

آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات ، آب و اراضی موقوفه

مصوب ۱۳۷۴/۲/۳ هیأت وزیران

ماده ۱ - تعاریف و اصطلاحات:

- ۱- مصلحت وقف: تأمین نظر واقف و منافع موقوف علیهم با رعایت غبطه موقوفه.
- ۲- متصرف: حسب مورد زارعان صاحب نسق یا قایم مقام قانونی آنان، مالکان اعیان و اشخاصی که به گونه‌ای عرصه و یا عرصه و اعیان موقوفه تبدیل یا فروخته شده را در ید و اختیار دارند.
- ۳- حقوق مکتسب متصرف: هر نوع حقی که برای متصرف تحت شرایط قانونی معینی حاصل شده باشد، از قبیل مالکیت اعیان، تحجیر، حقوق کسب و پیشه، حق نسق زارعانه، حفر چاه، غرس اشجار و مانند آن.
- ۴- مجوز شرعی: مجوزی که براساس ضوابط شرع مقدس اسلام در مورد تبدیل یا فروش اموال موقوفه توسط مجتهد جامع‌الشرایط صادر شده باشد.
- ۵- زارع صاحب نسق: کسی است که مالک زمین نیست و با دارا بودن یک یا چند عامل زراعتی شخصاً یا با کمک خانواده خود در اراضی موقوفه زراعت می‌نماید و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنسی به عنوان اجاره‌بها به موقوفه می‌دهد و نسق مورد زراعت وی مشمول قوانین اصلاحات ارضی بوده است.
- ۶- زراعت: تولید محصول به وسیله عملیات زراعتی یا باغداری.
- ۷- مرتع: زمینی است اعم از کوه و دامنه یا زمینی مسطح که در آن نباتات علوفه‌ای به طور طبیعی رویده و در هر هکتار آن حداقل تعلیف سه رأس گوسفند یا معادل آن از انواع دامهای دیگر، در یک فصل چرا امکانپذیر باشد.

۸- بیشه یا قلمستان: زمینی است که در آن درختان غیر مثمر به وسیله اشخاص غرس شده و تعداد درخت در هر هکتار آن از هزار اصله تجاوز نماید.

۹- باغ: زمینی است که در آن درختان مثمر یا مو به وسیله اشخاص غرس شده و عرفاً باغ شناخته شود.

(۱) با حدوث تخلفات مستأجر و انقضای مدت اجاره، تخلیه ی ملک از طرف اداره اوقاف قابل پذیرش است. ولی اداره اوقاف حقی نسبت به مطالبه ی 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 مشورتی ۷/۲۲۳۹-۱۳۷۸/۴/۱۶)

(۲) در صورتی که مستأجر طبق مفاد قرارداد 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 مشورتی ۷/۶۲۰۹-۱۳۷۷/۹/۹)

(۳) «الف- به موجب نظریه شماره ۸۲/۳۰/۳۵۰۱ مورخ ۸۲/۴/۱۴ فقهای محترم شورای نگهبان بند (۴) ماده (۱) آیین نامه اجرائی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۷۴/۲/۳ هیأت وزیران مغایر با موازین شرع شناخته نشد. ب- نظر به اینکه حسب قواعد فقهی و قانون مدنی تحقق وقف موکول به حبس عین و تسبیل منفعت و تأیید عین موقوفه است که تنها در صورت سلب منفعت یا بیم سفک دماء بین موقوف علیهم بیع وقف جایز خواهد بود. احراز شرایط بیع وقف منوط به جواز شرعی است و به موجب ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه از تاریخ تصویب قانون مذکور کلیه موقوفاتی که بدون مجوز شرعی به فروش رسیده یا به صورتی به ملکیت درآمده باشد به وقفیت خود برمی گردد و اسناد مالکیت صادر شده باطل و از درجه اعتبار ساقط می شود. لذا از آنجاییکه تشخیص تحقق شرایط فروش وقف منوط به نظر فردی آگاه به مسائل شرعی و آشنا به ضوابط مربوطه می باشد که حسب مورد وجود مجوز را احراز نماید، بنابراین بند ۴ ماده ۱ آیین نامه اجرائی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه که بر اساس صدور مجوز شرعی توسط مجتهد جامع الشرایط تنظیم شده خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص نگردید.» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ ۴ بهمن ۱۳۸۳، کلاسه پرونده: ۸۱/۳۴۴، شماره دادنامه: ۵۵۶/۸۳)

