

## وقف در آینه دفتر اسناد رسمی

مدرس سید مهدی بدیعی

کارگاه شماره ۱۱ کمیته آموزش دیماه ۱۴۰۲

تفاوت بین وقف ، حبس ، نذر

نهاد وقف موبد و مخلد است .

حبس : وقف مدت دار

نذر: در نذر عین مال بمصرف می رسد . مانند نذر صد پرس غذا

وقف : حبس عین ، تسبیل منافع

ماده ۵۵ ق .م : تعریف وقف عین مال حبس و منافع تسبیل شود .

انواع کلی وقف : عام و خاص

وقف عام وقف بر جهت و مصالح عامه و منافع عمومی موقوف علیهم در آن نامحدود و نامشخص است مثل وقف مزرعه بر مستمندان یا وقف یک ساختمان برای سکونت دانشجویان

وقف خاص : وقف بر اشخاص معین نظیر وقف بر اولاد یا وقف بر شخصیت خاص .

ماده ۵۶ ق م : وقف بر موقوف علیهم محصور (وقف خاص ) و غیر محصور (عام)

# سبقه وقف در اسلام

- وقف صدقه جاریه است .
- امام صادق (ع) مردم بعد از مرگ از سه چیز استفاده می کنند ۱- صدقات جاریه  
۲- سنت نیک  
۳- فرزندان صالح

وقف در آیین دفاتر اسناد رسمی

مدرس سید مهدی بدیعی

کارگاه شماره ۱۱ کمیته آموزش دیماه ۱۴۰۲

# وقف از لحاظ نحوه کسب و خرج منفعت

الف - وقف منفعت : در این نوع وقف نظر واقف به کسب درآمد است تا به مصرف معینی برسد مثل وقف منافع باغ یا مزرعه برای نظر واقف

ب- وقف انتفاع : واقف نظری به کسب درآمد ندارد و صرفاً استفاده موقوف علیهم از عین موقوفه مد نظر اوست . مثل ساخت مسجد و وقف آن

وقف در آیینہ دفاتر اسناد رسمی

مدرس سید مهدی بدیعی

کارگاه شماره ۱۱ کمیته آموزش دیماه ۱۴۰۲

# وقف از لحاظ ماهیت

- ۱- وقف ساده : که در آن یکی از جهات وقف مد نظر باشد یعنی وقف یا خاص باشد یا عام
- ۲- وقف مرکب : در این نوع وقف نظر واقف ترکیبی از چند نوع وقف است . یعنی وقف تا یک مرحله بر موقوف علیهم خاص است و بعد از برطرف شدن زمان یا شرایط وقف بر موقوف علیهم عام واقع شده است .

# انواع وقف مرکب

- الف - **وقف مرکب طولی** : که در آن واقف مدت معینی منافع موقوفه را برای جهتی خاص منظور می کند و سپس وقف بر منافع عام می کند. مثل اینکه واقف بگوید تا ده سال منافع موقوفه مال اولاد ذکورم و بعد از آن وقف فقرای شهر که در اینجا موقوف علیهم در طول هم هستند .
- ب- **وقف مرکب عرضی** که در آن قسمتی از منافع وقف شامل وقف خاص و قسمتی همزمان شامل وقف عام است مثل اینکه واقف همزمان نصف منافع عین موقوفه را بر اولاد خود و نصف دیگر را بر فقرای شهر وقف نماید .

# ارکان نهاد وقف (ساختمان)

قاعده فقهی برگرفته از حدیثی از امام حسن عسکری (ع)

« الوقوف بحسب ما یوقفها اهلها »

این حدیث قانون اساسی هر وقف است .

در وقفها باید به حسب آنچه واقف ، تعیین کرده عمل شود .

پس نظر واقف قانون اساسی هر وقف است .

