

از آیین نامه اجرایی تبصره ماده ۱ لایحه قانونی تجدید قرارداد اجاره املاک و اموال موقوفه  
و تجدید انتخاب متولیان وامناء و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد

مصوب ۱۳۵۸/۲/۱۷ هیأت وزیران

ماده ۱- سازمان اوقاف مکلف است ضوابط و شرایط لازم و ضروری برای **تنظیم اجاره نامه** مستأجران و متصرفان املاک و اموال اوقافی را طی دستورالعملی به کلیه ادارات و مراکز اوقافی استانها ابلاغ و سریعاً نسبت به تجدید اجاره انعقاد قرارداد جدید اقدام نماید.

«با توجه به ماده یک لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و امناء و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد مصوب ۵۸/۲/۲۵ که به موجب آن کلیه اجاره نامه های رسمی و عادی منعقد شده بین اوقاف و مستأجرین در موقوفات عامه نظیر املاک مزروعی و باغات و اراضی و مستغلات و مستحدثات شهری و روستایی فسخ شده و ترتیب تنظیم اجاره نامه و میزان اجاره بهای عادلانه روز به کیفیت مقرر در آیین نامه اجرایی مربوط موکول گردیده و عنایت به این که هدف مقنن وضع قواعد و مقررات خاص درباره موقوفات استیجاری بوده است، مصوبات مورد اعتراض مغایر قانون شناخته نمی شود و چون بخشنامه شماره ۷۷۷ مورخ ۶۷/۱۱/۳۰ حسب نظریه مورخ ۱۳۷۲/۱۰/۲۲ فقهای محترم شورای نگهبان مخالف موازین احکام شرع شناخته نشده تقاضای ابطال آنها مردود است.» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، کلاس پرونده: ۷۱/۱۹۷، شماره دادنامه: ۱۹۲/۷۲، مورخ: ۹ بهمن ۱۳۷۲).

ماده ۲- **اجاره بهای** عادلانه املاک مورد اجاره و متصرفی موقوفه به شرح زیر تعیین می شود:

۱- املاک و **مستغلات** مشمول **قانون مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶** بر اساس اجاره بهای قبلی و احتساب درصد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی است که همه ساله از طرف بانک مرکزی ایران منتشر می گردد.

۲- در محلهایی که قانون مؤجر و مستأجر اجرا نشده و یا **درصد شاخص از طرف بانک مرکزی** تعیین و اعلام نگردیده اجاره عادلانه عبارت است از ۸ درصد ارزش معاملاتی عرصه و ده درصد ارزش معاملاتی اعیانی که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و تصویب شده یا می شود.

تبصره ۱- تخفیف‌هایی که از نظر مشاع و یا در قید اجاره بودن در فهرست ارزش معاملاتی در نظر گرفته شده است در محاسبه ارزش **عرصه یا عیان** مستغل منظور نخواهد شد.

تبصره ۲- در مورد آپارتمانها اجاره‌بهای قسمت‌های اشتراکی نیز با توجه به مقررات **قانون تملک آپارتمان** نسبت به حصه آپارتمان مورد اجاره محاسبه و منظور خواهد شد.

- تجدید قرارداد و اجاره املاک موقوفه نسبت به املاک و مستغلات مشمول قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ براساس اجاره‌بهای قبلی و احتساب درصد شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی است که همه ساله از طرف بانک مرکزی ایران منتشر می‌گردد و این قست نص خاصی است که بر قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ مخصص و دادگاه را از ارجاع به کارشناسی و تبعیت از نظر کارشناس برای تعیین اجاره‌بها در موقوفات معاف می‌دارد. بنابراین بندهای ۱ و ۲ و تبصره‌های سه گانه ماده دو از آیین‌نامه مذکور که به موجب تبصره ذیل ماده یک لایحه قانونی در اختیار هیأت وزیران بوده از احکام کلیه اجارات غیر موقوفه استثناء و منحصرأ دربارہ موقوفات لازم‌الرعایه بوده و فرم‌های تنظیمی که از طرف سازمان کل اوقاف که به موجب بخشنامه شماره ۷۷۷۷ - ۶۷/۱۱/۳۰ به امضای نماینده حضرت امام و سرپرست سازمان حج و اوقاف و امور خیریه در سطح کشور برای اقدام فرستاده شده از اعتبار قانونی برخوردار است.