ماده ۲- (اصلاحی ۱۳۸۱/۱۲/۲۸) ادارات اوقاف و امور خیریه و متولیان موقوفات مکلفند با توجه به سوابق ثبتی، موقوفات عامه‌ای را که به فروش رسیده یا به صورتی به ملکیت اشخاص درآمده است، صورت برداری و همراه با مستندات و دلایل به سازمان اوقاف و امور خیریه ارسال نمایند. سازمان اوقاف ضمن مطلع نمودن متصرف یا متصرفین این موقوفات و یا اشخاص ذی نفع دیگر، موضوع را به کمیسیونی مرکب از سه نفر فقیه صاحب نظر که با انتخاب و زیر نظر نماینده ولی فقیه در سازمان یادشده تشکیل می شود ارجاع می کند، کمیسیون مذکور نظر خود را در مورد جواز شرعی فروش یا تبدیل رقبات، با توجه به اسناد و مدارک ارایه شده اداره اوقاف و متولی ذی ربط و همچنین اشخاص ذی نفع در موقوفه اعلام می نماید. در صورتی که تبدیل و فروش رقبه موقوفه به نظر کمیسیون با مجوز شرعی انجام شده باشد معامله تأیید می شود و در غیر این صورت نظر نماینده ولی فقیه و سرپرست سازمان اوقاف و امور خیریه دایر بر بطلان سند فروش یا تبدیل موقوفه همزمان به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و متصرف یا متصرفین و یا اشخاص ذی نفع در موقوفه ابلاغ می شود. ادارات ثبت بر اساس این تصمیم نسبت به بطلان سند در سوابق ثبتی و دفاتر مربوط ثبت و صدور سند جدید به نام موقوفه اقدام خواهند نمود.

(۱) توجه به چند نکته در در ماده ۲ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات موقوفه، ضروری است:

اولاً، ادارات اوقاف مکلفند با توجه به سوابق ثبتی موقوفات عامه‌ای که به فروش رفته صورت برداری کنند.

ثانیاً، مستندات به دست آمده را با دلایل به سازمان متبوع ارسال دارند.

ثالثاً، سازمان اوقاف موضوع را به کمیسیونی مرکب از فقهای صاحب نظر که تحت نظر نماینده ولی فقیه تشکیل می شود ارجاع دهد.

رابعاً، کمیسیون اگر تشخیص داد که تبدیل و فروش با مجوز شرعی انجام شده معامله را تأیید کند تا از شمول اسناد ابطال شده شرعی و قانونی خارج گردد.

خامساً، در غیر این صورت برای بطلان سند اقدام شود زیرا نظر فقهاء و قانون مصوبه قطعاً اسناد فروش بدون مجوز شرعی را باطل اعلام نموده است.

سادساً به جهت رعایت حال و عدم تضرر متصرفین و صاحبان غیرشرعی موقوفات که به حکم قانون اسناد آنها باطل گردیده تبصره ۳ ماده واحده آنها را برای دریافت خسارت وارده راهنمایی کرده که به فروشنده مراجعه کند. متأسفانه شاکی بدون اعتناء به این همه دقایق و بررسی می خواهد دادگاهی را مجسم سازد که گویا در صدد سلب مالکیت اشخاص برآمده‌اند.

(۲) موضوع ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات و آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴/۴/۳ هیأت وزیران در جلسه فقهاء محترم شورای نگهبان مطرح شد که مغایر با موازین شرع شناخته نگردید.

(۳) «نظر به این که مفاد ماده مذکور با عنایت به ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه و تبصره‌های آن در مقام تبیین حکم قانونگذار به تصویب رسیده و متضمن وضع قاعده آمره مستقلی نیست، بنابراین ماده ۲ آیین‌نامه فوق‌الذکر مغایر قانون و خارج از حدود اختیار قوه مجریه در وضع نظامات دولتی نمی‌باشد.» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ ۲۱ اسفند ۱۳۷۹، کلاسه پرونده: ۷۹/۱۰۷، شماره دادنامه: ۳۹۶/۷۹)

(۴) چنانچه در خصوص رقبه ای که به عنوان ملک ثبت شده و سابقه فروش وقفی نداشته ادعای وقفیت گردد، موضوع از شمول قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه و نیز صلاحیت کمیسیون ماده (۲) فصل دوم آیین‌نامه ی موصوف خارج و رسیدگی به دعوی وقفیت در صلاحیت دادگاه حقوقی خواهد بود. (برای مطالعه بیشتر رک: رأی وحدت رویه ۵۰۸-۱۳۶۷/۳/۴)

(۵) از تاریخ تصویب قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه، کلیه ی موقوفات عام که بدون مجوز شرعی به فروش رسیده یا به صورتی به ملکیت درآمده باشد به وقفیت خود بر می‌گردد.

