

۱۳۷۴۷۱۹

به نام خدا

اکتوبر

اداره

اموال موقوفه

مؤلف

بهزاد رجایی

کارشناس ارشد حقوق خصوصی

و وکیل دادگستری عضو کانون وکلای دادگستری مرکز

سرشناسه	: رجایی، بهزاد، ۱۳۴۹-
عنوان و نام پدیدآور	: اداره اموال موقوفه
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات بهنامی، ۱۳۹۴.
مشخصات ظاهری	: ۲۵۶ ص.
شابک	: 978-600-323-035-4
وضعیت فهرست نویسی	: فبهای مختصر
یادداشت	: فهرستنویسی کامل این اثر در نشانی: http://opac.nlai.ir قابل دسترسی است
شماره کتابخانه ملی	: ۳۸۳۷۹۵۱



انتشارات بهنامی

خیابان انقلاب، ابتدای خیابان آرا، پیهشت (منیری جاوید)، پلاک ۸۶

تلفن: ۹۰۲۳ ۶۶۱

اداره اموال موقوفه

بهزاد رجایی

چاپ اول ۱۳۹۴

شمارگان ۵۰۰ نسخه

لیتوگرافی مهران نگار

چاپ پیام

صحافی نوین

قیمت ۱۴۰۰۰ تومان

حق چاپ محفوظ است

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۳۲۳-۰۳۵-۴

ISBN: 978-600-323-035-4

علائم اختصاری:

ق. م.....	قانون مدنی
ق. آ. د. م.....	قانون آئین دادرسی مدنی
ق. ت. ا. س. ح. ا. ا. خ.....	
.....	قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳
.....	ق. ت. ا. س. ح. ا. ا. خ.....
.....	آئین مه قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳
ق. ا. ا. ف (مصوب ۱۳۶۳).....	قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (۱۳۶۳)
.....	ق. ا. ا. ف.....
.....	آئین نامه قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (مصوب ۱۳۶۳)
ق. ا. ا. و. ف (مصوب ۱۳۷۱).....	
.....	قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (مصوب ۱۳۷۱)
.....	ق. ا. ا. و. ف.....
.....	آئین نامه قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (مصوب ۱۳۷۴)
ص.....	صفحه
ج.....	جلد
رک.....	رجوع کنید

فهرست مطالب

۱۳	چکیده
۱۵	مقدمه
۲۱	بخش مقدماتی: شناسایی وقف و نحوه تحقق آن
۲۳	۱- مفهوم وقف و ماهیت حقوقی آن
۲۸	۲- شرایط واقف و موقوف علیه
۳۳	۳- انواع وقف و لحاظ موقوف علیهم
۳۸	۴- ویژگیهای خاص وقف
۴۷	بخش اول: داراییهای وقف و مدیران آن
۴۹	فصل اول: داراییهای وقف
۴۹	مبحث اول: اموال وقف شده
۵۵	گفتار اول: اموال مادی
۵۶	بند اول: عین
۶۴	بند دوم: منفعت
۶۶	گفتار دوم: اموال معنوی
۶۹	بند اول: وقف سهام شرکتها
۷۱	بند دوم: وقف حقوق مالی

مبحث دوم: اموال تملیک شده	۷۴
گفتار اول: اموال تملیک شده مجانی به موقوفه	۷۴
بند اول: وقف بر وقف	۷۵
بند دوم: هبه بر وقف	۷۶
بند سوم: نذر بر وقف	۷۸
گفتار دوم: اموال تملیک شده به موقوفه	۷۹
فصل دوم: مدیران وقف	۸۱
مبحث اول: متولیان مال موقوفه	۸۱
گفتار اول: مبانی تولیت	۸۲
بند اول: تعریف و مفهوم تولیت	۸۲
بند دوم: ماهیت تولیت و مقایسه آن با عین مشابه	۸۶
گفتار دوم: انتصاب متولی و تکالیف آنان	۹۵
بند اول: شرایط خاص متولی و نحوه نصب و عزل او	۹۶
بند دوم: صلاحیت متولی و مسئولیت آنان	۱۲۰
مبحث دوم: ناظران مال موقوفه	۱۲۹
گفتار اول: مفهوم نظارت و اقسام آن	۱۲۹
بند اول: مفهوم نظارت	۱۳۰

