قرار جمهوري رقم (99) لسنة 1996م

بشأن لائحة تنظيم اجراءات التأجير والانتفاع باموال وعقارات الاوقاف واستثمارها

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على دستور الجمهورية اليمنية .

وعلى القانون رقم (13) لسنة 1990م بشأن تحصيل الاموال العامة .

وعلى القانون رقم (23) لسنة 1992م بشأن الوقف الشرعي .

وعلى القرار الجمهوري رقم (1) لسنة 1994م بشأن تشكيل الحكومة .

وعلى القرار الجمهوري رقم (144) لسنة 1995م بشأن اللائحة التنظيمية لوزارة الاوقاف والارشاد

وبناء على عرض وزير الأوقاف والإرشاد .

وبعد موافقة مجلس الوزراء .

((قرر))

الفصل الأول

التسمية والتعاريف

مادة (1) تسمى هذه اللائحة ( لائحة تنظيم إجراءات التأجير والانتفاع بأموال وعقارات الأوقاف واستثمارها ) .

مادة (2) يقصد بالألفاظ والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني المحددة قرين كل منها ما لم يقتضي سياق النص خلاف ذلك .

الوزارة: وزارة الأوقاف والإرشاد.

الوزير: وزير الأوقاف والإرشاد .

متولي الوقف: كل من يولى وقفا بولاية أصلية أو مكتسبة أو بالتعيين من الجهة المختصة وفقا لقانون الوقف الشرعي.

الأرضية الزراعية : هي الأراضي المزروعة أو الصالحة للزراعة او القابلة للاستصلاح الزراعي ولو كانت داخل المدن العمرانية .

أراضي البناء: هي الأراضي البيضاء غير الصالحة للزراعة ولو كانت زراعية وشملها التوسع العمراني وترجحت مصلحة الوقف تأجيرها لغرض البناء.

معمورات الأوقاف : هي العمارات والمساكن والبيوت والشقق والدكاكين والسماسر والأسواق وكل معمور يملكه الوقف .

إيجار المثل: أجرة المثل الحر زمانا ومكانا.

قيمة الأرض: قيمة الأرض الحر المعارضة الوقف زمانا ومكانا.

الفصل الثاني

المبادي والأهداف

مادة (3) تتولى الوزارة وادارتها المختصة ومكاتبها وفروعها في المحافظات ومتولوا الوقف عموما العمل على تنظيم التصرفات والانتفاع باموال وعقارات الاوقاف وفقا لاحكام هذه اللائحة والقوانين النافذة وبما يحقق المبادئ والاهداف التالية :

1- تنظيم وضبط التصرفات المتعلقة باموال وعقارات الاوقاف واستغلال تلك الاموال والانتفاع بها وفق اسس وقواعد تؤمن استخدامها الاستخدام الامثل وحمايتها والمحافظة عليها .

2- العمل على تحقيق مصلحة الوقف ومقاصد الواقفين التي مناط كل التصرفات والاسس التي تنشأ عليها العلاقات التعاقدية المرتبطة بالعين الموقوفة .

3- العمل على تنظيم العلاقة بين المؤجر ( متولي الوقف ) والمستأجر والتزاماتهما وشروط واجراءات التأجير وضبط العائدات طبقا للقوانين واللوائح النافذة المنظمة لذلك .

4- العمل على منع الاستغلال غير المشروع لأموال الوقف والحد من ظاهرة المضاربة باراضي الاوقاف .

5- البحث عن الفرص المناسبة لاستصلاح واستثمار اموال الوقف والعمل على استغلال وتنمية الفائض من غلاته . وتركيز وتوجيه نشاطه نحو تنمية ايرادات وعائدات الوقف وايجاد مصادر جديدة لدخل الاوقاف بالتنسيق مع الجهات المختصة ومن خلال تنفيذ الخطط الاستثمارية المقرة في المجالات المختلفة الزراعية والتجارية والصناعية والمنشأت الصحية وغيرها وبما يسهم في :

أ‌- المشاركة وفقا للتوجهات الدولة وبرامجها التنموية في المجالات الاقتصادية والاجتماعية وتشغيل اكبر عدد من العمالة المحلية .

ب‌- توفير الخدمات الحيوية والضرورية لاكبر قطاع من السكان بما في ذلك المواد الغذائية ومنتوجات ومتطلبات السوق الاساسية .

