

## حقوق اشخاص ناشی از ابطال اسناد واگذاری موقوفات عام در جریان اصلاحات ارضی و چالش های آن

### چکیده

اراضی موقوفه در خلال قانونگذاری های مرتبط با اجرای برنامه اصلاحات ارضی در ایران، بدون توجه به شرایط جواز فروش موقوفه در شرع، به اشخاص واگذار گردید. پس از پیروزی انقلاب اسلامی مطابق قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه، اسناد مالکیت تمامی موقوفاتی که در جریان اصلاحات ارضی به زارعین منتقل گردیده بود، باطل گردید و با ابطال این اسناد، به منظور جلوگیری از تضييع حقوق این اشخاص یا قائم مقامان آنها و متصرفین اراضی مذکور، حقوق مکتسبه ای مانند تنظیم سند اجاره با اولویت استیجار و تملک اعیان و مستحدثات ایجاد شده و مانند آن در قانون برای ایشان مورد شناسایی قرار گرفت. با این حال، گاه اختلافاتی در اصل وجود این حقوق و یا میزان و مقدار سهم زارعه ایجاد می گردد که معمولاً ناشی از عدم تنظیم اسناد رسمی واگذاری در جریان اصلاحات ارضی و یا تغییر وضعیت اراضی در طبیعت می باشد. همچنین مواردی که متصرفان موقوفات در اراضی زراعی تحت تصرف خویش تغییراتی را ایجاد نموده اند شبهاتی را پیرامون حقوق مکتسبه به وجود آورده است. به موارد فوق، اجاره های بلند مدتی که بعضاً در جریان اصلاحات ارضی واگذار شده وضعیت اراضی که در اوایل انقلاب اسلامی توسط هیأت های هفت نفره واگذاری زمین به افراد واگذار شده است را نیز باید افزود که منشأ اختلافات بسیاری میان اشخاص و موقوفات است.

### واژگان کلیدی:

زارعین اصلاحات ارضی - ابطال اسناد واگذاری موقوفات - حقوق مکتسبه - سهم زارعه

## مقدمه

زمین و مالکیت اراضی از دیرباز نقش به سزایی در معیشت و زندگی بشر داشته است؛ اصلاحات ارضی برای نخستین بار در جریان انقلاب مشروطه (۱۲۹۰-۱۲۸۴) مطرح شد؛ اعضای مجلس دوم که طرفدار اصلاحات ارضی بودند مسأله‌ی تقسیم اراضی را که از برنامه های حزب دموکرات بود، مطرح کردند. اصلاحات ارضی در ایران به صورت تغییر مالکیت زمین های زراعی از بزرگ مالکی به خرده مالکی و تقسیم دوباره ی آن بین زارعان صاحب نسق با تصویب سلسله قوانینی بطور تدریجی طی سه مرحله در دهه چهلیم شمسی به اجرا در آمد. مرحله اول اصلاحات ارضی با تصویب قانون معروف به «قانون تحدید مالکیت در سال ۱۳۳۹ آغاز شد، اما به دلیل ابهامات و اشکالاتی که داشت هیچگاه به مرحله اجرا در نیامد. در سال ۱۳۴۰ دوباره قانونی در همین راستا نوشته و تصویب شد که مستند قانونی مرحله اول قرار گرفت. بر اساس این قانون هر مالک تنها می توانست در حد یک ده شش دانگ (به صورت متمرکز یا پراکنده) در تمام سطح کشور در مالکیت خود داشته باشد. بنابراین مالکان بزرگ می بایست ده مورد نظر را از مجموع دهات متعلق به خود انتخاب کرده و مازاد بر آن را دولت خریداری و بین زارعان صاحب نسق تقسیم می نمود. در مرحله دوم مطابق قانون مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی ۱۳۴۱ و آیین نامه‌ی آن پنج پیشنهاد به مالکان درباره دهات و مزارعی که هنوز تقسیم نشده بود ارائه شد و آنها می بایست از بین این پنج شق یکی را انتخاب می کردند. این شقوق عبارت بودند از اجاره زمین زراعی ، فروش زمین زراعی، تقسیم به نسبت بهره مالکانه ، تشکیل واحد سهامی زراعی و یا خرید حق ریشه زارعان. مرحله سوم سه دسته از اراضی مورد بحث قرار گرفت که عبارتند از دهات و مزارعی که در مرحله دوم مشمول شق اجاره بودند و یا به صورت واحد سهامی زراعی درآمد بودند و نیز اراضی که مالکانش در مرحله قبل اقدامی در خصوص انتخاب شقوق پنجگانه انجام نداده بودند. در این مرحله شقوق پنجگانه کنار گذاشته و به جای آن دو راهکار جدید پیشنهاد شد که عبارتند از شق تقسیم و شق فروش و مالکان ملزم به انتخاب یکی از این دو راه شدند.

در جریان مراحل سه گانه اصلاحات ارضی، اراضی موقوفه نیز از دید قانونگذار پنهان نماند . در طی مرحله اول صرفاً اراضی موقوفه خاص مورد شمول اصلاحات ارضی واقع گردید به این صورت که در مورد املاکی که تا تاریخ ۱۳۳۸/۹/۱۴ وقف خاص شده بودند برای هر کدام از موقوف علیهم تا میزان یک ده شش دانگ کماکان به صورت وقف خاص باقی می ماند، مازاد بر آن فروخته شده و صرف اقرب به غرض واقف می شد. در مرحله دوم اصلاحات ارضی علاوه بر موقوفات خاص در خصوص موقوفات عام نیز قانونگذاری صورت پذیرفت و مقرر شد که موقوفات عام با اجاره ۹۹ ساله به تصرف زارعان صاحب نسق درآید. در این مرحله نیز همچنان خرید و فروش املاک موقوفه عام جز مستثنیات به حساب می آمد. مرحله سوم شامل دو بخش می شد. در ابتدای این مرحله نیز موقوفات عام مستثنا از اصلاحات ارضی بودند و موقوفات خاصی که براساس قوانین اصلاحات ارضی به اجاره ی زارعین صاحب نسق در آمده بودند، به منظور تبدیل به احسن فروخته شدند. در ادامه ی سلسله قانونگذاری های مربوط به اصلاحات ارضی، برای اولین بار در نظام حقوقی ایران مجوز فروش اموال موقوفه عام صادر شد؛ به این صورت که موقوفات عامی که از حداکثر تعیین شده ، تجاوز می کرد توسط دولت خریداری و بین زارعان صاحب نسق تقسیم می شد.

پس از انقلاب اسلامی قوانین مصوب سابق از نقطه نظر شرعی مورد بازبینی قرار گرفت و نهایتاً حکم به اعاده وقفیت املاک موقوفه‌ی منتقل شده صادر شد. به همین منظور ماده واحده‌ای تحت عنوان قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. به این ترتیب اسناد مالکیتی که در جریان اصلاحات ارضی صادر شده بود بدون نیاز به طی مراحل و تشریفات قانونی باطل اعلام گردید و مشکلاتی در این زمینه به وجود آمد. با این حال، ضمن ابطال اسناد مالکیت اراضی تحت مالکیت زارعان صاحب نسق، حقوق مکتسبه ایشان به رسمیت شناخته شده و مورد تصریح قانونگذار قرار گرفت؛ در پژوهش حاضر ضمن تبیین نحوه واگذاری اراضی موقوفه و تشریفات ابطال اسناد فروش رقبات و حقوقی که به نحوی برای متصرف تحت شرایط قانونی حاصل گردیده، سعی شده است با روش تحلیلی-تبیینی، به چالشها و اختلافات ایجاد شده در خصوص اصل حقوق مکتسبه و میزان آن نیز پرداخته شود تا گامی در جهت ارتقای نیازهای آموزشی - پژوهشی حوزه وقف باشد.

## ۱- واگذاری موقوفات عام در جریان اصلاحات ارضی

با تصویب قانون اصلاحات ارضی در سال ۱۳۳۹ تحول عظیمی در نظام مالکیت اراضی کشور به وجود آمد. به موجب این قانون حدنصاب مالکیت برای هر شخص در کل کشور معین شد؛ در خصوص املاک و اراضی موقوفه عام، به شرط اینکه عام المنفعه بودن آنها با رعایت نظر واقف به موجب تصویب نامه دولت مورد پذیرش قرار می‌گرفت، از شمول اجرای این قانون مستثنی می‌بود. این قانون به دلیل ابهاماتی که داشت، اجرایی نشد.<sup>۱</sup> متعاقب آن قانون اصلاحیه قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ به تصویب رسید. سبک و سیاق قانون جدید نیز مانند قانون سابق بود. برابر قانون مذکور، حداکثر مالکیت مجاز هر شخص در تمام کشور یک ده شش‌دانگ اعلام و مقرر شد مازاد بر آن فروخته شود.<sup>۲</sup> در ادامه این سیاست، قانون الحاق موادی به قانون اصلاحات ارضی در تاریخ ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ تصویب شد و مطابق آن اوقاف خاص مازاد بر حدنصاب به منظور تبدیل به احسن از طرف دولت خریداری و بین زارعین تقسیم و وجوه حاصله از آن، توسط متولی به خرید مال دیگری اختصاص می‌یافت تا طبق ماده ۹۰ قانون مدنی مورد عمل قرار گیرد.<sup>۳</sup> در خصوص موقوفات عام نیز مقرر گردید که اراضی مازاد به مدت ۹۹ سال به زارعین همان موقوفه اجازه نقدی داده شود.