۱۳۱	بند دوم: اقسام نظارت
۱۳۳	گفتار دوم: شرایط نظار موقوفه و مسئولیت آنان
۱۳۳	بند اول: شرایط نظار
۱۳۴	بند دوم: مسئولیت نظار
۱۳۶	مبحث دوم: جایگاه سازمان اوقاف و امور خیریه
۱۳۶	گفتار اول: پیشینه تشکیلات و اهداف سازمان
۱۳۷	بند اول: زمینه، ازمان و تشکیلات آن
۱۴۱	بند دوم: اهداف، سازمان، حج و اوقاف و امور خیریه
۱۴۳	گفتار دوم: صلاحیت سازمان در نظام اداری اموال موقوفه
۱۴۳	بند اول: صلاحیت محلی
۱۴۵	بند دوم: صلاحیت مداخله در امور موقوفات
۱۵۶	بند سوم: صلاحیت نظارت بر امور موقوفات
۱۵۹	بخش دوم: روشهای اداره اموال موقوفه
۱۶۲	فصل اول: روشهای معمول اداره موقوفه
۱۶۲	مبحث اول: اجاره
۱۶۳	گفتار اول: شرایط عام عقد اجاره موقوفه

- بند اول: طرفین عقد اجاره ۱۶۴
- بند دوم: مدت عقد اجاره ۱۶۷
- بند سوم: مال الاجاره ۱۷۳
- گفتار دوم: شرایط ویژه در طریق انعقاد عقد اجاره موقوفه ۱۷۵
- بند اول: مزایده ۱۷۷
- بند دوم: بیره ۱۷۹
- بند سوم: اهدای ۱۸۵
- گفتار سوم: الزام تنظیم تجدید قرارداد اجاره ۱۸۷
- بند اول: اماکن تجاری ۱۸۸
- بند دوم: تملک اعیان ۱۹۰
- مبحث دوم: حفظ موقوفه و تقسیم منافع آن ۱۹۸
- گفتار اول: حفاظت از مال وقف ۱۹۸
- بند اول: تعمیر و نگهداری ۱۹۸
- بند دوم: ثبت و طرح دعوی ۲۰۲
- گفتار دوم: تقسیم منافع وقف ۲۱۰
- بند اول: موقوفات معلوم المصروف ۲۱۲
- بند دوم: موقوفات مجهول المصروف و متعذر المصروف ۲۱۷

فصل دوم: روشهای غیر معمول اداره اموال موقوفه	۲۲۴
مبحث اول: بیع مال موقوف	۲۲۴
گفتار اول: صور امکان فروش	۲۲۸
بند اول: خرابی موقوفه	۲۲۸
بند دوم: اختلاف موقوف علیهم	۲۳۱
بند سوم: تبدیلی به احسن	۲۳۲
گفتار دوم: نحوه وشر و تکلیف موقوفه پس از آن	۲۳۸
بند اول: نحوه فروش موقوفه	۲۳۹
بند دوم: تکلیف موقوف پس از فروش	۲۳۹
مبحث دوم: تقسیم مال موقوف و اخذ به شفعه	۲۴۱
گفتار اول: تقسیم مال وقف	۲۴۱
بند اول: تقسیم ملک از وقف	۲۴۲
بند دوم: تقسیم وقف بین موقوف علیهم	۲۴۳
بند سوم: تقسیم وقف از وقف	۲۴۴
گفتار دوم: اخذ به شفعه	۲۴۵
نتیجه	۲۴۹
منابع و مأخذ	۲۵۳

چکیده

در اهمیت توجه به امور وقف کافی است به میزان گسترده و سطح وسیع اموال غیر منقول در اختیار این نهاد حقوقی اشاره کنیم به گونه‌ای که گرافه نیست اگر گفته شود اموال وقف جزئی غیر قابل انکس از جغرافیای اقتصادی، سیاسی و اجتماعی کشور بوده و اداره امور و اموال آن در حقیقت تابع بخش مهمی از جغرافیای کشور است.

در اداره اموال وقف مکلفان مسدود و قوانین و قواعد موجود را در راستای حفظ نظم و امنیت اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی کشور عمل آورده، نحوه اداره اموال موقوفات را به گونه‌ای تفسیر و تبیین نماییم که ضمن حفظ نظم و امنیت به حداکثر بهره‌وری برسیم و این چیزی نیست جز تلفیق خواسته‌های مشروع و اوقات خیر اندیش از یکسو و رعایت ضروریات نظم و امنیت و نیاز روزآمد جامعه و از همین رو مسائل و امور وقف را نباید امری کهنه و قدیمی دانست و لذا رجوع به شکلها و قالبهای از پیش تعیین شده بدین توجه به نیازهای مسلم روز کشور امری نامقبول جلوه می‌کند. هنر قانونگذاری و تفسیر همین امر را وقف نیز چیزی جز تلفیق دو خواست فردی و اجتماعی فوق و توجه به واقعیات یاد شده نیست.

