

بسم الله الرحمن الرحيم



دانشکده علوم انسانی

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی

بررسی فقهی حقوقی حق احدث و تملک اعیانی در املاک موقوفه

با تاکید بر رویه قضایی

نگارش :

سعید طرزی

استاد راهنما:

دکتر جواد حسین زاده

استاد مشاور:

مجید نجارزاده هنجانی

شهریور ۱۳۹۸

اصالت و مالکیت پایان نامه (یا رساله)

این جانب سعید طرزی دانش آموخته کارشناسی ارشد (یا دکتری) رشته حقوق خصوصی دانشکده علوم انسانی دانشگاه علم و فرهنگ پدیدآور پایان نامه (یا رساله) با عنوان بررسی فقهی حقوقی حق احداث و تملک اعیانی در املاک موقوفه با تاکید بر رویه قضایی با راهنمایی دکتر جواد حسین زاده گواهی و تعهد می کنم که بر پایه قوانین و مقررات، از جمله «دستورالعمل نحوه بررسی تخلفات پژوهشی» و همچنین «مصادیق تخلفات پژوهشی» مصوب وزارت علوم، تحقیقات و فناوری (۲۵ اسفند ۱۳۹۳):

- این پایان نامه (یا رساله) دستاورد پژوهش این جانب بوده و محتوای آن از درستی و اصالت برخوردار است؛
- حقوق معنوی همه کسانی را که در به دست آمدن نتایج اصلی پایان نامه/ رساله تأثیرگذار بوده اند، رعایت کرده ام و هنگام کاربرد دستاورد پژوهش های دیگران در آن، با دقت و به درستی به آن ها استناد کرده ام؛
- این پایان نامه/ رساله و محتوای آن را تاکنون این جانب یا کس دیگری برای دریافت هیچ گونه مدرک یا امتیازی در هیچ جا ارائه نکرده ایم؛
- همه حقوق مادی این پایان نامه (یا رساله) از آن دانشگاه علم و فرهنگ است و آثار برگرفته از آن با وابستگی سازمانی دانشگاه علم و فرهنگ منتشر خواهد شد؛
- در همه آثار برگرفته از این پایان نامه (یا رساله)، نام استاد(ان)، راهنما و اگر استاد راهنمای نخست تشخیص دهد، نام استاد(ان)، مشاور و نشانی رایانامه سازمانی آنان را می آورم؛
- در همه گام های انجام این پایان نامه (یا رساله)، هرگاه به اطلاعات شخصی افراد یا اطلاعات سازمان ها دسترسی داشته یا آن ها را به کار برده ام، رازداری و اخلاق پژوهش را رعایت کرده ام.

امضای دانشجو (با خودکار آبی)

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۰/۰۶



مالکیت حقوقی

این گزارش و همه حقوق مادی و محصولات آن (مقاله ها، کتاب ها، پروانه های اختراع، برنامه های رایانه ای، نرم افزارها، تجهیزات ساخته شده و مانند آن ها) بر پایه «قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان» مصوب سال ۱۳۴۸ و اصلاحیه های بعدی آن و همچنین آیین نامه های اجرایی این قانون» از آن دانشگاه علم و فرهنگ است و هرگونه استفاده از همه یا پاره ای از آن شامل نقل قول، تکثیر، انتشار، کاربرد نتایج، تکمیل و مانند آن ها به صورت چاپی، الکترونیکی یا وسایل دیگر، تنها با اجازه نوشتاری دانشگاه علم و فرهنگ شدنی است. نقل قول محدود در انتشارات علمی مانند کتاب و مقاله یا پایان نامه ها و رساله های دیگر با نوشتن اطلاعات کامل کتاب شناختی، نیازی به مجوز دانشگاه علم و فرهنگ ندارد.

