



## «وقف» و شرایط فروش و انتقال «مال موقوفه»

وقف، سنتی اسلامی است که بر اساس آن، اصل یک مال یا منافع حاصل از آن برای خدمات عمومی و در جهت خیر و رضای خداوند هدیه می‌شود

وقف، سنتی اسلامی است که بر اساس آن، اصل یک مال یا منافع حاصل از آن برای خدمات عمومی و در جهت خیر و رضای خداوند هدیه می‌شود. قانون مدنی ایران که مباحث مربوط به وقف را از منابع فقه شیعه دریافت کرده، مواد 55 تا 91 را به این موضوع اختصاص داده است.

مطمئننا در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می‌تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، «آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون» است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می‌توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع «وقف» را بررسی کنیم.

وقف، سنتی اسلامی است که بر اساس آن، اصل یک مال یا منافع حاصل از آن برای خدمات عمومی و در جهت خیر و رضای خداوند هدیه می‌شود. قانون مدنی ایران که مباحث مربوط به وقف را از منابع فقه شیعه دریافت کرده، مواد 55 تا 91 را به این موضوع اختصاص داده است. ماده ۵۵ قانون مدنی وقف را اینگونه تعریف می‌کند: وقف عبارت است از اینکه عین مال، حبس و منافع آن تسبیل شود.

منظور از حبس کردن مال، نگه داشتن عین مال و جلوگیری از انتقال مالکیت و تصرف و تلف شدن آن است. منظور از واژه «تسبیل» نیز قرار گرفتن در راهی است که مد نظر واقف بوده یا به عبارتی دیگر، قرار گرفتن در راه خداست. ماده 56 قانون مدنی نیز می‌گوید: وقف واقع می‌شود به ایجاب از طرف واقف به هر لفظی که صراحتاً دلالت بر معنی آن کند و قبول طبقه اول از موقوفه‌علیهم یا قائم‌مقام قانونی آنها در صورتی که محصور باشند، مثل وقف بر اولاد؛ و اگر موقوفه‌علیهم غیرمحمصور یا وقف بر مصالح عامه باشد، در این صورت قبول حاکم، شرط است. این ماده به شرایط ایجاب و قبول وقف اختصاص دارد. طبق این ماده، اگر وقف محصور باشد، یعنی فقط برای شخص یا عده‌ای خاص باشد، نیاز به قبول فرد یا قائم‌مقام قانونی او دارد. اما اگر وقف محصور نباشد و در خدمت مصالح عامه باشد، مثلاً برای دانشجویان، فقرا، مسافران یا بطور کلی عام باشد، نیاز به قبول حاکم دارد. البته در این مورد اختلافاتی وجود دارد. بعضی از فقها و حقوقدانان وقف را عقد نمی‌دانند و از نظر آنها نیازی به ایجاب و قبول نیست. همچنین عده‌ای منظور از حاکم را مقامات حکومتی نمی‌دانند بلکه معتقدند حاکم شرع باید تایید کند و حاکم شرع لزوماً جزئی از حکومت نیست. بر اساس ماده 57 قانون مدنی، واقف باید مالک مالی باشد که وقف می‌کند و نیز دارای اهلیتی باشد که در معاملات، معتبر است. در حقیقت این ماده، وقف را فقط برای مالک جایز می‌داند و داشتن اهلیت معاملات را نیز برای مالک لازم دانسته است. یعنی مالک باید بالغ، عاقل و رشید باشد. ماده 58 نیز به این موضوع پرداخته که فقط وقف مالی جایز است که با بقای عین بتوان از آن منتفع شد اعم از اینکه منقول باشد یا غیرمنقول، مشاع باشد یا مفروز. این ماده، لزوم بقای عین موقوفه را مورد تاکید قرار می‌دهد و طبق آن، فقط اموالی قابلیت وقف دارند که با استفاده از منافع آنها خود موقوفه از بین نرود. قبض موقوفه، شرط تحقق عقد وقف است که ماده 59 قانون مدنی به آن اشاره کرده است، اما اینکه موقوفه را باید به چه کسی داد تا قبض محقق شود، در ماده 62 این قانون آمده است. اگر موقوفه محصور باشد، کسانی که برای آنها وقف شده است یا قائم‌مقام قانونی آنها موقوفه را تحویل می‌گیرند. اگر وقف غیرمحمصور بوده و واقف برای آن متولی انتخاب کرده باشد، متولی موقوفه آن را تحویل می‌گیرد و اگر هیچ‌کدام از اینها وجود نداشت، حاکم، متولی را انتخاب می‌کند و موقوفه به وی داده می‌شود.