اینکه شرایط هر یک از ارکان وقف اعم از واقف، موقوف علیه و متولی کدام است، اساس مسئولیت مدیران وقف اعم از متولیان موقوفات و ادارات اوقاف چیست، در صورت تخلف مدیر وقف چه ضمانت اجرایی وجود دارد، نحوه عملکرد مدیر وقف در خصوص روشهای متعارف اداره اموال موقوفه مانند اجاره و تقسیم منافع وقف و روشهای غیر متعارف آن مانند فروش و تقسیم مال موقوف چگونه است و دهها سوال دیگر که در نظام اداره مال وقف به صورت اجتناب ناپذیری مطرح می‌گردند، اموری هستند که باید در تفسیر و تبیین آن ضروریات دو گانه یعنی خواست واقف و جامعه را توانان در نظر بگیریم.

قبل از ورود به این بحث از خواننده کتاب خاصه متولیان عزیز و محترم تقاضا دارد مقدمه کتاب را یقیناً مطالعه نمایند و سپس وارد بحث اصلی گردند زیرا مقدمه کتاب راه ورود به مباحث اصلی و مهم را تسهیل و هموار می‌سازد و عدم عنایت به مقدمه کتاب، دسترسی به مباحث کلیدی را مشکل خواهد نمود.

www.ketab.ir

مقدمه

ای به هزار جان دلم مست وفای روی تو خانه جان به چار حد وقف هوای روی تو

دیوان خاقانی

انسان نوعاً مایه به حیات جاودانی است. او مایل است خود را از حصار کوتاهی عمر برهاند و به نحو مقتضی حیات جاودان برسد. در ادیان مختلف به خیرات و مبرات تاکید فراوان شده به گونه‌ای که امر به نیکی و نیکوئی به دیگران سرلوحه دستورات تمام ادیان آسمانی است.

دین مبین اسلام نیز به عطایا اهمیت خاصی نهاده است و لذا به جهت محدودیت عمر از یکسو و تعالیم مذاهب آسمانی خاصه آئین اسلام از سوی دیگر پیروان دین را به آن وا داشت تا از املاک و دارائیهای خود بخشی را جدا و صرف اعمال نیکوانه کند.

و بدینسان در میان قالبهای حقوقی و روشهای متداول، نهاد وقف به اهمیت والایی برخوردار گردید تا اولاً آن مال در طی قرون از تعرض مصون مانده و ثانیاً پادشاهی برای آخرت و حیات جاودانی او باشد.

و این دو خصیصه یعنی حبس مال و آزادی منافع آن، جهت پاداش اخروی و حیات باقی در نهاد مذکور به خوبی نمایان بود و آن را از نهادهای مشابه مانند هبه و وصیت جدا می‌ساخت.

همان قدر که این اوصاف دوگانه موجب می‌شود نهاد مذکور دارای جایگاه و اهمیت خاص گردد به همان میزان اهمیت مسئولیت حفظ و حراست اموال وقف و اجرای نیت

خیرخواهانه واقف روشنتر می گردد به گونه‌ای که اگر مدیریت صحیح و نگرهبانی کامل از آن مال نادیده گرفته شود هدف و غرض از عمل خیرخواهانه از میان برداشته شده و بالعکس نتیجه‌ای کاملاً خلاف انتظار بدست می آید.

به بیان دیگر مدیریت صحیح وقف ضامن حفظ و حراست کیان و فلسفه وجودی وقف و نبود آن به منزله قهقرا و ویرانی تمامی آمال و آرزوهای خیرخواهانه از یکسو و به هم ریختن نظم و امنیت جامعه و تضعیف فرهنگ وقف از سوی دیگر است. زیرا می دانیم مال وقف به محض تشکیل از مالکیت شخص واقف جدا می شود و وقف کننده از مالک به واقف تغییر نام می یابد و سببه عنوان وقفه داریم و بناست در طی قرون و اعصار ادامه حیات دهد و خیرات آن به واقف برسد کاملاً جدا و مستقل از واقف بوده و توسط مدیر آن هدایت و رهبری می گردد که در صورت کسری و هر گونه قصور او قطعاً خسارت غیر قابل جبرانی به وقف وارد خواهد آمد خیر اینک اگر این نکته را لحاظ کنیم که بنا به تجربه، علق یک مالک به مراتب بیش از علقه نماینده اداره اموال و حراست و نگهداری از آن است، و لذا می گوئیم وقف سکه‌ای است که اگر در

