



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد بندرعباس

دانشکده: علوم انسانی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)

رشته: حقوق خصوصی

عنوان:

ماهیت و وضعیت حقوقی قراردادهای اجاره‌ی نود و نه ساله بر اموال وقفی و انتقال
آنها توسط مستأجر

استاد راهنما:

دکتر پوریا رضی

نگارنده:

پرینان خلیلی

تابستان ۱۳۹۸

برای حقوق پدیدآوران

تقدیم بہ:

از یکی زاده می شوم و از دیکری جاودانه. استادی که سپیدی را برتخت سیاه زندگی ام مگاشت و مادری که تار
مویی از او به پای من سیاه نماند. تقدیم به مقدس ترین واژه مادر لغت نامه دلم؛ ریشه ام، مادر مهربانم که زندگی
ام را می یون مهر و عطف اومی دانم.

سپاسگزاری:

باسپاس و ستایش خداوند که سرچشمه دانش، بصیرت و آگاهی است.

از همراهان همیشه زندگیم و دوستان عزیزم که حضورشان همواره روشنای زندگیم بوده است.

همچنین از اساتید بزرگوارم سرکار آقای --- که بارها نمایی هایشان راه را بر من هموارتر کردند کمال تشکر و تقدیر را دارم.

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
چکیده.....	۱
مقدمه.....	۲
فصل اول: مفهوم شناسی و پیشینه عقد اجاره در موقوفات.....	۱۳
مبحث اول: مفهوم شناسی.....	۱۴
گفتار اول: مفاهیم مرتبط با قرارداد.....	۱۴
بند اول: مفهوم قرارداد.....	۱۴
بند دوم: انواع قرارداد.....	۱۵
گفتار دوم: مفاهیم مرتبط با اجاره.....	۱۹
بند اول: مفهوم عقد اجاره.....	۲۰
بند دوم: انواع عقد اجاره.....	۲۱
بند سوم: طرفین عقد اجاره.....	۲۲
گفتار سوم: مفاهیم مرتبط با وقف.....	۲۲
بند اول: مفهوم وقف.....	۲۳
بند دوم: انواع وقف.....	۲۶
بند سوم: ارکان وقف.....	۲۸
بند چهارم: اهداف وقف.....	۳۱
مبحث دوم: پیشینه عقد اجاره در موقوفات.....	۳۱

فصل دوم: ماهیت حقوقی رابطه موجر و مستاجر در املاک موقوفه.....	۳۵
مبحث اول: شرایط عقد اجاره در موقوفات.....	۳۶
گفتار اول: شرایط عام.....	۳۷
بند اول: مدت دار بودن.....	۳۷
بند دوم: تملیکی بودن.....	۳۹
بند سوم: معوض بودن.....	۴۲
بند چهارم: کتبی بودن.....	۴۳
بند پنجم: رضایی بودن.....	۴۴
بند ششم، معین بودن.....	۴۶
بند هفتم، لازم بودن.....	۴۶
گفتار دوم: شرایط خاص.....	۴۷
مبحث دوم: انواع اجاره موقوفات.....	۴۷
گفتار اول: اجاره از سوی موقوف علیهم.....	۴۷
گفتار دوم: اجاره از سوی متولی.....	۵۰
گفتار سوم: اجاره از سوی مستاجر.....	۵۰
مبحث سوم: شرایط اجاره مال موقوفه.....	۵۱
گفتار اول: مزایده.....	۵۱
گفتار دوم: دریافت پذیره و اهدایی.....	۵۴
گفتار سوم: اجاره ۹۹ ساله.....	۵۸

مبحث چهارم: مقایسه اجاره موقوفات نود و نه ساله با نهادهای مشابه.....	۶۲
گفتار اول: مقایسه اجاره نود و نه ساله وقفی با اجاره به شرط تملیک.....	۶۲
گفتار دوم: مقایسه اجاره نود و نه ساله وقفی با مسکن مهر.....	۶۵
گفتار سوم: مقایسه اجاره نود و نه ساله با سرقفلی.....	۶۷
فصل سوم: بررسی حق تملک و ثبت اعیانی متعلق به مستاجر در قراردادهای نود و نه ساله.....	۶۹
مبحث اول: حقوق متقابل موجر و مستاجر در قراردادهای نود و نه ساله وقفی.....	۷۰
گفتار اول: حقوق موجر.....	۷۰
بند اول: تعیین اجاره بها.....	۷۰
بند دوم: دریافت اجاره بها.....	۷۳
گفتار دوم: حقوق مستاجر.....	۷۳
بند اول: حق ثبت اعیانی.....	۷۳
بند دوم: حق احداث اعیانی.....	۷۸
بند سوم: حق واگذاری به غیر پس از پرداخت حق موقوفه.....	۷۹
مبحث دوم: نحوه ثبت قانونی موقوفات و تشریفات آن.....	۸۲
گفتار اول: درخواست از سوی متولیان وقف.....	۸۲
گفتار دوم: درخواست از سوی موقوف علیهم.....	۸۴
گفتار سوم: اعتراض نسبت به مال موقوفه.....	۸۴
مبحث سوم: حق تقدیمی مستاجر و نحوه اجاره پس از ابطال سند مالکیت.....	۸۴

