

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۱۵)

سید جلیل محمدی *



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙو، شڪاهه علوم انساني و مطالعات فرېنڊي
پرئال جامع علوم انساني



پڙو، شڪاھ علوم انسانی و مطالعات فریبگی
پرتال جامع علوم انسانی

- ۲- دارای اهلیت باشد، یعنی بالغ و عاقل و رشید و مختار باشد.
- ۳- مالی که وقف می‌کند باید موجود و معین باشد، زیرا وقف بر معدوم و مجهول صحیح نیست.^۱
- ۴- مقاصد و اهداف وقف باید مشروعیت داشته باشد، زیرا وقف بر مقاصد غیر مشروع باطل است.^۲

تاریخچه‌ای کوتاه از وقف

قبل از ظهور دین مبین اسلام، وقف و توجه به امور خیریه در میان مردمان جهان و نیز اقوام ایرانی به نوعی مرسوم بوده است. ساختن آتشکده‌ها، معابد، کنیسه‌ها و کلیساها گاه بر همین اساس بوده است. می‌گویند آتشکده معروف آذر گشسب موقوفات و نذورات زیادی داشته است.^۳ نیز هنگام فتح شوش، در بقعه دانیال نبی (ع) سندی به دست آمده که به موجب آن گنجی برای پرداخت وام‌های بدون بهره اختصاص یافته بود خلیفه مسلمین دستور داد که گنج به دست آمده به بیت المال منتقل شود و برابر دستور مندرج در سند به آن عمل شود.^۴ مردم عراق و بین النهرین در تمدن بابل املاکی را برای خدایان معابد و مقابر اختصاص می‌دادند تا درآمد آنها به مصرف روشنایی معابد، تعمیرات، نوسازی و برگزاری مراسم و خرج کاهنان و خادمان برسد.^۵

وقف از نظر اسلام

در قرآن مجید، آیه‌ای مربوط به وقف و حکم فقهی آن، به طور مستقل و مختص دیده نمی‌شود، ولی در آیات بسیاری به انفاق، احسان، صدقه، قرض الحسنه، تعاون و

۱. ماده ۶۹ و ۷۱ قانون مدنی.
 ۲. ماده ۶۶ قانون مدنی.
 ۳. دکتر علی اکبر شهبابی، تاریخچه وقف در اسلام، ص ۲. به نقل از جزوه آقای علی بلندی تحت عنوان: وقف و مقررات راجع به آن.
 ۴. ابوسعید احمد بن سلمان، مقدمه‌ای بر فرهنگ وقف، ص ۱۱. به نقل از جزوه آقای علی بلندی تحت عنوان: وقف و مقررات راجع به آن.
 ۵. دکتر شفیق شحاته، تاریخ قانون مصر قدیم، ص ۹۰. به نقل از جزوه آقای علی بلندی تحت عنوان: وقف و مقررات راجع به آن.

اعمال خیر تأکید و سفارش شده است.^۱ در آیه شریفه ۷۶ از سوره مریم (س) آمده است: «و اعمال صالحی که اجرش نعمت ابدی است نزد پروردگار تو بهتر (از مال و جاه فانی دنیا) است هم از جهت ثواب الهی و هم از جهت حسن عاقبت اخروی.» یا در آیه شریفه ۴۶ از سوره مبارکه کهف خداوند متعال فرموده است: «مال و فرزندان زیب و زیور حیات دنیاست (ولیکن) اعمال صالح که تا قیامت باقی است (مانند: نماز، تهجد، ذکر خدا، صدقات جاری چون بنای مسجد و مدرسه و موقوفات و خیرات در راه خدا) نزد پروردگار بسی بهتر و عاقبت آن نیکوتر است».

وقف در سنت

در ترجمه حدیثی که از پیامبر گرامی اسلام (ص) در باب وقف و صدقه جاریه نقل شده، آمده است: «هنگامی که مومن بمیرد عمل او از این جهان قطع می‌شود مگر از سه چیز: صدقه جاریه، دانشی که از آن سود ببرند و فرزند صالحی که برای او دعای خیر کند.»^۲

در کتاب *التاریخ و المغازی*، واقدی^۳ نقل می‌کند که اراضی مخریق^۴ را به موجب وصیتی در اختیار حضرت محمد (ص) گذاشته بودند. حضرت آنها را وقف فرمود.^۵ از حضرت فاطمه (س) وصیت نامه‌ای نقل شده است که حضرت علی (ع) آن را نوشته و مقداد بن اسود و زبیر بن عوام آن را گواهی کرده‌اند. آن حضرت وصیت نموده است: حوائط هفتگانه (بستانهای هفتگانه) را به علی بن ابیطالب (ع) و بعد از او به حسن (ع) و بعد از او به حسین (ع) و بعد از او به اکبر فالاکبر از فرزندانش وقف نمودند.^۶

۱. عزیز مراد مرادی. جزوه وقف و احکام آن، مهرماه ۱۳۷۶.

