

## آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی

مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی

ماده ۱- (اصلاحی ۱۳۸۲/۸/۴) در مواردی که زمین بلامعارض وقفی، ابتدائاً با اعطای حق تملک اعیان جهت احداث واحد مسکونی و اداری، خدماتی و صنعتی دارای موافقت اصولی به اجاره واگذار می‌شود، مبلغی متناسب با قیمت عادلانه روز زمین که در هر حال نباید از ۳۰٪ قیمت آن کمتر باشد طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری و یا دو نفر خبره محلی به هنگام تنظیم سند اجاره به عنوان پذیره اهدایی علاوه بر مال الاجاره عادلانه روز از متقاضی اعم از شخص حقیقی یا حقوقی دریافت خواهد شد.

تبصره - میزان پذیره رقباتی که بدون سند اجاره در اختیار اشخاص است در صورت موافقت متولی و یا اداره حج و اوقاف و امور خیریه با تنظیم سند اجاره و پرداخت اجور معوقه ایام تصرف مشمول این ماده است مشروط بر اینکه تصرف متصرف قبل از سال ۱۳۶۱ باشد.

۱) اساس دریافت پذیره در واگذاریهای اولیه و زمین‌های بلامعارض موقوفات و انتقالات بعدی است. در حالی که موقوفات مزروعی که در اختیار زارعین صاحب نسق بوده و می‌باشد، نمی‌تواند زمین بلامعارض تلقی شود و ایجاد آن نیز به صورت ابتدائی نیست و نسل بعد نسل زارعین در این اراضی کشت و زرع می‌کنند و وصول پذیره از آنها مغایر حق ریشه و نسق زراعی و حقوق مکتسبه آنها است و عدم اعطاء حق تملک اعیانی نیز در موقوفات مزروعی به صورت مشروط و مقید به تشخیص مراجع ذیصلاح برای کاربری زراعی پیش‌بینی شده است. اداره موقوفات فاقد متولی یکی از وظایف سازمان است و سایر وظایف آن در موارد دیگر قانون و همچنین نظارت بر اعمال متولیان که در مظان تعدی و تفریط قرار دارند در طرح توجیه ادارات اوقاف در خصوص نظارت بر اعمال متولیان موقوفات که طی شماره ۱/۳۵۰۳ مورخ ۱۳۶۹/۸/۱۴ به تصویب مقام معظم رهبری رسیده است، پیش‌بینی شده است.

۲) تمدید اجاره موقوفه به غیر موقوف علیهم ولو از طرف موقوف علیهم به مدت پنج سال دیگر خلاف وقف نامه می‌باشد و صحیح نیست. (نظریه شماره ۸۸۷۷/ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۶ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه)

۳) «با توجه به اعلام نظر فقهای محترم شورای نگهبان که طی شماره‌های ۱۰۷-۱۳۷۴/۳/۸ و ۸۷۹-۱۳۷۴/۷/۱۸ واصل گردیده مبنی بر اینکه: اطلاق ماده ۱ آیین‌نامه نحوه ترتیب وصول پذیره و اهدایی که مقدار پذیره را در ۳۰٪ قیمت عادلانه روز زمین معین نموده است، در مواردیکه پذیره متعارف بیش از آن باشد خلاف موازین شرعی است و باید تعیین آن به نظر دو نفر خبره مورد وثوق واگذار گردد...» (برای مطالعه بیشتر رک: رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ ۲۹ مهر ۱۳۷۴، کلاسه پرونده: ۷۳/۱۹۵، شماره دادنامه: ۱۲۶/۷۴) از این رو ماده (۱) آیین‌نامه نحوه ترتیب وصول پذیره و اهدایی در سال ۱۳۸۲ توسط هیأت وزیران اصلاح گردید.

**ماده ۲- مستأجر عرصه‌ای که حق تملک اعیان داشته و احداث اعیان نموده است چنانچه بخواهد مورد اجاره را به غیر انتقال دهد ۱۵٪ مابه‌التفاوت ارزش فعلی عرصه موقوفه نسبت به ارزش زمان ایجار را می‌باید به عنوان پذیره انتقالی به هنگام تنظیم سند اجاره به نفع موقوفه پرداخت نماید این ترتیب در نقل و انتقالات بعدی نیز رعایت خواهد شد بدیهی است قیمت عرصه به نحو مندرج در ماده ۱ محاسبه خواهد شد.**