گفتار اول: حق تقدیمی مستاجر و انتقال به غیر.....	۸۶
گفتار دوم: نحوه اجاره پس از ابطال سند مالکیت.....	۸۸
نتیجه گیری.....	۹۰
پیشنهاها.....	۹۲
فهرست منابع.....	۹۳

چکیده

وقف یکی از نهادهای حقوقی و فقهی پرکاربرد و البته مناقشه انگیز در جامعه است. پیچیدگی مباحث وقفی بخصوص در بحث اجاره های نود و نه ساله ما را بر آن داشت تا در این رساله به بررسی ماهیت این قراردادهای، مقایسه آنان با قراردادهای مشابه ای نظیر مسکن مهر، سرقفلی و ... بپردازیم. در بررسی صورت گرفته ماهیت قراردادهای مذکور علی رغم داشتن شباهتهای بسیار به نهادهای مذکور به نظر می رسد از مقررات و قوانین اجاره های طویل المدت قانون مدنی تبعیت می کنند، و تنها از نظر شکلی با مسکن مهر و ... مشابهت دارند. از سوی دیگر در خصوص حدود اختیارات مستاجر و امکان انتقال، احداث، و هر گونه تغییر در اعیانی وقفی نیز مباحثی را بیان کردیم و از آنجا که اجاره، تملیک منفعت به عوض معلوم است، لذا در اینگونه قراردادها مستاجر باید مالک منافع باشد تا بتواند تملیک منافع کند و یا آن را از طریق حق پذیره نویسی انتقالی و ابتدایی، اهدایی به غیر انتقال دهد. صرف نظر از موارد عنوان شده با توجه به آیین نامه اوقاف مصوب ۱۳۶۵، اجاره بها هر ۳ تا ۵ سال یک بار قابل تجدید نظر است و اجاره ۹۹ ساله منسوخ و تبدیل به اجاره های ده ساله شده است و مستاجرین سابق پس از سپری شدن مدت اجاره و پرداخت مال الاجاره مالک عین نیز می گردند و باید نسبت به ثبت سند اقدام کنند که این خود یکی از چالش برانگیز ترین مسائل پیش روست.

واژگان کلیدی: قراردادهای نود و نه ساله، وقف، اجاره، مستاجر، حق تقدیمی

مقدمه

از میان شیوه های مرسوم اداره موقوفه، می توان به حفظ موقوفه، اجاره و تقسیم منافع آن اشاره نمود و معمول بودن روشهای فوق نیاز به توضیح بیشتری ندارد.

اجاره به عنوان مهمترین و مرسوم ترین عمل حقوقی به کار گرفته شده در وقف، دارای شرایط عام و خاص است. شرایط عمومی اجاره شرایطی است که در هر قرارداد اجاره چه در موضوع اجاره مال وقف باشد و چه نباشد موجود است. شرایط خاص آن نیز شرایطی است که علی الاصول خاص وقف است نه غیر آن.

از آنجا که وقف حبس عین و تسبیل منفعت است، در نتیجه قابل خرید و فروش نیست. چرا که یکی از نتایج فروش ملک، انتقال مالکیت است و با انتقال مالکیت، تحبیس عین از بین می رود؛ حال آنکه هدف و غرض قانونگذار و واقف آن است که با تحبیس عین، موضوع وقف استمرار داشته باشد.

بنابراین اداره موقوفه ایجاب می کند که املاک مورد وقف به روشهای مختلف اداره شود تا املاک موضوع وقف نه تنها دور از رونق اقتصادی نباشد، بلکه با قرار گرفتن در چرخه واگذاری، سبب عمران و آبادی و ارتقای ارزش اقتصادی آن نیز شود.