(۶) «نظر به اینکه کمیسیون بند (ب) ماده (۲) آیین‌نامه قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه صرفاً به منظور تشخیص مصادیق مورد نظر قانونگذار تشکیل و جنبه کارشناسی دارد، و حسب قسمت اخیر بند مزبور، تعیین تکلیف قطعی نسبت به موضوع با دادگاه مدنی خاص می‌باشد و ماده ۱۰ آیین‌نامه نیز در مقام تبیین حکم کلی ماده واحده است، علیهذا به اتفاق آراء موارد فوق، مخالف و مغایر با قانون، تشخیص نگردید.» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ: ۲۳ فروردین ۱۳۶۹، کلاسه پرونده: ۱۳۶۶/۸۸)

۷) «الف- به شرح لایحه جوابیه شماره ۱۸۹۵۵ مورخ ۱۳۸۴/۵/۲۹ معاون دفتر امور حقوقی دولت، ماده ۲، بند (ب) ماده ۵ و همچنین تبصره ۵ ماده ۷ تصویب نامه مورد اعتراض به شرح تصویب نامه‌های شماره ۶۷۴۴۷/ت/۲۸۳۰۲ هـ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۲۸ و ۶۹۶۲۶/ت/۳۰۲۶۸ هـ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۳ هیأت وزیران اصلاح شده و با این کیفیت موضوع اعتراض منتفی گردیده است. بنابراین موردی برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم در این خصوص وجود ندارد...» (رای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ: ۲۱ اسفند ۱۳۸۴، کلاس پرونده ۸۰/۴۷۰، ۸۳/۶۳۵ و ۷۵۱، ۸۴/۵۱ شماره دادنامه: ۸۴/۴۳ الی ۸۴۶)

ماده ۳- (اصلاحی ۱۳۸۰/۸/۲) پس از ابطال انتقالات بعد از وقف، اداره اوقاف و امور خیریه یا متولی با رعایت تبصره (۴) ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه، متصرف را برای تنظیم سند اجاره دعوت می‌نماید و در صورتی که متصرف ظرف سی (۳۰) روز از تاریخ رؤیت نامه اوقاف برای تنظیم سند اجاره مراجعه ننماید به شرح زیر اقدام خواهند نمود:

۱- از متصرف قبلی با رعایت حقوق مکتسب او خلع ید شده و موقوفه با در نظر گرفتن صرفه و صلاح وقف به داوطلبان دیگر اجاره داده خواهد شد.

۲- در صورتی که در مورد میزان حقوق مکتسب قبلی بین او و اداره اوقاف و امور خیریه یا متولی اختلافی به وجود آید از طریق مراجع قضایی تعیین تکلیف خواهد شد. دادگاهها این گونه موارد را خارج از نوبت رسیدگی و به صدور حکم مبادرت می‌نمایند.

تبصره - (الحاقی ۱۳۸۰/۸/۲) در مواردی که در اجرای این قانون از زارعان صاحب نسق خلع ید می‌گردد در صورت تقاضای زارعان، وزارت جهاد کشاورزی مکلف است از اراضی مستعد کشاورزی موجود در منطقه و در صورت نبودن اراضی قابل واگذاری در منطقه، از اراضی سایر مناطق، با رعایت قوانین و مقررات جاری نسبت به واگذاری اراضی به آنان با رعایت اولویت اقدام نمایند.

(۱) نظر به این که ماده ۳ "آیین‌نامه اجرائی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب

۱۳۷۴/۲/۳" در راستای تبصره ۶ و با رعایت تبصره ۴ "ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۵ تصویب شده است و متضمن حکمی فراتر از قانون مذکور نیست، بنابراین مخالفتی با قانون ندارد و موجبی برای ابطال آن به نظر نمی‌رسد. (رک: رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، کلاسه پرونده: ۵۵۷/۸۸، شماره دادنامه: ۲۴۳، مورخ: ۱۳۹۰/۰۶/۰۷).

(۲) «با توجه به ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مبتنی بر ابطال اسناد مالکیت کلیه موقوفات عام که بدون مجوز شرعی به فروش رسیده است و تثبیت وقفیت آنها و عنایت به حکم مندرج در تبصره‌های یک و سه ماده واحده مزبور مشعر بر تجویز واگذاری موقوفه به‌عنوان اجاره و لزوم مراعات حقوق مکتسب قانونی اشخاص و تأیید استحقاق اشخاص به دریافت خسارت از فروشندگان زمین یا خانه موقوفه که سند مالکیت آنها ابطال شده است، تبصره ماده ۳ آیین‌نامه ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه در خصوص تنظیم سند اجاره با مالکین اعیانی مغایر قانون شناخته نمی‌شود.» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ: ۲۵ اردیبهشت ۱۳۷۲، کلاسه پرونده: ۷۱/۲۰۲، شماره دادنامه: ۳۲/۷۲) لازم به ذکر است تبصره ی آیین‌نامه مذکور در تاریخ ۱۳۸۰/۸/۲ به ماده (۳) ملحق گردید.

(۳) شورای نگهبان در خصوص ادعای خلاف شرع بودن مورد شکایت طی نامه شماره ۷۸/۲۱/۵۱۲۷ مورخ ۱۳۷۸/۵/۱۸ اعلام داشته‌اند: عطف به نامه شماره هـ/۱۴۱/۷۷ مورخ ۱۳۷۸/۴/۲۲ موضوع خلاف شرع بودن بند یک ماده ۳ آئین‌نامه اجرائی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه عام مصوب ۱۳۷۴/۲/۳ هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۵/۱۷ فقهاء شورای نگهبان مطرح شد و نظر فقهاء به شرح زیر اعلام می‌گردد: «تبصره یک ماده ۳ آئین‌نامه اجرائی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه عام خلاف شرع نیست.»