با تصویب قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعان مستاجر مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۲۳ بار دیگر موقوفات مورد توجه قانونگذار قرار گرفت. همسو با این سیاست و به این بهانه که مستثنی بودن اراضی موقوفه عام باعث دلسردی زارعان شده است، با شعار تبدیل به احسن، قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعان صاحب نسق در تاریخ ۱۳۵۰/۱۰/۲۱ به تصویب رسید؛ به موجب آن دهات و مزارع موقوفه عام نیز می‌بایست طبق قوانین و مقررات مرحله اول توسط وزارت تعاون و امور روستا خریداری و بین زارعین صاحب نسق تقسیم و به آنها انتقال یابد و وجوه حاصل از فروش اینگونه اراضی، به خرید مال دیگری اختصاص یافته تا طبق ماده ۹۰ قانون مدنی مورد عمل قرار گیرد.<sup>۴</sup>

پس از پیروزی انقلاب اسلامی، با بازبینی مقررات ویژه اوقاف و ملاک عمل قرار دادن فتوای مشهور امام خمینی (ره) مبنی بر اینکه «موقوفات باید به حالت وقفیت باقی و عمل به وقف شود»<sup>۵</sup>، در سال ۱۳۶۳ قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه به تصویب رسید.<sup>۶</sup> برابر این ماده واحده، کلیه قوانین و مقررات مغایر از جمله قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعان صاحب نسق مصوب ۱۳۵۰ و آئین نامه اجرایی آن لغو و کأن لم یکن گردید.<sup>۷</sup> در سال ۱۳۷۱ نیز قانونی با همین عنوان تصویب شد که تفاوت آن با قانون سابق الذکر در تبصره ۴ بود که به قانون جدید افزوده شده و تبصره ۴ پیشین به تبصره ۵ تغییر نمود. قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱ هر چند کلی بوده و شامل ابطال کلیه اسناد فروش موقوفات می‌شود اما مهمترین تاثیر آن در خصوص دهات

<sup>۱</sup> اصلاحی، اصلاحات ارضی و گامهای صدور اسناد مالکیت و ساختمان در ایران، ۲۲۷؛ دانشوری و چاوشی، جایگاه اراضی مشمول مقررات اصلاحات ارضی در نظام حقوقی ایران، ۷۰؛ ترابی و اسماعیلی، وقف و مطالعه آن در قوانین، دکتربین حقوقی و فقه، ۱۴۱.

<sup>۲</sup> ر.ک تبصره ۴ ماده ۲ قانون اصلاحات ارضی ۱۳۴۰

<sup>۳</sup> قانونگذار در خصوص واگذاری اراضی موقوفه بدون توجه و در نظر گرفتن شرایط خاص جواز بیع موقوفه همواره به ماده ۹۰ قانون مدنی استناد نموده است که بیانگر دید سطحی قانونگذار وقت می‌باشد. چرا که با ملاحظه مواد مرتبط با ماده ۹۰ قانون مدنی (مادتین ۸۸ و ۸۹) به خوبی مشخص است که شرایط فروش مال موقوفه در قانون مدنی به هیچ وجه شامل موارد مذکور در قانون اصلاحات ارضی نمی‌شود. (حسین پور، ابطال اسناد فروش رقبات موقوفه در حقوق ایران، ۳۷).

<sup>۴</sup> قانون مذکور از جلوه های بی‌اعتنایی نظام سیاسی سابق به عقاید و باور های مذهبی تلقی شده و با پیروزی انقلاب، قانون مذکور به موجب قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه ملغی شد (بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران، ۴۳۶).

<sup>۵</sup> اصلاحی، همان، ۲۶۷.

<sup>۶</sup> امام خمینی، استفتائات امام خمینی (ره)، ۴۲؛ حسین پور، پیشین، ۵۴.

<sup>۷</sup> مبنای فقهی تصویب این ماده واحده، قاعده «الوقف بحسب ما یوقفها اهلها» می‌باشد، طبق این قاعده، در موقوفات باید مطابق آن چیزی که واقف تعیین نموده است، عمل نمود (شعرانی، تبصره المتعلمین، ۴۶۹).

<sup>۸</sup> ترابی و اسماعیلی، پیشین، ۱۴۶ و ۲۳۱.

و مزارع موقوفه عام است که در راستای قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعان صاحب نسق به فروش رسیده است.<sup>۹</sup>

## ۲- تشریفات ابطال اسناد فروش رقبات

در خصوص شیوه ابطال اسناد فروش موقوفات ماده ۵ آئین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴ تعیین تکلیف نموده است.<sup>۱۰</sup> قانونگذار در بند های الف و ب ماده مذکور صحبت از انتقال اولیه ملک به دولت و سپس انتقال آن به زارعین واجد شرایط نموده، فلذا این ماده، وضعیت ابطال موقوفات عامی را بیان می‌دارد که در جریان اصلاحات ارضی و به موجب قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب نسق مصوب ۱۳۵۰ از وقفیت خارج و به ملکیت درآمد است؛ چرا که در واگذاری موقوفات عام برخلاف انتقال موقوفات خاص که بلاواسطه به ملکیت اشخاص واجد شرایط در می‌آید، موقوفات عام ابتدائاً به دولت انتقال می‌یافت و سپس دولت نسبت به صدور سند واگذاری به نام زارعین صاحب نسق اقدام می‌نمود.<sup>۱۱</sup>

لازم به ذکر است که در مورد اراضی که در راستای مقررات اصلاحات ارضی واگذار شده است، با توجه به اینکه واگذاری اراضی به پشتوانه قانون صورت پذیرفته و فقدان مجوز شرعی در مورد آن مسلم است، نیازی به طرح موضوع در کمیسیون مندرج در ماده ۲ آیین نامه قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه نبوده بلکه ماده ۵ آیین نامه مذکور در این خصوص تعیین تکلیف نموده است. بنابراین تشخیص مجوز شرعی برای فروش در غیر از موارد مشمول مقررات اصلاحات ارضی با کمیسیون مزبور می‌باشد.<sup>۱۲</sup>

با عنایت به لفظ «موقوفات» در ماده ۲ آیین نامه موصوف و نیز ذکر «متولی» چنین استنباط می‌شود که منظور قانونگذار مواردی است که وقفیت موقوفه محل نزاع نیست؛ همچنین بند های الف و ب ماده ۲ قانون مذکور، اشاره ای به رفع اختلاف در خصوص وقفیت نشده است و صرفاً رسیدگی در مورد شرعی یا غیر شرعی بودن انتقال رقبات موقوفه به کمیسیون مذکور تفویض شده است.<sup>۱۳</sup> البته در این خصوص باید اضافه نمود که در مواردی کمیسیون مذکور صلاحیت رسیدگی به موضوع را دارد که سابقه ثبتی به نام وقف موجود باشد؛ در غیر این صورت، موضوع ابطال سند در صلاحیت محاکم قضایی خواهد بود. به موجب ماده ۵ آئین نامه قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه (۱۳۷۴) در صورتی که موقوفات عام به دولت واگذار گردیده اما اسناد فروش آنها به زارعان تنظیم نشده باشد، نمایندگان اداره اوقاف و

<sup>۹</sup> امام وردی، قوانین وقفی در نظم حقوقی کنونی، ۱۳۹.

<sup>۱۰</sup> همان، ۱۴۰.

<sup>۱۱</sup> نظریه ۷،۳۲۴۸-۱۳۷۵/۶/۹-ج.ق: «قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه عام مصوب ۱۳۷۴ فقط شامل وقف عام است و به وقف خاص تسری ندارد.»

<sup>۱۲</sup> دانشوری و چاوشی، پیشین، ۲۲۸ و ۲۲۹.

<sup>۱۳</sup> امام وردی، پیشین، ۱۴۰.

<sup>۱۴</sup> رای وحدت رویه شماره ۵۰۸ مورخ ۱۳۶۷/۳/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور در مورد صلاحیت کمیسیون فقهی مندرج در ماده ۲ آیین نامه قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مقرر می‌دارد: «قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳ و آیین نامه ی اجرایی آن ناظر به اسناد فروش موقوفات و تبدیل آنها به ملک است. صلاحیت کمیسیون ماده ۲ فصل دوم آیین نامه موصوف هم تشخیص مشروع یا نامشروع بودن فروش مزبور می باشد که مستلزم عدم وجود اختلاف در اصل وقفیت است، اما اگر در مورد رقبه ای که به عنوان ملک ثبت شده و سابقه فروش وقفی نداشته ادعای وقفیت گردد، موضوع از شمول قانون مزبور و صلاحیت کمیسیون ماده ۲ فصل دوم آیین نامه موصوف خارج و رسیدگی به دعوی وقفیت بر طبق بند ۲ ماده ۳ لایحه قانونی دادگاه مدنی خاص مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب در صلاحیت دادگاه مدنی خاص خواهد بود.» (حسینی، رویه های قضایی حاکم بر مقررات وقف، ۴۲۴ و ۴۲۵، ترابی و اسماعیلی، پیشین، ۲۴۶).

<sup>۱۵</sup> ترابی و اسماعیلی، پیشین، ۲۴۶.

اداره کشاورزی محل و متولیان ذیربط، با حضور در دفترخانه اسناد رسمی، بطلان سند<sup>۱۶</sup> را در دفاتر و هامش سند قید و دفترخانه مربوطه موضوع را به اداره ثبت محل جهت اصلاح اسناد اعلام می‌دارد.