شایسته آن است که متدینین جامعه اسلامی برخی از ذهنیت های سابق که متأثر از اطلاعات علما در قبال حکام جور و عمله ظلم بوده را به کناری نهاده و با اطمینان به حفظ حقوق متصرفین در املاک موقوفه از جمله حق تملک اعیانی (ساخت و ساز در ملک) یا حق سرقفلی و کسب و پیشه و... با اقبال عمومی نسبت به خرید و فروش منافع عرصه های املاک موقوفه اقدام کنند.

از میان روش های معمول اداره موقوفه می توان به حفظ اصل موقوفه و اجاره منافع و تقسیم منافع آن اشاره کرد که از اصلی ترین وظایف متولی است. بر اساس ماده ۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف، موقوفه دارای شخصیت حقوقی بوده و متولی نماینده این شخصیت است.

لذا اولین مراقبتی که در تنظیم یک قرارداد با موقوفه باید مورد توجه قرار گیرد، مذاقه در آن است که متولی اعم از متولی منصوص (معین شده) و منصوب، در طرف قرارداد حاضر شود و علاوه بر ارائه دلیل سمت، احراز هویت نیز صورت گیرد.

چه آنکه هرگونه قراردادی را که در واگذاری حقوق موقوفه به آنها تنظیم شده باشد، چنانچه به امضای متولی نرسد، واجد ارزش حقوقی نخواهد بود. به این ترتیب تنظیم قرارداد اجاره با موقوف علیهم یا هر یک از آنها، فاقد جایگاه قانونی است و بعدها می تواند موجب بروز مشکلاتی در حفظ حقوق اشخاص شود. چه آنکه فرضاً موقوف علیهم را نماینده متولی بدانیم، این اشکال وجود دارد که در وقف عام، موقوف علیهم حق واگذاری نداشته و صرفاً حق استفاده دارند.

در وقف خاص نیز موقوف علیهم تا زمان حیات خود و به نسبت سهمی که دارند مالک منافع موقوفه هستند، و نمی توانند قراردادی را تنظیم کنند که ممکن است بعد از فوت آنها نیاز به استمرار داشته باشد. همچنین برابر بند «ه» و «و» ماده ۱۱ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف، اجاره موقوفه باید از طریق مزایده انجام پذیرد.

چنان که مطابق با تعریف مزایده، تمامی طالبان به خرید با یکدیگر رقابت کنند و هر شخص که بالاترین قیمت را پیشنهاد کند، برنده مزایده به شمار می رود. ممکن است مزایده به صورت کتبی، شفاهی یا حضوری باشد که دقت به انجام و اجرای هر یک از مقررات قانونی این موضوعات از خطرات احتمالی ناشی از بطلان یا ابطال قراردادهای واگذاری می کاهد.

در ارتباط با مدت عقد اجاره و مال الاجاره، چنانچه در وقفنامه نحوه واگذاری و مدت اجاره قید نشده باشد، لازم است متولی مانند وکیل، نسبت به تعیین مدت اجاره به ماه و سال و روز (ماده ۵۰۱ قانون مدنی) اقدام کند.

در گذشته اما اجاره املاک موقوفه به مدت های طویل از قبیل ۹۹ ساله نیز معمول بوده که برای جلوگیری از سوء استفاده متولیان و نیز جلوگیری از تضییع حقوق موقوف علیهم و واقف، اجاره های بلندمدت ممنوع و اجاره بیش از ۱۰ سال، منوط به موافقت سازمان اوقاف شده است. میزان مال مورد اجاره نیز شرایطی مشابه شرایط یادشده دارد.

در ماده ۲ آیین نامه لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک موقوفه و تجدید انتخاب متولیان اماناء و نظائر اماکن متبرکه مذهبی و مساجد مصوب ۱۳۵۸ هیات وزیران، مقرر شده که اجاره بهای املاک بر اساس اجاره بهای قبلی و درصد تغییرات شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی که همه ساله از سوی بانک مرکزی انتشار می یابد، تعیین شود و چنانچه شاخص اعلام نشده باشد اجاره عادلانه عبارت است از هشت درصد ارزش معاملاتی اصل و ۱۰ درصد ارزش معاملاتی (بنای ساخته شده توسط مستاجر) که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی، تعیین و تصویب شده یا می شود.

