



تبیین دلایل کاهش تمایل مردم نسبت به معاملات اعیانی موقوفات و تصریح راهکار های حقوقی در جهت مرتفع نمودن این نقصان

محمد وحیدنیا^{1*}، علیرضا شمشیری²

1- دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز، تهران،

ایران. mohammadvahidni38@gmail.com

2- استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز، تهران،

ایران. shamshiri.f@gmail.com

خلاصه

تعارض میان مالکیت عرصه و اعیان موقوفات و نیز مصون بودن عرصه از قابلیت انتقال با وجود امکان نقل و انتقال اعیان، از ویژگی های علی حده موقوفات می باشند، در این راستا منظور از معاملات اعیانی موقوفات، معاملاتی است که موضوع آنها اعیان موقوفات می باشد، بدین معنا که در این معاملات هر آنچه که بر روی عرصه یا بستر موقوفات به صورت طبیعی پدید آمده و یا با دخالت انسان احداث شده است، مورد معامله واقع می شود؛ ولیکن نتایج این مقاله که به روش کتابخانه ای انجام شده حاکی از آن است که دلایلی همچون باور غلط مردم نسبت به حرمت و عدم جواز معاملات اعیانی موقوفات، تفاوت میان مالکیت بر اموال اوقافی و اموال عادی، تفاوت میان سند اوقافی با سند مالکیت، تشریفات مضاعف معاملات اعیانی موقوفات، از دست دادن ملک با انقضای مدت اجاره 99 ساله و گزاف بودن مبلغ اجاره اعیان موقوفات موجب کاهش اقبال عمومی نسبت به معاملات اعیانی موقوفات شده اند، فلذا با ارائه راهکار های حقوقی چون آگاهی بخشی راجع به وقف و ترویج گفتمان وقف، فروش موقوفات به مالکین اعیان با استفاده از مکانیزم تبدیل موقوفات به احسن و محترم شمردن حقوق مکاتبه و شناسایی حق اولویت برای مالکین اعیان موقوفات نسبت به اعیان مذکور در صدد مرتفع نمودن دلایل موثر در کاهش اقبال عمومی نسبت به معاملات اعیانی موقوفات برآمدیم؛ با این وجود، حذف تشریفات مضاعف معاملات اعیانی موقوفات امکان پذیر نیافتاد چراکه این تشریفات اضافه مبتنی بر تفاوت های ذاتی امواله موقوفه با اموال عادی می باشد.

