت، حدود صلاحیت و وظائف مدیران وقف و سازمان اوقاف و امور خیریه.....	۲۲۷
مبحث اول: نظام اداری حاکم بر تولیت.....	۲۲۹
مبحث دوم: حدود صلاحیت و وظائف مدیران وقف.....	۲۳۴
مبحث سوم: وظائف و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه.....	۲۵۸
فصل پنجم: مفهوم، ماهیت و نوع مسئولیت مدیران وقف در مقابل اشخاص ذینفع.....	۳۱۵
مبحث اول: مفهوم و ماهیت مسئولیت مدیران وقف.....	۳۱۷
مبحث دوم: نوع مسئولیت مدیران وقف در مقابل اشخاص ذینفع.....	۳۲۸
مبحث سوم: اشخاص ذینفع در اقامه دعوی بر علیه مدیران وقف و اشخاص.....	۳۳۱

به منظور تمیز این نهاد حقوقی از سایر نهادهای مشابه از قبیل حق انتفاع و حبس، خصوصیات عمده آن را که عبارتند از: حبس مال، تسبیل منفعت، دوام و استمرار و ایجاد شخصیت حقوقی مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

تبیین اقسام وقف از لحاظ آثار عملی دارای اهمیت است؛ قانونگذار اقسام وقف را جداگانه بیان نکرده است. فقهاء تقسیم‌بندی‌های متنوعی از وقف بیان داشته‌اند که برخی از آنها را ذکر نموده‌ام و مورد بررسی قرار داده‌ایم. اما تقسیم‌بندی که با مفاد قانون مدنی و قانون تشکیلات اوقاف و امور خیریه هماهنگی دارد عبارتست از الف: وقف عام ب: وقف خاص ج: وقف مرکب یا مشترک پیشنهاد می‌گردد این تقسیم‌بندی نیز در قانون مدنی ذکر شود.

فصل دوم به بحث و بررسی تعریف و ماهیت تولیت و مقایسه آن به وصایت، نمایندگی و وکالت اختصاص دارد. ماهیت تولیت نمایندگی از شخصیت حقوقی وقف است، حدود اختیارات و مسئولیت، متولی بر اساس نظریه نمایندگی توجیه‌پذیر می‌باشد.

فصل سوم به تعریف مدیران وقف و اوصاف و شرایط و چگونگی نصب و عزل و اجرت آنان اختصاص دارد که می‌تواند راهنمای مفیدی برای واقفان و مسئولین سازمان اوقاف و امور خیریه برای نصب افراد واجد شرایط و احیاناً عزل آنان باشد که نتایج آن به شرح ذیل است:

علیرغم اهمیت تعیین متولیان صالح برای موقوفه قانون مدنی در بیان شرایط و اوصاف آنان ساکت است ولی فقهاء در کتب فقهی تاحدودی به بیان این موضوع پرداخته و شرایط و اوصافی را برای مدیران وقف قائل شده‌اند که شایسته است قانون مدنی ما نیز آنها را در قالب شرایط قانونی و اوصاف مورد اشتراط وقف در مقررات خود تصریح نماید.

واقف می‌تواند در هنگام عقد وقف متولی و ناظر برای موقوفه تعیین نماید هرگاه واقف برای موقوفات خاص متولی تعیین نکند موقوفه بلا تکلیف بوده و قانون مدنی ما در این خصوص ساکت است؛ لذا برای رفع این نقص پیشنهاد گردید جمله زیر به ماده ۸۱ قانون مدنی اضافه شود:

«در اوقاف خاص فاقد متولی، تولیت، با موقوف‌علیه خواهد بود».

قبول متولی و ناظر برای تحقق تولیت و نظارت ضروری می‌باشد و آنان می‌توانند هرگاه اطلاع یافتند آن را قبول یا رد نمایند. در صورت قبولی دیگر حق رد آن را ندارد. ماده



مقدمه

بعد از تحریر کتاب حقوق اراضی کاربردی در ایران و شرایط فنی و ضوابط قانونی انواع مصادیق حریم در ایران، آنچه بیشتر از همه جای خالی حس می‌شد و دوستان و آشنایان سفارش نمودند موضوع وزین وقف و آثار و اوضاع اراضی موقوفه ما را بر آن داشت که مقداری از مباحث که چندین سال گردآوری و در آرشیو مانده بود و برای دیگر مباحث روز و اختلافی مراجع مختلف را در حد بضاعت توان نه بیشتر که بزرگان می‌دانند این مباحث تألیف صرف نیست و اصلاً حد و اندازه منم اینها نیست، پس سر پایین و هیچ ادعا نداشته ندارم و نخواهم داشت، ای عزیزان اجرای صحیح و دقیق مقررات و ضوابط حاکم بر وقف گامی در جهت احیاء و آبادانی موقوفات محسوب می‌شود این کتاب با تکیه بر ارائه تولیت صحیح این گونه اموال، نگاه جدیدی به این موارد دارد و کوشش و تلاش بر آن بوده است که کلیه مسائل و مطالب بررسی و موارد ابهام و خلأهای قانونی را شناسائی و راه‌حل‌های مناسب را در اداره درست این امور پیشنهاد دهیم.