### عدم فوریت قبض موقوفه

قانونگذار در ماده 60 قانون مدنی، به موضوع عدم فوریت قبض موقوفه اشاره و بیان می‌کند: در قبض، فوریت شرط نیست، بلکه مادامی که واقف از وقف رجوع نکرده است، هر وقت قبض بدهد، وقف تمام می‌شود. ماده 61 نیز عنوان می‌کند که پس از آنکه وقف به طور کامل انجام شد، واقف نمی‌تواند آن را فسخ کند یا در آن تغییری بدهد. یکی دیگر از مواد قانون مدنی که به موضوع وقف پرداخته، ماده 67 است که می‌گوید وقف مالی که قبض و اقباض آن ممکن نیست، باطل است. البته اگر شرایط مال به گونه‌ای باشد که تسلیم آن برای واقف

مقدور نباشد اما قبض آن برای موقوفه<sup>2</sup>؛ و علی‌ه مقذور باشد، ایرادی بر وقف وارد نیست. به عنوان مثال شخص الف کشتی خود را که در دریا رها شده و امکان تسلیم آن برای خودش نسبی است، را وقف شخص ب می<sup>3</sup>؛ کند. در اینجا اگر ب توانایی بدست آوردن کشتی را داشته باشد، باید گفت که وقف صحیح است. بر اساس ماده 68 قانون مدنی، کلیه تعلقات طبیعی و عرفی موقوفه جزء وقف محسوب می<sup>4</sup>؛ شود مگر اینکه در وقف<sup>5</sup>؛ نامه آن را ذکر کرده باشد. به عنوان مثال خانه<sup>6</sup>؛ ای وقف شده و اگر در حیاط خانه درختانی وجود داشته باشد، آنها نیز جزء موقوفه محسوب می<sup>7</sup>؛ شوند. اما واقف می<sup>8</sup>؛ تواند در وقف<sup>9</sup>؛ نامه ذکر کند که درختان یا میوه<sup>10</sup>؛ های درختان جزء موقوفه نیستند. قانونگذار در ماده 69 قانون مدنی به این موضوع اشاره می<sup>11</sup>؛ کند که وقف بر معدوم صحیح نیست مگر به تبع موجود. در حقیقت وقف بر شخص یا چیزی که وجود ندارد را باطل می<sup>12</sup>؛ داند. نکته دیگر اینکه فرد می<sup>13</sup>؛ تواند مالی را وقف شخص و فرزندان شخصی کند. در این صورت وجود طبقه اول کفایت می<sup>14</sup>؛ کند. بنابر ماده 70 قانون مدنی، اگر قسمتی از وقف برای معدوم و قسمتی برای موجود باشد، به نسبت سهم موجود وقف صحیح و به نسبت سهم معدوم وقف باطل است. وقف بر نفس، به این معنی که واقف خود را موقوفه<sup>15</sup>؛ علیه یا جز موقوفه<sup>16</sup>؛ علیهم کند یا پرداخت دیون یا سایر مخارج خود را از منافع موقوفه قرار دهد، باطل است. همچنین اگر کسی پرداخت دیون خود یا سایر مخارج خود را از منافع موقوفه قرار دهد، وقف باطل است. مهم نیست که در زمان حیات یا پس از فوت باشد. البته شرط به سود واقف که بر عهده موقوفه<sup>17</sup>؛ علیه باشد نیز باطل است اما وقف را باطل نمی<sup>18</sup>؛ کند. همچنین طبق ماده 73 وقف بر فرزندان، خویشان و خدمه و امثال آنها کاملاً صحیح است. البته به شرطی که وقف برای نفقه دادن به زن نباشد.