پذیره یا تقدیمی، مبلغی متناسب با قیمت منصفانه روز زمین است که در هر حال نباید از ۳۰ درصد قیمت آن کمتر باشد و باید از سوی مستاجر یا متقاضی پرداخت شود. ضمن آنکه در حین تنظیم قرارداد اجاره املاک موقوفه باید این توجه را داشت که انتقالات قهری (خود به خودی) ناشی از ارث و همچنین سازمانها و ادارات دولتی از پرداخت پذیره معاف هستند.

در خصوص الزام به تنظیم یا تجدید قرارداد اجاره، گرچه مطابق ماده ۴۹۴ قانون مدنی عقد اجاره به محض انقضا برطرف می شود، اما این امر دلیلی بر رفع ید مستاجر موقوفه نیست چرا که مطابق ماده ۵۰۴ قانون مدنی، هرگاه مستاجر به موجب عقد اجاره، مجاز در بنا یا کاشت درخت بوده که عموم اجارات املاک موقوفه این گونه است، موجر نمی تواند مستاجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضای مدت اگر بنا یا درخت در تصرف مستاجر باقی بماند، موجر تنها حق مطالبه اجرت المثل (اجاره برآورد شده) زمین را خواهد داشت. نتیجتاً تمشیت رابطه حقوقی میان موجر و مستاجر ایجاب می کند که این رابطه با تنظیم یا تجدید سند اجاره تجدید و تمدید شود.

۱- بیان مساله

قبل از قانون «اصلاحات اراضی» و مقارن با اجرای آن، قوانینی به تصویب رسید که ارتباط با طرح های دولتی و برنامه های اجتماعی داشت ولی در همه این قوانین بیشتر اجاره موقوفه به وسیله دستگاه مجری طرح پیش بینی شده یعنی دستگاهی که در اجرای طرح های عمرانی خود نیاز به زمین های موقوفه دارد در صورتی که قابل تملک نبوده باشد، موقوفه به اجاره درازمدت دستگاه مزبور درمی آید.

پس از انقلاب، اقداماتی جهت برگرداندن زمین های وقفی که بدون مجوز شرعی به فروش رسیده بودند صورت پذیرفت که در نهایت منجر به تصویب قانون «ابطال اسناد موقوفات به فروش رفته» گردید. البته قبل از این قانون، قوانین دیگری به تصویب رسید که ناظر بر نحوه استفاده از زمین - های موقوفه است بدین شرح که در لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج شهرداری ها مصوب ۱۳۵۸/۹/۳ شورای انقلاب، مقرر شد که نسبت به املاک موقوفه حسب مورد، از طریق اجاره دراز مدت یا تبدیل به احسن عمل شود.

در تبصره ۴ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب نیز آمده که نسبت به املاک موقوفه ای که طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آنها از نظر قانون مجاز است به طریق یاد شده در این قانون و در مورد آنها که از نظر شرعی مجاز نیست به طریق اجاره طویل المدت عمل خواهد شد.

درخصوص زمین های وقفی طبق ماده واحده قانون «ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه» مصوب سال ۱۳۶۳ کلیه موقوفاتی که بدون مجوز شرعی، به فروش رسیده یا به صورتی به ملکیت درآمده باشد به وقفیت خود برمی گردد و در صورتی که موقوفه قابل اجاره باشد مستاجر تقاضا کند به اجاره او در می آید و برابر تبصره ۲ این قانون؛ کلیه املاک مزروعی که در اجرای قانون اجاره و تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزروعات موقوفات عام مصوب ۱۳۵۰ به زارعین صاحب نسق، منتقل و بین آنها تقسیم شده باشد با حفظ مصلحت وقف با متصرفان و زارعان صاحب نسق اجاره نامه تنظیم می شود. البته در تنظیم سند درازمدت، باید منافع موقوفات در نظر گرفته شود در غیر اینصورت اگر مردم احساس کنند دولت جهت اجرای طرح های عمومی خود ابتدا از موقوفات استفاده می کند و تامین حقوق موقوفه دقت به خرج داده نشود، گرایش به وقف اموال کم می شود. (شهیدی، ۱۳۷۸: ۹۳)

وقف در لغت به معنای ایستادن، درنگ کردن، اقامت کردن به کار رفته و در اصطلاح به حبس عین مال، ملک و مستغلات آن و جاری ساختن منافع آن در راه خدا گفته می شود. اقسام وقف عبارتند از: ۱. وقف عام، وقفی است که جهات و عناوین عام باشد مانند وقف بر فقرا، وقف بر اهل علم،