ارکان وقف : ۱- واقف ۲- موقوف علیهم ۳- عین موقوفه

وقف در آیینہ دفاتر اسناد رسمی

مدرس سید مهدی بدیعی

کارگاه شماره ۱۱ کمیته آموزش دیماه ۱۴۰۲

# واقف

- واقف یعنی وقف کننده که باید :
- ۱- مالک عین و منفعت موقوفه باشد ۲- اهلیت تمتع و استیفا و صلاحیت وقف داشته باشد . ورشکسته نباشد .
- واقف حقیقی شخص حقیقی یا طبیعی
- واقف شخص حقوقی (ماده ۵۸۸ ق ت : شخص حقوقی می تواند دارای همه حقوق و تکالیف شخص حقیقی باشد مگر مواردی که بطور طبیعی فقط انسان می تواند دارای آن باشد . )
- موسسه یا شرکت حقوق عمومی (ایا مجاز است ؟)
- مالکیت و قصد قربت ( اساسنامه )
- توسط دولت مجاز نیست اما توسط حاکم مجاز است .

# واقف

- وقف توسط اشخاص حقوقی حقوق خصوصی ( اساسنامه )
- تصویب مجمع عمومی و تغییر اساسنامه
- نهاد وقف یک شخصیت حقوقی است . بمحض ایجاد نهاد وقف شخصیت حقوقی موقوفه متولد می شود .

وقف در آیینہ دفاتر اسناد رسمی

مدرس سید مهدی بدیعی

کارگاه شماره ۱۱ کمیته آموزش دیماه ۱۴۰۲

# موقوف علیهم

- کسانی که حق استفاده از نهاد وقف را دارند .
- مبنای عام یا خاص بودن نهاد وقف صفات موقوف علیهم است .
- شرایط موقوف علیهم : اول موجود باشند وقف بر معدوم صحیح نیست مگر معدومی که در آینده موجود می شود (اصل عدم) .
- دوم : معین باشند یعنی مشخص باشد وقف بر چه کسی است . مشخصات ، اسم و صفت موقوف علیهم باید مشخص باشد .

# موقوف علیهم شخص حقوقی

- آیا شخص حقوقی می تواند موقوف علیهم واقع شود ؟
- بشرط رعایت مفاد اساسنامه و تطبیق جهات مصرف وقف بر وظایف و اختیارات نهاد حقوقی بله و الا خیر
- این امر در خصوص مؤسسات حقوقی حقوق خصوصی و مؤسسات حقوقی عمومی صدق می کند .
- در صورت انحلال شخص حقوقی بعنوان موقوف علیهم باید انجام امور موقوفه به شرکتهی اقرب بنظر واقف واگذار گردد . این مطلب باید در وقف نامه قید شود .

وقف در آیینہ دفاتر اسناد رسمی

کارگاه شماره ۱۱ کمیته آموزش دیماه ۱۴۰۲

مدرس سید مهدی بدیعی

# صفات موقوف عليهم

- صفت ارشدیت : رشد بمعنی رشد سنی یا اکبریت نیست بلکه آگاه تر بودن به مسایل اقتصادی و اداره امور موقوفه است .
- اسنیت معادل اکبریت است .
- علمیت بمعنی عالم ترین اولاد است
- اتقی بمعنی با تقوی ترینهاست
- صفات موقوف عليهم :
- اولاد ذکور
- اولاد اناث
- اولاد
- اولاد ذکور اولاد اناث
- اولاد ذکور اولاد ذکور

# صفات موقوف علیهم

- نسل بعد نسل بطن بعد بطن ( تشریک ، ترتیب )
- امام خمینی (ره) این جمله را ترتیب معنی کرده اند .
- موقوف علیهم می تواند شخص حقیقی باشد مثل اولاد موقوف علیهم یا فقرای یک شهر
- موقوف علیهم می تواند شخص حقوقی باشد مثل وقف بر آستان مقدس رضوی
- مجموعه موقوفات متعددی که به نحوی بر آستان مقدس علی ابن موسی الرضا (ع) انجام شده و نیات واقفین آن می تواند مختلف باشد ، نهاد حقوقی آستان مقدس رضوی را تشکیل داده است .