چنانچه موقوفه بعد از انتقال به دولت با تنظیم سند رسمی به زارعان صاحب نسق واگذار شده باشد، اداره اوقاف و متولیان، باید صورت‌مشخصات و مستندات مربوط به اینگونه موقوفات را به اداره ثبت محل ارسال نمایند. ادارات ثبت مکلفند انتقالات یاد شده را کأن لم یکن تلقی و پس از اصلاح دفاتر و سوابق ثبتی سند مالکیت به نام موقوفه صادر و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی اعلام کنند؛ فلذا زارعینی که در اجرای قانون تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب نسق، فرم‌های اصلاحات ارضی برایشان تنظیم شده اما به موجب قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه، اسناد مالکیتشان باطل گردیده است، می‌بایست جهت تعیین تکلیف اراضی نسق زارعه و تنظیم سند اجاره، به ادارات اوقاف مراجعه نمایند.

### ۳- رعایت حقوق اشخاص در جریان ابطال اسناد فروش موقوفات

اگرچه قانونگذار به موجب قوانین پیش گفته، اسناد فروش موقوفات را ابطال نمود، اما به دلیل آنکه منشأ مالکیت متصرف قانونی بوده و به استناد قوانین اصلاحات ارضی، مالکیت اراضی مذکور را در اختیار گرفته است، حقوقی را برای متصرف اراضی وقفی در نظر داشته که تحت عنوان حقوق مکتسبه در قوانین و مقررات اوقافی مورد شناسایی قرار گرفته است.<sup>۱۷، ۱۸</sup> در ادامه به بیان اهم مصادیق این حقوق می‌پردازیم.

#### ۳-۱- اجاره با لحاظ حق نسق زراعی:

مالکیت عین و مالکیت منافع یا انتفاع از موقوفه هریک به شخص حقوقی موقوفه و موقوف علیهم اختصاص دارد؛ اشخاصی که موقوفه را در اجاره و یا بطور کلی به طرق مسالمت آمیز و قانونی در اختیار و تحت تصرف خویش دارند، بر آن موقوفه حقوقی دارند که به حق مکتسبه یا حق اولویت مشهور است.<sup>۱۹</sup> اصطلاح «زارع صاحب نسق» به شخصی اطلاق دارد که به طور قانونی و مجاز در اراضی زراعی و باغات متعلق به دیگری به امور کشاورزی مبادرت می‌نماید و نظام حقوقی ایران برای ایشان حقوق مالی ویژه ای به رسمیت شناخته است به طوری که به عنوان مثال مالک می‌بایست حین تخلیه و تحویل ملک، مبلغی در اختیار وی قرار دهد.<sup>۲۰</sup> مقنن در موارد مختلفی به حق اولویت اجاره موقوفه به زارعین صاحب نسق اشاره کرده و امکان تنظیم اجاره نامه با زارع صاحب نسق یا متصرف موقوفه را در صورتیکه خلاف مصلحت موقوفه نباشد تجویز نموده است؛<sup>۲۱، ۲۲</sup> در صورتی که به هر دلیلی از جمله عدم درخواست زارع یا متصرف در مهلت مقرر و

<sup>۱۶</sup> منظور سند رسمی انتقال موقوفه به دولت است که توسط همان دفترخانه اسناد رسمی در راستای قانون تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب نسق مصوب ۱۳۵۰ صادر شده است و نه سند مالکیت؛ چرا که اولاً سند مالکیت را اداره ثبت محل تنظیم می‌نماید و دفترخانه مرجع صدور آن نمی‌باشد ثانیاً ابطال اسناد مالکیت فقط در اداره ثبت محل انجام می‌شود و دفترخانه در این موارد تکلیف و صلاحیتی ندارد (بهرامی، پیشین، ۴۴۲).

<sup>۱۷</sup> امام وردی، پیشین، ۱۴۱.

<sup>۱۸</sup> حسین پور، پیشین، ۷۵.

<sup>۱۹</sup> داراب پور، «حقوق مکتسبه متصرفین در موقوفه‌ها»، ۵۴.

<sup>۲۰</sup> عموزاد مهدیرجی، حق زارعه در حقوق ایران، ۲۶.

<sup>۲۱</sup> ر.ک تبصره ۱ و ۲ ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه (۱۳۷۱)

<sup>۲۲</sup> در مواردی که زارعان صاحب نسق فوت نموده یا اراضی را به شخص دیگری منتقل کرده و یا ترک نسق نموده و در حال حاضر در اراضی مذکور زراعت نمی‌کنند، قرارداد اجاره با ورثه‌ی ایشان و یا متصرف منعقد می‌گردد (بشیری و میرزایی، حقوق کاربردی اراضی در ایران، ۱۳۵).

یا به مصلحت نبودن تنظیم سند اجاره برای موقوفه و ... عقد اجاره منعقد نشود، حقوق مکتسبه زارع صاحب نسق یا متصرف طبق نظر کارشناس محاسبه و پرداخت می‌گردد.<sup>۲۳ ۲۴</sup>

نکته ای که در این خصوص وجود دارد، آن است که با توجه به عبارت «می‌تواند» در تبصره ۳ ذیل ماده واحده قانون ابطال و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه، در خصوص اجاره موقوفات، صرفاً بحث اولویت تنظیم عقد اجاره با زارعان صاحب نسق یا ورثه ی ایشان مطرح است؛ بنابراین ادارات اوقاف الزامی به تنظیم عقد اجاره با ایشان ندارد و چنانچه مصلحت وقف اقتضا کند می‌تواند موقوفه را به شخص دیگری اجاره دهد.<sup>۲۵</sup> علاوه بر آن، عبارت «با حفظ مصلحت وقف» در قانون فوق، اختیارات گسترده ای به متصدیان وقف در مورد حفظ حقوق موقوفه می‌دهد.

لازم به ذکر است شرط استفاده از قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه، دارا بودن سند رسمی انتقال و واگذاری می‌باشد که در نتیجه فوق باطل گردیده است؛ فلذا چنانچه مدعی، سند مالکیت رسمی نداشته باشد، از شمول ماده واحده خارج است.<sup>۲۶</sup> مطابق بند های (ه) و (و) ماده ۱۱ آیین نامه تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه و با توجه به لفظ «باید» در ماده مذکور، به نظر می‌رسد اجاره‌ی موقوفات می‌بایست به صورت مزایده انجام شود.<sup>۲۷</sup> این در حالی است که قانونگذار در ماده ۳ اصلاحی آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴ در خصوص اجاره ی موقوفه به زارعان صاحب نسق و متصرفان موقوفه تعبیر «دعوت» به تنظیم اجاره نامه را به کار برده است، بنابراین در تنظیم اجاره نامه با زارعین صاحب نسق و متصرفان موقوفه، انجام مزایده الزامی نمی‌باشد.

## ۲-۳- حق مالکیت بر اعیان و مستحذات ( در صورت وجود اعیانی) :

در صورتیکه مستأجر موقوفه واجد حق مالکیت اعیان باشد، موجر نمی‌تواند تنها به دلیل اتمام مدت اجاره، تخلیه ید مستأجر را تقاضا کند، مگر آنکه مستأجر برخلاف اجاره نامه، مرتکب تخلفی شده باشد.<sup>۲۸</sup> مبنای این حق ماده ۵۰۴ قانون مدنی است که بیان می‌دارد در مواقعی که مستأجر ضمن عقد اجاره مجاز به احداث بنا یا غرس اشجار شده است، موجر حق

<sup>۲۳</sup> شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز در رأی شماره ۱۱۰۴ به درستی برای مدعی حق مکتسبه اراضی وقفی، حق رجوع به اداره اوقاف و امور خیریه را جهت تنظیم سند و یا مطالبه حقوق اکتسابی ادعایی قایل شده است: « قسمت آخر دادنامه‌ی شماره ۷۶۶ در تاریخ ۱۳۸۳/۴/۱۶ صادره از شعبه ۲ دادگاه عمومی بخش قدس که بر تنفیذ معامله موضوع سند عادی در تاریخ ۸۱/۶/۱۲ اشعار دارد مخالف قانون و محتویات پرونده است؛ زیرا اولاً طرفین دعوا به شرح محتویات پرونده و به ویژه مطابق مندرجات لایحه اعتراضیه و لایحه دفاعیه اقرا به وقفیت رقبه مختلف فیه که جزء پلاک ۲۴ اصلی اراضی قلعه حسن خان می‌باشد داشته با توجه به حبس عین مال اختلاف طرفین در مالکیت عین وجاهت قانونی ندارد؛ ثانیاً مطابق تبصره ۲ ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب سال ۱۳۷۱ با متصرفین و زارعین صاحب نسقی که در جریان اجرای قانون اصلاحات ارضی زمین به آنان واگذار شده با حفظ مصلحت وقف و رعایت حقوق اکتسابی اجاره نامه تنظیم می‌شود. ثالثاً هریک از طرفین دعوا که مدعی حق مکتسبه اراضی وقفی مختلف فیه میباشند، حق رجوع به اداره اوقاف برای تنظیم سند اجاره و یا مطالبه‌ی بهای حقوق اکتسابی ادعایی خود را خواهند داشت؛ بنابراین دادگاه با استناد به صدر ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی با نقض این قسمت از دادنامه معترض عنه حکم به بطلان دعوا را صادر و اعلام می‌دارد. این رأی قطعی است (زندى، رویه قضایی دادگاه های تجدید نظر استان تهران در امور مدنی، ۱۲، ۲۱۹ و ۲۲۰؛ حسینی، پیشین، ۵۱۵).

<sup>۲۴</sup> عموزاد مهدیرجی، پیشین، ۱۵۰.

<sup>۲۵</sup> دانشوری و چاوشی، پیشین، ۲۳۱. ترابی و اسماعیلی، پیشین، ۲۳۴.

