

3- حق تملک اعیان (پذیره)

۳- حق تملک اعیان (پذیره)

فروش حق تملک اعیان توسط مستأجر

۳۲۶. به عرض حضرتعالی می‌رساند اینجانب در سال ۱۳۷۰ یک قطعه زمین جهت احداث منزل مسکونی از اداره اوقاف اجاره نموده ام به علت بی‌بضاعتی نتوانستم سرپناهی بسازم و نتیجتاً قصد فروش زمین فوق را نموده ام و به همین علت بارها با چندین روحانی مشورت نموده ام که بنده قصد دارم قطعه زمین استیجاری را به هر شکلی که از نظر شرعی مشکلی نداشته باشم به شخص دیگری بفروشم در این خصوص پاسخ‌های متفاوت و مختلفی را اظهار داشته‌اند و بنده حقیر نیز از پاسخ‌های داده شده نتیجه گرفته‌ام که مشکل خاصی شاید نداشته باشد بالاخره زمین فوق را با یک جزئی عملیات ساختمانی به شخص ثالثی فروختم. در حال حاضر نیز این عملی که انجام داده‌ام و به دلیل پاسخ‌های مختلفی که شنیده‌ام مشکوک هستم لذا عاجزانه از شما مقام معظم رهبری و مرجع جهان تشیع تقاضا دارم در صورت صلاحدید حقیر را مشخصاً با خط مبارک که خود در ذیل همین نامه عنایت و راهنمایی فرمائید که آیا این عمل از نظر شرعی اشکال دارد یا خیر، چنانچه اگر عذر شرعی دارد محبت فرمایید که چکار کنم تا عذر بنده برطرف شود.

جواب: زمین موقوفه قابل استملاک و خرید و فروش نیست، اگر آن را با پرداخت پذیره اجاره نمودید واگذاری آن به دیگری تابع چگونگی قرارداد و موافقت متولی شرعی موقوفه با مراعات جهت و مصلحت وقف است.

استفاده از مال موقوفه در غیر جهت وقف

۳۲۷. در شهرستان... رقبه ای وجود دارد که عواید آن قسمتی صرف مخارج تعزیه داری و باقیمانده بین ارحام موصی تقسیم می‌گردد، در وصیت نامه مذکور فروش ثلث و اجاره بیش از ۳ سال آن منع شده است و همچنین قید گردیده که اوصیا حق ندارند اراضی موقوفه را به کسی اجاره دهند که در آن احداث بنا نمایند.

با توجه به اینکه مورد بحث در حال حاضر کلاً در داخل شهر و در منطقه خدمات شهری و مسکونی قرار گرفته است و استفاده از آن جز با احداث بناهای مسکونی و تجاری و اداری و غیره ممکن نیست و از طرف دیگر در بخشی از آن اراضی سازمان‌ها و مؤسسات با بودجه دولتی اقدام به احداث بناهای اداری نموده‌اند و بانک‌ها نیز به علت شرایط مندرج در وصیتنامه از اعطای وام و خدمات لازم به مستأجرین خودداری می‌نمایند و این وضع باعث رکود آبادانی و پیشرفت شهر و موقوفه شده است و چنانچه نظر موصی در مورد عدم اعطای حق تملک اعیان در اراضی که داخل شهر قرار گرفته مراعات شود موقوفه غیر قابل استفاده و بدون درآمد باقی خواهد ماند که در این صورت امکان انجام نیات موصی نیز میسر نخواهد شد و از طرفی مشکلات بسیار زیادی برای ساکنین و مقامات دولتی و مؤسسات به وجود خواهد آمد، لذا مستدعی است با عنایت به مشکلات ایجاد شده موافقت فرمایند به منظور رفع محذورات یاد شده این قسمت از نظر موصی در ایجاد اراضی موقوفه رعایت نشود و حق تملک اعیان به افراد و مؤسسات متقاضی داده شود تا ضمن احیای موقوفه افراد نیز تشویق به اجاره راضی بشوند.