دو روی یک سکه

در یک روی سکه که از آن با عنوان روی روشن وقف می گوئیم، واقف خیر اندیش به گونه‌ای صحیح و بر اساس نیت خیرخواهانه خود مال خویش را وقف می نماید و مدیر وقف نیز با آگاهی لازم و امانت داری کامل وقف را اداره و رهبری می نماید. در اینجا نظام حاکم به صورت کاملاً منسجم و نظام مند بر کار وقف نظارت داشته و خاصه موقوفات بزرگ را تحت کنترل خود قرار می دهد. در اینحالت وقف ابزار مناسبی برای دستگیری از محرومین و تامین کننده عدالت اجتماعی و اقتصادی و حافظ دستاوردهای معنوی است. در اینصورت باید از ثبات و دوام حبس استقبال کرد و فرهنگ وقف را ترویج نموده و در رشد آن کوشید زیرا تامین کننده نظم و امنیت و ثبات در جامعه است.

روی دیگر سکه که آنرا روی سیاه وقف نام می گذاریم حالتی است که یا واقف در وقف هدفی غیر از اهداف خیرخواهانه دنبال میکند و مثلاً صرفاً به جهت خروج مال از نظارت و

کنترل دولت و نظام حاکم آن را وقف کرده بدون آنکه کوچکترین هدف خیر خواهانه‌ای را دنبال کند و یا اداره کننده مال از اوصاف امانت و کفایت برخوردار نیست. یعنی یا امین نیست یا ناآگاه و بی اطلاع از نحوه اداره وقف و چه بسا هر دوی آنهاست. در اینجا یا ناظر وجود ندارد و یا اساساً ناکارآمد است. در این روی سکه نه دفع محرومیت است و نه تامین کننده عدالت، آنچه اتفاق می افتد چیزی جز ایجاد هرج و مرج و از میان رفتن نظم و امنیت نیست. در اینجا ثبات و دوام حبس نه تنها مفید نیست بلکه عاملی است که حاصل تمام داشته‌های فرهنگ، اجتماعی و اقتصادی جامعه را به ورطه نابودی می کشاند.

علاوه بر آن، نظام رسید دولت (در معنای عام) با ۲ محذور روبروست.

اول رعایت نادر واقع، و دوم اعد از پیش تعیین شده در نظام اداره اموال موقوفه.

دوم لزوم اعمال حکومت جهت احراء و رعایت نظم و ترتیب در جامعه با توجه به امکان استفاده از احکام ثانویه.

و مهمترین فرض نگارنده در این نوشتار چند مورد به شرح ذیل است: ۱- لزوم قانون نویسی خاصه در شرایط مال موقوف و شرایط و مسئولیت تولی. ۲- عدم اداره صحیح پاره‌ای از موقوفات کشور. ۳- عدم امکان نظارت دقیق و همه جانبه بر بسیاری از موقوفات به جهت نقص قوانین.

روش کار ما در این کتاب نیز تلفیقی از روش کتابخانه‌ای و میدانی بوده و تلاش شده آرای محاکم مرتبط با موضوع جمع آوری و مطرح گردد.

لذا این کار تحقیقی قصد دارد تا حد امکان و با توجه به بضاعت علمی نگارنده روشنگر طریق صحیح اداره اموال موقوفه باشد و بدین منظور: در گام نخست باید دید اموال و داراییهای موقوفه چیستند. به بیان دیگر اگر بخواهیم طریق صحیح اداره اموال موقوف را بشناسیم در این مرحله باید اموالی را که قرار است آنها را اداره نمایم شناخته و مشخصات آنها را معلوم سازیم. در گام دوم باید مقامی را که اداره کننده مال مذکور است شناسایی کنیم و تکالیف و مسئولیت آنها را مورد مذاقه قرار دهیم. بدیهی است شناسایی این مقام وقف و

تکالیف او گامی مهم و پر مخاطره خواهد بود زیرا کسی که به چنین مقامی نائل شود مدیر و صاحب اختیار این نهاد تلقی شده و به مثابه حکمران عرصه وقف خواهد بود. در این مرحله مکلفیم به سیستم نظارتی وقف خاصه ناظران استصوابی وقف وارد و آن را مورد شناسایی قرار دهیم. در گام آخر یعنی وقتی که اموال موقوفه و مدیر آن را شناختیم باید بدانیم مدیر مذکور چگونه و با چه راهکاری می‌تواند به صورت صحیح اموال وقف را اداره نماید. و لذا در این مرحله مکلفیم به شناسایی مهمترین روشهایی پردازیم که مدیر وقف باید آنها را دانسته و در صورت ضرورت بکار بندد تا انشاءالله بتوان با دانستن و بکارگیری آن شاهد اداره صحیح اموال موقوفه که حائز رکن اساسی در روی روشن وقف است باشیم.