# متولی

- باستناد ماده ۷۵ ق م : واقف می تواند تولیت یعنی اداره امور موقوفه را مادام الحیاه یا برای مدت معین برای خود قرار دهد یا فرد دیگری را معین نماید که مستقلا یا مجتمعا با خود واقف اداره کند . تولیت اموال موقوفه ممکن است به یک یا چند نفر دیگر غیر از خود واقف واگذار شود که هر یک مستقلا یا منضما اداره کند .

# متولی

- در فرض بالا پنج حالت متصور است :
- ۱- اداره موقوفه توسط واقف
- ۲- اداره موقوفه توسط واقف (متولی) و به همراه فرد دیگر (متولی) هر یک مستقلا
- ۳- واقف و متولی باتفاق
- ۴- واقف چند نفر را برای امر تولیت انتخاب کند و هر یک مستقلا اداره کند .
- ۵- واقف چند نفر را برای امر تولیت انتخاب کند و همه باتفاق اداره کنند .
- تذکر : بموجب قانون تایید سمت متولی و موقوف علیهم با ادارات تحقیق اوقاف است .

# متولی

- متولی منصوص التولیه متولی که به صراحت متن وقف نامه توسط واقف تعیین گردیده است و بموجب قانون و نظریه شورای محترم نگهبان ادارات محترم اوقاف حق دخالت در موقوفات منصوص التولیه اعم از خاص و عام را ندارند مگر اینکه بعنوان ناظر توسط واقف تعیین شده باشند در حدود نظارتی خود
- متولی منسوب التولیه . در موقوفات فاقد متولی ، مقام تولیت توسط حاکم منسوب می گردد که به این سمت تولیت منسوب می گویند .

# وظایف متولی

- متولی موظف به قبول تولیت نیست اما اگر قبول کرد دیگر نمی تواند رد کند .
- وظیفه اصلی متولی اجرای نیت واقف است .
- اگر واقف وظیفه ای مشخص نکرده بود وظیفه متولی همان امور رایج همچون گرفتن اجرت ، تقسیم اجرت بین موقوف علیهم و اداره موقوفه است .
- متولی حق ندارد بر خلاف مقتضای عقد وقف عمل کند .
- طبق ماده ۸۳ ق م متولی نمی تواند وظایف خود را واگذار نماید . مگر اینکه واقف در عقد وقف اجازه داده باشد .
- اما اگر در عقد وقف مباشرت متولی شرط نشده باشد ، متولی می تواند وکیل بگیرد . ( موقوفات میرزا محسن الغ رضوی )

# عین موقوفه

- عین موقوفه: مالی که توسط واقف وقف می شود .
- مالکیت واقف بر عین موقوفه ایا باید مطلق باشد ؟
- وقف فضولی چه حکمی دارد ؟ وقف مال پدر بدون اذن توسط فرزند
- چالش بر انگیز ترین موضوع فعلی در نهاد وقف ، وقف اسکناس ، وقف سهام ، وقف خودرو ، وقف رمز ارز، وقف کتاب و ...
- مال موقوفه باید عین باشد یعنی در عالم خارج وجود داشته باشد . قابل لمس باشد . مثل خانه ، کتاب ، زمین

**وقف در آیینه دفاتر اسناد رسمی**

**کارگاه شماره ۱۱ کمیته آموزش دیماه ۱۴۰۲**

**مدرس سید مهدی بدیعی**

# عین موقوفه

- مال موقوفه باید قابل انتفاع باشد یعنی دارای بقا باشد و با یکبار مصرف از بین نرود مثل وقف یک کیلو سیب یا وقف یک اسکناس صد تومنی ( فرق بین حبس و نذر )
- عین موقوفه باید قابل قبض باشد یعنی قابل تسلیم و تسلّم باشد . گفتیم که قبض شرط صحت وقف است .