<sup>۲۶</sup> شعبه حقوقی ۸ دادگاه حقوقی تهران در رأی شماره ۱۰۹۶ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۳ به این نکته اشاره نموده است: « مطابق ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱، قانونگذار شرط استحقاق مدعی در تنظیم سند رسمی اجاره از جانب موقوفه یا متصرف را دارا بودن سند مالکیت از طرف مدعی و متعاقباً ابطال آن دانسته است و چنانچه اساساً مدعی فاقد سند مالکیت رسمی باشد، از شمول استفاده از مقررات ماده واحده یاد شده تا قبل از اثبات مالکیت خویش بر اعیانی عرصه وقفی، خارج است.» (حسینی، پیشین، ۵۱۷).

<sup>۲۷</sup> ترابی و اسماعیلی، پیشین، ۱۹۲.

<sup>۲۸</sup> همان، ۱۹۴.

اجبار وی به خراب کردن یا کندن آن را ندارد، بنابراین چنین مستأجری می‌تواند پس از اتمام مدت اجاره نیز بنا را باقی گذارد.<sup>۳۰ ۳۹</sup>

به موجب آیین نامه قانون ابطال اسناد و فروش رقبات موقوفه (۱۳۷۴)، زارعان صاحب نسقی که در جریان اصلاحات ارضی، اراضی زراعی موقوفه به ملکیتشان درآمده و سپس به موجب قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه، اسناد مالکیتشان ابطال گردیده است، علاوه بر آنکه حق اولویت در تنظیم اجاره نامه نسبت به موقوفه تحت تصرف خویش را دارا می‌باشند از حق مالکیت اعیان و مستحقات موجود نیز برخوردارند.<sup>۳۱ ۳۲</sup> ماده ۷ آیین نامه فوق‌الاشاره بیان می‌دارد: « کلیه اعیانی و مستحقاتی 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.» همچنین طبق تبصره همین ماده کلیه مستحقاتی که در دهات و مزارع موقوفه توسط خوش‌نشین ها 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. محاکم تجدیدنظر در موارد متعددی این موضوع را مورد پذیرش قرار داده اند.<sup>۳۳</sup> مقررات اخیر به نحوی ناظر به اجرای ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت املاک الحاقی ۱۳۲۴ می‌باشد که بیان می‌دارد اگر مالک بعد از ثبت ملک در دفتر املاک، طی سند رسمی توافقی کند که در اثر آن اعیانی احداثی در ملک مزبور به ملکیت طرف مقابل درآید و طرف مقابل نیز مجاز در احداث اعیانی باشد، در این صورت مالک اعیانی می‌تواند بعد از انجام عمل، سند مالکیت آن را از اداره ثبت تقاضا نماید؛ فلذا مستأجر موقوفه مجاز به احداث بنا، می‌تواند پس از ایجاد مستحقات در عرصه موقوفه، سند مالکیت اعیان را از اداره ثبت محل بخواهد.<sup>۳۴</sup>

برابر آنچه گذشت، قانونگذار در مورد زارعین صاحب نسق و متصرفان موقوفات بر خلاف اصل اولیه ممنوعیت اعطای حق تملک موقوفه به اشخاص<sup>۳۵</sup> عمل نموده و به شرط وجود اعیان و مستحقات تا قبل از ابطال اسناد مالکیت ایشان، برای آنها حق مالکیت اعیان را به رسمیت شناخته است.<sup>۳۶</sup> باید توجه داشت که چنانچه متصرف واجد سند اجاره موقوفه باشد، می‌تواند نسبت به صدور سند مالکیت اعیان اقدام نماید در غیر این صورت ابتدا می‌بایست مراتب امر به اداره اوقاف اعلام

<sup>۳۹</sup> در یکی از نشسته‌های قضایی نیز اذن اولیه مالک، سبب ایجاد نوعی حق برای مستأجر عنوان شده است. سوال مطرح شده در آن نشست در مورد اذن مالکی است که به شخصی اجازه احداث بنا داده و پرسیده: « آیا می‌تواند از اذن خود رجوع کند یا خیر؟ پاسخی که در آنجا به وی داده شده است این است که « نظر به تنقیح مناط در باب اجاره، چنانچه مستأجر با اذن موجر اقدام به احداث دیوار مشترک نموده باشد، حق تخریب وجود ندارد، لذا در فرض سوال نیز مالک، حق رجوع اذن و تقاضای قلع بنا را ندارد ( عامری نیا، « امکان اجبار مستأجر به قلع و قمع اعیانی بعد از انقضا مدت اجاره»، ۱۲۳).

<sup>۳۰</sup> کاتوزیان، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، ۳۶۲.

<sup>۳۱</sup> نظریه ۷/۱۰۷۳.ح.ق « ... مستفاد از قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱ و تبصره ۵ ماده ۷ آیین نامه اصلاحی قانون مزبور مصوب ۱۳۸۰/۸/۳۰ این است که صرف انقضای مدت اجاره موجب تخلیه رقبه مورد نظر نیست مگر اینکه مستأجر از شرایط مقرر در قرارداد که با قانون و آیین نامه مزبور منطبق باشد، تخلف کرده باشد. تکلیف به پرداخت حقوق مکتسبه مستأجر در قسمت اخیر تبصره ۴ موصوف و ماده ۸ آیین نامه مزبور تصریح شده است و دادگاه با رعایت موازین قانونی مذکور می‌تواند اتخاذ تصمیم نماید.» (معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، ۹۰).

<sup>۳۲</sup> حسین پور، پیشین، ۱۱۶.

<sup>۳۳</sup> «... نظر به اینکه رابطه قراردادی فی‌مابین اصحاب دعوا به موجب قرارداد شماره ۱۲۹۲ مورخ ۱۳۸۳/۴/۱۷ برقرار بوده که به موجب آن مستأجر حق احداث اعیانی و ثبت آن را به نام خود داشته است لذا دادگاه موضوع را از مصادیق ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه دانسته و اینکه به نظر شهرداری ملک متنازع فیه، در طرح شهرداری واقع گردیده است نمی‌تواند موجب تضییع حق مستأجر گردد...». دادنامه شماره ۱۶۰۱۶۰۲۲۱۳۰۹۹۷۰۹۳۰۹۳ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۹ شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران (ترابی و اسماعیلی، پیشین، ۱۹۴ و ۱۹۵).

<sup>۳۴</sup> بهرامی، پیشین، ۴۳۹ و ۴۴۰.

<sup>۳۵</sup> ر.ک ماده ۱۲ آیین نامه تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه

<sup>۳۶</sup> حسین پور، پیشین، ۱۱۶ و ۱۱۷.



شود و پس از تنظیم سند اجاره، سند مالکیت اعیان تنظیم خواهد شد.<sup>۳۷</sup> همچنین به دلیل آنکه زارعین صاحب نسق، برابر قوانین اصلاحات ارضی و به عنوان مالک، در اراضی مذکور اعیانی هایی را ایجاد نموده اند و با توجه به اینکه ساخت این اعیانی ها با مجوز قانونی صورت گرفته است و در قوانین ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب سالهای ۱۳۶۳ و ۱۳۷۴ حقوق مکتسبه زارعان را پس از ابطال اسناد مالکیت ایشان به رسمیت شناخته است، زارعین حق ابقای اعیان ایجاد شده را تا زمانی که عمر مفید آنها اقتضا نماید، دارا می‌باشند.<sup>۳۸</sup> البته زارعین صاحب نسق، حق تملک اعیان را برخلاف مستاجرینی که پذیره اولیه پرداخته‌اند، دارا نیستند؛ بدین معنا که زارعان مذکور حق ندارند پس از ابطال اسناد مالکیتشان، برابر قانون فوق، اقدام به احداث اعیان یا غرس اشجار نمایند. در این باره در ماده ۸ آیین نامه قانون مذکور مصوب ۱۳۶۳ مقرر گردیده بود: «از تاریخ تصویب این آیین نامه، احداث هرگونه اعیانی بدون مجوز قانونی در اراضی نسق زراعتی ممنوع بوده و در صورت تخلف، اعیانی احداثی متعلق به موقوفه خواهد بود.» علاوه بر آن در آیین نامه قانون فوق مصوب ۱۳۷۴ تغییر کاربری زراعی و احداث هرگونه اعیانی بدون مجوز قانونی در اراضی نسق زراعی موقوفه همچنان ممنوع اعلام شد. گرچه در اصلاح ماده ۸ مورد بحث در تاریخ ۱۳۸۰/۸/۲ احداث هرگونه اعیانی و باغ در اراضی نسق زارعان موقوفه توسط این زارعان در صورت اخذ مجوز از سایر مراجع قانونی مربوطه، بدون پرداخت پذیره مجاز شمرده شد و مطابق این اصلاحیه مستأجرین می‌توانستند نسبت به ثبت اعیانی های احداثی از طریق ادارات ثبت اسناد و املاک اقدام نموده و سند مالکیت دریافت نمایند. همچنین ایجاد، توثیق و ترهین اینگونه اعیانی ها مجاز دانسته شد. اما ماده ۸ آیین نامه مذکور اصلاحی ۱۳۸۰ برابر رأی شماره ۸۴۳ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با عنایت به نظریه شماره ۱۴۵۶۶/۳۰ مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۲۵ شورای نگهبان ابطال گردید.<sup>۳۹</sup>

### ۳-۳- عدم نیاز به پرداخت پذیره:

با توجه به این که در جریان اصلاحات ارضی (دهه های ۴۰ و ۵۰ شمسی) زمین به زارع واگذار شده است و در این زمان هنوز آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی (مصوب ۱۳۶۵) تصویب نشده بود و با لحاظ اینکه قبل از این آیین نامه چیزی به نام «پذیره» وجود نداشته است، فلذا چنانچه زارعی در اراضی مشمول تحت تصرف خویش، اعیانی ساخته باشد، متعلق به خود او بوده و در صورت باطل شدن سند مالکیت نیز همچنان مالکیت اعیان ساخته شده متعلق به وی می‌باشد؛<sup>۴۰</sup> کما اینکه در مورد غاصب هم چنین حکمی وجود دارد. ماده ۱ آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی مصوب ۱۳۶۵ نیز موید همین نکته است چرا که قانونگذار در ماده قانونی فوق، اخذ پذیره را ناظر به رقباتی دانسته که بعد از تصویب آیین نامه مذکور ابتدائاً و به کیفیت مندرج در این آیین نامه به اجاره واگذار می‌شود؛ فلذا به زمان قبل از تصویب آیین نامه مورد بحث نیز قابل تسری نخواهد بود.<sup>۴۱</sup> بنابراین بحث پرداخت پذیره در این موارد کاملاً منتفی است. علاوه بر آن، باتوجه به ماده ۸ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴ که

<sup>۳۷</sup> بهرامی، پیشین، ۶۹۹.