جواب: موقوفه را نمی‌توانند به افراد یا مؤسسات تملیک کنند و آنها نمی‌توانند تملک کنند و مالک نمی‌شوند، بلی اگر استفاده از وقف در جهت وقف ممکن نباشد مگر به احداث بنا یا اجاره بیش از سه سال می‌توانند آن را برای احداث بنا یا بیش از سه سال اجاره دهند و به وقف عمل کنند، ولی باید با نظر متولی شرعی باشد.

تجدید بنا در مال موقوفه

۳۲۸. اینجانب قصد دارم موقوفه ای را از متصدیان شرعی و قانونی آن با حق تملک اعیان اجاره نموده و بر روی عرصه مذکور بنا احداث نمایم و اعیان مذکور را به همراه کلیه حقوق خود از زمین را وقف ابدی نمایم گفته می‌شود با توجه به اینکه مدت اجاره قاعداً محدود است (نمی‌تواند نامحدود باشد) گرچه در سند قید می‌شود متولی بعدی به کرات باید با متولی زمین موقوفه سند اجاره تنظیم نماید و وقف اعیان ابدی است، شرعاً وقف ابدی اعیان بر روی عرصه اجاره ای امکان ندارد. استدعا دارد بیان فرمائید.

این وقف صحیح است یا خیر؟

اگر صحیح نیست چه راه حل شرعی در این زمینه پیشنهاد می‌فرمائید؟

جواب: اگر متولی شرعی زمین موقوفه با مراعات مصلحت وقف نسبت به احداث ساختمان و وقف آن، اجازه دهد مستأجر زمین موقوفه می‌تواند اعیانی را وقف نماید ولی پس از انهدام ساختمان تجدید بنا متوقف بر اذن متولی شرعی است.

۳۲۹. تعدادی از موقوفات این منطقه در گذشته توسط واقفین و متولیان وقف اجاره داده شده مستأجرین در عرصه موقوفاتی که کلاً وقف است به صورت نصف (نصف درختان و محصول آنها متعلق به وقف و نصف دیگر متعلق به مستأجر) درختکاری شود و در بعضی دیگر از موقوفات نیز اجازه احداث ساختمان به نفع مستأجر تجویز و احداث بنا شده است، در حال حاضر به علت گذشت زمان اکثر درختان مثمر قبلی خشک و از بین رفته و یا تعداد خیلی درخت غیر مثمر باقی مانده و ساختمان مستحدثه نیز فرسوده و از حیز انتفاع ساقط شده است. نظر بر اینکه با وجود ادعای صاحبان اعیانی تصمیم مستقل جهت اخذ اجاره واقعی عادلانه عرصه وقف به متولیان و اداره اوقاف مقدور نمی شود استدعا می شود ذیلاً مرقوم فرمایند.

آیا مدعیان اعیانی و یا وراث آنها می توانند بدون اجازه مجدد متولیان و اداره اوقاف مجدداً ساختمان مخروبه را بازسازی و به جای درختان خشکیده ریشه های جدید ریشه گذاری کنند یا خیر؟ و اصولاً در این قبیل موارد عمر قانونی و شرعی اعیانی مستحدثه به چه مدتی می تواند محدود باشد؟

تکلیف متولیان و اداره اوقاف جهت افزایش درآمد عرصه این قبیل موقوفات که وجود چند اصله درخت غیر مثمر باعث تقلیل درآمد واقعی عرصه وقف و تعطیل نیت واقفین خیر می شود چیست؟

جواب: قرارداد فی مابین متولی و مستأجرین موقوفه در فرض مرقوم در حکم مغایره باطل است و درختان ملک صاحب نهال است، بلی با فرض اینکه مستأجرین با اجازه متولی شرعی موقوفه احداث ساختمان نمودند و صلاح وقف بوده ملک مستأجرین است و هرگونه تصرف مجدد در موقوفه باید زیر نظر متولی شرعی موقوفه و صلاح وقف باشد و متولیان موقوفه موظف هستند مطابق وقف نامه و نظر واقف عمل کنند.