کلمات کلیدی: وقف، موقوفات، معاملات اعیانی، راهکار حقوقی، تشریفات اضافی



مقدمه

محتویات این مقاله، دستاورد پژوهشی پایان نامه ای ذیل عنوان "علل کاهش اقبال عمومی به معاملات اعیانی موقوفات و ارائه راهکار های حقوقی" می باشد که در سال 1403 در دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز ارائه شده است؛ در بادی امر باید بیان نمود که مال موقوفه مالی است که عین آن وقف شده و منافع آن تسبیل گشته است؛ در حقیقت واقف، در اثر وقف، مال خود را از هرگونه نقل و انتقال مصون داشته و منافع آن را در راه خدا و یا راهی که صلاح دانسته تسبیل می نماید؛ فلذا در اثر وقف، عین مال و مستغلات آن حبس شده و منافع مال در راه خدا جاری می گردد؛ به همین سبب انجام هر گونه عمل حقوقی که سبب انتقال موقوفات به دیگران شود جایز نیست؛ پس از آگاهی بر چیستی موقوفات باید بیان نمود که مراد از معاملات اعیانی موقوفات، معاملاتی است که موضوع آنها اعیان موقوفات است نه عرصه موقوفات، بدین توضیح که در موقوفات، اعیان در برابر عرصه قرار دارد و منظور از عرصه، بستر اصلی ملک یا زمین و مکانی که ساختمان روی آن احداث شده است و منظور از اعیان، ساختمان یا بنایی است که روی آن عرصه احداث شده است؛ هنگامی که واقف، مال خود را وقف می نماید، عرصه و اعیان آن به ملکیت موقوف علیهم در می آید و حق هرگونه استفاده از مال موقوفه به موقوف علیهم منتقل می شود؛ ولیکن گاه، مالکیت اعیان موقوفات، تحت شرایطی به غیر منتقل می شود؛ اما این انتقال، دائمی نیست و مالکیت مذکور، مالکیتی متزلزل تلقی می شود چراکه تنها نود و نه سال، اعتبار دارد و پس از انقضای مدت مذکور، موقوف علیهم مجدداً در مورد نحوه مالکیت آن، تصمیم گیری خواهد نمود؛ لذا آنچه که در اثر وقف به طور مطلق از نقل و انتقال مصون داشته می شود عرصه موقوفات است نه اعیان موقوفات که تحت شرایطی قابل نقل و انتقال می باشند، چراکه در موقوفات، مالک عرصه، موقوف علیهم بوده و استقرار حق مالکیت تنها بر اعیان امکان پذیر است؛ مضاف بر این مالک اعیان می بایست سالانه مبلغی را به موقوف علیهم پرداخت نماید که این مبلغ، به منزله اجاره بهای عرصه ای است که اعیان در آن جای گرفته است؛ همین امر در تعارض با باور عموم مردم نسبت به آثار مالکیت می باشد چرا که در اذهان قاطبه مردم، در هنگام وجود سند مالکیت، شخص مالک تمامی حقوق و منافع ناظر بر عرصه و اعیان پنداشته می شود ولیکن در خصوص موقوفات، شخص حق هیچگونه دخل و تصرفی نسبت به عرصه را نخواهد داشت؛ همچنین بر خلاف رویه اتخاذ شده در ماده 474 قانون مدنی [1]، مبنی بر توانایی مستاجر بر اجاره دادن عین مستاجر به غیر مگر در صورت وجود شرط خلاف، اگر مالک اعیان موقوفات بخواهد عین مستاجر موقوفی را به شخصی دیگر اجاره دهد، باید رضایت متولی، اداره اوقاف را به دست آورد و علاوه بر آن، ده درصد از کل مبلغ سرقفلی محل مورد اجاره را به تشخیص کارشناس، به موقوف علیهم پرداخت کند فلذا همین امر و سایر مشکلات جانبی و تبعی همچون وجود ابهامات در اسناد مالکیت، تداخل در اختیارات متولیان و نهادهای ناظر، عدم آگاهی عمومی از مقررات مرتبط و نیز عدم انعطاف پذیری قوانین و مقررات موجود برای هماهنگی با نیازهای بازار سبب گشته که با وجود آنکه در ایران، موقوفات به عنوان یکی از نهاد های اقتصادی و اجتماعی برجسته با پیشینه ای طولانی در فرهنگ و دین مطرح بوده اند و نقش مهمی در حمایت از امور خیریه و رفاه عمومی داشته اند، تمایل عمومی به خرید و فروش اعیانی موقوفات کاهش یابد؛ این کاهش اقبال، می تواند ناشی از چالش های حقوقی از قبیل پیچیدگی در فرآیندهای قانونی و مبهم بودن حقوق مالکیت، چالش های اداری و یا چالش های اجرایی مرتبط با قوانین و مقررات موقوفات باشد که منجر به کاهش اعتماد عمومی و در نتیجه، کاهش تمایل به خرید و فروش اعیانی موقوفات شده است و بسیاری از متقاضیان را از سرمایه گذاری در این حوزه منصرف نموده است؛ از این رو، در این پژوهش در راستای شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر کاهش تمایل عمومی به معاملات اعیانی موقوفات و ارائه راهکار های حقوقی گام خواهیم برداشت.



یافته ها

دلایل گوناگونی در کاهش تمایل و اقبال عموم مردم نسبت به معاملات اعیانی موقوفات نقش داشته اند، فارغ از صحیح یا غلط این دلایل، هر یک به نوبه خود سبب دوری جستن مردم از معاملات اعیانی موقوفات شده اند؛ به همین سبب در این مقاله به تبیین این دلایل خواهیم پرداخت و در برابر هر دلیل، راهکار حقوقی را در جهت مرتفع نمودن آن ارائه خواهیم نمود:

معمولا در وقف، واقف، عرصه و اعیان مال را به صورت توانمند وقف می نماید، در این حالت تعارضی میان مالکیت عرصه و اعیان موقوفات حادث نشده و ضمن ایجاد یک شخصیت حقوقی برای مال موقوفه، عرصه و اعیان مال موقوفه به تملک سازمان اوقاف و امور خیریه در خواهد آمد، ولیکن شرایط دیگری نیز مفروض است که ذیل آنها میان مالکیت عرصه و اعیان موقوفات تعارض حادث می گردد، این شرایط عبارتند از:

(الف) شرایطی که واقف تنها عرصه یک مال را وقف می نماید و مالکیت اعیان مال را برای خود حفظ می نماید که قابل نقل و انتقال به غیر نیز خواهد بود؛ در این صورت مالکیت عرصه متعلق به شخصیت حقوقی موقوفات (سازمان اوقاف و امور خیریه) بوده و مالکیت اعیان موقوفات متعلق به شخص ثالثی اعم از واقف یا مالکین بعدی خواهد بود؛

(ب) شرایطی که واقف مال را اعم از عرصه و اعیان به طور کامل وقف نموده ولیکن اداره اوقاف عرصه مال را به شخص ثالث اجاره داده و شخص ثالث اقدام به ساخت بنا و اعیان در مال نموده است که منجر به مالکیت شخص ثالث بر اعیان می باشد این امر در ماده 12 قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب 1363 [2] قابل مشاهده می باشد ماده مذکور اشعار دارد که: «در موقوفاتی که عرصه و اعیان آنها وقف است، اعطای حق تملک اعیان به مستأجر ممنوع می باشد. در موارد استثنایی، تملک اعیان مستحدثه به وسیله مستأجر در قبال پرداخت پذیره با رعایت قوانین و مقررات مربوط و با پیشنهاد متولی و ادارات اوقاف و امور خیریه و تأیید نماینده ولی فقیه و سرپرست سازمان مجاز است و این موضوع در مورد باغهای موقوفه و همچنین در مورد موقوفات خاص نیز جاری است.» در این صورت مالکیت عرصه متعلق به شخصیت حقوقی موقوفات (سازمان اوقاف و امور خیریه) بوده و مالکیت اعیان بنا شده متعلق به مستأجر خواهد بود.

(ج) شرایطی که واقف مال را اعم از عرصه و اعیان به طور کامل وقف نموده ولیکن اداره اوقاف با رعایت شرایط استثنائی عدول از عدم جواز بیع موقوفات، اعیان موقوفات را به شخص ثالثی منتقل نموده است. در این صورت مالکیت عرصه متعلق به شخصیت حقوقی موقوفات (سازمان اوقاف و امور خیریه) بوده و مالکیت اعیان موقوفات متعلق به خریدار اعیان موقوفات خواهد بود.

در شرایط معنونه عرصه موقوفات که مالکیت آن متعلق به شخصیت حقوقی موقوفات (سازمان اوقاف و امور خیریه) بوده، حبس شده و از نقل و انتقال مصون داشته می شود ولیکن اعیان موقوفات مذکور که دارای مالکمزایی می باشد قابل نقل و انتقال و معامله می باشد، حال در وضعیت فعلی دلایل و دغدغه هایی سبب گشته که اقبال عمومی نسبت به معاملات اعیانی موقوفات کاهش یابد، این دلایل عبارتند از:

1 - باور غلط مردم نسبت به حرمت و عدم جواز معاملات اعیانی موقوفات، در حالی که بر خلاف باور غلطی که خرید و فروش موقوفات را حرام می پندارد، می توان بیان نمود که برخی معتقدند که به هیچ وجه نمی توان از اصل عدم جواز فروش موقوفات و قاعده کلی دست کشید، برخی دیگر معتقدند که در وقف منقطع می توان از این اصل دست کشید اما این اصل در وقف موبد باقیست. برخی نیز در وقف موبد بطور اجمال فروختن موقوفه را تجویز می نمایند. همچنین برخی معتقدند که در بعضی موارد می توان هر دو وقف (وقف موبد و منقطع) را فروخت. برخی هم با تقسیم بندی دیگری از وقف از قبیل وقف برجته، وقف عام و وقف خاص نظریات متفاوتی بیان داشته اند. این اصل و قاعده کلی را می توان از صدر ماده 349 قانون مدنی نیز فهمید. البته قانون مدنی هم در موارد مشخصی قائل به جواز فروش وقف شده است. با بررسی اقوال و نظریات



فقهاء و قانون مدنی ایران، این نتیجه قابل برداشت است که از میان اقسام مختلف وقف، می توان در اکثر آنها از این اصل و قاعده کلی در صورت عروض موارد جواز فروش وقف دست کشید.