<sup>۳۸</sup> امام وردی، «راهکار های تعیین سهم موقوفه در تملک های دولتی»، ۹۰.

<sup>۳۹</sup> همانجا.

<sup>۴۰</sup> نظریه مشورتی شماره ۷/۳۹۱۳ مورخ ۱۳۸۹/۶/۳۱: «۱- پس از ابطال سند مالکیت، در مواردی که موقوفه قابل اجاره باشد به لحاظ مکتسبه متصرف در صورت درخواست وی، باید با رعایت مصلحت وقف با متصرف قرارداد اجاره تنظیم شود و رعایت این حق اولویت متصرف، برای موقوفه الزامی است. ۲- دریافت پذیره ناظر به مواردی است که زمین بلامعرض وقفی ابتدائاً با اعطای حق تملک اعیانی به اجاره واگذار شده و در مواردی که اعیان موجود در عرصه موقوفه قبلاً توسط متصرف احداث شده و مرجع قضایی مالکیت متصرف بر اعیانی مستحده را در اجرای قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۵ به عنوان حق مکتسبه به رسمیت شناخته است، اداره اوقاف در هنگام تنظیم سند اجاره حق دریافت وجهی تحت عنوان پذیره و اهدایی را ندارد.» (امام وردی، قوانین وقفی در نظم حقوقی کنونی، ۲۲۲).

<sup>۴۱</sup> ترابی و اسماعیلی، پیشین، ۳۱۰.

اساساً اعطای حق تملک اعیان را ممنوع نموده است، نمی‌توان برای زارعین صاحب نسق، حق تملک اعیان قایل شد که نیاز به اخذ پذیره از ایشان باشد و مواردی که اعیان و مستحدثاتی ایجاد شده است و در قالب کاربری زراعی و به تعبیر صحیح تر در قالب کشاورزی قرار می‌گیرد، جزو مستثنیات ماده ۸ آیین نامه مورد اشاره می‌باشد.<sup>۴۲</sup> البته لازم به ذکر است، چنانچه از سال ۱۳۶۳ اسناد مالکیت اراضی تحت تصرف زارعان صاحب نسق ابطال شود، زارعین مستاجر موقوفه تلقی شده و در صورتی که قصد ایجاد اعیان از تاریخ ابطال اسناد مالکیت خویش را داشته باشند، مشمول پرداخت پذیره خواهند شد.<sup>۴۳</sup>

#### ۴-۳- حق رجوع خریدار مال موقوفه به فروشنده آن در صورت جهل به وقفیت:

قانونگذار در تبصره ۳ ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱ برای اشخاصی که نسبت به وقفیت مال موقوفه آگاهی نداشته و آن را خریداری نموده اند و به موجب این قانون اسناد مالکیتشان باطل شده است، حق رجوع به فروشنده را جهت دریافت خسارات وارده اعطا نموده است. به دیگر بیان خریدار جاهل از باب بطلان قرارداد، می‌تواند وجهی را که بابت خرید زمین موقوفه به ید قبلی خویش پرداخت کرده است، اخذ نماید و از باب مسئولیت قراردادی و به حکم قانون، خریدار جاهل می‌تواند جهت وصول خساراتی که متحمل شده است، از ید قبلی در مراجع قضایی اقامه دعوا نماید. این حکم با وحدت ملاک از قواعد مربوط به غصب و از باب تسبیب به ایادی ماقبل نیز قابل تسری می‌باشد.<sup>۴۴</sup> با این حال تبصره مذکور، نکته جدیدی را دربر ندارد؛ چرا که قبلاً در قانون مدنی مفصل به این موضوع پرداخته شده است.<sup>۴۵ ۴۶</sup>

#### ۵-۳- واگذاری اراضی مستعد کشاورزی :

در مواردی که در اجرای آیین نامه قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴ از زارعان صاحب نسق خلع ید می‌گردد در صورت تقاضای زارعین، وزارت جهاد کشاورزی مکلف گردیده است از اراضی مستعد کشاورزی موجود در منطقه به ایشان واگذار کند و در صورتیکه اراضی قابل واگذاری در منطقه وجود نداشته باشد، از اراضی دیگر مناطق، با رعایت اولویت به ایشان منتقل نماید.<sup>۴۷</sup> لازم به ذکر است که در عمل، این مقرر چندین مورد توجه قرار نگرفته است.<sup>۴۸</sup>

<sup>۴۲</sup> نظریه شماره ۷/۳۳۰۱ مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۴ اداره حقوقی قوه قضائیه : « با توجه به ماده ۱ و ۲ آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی و مفاد تبصره ۲ ذیل ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۷۴ و شناخت مالکیت اعیان برای زارع صاحب نسق و متصرف هنگام تنظیم سند اجاره موضوع تبصره ۲ ذیل ماده منتفی است و اداره اوقاف حق دریافت چنین وجهی را ندارد.» (حسین پور، پیشین، ۱۰۶).

<sup>۴۳</sup> شعبه ۸ دادگاه حقوقی تهران در رأی شماره ۲۱۵ مورخ ۱۳۸۹/۳/۲۴ پرونده کلاسه ۴۴۴/۸۸ اگرچه حق اولویت مستأجر موقوفه بر تنظیم سند اجاره را به رسمیت شناخته است اما به نظر می‌رسد بدون توجه به قواعد مربوط به وصول پذیره، خواهان را محکوم به پرداخت پذیره نموده است: « مطابق موازین، عرصه و اعیان املاک جزئی لاینفک یکدیگر محسوب می‌گردند که با فرض احراز مالکیت شخص نسبت به اعیانی، راجع به آن دسته از پلاکهای ثبتی که دارای عرصه موقوفه می‌باشند، مالک اعیانی محکوم به تنظیم قرارداد اجاره نسبت به عرصه جهت برقراری رابطه استیجاری است. در نتیجه دعوی خواهان (مالک اعیانی) علیه موقوفه دایر بر تنظیم قرارداد اجاره عرصه با وی مستنداً به مفهوم و مدلول مقررات مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۰، ۴۶۶ و ۴۶۹ از قانون مدنی و ملاک تبصره ۱ قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه، خوانده را به تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به نام خواهان به میزان قدرالسهم وی با رعایت حقوق موقوفه و غبطه آن و تبعیت از قرارداد اجاره سابق و پرداخت پذیره مطابق مقررات، محکوم می‌نماید.» (حسینی، پیشین، ۵۱۶).

<sup>۴۴</sup> ترابی و اسماعیلی، پیشین، ۲۳۴.

<sup>۴۵</sup> ر.ک مواد ۲۶۱، ۲۶۲، ۲۶۳، ۳۲۴، ۳۲۵ و ۳۲۶ ق.م.

<sup>۴۶</sup> امام وردی، پیشین، ۱۴۴.

<sup>۴۷</sup> ر.ک تبصره الحاقی مورخ ۱۳۸۰/۸/۲ ماده ۳ آیین نامه قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴

<sup>۴۸</sup> دانشوری و چاووشی، پیشین، ۲۳۳.

### ۶-۳- حفر چاه :

مطابق تبصره ۲ ماده ۶ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴ در صورت حفر چاه توسط زارع صاحب نسق در اراضی زراعی موقوفه که تحت تصرف داشته است، موقوفه می‌تواند چاه حفر شده را بخرد و اجاره بهای تعیینی اراضی آبی را از وی اخذ نماید و یا آنکه کارشناس رسمی یا خبره ی محلی در موقع تعیین اجاره بها ، موضوع مالکیت چاه و عرف محل را لحاظ نماید. بنابراین مطابق این تبصره مالکیت چاه اختصاص به زارع صاحب نسق یا متصرف (حفرکننده چاه) دارد، در حالی که با عنایت به ماده ۱۸ قانون مدنی و اصول حاکم بر حقوق آب ، مالکیت آب و حق المجرای آن وابسته به مال غیرمنقول است؛ بنابراین موقوفه، مالک آب می‌باشد و حفر کننده ( متصرف یا زارع صاحب نسق) صرفاً مستحق اجرت المثل و مخارج حفر چاه است.<sup>۴۹</sup>

### ۷-۳- اعطای تسهیلات مالی به زارعان صاحب نسق:

قانونگذار جهت تشویق زارعان صاحب نسق به امر زراعت و کشاورزی، بانکها و موسسات مالی- اعتباری را ملزم نموده است که تسهیلات مالی بدون اخذ وثیقه ملکی، در اختیار ایشان قرار دهند. بر اساس تبصره ۴ الحاقی به ماده ۷ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴ بانکها و موسسات مالی- اعتباری می‌بایست ترتیب اعطای تسهیلات مالی مورد نیاز به زارعان صاحب نسق موقوفه را فراهم نمایند. اعطای تسهیلات بانکی به این زارعان بدون توثیق و ترهین عرصه و صرفاً با استفاده از سند اعیانی ، اخذ سفته ، تضمین های زنجیره ای زارعان از یکدیگر و یا توثیق منافع واگذار شده از طریق اجاره و حقوق مکتسبه مترتب بر آن امکان پذیر می‌باشد.