بسمه تعالی

صور جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

با تأییدات خداوند متعال و با استعانت از حضرت ولی عصر (عج) جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد خانم / آقای سعید طریقی تحت عنوان " بررسی فقهی حقوقی حق احدث و نملک اعیالی در املاک موقوفه با تاکید بر رویه قضایی " در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۲۷ با حضور هیأت داوران در دانشگاه علم و فرهنگ برگزار گردید. بدینوسیله، ارزشیابی نهایی پایان نامه به شرح ذیل است.

در قبول با نمره: ۸۹ به حروف: نوزده درجه (۸۹) دفاع مجدد ☐ مردود ☐

اعضای هیأت داوران	نام و نام خانوادگی	رتبه علمی	امضاء
۱- استاد راهنما:	جناب آقای دکتر جواد حسین زاده		
۲- استاد مشاور:			
۳- استاد داور داخلی:	جناب آقای دکتر مجید نجارزاده	هنجری	
۴- استاد داور خارجی:	جناب آقای بختیار عباسلو		
۵- نماینده تحصیلات تکمیلی:	جناب آقای دکتر مجید نجارزاده	هنجری	
اداره خدمات آموزشی و تحصیلات تکمیلی			

بر اساس ماده ۲۰ آیین نامه آموزشی درجه ارزشیابی پایان نامه به شرح زیر است:

فصل	نمره از ۱۹ تا ۲۰	عالی
نمره از ۱۸ تا ۱۸/۹۹	بسیار خوب	
نمره از ۱۷ تا ۱۷/۹۹	خوب	
نمره از ۱۶ تا ۱۶/۹۹	قابل قبول	
نمره کمتر از ۱۶	غیر قابل قبول	

ضروری است که یک نسخه تکمیل شده این فرم مطابق شیوه نامه تدوین پایان نامه ها در ابتدای پایان نامه الصاق می گردد.

برابر مصوبه ۴۳ مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۲۰ شورای تحصیلات تکمیلی مبنی بر امکان تغییر نمره پایان نامه در صورت ارائه فعالیت های پژوهشی حداکثر تا ۶ ماه پس از دفاع که مورد تایید معاونت پژوهشی و فناوری قرار گرفته باشد نمره از به تغییر یافت.

مدیر خدمات آموزشی و تحصیلات تکمیلی

این پژوهش را تقدیم میکنم به :

پدر و مادرم به پاس همه زحمات بی دریغ آن ها در راه اعتلای اهداف و کمالات مادی و معنوی

اینجانب ...

همسرم ؛ به پاس قدردانی از قلبی آکنده از عشق و معرفت...

و همه جویندگان راه حق و حقیقت...

تشکر :

سپاس و ستایش مر خدای را جل جلاله که آثار قدرت او بر چهره روز روشن ، تابان است و انوار حکمت او در دل شب تار ، درفشان.آفریدگاری که خویشتن را به ما شناساند و درهای علم را بر ما گشود و عمری و فرصتی عطا فرمود تا بدان ، بنده ضعیف خویش را در طریق علم و معرفت بیازماید.

در اینجا جا دارد مراتب تشکر و قدرانی خود را از تمام معلمان و اساتیدی که تلاش ها در راستای تعالی اینجانب در راه هر دو علم (مسموع و مطبوع) مبذول نموده اند اعلام دارم .

به ویژه از یاری و یابوری های :

استاد گرانقدر جناب آقای دکتر جواد حسین زاده که با نهایت تواضع ، راهنمایی پژوهش حاضر را پذیرفته اند و همچنین از اساتید گرامی جناب آقای دکتر مجید نجارزاده هنجنی و جناب آقای دکتر بختیار عباسلو به پاس داورى این اثر صمیمانه تقدیر و تشکر ویژه دارم.