وقف در آیینہ دفاتر اسناد رسمی

مدرس سید مهدی بدیعی

کارگاه شماره ۱۱ کمیته آموزش دیماه ۱۴۰۲

# عین موقوفه

- عین موقوفه پس از وقف قابل فروش ، رهن ، مهریه ، نمی باشد .
- لایبوع ، لایرهن ، لایوهب ، لایورث ، لایصلح و لایمهر
- اتمام حجت و اقف : فمن بدله بعد ما سمعه فانما ائمه علی الذین یبدلونه ان الله سمیع علیم
- در وقف قبض شرط صحت است مثل هبه و رهن

وقف در آئینه دفاتر اسناد رسمی  
کارگاه شماره ۱۱ کمیته آموزش دیماه ۱۴۰۲  
مدرس سید مهدی بدیعی

# نظارت بر موقوفه

- نظار : در کنار تولیت موقوفات بحث نظارت نیز از مباحث مهم تعیین کننده است
- انواع نظارت در موقوفه ،
- استصوابی
- اطلاعی
- قانونی بموجب قانون
- ، تعیین حق النظاره نظار ، نحوه تعیین و صفات نظار بعدی الی یوم القیامه ، پیش بینی تعیین ناظر در صورت انقراض نسل فعلی ، تعیین تکلیف نظار خائن به نهاد وقف

# وقف املاک

- وقف املاک ملکی :
- ۱- احراز مالکیت واقف . الف : بررسی اسناد و مدارک و مشخص نمودن عین موقوفه
- 
- ب : در صورتی که عین موقوفه ملک باشد ،
- استعلام عدم بازداشت
- ج: بررسی اهلیت واقف
- د: بررسی هویت واقف
- ه: پرسش دقیق در نیات واقف
- و: تعیین نوع وقف از لحاظ
- ۱- عام یا خاص بودن
- ۲- وقف منفعت یا وقف انتفاع

# وقف املاک

- ۳- ساده یا مرکب بودن وقف
- ۴- شخصی که باید عین موقوفه را قبض کند .
- ز: مشخص و معین نمودن میزان و مقداری که از مال مورد وقف باید وقف شود .

# وقف املاک با عرصه وقفی

- الف : رعایت کلیه موارد پیش گفته در اسلاید قبل
- ب: بررسی اسناد عرصه موقوفه
- ج: قید شرط مراجعه به موقوفه عرصه و تنظیم سند اجاره نامه بنام موقوفه جدید .
- د: قید شرط مراجعه به اداره محترم اوقاف جهت دریافت شناسه ملی
- ج: قید کلمه اعیانی در قسمت مورد وقف بجای کلمه عرصه و اعیان
- در هر صورت طبق نص صریح ماده ۱۰ قانون تشکیلات ادارات اوقاف و امور خیریه دفاتر اسناد رسمی مکلف به ارسال یک نسخه از وقف نامه های تنظیم به ادارات اوقاف حداکثر بعد از ده روز از تنظیم سند هستند .

• **وقف در آیینہ دفاتر اسناد رسمی**

• **کارگاه شماره ۱۱ کمیته آموزش دیماه ۱۴۰۲**

**مدرس سید مهدی بدیعی**

# چهارچوب کلی تنظیم سند وقف نامه

- شرح مختصری در مدح وقف و تشویق به وقف
- شرح مختصری از خصوصیات واقف یا واقفه
- واقف : مشخصات سجلی و آدرس واقف یا واقفه
- عین موقوفه : مشخصات ثبتی ملک مورد وقف و آدرس بطور کامل . کاربری ملک مورد وقف و ششدانگ یا مشاع بودن
- موقوف علیهم : مشخص نمودن دقیق موقوف علیهم و صفات آنها بطور منجز و ترتیبی یا تشریحی بودن موقوف علیهمی و انتخاب یا عدم متولی برای نهاد وقف و حقوقات و اختیارات متولی و تعیین میزان دخالت عمال