### انتقال ملک وقفی

مال موقوفه قابلیت خرید و فروش را ندارد همچنین انجام هر گونه عمل حقوقی که سبب انتقال عین موقوفه به دیگران شود، جایز نیست ولی گاهی شرایط و اوضاع و احوالی پیش می<sup>19</sup>؛ آید که برای حفظ نهاد وقف و مصالح موقوفه<sup>20</sup>؛ علیه، فروش مال موقوفه لازم می<sup>21</sup>؛ شود، از این رو در منابع معتبر فقهی و قانون مدنی ایران در موارد استثنایی، انتقال مال موقوفه مجاز اعلام شده است. بر اساس ماده 88 قانون مدنی، بیع وقف در صورتی که خراب شود یا خوف آن باشد که منجر به خرابی شود، به طوری که انتفاع از آن ممکن نباشد، در صورتی جایز است که عمران آن متعذر باشد یا کسی برای عمران آن حاضر نشود.

### وقف عام و وقف خاص

وقف خاص عبارت است از وقفی که در آن موقوفه<sup>22</sup>؛ علیه محصور باشد یا ناظر به اشخاص معینی که واقف تعیین می<sup>23</sup>؛ کند، صورت گرفته باشد اما وقف عام وقف بر مصالح عامه است و در آن، موقوفه<sup>24</sup>؛ علیهم محصور نیستند و دامنه آن نیز گسترده<sup>25</sup>؛ تر است. در خصوص فروش و انتقال ملک وقفی و شرایط آن باید گفت که طبق مقررات شرعی و آنچه که در قانون مدنی پیش می<sup>26</sup>؛ بینی شده، اصل بر این است که فروش مال موقوفه امکان<sup>27</sup>؛ پذیر نیست یعنی قانون مدنی نیز فروش مال موقوفه را ممنوع اعلام کرده است مگر در موارد خاص که این موارد خاص را نیز قانونگذار مشخص کرده است.

### قرار گرفتن مال در معرض تخریب، شرط جواز فروش مال موقوفه

در مواردی که مال موقوفه خراب شود یا این احتمال وجود داشته باشد که در صورت فروخته نشدن، خراب شود و دیگر قابل استفاده نباشد، امکان فروش مال موقوفه وجود دارد، در حقیقت شرط جواز فروش مال موقوفه این است که مال در معرض خرابی قرار بگیرد، به نحوی که امکان تعمیر، عمران و بازسازی آن وجود نداشته باشد یا فردی حاضر به انجام این کار نشود.

مورد دیگری که در قانون مدنی به صراحت پیش می<sup>28</sup>؛ بینی شده، در شرایطی است که به دلیل بروز اختلاف بین افراد ذی<sup>29</sup>؛ نفع در موقوفه بیم خون<sup>30</sup>؛ ریزی وجود داشته باشد البته صرف وجود اختلاف بین موقوفه<sup>31</sup>؛ علیهم مجوزی برای عدول از اصل و فروش مال موقوفه نیست، مگر در مواردی که اختلاف<sup>32</sup>؛ های ناظر به وقف به اندازه<sup>33</sup>؛ ای باشد که در این میان احتمال به خطر افتادن جان فرد یا افرادی وجود داشته باشد.