(۴) «بند یک ماده ۳ آئین‌نامه اجرائی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه در خصوص خلع ید متصرف رقبه موقوفه در صورت امتناع از تنظیم اجاره‌نامه با رعایت مقررات قانون مربوط مغایرتی با قانون ندارد.» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ: ۲۰ شهریور ۱۳۷۸، کلاسه پرونده: ۷۷/۱۴۱، شماره دادنامه: ۲۵۶/۷۸)

ماده ۴- موقوفات مشمول این آیین نامه که به نحوی از انحاء در رهن یا وثیقه یا تأمین و بازداشت اشخاص ثالث قرار گرفته به تبع ابطال اسناد مالکیت، آزاد خواهد شد. ادارات اوقاف هنگام تنظیم سند اجاره با استعلام از اداره ثبت محل، مراتب را به اطلاع اشخاص ذی نفع خواهند رساند تا نسبت به استیفای حقوق خود از سایر اموال متعهد اقدام نمایند.

ماده ۵- در مورد موقوفات مزروعی مشمول قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام - مصوب ۱۳۵۰- و سایر مراحل اصلاحات ارضی به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

الف - در صورتی که موقوفات یاد شده به دولت (وزارت کشاورزی) واگذار شده ولی تا کنون اسناد فروش آن به زارعان، تنظیم نشده نمایندگان اداره اوقاف وامور خیریه و اداره کشاورزی محل و متولیان مربوط در دفتر خانه اسناد رسمی حاضر و بطلان سند را در دفاتر و هامش سند قید و به وسیله دفترخانه یاد شده موضوع به اداره ثبت محل برای اصلاح اسناد اعلام خواهد شد.

ب- (اصلاحی ۱۳۸۱/۱۲/۲۸) هرگاه موقوفه مزروعی پس از انتقال به دولت با تنظیم سند رسمی به زارعان مربوط واگذار شده باشد، برای ابطال اسناد یا تأیید فروش آن به همان ترتیبی که در این آیین نامه آمده است عمل خواهد شد.

- «الف- به شرح لایحه جوابیه شماره ۱۸۹۵۵ مورخ ۱۳۸۴/۵/۲۹ معاون دفتر امور حقوقی دولت، ماده ۲، بند (ب) ماده ۵ و همچنین تبصره ۵ ماده ۷ تصویب نامه مورد اعتراض به شرح تصویب نامه های شماره ۶۷۴۴۷/ت/۲۸۳۰۲ هـ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۲۸ و ۶۹۶۲۶/ت/۳۰۲۶۸ هـ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۳ هیأت وزیران اصلاح شده و با این کیفیت موضوع اعتراض منتفی گردیده است. بنابراین موردی برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم در این خصوص وجود ندارد...» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ: ۲۱ اسفند ۱۳۸۴، کلاسه پرونده ۸۰/۴۷۰، ۸۳/۶۳۵ و ۷۵۱، ۸۴/۵۱، شماره دادنامه: ۸۴/۴۳ الی ۸۴۶)

ماده ۶- (اصلاحی ۱۳۸۰/۸/۲) پس از انجام موارد مندرج در بندهای "الف" و "ب" ماده (۵)، ادارات اوقاف نسبت به موقوفات تصرف شده و متولیان نسبت به موقوفات تحت تولیت خود مطابق مفاد این آیین نامه با متصرفان و زارعان سند اجاره تنظیم می نمایند. مبلغ

اجاره‌بها متناسب با مورد اجاره و با رعایت ارزش حقوق اکتسابی متصرفان و زارعان طبق نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی تعیین می‌شود.

تبصره ۱- چنانچه بعضی از زارعان صاحب نسق به علت فوت یا انتقال یا بنا به علل دیگری در حال حاضر در اراضی یاد شده زارعت ننمایند با وراثت قانونی یا متصرفان فعلی رقبه قرارداد اجاره تنظیم خواهد شد. در تنظیم اسناد اجاره با این گونه متصرفان مفاد بند (۳) از ماده (۱) این آیین‌نامه مجری خواهد بود.

تبصره ۲- (اصلاحی ۱۳۷۵/۶/۴) اگر زارعان صاحب نسق در این گونه اراضی چاه حفر نموده باشند، موقوفه در صورت امکان نسبت به خرید آن اقدام می‌نماید و در این صورت اجاره‌بهای زمین بر اساس اراضی آبی تعیین خواهد شد در غیر این صورت کارشناس رسمی یا خبره محلی در موقع تعیین اجاره‌بها، موضوع مالکیت چاه و عرف محل را ملحوظ خواهد داشت.

