

لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب

متولیان و امناء و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد

مصوب ۱۳۵۸/۲/۴ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

ماده ۱- به منظور جلوگیری از هر گونه تضییع حق، در موقوفات کشور و تنظیم اسناد و قرارداد اجاره و تعیین اجاره بهای عادلانه املاک استیجاری و متصرفی موقوفه از این تاریخ کلیه اسناد و قراردادها (اعم از عادی و رسمی) منعقد شده بین اوقاف و مستأجرین در موقوفات عامه نظیر املاک مزروعی و باغات و اراضی و مستغلات و مستحدثات شهری و روستایی فسخ و به این قبیل مستأجرین و سایر اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی که به هر نحوی از انحاء در حال حاضر املاک موقوفه را متصرف می‌باشند اخطار می‌شود که در ظرف ۳ ماه از تاریخ تصویب این لایحه جهت روشن نمودن وضع املاک استیجاری و متصرفی خود و تأدیه و تنظیم اسناد جدید اجاره به نرخ عادلانه روز به اداره اوقاف محل وقوع ملک مراجعه نمایند. در صورت عدم مراجعه و انقضای مهلت مقرر اداره اوقاف از ادامه استفاده و تصرفات غیر قانونی آنها جلوگیری و با خلع ید از مستأجر یا متصرف با رعایت صرف موقوفه آن را به اشخاص متقاضی واگذار خواهد نمود و کلیه مطالبات موقوفه را نیز از مستأجر یا متصرف قبلی و یا از محل فروش و واگذاری اعیانی متعلق به آنها دریافت می‌دارد.

تبصره - ترتیب تنظیم اجاره نامه و میزان اجاره بهای عادلانه روز بر اساس آئیننامه ای خواهد بود که ظرف ۱۵ روز از تاریخ تصویب این قانون از طرف سازمان اوقاف تهیه و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

(۱) دعوی وقفیت می‌بایست به طرفیت مالک اقامه گردد و چنانچه ارث بلاوارث باشد، دعوی علیه مدیر ترکه

اقامه شود. (برای مطالعه بیشتر رک: نظریه مشورتی ۷/۶۰۳۴ - ۱۳۷۷/۱۲/۲۲)

(۲) تا زمانی که رأی نهایی دادگاه مبنی بر وقفیت ملکی صادر نگردد، اداره ثبت مجوزی برای ابطال سند

مالکیت قبلی و صدور سند مالکیت جدید به نام سازمان اوقاف و امور خیریه ندارد.

۳) در مورد مال الاجاره رقبات موقوفه که شخص با وصف عنوان متصدی مأذون از طرف اوقاف محل منافع آن ها را در مدت مقرر در اجاره نامه با شرایط خاصی به مستأجر واگذار می نماید، تعهد مستأجر به پرداخت مال الاجاره به موجر از این لحاظ که مشارالیه در هنگام وقوع عقد اجاره سمت تصدی و نمایندگی موقوفه را داشته است، بوده و در صورتی که دیگری ادله ی کافی ابراز نماید که او به سمت تولیت تعیین گردیده با توجه به قسمت اخیر ماده (۳۱۷۱) قانون مدنی متصدی جدید محق در مطالبه ی مال الاجاره از تاریخی که متولی شناخته شده و تولیت او از طرف اوقاف محل به مستأجر اعلام گردیده، می باشد. (برای مطالعه بیشتر رجوع رک: رأی اصراری دیوان عالی کشور به شماره ۳۵۷۵-۱۳۴۲/۱۲/۲۶)

۴) با عنایت به نص ماده یک لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و امان و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد مصوب ۱۳۸۲/۲/۲۵ که بر لزوم اخطار از سوی سازمان اوقاف به متصرفین املاک موقوفه تصریح شده است، سازمان اوقاف وقتی مجاز به درخواست خلع ید از ملک می باشد که نسبت به تکلیف قانونی مذکور مبنی بر صدور اخطاریه اقدام نموده باشد. (نظریه مشورتی ۷/۶۰۹۷-۱۳۸۲/۷/۱۷)

۵) در دعوی سازمان اوقاف و امور خیریه علیه مستأجر با موضوع تخلیه ی بنای احداثی توسط مستأجر، چنانچه مورد از شمول ضوابط مربوط به لایحه ی قانونی تجدید قرارداد و اجاره و اموال موقوفه مصوب ۱۳۵۸/۲/۲۵ خارج باشد، روابط طرفین تابع قرارداد تنظیمی می باشد. لذا اگر مستأجر مطابق قرارداد فیما بین احداث بنا نموده و تخلفی نیز از مفاد قرارداد اجاره نکرده باشد، پذیرش دعوی خلع ید یا تخلیه توجیه قانونی ندارد. (برای مطالعه بیشتر رک: نظریه مشورتی ۶۲۰۹-۱۳۷۷/۹/۹)

۶) با توجه به ماده یک لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و امان و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد مصوب ۵۸/۲/۲۵ که به موجب آن کلیه اجاره نامه های رسمی و عادی منعقد 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، کلاسه پرونده: ۷۱/۱۹۷، شماره دادنامه: ۱۹۲/۷۲، مورخ: ۹ بهمن ۱۳۷۲).