**تبصره - چنانچه مستأجر در یک قطعه زمین موقوفه واحدهای متعددی احداث نماید در موقع انتقال قیمت عرصه هر واحد طبق قانون تملک آپارتمان‌ها تعیین و پذیره انتقالی براساس آن محاسبه و دریافت خواهد شد.**

(۱) موضوع خلاف شرع بودن ماده ۲ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی مصوب ۶۵/۲/۱۰ هیأت وزیران، (موضوع ماده ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه) در جلسه مورخ ۱۳۸۰/۸/۳ فقها محترم شورای نگهبان مطرح شد که نظر فقها به شرح زیر اعلام گردید: «در صورتی که ضمن عقد اجاره از ناحیه سازمان اوقاف شرط شده باشد که ۱۵٪ تفاوت را هنگام اجاره دادن به غیر پردازد همان‌طور که در توضیح سازمان اوقاف آمده است گرفتن این مقدار خلاف شرع نیست.»

۲- «با عنایت به اینکه ماده ۲ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی به شرح نریه مورخ ۸۰/۸/۳ فقهای محترم شورای نگهبان خلاف شرع شناخته نشده است، موردی برای ابطال ماده مذکور بر اساس اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قسمت اول ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری وجود ندارد.» (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ ۱۶ تیر ۱۳۸۱، کلاسه پرونده: ۸۰/۱۴۶، شماره دادنامه: ۱۳۰/۸۱).

ماده ۳- در ایجار رقبات بلامعارض موقوفه جهت استفاده به عنوان محل کسب صد در صد سرقفلی در صورت تعلق برابر نظر کارشناس یا خبره محلی از طریق مزایده به هنگام تنظیم سند اجاره به نفع موقوفه وصول خواهد شد.

ماده ۴- هرگاه مستأجر بخواهد واحد تجاری را که عرصه و اعیان آن وقف است به غیر انتقال دهد باید با کسب موافقت متولی و اداره حج و اوقاف و امور خیریه ۱۰٪ کل سرقفلی محل را که کارشناس یا خبره محلی تعیین می کند به هنگام تنظیم سند اجاره به موقوفه بپردازد و در صورتی که قبلاً سرقفلی به موقوفه پرداخت کرده باشد ۱۰٪ مزبور نسبت به مابه التفاوت سرقفلی فعلی محاسبه و دریافت می شود.

ماده ۵- در صورتی که مستأجر در زمینی که برای سکونت اجاره نموده و برخلاف شرط سند اقدام به احداث محل کسب نموده باشد، در موقع انتقال ملک و یا ایجار محل کسب باید ۵۰٪ سرقفلی را برابر نظر کارشناس به موقوفه پرداخت نماید.

- «نظر به حکم مقرر در ماده ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳ مبنی بر اختصاص عواید حاصل از محل پذیره و اهدائی و اجاره و استیجار موقوفات به موقوفه مورد اجاره و اینکه سرقفلی حاصل از احداث بنای تجاری در زمین مسکونی موقوفه بر خلاف شرط مندرج در سند اجاره از جمله عواید حاصل از اجاره زمین موقوفه می باشد و علی القاعده مقتضای شرط ضمن العقد و لزوم رعایت غبطه و صرفه موقوفه آن است که بخشی از سرقفلی حاصل در سهم ملک موقوفه مورد اجاره قرار گیرد، ماده ۵ آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره اهدائی که به تجویز ماده ۱۳ قانون فوق الاشعار تصویب شده است، مغایرتی با قانون ندارد.» (رای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ: ۳ خرداد ۱۳۸۳، کلاسه پرونده: ۸۱/۴۰۸، شماره دادنامه: ۶۸/۸۳)

ماده ۶- (اصلاحی ۱۳۸۴/۴/۲۹) در انتقالات ناشی از ارث، طبقه اول ارثی از پرداخت پذیره انتقال معاف می باشند.

ماده ۷- (اصلاحی ۱۳۸۲/۸/۴) در صورتی که مورد استفاده از زمین منطبق با نیات واقف نباشد کلیه وزارتخانه ها، سازمانها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و مؤسسات عمومی غیردولتی نظیر شهرداریها و نیز نهادهای انقلابی مشمول پرداخت پذیره طبق این آیین نامه خواهند بود.