وقف و مدارس و .. ۲. وقف خاص، وقفی است که بر جهت خاص و عنوان خاصی باشد مانند وقف بر اولاد ذکور یا بر محل و فرد خاصی به نحوی که انتفاع از آن خصوصی باشد. ۳. وقف انتفاع، وقفی که مقصود از آن درآمد مادی نباشد مانند احداث مسجد و حسینیه در زمین ملکی خود یا زمین موات. ۴. وقف منفعت، وقفی که مقصود از آن درآمد مادی است برای هزینه چیزی دیگر مانند وقف دکان برای اداره مسجد یا مدرسه و بیمارستان. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۲۱۸)

هرگونه نقل و انتقال و خرید و فروش و رهن و جا به جایی و میراث گذاشتن و بخشیدن مال وقفی ممنوع است. بدین مفهوم که در منابع فقهی و حقوق ایران اصل بر این است که مال موقوفه قابل خرید و فروش نمی باشد و انجام هرگونه عمل حقوقی که سبب انتقال عین موقوفه به دیگران شود جایز نیست. گاهی شرایط و اوضاع و احوالی پیش می آید که برای حفظ نهاد وقف و مصالح موقوف علیه فروش مال موقوفه لازم می شود بنابراین در منابع فقهی و قانون مدنی ایران در موارد استثنایی، بیع مال موقوفه مجاز اعلام شده است از جمله زمانی که مال موقوفه خراب شود یا بین موقوف علیهم اختلافی شدید پیش آید. ادله معتقدان به جواز فروش یا تبدیل وقف از نظر شیعه عبارت است از اجماع، سنت و عقل. (عبده بروجردی، ۱۳۸۰: ۳۵۹)

بیع وقف ابتدا در مورد موقوفات خاص پذیرفته شد و سپس در آخرین مراحل اجرای قانون اصلاحات اراضی موقوفات عام نیز مشمول بیع قرار گرفت که اولین قانون اصلاحات اراضی در سال ۱۳۳۸ به تصویب رسید.

قوانین ناظر بر موقوفات، در اساس متأثر از سیاست اراضی دولت بوده است. موجبات بیع وقف در قانون مدنی پیش بینی شده است که در موارد خاص، فروش وقف اجازه داده شده است اما اقداماتی در جهت تجدید مالکیت در اجرای قانون اصلاحات اراضی به عمل آمد، چون در مراحل اول، زمین کافی جهت توزیع بین زارعین صاحب نسق موجود نبوده، در آغاز موقوفات خاص و سپس موقوفات عام از واقفیت خارج و به زارعین صاحب آن فروخته شده است.

در پایان نامه پیش رو بنا است به مسایل مرتبط با زمین های وقفی که بوسیله اجاره طولانی مدت به غیر واگذار شده پردازیم. همچنین ماهیت و وضعیت حقوقی قراردادهای اجاره نود و نه ساله بر اموال وقفی و انتقال آنها توسط مستأجر را که ممنوعیت بیع وقف در شرع و قانون طبق ماده

۸۸ قانون مدنی آمده است، بررسی خواهیم نمود. عامل دیگر گسترش جمعیت و گران شدن اراضی و لزوم استفاده از اراضی منطبق بر کاربری تعریف شده در نقشه جامع شهرهاست. پس لاجرم می - بایست اراضی وقفی را واگذار کرد. نکته حائز اهمیت در این مساله این است که اشخاص زمانی به قبول اراضی وقفی به جای اراضی ملکی رغبت نشان می دهند که از همیشگی بودن حقوق خود نسبت به عرصه و از دوام و حفظ سرمایه خود برای احداث اعیانی اطمینان حاصل کنند، از سوی دیگر قبول چنین چیزی از سوی متولیان موقوفه بدون دریافت مابه‌ازای مناسب جهت رعایت مصلحت و غبطه موقوف علیهم ممکن نبوده بنابراین تاسیس جدید "حق پذیره و اهدایی" ایجاد کردند که همانند ثمن در بیع است. چون زمین قانوناً و شرعاً فروخته نمی شود، وجوهی تحت عنوان حق تقدیمی یا پذیره پرداخت و دریافت می شود که تناسب با قیمت واقعی و روز دارد و چون متولیان می خواهند در نقل و انتقالات بعدی، تمام سود حاصل از افزایش بهای زمین نصیب مستاجر انتقال دهنده نشود و منافع موقوف علیهم هم تامین شود، لذا در عقد اجاره شرط لزوم کسب موافقت موجر با نقل و انتقالات بعدی را می گذارند و مطابق عرف مستمر و معمول، در هر نقل و انتقال، درصدی از بهای روز و واقعی زمین (معمولاً ده درصد) به عنوان حق انتقال از منتقل - الیه دریافت و سپس با وی سند اجاره تنظیم می نماید و جز آن، مابقی سود حاصله از انتقال حقوق استیجاری عرصه و انتقال حقوق ملکی نسبت به اعیان از آن مستاجر است. (جمالی زاده، ۱۳۸۰: ۲۶)