۲. علیرضا طاهری، جزوه تحقیق در باب وقف و احکام آن.

۳. واقدی از قدیمی‌ترین مورخان است که در سال ۱۳۰ هـ ق متولد شد. (لغت نامه دهخدا)

۴. مخریق یکی از علمای متمول و ثروتمند یهود بود که در زمان حضرت رسول (ص) مسلمان

شد و اموالش را به پیغمبر بخشید، تا در هر راهی که لازم باشد خرج کند. (لغت نامه دهخدا)

۵ و ۶ عزیز مراد مرادی، جزوه وقف و احکام آن.



پڙو، شڪاھ علوم انسانی و مطالعات فریبگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙو، شڪاھ علوم انسانی و مطالعات فریبگی
پرتال جامع علوم انسانی

فرمان مزبور لغو شد، ولی تمامی املاک غصب شده هرگز به مردم پس داده نشد. در نتیجه بسیاری از املاک وقفی یا به تصرف حکومت درآمد یا مبدل به املاک شخصی گردید.

در زمان ناصرالدین شاه قاجار به علت علاقه شاه به زیارت اماکن مقدسه و تاسیس مدارس و مراکز دینی و علمی به وسیله میرزا تقی خان امیر کبیر، مثل دارالفنون و... تا حدودی توجه مردم به امور خیر و وقف جلب گردید. ولی در اواخر حکومت قاجاریه تبدیل موقوفات به املاک شخصی و حیف و میل درآمد موقوفات یک امر عادی شده بود. بسیاری از وقفنامه‌ها را یا از بین بردند و یا مخفی کردند. به علاوه، درآمد زمینهای وقفی به مصارف تعیین شده واقفان نمی‌رسید.

با استقرار مشروطیت در ایران، نظارت بر اوقاف به عهده «وزارت معارف و اوقاف» واگذار شد و نخستین سازمان اوقاف، پس از مشروطیت و وضع قانون اساسی به وجود آمد، ولی از شواهد و سوابق تاریخی چنین به نظر می‌رسد که پایه‌گذاری تشکیلات و سازمان اداری اوقاف از زمان صفویه شروع شده است. در آن زمان اداره امور موقوفات به یکی از بزرگان که هم جنبه روحانی و هم جنبه اداری و دیوانی داشت واگذار می‌شد. متصدی این مقام به نام «صدر الممالک» و «صدر الصدور» و «وزیر اوقاف» و «مستوفی اوقاف» خوانده می‌شد.^۱

اوقاف در زمان پهلوی

در زمان حکومت رضا شاه، تولیت و نظارت موقوفات بزرگ مانند: آستان قدس رضوی در مشهد، مسجد سپهسالار در تهران، آستان حضرت عبدالعظیم (ع) در شهر ری، آستان حضرت فاطمه معصومه (س) در قم و نیز آستان احمدیه شاهچراغ (ع) در شیراز که از گذشته تولیت آنها با سلطان عصر بود، کماکان به والی و استاندار وقت واگذار شد، ولی نسبت به سایر موقوفات اهمیت چندانی داده نشد. به علاوه درآمد

۱. علیرضا طاهری، جزوه تحقیقی در باب وقف و احکام آن.

موقوفات که صرف امور تعزیه و روضه خوانی می‌شد، «متعذر المصرف»^۱ گردید، زیرا روضه خوانی در زمان رضا شاه ممنوع اعلام شد. همین امر موجب شد بسیاری از موقوفات را وزارت فرهنگ به دست گیرد و بقیه اموال وقفی برای جلوگیری از دخالت دولت و این که عواید آن به مصارف مورد نظر واقفان اصلی برسد، به وسیله اشخاص غصب و به نام آنان ثبت گردید.

رضا شاه در پایان حکومتش به موجب قانونی که به تصویب مجلس شورای ملی وقت رسید، عواید قسمتی از اموال خود را که به ملکیت پسرش محمد رضا شاه درآمده بود وقف امور خیریه نمود.^۲

در حکومت محمد رضا شاه تشکیلات اداری اوقاف توسعه پیدا کرد و در امر موقوفات نظارت و دخالت بیشتری شد. برخی از موقوفات که قبلاً در شهرهای اصفهان، تهران، قم و استان آذربایجان و... به وسیله اشخاص غصب شده بود و درآمد آن حیف و میل می‌شد، از دست غاصبین آنها خارج شد و تحت نظارت اوقاف قرار گرفت. در آن دوره موقوفات جدیدی برای مراکز علمی و فرهنگی، بهداشتی و درمانی، خوابگاههای دانشجویان، زائر سرا و انجمنهایی برای کمک به ایتم و نیازمندان، نابینایان، جوانان در حال ازدواج از طرف اشخاص خیر تاسیس و تشکیل شد. بعضی از این موقوفات به لحاظ اهمیت و گستردگی کار و فعالیت به صورت تشکیلات اداری منظم زیر عنوان: بنیاد خیریه...، بنیاد نیکوکاری، بنیاد علمی و فرهنگی، انجمنهای فرهنگی و نیکوکاری و موسساتی از این قبیل شکل گرفت که بعضی از آنها هم اکنون با نظارت سازمان حج و اوقاف و امور خیریه اداره می‌شود.