- با توجه به اعلام نظر فقهای محترم شورای نگهبان که طی شماره‌های ۱۰۷-۱۳۷۴/۳/۸ و ۸۷۹-۱۳۷۴/۷/۱۸ واصل گردیده مبنی بر اینکه: اطلاق ماده ۱ آیین‌نامه نحوه ترتیب وصول پذیره و اهدایی که مقدار پذیره را در ۳۰٪ قیمت عادلانه روز زمین معین نموده است، در مواردیکه پذیره متعارف بیش از آن باشد خلاف موازین شرعی است و باید تعیین آن به نظر دو نفر خبره مورد وثوق واگذار گردد، و «اتفاق ماده ۷ آیین‌نامه که موارد مذکوره را از پرداخت پذیره معاف نموده است، در جاهایی که آن موارد جزء مصرف عواید موقوفه نباشد، خلاف موازین شرع شناخته شد. اشکال ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف ناشی از ماده ۷ آیین‌نامه نحوه ترتیب وصول پذیره و اهدایی است، و با اصلاح آن ماده رفع اشکال از ماده ۱۳ نیز خواهد شد. بنابراین مستنداً به شماره ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ماده ۷ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی و ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه ابطال می‌گردد. (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ ۲۹ مهر ۱۳۷۴، کلاسه پرونده: ۷۳/۱۹۵، شماره دادنامه: ۱۲۶/۷۴) البته لازم به ذکر است ماده (۷) آیین‌نامه مذکور در سال ۱۳۸۲ توسط هیأت وزیران اصلاح گردید.

#### **ماده ۸ - اعطای حق تملک اعیانی در مورد اراضی موقوفه‌ای که بنا به تشخیص مراجع ذیصلاح کاربری زارعی دارد ممنوع بوده و در ایجار آنها پذیره دریافت نخواهند شد.**

طبق ماده ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳، «وجوهی که از محل پذیره و اهدائی حاصل از اجاره و استیجاره رقبات دریافت می‌گردد از عواید همان موقوفات محسوب و به مصارف مقرر خواهد رسید.» نظر به اینکه حکم مقنن مصرح در الزام اشخاص به پرداخت پذیره و اهدائی بابت اجاره اراضی موقوفه با کاربری کشاورزی نیست، بنابراین ماده ۸ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدائی مصوب هیأت وزیران که به تجویز تبصره ذیل ماده ۱۳ قانون فوق‌الذکر به تصویب رسیده و مقرر داشته «اعطای حق تملک اعیانی در مورد اراضی موقوفه‌ای که بنا به تشخیص مراجع ذیصلاح کاربری زارعی دارد ممنوع بوده و در ایجار آنها پذیره دریافت نخواهد شد.» مغایرتی با قانون ندارد و خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در وضع ماده مزبور نمی‌باشد. (رک: رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، کلاسه پرونده: ۸۴/۸۶۷، شماره دادنامه: ۱۰۵۵/۸۶، مورخ: ۲۷ آذر ۱۳۸۶).

ماده ۹ - در مواردی که در میزان نحوه و ترتیب وصول پذیره و سرقفلی و یا تغییر نحوه استفاده از موارد اجاره ابهامی و یا اختلافی به وجود آید نظر سرپرست سازمان ملاک عمل خواهد بود.

- رسیدگی به اختلافات ناشی از روابط موجر و مستأجر به املاک استیجاری در صلاحیت دادگاههای حقوقی است. لیکن مطالبه درصد سرقفلی واحد تجاری موقوفه در بخشنامه مورد شکایت شرط تجدید اجاره با انتقال از طرف اداره حج و امور خیریه (موجر) تعیین شده مخالف قانون نبوده و طبق نظریه شورای محترم نگهبان خلاف شرع نیز تشخیص داده نشد. (رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ۱۱۳-۱۴/۶/۱۳۷۱)

ماده ۱۰- وجوهی که از محل پذیره و سرقفلی حاصل از اجاره و استیجار رقبات موقوفه و یا به عنوان اهدایی دریافت می گردد جزو عواید همان موقوفه محسوب و علی مآقرره الواقف به مصرف می رسد و در صورتی که از عواید مذکور پس از وضع مخارج ضروری و اجرای نظر واقف مبلغ معتناهی باقی بماند که بتوان رقبه جدیدی خریداری و یا اقدام به احداث بنا در قسمتی از اراضی آن نمود، به منظور استمرار و بقای موقوفه و تأمین نظر واقف و تضمین بیشتر آن برای سال های آینده با رعایت صلاح و صرفه وقف و با تحصیل مجوز از سرپرست سازمان عمل خواهد شد.