همچنین مضاف بر اینکه در صورت وجود شرایط پیش تر بیان شده، امکان فروش موقوفات فراهم است؛ در صورتی که مالکیت عرصه و اعیان نیز از یکدیگر تفکیک شده باشند؛ شخصی که مالک اعیان موقوفات می باشد می تواند از حق انتقال به غیر که یکی از آثار حق مالکیت می باشد برخوردار گشته و حق مذکور را اعمال نماید و این امر نه به لحاظ قانونی و نه به لحاظ فقهی دارای مانعی نیست چراکه منشا ورود ضرری به مالکیت عرصه موقوفات که متعلق به اداره اوقاف می باشد نبوده و تنها شرط نقل و انتقال اعیان موقوفات آن است که می بایست کم و کیف آن به اطلاع اداره اوقاف و متولی برسد و مبلغی نیز تحت عنوان پذیره به مراجع مذکور پرداخت گردد که البته این مورد به موجب آرای شماره های 2161 و 2162 مورخ 21/12/1397 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری [3] ابطال شده و در حال حاضر اخذ پذیره توسط اداره اوقاف غیر قانونی میباشد و اداره اوقاف میبایست فقط اقدام به انعقاد قرارداد اجاره با شخص خریدار جدید نماید .

پس در نتیجه انجام جمیع معاملات ناقل مالکیت عین یا منفعت اعیان موقوفات از قبیل بیع و اجاره و ... با مانعی از منظر فقهی روبرو نیست.

2- تفاوت میان مالکیت بر اموال اوقافی و اموال عادی، بدین توضیح که در وقف ملازمه ای میان عرصه و اعیان وجود ندارد باید بیان نمود که بر خلاف تسری مالکیت تبعات و نمائات مال به مالک عین مال که از آثار حق مالکیت می باشد، در وقف می توان حالتی را متصور بود که مالک عرصه و اعیان متفاوت باشد.

3- تفاوت میان سند اوقافی با سند مالکیت، بدین شرح که سند اوقافی دارای تفاوت های قابل توجهی اعم از تفاوت در مالکیت، تفاوت در قابلیت انتقال، تفاوت در مرجع صدور سند، تفاوت در محدودیت ها و تفاوت در ارزش مالی با سند مالکیت می باشد.

4- تشریفات مضاعف معاملات اعیانی موقوفات، بدین معنا که از یک سو اصل بر عدم امکان بیع مال موقوفه است. اما در مواردی برخی فقها و قانون فروش مال موقوفه را جایز دانسته اند و حال چنانچه شرایط قانونی فروش موقوفات فراهم باشد خود این فروش تابع شرایط خاصی است از سوی دیگر چنانچه شخصی مالکیت اعیان موقوفات را بر عهده داشته باشد، در این حالت نیز معاملات ناظر بر اعیان موقوفات می بایست به اطلاع اداره اوقاف رسیده و با مجوز آنها صورت پذیرد. در این راستا ماده 10 قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه [4] مقرر داشته ثبت معاملات راجع به عین یا منافع موقوفات، بنیاد ها و موسسات خیریه مذکور در ماده 9 در دفاتر اسناد رسمی موکول به موافقت سازمان حج و اوقاف و امور خیریه است دفاتر اسناد رسمی مکلف رونوشت مصدق وقف نامه ها و اسناد راجع به وقف را ظرف 10 روز پس از ثبت به اداره اوقاف مربوطه ارسال دارند و این حاکی از لزوم موافقت اداره اوقاف نسبت به هر معامله ای راجع به اموال موقوفه در دفاتر اسناد رسمی می باشد.

5- از دست دادن ملک با انقضای مدت اجاره 99 ساله، بدین مفهوم که برخی تصور می کنند با اتمام مدت اجاره عرصه، اداره اوقاف یا سازمان متولی ملک را از خریدار پس گرفته یا برای او مزاحمتی ایجاد می کند و یا اینکه ممکن است بنابر صلاحدید متولی یا سازمان اوقاف، پس از انقضای مدت اجاره اعیان موقوفات، اعیان مذکور مجدداً اجاره داده نشوند و یا شخصی جز مالک پیشین اعیان اجاره داده شوند.