تبصره ۳- در صورتی که زارعان صاحب نسق بخشی از اراضی نسق زراعتی خود یا تمامی آن را به باغ یا قلمستان و بیشه تبدیل نموده باشند اداره اوقاف یا متولی بایستی با توجه به تعاریف ذکر شده در ماده (۱) این آیین‌نامه نسبت به عرصه با آنان سند اجاره تنظیم نمایند.

تبصره ۴- (اصلاحی ۱۳۸۰/۸/۲) در صورتی که موقوفات مزروعی موضوع این آیین‌نامه در محدوده خدمات شهری قرار گرفته و کاربری زراعی آن تغییر یافته یا قابل تغییر باشد قبل از هرگونه اقدام در مورد تفکیک و واگذاری آن اراضی باید حقوق مکتسبه زارعان صاحب نسق با نظر کارشناس مرضی الطرفین و یا کارشناسان منتخب ادارات اوقاف و یا متولیان (حسب مورد) و زارع صاحب نسق به وسیله ادارات اوقاف و امور خیریه و یا متولیان شناسایی و به نحو مناسبی تأمین و تأدیه گردد. در صورت عدم توافق و تراضی در شناسایی و تقویم حقوق مکتسبه، به درخواست هر یک از طرفین، موضوع توسط مراجع قضایی ذی صلاح مورد رسیدگی قرار گرفته و حقوق مکتسبه زارعان برابر نظر دادگاه پرداخت می‌شود. ادارات اوقاف و متولیان مکلفند در واگذاری اراضی تغییر کاربری داده شده، در صورت تقاضای زارع صاحب به هر یک از افراد صاحب نسق برای اجاره یک قطعه از

حداقل تفکیکی از همان اراضی اولویت قائل شوند.

۱) در خصوص تبصره ماده (۶) آیین نامه مذکور توجه به چند نکته ضروری است:

اول: حکم پیش‌بینی شده در تبصره ۴ ماده ۶ آیین‌نامه در واقع تأیید مجدد مقرراتی است که در ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه در تاریخ ۶۵/۲/۱۰ قبلاً به تصویب رسیده و مبتنی بر ماده ۱۷ قانون مصوب ۶۳ مجلس شورای اسلامی می‌باشند.

دوم: با توجه به توسعه شهرها و واقع شدن برخی از دهات و مزارع در محدوده شهرها به حکم الزام و برای پاسخ‌گویی به وضعیت جدید ایجاد شده در تبصره ۴ ماده ۶ آیین‌نامه نسبت به این گونه موارد نیز تعیین تکلیف شده است. بنابراین موارد پیش‌بینی شده در تبصره مرقوم ضرورت دارد.

سوم: تبصره ۱ قانون مقید به چند قید قانونی به شرح زیر است، اولاً موقوفه قابلیت اجاره داشته باشد ثانیاً در قرارداد اجاره مصلحت وقف رعایت شود، ثالثاً حقوق مکاتبه اشخاص رعایت گردد. حال با توجه به تبصره ۴ ماده ۶ آیین‌نامه ملاحظه می‌شود که این تبصره با عنایت به قیود مذکور تنظیم و تصویب شده نه تنها از محدوده تبصره‌های ۱ و ۴ قانون ابطال تجاوز نشده، بلکه دقیقاً با مفهوم و منطوق آنها مطابقت دارد، زیرا اولاً با واقع شدن اراضی مزروعی در محدوده خدمات شهری عملاً تغییر کاربری یافته و امکان و قابلیت اجاره دادن آنها برای کشاورزی وجود ندارد، ثانیاً مصلحت موقوفه که در قانون بر آن تأکید شده، ایجاب می‌کند از این اراضی به صورت بهتر استفاده شود. ثالثاً در ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون تحت عنوان تعاریف و اصطلاحات در بندهای ۲ و ۳ متصرفین که حسب مورد زارعان صاحب نسق یا قائم‌مقام آنها می‌باشند و همچنین مصادیق و انواع حقوق مکاتبه اشخاص تعریف و تبیین شده و در تبصره ۴ ماده ۶ آیین‌نامه نیز پیش‌بینی شده است که این حقوق تأمین و پرداخت می‌گردد.

چهارم: با تغییر کاربری زمین و واقع شدن آن در محدوده شهر و عدم امکان بهره‌برداری کشاورزی وضع و موقعیت جدیدی بوجود آمده که الزام موقوفه به ایجار این اراضی به صورت سابق غیر مقدور و با اصطلاح تکلیف ما لایطاق است و بنا به قاعده الضرورات تبیح المحظورات و نظیر حکم قانونی ناچار بایستی زمین غیر مزروعی را با توجه به مصلحت وقف مورد بهره‌برداری قرار داده و به صاحب حق مکاتبه نیز حقوق وی را تأدیه کرد.