بر اساس قوانین جدید، در مواردی که حاکم شرع یا ولی<sup>34</sup>؛ فقیه طبق قانون اوقاف و بنا بر مصلحتی بالاتر، فروش مال موقوفه را مجاز بداند، با علم ولی<sup>35</sup>؛ فقیه نیز امکان فروش وجود دارد البته ولی<sup>36</sup>؛ فقیه نیز در چارچوب مقررات شرع و حسب ضرورت یا وجود مصلحت، چنین اجازه<sup>37</sup>؛ ای را خواهد داد اما به هر تقدیر طبق قانون تشکیل

سازمان اوقاف و آیین‌ها؛ نام‌ها آن در مواردی که فروش موقوفه مجاز باشد، بنا به شرایط ذکر شده، اجازه رییس سازمان اوقاف به عنوان نماینده ولی‌ها؛ فقیه برای فروش لازم و ضروری است.

دلیل شرعی، علت برخی مخالفت‌ها؛ با مجاز نبودن تبدیل وقف

در خصوص دلایل مخالفت برخی افراد با مجاز نبودن فروش یا تبدیل وقف باید گفت که دلیل عمده این افراد، شرعی و به دلیل فلسفه وقف است. زیرا بنا به تعریف، کارکرد، مقتضای ذات و اثر اصلی وقف این است که عین مال از هر گونه نقل و انتقالی مصون شود و تنها منافع آن به راهی که واقف پیش‌بینی کرده است، اختصاص یابد. بنابراین برخلاف این اصل، فروش یا تبدیل وقف نیاز به دلیل و مجوز قانونی و شرعی دارد. به همین دلیل در مواردی نیز که بر اساس قوانین خاص مانند قانون اصلاحات ارضی یا قوانین کشت موقت و قوانین مشابه، اراضی موقوفه به فروش رسیده یا با اجرای این قوانین انتقال پیدا کرده است، قانونگذار با وضع دو قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه در سال 71 و قبل از آن، نقل و انتقالات ناظر به موقوفه را ولو اینکه در ازای قوانین خاص مثل قانون اصلاحات ارضی بوده باشد، باطل کرده است. بر اساس ماده 89 قانون مدنی، هرگاه بعضی موقوفه خراب یا مشرف به خرابی شود، به طوری که انتفاع از آن ممکن نباشد، همان بعضی، فروخته می‌شود مگر اینکه خرابی بعضی، سبب سلب انتفاع قسمتی که باقی مانده است، بشود، در این صورت تمام فروخته می‌شود. این ماده ناظر به مواردی است که قسمتی از مال موقوفه مشرف به خرابی است و قسمت دیگر آن سالم است یعنی امکان تبعیض در مال موقوفه وجود دارد. به طور مثال در مورد ملکی که چند قسمت دارد و تمام بخش‌ها؛ های آن نیز وقف شده است و بخشی از آن در حال تخریب اما قسمت دیگر آن قابل استفاده است، باید گفت که قسمتی از ملک که مشرف به خرابی است، فروخته می‌شود؛ اما بخش قابل استفاده باقی می‌ماند.

فروش موقوفه مجاز نیست مگر در موارد خاص

اصل بر این است که فروش موقوفه مجاز نیست مگر در موارد خاص. همچنین اگر این شرایط درباره قسمتی از موقوفه صادق باشد، برای همان قسمت اعمال می‌شود و به همه موقوفه تسری پیدا نمی‌کند. مورد وقف باید از ابتدا طبق نظر واقف مورد استفاده، عمل و اجرا قرار گیرد و به طور طبیعی وقتی چنین تغییر و تحولی نیز در آن صورت می‌گیرد، عوض در همان راهی که توسط واقف پیش‌بینی شده یا راهی که به نیت و مقصود واقف نزدیک‌تر است، هزینه می‌شود؛ شود. به طور مثال اگر ساختمانی که وقف دانشگاه شده، در شرف خرابی باشد و کسی قادر به تعمیر آن نباشد، در صورت فروش به عنوان ملک کلنگی، وجه حاصل از آن به هزینه‌ها؛ های دانشگاه اختصاص می‌یابد.