۱. در مورد موقوفه‌ای به کار می‌رود که عواید آن را نتوان به مصرفی که واقف تعیین کرده است رساند. (فرهنگ عمید)

۲. البته امور خیریه مورد نظر شاهانه و بنیاد پهلوی سابق.



پڙو، شڪاهه علوم انساني و مطالعات فرېنڊي
پرتال جامع علوم انساني



پښتونستان د علومو، انساني او مطالعاتو فریښتی
پرتال جامع علومو انسانی

برابر تبصره‌های یک و دو این قانون، پس از ابطال سند مالکیت در مواردی که موقوفه قابل اجاره باشد و متصرف تقاضای اجاره کند، با رعایت مصلحت وقف و حقوق مکتسبه متصرف و زارعان صاحب نسق، قرارداد اجاره با متصرف تنظیم خواهد شد. ضمناً کلیه املاک مزروعی که در اجرای قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفات عام مصوب ۱۳۵۰ به زارعین صاحب نسق انتقال و بین آنان تقسیم شده، با حفظ مصلحت وقف با متصرفین و زارعان صاحب نسق با رعایت حقوق اکتسابی آنان اجاره نامه تنظیم می‌شود. وجوهی که قبلاً از طرف دولت بابت املاک مزبور مطابق ماده واحده پرداخت شده، بابت اهدایی دولت به موقوفه محسوب و از تاریخ تحویل زمین به متصرف اجرت المثل زمین توسط کارشناس رسمی یا خبره محلی و با محاسبه وجوه پرداختی قبلی متصرف، تهاتر و کسر یا اضافه آن محاسبه خواهد گردید. بعداً همان قانون (قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه) مشتمل بر ماده واحده و شش تبصره در تاریخ ۱۳۷۱/۱۱/۲۵ از تصویب مجلس شورای اسلامی گذشت.

برابر تبصره سه این قانون، کسانی که زمین یا خانه موقوفه‌ای را بدون اطلاع از وقفیت، از اشخاص حقیقی یا حقوقی خریداری نموده و به موجب این قانون اسناد مالکیت آن باطل می‌شود، می‌توانند برای دریافت خسارت وارده به فروشنده رجوع نمایند. و در صورتی که متصرف طبق تبصره یکم این قانون تقاضای اجاره نماید، سازمان اوقاف می‌تواند از تاریخ تصویب این قانون با متصرف تنظیم اجاره نماید. برابر این قانون، فروش قبلی این گونه اراضی به کلی باطل و کان لم یکن شد و سپس این قبیل اراضی و املاک به عنوان اجاره به متصرفین واگذار شد.

سیر قوانین و مقررات در رابطه با اوقاف بعد از انقلاب

با پیروزی انقلاب اسلامی علاوه بر تصویب قانون ابطال فروش موقوفات اقدامات دیگری در رابطه با وقف صورت گرفت که به طور خلاصه و فهرست گونه به شرح زیر از نظر می‌گذرانیم:

۱- تصویب لایحه قانونی و آیین نامه اجرایی قانون تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و امانا و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد در سال ۱۳۵۸ به وسیله شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران و هیات دولت موقت جمهوری اسلامی ایران.

۲- تصویب مصوبه «ادغام بنیاد نیکوکاری در سازمان اوقاف» در سال ۱۳۵۸. به موجب این مصوبه کلیه اموال منقول و غیر منقول و کارکنان جنبش ملی نیکوکاری از سازمان ملی خدمات اجتماعی منتزع و در سازمان اوقاف ادغام گردید.

۳- تدوین و تصویب قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه در ۱۸ ماده در سال ۱۳۶۳ به وسیله مجلس شورای اسلامی.

۴- تهیه و تصویب آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه در ۷۱ ماده در جلسه مورخ ۱۳۶۵/۲/۱۰ هیات وزیران.

۵- تصویب آیین نامه ۲۰ ماده‌ای نحوه انتخاب و برکناری، شرایط و حدود اختیارات و وظایف امین یا هیات امنای اماکن مذهبی و موقوفات در جلسه مورخ ۱۳۶۵/۲/۱۰ هیات وزیران.

۶- تهیه و تصویب آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی در ۱۱ ماده در تاریخ ۱۳۶۵/۲/۱۰ به وسیله هیات وزیران.



پڙو، شڪاهه علوم انساني و مطالعات فرېنڊي
پرتال جامع علوم انساني