۲) «حکم مقرر در تبصره‌های ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه علی الاطلاق مفید تثبیت حق اولویت متصرفین اموال غیر منقول موقوفه در انعقاد عقد اجاره با رعایت صرفه و صلاح وقف است. بنابراین تبصره ۴ ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور به لحاظ عدم ذکر حق اولویت مذکور، مفهوم نفی حق مکتسب قانونی مزبور در صورت تغییر کاربری ملک است، خلاف قانون تشخیص و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود.» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ سوم آبان ۱۳۷۶، کلاسه پرونده: ۷۵/۲۵۴، شماره دادنامه: ۱۰۰/۷۶) لازم به ذکر است ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه و تبصره‌های آن، در تاریخ ۱۳۸۰/۸/۲، توسط هیأت وزیران اصلاح گردید.

ماده ۷- کلیه اعیانی و مستحدثاتی که زارعان صاحب نسق احداث نموده باشند متعلق به زارعان آنها خواهد بود و سند اجاره فقط نسبت به عرصه به شرط رعایت کاربری زمین با آنان تنظیم خواهد شد.

تبصره ۱- چنانچه در اجرای قوانین مختلف اراضی زارعان در اختیار اشخاص حقیقی یا حقوقی قرار گرفته و در این گونه اراضی مستحدثاتی ایجاد کرده باشند مستحدثات یاد شده متعلق به اشخاص یاد شده بوده و نسبت به عرصه با آنان سند اجاره تنظیم خواهد شد.

تبصره ۲- در صورتی که مستحدثاتی متعلق به موقوفه بوده و در اجرای قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب‌نسق یا سایر قوانین مربوط به مراحل مختلف اصلاحات ارضی به زارعان صاحب نسق واگذار شده باشد (نظیر منازل مسکونی زارعان و محوطه مربوط به آن) و در حال حاضر نیز قابل بهره‌برداری باشد، حفظ و حراست آن به عهده متصرفان بوده و وجهی به عنوان اجاره‌بهای این گونه رقبات (عرصه و اعیان) با رعایت عرف محل دریافت نخواهد شد.

تبصره ۳- کلیه مستحدثاتی که در دهات و مزارع موقوفه توسط خوش‌نشین‌ها و یا اشخاص غیر احداث شده و با تأیید معتمدان محل، اعیان متعلق به آنان شناخته شده باشد سند اجاره بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری یا خبره محلی فقط در مورد عرصه با صاحبان

اعیان تنظیم خواهد شد.

تبصره ۴- (الحاقی ۱۳۸۰/۸/۲) به منظور ترویج فرهنگ احیاء و بهره‌وری از موقوفات و تشویق زارعان به ادامه کشت و زرع بر روی اراضی موقوفه و تسهیل عملیات زراعی آنان، بانکها و سایر مؤسسات مالی - اعتباری، با رعایت مقررات مربوط ترتیبی اتخاذ نمایند تا تسهیلات مالی لازم به زارعان صاحب نسق موقوفات اعطاء گردد. به نحوی که اعطای تسهیلات بانکی به این زارعان بدون توثیق و ترهین عرصه و صرفاً با استفاده از سند اعیانی، اخذ سفته، تضمین‌های زنجیره‌ای زارعان از یکدیگر و یا توثیق منافع واگذار شده از طریق اجاره و حقوق مکتسبه مترتب بر آن امکان پذیر باشد. در مواردی که بانکها بابت تسهیلات اعطایی به زارعان با توثیق سند اعیانی و حقوق مکتسبه نظر به تأمین مطالبات لاوصول خود از محل منفعت اعیانی و حقوق مکتسبه مرتبط با اراضی موقوفه داشته باشند، ادارات اوقاف و متولیان، بانکها و مؤسسات اعتباری یا اشخاصی که توسط آنان معرفی می‌شوند را در اسناد اجاره جایگزین زارع بدهکار می‌نمایند.

تبصره ۵- (الحاقی ۱۳۸۰/۸/۲ و اصلاحی ۱۳۸۲/۱۲/۲۳) به منظور رفاه زارعان صاحب نسق و فراهم نمودن زمینه فعالیت بیشتر در اراضی موقوفه، ادارات اوقاف و امور خیریه و متولیان حسب مورد، در صورتی که واقف ترتیب دیگری برای اداره موقوفه معین نکرده باشد، می‌توانند مدت اجاره زارعان را ده سال معین نمایند و در ضمن عقد اجاره شرط نمایند که در پایان مدت مزبور عقد اجاره با زارع مزبور و یا قائم مقام قانونی وی براساس اجاره بهایی که با نظر کارشناس رسمی و یا خبره محلی با در نظر گرفتن حقوق مکتسبه زارع تعیین می‌گردد، تجدید خواهد شد. در موارد خاص آنگاه که مصلحت وقف یا شرایط خاص دیگر اقتضا نکند افزایش مدت اجاره موقوفه برای بیش از ده سال با جلب نظر ریاست سازمان اوقاف و امور خیریه امکان پذیر می‌باشد.

