

۲۵۲۰۴۷۷

سید محمد صالح
حاج محمد

ابطال اسناد فروش
رقبات موقوفه
در حقوق ایران

مؤلف:

سیاوش حسین پور

سرشناسه	: حسین پور، سیاوش، ۱۳۵۲
عنوان و نام پدیدآور	: ابطال اسناد فروش رقبات موقوفه
مشخصات نشر	: تهران: کتاب آوا، ۱۴۰۳
مشخصات ظاهری	: ۱۳۷ ص.
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۸۴۵-۰
یادداشت	: ۱۳۹۴ الف ۴۴۵/ح ۱۹۳/۲ BP
موضوع	: ۳۷۲/۲۹۷
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۸۶۳۳۱۳

ابطال اسناد فروش رقبات موقوفه در حقوق ایران



مؤلف	سیاوش حسین پور
ناشر	کتاب آوا
طرح جلد و صفحه‌رایی	آوا گرافیک
چاپ و صحافی	آوا
نوبت چاپ	دوم ۱۴۰۳
شمارگان	۲۰۰ نسخه
قیمت	۱۴۰.۰۰۰ تومان
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۸۴۵-۰

نشانی دفتر مرکزی: انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، بن بست حقیقت، پلاک ۴، طبقه ۲، واحد ۴

شماره‌های تماس: ۶۶۹۷۴۶۴۵ | ۶۶۹۷۴۱۳۰ | ۶۶۱۰۷۹۹۳ | دورنگار: ۶۶۴۶۱۱۵۸

www.avabook.com avabook_kazemi@yahoo.com

فروشگاه کتاب آوا: اسلام شهر، خیابان صیاد شیرازی، روبروی دانشگاه آزاد اسلامی، جنب دادگستری
تلفن: ۵۶۳۵۴۶۵۱

کلیه حقوق این اثر برای مؤلف محفوظ است.
هرگونه کپی برداری و تهیه جزوه از متن کتاب، استفاده از طرح روی جلد و عنوان کتاب
جرم است
و متخلفان طبق قانون حمایت از حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان تحت بیگرد قانونی
قرار می‌گیرند

فهرست مطالب

فصل اول: وقف و نحوه تولیت آن.....	۹
مقدمه.....	۹
فصل اول: وقف و نحوه تولیت آن.....	۱۳
۱-۱ مقدمه.....	۱۳
۱-۲ اقسام وقف.....	۱۴
۳-۱ شرایط واقف.....	۱۴
۴-۱ شرایط موقوف علیه.....	۱۵
۵-۱ شرایط عین موقوفه.....	۱۸
۶-۱ وظائف و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه در تصدی یا نظارت بر موقوفات.....	۲۰
۷-۱ تصدی و نظارت بر امور موقوفات.....	۲۱
۱-۷-۱ نظارت استصوابی.....	۲۳
۲-۷-۱ نظارت اطلاعی.....	۲۵
۳-۷-۱ نظارت شبه قضایی.....	۲۵
۸-۱ اختلاف در نظارت.....	۲۶
۹- اقدامات حمایتی سازمان اوقاف از موقوفات.....	۲۷
۱-۹-۱ حمایت قضائی.....	۲۷
۲-۹-۱ حمایت اداری و قانونی.....	۳۳
۱۰-۱ مکانیزم کشف اراضی اوقافی و نحوه ابطال اسناد آن.....	۳۴
فصل دوم: چگونگی خروج موقوفات از وقفیت در قوانین موضوعه.....	۳۷
۱-۲ واگذاری اراضی موقوفه.....	۳۷



- ۲-۲ واگذاری اراضی موقوفه خاص، برای زراعت و کشاورزی ۳۸
- ۳-۲ واگذاری اراضی موقوفه عام، برای زراعت و کشاورزی ۴۲
- ۴-۲ نقل و انتقالات اراضی موقوفه برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی ۴۷
- ۵-۲ فروش مال موقوفه در قانون مدنی ۵۱
- ۲-۵-۱ شرایط فروش یا تبدیل به احسن مال موقوفه در قانون مدنی ۵۲
- ۲-۶ خروج موقوفات از حالت وقفیت در ضمن مقررات موضوعه بعد از انقلاب اسلامی ۵۴
- ۲-۱-۱ قانون لغو مالکیت زمین‌های موات شهری و کیفیت عمران آن، مصوب ۱۳۸۱/۱/۱ شورای انقلاب اسلامی ۵۴
- ۲-۶-۲ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ ۵۷
- ۲-۶-۳ قانون زمین شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی ۶۰
- فصل سوم: مبنای اعاده موقوفات به وقفیت ۶۵
- ۳-۱ مقدمه ۶۵
- ۳-۲ ابطال برخی از واگذاری‌های غیرمشرعی اراضی موقوفه ۶۶
- ۳-۳ چگونگی اعاده به وقفیت موقوفات عام و خاص بر اساس قوانین مصوب ۶۶
- ۳-۳-۱ چگونگی اعاده به وقفیت موقوفات راجعی قانون مصوب سال ۱۳۶۳ ۶۷
- ۳-۳-۲ چگونگی رسیدگی به موضوع در کمیسیون ماده ۲ آیین نامه ۶۷
- ۴-۳ قانون و آیین نامه اصلاحی در خصوص اعاده به وقفیت موقوفات ۶۸
- ۳-۵ قابلیت یا عدم قابلیت اجرایی آرای کمیسیون ماده ۲ در اجرای مقررات قوانین مصوب سال‌های ۶۳ و ۷۱ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه ۷۱
- 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 ۷۲