در این رابطه حقوقی، مستاجر عرصه وقفی قبول می کند که با پرداخت مبلغی که به قیمت روز زمین تناسب دارد، برای همیشه (اجاره طویل المدت و قابل تمدید) و یا پرداخت اجاره بهای ناپذیری، اذن احداث و تملک اعیان را در عرصه استیجاری بدست آورد و در صورتی که بدون تخلف مستاجر، موجر از تمدید عقد اجاره خودداری کند، بهای روز مستحقات را به وی پرداخت کند. بی شک رابطه مذکور عقد اجاره و مبلغ پرداختی مستاجر عنوان حق پذیره یا اهدایی شرط فرعی معوض است که عوض آن، اذن احداث و تملک اعیانی در عرصه وقفی با رعایت دیگر تاییدات طرفین در ضمن عقد اجاره می باشد. (فرشی، ۱۳۸۱، ۲۹). در طی سالهای اخیر دو عنوان مهم یعنی مسکن مهر خود مالک و مسکن مهر ۹۹ ساله توجه افکار عمومی را به خود جلب کرده

است. مسکن مهر ۹۹ ساله چیز تازه ای نیست و در حقیقت همان مسکن مهر است که از سال ۱۳۸۶ مراحل اجرایی خود را در قالب واگذاری و حق بهره برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک یا متوسط با زیربنای حداکثر هر واحد ۷۵ مترمربع و برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد در نظر گرفته شده است. نکته حائز اهمیت در این طرح آن است که دولت سعی کرده تا با حذف قیمت زمین به عنوان یکی از عوامل مهم و تاثیرگذار در قیمت مسکن هزینه ساخت را به طور قابل ملاحظه ای کاهش دهد، به این صورت که زمین ها به صورت اجاره با مدت زمان ۹۹ سال در اختیار متقاضی قرار می گیرد و متقاضی مسکن مهر در نهایت مالک اعیانی بوده و عرصه با مالکیت دولتی در اجاره وی خواهد بود.

متاهلین یا زنان سرپرست خانوار اولین اولویت در دریافت واحدهای مسکونی هستند و این گروه در حالی می توانند در این طرح شرکت کنند که تاکنون فاقد مسکن یا زمین مسکونی ملکی باشند، ضمن آنکه قبلاً از هیچ یک از امکانات دولتی مربوط به تامین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی یا تسهیلات یارانه ای خرید یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند، همچنین داشتن سابقه سکونت پنج ساله در شهر محل تقاضا از جمله دیگر شرایط برای ورود به طرح فوق است، البته مالکین مسکن مهر باید توجه داشته باشند که فقط ملک اعیانی واحد خود بوده و نقل و انتقال آپارتمان به همراه عرصه و زمین امکان پذیر نخواهد بود. در طرح فوق سه نوع قرارداد با متقاضیان منعقد می شود که شامل پرداخت تسهیلات یک میلیون تومانی تسطیح و آماده سازی زمین، تسهیلات ۱۴ میلیون با بازپرداخت ۱۵ ساله و به صورت پلکانی و همچنین انعقاد قرارداد اجاره ۹۹ ساله با متقاضی است. طرح مسکن مهر خود مالک تفاوت زیادی با مسکن مهر با قرارداد اجاره ۹۹ ساله ندارد و تنها تفاوت آن در مالکیت زمین و عرصه ملک است به این مفهوم که در طرح خود مالک دولت برای اصلاح و بازسازی بافت های فرسوده در مراکز شهری و همچنین بالابردن ظرفیت تولید مسکن زمین های فوق را با شرط واگذاری مالکیت زمین به متقاضیان عرضه می کند. البته در این طرح قطعاً قیمت زمین منطقه، محاسبه شده و از متقاضی دریافت می گردد و در نهایت متقاضی، مالک اصلی عرصه و اعیانی با هم بوده و امکان نقل و انتقال نیز فراهم است. بنابراین این پژوهش