### ۸-۳- اجاره ۱۰ ساله موقوفه:

علی رغم اینکه در اجاره های بلند مدت، احتمال تضییع حقوق موقوفه وجود دارد، قانونگذار در تبصره ۵ الحاقی به ماده ۷ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴، امکان انعقاد اجاره های ۱۰ ساله با زارعان را در صورتیکه واقف ترتیب دیگری برای اداره موقوفه تعیین نکرده باشد، پیش‌بینی نموده است. منبع علاوه بر آن، قانونگذار در تبصره اخیرالذکر، تنظیم اجاره‌نامه های بیش از ۱۰ سال را با این پیش شرط که خلاف مصلحت موقوفه نباشد، در صورت موافقت ریاست سازمان اوقاف و امور خیریه تجویز نموده است.

باتوجه به حقوقی که در این بخش بیان گردید، زارعین صاحب نسق، ممکن است واجد حقوق مختلفی در اراضی موقوفه باشند و کارشناسان می‌بایست ضمن ارزیابی، حقوق متعلق به هر شخص را جداگانه مشخص نمایند؛ زیرا ممکن است زارعی دارای تنها بخشی از حقوق مذکور باشد به عنوان مثال امکان دارد زارعی به دلیل عدم احداث اعیان، حق مالکیت بر اعیان و حق ابقای آن را نداشته باشد. در ارزیابی حق ابقای اعیان نیز باید به زمان باقی مانده از عمر مفید اعیان و مساحت ارضی تحت پوشش اعیان توجه شود چرا که با لحاظ این دو مسأله، ارزش ها متفاوت خواهد بود. بنابراین، سهم زارعین سهم ثابت و مشخصی نبوده و لازم است کارشناسان به صورت موردی سهم زارعان را مورد ارزیابی قرار دهند.<sup>۵۰</sup>

### ۴- رسیدگی به اختلافات ناشی از ابطال اسناد موقوفات

باتصویب قانون ابطال و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه، نظام مالکیت اراضی کشاورزی دستخوش تغییراتی شد و متعاقب آن چالشها و مشکلات عدیده ای در این زمینه به وجود آمد. اختلافات مذکور به دو دسته کلی طبقه بندی شده که ذیل هریک به مواردی از آنها می‌پردازیم.

<sup>۴۹</sup> همان، ۲۳۴.

<sup>۵۰</sup> امام وردی، « راهکار های تعیین سهم موقوفه در تملک های دولتی»، ۹۱.

## ۱-۴- اختلافات ناشی از اصل واگذاری:

### ۱-۴-۱- عدم انتقال اراضی مشمول اصلاحات ارضی به دولت

انتقال و فروش اراضی زراعی موقوفه (عام) به زارعین صاحب نسق متشکل از دو مرحله بود، در وهله اول این اراضی به دولت (وزارت کشاورزی) انتقال می‌یافت و سپس از مالکیت دولت خارج و به زارعین صاحب نسق واگذار می‌گردید. در بعضی مواقع یکی از این دو مرحله به دلایل مختلفی انجام نشده و همین امر باعث ایجاد اختلافات بسیاری میان اداره اوقاف و امور خیریه و اشخاص ذینفع گردیده است، به عنوان مثال سند مالکیت اراضی مذکور در مرحله انتقال به دولت مختل شده و انتقال صورت نگرفته است. علت این امر نداشتن سابقه ثبتی بخشی از اراضی مشمول اصلاحات ارضی بود. چرا که انتقال اراضی طی برنامه اصلاحات ارضی با سند رسمی انجام می‌پذیرفت و سند رسمی زمانی تنظیم می‌شود که سابقه ثبتی وجود داشته باشد.<sup>۵۱</sup> فلذا عملیات واگذاری این اراضی در همان مراحل اولیه و تنظیم فرم‌های واگذاری اراضی اصلاحات ارضی باقی مانده است. در این مورد ماده ۹ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴ مقرر نموده است که چنانچه اختلافی در زمینه تشخیص زارع صاحب نسق ایجاد شود، محاکم دادگستری با توجه به فرم‌ها و اسناد و صورت مجلس تنظیمی در اجرای قوانین اصلاحات ارضی به موضوع رسیدگی و رأی صادر می‌کنند.<sup>۵۲</sup>

### ۱-۴-۲- ابطال اسناد قراردادهای اجاره موقوفات

همچنین به موجب لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و امان و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد مصوب ۱۳۵۸/۲/۴ شورای عالی انقلاب، تمامی قراردادهای اجاره مربوط به اراضی موقوفه از جمله اسناد (عادی- رسمی) اجاره ۹۹ ساله موقوفات، باطل گردید.<sup>۵۳ ۵۴</sup> همین امر سبب پیدایش پرونده‌هایی در خصوص اجاره‌های بلند مدت شد؛ به این صورت که افراد با ادعای داشتن حق نسق زراعی، به ادارات اوقاف مراجعه کردند اما ادارات اوقاف ایشان را ذی‌حق نمی‌دانست چرا که به‌طور کلی اجاره املاک موقوفه از چند حالت خارج نیست: اجاره‌های ساده بدون حق، اجاره با حق تملک اعیان موضوع ماده ۵۰۴ قانون مدنی، اجاره‌های دارای حق نسق زراعی و املاک تجاری که مستاجر در آنها حق کسب پیشه دارد؛ در غیر این موارد حتی اگر سابقه استیجاری به مدت طولانی باشد، قاعدتاً نباید ایجاد حق کند. در حقیقت این اشخاص در سال ۱۳۴۱ یعنی در مرحله اول اصلاحات ارضی یا مرحله دوم آن، شق اجاره را انتخاب و قرارداد اجاره (بلند مدت) ۹۹ ساله منعقد نموده و در سال ۱۳۵۰ به موجب قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعان صاحب نسق، واگذاری به ایشان انجام نشده است؛ در واقع ایشان واجد اجاره‌نامه‌های نسقی بوده و مشمول قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه نیستند. در این زمینه آرای مختلفی از محاکم قضایی

<sup>۵۱</sup> شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ۸۷.

<sup>۵۲</sup> صادقی ده‌چناری، اصلاحات ارضی در ایران و مسایل حقوقی راجع به آن، ۲۲۱.

<sup>۵۳</sup> ر.ک ماده ۱ لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و امان و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد مصوب ۱۳۵۸

<sup>۵۴</sup> رأی شماره ۱۹۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مورخ ۱۳۷۲/۱۱/۹ « با توجه به ماده ۱ لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و امان و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد مصوب ۱۳۵۸ که به موجب آن کلیه اجاره‌نامه‌های رسمی و عادی منعقد بین اوقاف و مستأجرین در موقوفات عامه نظیر املاک مزروعی و باغات و اراضی و مستغلات و مستحقات شهری و روستایی فسخ شده و ترتیب تنظیم اجاره‌نامه و میزان اجاره‌بهای عادلانه روز به کیفیت مقرر در آیین نامه اجرایی مربوط موقوف گردیده و عنایت به اینکه هدف مقنن وضع قواعد و مقررات خاص درباره موقوفات استیجاری بوده است، مصوبات مورد اعتراض مغایر قانون شناخته نمی‌شود و چون بخشنامه شماره ۷۷۷۷ 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.» (امام‌وردی، قوانین وقفی در نظم حقوقی کنونی، ۱۵۶).

صادر گردیده است که بعضاً به اشتباه یا تسامح قدمت رابطه استیجاری را دلیل وجود حق مکتسبه برای مستأجر دانسته اند.<sup>۵۵</sup>

### ۱-۴-۳- واگذاری اراضی توسط هیأت های هفت نفره واگذاری زمین:

بعد از پیروزی انقلاب اسلامی یکی از مسایل اساسی جهت حل مشکلات و معضلات روستایی و امور کشاورزی، حل مسأله زمین و توزیع آن بود.<sup>۵۶</sup> به همین منظور، در شهریور ۵۸ لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران به تصویب رسید. به موجب لایحه مذکور، اراضی و زمین های موات توسط هیأت های هفت نفره واگذاری زمین، در اختیار افراد و کشاورزان قرار گرفت و در مورد زمین های اوقافی، طی نامه ای از اوقاف خواسته شد که به اشخاص معرفی شده در روستاهای مدنظر زمین واگذار شود؛ اکنون اشخاصی که به موجب قانون اخیرالذکر زمین دریافت کرده اند مدعی اجاره های با حق نسق زراعی می باشند، که پذیرفته نیست و مشمول قانون ابطال نمی شوند. زیرا مطابق نص ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱، کلیه املاک مزروعی که در اجرای قانون تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعین صاحب نسق و سایر مراحل اصلاحات ارضی، به زارعین صاحب نسق انتقال و بین آنان تقسیم شده، دارای اولویت تنظیم سند اجاره با لحاظ حق نسق زراعی می باشند. البته متأسفانه در عمل، دادگاه ها غالباً در مورد اجاره هایی که سابقه طولانی دارند به دیده اغماض نگریده و آن ها را نیز مشمول ماده واحده فوق به حساب می آورند.