# چهارچوب کلی تنظیم اسناد وقف نامه

- دولت در نهاد وقف ،
- تعیین متولیان بعدی نسل بعد نسل و بطن بعد بطن الی یوم القیامه و تعیین متولی در صورت انقراض نسل متولیان یا عدم تعیین متولی بعدی ،
- مشخص نمودن متولیان بعدی از بین اولاد واقف یا غیر و یا از اولاد ذکور یا اناث وی
- صفات متولیان و تعیین حق التولیه برای متولیان ،
- مشخص نمودن نحوه تعیین متولیان در صورت وجود دو نفر با شرایط یکسان .
- تعیین تکلیف متولیان خائن به نهاد وقف ،
- تعیین تکلیف بروز اختلافات احتمالی بین موقوف علیهم تعیین شرایط ابدال و استبدال

# چهارچوب کلی تنظیم سند موقوفات

- شروط واقف : شرایط انتفاع موقوف علیهم از عین موقوفه بصورت وقف انتفاع یا وقف منفعت ،
- تعیین تکلیف در خصوص تبدیل به احسن یا تبدیل به انفع ،
- تعیین تکلیف موقوفه اگر در مسیر طرح های عمرانی دولتی و شهرداری واقع شد .
- تعیین تکلیف فروش موقوفه ( مواد ۸۹ و ۹۰ قانون مدنی )
- تعیین تکلیف تغییر نحوه انتفاع از عین موقوفه در صورت ضرورت .
- تعیین تکلیف مخارج موقوفه جهت بقا و دوام عین موقوفه .

# چهار چوب کلی تنظیم اسناد موقوفه

- اجرای صیغه وقف صیغه وقف باید توسط واقف خوانده شود .

- واقف اقرار به وقفیت عین موقوفه بنماید .

- قبض عین موقوفه : عین موقوفه باید در موقوفات خاص به قبض موقوف

علیهم داده شود ( متذکر می شود تا زمانی که عین موقوفه به تصرف داده نشده

در واقع نهاد وقف متولد نشده و عین موقوفه قابل برگشت توسط واقف می باشد .

- ( شرط صحت عقد وقف ، قبض عین موقوفه است )

- در موقوفات عام قبض باید توسط حاکم یا نماینده قانونی وی انجام شود .

- حضرت امام خمینی در موقوفات عام مانند مسجد ، کاروانسرا ، پلها و شوارع عام صرف احداث و نیت بر وقف را کافی دانسته و آن را نوعی وقف معاطاتی می نامند .

# چهارچوب تنظیم اسناد موقوفه

- تنظیم سند وقف و مطالعه دقیق آن و قرائت برای واقف ، متولی و نظار احتمالی
- امضای سند وقف توسط واقف یا واقفه ، متولی ، ناظر ، موقوف علیهم در صورت حضور یا واقف بعنوان متولی بجهت قبض عین موقوفه
- ارسال خلاصه معامله الکترونیکی
- درج مشخصات سند وقف در ظهر سند مالکیت و مهر و امضا
- ارسال یک نسخه از سند وقف به اداره محترم اوقاف طبق قانون
- طبق نص صریح مواد شرعی و قانونی بعد از تنظیم وقف نامه و امضای آن و قبض عین موقوفه بدلیل خارج شدن عین موقوفه از مالکیت واقف هر گونه تغییر و یا تبدیل در مفاد مقف نامه ممنوع است .