6- گزاف بودن مبلغ اجاره، بدین تعبیر که یکی دیگر از باور های غلطی که منجر به کاهش تمایل عامه مردم نسبت به معاملات اعیانی موقوفات شده است، گزاف دانستن مبلغ اجاره موقوفات می باشد؛ ولی ماده 2 آیین نامه اجرایی لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه [5] ، موضوع ما نحن فیه را تعیین تکلیف نموده و روشن است که اجاره بهای



مذکور به هیچ عنوان مبلغ سنگینی نیست. پس از ذکر دلایل کاهش اقبال عمومی نسبت به معاملات اعیانی موقوفات، راهکار های حقوقی ذیل در جهت مرتفع نمودن دلایل و دغدغه های فوق الذکر مفروض می باشد:

اولا- آگاهی بخشی راجع به وقف و ترویج گفتمان وقف، بدین توضیح که یکی از اصلی ترین وظایف و کارکرد های رسانه، تلاش برای آگاهی بخشی در مسائل مختلف سیاسی، اجتماعی و فرهنگی، دینی و حقوقی است چراکه رسانه ها می بایست با برجسته کردن ارزش های اخلاقی، فرهنگی و دینی و با تبیین آثار اعمال حقوقی مردم در روشنگری و افزایش ادراک افراد جامعه ایفای نقش کنند؛ حال از آنجایی که وقف به عنوان سنتی حسنه هم در تعالیم دینی ما مورد تاکید بوده و هم در قانون مورد توجه واقع شده است و آثار ارزشمندی چون مقابله با فقر، مبارزه با تخاصم، استمرار حیات طیبه، توسعه اقتصادی، کمک به ایام و نیازمندان، نشر فرهنگ اسلامی و ... دارد، اهمیت آگاهی بخشی در این خصوص بیش از پیش هویدا می گردد؛ به همین جهت شایسته است که سازمان اوقاف و امور خیریه در همکاری با سازمان صدا و سیما به عنوان رسانه ملی و در همکاری با مطبوعات به عنوان یکی از مراجع پر توان اطلاع رسانی نسبت به آگاهی بخشی در خصوص وقف مبادرت ورزد؛ مستند قانونی موارد عنوان شده نیز اصل یکصد و هفتاد و پنجم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران ماده 9 اساسنامه سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران [6] و مواد 1 و 2 قانون مطبوعات مصوب 1364 [7] می باشد که صدا و سیما و مطبوعات را نسبت به آگاهی بخشی در خصوص وقف مکلف می نماید.

ثانیا- فروش موقوفات به مالکین اعیان با استفاده از مکانیزم تبدیل موقوفات به احسن، بدین تعبیر که می توان با تمسک به مکانیزم تبدیل موقوفات به احسن، موقوفاتی که دارای مالکین متفاوت عرصه و اعیان هستند و نیز موقوفاتی را که دارای سند اوقافی هستند به فروش رساند و وجوه حاصله را در راستای اهداف وقف پایه نمود و منافع آن را در اختیار موقوف علیهم قرار داد؛ چراکه با وجود آنکه اصل اولیه در وقف، عدم جواز خرید و فروش و تبدیل موقوفات است ولیکن در شرایط خاص می توان با بهره جویی از راهکار تبدیل به احسن، موقوفات را به فروش رساند و وجوه حاصل از فروش این اموال طبق ماده 90 قانون مدنی، در مقاصد "اقترب به غرض واقف" صرف نمود، حال از آنجایی که موارد جواز فروش موقوفات محصور بوده اند می توان فروش مال موقوفه بنابر مصلحت ولی فقیه را مبنای فروش موقوفات در مکانیزم تبدیل به احسن در نظر گرفت، به لحاظ قانونی نیز در ماده 8 اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و و تیره اش و مواد 43، 44 و 45 آیین نامه اجرایی قانون مذکور [8]، امکان تبدیل به احسن نمودن موقوفات با بیع آنها و کم و کیف بهره برداری از وجوه حاصله مورد توجه بوده است.

ثالثا - محترم شمردن حقوق مکتسبه و شناسایی حق اولویت برای مالکین اعیان موقوفات نسبت به اعیان مذکور، بدین شرح که شایسته است که حقوق مکتسبه مالکین اعیان موقوفات محترم شمرده شده و حق اولویت آنان نسبت به مالکیت مجدد اعیان مذکور به رسمیت شناسایی گردد؛ لذا برخورداری از امتیاز حق احداث اعیان و تملک آن در زمین اجاره ای متعلق به غیر، برخورداری از حق اعمال حقوق مالکانه از جمله نقل و انتقال حقوق متعلقه به غیر به ویژه اینکه اخذ بها و مابه ازای آن معادل بهای واقعی عرصه و هزینه های صرف شده در آن است، برخورداری از حق اولویت در ایجار و اولویت داشتن مالک اعیان موقوفات برای تمدید اجاره نسبت به سایر متقاضیان، از حقوق مسلم مالکین اعیان موقوفات می باشد.