چکیده:

هدف: در این پژوهش آنچه که در روابط قراردادی بین موقوفه و مستاجر از اهمیت به سزایی برخوردار می‌باشد شرایط تنظیم قراردادهایی است که در آن به مستاجر حق احداث و تملک اعیانی اعطا می‌گردد. در چنین حالتی مستاجر با پرداخت پذیره یا حق تقدیمی حقوقی را به دست می‌آورد که محدودیت‌هایی را برای موقوفه ایجاد می‌کند که در این خصوص در قانون هیچ گونه نصی وجود ندارد و باعث ایجاد مشکلات عدیده گردیده است.

روش: این پژوهش با استفاده از روش توصیفی و تحلیلی گردآوری و تدوین شده است.

یافته‌ها: در این پژوهش با بررسی شرایط تنظیم قراردادهای اجاره با حق احداث و تملک اعیانی و بررسی ماهیتی پذیره و مقایسه آن با نهادهای مشابه از جمله حق کسب و پیشه و سرقفلی و بررسی آرای قضایی تلاش گردیده تا با تجزیه و تحلیل مسائل حقوقی و قانونی در مسیر عدالت گام بردارد. نتایج: این پژوهش به این نتیجه رسیده است که مستاجری که دارای حق احداث و تملک اعیانی می‌باشد و مبلغی را تحت عنوان پذیره پرداخت نموده است در مقایسه با یک مستاجر عادی دارای وضعیتی متفاوت است. بدین ترتیب که صرف اتمام مدت اجاره موجب حق تخلیه برای موقوفه نمی‌گردد و مستاجر می‌تواند با شرایط مذکور در این پژوهش موجر را ملزم به تمدید قرارداد اجاره نماید.

واژگان کلیدی: وقف، پذیره، مستاجر، احداث اعیان، متولی

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه.....	۱
الف) بیان مسئله.....	۳
ب) اهمیت و ضرورت انجام تحقیق.....	۶
ج) جنبه جدید و نوآوری.....	۷
د) سوالات.....	۷
ح) فرضیات.....	۸
و) اهداف تحقیق.....	۸
ز) پیشینه.....	۹
ه) روش پژوهش.....	۹
ی) ساختار تحقیق.....	۱۰
فصل اول : شرایط عمومی و اختصاصی قراردادهای اجاره املاک موقوفه.....	۱۱
مبحث اول: چگونگی تشکیل قراردادهای اجاره املاک موقوفه.....	۱۲
گفتار اول : شرایط عمومی انعقاد قرارداد اجاره در املاک موقوفه.....	۱۵
بند نخست: طرفین عقد اجاره.....	۱۵
الف) موجر	۱۵
ب) مستاجر.....	۱۹
بند دوم: مدت عقد اجاره.....	۲۰
بند سوم: مال الاجاره.....	۲۳
گفتار دوم : شرایط اختصاصی انعقاد قرارداد اجاره در املاک موقوفه.....	۲۵

بند نخست: مزایده.....	۲۷
بند دوم: پذیره یا حق تقدیمی.....	۲۹
الف: پذیره ابتدائی.....	۲۹
۱) مفهوم لغوی حق پذیره	۲۹
۲) مفهوم لغوی حق تقدیمی	۳۰
۳) مفهوم اصطلاحی حق تقدیمی و پذیره.....	۳۰
ب: پذیره انتقالی.....	۳۳
ج: موارد معافیت پرداخت پذیره.....	۳۴
د: نحوه استفاده از پذیره.....	۳۵
بند سوم: اهدایی.....	۳۶
بند چهارم: لزوم تنظیم سند رسمی اجاره	۳۷
مبحث دوم : مفهوم و ماهیت حق پذیره.....	۳۹
گفتار اول: ریشه پیدایش پذیره.....	۳۹
گفتار دوم : ماهیت پذیره و حق تقدیمی.....	۴۲
گفتار سوم: تفاوت یا یگانگی حق پذیره یا حق تقدیمی با نهاد های مشابه.....	۴۳
بند نخست: مقایسه ی حق پذیره یا حق تقدیمی با حق الارض در فقه.....	۴۳
بند دوم: مقایسه حق تقدیمی یا پذیره با حق سرقتی.....	۴۵
بند سوم: مقایسه حق تقدیمی یا پذیره با حق کسب و پیشه و تجارت.....	۴۸
بند چهارم: حق تقدیمی یا پذیره به عنوان حقی مستقل.....	۵۰