در فصل اول مفهوم، خصوصیات، اقسام و تحول تاریخی وقف را بررسی نموده‌ام و نتایج بدست آمده به شرح ذیل می‌باشد.

وقف در لغت به معنی ایستادن، اقامت کردن، منع کردن و حبس کردن است وقف در اصطلاح به حبس عین و تسبیل منفعت تعریف شده است (ماده ۵۷ قانونی مدنی ایران) بر این تعریف از وقف ایرادهایی وارد است که آن شامل حق انتفاع، حق عمری، رقبی و سکنی نیز می‌شود چرا که در موارد مزبور حبس عین مال و تسبیل منفعت وجود دارد؛ لذا برای رفع ایراد و اینکه تعریف جامع و مانع اغیار باشد باید قیدی دیگر مانند تأیید یا دوام به تعریف وقف اضافه گردد تا صراحتاً دلالت بر وقف نماید چرا که در حق انتفاع، عمری، سکنی و رقبی، دوام و تأیید شرط نیست پیشنهاد می‌گردد که تعریف وقف به شرح ذیل اصلاح شود.

وقف عبارتست از: اینکه عین مال به‌طور دائم حبس و منافع آن تسبیل شود.

۷۶ قانون مدنی ایران فقط قبول متولی را ذکر نموده و این ابهام وجود دارد که تصور شود قبول یا رد ناظر لازم نیست درحالی که این برخلاف اصل می باشد. چراکه اشخاص هیچگونه سلطه ای نسبت به یکدیگر ندارند و واقف نیز نمی تواند نظارت موقوفه را بر ناظر تحمیل نماید؛ لذا برای رفع این ابهام پیشنهاد می گردد در ماده ۷۶ قانون مدنی در قسمت اول آن بعد از کلمه متولی کلمه «ناظر» نیز قید شود.

در صورت عدم تعیین نوع نظارت (اطلاعی - استصوابی) از جانب واقف نظارت ناظر تصویبی است چراکه در این صورت مقصود واقف از اجراء دقیق وقف نامه و مصلحت وقف بهتر رعایت می گردد؛ لهذا پیشنهاد اصلاح ماده ۷۸ قانون مدنی ارائه گردید.

هرگاه تولیت زمانی توسط موقوف علیهم باشد و متولی مزبور برای بیش از مدت عمر خود موقوفه را به اجاره واگذار نماید عقد مزبور برای مدت بیش از عمر متولی غیر نافذ است در صورتی که موقوف علیه بعدی قرار داد اجاره را تنفیذ نماید قرارداد برای مدت باقی مانده صحیح است در غیر این صورت قرارداد مزبور رد می شود. این نظر به نفع موقوف علیهم بوده و هماهنگی با قواعد عمومی قراردادها دارد.

جهت روشن تر شدن مطالب مورد بحث اختیارات و صلاحیت سازمان اوقاف و امور خیریه در سه عنوان ذیل با تکیه بر قانون اوقاف و امور خیریه و آیین نامه های اجرایی آن مورد بحث و بررسی قرار گرفت:

الف: تصدی و نظارت بر موقوفات که شامل موارد زیر است.

۱- اداره موقوفات عام فاقد تولیت و مجهول التولیه ۲- وجود اختلاف بین متولی و موقوف علیهم ۳- مصلحت وقف و بطون لاحقه ۴- وجود تعدی و تفریط متولی و ناظر ۵- بررسی بودجه موقوفه ۶- تأیید صلاحیت وکیل متولی ۷- نظارت بر اجاره موقوفات.

ب: اقدامات شبه قضائی سازمان اوقاف بر موقوفات؛ که در آن بحث و بررسی مفصلی راجع به نحوه تشکیل با رسیدگی و وظائف و اختیارات ادارات کل شعب تحقیق و حسابرسی نسبت به متولیان بعمل آمده که آیین نامه کیفیت تحقیق در شعب تحقیق سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۵ دارای ابهامات زیادی بوده که اصلاحات لازم پیشنهاد گردید.

ج: اقدامات حمایتی سازمان که شامل حمایت قضائی و حمایتی اداری و قانونی می گردد که احیاء موقوفات حمایت بیشتر سازمان اوقاف و امور خیریه را طلب می نماید.