نتیجه‌گیری

چنان که پیش تر شد علل و دلایل گوناگونی در کاهش تمایل و اقبال عمومی نسبت به معاملات اعیانی موقوفات نقش داشته اند، دلایل مذکور عبارتند از:

- 1- باور غلط مردم نسبت به حرمت و عدم جواز معاملات اعیانی موقوفات
- 2- تفاوت میان مالکیت بر اموال اوقافی و اموال عادی
- 3- تفاوت میان سند اوقافی با سند مالکیت
- 4- تشریفات مضاعف معاملات اعیانی موقوفات
- 5- از دست دادن ملک با انقضای مدت اجاره 99 ساله
- 6- گزاف بودن مبلغ اجاره

حال برای مرتفع نمودن این دلایل راهکار های حقوقی ذیل، پیشنهاد میگردد؛

1- آگاهی بخشی راجع به وقف و ترویج گفتمان وقف، که در برطرف نمودن باور های غلط مردم نسبت به موقوفات از قبیل باور به حرمت و عدم جواز معاملات اعیانی موقوفات و گزاف دانستن اجاره بهای موقوفات موثر است بدین توضیح که: بعضی از دلایل کاهش تمایل و اقبال عمومی نسبت به معاملات اعیانی موقوفات، بر خلاف واقع بوده و محلی از اعراب ندارند، به طور مثال باور های غلطی چون باور مردم نسبت به حرمت و عدم جواز معاملات اعیانی موقوفات و غصبی دانستن اموال موقوفی سبب شده بوده که برخی از مردم قائل بر بطلان نماز و روزه های متصرفان اموال موقوفی باشند و یا تصور غلط گزاف دانستن اجاره بهای موقوفات که منجر به حذر نمودن مردم از معاملات اعیانی موقوفات شده بود، نقش بسزایی در عدم تمایل مردم نسبت معاملات اعیانی موقوفات داشت ولیکن یافته های این پایان نامه حاکی از آن بود که نه تنها در صورت وجود شرایط پیش تر بیان شده، امکان فروش موقوفات فراهم است؛ بلکه در صورتی که مالکیت عرصه و اعیان نیز از یکدیگر تفکیک شده باشند؛ شخصی که مالک اعیان موقوفات می باشد می تواند از حق انتقال به غیر که یکی از آثار حق مالکیت می باشد برخوردار گشته و حق مذکور را اعمال نماید و این امر نه به لحاظ قانونی و نه به لحاظ فقهی دارای مانعی نیست چراکه منشا ورود ضرری به مالکیت عرصه موقوفات که متعلق به اداره اوقاف می باشد نبوده و تنها شرط نقل و انتقال اعیان موقوفات آن است که می بایست کم و کیف آن به اطلاع اداره اوقاف و متولی برسد و مبلغی نیز تحت عنوان پذیره به مراجع مذکور پرداخت گردد که البته این مورد به موجب آرای شماره های 2161 و 2162 مورخ 21/12/1397 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ابطال شده و در حال حاضر اخذ پذیره توسط اداره اوقاف غیر قانونی میباشد و اداره اوقاف میبایست فقط اقدام به انعقاد قرارداد اجاره با شخص خریدار جدید بنماید. پس در نتیجه انجام جمیع معاملات ناقل مالکیت عین یا منفعت اعیان موقوفات از قبیل بیع و اجاره و ... با مانعی از منظر فقهی روبرو نیست. علاوه بر این، گزاف پنداشتن مبلغ اجاره بها موقوفات نیز از واقعیت بسیار دور بوده چراکه مبلغ مذکور، مبلغ ناچیزی است که فشار سنگینی را بر مالکین اعیان موقوفات تحمیل نمی کند و در جهات اهداف موقوفات صرف می گردد. بنابراین آگاهی بخشی به مردم و اصلاح باور های غلط عموم نسبت به نهاد وقف در راستای افزایش اقبال عمومی به معاملات اعیانی موقوفات از اهمیت ویژه ای برخوردار است؛ این وظیفه خطیر با استناد به ماده 9 اساسنامه سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و مواد 1 و 2 قانون مطبوعات مصوب 1364، بر عهده صدا و سیما و مطبوعات بوده و شایسته است که اداره اوقاف و امور خیریه در تعامل با این دو نهاد، نسبت به آگاه نمودن مردم راجع به موقوفات مبادرت ورزند.