فصل دوم: تملک اعیانی در املاک موقوفه..... ۵۸

مبحث اول : حدود صلاحیت و دخالت اداره اوقاف و متولیان در موقوفات..... ۵۹

گفتار اول : موقوفات خاص..... ۵۹

بند اول : منصوص التولیه..... ۵۹

بند دوم : مجهول التولیه..... ۶۴

گفتار دوم : موقوفات عام..... ۶۵

بند اول : منصوص التولیه..... ۶۵

بند دوم : مجهول التولیه..... ۷۰

مبحث دوم: آثار پذیره و یا حق تقدیمی..... ۷۳

گفتار اول: ایجاد حق احداث اعیان..... ۷۳

گفتار دوم: تعیین و تمدید مدت اجاره..... ۷۵

گفتار سوم : تعیین اجاره بها..... ۷۸

گفتار چهارم: انتقال عین مستاجر..... ۸۱

بند اول : انتقال قراردادی اعیان تاسیسی..... ۸۳

بند دوم: انتقال قهری اعیان تاسیسی..... ۸۵

گفتار پنجم: احداث و تملک اعیانی در عرصه املاک موقوفه ۸۶

بند نخست: شرایط تملک اعیانی..... ۸۶

الف : احداث اعیانی توسط مستاجر..... ۸۶

ب: احداث اعیانی با عوائد موقوفه..... ۸۸

بند دوم: شرایط فروش و انتقال اعیانی احداثی در املاک موقوفه..... ۹۱

الف: رویکرد قانون در خصوص انتقال اعیان..... ۹۱

ب: رویکرد فقه و استفتائات فقها در خصوص انتقال اعیان.....۹۲

مبحث سوم: امکان و یا عدم امکان الزام موجر (موقوفه) به تمدید قرارداد اجاره.....۹۳

گفتار اول: عدم امکان الزام موجر به تمدید قرارداد اجاره۹۴

گفتار دوم: امکان الزام موجر به تمدید قرارداد اجاره.....۹۶

گفتار سوم: اقامه دعوی تخلیه مستاجر.....۱۰۰

نتیجه گیری و پیشنهاد.....۱۰۴

منابع و مأخذ.....۱۰۷

ضمائم.....۱۱۱

مقدمه

نهاد وقف یکی از نخستین شکل های عالی مدنی در جامعه اسلامی است. هدف وقف از روزگار نخست برای فقرا، درماندگان، سبیل الله و هر نوع خدمت به عموم مردم و با نیت تقرب به خدا پاسخ به مشکلات روز بوده است.

یکی از اهداف مهم نهاد وقف درآمد زایی برای موقوف علیهم و تأمین مخارج و در آمد حکومت اسلامی است. از طرف دیگر، فروش مال وقفی جز در موارد تصریح شده در مواد ۸۸-۸۹ قانون مدنی صحیح نیست. در فقه نیز در این باره نزدیک به ده مورد یاد شده است.

از آن جا که اموال و املاک موقوفه خرید و فروش نمی شود، متولیان وقف می توانند پس از کارشناسی، با در نظر گرفتن عواملی از قبیل موقعیت جغرافیایی و نوع کاربری، قیمتی را با عنوان «پذیره» تعیین کنند و این املاک را در قالب قرارداد اجاره، به متقاضیان واگذار کنند و سالانه مبلغی را بابت اجاره از آن ها بگیرند.