ماده ۴- کلیه ضوابط و شرایط مندرج در اسناد و قراردادهای اجاره که به شرح ماده یک این آیین‌نامه از طرف سازمان اوقاف تعیین و اعلام می‌شود از طرف مستأجران لازم‌الاجرا و **غیر قابل اعتراض** خواهد بود و مستأجران ملتزم و مکلف به اجرای کامل آن می‌باشند.

ماده ۵- این آیین‌نامه از تاریخ تصویب لازم‌الاجرا و کلیه مقررات مغایر با آن لغو می‌گردد و هر گونه تغییر یا تجدید نظر در آن به پیشنهاد **وزیر اطلاعات و تبلیغات** و سرپرست سازمان اوقاف و تصویب هیأت وزیران امکان‌پذیر می‌باشد.

(۱) به موجب مصوبه شماره ۴۶۲/د ش شورای عالی اداری مورخ ۱۳۷۰/۸/۱۵ و در راستای اجرای اوامر مقام معظم رهبری در خصوص کیفیت اداره‌ی امور حج و زیارت، نام سازمان حج و اوقاف و امور خیریه به «سازمان اوقاف و امور خیریه» تغییر یافته و کلیه‌ی امور مربوط به حج و زیارت از سازمان مزبور منتزع و به سازمان حج و زیارت که سازمانی مستقل زیر نظر وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می‌باشد واگذار شده است.

۲) در صورتی که مستأجر طبق مفاد قرار داد در مورد اجاره احداث بنا نموده و تخلفی نیز از شرایط مندرج در قرارداد نکرده باشد پذیرش دعوی خلع ید یا تخلیه توجیه قانونی ندارد. (نظریه ۷/۶۲۰۹ - ۱۳۷۷/۹/۹ اداره حقوقی قوه قضاییه)

۳) با حدوث تخلفات مستأجر و انقضای مدت اجاره تخلیه ملک از طرف اوقاف قابل پذیرش است. ولی اداره اوقاف حقی نسبت به مطالبه سرقفلی ناشی از تخلف مستأجر کل ندارد زیرا حق کسب و پیشه مقرر در قانون روابط موجر و مستأجر از آن مستأجر است نه موجر. (نظریه ۷/۲۲۳۹ - ۱۳۷۸/۴/۱۶ اداره ی حقوقی قوه ی قضاییه)

۴) پس از تصرف اعیانی به وسیله مالک یا مالکین، نامبردگان موظف هستند حقوق شرعی و قانونی اوقاف را رعایت نمایند و با اوقاف قرارداد اجاره منعقد نمایند (اجاره عرصه) و اگر در اجرای قانون حقوقی از اوقاف به وسیله مالک و یا مالکین اعیانی تضییع شده باشد و اوقاف و متصرفی اعیانی قادر به حل آن نباشند اوقاف موضوع را در دادگاه مطرح و احقاق حق می نمایند. یعنی مالک اعیانی موظف به حفظ حقوق اوقاف می باشد و در صورت تخلف، یا باید اعیانی را به اوقاف که مالک عرصه است بفروشد (به قیمت روز) و در صورت استنکاف مالک اعیانی اوقاف براساس ضوابط قلع و قمع بنا را بنماید. (نظریه ۷/۴۳۲۸ - ۱۳۷۹/۶/۱۶ اداره ی حقوقی قوه قضاییه)

۵) مراد از وزیر تبلیغات در حال حاضر وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی است.