تبصره- (به موجب رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، ابطال گردید) پذیره های مأخوذه در موقع ایجار موقوفات خاص متعلق به کلیه بطون است و می باید جهت استفاده آنان سرمایه گذاری شود.

۱) در رأی شماره ۳۵۶۱ مورخ ۴۲/۱۲/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور آمده است «هرگاه یکی از نسل موجود با داشتن فرزند فوت شود فرزند او با باقیمانندگان نسل در انتفاع از مورد وقف و یا در امر تولیت و وصایت نمی تواند شرکت نماید و مادام که چند نفر حتی یک نفر هم از نسل مقدم باقی است، نوبت نسل بعد نخواهد رسید.» ماده ۱۳ قانون تبعیت از مقررات وقفنامه را خواه تشریک و خواه ترتیب باشد دستور داده ولی تبصره ذیل ماده ۱۰ آیین نامه منحصرأمر بر تشریک نموده بود ولو اینکه واقف ترتیب را مقرر کرده باشد.

۲) تبصره ذیل ماده (۱۰)، اصل ۲۲ قانون اساسی را نیز نقض کرده بود. زیرا حسب اجماع مسلمین در موقوفات خاصه عواید، ملک طلق موقوف علیهم است. اما این تبصره مالکیت انحصاری نسل مقدم بر پذیره را مورد تعرض قرار داده بود.

۳) تبصره فوق الذکر با ماده ۹۵۶ قانون مدنی نیز مغایرت داشت. زیرا ماده ۹۵۶ مزبور شروع اهلیت برای دارا شدن حقوق را به تولد هر انسانی به صورت زنده، مشروط و اهلیت برای دارا شدن را با مرگ هر انسانی تمام شده و منتفی می‌داند. ولی قید موکد «کلیه بطون» در تبصره مورد بحث شامل بطنهای درگذشته نیز می‌گردد. از س.ی دیگر با ماده ۳۰ قانون مدنی نیز در مغایرت بود. زیرا ماده ۳۰ قانون مدنی بر اساس قاعده تسلیط تصویب شده و می‌گوید «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد» ولی تبصره ماده ۱۰ آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدائی حق تصرف مالکین را محدود به سرمایه گذاری کرده بود.

۴) «به شرح نظریه شماره ۸۶/۳۰/۲۰۹۷۷ مورخ ۸۶/۱/۳۰ فقهای محترم شورای نگهبان، اطلاق تبصره ماده ۱۰ آیین‌نامه نحوه و ترتیب پذیره و اهدائی در مواردی که واقف نظری نسبت به اخذ پذیره نداشته و یا نظر به عدم اخذ پذیره داشته و همچنین اطلاق تبصره ماده مزبور نسبت به لزوم سرمایه گذاری خلاف موازین شرع شناخته شده است. بنابراین مستنداً به اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده یک و سایر مقررات قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ در باب مقررات دولتی که توسط شورای نگهبان خلاف احکام شرع شناخته می‌شود، حکم به ابطال تبصره ماده ۱۰ آیین‌نامه نحوه و ترتیب پذیره و اهدائی موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۳۰۷۸ مورخ ۱۳۶۵/۲/۲۲ هیأت وزیران صادر می‌شود.» (رای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مورخ: ۳۱ تیر ۱۳۸۶، کلاسه پرونده: ۲۳۱، ۸۵/۸۶، شماره دادنامه: ۲۸۶/۸۶، ۲۸۷)

ماده ۱۱- ادارات اوقاف و متولیان باید حتی الامکان قبل از ایجار اراضی موقوفه بررسی لازم را معمول تا در صورتی که زمین وقفی جهت ایجاد مسکن، کارگاه و یا واحدهای صنعتی مناسب و مفید باشد با هماهنگی ادارات ذی ربط و با استفاده از منابع مالی ممکن و یا مشارکت بانک‌ها رأساً اقدام به احداث ساختمان نموده و با توجه به نحوه سرمایه‌گذاری مورد بهره‌برداری قرار گیرد. بدیهی است در صورت عدم امکانات لازم برای اجرای این ماده برابر مفاد آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و سایر مواد آیین‌نامه اقدام شود.

تبصره- اراضی موقوفه‌ای که برای ساختمان واحدهای تجاری اعم از پاساژ و غیره متناسب باشد می‌باید توسط متصدیان امر وقف نسبت به احداث آنها رأساً اقدام و سپس از طریق نشر آگهی مزایده به اجاره واگذار شود.