یکی از بارز ترین راه های حصول عواید در املاک موقوفه واگذاری آن به اجاره اشخاص حقیقی و حقوقی است به گونه ای که پس از اجاره و وصول عواید ناشی از آن، منفعت حاصله بین موقوف علیهم یا موقوف علیه یا اقرب به غرض واقف خرج شود. وانگهی، این موضوع تنها و یگانه راه وصول منفعت از موقوفات به نظر نمی رسد. زیرا، با رشد و بلوغ قانونگذار شیوه های دیگری از امکان درآمد زایی در املاک موقوفه همچون، واگذاری ملک بلا معارض با اخذ پذیره یا تقدیمی جهت تاسیس و تملک اعیانی، اجاره و ... امکان پذیر گشته است. همه ی این روش ها در جهت حفظ منافع موقوفه و در راستای اجرای اغراض واقف خیر اندیش انجام می گیرد.

این گونه قراردادهای ۸ تا ۱۰ ساله است مگر اینکه موجبات فسخ اجاره فراهم گردد. آغاز این قراردادهای (اجاره موقوفات) در سازمان اوقاف به بعد از انقلاب اسلامی و سال ۱۳۶۵ و تصویب آیین نامه نحوه وصول پذیره و اهدایی برمی گردد. پس از انقلاب، در آستان قدس نیز شاهد انعقاد این گونه قراردادهای تحت عنوان حق تقدیمی هستیم.

در پژوهش حاضر با عنوان بررسی فقهی حقوقی حق احداث و تملک اعیان در املاک موقوفه با تاکید بر رویه قضایی، سعی کرده ایم با تحلیل مفهوم و ماهیت حق احداث و تملک اعیان در املاک موقوفه، و احکام، به بررسی شرایط و آثار و نتایج آن بپردازیم.

الف: بیان مسئله

وقف نهادی می باشد که پیشینه آن به گذشته های بسیار دور می رسد. وقف به جز در سرزمین های اسلامی در دیگر کشورهای جهان نیز دامنه ای گسترده دارد و در قوانین کشورهای فرانسه، آلمان، سوئیس، انگلستان، آمریکا و برزیل، ایجاد سازمان هایی با هدف نزدیک به مفهوم وقف در ایران، پیش بینی شده است. در اموال موقوفه مانند دیگر اموال، عقد اجاره انجام می شود. اجاره به معنای تملیک منفعت به عوض معلوم است. طبق ماده ی ۴۶۶ قانون مدنی «اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجره می شود...»، اگر چه ماده ی مرقوم دلالتی بر معوض بودن عقد اجاره نمی کند لیکن به کمک مواد دیگر می توان معوض بودن این عقد را احراز کرد. چنانچه بند ۳ ماده ی ۴۹۰ قانون مدنی مستاجر را مکلف نموده مال الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر بوده است تادیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً بپردازد. پس در عقد اجاره منفعت در مقابل مال الاجاره قرار می گیرد. علت انعقاد عقد اجاره برای موجر تملک مال الاجاره است و برای مستاجر مالک شدن منفعت. با توجه به این که مال موقوفه را نمی توان به فروش رساند، اما می توان آن را اجاره داد. اجاره با عنوان مهم ترین و مرسوم ترین عمل حقوقی به کار گرفته شده در وقف، دارای شرایط عام و خاص می باشد. شرایط عمومی اجاره، آن شرایطی است که در هر قرارداد اجاره چه در موضوع اجاره مال واقف باشد و چه نباشد، موجود می باشد و شرایط خاص آن شرایطی می باشد که فقط خاص وقف است نه غیر آن.^۱

^۱ بشیری، عباس، پور رحیم، مریم، زمانی، جمشید، رجایی، بهزادی، باقری، سعید، ۱۳۹۰، وقف و اراضی موقوفه، انتشارات جنگل،

در اجاره اموال موقوفه مسئله ای که وجود دارد موضوع احداث اعیان و نیز تملک آن ها می باشد. به عبارتی مسئله این است که حق احداث اعیان و تملک آن ها برای مستاجر اموال موقوفه وجود دارد یا خیر؟