### ۲-۴-۲- اختلافات ناشی از میزان حقوق مکتسبه اشخاص ذینفع:

#### ۱-۴-۲- عدم تنظیم سند به نام زارع صاحب نسق

در برخی موارد سند مالکیت اراضی موقوفه‌ی مشمول اصلاحات ارضی به دولت (وزارت کشاورزی) انتقال یافته اما در مرحله واگذاری به زارع واجد شرایط با وقفه ای روبه رو شده است. به دیگر بیان سند اصلاحات ارضی زمینهای وقفی مذکور به نام دولت صادر شده، اما زارع به هر دلیلی به دفترخانه جهت تنظیم اسناد انتقال مراجعه نکرده و روند واگذاری مختل شده است یا به هر حال مشکل دیگری وجود داشته که سند دوم یعنی سند به نام زارع صاحب نسق تنظیم نشده است.<sup>۵۷</sup> همین امر سبب بروز اختلافاتی در خصوص میزان حق مکتسبه گردیده است. ماده ۵ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴ در این باره تعیین تکلیف نموده است که در بخشهای قبل بررسی شد.

#### ۲-۴-۲- تغییر مساحت اراضی مشمول اصلاحات ارضی

<sup>۵۵</sup> رأی اصراری شماره ۵ مورخ ۱۳۸۱/۲/۲۴ هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور، مبنای منطقی و موجهی جهت قائل شدن حق نسق زراعی برای مستأجر ارائه ننموده است؛ چرا که قدمت رابطه استیجاری دلیلی بر وجود حق مکتسبه نمی باشد: «هرچند مستأجر املاک موقوفه مالکیتی نسبت به عرصه ندارد. ولی سند رسمی اجاره شماره ۷۵۶۸۳ مورخ ۱۳۵۵/۶/۹ حاکی از احراز حقوق استیجاری خواهان در زمین وقفی آستان قدس رضوی است و عدم تجدید اجاره نامه نیز نمی تواند سالب حقوق مکتسبه خواهان شود و این حقوق بر حسب عرف، یک نوع امتیاز برای خریدار تلقی شده که قابل نقل و انتقال می باشد. مضافاً به اینکه در تبصره ۴ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک، برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸، به حقوق مکتسبه اشخاص از جمله حق کسب و پیشه در املاک وقفی اشاره شده که خواهان هم در زمین استیجاری نظیر حق مذکور دارای حقوقی است و ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۵ با اجاره مورد بحث منافاتی ندارد. بنا به مراتب خواننده نمی تواند مستفید بلاجهت بوده و موجبات تضرر مستأجر را فراهم سازد. بنابراین و با توجه به قاعده لاضرر و مواد ۱، ۲ و ۳ قانون مسئولیت مدنی، آراء دادگاه های عمومی به نظر اکثریت اعضای هیأت عمومی دیوان عالی کشور منطبق با قانون تشخیص و مستنداً به ماده ۴۰۸ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه های عمومی و انقلاب ابرام می شود.» (حسینی، پیشین، ۴۵۶).

<sup>۵۶</sup> بیگی نسوان، «اصلاحات ارضی جمهوری اسلامی ایران»، ۶۴.

<sup>۵۷</sup> صادقی دهچناری، پیشین، ۲۸۲؛ اصلاحی، پیشین، ۳۸۶.

با گسترش مساحت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در طول زمان، ابهاماتی پیرامون میزان سهام زارعانه به وجود آمد که همواره مورد اختلاف اداره اوقاف و متصرفین است. در واقع اضافه مساحت در اینجا ناظر به موردی است که گرچه اضافه موجود تحت تصرف دارنده سند مالکیت است اما در محدوده سند مالکیت و ثبت دفتر املاک نیست.<sup>۵۸</sup> با عنایت به تبصره ۲ ماده ۶ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌ها فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ که تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات مشمول اصلاحات ارضی را فقط به میزان «نسق اولیه» مجاز دانسته و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا خریداران بعدی را به میزان «نسق اولیه» بلامانع شمرده است، اینگونه استنباط می‌شود که در تعیین نسق زارعانه، باید همان میزان مساحت نسق اولیه، ملاک عمل قرار گیرد.

بررسی علت اضافه مساحت مذکور، نیازمند بررسی وضعیت کلیه پلاک‌های مجاور ما بین دو گذر و نیز تهیه نقشه «کادر» است که اقدامی ساده نیست. این امر زمانی دشوار تر می‌شود که املاک واقع در محدوده دو گذر، فاقد طول ابعاد باشند.<sup>۵۹</sup>

## ۲-۴-۳- تغییر کاربری اراضی زراعی موقوفه

تغییر کاربری این است که مالک جهت دستیابی به منافع بهتر نسبت به استفاده از ملک خارج از کاربری مجاز آن اقدام نماید؛ به عنوان مثال زمین زراعی را تبدیل به مسکونی کند؛ فلذا قانونگذار برای حفاظت از باغ‌ها و زمین‌های زراعی و جلوگیری از تبدیل آن‌ها به اماکن مسکونی یا غیر آن، قوانین مختلفی را وضع نموده است؛ باتوجه به ماده ۷ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴، اعیان احداثی زارعین صاحب نسق در اراضی موقوفه مشمول اصلاحات ارضی، تنها در صورتیکه کاربری زراعی آنها رعایت شده باشد، متعلق به ایشان خواهد بود؛ با این وجود قانونگذار در مواردی تغییر کاربری زراعی را مانع از شناسایی حق مکتسبه زارعین ندانسته و به نوعی تغییر کاربری را با شرایطی مجاز نموده است؛ تشخیص موارد تغییر کاربری مجاز از مباحث اختلاف برانگیز در این زمینه می‌باشد. در تبصره ۳ ماده ۶ آیین نامه موصوف، اداره اوقاف یا متولی علی‌رغم تغییر کاربری تمام یا بخشی از اراضی نسق زراعی زارعین به باغ یا قلمستان یا بیشه، نسبت به عرصه سند اجاره تنظیم می‌نمایند؛ فلذا حق تملک اعیان در موارد تغییر کاربری زراعی به باغ، بیشه و یا قلمستان به زارعین صاحب نسق اعطا شده است. همچنین مطابق تبصره ۴ ماده ۶ آیین نامه فوق و ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه، تغییر کاربری که در نتیجه قرارگرفتن زمین زراعی موقوفه در محدوده خدمات شهری ایجاد شده است، مانع از به رسمیت شناختن حق تملک اعیان احداثی نمی‌باشد. قانونگذار در تبصره مارالذکر بیان می‌دارد: «در صورتیکه موقوفات مزروعی این آیین نامه 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 تأدیبه گردد...»

تبصره فوق به موجب رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به دلیل عدم ذکر حق اولویت متصرفین اموال غیر منقول موقوفه در انعقاد عقد اجاره، مفهوم نفی حق مکتسبه قانونی مزبور در صورت تغییر کاربری ملک تشخیص داده شد و نهایتاً در تاریخ ۱۳۷۶/۸/۳ ابطال گردید.<sup>۶۰</sup> سپس مطابق تصویب نامه مورخ ۱۳۸۰/۸/۱۳ هیأت وزیران اصلاح شد، لیکن همچنان

<sup>۵۸</sup> بهرامی، پیشین، ۷۶۷.

<sup>۵۹</sup> همان، ۷۶۸.

<sup>۶۰</sup> رأی شماره ۱۰۰ مورخ ۷۶۸،۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری: «حکم مقرر در تبصره‌های ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه علی‌الاطلاق مفید تثبیت حق اولویت متصرفین اموال غیر منقول موقوفه در انعقاد عقد اجاره با رعایت صرفه و صلاح وقف است. بنابراین

ایراد مبنایی در تبصره اصلاحی وجود دارد، زیرا با تغییر کاربری به شرح مذکور، باز هم زمین از زارع صاحب نسق گرفته شده و صرفاً در اجاره‌ی یک قطعه از حداقل تفکیکی همان اراضی حق اولویت برای ایشان پیش‌بینی شده است:

«در صورتیکه موقوفات مزروعی موضوع این آیین نامه در محدوده خدمات شهری<sup>۶۱</sup> 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 مرضی‌الطرفین 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 هریک از طرفین، موضوع توسط مراجع قضایی ذیصلاح 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 نسق، به هریک از افراد صاحب نسق برای اجاره، یک قطعه از حداقل تفکیکی از همان اراضی اولویت قایل شوند.»

همانطور که گذشت تشخیص این مسأله که آیا تغییر کاربری ایجاد شده در زمره تغییر کاربری زراعی به باغ، بیشه یا قلمستان و یا در نتیجه قرار گرفتن زمین موصوف در محدوده خدمات شهری می‌باشد یا خیر چالشهایی را در این زمینه به وجود آورده است.

---

تبصره ۴ ماده ۶ آیین نامه اجرایی قانون مذکور به لحاظ عدم ذکر حق اولویت مذکور، مفهم 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.»

<sup>۶۱</sup> محدوده خدمات شهری به محدوده ای از شهر گفته می‌شود که شهرداری مکلف است خدمات ساکنین مانند: صدور پروانه، ارائه خدمات آتش نشانی، رفع سد معبر، جمع‌آوری زباله و غیره را انجام دهد. (ترابی و اسماعیلی، پیشین، ۲۶۶).

## نتیجه گیری

در اصلاحات ارضی، قانونگذار با شعار تبدیل به احسن موقوفات و به استناد ماده ۹۰ قانون مدنی، اجازه تبدیل و فروش موقوفات من جمله موقوفات عام را صادر نمود.