- «الف- به شرح لایحه جوابیه شماره ۱۸۹۵۵ مورخ ۱۳۸۴/۵/۲۹ معاون دفتر امور حقوقی دولت، ماده ۲، بند (ب) ماده ۵ و همچنین تبصره ۵ ماده ۷ تصویب نامه مورد اعتراض به شرح تصویب نامه‌های شماره ۶۷۴۴۷/ت ۲۸۳۰۲ هـ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۲۸ و ۶۹۶۲۶/ت ۳۰۲۶۸ هـ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۳ هیأت وزیران اصلاح شده و با این کیفیت موضوع اعتراض منتفی گردیده است. بنابراین موردی برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم در

این خصوص وجود ندارد...» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ: ۲۱ اسفند ۱۳۸۴، کلاسه پرونده ۸۰/۴۷۰، ۸۳/۶۳۵ و ۷۵۱، ۸۴/۵۱، شماره دادنامه: ۸۴/۴۳ الی ۸۴۶)

ماده ۸- (به موجب رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ابطال گردید.) احداث هر گونه اعیانی و باغ در اراضی نسق زارعان موقوفه توسط این زارعان با اخذ مجوز از سایر مراجع قانونی ذی ربط و بدون پرداخت پذیره مجاز می‌باشد. مستأجرین می‌توانند نسبت به ثبت اعیانهایی مستحدث از طریق ادارات ثبت اسناد و املاک اقدام نمایند و سند مالکیت دریافت‌دارند. ایجاد، توثیق و ترهین اینگونه اعیانها مجاز بوده و نیاز به اعلام موافقت جداگانه ادارات اوقاف و امور خیریه و یا متولیان ندارد.

(۱) اگرچه ماده (۸) آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه در تاریخ ۱۳۸۰/۸/۲ اصلاح گردید و احداث هرگونه اعیانی و باغ در اراضی موقوفه توسط زارعان را بدون پرداخت پذیره مجاز دانست، لیکن این ماده نیز بر خلاف حقوق شرعی و قانونی موقوفات است زیرا، مطابق ماده ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه وجوه حاصله از محل پذیره و اهدائی نظیر اجاره بهای رقبات، موقوفات و از عواید هر موقوفه محسوب گردیده و بایستی به مصارف مقرر در وقفنامه برسد. بنابراین ماده ۸ آیین‌نامه هیأت وزیران که معافیت از پرداخت پذیره را برای زارعان مجاز دانسته و حتی به آنها حق داده است که نسبت به اعیانیهای مستحدثه بدون اجازه متولی سند مالکیت دریافت و آنها را در توثیق و ترهین قرار دهند مغایر ماده ۱۳ قانون و نظریه فقهای محترم شورای نگهبان و رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری است.

(۲) شورای نگهبان در خصوص ادعای مغایرت ماده ۸ آیین نامه اجرائی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفات طی نامه شماره ۱۴۵۶۶/۳۰ مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۲۵ اعلام داشت، ماده مذکور خلاف موازین شرع دانسته شد. زیرا با توجه به اینکه احداث و ایجاد اعیان مذکوره در اینگونه اراضی خارج از محدوده اجاره است. فلذا انجام آن بدون کسب اجازه از اداره اوقاف یا متولیان آنها خلاف موازین شرع می‌باشد، بالتبع نپرداختن پذیره اراضی (اصلاحیه ماده ۸ آیین نامه اجرائی) نیز خلاف موازین شرع است.

(۳) «... ب- به شرح نظریه شماره ۳۰/۱۴۵۶۶ مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۲۵ فقهای محترم شورای نگهبان ماده ۸ تصویب نامه شماره ۳۷۱۲۷/ت/۲۲۹۰۵ مورخ ۱۳۸۰/۸/۱۳ هیأت وزیران خلاف احکام شرع شناخته شده

است. بنابراین به استناد قسمت اول ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ماده مزبور ابطال می‌شود. (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ: ۲۱ اسفند ۱۳۸۴، کلاسه پرونده ۸۰/۴۷۰، ۸۳/۶۳۵ و ۷۵۱، ۸۴/۵۱، شماره دادنامه: ۸۴/۴۳ الی ۸۴۶)

ماده ۹- هرگاه در تشخیص زارع صاحب نسق اختلافی به وجود آید، فرمها و اسناد و صورتجلسات تنظیمی در اجرای قوانین اصلاحات اراضی ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۰- (الحاقی ۱۳۷۸/۲/۱۵) چنانچه تمام یا بخشی از اراضی قابل واگذاری واقع در حریم روستاهای موقوفات عامه در اجرای ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع - مصوب ۱۳۴۶ - به عنوان انفال، منابع ملی اعلام شده باشد، می‌باید حق بهره برداری آن توسط سازمان جنگلها و مراتع کشور به سازمان اوقاف و امور خیریه و متولیان واگذار شود.

تبصره ۱- اراضی مذکور در حکم موقوفه بوده و در حدود محدوده و حریم روستای موقوفه و بنا به درخواست سازمان اوقاف و امور خیریه واگذار خواهد شد.

تبصره ۲- هرگونه تغییر کاربری در این اراضی منوط به موافقت سازمان جنگلها و مراتع کشور و نیز اخذ مجوز از سایر مراجع قانونی ذی ربط خواهد بود.