در پاسخ به این مسئله باید گفت که مال موقوفه قابل فروش نیست و نمی توان آن را فروخت، مگر این که شرایطی ایجاد شود تا بتوان آن را به فروش رساند، اما با توجه به این که عرصه، ملک وقف است، متولیان موقوفه می توانند آن را به مستاجر اجاره دهند و در اجاره نامه این حق را به مستاجر می دهند که با هزینه خود در عرصه موقوفه اقدام به احداث اعیان و تملک آن برای خود نماید و البته در عوض این امتیازی که به مستاجر داده می شود، مبلغی تحت عنوان «پذیره» معمولاً معادل قیمت عرصه ملک از مستاجر دریافت می گردد. و درواقع از این طریق است که حق احداث اعیان برای مستاجر ایجاد می شود و می تواند آن ها را تملک کند. در خصوص پذیره باید گفت که از آن جا که یکی از اهداف مهم نهاد وقف درآمد زایی برای موقوف علیهم و تأمین مخارج و درآمد حکومت اسلامی است، با توجه به این که متولیان وقف باید تا حد امکان منافع موقوفه را رعایت کنند و در بسیاری از موارد، اگر موقوفه به حال خود رها شود هیچ نفعی از آن به دست نمی آید، ضروری است سیستمی برای حل این مشکل پیش بینی شود تا موقوفه، قالبی درآمد زا بیابد. سازمان اوقاف و امور خیریه که تحت نظر متولی خاص اداره می شود برای حل این مشکل سیستمی را برنامه ریزی کرده است که علاوه بر تأمین منافع وقف، موقوفه را از وقفیت خارج نمی سازد. این اقدام در سازمان اوقاف و امور خیریه در قالب «پذیره» و در برخی سازمان های دیگر مثل آستان قدس رضوی در قالب «حق تقدیمی» اجرا شده است.^۱

^۱ اصغری، عبدالرضا، بهشتی توندی، فرزاد، ۱۳۹۱، بررسی مبنای فقهی و حقوقی حق پذیره، آموزه های فقه مدنی، شماره ۶، ص ۶۵

این مسئله در قانون اداره اوقاف نیز بیان شده است. طبق ماده ۱۳ قانون اداره اوقاف و آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره، مستاجر برای این کار اقدام به پرداخت پذیره می نماید.

حق احداث اعیان و تملک آن که در برابر پرداخت معادل قیمت عرصه ملک «پذیره» انجام می شود، مجوزی است که طبق آن مستاجر می تواند اقدام به احداث اعیان نماید. امروز، مرسوم است که در برابر هر واگذاری منافع زمین وقفی که برای نخستین بار انجام می شود، مبلغی به نام پذیره، اهدایی یا حق تقدیمی از واگذارشونده دریافت می گردد.^۱

نکته مهمی که در اینجا در مورد اجاره اموال موقوفه قابل توجه می باشد این است که در فرض احداث و تملک اعیانی توسط مستاجر آیا پس از اتمام مدت اجاره می توان موجر را ملزم به تمدید قرارداد اجاره نمود یا خیر؟ در این مورد اتفاق نظر نیست. برخی با الزام به تمدید اجاره موافق اند و برخی دیگر مخالف اند. درواقع باید گفت که اجاره اموال موقوفه آن را از اجاره سایر اموال که مقید به زمان بوده و پس از انقضاء مدت، ادامه تصرفات مستاجر را غاصبانه می نمایند، جدا می کند. چرا که در اجاره اموال موقوفه، فرد با پرداخت «پذیره» حق بر احداث اعیان و تملک آن ها پیدا کرده است و در این حال موجر به طور ضمنی خود را ملزم به تمدید عقد اجاره می داند. اخلاق و وجدان عمومی موجر را ملزم به تمدید عقد اجاره می داند به گونه ای که مستأجر در چنین مواردی اقدام به سرمایه گذاری های کلان در عرصه می نماید. زیرا برحسب عرف مسلم وی باید از ادامه عقد اجاره و حفظ حقوق خود مطمئن باشد و در غیر این صورت چه دلیلی وجود دارد طرفین اقدام به انجام پذیره نمایند آن هم به قیمتی معادل تمام قیمت عرصه موقوفه! لذا می توان دریافت کرد که پذیره، صرفا وسیله ای برای احداث اعیان در مال موقوفه ای که فرد اجاره نموده است نمی باشد، بلکه توسط پذیره، حقی برای مستاجر ایجاد می شود که به وسیله آن اقدام به احداث اعیان نموده و تملک نماید و لذا دارای حق مکتسب می