دیگر اینکه آنچه نگرنده ا واداشت تا موضوع کتاب را در اداره اموال موقوفه معرفی و نهایتاً انتخاب نماید چند اسم بود

۱- به جهات شغلی با برخی از همای املاک وقفی روبرو بودم و با متولیان متعددی برخورد داشتم و در تمام موارد مذکور در نحوه و طریق اداره مال موقوفه سوالاتی مطرح می‌گردید که می‌بایست به آن پاسخ داده می‌شد

۲- توجه اینجانب به این نکته معطوف گردید که تمام وقف از حیث زمانی دارای ۲ رتبه و مرحله است، مرحله اول از حیث زمانی کوتاه و گذرا و مرحله دوم غی گذرا و مدت دار. در مرحله اول شخصی خیر خواستار وقف برخی اموال خویش است. این مرحله به سرعت سپری شده و در زمانی کوتاه پایان می‌پذیرد و لی پس از آن بناست که سالیان سال اموال اداره شود و فرض بر این است که تا قیام قیامت باید اموال به درستی اداره و مرتب بهره برداری صحیح قرار گیرد. با این حال و با وجود تعدد املاک وقفی در کشور و تکالیف خاص شرعی و قانونی متولیان موقوفات، وجود کتاب و نوشته ای در نحوه اداره اموال موقوفه یعنی نوشته ای در باب مرحله دوم که همانا مربوط به وصف مانا بودن آن است و از جهت رتبه زمانی مرحله ای موخر بر انجام وقف اموال است لازم و ضروری بنظر می‌رسید و از اینرو اقدام به جمع آوری و تدوین کتاب حاضر در حد بضاعت علمی اینجانب گردید.

۳- به طور معمول با مراجعه به فروشندگان کتب حقوقی در زمینه وقف چیزی بیش از کتاب قانون یافت نمی‌شود و حتی چاپ مجموعه غنی مقررات اوقاف، تهیه و تنظیم اداره کل تدوین و تنقیح قوانین و مقررات معاونت پژوهش نهاد محترم ریاست جمهوری ۱۳۸۵ متوقف گردیده و چاپ مجدد مجموعه قوانین یاد شده خاصه با بازنگری جدید ضروری و برای جامعه حقوقی و اداره صحیح تر اموال وقف لازم به نظر می‌رسد و لذا امید دارد چاپ کتاب قانون مذکور از سر گرفته شود و لذا جهت رفع این خلاء و در حد توان علمی نگارنده سعی بر نوشتن چنین کتابی گردید.

۴- هر چند بر اثر این کتابی از همین نگارنده با عنوان "وقف و اراضی موقوفه" به اتفاق چند تن دیگر از همکاران از ناحیه مدیریت محترم انتشارات جنگل به چاپ و طبع رسیده است لیکن به جهت حذف باطنی کتاب مذکور و نیز لزوم بازنگری در کتاب یاد شده خاصه در بخش نحوه اداره اموال موقوفه که تا این تاریخ انجام پذیرفته و همچنین گستردگی مطالب کتاب فوق موجب گردید کتاب حاضر که خلاصه تر است و صرفاً در خصوص نحوه عملی و کاربردی اداره اموال موقوفه تهیه گردید و توسط مدیریت محترم انتشارات بهنامی به چاپ برسد.

در پایان از عموم صاحب نظران و علاقه مندان به بسط و گسترش اداره صحیح موقوفات تقاضا دارد تا با نظرات خود چه از حیث شکلی کتاب و چه از حیث محتوای آن به نشانی دفتر وکالت یا آدرس الکترونیکی اینجانب به شرح پایان کتاب، را از انحراف خویش بهره مند ساخته تا در چاپ‌های بعدی از نظرات آن بزرگواران استفاده گردید و از این رهگذر دانش آن علماء و فرهیختگان عزیز جهت اداره هرچه صحیح تر موقوفات کشور به اشتراک گذاشته شود چه، اداره صحیح وقف هم حق آحاد جامعه است و هم حق و تکلیف متولیات امر موقوفات.

اینک عرض می‌دارد به جهت ارتباط موضوع با یک سلسله مطالب مقدماتی در شناخت وقف و نحوه تحقق آن، ناگزیر ابتدا در مباحثی هر چند کوتاه با عنوان مباحث مقدماتی به این مهم پرداخته شده است.