ماده ۲ - به منظور حسن اداره اماکن متبرکه مذهبی اسلامی کشور و مساجد از طریق انتخاب هیأت امنای جدید از اشخاص واجد صلاحیت که مراتب تقوی و امانت آنان مورد تأیید و قبول باشد و تجدید انتخاب متولیان و امناء و نظار که از طرف سازمان اوقاف منصوب خواهند شد از این تاریخ کلیه اعضاء امناء مذکور و متولیان و امناء و نظار مربوطه از سمت خود معزول و از هر گونه دخالت و تصرف در اموال اماکن مورد تصدی ممنوع می گردند و مکلفند تا انتخاب و تعیین متولیان و امناء و نظار جدید کلیه اموال و وجوه دریافتی و اسناد و مدارک موقوفه و اماکن مربوطه را به طور امانی حفظ و نگهداری نموده و به محض صدور ابلاغ و معرفی اعضای جدید عیناً طبق صورت جلسه با نظر اوقاف محل تحویل نمایند.

تبصره - تجدید انتخاب و انتصاب متولیان و امناء و نظار قبلی بلامانع است و اداره امور موقوفه تا انتخاب اعضای جدید به عهده اداره اوقاف محل خواهد بود.

۱) چنانچه از طرف مقام معظم رهبری برای اداره ی موقوفه ای متولی معین و نصب شود، سازمان اوقاف و امور خیریه مجوزی برای دخالت و یا نظارت در مورد این گونه موقوفات نخواهند داشت. (برای مطالعه ی بیشتر رک: مجوز مقام معظم رهبری در مورد اجرای طرح توجیه ادارات اوقاف و امور خیریه مورخ ۱۳۶۹/۸/۷؛ طرح توجیه ادارات اوقاف و امور خیریه در رابطه با متولیان موقوفات)

ماده ۳ - سازمان اوقاف می تواند با کسب نظر مشورتی شورای امناء و نظار هر حوزه اوقافی از بین اشخاص علاقمند و ذیصلاح مذکور در فوق نسبت به تشکیل و تعیین هیأت امناء و انتخاب متولیان و نظار جهت کلیه اماکن متبرکه مذهبی اسلامی اقدام لازم را به عمل آورد. هیأت امناء این قبیل اماکن حداقل سه نفر و حداکثر پنج نفر خواهند بود که پس از انتخاب و صدور ابلاغ انجام وظیفه خواهند نمود. صدور ابلاغ و احکام مزبور نیازی به تصویب شورای عالی اوقاف نخواهد داشت.

تبصره ۱ - در هر حوزه اوقافی که شورای مشورتی امناء و نظار تشکیل نشده باشد جلب نظر و تصویب شورای عالی اوقاف ضروری است.

تبصره ۲- در مورد تعیین هیأت امناء و انتخاب متولیان و نظار جهت مساجد، سازمان اوقاف لایحه دیگری تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران به شورای انقلاب اسلامی تقدیم می‌نماید.

ماده ۴- تصمیمات متخذه از طرف سازمان اوقاف نسبت به اجرای مفاد این لایحه قانونی قطعی و لازم‌الاجرا است.

۱- علیرغم صراحت قانونگذار در تبصره ی ۲ قانون، مبنی بر پیش بینی لایحه ی دیگری به منظور تعیین هیأت امناء و انتخاب متولیان و نظار جهت مساجد، این امر تا به اکنون توسط سازمان اوقاف و امور خیریه انجام پذیرفته است.

۲- از آنجا که در قانون مصوب شورای انقلاب مورخه ۱۳۵۸/۲/۴، منظور جلوگیری از هرگونه تضییع حق در موقوفات کل کشور می باشد، بنابراین عمومیت قانون شامل موقوفات آستان قدس رضوی نیز می گردد و مقام تولیت وظایف سازمان اوقاف را در املاک و اموال آستان قدس رضوی نیز انجام می دهد. (رک: تفسیر قانونی مجلس شورای اسلامی راجع به قانون تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و امناء و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد مصوب ۱۳۵۸، مصوب ۱۳۶۱/۴/۳)