^۱ ندافیان، مهدی، ۱۳۹۴، درنگی در جایگاه قانونی پذیره و اهدایی، فصلنامه داخلی کانون وکلای دادگستری خراسان، شماره ۱۴، ص ۱۵

باشد. لذا با توجه به حق مکتسبه ای که برای مستاجر ایجاد شده است موجد نمی تواند حق مکتسبه مستاجر را نادیده گیرد. لیکن متاسفانه محاکم در این خصوص رویه ثابتی را اعمال نمی کنند و تشتت آرا به چشم می خورد و اختلاف نظر فراوانی در این خصوص وجود دارد. مسئله ای دیگر این که در اموال موقوفه آیا اداره اوقاف با وجود متولی مخصوص حق مداخله در امور وقف را دارد یا خیر؟

درواقع دخالت و مدیریت سازمان اوقاف به طور عادی منحصر به موقوفات عام فاقد متولی مخصوص می باشد که طبق نص ماده ۸۱ قانون مدنی اصلاحی ۱۳۶۱/۱۰/۸ و بند ۱ ماده ۱ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ مجلس شورای اسلامی و اصل ولایت، حاکم شرع به نمایندگی از ولی فقیه (تبصره یک ماده یک قانون اخیرالذکر) آن را اداره می کند اما در موقوفات مخصوص التولیه حق دخالت ندارد.

ب: اهمیت و ضرورت انجام تحقیق

با توجه به این که مال وقفی مورد فروش قرار نمی گیرد، می توان آن را اجاره داد. چرا که مال وقفی نمی تواند بلا استفاده بماند و نیز برای حفظ حق موقوف علیهم باید از تضییع مال وقفی جلوگیری نمود. لذا اهمیت و ضرورت انجام این پژوهش در این است که بررسی شود که از منظر فقهی و حقوقی حق احداث و تملک اعیان در اموال موقوفه به چه صورت می باشد. به عبارتی اهمیت این پژوهش این است که آیا مستاجر اموال وقفی با اجاره این مال، می تواند اقدام به احداث اعیان و تملک آن در این ملک نماید یا خیر و اگر اقدام به احداث و تملک اعیانی نمود آیا موجد ملزم به تمدید قرارداد اجاره با مستاجر می باشد یا خیر. درواقع از جمله تمهیدات مهم دین اسلام در راستای دور اندیشی و تامین آینده مسلمین و فرزندان ایشان پایه ریزی سنت حسنه وقف است. بنابراین در این پژوهش در صدد بررسی موضوع احداث اعیان و امکان

الزام موجر به تمدید قرارداد اجاره در مال وقفی می باشیم. امری که موجبات تشتت آرا را در محاکم قضایی فراهم آورده است.

ج: جنبه جدید و نوآوری

از آن جا که موضوع این پژوهش حق احداث اعیان و تملک آن می باشد، جنبه نوآوری و جدید بودن این پژوهش این است که به بررسی پذیره و به دنبال آن امکان و یا عدم امکان الزام موجر به تمدید قرارداد اجاره در اموال موقوفه و بررسی رویه قضایی در این خصوص می پردازد. چرا که حق احداث اعیان، درگرو دادن پذیره بوده و این پژوهش نیز نحوه انجام پذیره و نیز تمدید پذیر بودن یا نبودن این اجاره را بررسی می نماید.