# چهارچوب تنظیم اسناد اجارات موقوفات

- الف: ملاحظه وقف نامه و آگاهی از نوع وقف و نيات واقف
- ب: ملاحظه اصول اسناد مالکیت موقوفه
- ج: استعلام عدم بازداشت در خصوص اجارات بیش از سه سال
- ملاحظه مدارک هویتی و حکم تولیت و حکم موقوف علیهمی موقوف علیهم و متولی و نظار ( موقوفات فاقد متولی )
- دریافت اعتبارنامه یا پیش نویس سند اجاره خط با رعایت نوع کاربری و نيات واقف محترم
- تنظیم پیش نویس سند اجاره عرصه و ارسال برای متولی یا نماینده قانونی وی ( دقت شود: در برخی از موقوفات حق تعیین وکیل از متولیان یا موقوف علیهم سلب شده است )
- طبق نص ماده ۱۰ قانون تشکیلات و اختیارات ادارات اوقاف در خصوص موقوفات عام قبل از تنظیم هر نوع سند باید از اداره اوقاف استعلام شود .
- امضای سند توسط موجر ( متولی ، ناظر ، موقوف علیهم و مستاجر )

# موارد متفرقه در تنظیم اسناد موقوفه

- طبق رای وحدت رویه ۳۵۶۱ مورخه ۱۳۴۲/۱۲/۲۶ در موقوفات در صورتی که قید عبارت نسل بعد النسل و بطن بعد البطن باشد نوع اداره وقف بصورت ترتیب است نه تشریک ، یعنی با حضور طبقه مقدم از موقوف علیهم نوبت به طبقه موخر نمی رسد یعنی با وجود زنده بودن پدر ، پسر سهمی ندارد .
- امام خمینی (ره) اینجا کلمه «بعد» یعنی تا نسل مقدم وجود دارد نوبت به نسل بعد نمی رسد و نشان ترتیب می دانند.
- لیکن ایت الله سبحانی کلمه بعد را بمعنی ابدیت و متواتر در نظر گرفته و معتقد است که اینجا کلمه بعد یعنی الی الابد یعنی با اتمام نسل اول موقوف علیهم کار تمام نمی شود و تا قیام قیامت باید برپا باشد و همه موقوف علیهم در هر نسلی را شامل شده و در واقع بمعنی تشریک است .

# موارد متفرقه

- تعیین صفات متولیان بصورت دقیق باعث جلوگیری از بروز اختلافات در نسلهای بعدی خواهد شد .
- طبق نظر مشهور حقوق دانان منجمله مرحوم استاد دکتر کاتوزیان موقوف علیهم بر خلاف متولیان حداکثر بمدت حیات خود حق استیفا و اجاره دادن رقبات موقوفات را دارند .
- حبس نیز همچون وقف می تواند نسبت به حق انتفاع یا حق منفعت باشد . حبس در واقع همان وقف است لیکن موبد نیست .
- حق انتفاع بر دو نوع است : ۱- رقبی و ۲- عمری
- حق انتفاع از ملک بر دو نوع حق سکنی عمری یا حق سکنی رقبی است .
- طبق قانون اوقاف در صورت عدم تعیین حق تولیت و حق النظاره حداکثر ده درصد درآمد موقوفه به متولی و ناظر تعلق میگیرد.

# موارد متفرقه

- در صورت عدم تعیین تکلیف توسط واقف در وقف نامه ، چنانچه متولی خیانت کند طبق نص صریح ماده ۷۹ قانون مدنی قابل عزل نیست بلکه در صورت اثبات خیانت باید برای او توسط دادگاه امین ضم شود .
- طبق نص صریح ماده ۷۲ قانون مدنی وقف بر نفس باطل است . اعم از اینکه برای حیات واقف باشد یا بعد فوت
- در موقوفات عام اگر واقف جز منتفعین از موقوفه باشد جایز است (ماده ۷۴ ق م )
- متعذرالمصرف شدن : در صورت تخریب مال موقوفه و عدم امکان استفاده از آن عین موقوفه بقروش می رسد (ماده ۷۹ قانون مدنی )
- والسلام علیکم و رحمت الله و برکاته