تبصره ۳- سازمانهای یاد شده مکلفند ظرف حداکثر دو سال نقل و انتقال زمینهای موضوع این ماده را محقق نمایند.

تبصره ۴- چنانچه این گونه اراضی از طریق دولت به اشخاص حقیقی یا حقوقی به صورت اجاره یا فروش واگذار گردیده باشد اسناد تنظیمی با اطلاع دستگاه اجرایی مربوط اصلاح و با متصرف نسبت به عرصه سند اجاره تنظیم خواهد شد. کلیه مستحقاتی که در این اراضی توسط متصرفین احداث شده باشد متعلق به آنان خواهد بود.

- «با توجه به رأی شماره ۶ مورخ ۶۹/۱/۲۳ هیأت عمومی، که بر اساس مفاد آن، ماده ۱۰ آیین‌نامه در مقام تبیین حکم کلی ماده واحده بوده، و مخالف و مغایر با قانون تشخیص نگردیده، لذا موجبی برای طرح مجدد نمی‌باشد.» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ: تاریخ: ۲۹ خرداد ۱۳۶۹، کلاسه پرونده: ۶۸/۱،

ماده ۱۱- در مورد زارعان و متصرفان و صاحبان اعیانی و انتقال گیرندگان موقوفات عام - موضوع مواد (۵ و ۹) این آیین نامه- در صورت خودداری از تنظیم سند اجاره طبق ماده (۳) عمل خواهد شد.

- با مصوبه ۱۳۷۸/۲/۱۵ هیأت وزیران متنی به عنوان ماده (۱۰) به آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه ۱۳۷۴/۲/۳ اضافه گردید و شماره ماده (۱۰) آن به (۱۱) و شماره‌های بعدی الی آخر به همین ترتیب تغییر یافت.

ماده ۱۲- وجوه حاصل از فروش موقوفات مزروعی که در حساب شماره (۵۵۵۷) بانک تعاون کشاورزی تودیع شده و اهدایی دولت به موقوفه تلقی شده به نسبت دستور پرداختهای وصولی مربوط به هر موقوفه به حساب همان موقوفه منظور و واریز خواهد شد تا در صورت لزوم صرف عمران و آبادی موقوفه شود.

ماده ۱۳- به منظور رسیدگی به حساب بدهی معوق زارعان، از تاریخ فروش تا تاریخ تنظیم سند اجاره جدید با توجه به مفاد تبصره (۱) ماده (۶) این آیین نامه اجاره بها تعیین و تا میزان پرداختهای زارعان به حساب دولت با ارائه مدارک پرداخت اقساطی آنان تهاتر و در صورتی که زارعان بدهکار شوند مابه‌التفاوت محاسبه و به صورت نقد یا اقساط از آنان وصول و به حساب موقوفه واریز خواهد شد.

ماده ۱۴- کلیه مقررات این آیین نامه در مورد آبهای موقوفه که عواید آنها به مصارف عام می‌رسد نیز مجری است.

ماده ۱۵- در مواردی که جهت مورد نظر واقف تغییر یافته باشد به صورت اصلی بازگردانده می‌شود مگر این که بازگرداندن آن به وضع اول موجب عسر و حرج و قلت درآمد و امثال آن باشد که در این صورت ابقای آن به صورت فعلی با اجازه ولی فقیه یا نماینده ایشان در سازمان اوقاف و امور خیریه بلاشکال خواهد بود.

ماده ۱۶- در مورد ابلاغ نظرات کمیسیون موضوع ماده (۲) و اخطارها و دعوتنامه‌هایی

که ادارات اوقاف و امور خیریه در اجرای این آیین نامه صادر و ارسال می نمایند مقررات مربوط به ابلاغ تصمیمات شعب تحقیق اوقاف "مواد (۱۰) و (۲۹) و (۳۱)" آیین نامه کیفیت تحقیق در شعب تحقیق سازمان حج و اوقاف و امور خیریه - موضوع تصویب نامه شماره ۹۳۳۶۶ مورخ ۱۳۶۵/۱۰/۱۸- رعایت خواهد شد.

ماده ۱۷- مقررات این آیین نامه شامل موقوفات آستان قدس رضوی و حضرت معصومه و حضرت احمد بن موسی علیهم السلام و سایر موقوفاتی که متولیان آنها منصوب از طرف ولی فقیه باشند نیز می شود. متولیان و امنای این موقوفات راساً امور اجرایی را طبق ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه و این آیین نامه به عهده خواهند داشت.

تبصره- متولیان موقوفات یاد شده می توانند در تشکیل کمیسیون موضوع ماده (۲) این آیین نامه تنها برای موقوفات تحت تولیت خود اقدام نمایند.

ماده ۱۸- از تاریخ تصویب این آیین نامه کلیه مصوبات هیأت دولت که مغایر با این آیین نامه است ملغی می باشد.