به دنبال این مساله است که ماهیت و وضعیت حقوقی قراردادهای اجاره‌ای نود و نه ساله بر اموال وقفی و انتقال آنها توسط مستأجر چگونه است؟

۲- اهمیت و ضرورت تحقیق

از آنجا که قانون گذار ایران در سنوات گذشته با وضع پاره ای از قوانین و مقررات خاص ، حقوقی را برای متصرفین املاک نظیر حق کسب و پیشه و تجارت در اماکن تجاری و یا صاحبان حق نسق زراعی در املاک مزروعی، دارندگان حق تملک اعیان در اماکن مسکونی و تجاری پیش بینی کرده است، لذا بررسی این الزامات با رویکرد مقایسه ای در اجاره موقوفات تحت عنوان اجاره های نود و نه ساله که سبب تملک مستاجر می گردد امری ضروری است .

هر چند عقد اجاره عقدی رضایی است، اما با این حال به جهت رعایت مصلحت وقف، قواعدی خاص قانون گذار ایران وضع نموده است این قواعد خاص در نحوه انعقاد اجاره مال وقفی بسیار حائز اهمیت می باشد و در صورت عدم رعایت هر یک از شرایط مربوطه باعث بروز مشکلاتی در عقد اجاره موقوفه خواهد شد به طور کلی این شرایط در ماده ۱۱ آیین نامه اجرائی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف وامور خیریه که در تاریخ ۱۳۶۵/۲/۱۰ به تصویب هیات وزیران رسیده است. لکن یکی از مهمترین احکام ویژه در اجاره موقوفات این است که در موارد موقوفه ملزم به تجدید قرارداد اجاره و حفظ رابطه استیجاری با مستاجر موقوفه می باشد .

از سوی دیگر در اجاره های نود و نه ساله، قوانین ناظر بر موقوفات، در اساس متأثر از سیاست اراضی دولت بوده است. صرف نظر از این که موجبات بیع وقف در قانون مدنی پیش بینی گردیده که در موارد خاص، فروش وقف اجاره شده است، اما اقداماتی که در جهت تجدید مالکیت، در اجرای قانون اصلاحات ارضی به عمل آمده نظیر نبودن زمین کافی و فروش موقوفات عام نیز به عمل آمده است.

با این که قوانین ناظر بر اجاره موقوفات راهی برای پیشگیری از مجادلات فقهی -حقوقی در باب فروش و احیای موقوفات بوده است اما باز هم در خصوص نحوه تملک، ثبت اعیانی و قواعد آن

ابهاماتی به نظر می رسد که در این نوشتار تلاش می شود آنها را با استناد به آرای وحدت رویه قضایی پاسخ دهیم.

۳-پیشینه و سوابق تحقیق

با مراجعه به بانک اطلاعاتی مرکز اطلاعات و مدارک علمی وابسته به وزارت علوم کشور، تحقیقات و فن آوری درخصوص مسئولیت قراردادهای نود و نه ساله وقفی با توجه به لغو قانون مذکور تا کنون پژوهشی صورت نگرفته و تنها در خصوص شرایط و نحوه اجاره موقوفات بحث شده است. لذا به نظر می رسد در تحقیق و بررسی موضوع مورد نظر ضروری است از مصاحبه های شفاهی مقامات سازمان اوقاف و ثبت نیز در تدوین پایان نامه استفاده شود.

۱. اصغری، عبدالرضا(۱۳۹۱)بررسی مبانی فقهی-حقوقی حق پذیره (حق تقدیمی)، آموزه های فقه مدنی، پاییز و زمستان، شماره ۶

۲. افضل‌ی مهر، مرضیه(۱۳۸۹)مبانی فقهی حقوقی اسلامی، بهار و تابستان، شماره ۵.

۳. حاتمی، علی اصغر و همکار(۱۳۸۰)اجاره مال موقوفه، مطالعات اسلامی، بهار و تابستان، شماره های ۵۱و۵۲.

۴. خسروانی پور، حمید(۱۳۹۲)ثبت املاک موقوفه و تشریفات آن در حقوق ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد گرمی، به راهنمایی دکتر مرتضی حاجی پور.

۵. داراب پور، مهرباب(۱۳۹۰)حقوق مکتسبه متصرفین در موقوفه ها، فصلنامه دیدگاه های حقوقی،دی و بهمن، شماره ۵۶.