2- فروش موقوفات به مالکین اعیان با استفاده از مکانیزم تبدیل موقوفات به احسن، که منجر به انتفاء دو دغدغه تفاوت میان مالکیت بر اموال اوقافی و اموال عادی و تفاوت میان سند اوقافی با سند مالکیت می گردد، بدین شرح که: می توان با تمسک به مکانیزم تبدیل موقوفات به احسن، موقوفاتی که دارای مالکین متفاوت عرصه و اعیان هستند و نیز موقوفاتی را که دارای سند اوقافی هستند به فروش رساند و وجوه حاصله را در راستای اهداف وقف پایه صرف نمود و منافع آن را در اختیار موقوف علیهم قرار داد؛ بدین توضیح که با وجود آنکه اصل اولیه در وقف، عدم جواز خرید و فروش و تبدیل موقوفات است ولیکن در شرایط خاص می توان با بهره جویی از راهکار تبدیل به احسن، موقوفات را به فروش رساند و وجوه حاصل از فروش این اموال طبق ماده 90 قانون مدنی، در مقاصد "اقترب به غرض واقف" صرف نمود، حال از آنجایی که موارد جواز فروش موقوفات محصور بوده اند می توان فروش مال موقوفه بنابر مصلحت ولی فقیه را مبنای فروش موقوفات در مکانیزم تبدیل به احسن در نظر گرفت، در این راستا ولی فقیه می تواند در چارچوب مقررات و بنابر ضرورت اجازه فروش مال وقفی را بدهد. در این شرایط اجازه رییس سازمان اوقاف به عنوان نماینده ولی فقیه برای فروش لازم است.

3- محترم شمردن حقوق مکتسبه و شناسایی حق اولویت برای مالکین اعیان موقوفات نسبت به اعیان مذکور، که در رفع نگرانی راجع به از دست دادن ملک با انقضای مدت اجاره 99 ساله موثر است، بدین بیان که در شرایط فعلی ممکن است که پس از انقضا مدت اجاره اعیان موقوفات، بنابر صلاحدید اداره اوقاف و متولی، مالکیت اعیان مذکور به شخصی به جز مالک پیشین منتقل گردد، در این راستا شایسته است که حقوق مکتسبه مالکین اعیان موقوفات محترم شمرده شده و حق اولویت آنان نسبت به مالکیت مجدد اعیان مذکور به رسمیت شناسایی گردد؛ بدین توضیح که در این رابطه حقوقی، مستاجر عرصه وقفی قبول می کند که با پرداخت مبلغی (که با قیمت روز زمین تناسب دارد)، برای همیشه (اجاره طویل المدت و قابل تمدید) و با پرداخت اجاره بهای ناچیزی، اذن احداث و تملک اعیان را در عرصه استیجاری بدست آورد. و در صورتیکه بدون تخلف مستاجر موجد از تمدید عقد اجاره خودداری کند، بهای روز مستحقات را به وی پرداخت کند.

بی شک رابطه مذکور عقد اجاره و مبلغ پرداختی مستاجر عنوان حق پذیره یا اهدایی شرط فرعی معوض است که عوض آن به شرح بالا، اذن احداث و تملک اعیانی در عرصه وقفی با رعایت دیگر تائیدات طرفین در ضمن عقد اجاره می باشد. و خواهیم دید سوای وجود قوانین خاص، به ویژه در باره آستان قدس رضوی، این طریق، ریشه در عرف مستمر و معمول به محل دارد و متفق الیه همه مراجع رسمی و غیررسمی است.

در رابطه اجاری مورد نظر همین شرط عوض فرعی، عقد ایجاد شده را از اجاره متعارف که مقید به زمان بوده و پس از انقضاء مدت تداوم تصرفات مستاجر را غاصبانه می نمایاند، دور می کند. و این نوع اجاره، فی الواقع تاسیسی جدید محسوب می شود که مستاجرا پرداخت اجاره بهای ناچیز حق عینی یافته، که ما از آن تحت عنوان "حق اولویت در ایجار و اذن احداث و تملک اعیان" یاد می کنیم. زیرا بر اساس مراعات حاصله و عرف مسلم حاکم بر این قبیل معاملات، مستاجر در عرصه استیجاری حقوق و امتیازات ثابت زیر را پیدا می کند:

الف - برخورداری از امتیاز حق احداث اعیان و تملک آن در زمین اجاره ای متعلق به غیر.

ب - برخورداری از حق اعمال حقوق مالکانه از جمله نقل و انتقال حقوق متعلقه به غیر به ویژه اینکه اخذ بها و مابه ازای آن معادل بهای واقعی عرصه و هزینه های صرف شده در آن است.