۷-۳ سیر مراحل قابلیت اعتراض نظر کمیسیون ماده ۲ در محاکم قضایی بر اساس قوانین مصوب.....	۷۴
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؟.....	۷۵
۳- ۹ بررسی مقررات الحاقی و تحدید کننده اختیارات کمیسیون ماده ۲ آیین نامه.....	۷۷
فصل چهارم: اقدامات متولیان پس از ابطال اسناد مدعیان مالکیت در اراضی وقفی.....	۸۱
۴- ۱ تحلیل و بررسی قانون سال ۱۳۷۱ در خصوص اعاده به وقفیت.....	۸۱
۴- ۱-۱ زمانی که خریدار یا موقوفه جاهل به وقفیت آن باشد.....	۸۲
۴- ۱-۲ حقوق مکتسبه ای که عرفین در موقوفه ها دارا می باشند.....	۸۳
۴- ۱-۳ در صورتی که جهت مورد نظر واقف تغییر یافته است.....	۸۸
۴- ۲ نمونه هایی از پرونده های مربوط به ابطال اسناد در کمیسیون ماده ۲ آیین نامه.....	۸۹
۴- ۳ ادارات تحقیق اوقاف بعنوان مرجعی شبه قضایی در حفظ موقوفات و تسهیل اعاده به وقفیت موقوفات.....	۱۰۲
۴- ۳-۱ وظایف و صلاحیت شعبه حقوقی تحقیقی.....	۱۰۳
۴- ۳-۲ چگونگی رسیدگی شعب حقوقی تحقیق.....	۱۰۳
۴- ۳-۳ ذیل چند نمونه از نظرات شعبه تحقیق ذکر می شود:.....	۱۰۷
«نظریه شعبه حقوقی اداره کل تحقیق».....	۱۰۷
۴- ۴ شرایط ویژه در طریق انعقاد عقد اجاره موقوفه بعد از ابطال اقدامات بعد از وقف.....	۱۱۰
۴- ۵ مزایده.....	۱۱۲
۴- ۶ پذیره.....	۱۱۴
۴- ۶-۱ پذیره ابتدائی.....	۱۱۴

- ۱۱۵..... ۲-۶-۴ پذیره انتقالی
- ۱۱۸..... ۷-۶-۴ پذیره تبدیل مسکونی به تجاری
- ۱۱۹..... ۷-۴ موارد معافیت از پرداخت پذیره
- ۱۱۹..... ۸-۴ نحوه استفاده از پذیره
- ۱۲۳..... ۹-۴ اهدایی
- ۱۲۴..... ۱۰-۴ الزام به تنظیم یا تجدید قرارداد اجاره
- ۱۲۵..... ۱-۱۰-۴ اماکن تجاری
- ۱۲۸..... ۱-۴ تملک اعیان
- ۱۲۹..... ۱-۱-۴ ساخت اعیان و مالکیت آن
- ۱۳۰..... ۲-۱-۴ اراضی استثنایی تملک اعیان احدائی
- ۱۳۲..... نتیجه گیری
- ۱۳۵..... منابع و مأخذ

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 نیات خیر خواهانه برخاسته و اقداماتی در راستای تبدیل وقف و تبدل آن به ملک طلق انجام داده‌اند که از زمان مصوبات، تصویب قانون اجازه تبدیل به احسن اراضی، دهات و مزارع موقوف عام و واگذاری آن به زارعین صاحب نسق از سوی مقنن به ضمیمه برخی قوانین دیگر است. در زمان حکومت قلمی 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 دولت اسلامی به تصویب رسیده است که ماحصل دستورات و مقررات آن‌ها اعاده به وقفیت موقوفات با رعایت حقوق مکتسبه متصرفین قبلی است. از جمله مقررات معنونه، تصویب قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و راضی موقوفه و آیین‌نامه آن و مقررات اصلاحی است که در ضمن مقررات مواد قانونی و آیین‌نامه‌های مذکور، مرجعی شبه قضایی موسوم به کمیسیون ماده ۲ آیین نامه 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 آیین



نامه 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.

www.ketab.ir

کلیات

مقدمه

بررسی تاریخی وقف حکما، از آن دارد که از قرون گذشته وقف اموال و املاک برای اجرای نیت 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 نموده است. قانون مدنی ایران نیز که برمبنای تطابق قوانین با دین مبین اسلام مورد تدوین قرار گرفته است، تعریف وقف متأثر از این اندیشه است که برمبنای کردار نیک و پندار نیک مورث، خیر 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 نیازهای 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، درضمن وقفنامه چاره‌ای اندیشیده نشده بود لذا تصدی و تولیت موقوفات به ادارات اوقاف محول گردید. با گذشت زمان و تکمیل قوانین در این خصوص، درنهایت به تاریخ ۱۳۶۳/۱۰/۰۲ با تصویب قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه، امر



تصدی و تولیت موقوفاتی که برای 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 امور خیریه محول گردید. با عنایت به اینکه واگذاری تصدی و تولیت موقوفات از سوی سازمان اوقاف و امور خیریه 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 ابناء از حالت وقفیت خارج و بصورت ملک درآمدی بودند و یا در اجرای قوانین مربوط به اصلاح و 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 تصدیق و تأیید 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 واقفی 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 می گیرند و با عنایت به این که، برای اعاده موقوفات به حالت وقفیت و بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی کمیسیون، رکن از فقهای صاحب نظر قضایی در ضمن ماده ۲ آیین نامه اجرایی قانون ابصال 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.