۶. ضیاء، امیرخسرو(۱۳۹۴)بررسی مبانی فقهی حقوقی فروش موقوفات انتفاعی و منفعتی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد مرودشت، به راهنمایی دکتر جمیله جعفری.

۷. فرهادی سمن بانی، احسان(۱۳۹۵)بررسی و استنباط احکام وقف و مال موقوفه در فقه استدلالی و حقوق مدنی ایران، کنگره بین المللی جامع حقوق ایران.

۸. ناصری، مهدی(۱۳۹۴)ماهیت حق تقدیمی و احکام آن در وقف،پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه فردوسی مشهد، به راهنمایی دکتر سعید محسنی

۹. نورمحمدی، حمیدرضا و همکار (۱۳۹۴) مباحثی از وقف و اجاره مال وقفی در نظام حقوقی ایران، نشر تبریز، آذربایجان.

۴-اهداف تحقیق

هدف اصلی

هدف اصلی از انجام این تحقیق و تفحص ماهیت و وضعیت حقوقی قراردادهای اجاره‌ی نود و نه ساله بر اموال وقفی و انتقال آنها توسط مستأجر می باشد.

اهداف فرعی

۱-تحلیل و بررسی قراردادهای اجاره نود و نه ساله با نهادهای مشابه

۲-بررسی حق اولویت در اذن، ثبت و تملک اعیان در اموال وقفی توسط مستأجر

۵-سوالات تحقیق

سوال اصلی: ماهیت و وضعیت حقوقی قراردادهای اجاره نود و نه ساله بر اموال وقفی و انتقال آنها توسط مستأجر چگونه است؟

سایر سوالات:

۱. قراردادهای اجاره نود و نه ساله از منظر حقوقی با قراردادهای اجاره به شرط تملیک و مسکن مهر چه تفاوتها و شباهتهایی دارد؟

۲. شرایط ثبت اعیانی و حق تملک مستأجر در صورت انتقال مال موقوفه چیست؟

۶-فرضیات تحقیق

فرضیه اصلی: قراردادهای نود و نه ساله وقفی از منظر ماهوی تابع قراردادهای اجاره دراز مدت هستند.

سایر فرضیات

۱- به نظر می رسد قراردادهای اجاره نود و نه ساله از لحاظ ماهوی با قراردادهای اجاره به شرط تملیک و مسکن مهر تفاوتهای اساسی داشته باشند.

۲- شرایط ثبت اعیانی و حق تملک مستاجر در صورت انتقال مال موقوفه تلفیقی از قوانین ثبت، آیین نامه نحوه وصول حق تقدیمی و پذیره و قانون مدنی است.

۷- روش تحقیق

روش تحقیق عمدتاً به صورت توصیفی -تحلیلی می باشد و در جمع آوری اطلاعات از روش کتابخانه ای و بهره گیری از سایت ها و مجلات الکترونیکی استفاده خواهد شد. البته علی رغم تحلیلی بودن این پژوهش سعی شده با ارتباط بین مفاهیم مختلف تحقیق و مقایسه و تطبیق آن ها با یکدیگر به استدلال نیز پرداخته شود. بی شک سعی محقق بر آن است تا در جمع آوری این پژوهش، تا حد مقدور از منابع دست اول، آرا وحدت رویه و مصاحبه با اداره حقوقی اوقاف استفاده شود.

۸- ابزار تحقیق

ابزار گردآوری اطلاعات کتب، مقالات، اینترنت هستند که در تکمیل مباحث تحقیق بعضاً ناچار به بهره گیری از یافته های پیشین دانشجویان در قالب پایان نامه و انجام مصاحبه با عوامل سازمان اوقاف نیز هستیم.

۹- سازماندهی تحقیق

این پایان نامه در سه فصل نگاشته می شود. پس از بیان اهمیت و ضرورت تحقیق، سوالات و فرضیات پیش زمینه کلی در خصوص موضوع مورد بحث فراهم می گردد. سپس در فصل اول به بیان مفاهیم و پیشینه زمینه ورود به فصل دوم که در خصوص اجاره و ماهیت قراردادهای نود و نه ساله است فراهم می آید. در فصل سوم به بررسی شیوه ها، شرایط ثبت اعیانی پرداخته می شود و در نهایت در آخر به نتیجه گیری و پیشنهادات می پردازیم.