با پیروزی انقلاب اسلامی و تصویب قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه در سال ۱۳۶۳، کلیه اسناد مالکیت موقوفات که در جریان اصلاحات ارضی به نام اشخاص تنظیم گردیده بود، ابطال شد و همین امر بسیاری از اختلافات و پرونده های قضایی را به وجود آورد. همچنین به دلیل ناکارآمدی مجریان طرح اصلاحات ارضی، پاره ای از اراضی زراعی مشمول، علی رغم واگذاری به دولت، در مرحله انتقال به زارعین صاحب نسق، دچار مشکل شده و در مواردی با وجود آماربرداری و تنظیم فرم های مربوطه، اسناد مالکیتی مربوطه صادر نشد. به علاوه با گسترش مساحت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در طول زمان، ابهاماتی پیرامون میزان سهام زارعه به وجود آمده است که همواره مورد اختلاف اداره اوقاف و متصرفین می باشد. از دیگر مسائلی که سبب بروز اختلافات بی شمار در خصوص میزان حقوق مکتسبه اشخاص می شود راجع به زمانی است که متصرفان موقوفات در اراضی زراعی تحت تصرف خویش تغییراتی را ایجاد نموده اند. مانند مواردی که زارعان، زمین های زراعی موقوفه مذکور را به باغ، قلمستان یا بیشه تبدیل نموده اند.

علاوه بر موارد فوق، پرونده هایی در خصوص اجاره های بلند مدت وجود دارد که افراد به ادارات اوقاف مراجعه کرده و مدعی حق نسق زراعی هستند؛ در حقیقت این اشخاص در مرحله اول یا دوم اصلاحات ارضی، شق اجاره را انتخاب و اجاره بلند مدت ۹۹ ساله منعقد نموده اند فلذا در سال ۱۳۵۰ به موجب قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفه عام به زارعان صاحب نسق، واگذاری به ایشان انجام نشده است؛ در واقع ایشان واجد اجاره نامه های نسقی می باشند و مشمول قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه نمی شوند. لازم به ذکر است که بعد از انقلاب نیز طی اقداماتی مشابه اصلاحات ارضی ولیکن بدون چهارچوب اصولی و قانونی زمینهایی به اشخاص واگذار گردید؛ به عنوان مثال با تصویب قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۵، اراضی موات در اختیار افراد و کشاورزان قرار گرفت و در مورد زمین های اوقافی طی نامه ای از اوقاف خواسته شد که به اشخاص معرفی شده در روستا های مدنظر زمین واگذار شود؛ اکنون اشخاصی که به موجب قانون اخیرالذکر زمین دریافت کرده اند مدعی اجاره های با حق نسق زراعی می باشند، که ادارات اوقاف نمی پذیرد چرا که مشمول قانون ابطال نمی شوند. همه ی این موارد منشأ اختلافات بسیاری میان اشخاص و ادارات اوقاف گردیده است که در بخش وضع مالکیت زارعین مشمول بعد از اصلاحات ارضی به صورت موردی به آن پرداخته ایم.

نکته ای که در خصوص حقوق مکتسبه قابل توجه می باشد آن است که مطابق موازین و اصول کلی حقوقی و همچنین مواد قانون مدنی در باب فروش مال فضولی، در صورت انتقال فضولی، ضمانت ید به عهده خریدار می باشد؛ هرچند خریدار نسبت به فضولی بودن (یا غیرقابل تملک بودن) آن آگاهی نداشته باشد. اما در بحث ابطال اسناد مالکیت اراضی موقوفه مشمول قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه، شاهد اعطای حقوق مکتسبه ای هستیم که قانونگذار برای خریدار زمین وقفی مشمول قانون مذکور، به رسمیت شناخته است. به عنوان مثال در حالی که ماده ۱۲ آیین نامه تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه مقرر شده است که اعطای حق تملک در خصوص موقوفاتی که عرصه و اعیان آنها وقف می باشد، ممنوع است<sup>۶۲</sup>، اما قانون گذار این حق را برای اشخاصی که در نتیجه قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه سند مالکیتشان باطل گردیده است، قائل شده است. همچنین برای زارعان صاحب نسق، حقوق دیگری را نیز تعیین نموده است از جمله اولویت اجاره با حق نسق زراعی، دریافت اراضی مستعد کشاورزی، معافیت از پرداخت پذیره، اعطای تسهیلات مالی، مالکیت حفر چاه و ...

<sup>۶۲</sup> ر.ک ماده ۱۲ آیین نامه تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه (اصلاحی ۱۳۹۱/۳/۲۳)



## فهرست منابع

- ۱- ابادری فومشی، منصور. مجموعه قوانین و مقررات اراضی زمین شهری (به انضمام قانون اصلاحات ارضی) تهران: انتشارات خرسندی، ۱۳۹۳.
- ۲- اصلاحی، حسین. اصلاحات ارضی و گامهای صدور اسناد مالکیت و ساختمان در ایران. تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۸.
- ۳- امام خمینی، روح الله رهبر انقلاب و بنیان‌گذار جمهوری اسلامی ایران. استفتائات امام خمینی (ره). جلد ۷، تهران: موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره)، ۱۳۹۲.
- ۴- امام وردی، محمد حسن. قوانین وقفی در نظم حقوقی کنونی. تهران: انتشارات مجد، ۱۴۰۰.
- ۵- امام وردی، محمد حسن. «راهکارهای تعیین سهم موقوفه در تملک های دولتی». فصلنامه وقف میراث جاویدان. ش ۹۷ و ۹۸، ۱۳۹۶.
- ۶- امینیان مدرس، محمد. وقف از دیدگاه حقوق و قوانین. تهران: سازمان مطالعات و تدوین کتب علوم انسانی (سمت)، ۱۳۸۵.
- ۷- بشیری، عباس، مریم پور رحیم، جمشید زمانی، بهزاد رجایی، و سعید باقری. حقوق کاربردی وقف و اراضی موقوفه. تهران: انتشارات جنگل، جاودانه، ۱۳۹۰.
- ۸- بشیری، عباس، عباس حیدری، محمد جهان تیغ، حسین دانشوری، محمدصادق چاووشی، مهناز کشتکار، عیسی شعبانی و انسبه بشیری. مقررات اراضی خارج از محدوده شهرها (جلد ۲). تهران: انتشارات جنگل جاودانه، ۱۳۹۲.
- ۹- بشیری، عباس و امیرحسین میرزایی. حقوق کاربردی اراضی در ایران. تهران: انتشارات جنگل جاودانه، ۱۳۹۰.
- ۱۰- بهرامی، داریوش. حقوق ثبت املاک در ایران. تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۷.
- ۱۱- بیگی نسوان، حسین. «اصلاحات ارضی جمهوری اسلامی ایران». فصلنامه ۱۵ خرداد، سال ششم، شماره ۲۵، ۱۳۷۶.
- ۱۲- ترابی، ابراهیم و محمود اسماعیلی. وقف و مطالعه آن در قوانین، دکترین حقوقی و فقه. تهران: موسسه مطالعات و پژوهشهای حقوقی شهر دانش، ۱۳۹۶.
- ۱۳- حسین پور، سیاوش. ابطال اسناد فروش رقبات موقوفه در حقوق ایران. تهران: کتاب آوا، ۱۳۹۴.
- ۱۴- حسینی، سید محمدرضا. رویه های قضایی حاکم بر مقررات وقف. تهران: انتشارات مجد، ۱۳۹۳.
- ۱۵- داراب پور، مهرباب. «حقوق مکتسبه متصرفین در موقوفه ها». فصلنامه دیدگاه های حقوق قضایی، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، قوه قضائیه، ۱۳۹۰.
- ۱۶- دانشوری، حسین و محمدصادق چاووشی. جایگاه اراضی مشمول مقررات اصلاحات ارضی در نظام حقوقی ایران. تهران: نشر دادگستر، ۱۳۹۲.
- ۱۷- زندی، محمدرضا. رویه قضایی دادگاه های تجدید نظر استان تهران در امور مدنی ۱۲ (اجاره بها ۱۳۸۲-۱۳۸۸). تهران: انتشارات جنگل جاودانه، ۱۳۹۲.
- ۱۸- شعرانی، ابوالحسن. تبصره المتعلمین فی احکام دین. نشر اسلامیه.
- ۱۹- شمس، عبدالله. آیین دادرسی مدنی (دوره پیشرفته). جلد ۱، تهران: انتشارات درآک، ۱۳۹۲.
- ۲۰- شهری، غلامرضا. حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۸۸.
- ۲۱- صادقی ده‌چناری، کریم. اصلاحات ارضی در ایران و مسایل حقوقی راجع به آن. تهران: انتشارات نگاه بینه، ۱۳۹۳.
- ۲۲- عامری نیا، محمداقبر. «امکان اجبار مستأجر به قلع و قمع اعیانی بعد از انقضا مدت اجاره (بررسی و تحلیل فقهی-حقوقی ماده ۵۰۴ قانون مدنی)». مبانی فقهی حقوق اسلامی، سال هشتم، شماره ۱۵، ۱۳۹۴.
- ۲۳- عموزاد مهدیرجی، قدرت. حق زارعانه در حقوق ایران (همراه با رویه قضایی). تهران: انتشارات دادگستر، ۱۳۹۰.

- ۲۴- کاتوزیان، ناصر. *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*. تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۱.
- ۲۵- میرزایی، علیرضا. *حقوق اراضی در ملاک عمل، شورای اصلاحات ارضی*. تهران: انتشارات راه نوین، ۱۳۹۴.
- ۲۶- میرزایی، علیرضا. *حقوق اراضی در ملاک عمل، اصلاحات ارضی در ملاک عمل*. تهران: انتشارات راه نوین، ۱۳۹۴.
- ۲۷- *مجموعه قوانین و مقررات اوقاف*. تهران: معاونت تدوین، تنقیح و انتشارات قوانین و مقررات، ۱۳۹۲.
- ۲۸- وطنی، محمدحسن. *مجموعه کامل قوانین و مقررات اراضی و املاک مزروعی و شهری و قانون اصلاحات ارضی (با آخرین اصلاحات)*. تهران: انتشارات فردوسی، ۱۳۶۴.