ج - برخورداری از حق اولویت در ایجار که دقیقاً مشابه حق سرقفلی دکانین تجاری است زیرا درست است که مستاجر دکان استیجاری و زمین وقفی، مالک عین دکان و رقبه نیستند، اما چون وجه پرداختی اولیه آنان نزدیک به قیمت واقعی دکان و زمین است، در خارج، و در عرف عام مردم، حکم مالک را دارند و عرفاً به همین سمت شناخته می شود. از این حیث حقوق چنین مستاجرینی با فرض بقای عین ایجاد شده و دوام خواهد داشت یعنی با انقضای مدت اجاره امتیازات مذکور سلب نشده و به نوعی رابطه استیجاری دوام دارد و قطع نمی شود و هر یک از طرفین می توانند الزام دیگری را به تنظیم سند اجاره مطالبه کنند.

لذا اینکه برخی محاکم دادگستری، به صرف انقضاء مدت اجاره، حقوق استیجاری مستاجر را نادید گرفته و اعمال حقوق مالکانه از جمله حق تعقیب و طرح دعای علیه اشخاص را منوط به تمدید عقد اجاره عرصه می دانند، خطای فاحش قضایی محسوب می شود که با عمومات پیش گفته و نیز آنچه در پی خواهد آمد تغایر و تنافی دارد.

د - برخلاف استنباطات معمول رویه قضایی و کارشناسی های شده در پرونده های محاکماتی، موضوع مطالبه این حقوق استیجاری با کمی اختلاف فاحش (رعایت حقوق خفیف تر موقوفه در عین رقبه) معادل قیمت روز عرصه می باشد و قیمت اعیانی علی حده بایستی احتساب شود.

ه - حتی که اگر مستاجر در عرصه موقوفه بنایی احداث یا اشجاری غرس ننماید، ترک فعل مزبور فی النفسه حقوق استیجاری و مکتسب وی را از میان نبرده و حقوق اکتسابی استیجاری وی به شرح شمرده شده در بالا همچنان برقرار و قابل مطالبه است. [9]

و - حق اولویت مالکین اعیان موقوفات نسبت به مالکیت مجدد اعیان مذکور.

نهایتاً باید بیان نمود که با ارائه راهکار هایی از قبیل آگاهی بخشی راجع به وقف و ترویج گفتمان وقف، فروش موقوفات به مالکین اعیان با استفاده از مکانیزم تبدیل موقوفات به احسن و محترم شمردن حقوق مکتسبه و شناسایی حق اولویت برای مالکین اعیان موقوفات نسبت به اعیان مذکور می توان در صدد مرتفع نمودن دلایل کاهش اقبال عمومی نسبت به معاملات اعیانی موقوفات گام برداشت و دلایلی و دغدغه هایی چون باور غلط مردم نسبت به حرمت و عدم جواز معاملات اعیانی موقوفات، تفاوت میان مالکیت بر اموال اوقافی و اموال عادی، تفاوت میان سند اوقافی با سند مالکیت، از دست دادن ملک با انقضای مدت اجاره 99 ساله و گزاف بودن مبلغ اجاره را از میان برداشت ولیکن در خصوص تشریفات مضاعف معاملات اعیانی موقوفات راهکار حقوقی خاصی موجود نبوده و این تشریفات اضافه مبتنی بر تفاوت های ذاتی امواله موقوفه با اموال عادی می باشد.



قدردانی

سپاس بی کران پروردگار یکتا را که هستی مان بخشید و به طریق علم و دانش رهنمونمان شد و به همنشینی رهروان علم و دانش مفتخرمان نمود و خوشه چینی از علم و معرفت را روزیمان ساخت.

مراجع

1. قانون مدنی مصوب مصوب 6 بهمن و 27 و 21 اسفند 1313 و 17 و 19 و 20 فروردین ماه 1314 شمسی.
2. قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب 1363.
3. آرای شماره های 2161 و 2162 مورخ 21/12/1397 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.
4. قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب 1363..
5. آیین نامه اجرایی لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه مصوب 1358.
6. اساسنامه سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران مصوب 1362.
7. قانون مطبوعات مصوب 1364.
8. آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب 1365.
9. حسنی، محمد مهدی، (1396)، بررسی یک حق عینی؛ حق اولویت در ایجار و اذن احداث و تملک اعیان در زمین های وقفی. وکیل مدافع، 3(10)، 69-79.