د: سوالات

سوال اصلی:

۱- حق احداث و تملک اعیان توسط مستاجر در املاک موقوفه از منظر فقهی و حقوقی چگونه است؟

سوالات فرعی:

۱- الزام موجر به تمدید قرارداد اجاره اموال موقوفه چگونه و بر چه مبنایی است؟

۲- رویه قضایی در پرونده های اجاره املاک موقوفه در خصوص الزام موجر به تمدید قرارداد اجاره چگونه است؟

ح:فرضیات

فرضیه اصلی:

۱-در اجاره مال موقوفی این حق به مستاجر داده می شود که با هزینه خود در عرصه موقوفه اقدام به احداث اعیان و تملک آن برای خود نماید و در برابر این امتیاز و حق، مبلغی تحت عنوان «پذیره» از مستاجر دریافت می گردد. به این صورت حق احداث اعیان برای مستاجر ایجاد می شود.

فرضیات فرعی:

۱-جهت الزام تمدید قرارداد اجاره اموال موقوفه برخی معتقدند که این تمدید به طور ضمنی در اجاره وجود دارد و برخی معتقدند که تمدید مدت اجاره الزامی نمی باشد.

۲-در خصوص الزام موجر به تمدید قرارداد اجاره در املاک موقوفه رویه قضایی واحدی وجود ندارد و بین محاکم اختلاف نظر وجود دارد.

خ:اهداف تحقیق

هدف اصلی:

۱-تبیین حق احداث و تملک اعیانی توسط مستاجر اموال موقوفه

اهداف فرعی:

- ۱-بررسی نحوه انعقاد اجاره اموال موقوفه.
- ۲-ارزیابی تمدید مدت در اجاره اموال موقوفه
- ۳-بررسی رویه قضایی محاکم در این خصوص
- ۴-تعیین تکلیف وضعیت مستاجر دارای اعیانی در موقوفه

ج: پیشینه

- ۱- مجتبی نصر الهی نسب و مهدی صادقی شاهدانی در سال ۱۳۹۵ در تحقیقی به بررسی آسیب شناسی مدل اجاره داری رقبات وقفی مطالعه موردی املاک مسکونی عرصه اعیان وقف پرداخت.
- ۲- مهری ناصری در سال ۱۳۹۴ در پایان نامه خود به بررسی ماهیت حق تقدیمی و احکام آن در وقف پرداخت.
- ۳- بمان علی رحیمی در سال ۱۳۸۳ در پایان نامه خود به بررسی احکام فقهی تصرف در وقف پرداخت.
- ۴- علی اصغر حاتمی و ویدا شفقتی در سال ۱۳۸۰ در تحقیقی به بررسی اجاره مال موقوفه پرداختند.
- ۵- روشنعلی شکاری و اسماعیل کریمیان در سال ۱۳۸۹ در تحقیقی به بررسی و تحلیل فقهی- حقوقی بیع مال موقوفه پرداختند.
- ۶- اصغر مهری قلعه در سال ۱۳۹۲ در پایان نامه خود به بررسی مطالعه تطبیقی فروش مال موقوفه در فقه اهل سنت و حقوق ایران پرداخت.

و: روش پژوهش

روش انجام این پژوهش به صورت توصیفی و تحلیلی می باشد و روش گردآوری اطلاعات به صورت کتابخانه ای است. ابزار گردآوری اطلاعات به صورت فیش برداری می باشد.

ه: ساختار تحقیق:

این پژوهش دارای دو فصل می باشد که فصل اول به بیان کلیات و شرایط عقد اجاره در موقوفات می پردازد و دارای دو مبحث می باشد که مبحث اول شامل دو گفتار بوده و به بررسی