الفصل الثالث

الشروط والاجراءات العامة

الفرع الاول

الشروط العامة

مادة (4) مع مراعاة القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني يشترط لإنعقاد وصحة عقد الايجار او الانتفاع ما يأتي :

1- ان يتم العقد بناء على اتفاق وتراضي طرفيه وهما :

أ‌- متولي الوقف المختص او ممثل الوزارة المخول له ابرام العقد طبقا للقوانين واللوائح والقرارات المنظمة لذلك .

ب‌- المستأجر او المنتفع او من ينوب عنه شرعا وقانونا .

2- ان تتوفر في كل من طرفي العقد الولاية والصلاحية الكاملة في ابرام العقد والتوقيع عليه .

3- ان تكون عين الوقف محل العقد معلومة وصفا وتحديدا , وان لا تكون من الاشياء التي لا يمكن استعمالها الا باستهلاكها .

4- ان يكون الانتفاع بالعين معلوم وفي نطاق ما اعدت له . بما لا يتعارض مع القواعد والاحكام الشرعية او القانونية .

5- ان تحدد مدة عقد الايجار او الانتفاع بما لا يتجاوز ثلاث سنوات قابلة للتجديد وفقا لأحكام هذه اللائحة .

6- ان تكون الأجرة او مقابل الانتفاع معينة بالوصف او القدر وبما لا يقل عن اجرة المثل .

مادة (5) يتم استثمار اموال الاوقاف وتنميتها وفقا للشروط والقواعد القانونية المنظمة لذلك وفي جميع الاحوال يجب مراعاة مصلحة الوقف ومقاصد وشروط الواقفين والالتزام بالقواعد والاحكام الشرعية والقانونية .

الفرع الثاني

الإجراءات السابقة والمعاصرة لنشوء العقد

مادة (6) على كل شخص طبيعي او اعتباري يرغب في الاستئجار او الانتفاع بعين مملوكة للوقف الالتزام بما يلي :

1- ان يتقدم بالطلب إلى متولي الوقف المختص او الجهة المختصة بالوزارة او المكاتب العامة لها على ان يحمل الطلب البيانات اللازمة عن :

أ‌- العين المطلوب استئجارها أو الانتفاع بها , وعلى وجه الخصوص تحديد نوعها وصفتها وموقعها , وقدرها ان كانت ارضاً .

ب‌- تحديد المنفعة المطلوبة ونوعها ومدتها .

ج-صفة مقدم الطلب وعنوانه, وإذا كان نائبا أو وكيلا وحب إرفاق ما يثبت ذلك .

2- تقدم الوثائق والبيانات والمعلومات الصحيحة المطلوبة منه والمتعلقة بموضوع الطلب بما في ذلك استيفاء الضمانات الكفيلة بالوفاء بالتزاماته والمحافظة على العين المؤجرة .

مادة (7) لمتولي الوقف إحالة الطلب والوثائق المرفقة به إلى الجهة المختصة لدراسته وإبداء الرأي بشأنه على ضوء خطة الوزارة والقواعد والأحكام القانونية المتعلقة بموضوع الطلب .

مادة (Cool يجب على متولي الوقف المختص اتخاذ الإجراءات الأولية اللازمة واستكمالها قبل التوقيع على العقد , وعلى وجه الخصوص القيام بما يلي :

1- إجراء المعاينة للعين محل العقد بحضور مقدم الطلب او ممثلة قانونا وتدوين كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بها في محضر يوقع ممن اجراه.

2- التأكد من عدم وجود اجارة قائمة لنفس العين وفقا لأحكام هذه اللائحة والقواعد القانونية النافذة

3- التأكد من وجود مصلحة محققة للوقف من التأجير .

مادة(9) يتم تحرير العقد من نسختين وثلاث صور ويجب التوقيع عليه من قبل طرفيه وتعميده من قبل الجهة المختصة بالأوقاف في الوزارة أو مكاتبها في المحافظات وذلك بعد قيده وتسجيل كافة البيانات الحاوي لها في السجلات الرسمية المعدة لذلك

الفصل الرابع

التأجير والانتفاع في الأراضي

الفرع الأول

التأجير والانتفاع بالأراضي لأغراض الزراعة

مادة(10) مع مراعاة الأحكام الواردة في الفصل الثالث من هذه اللائحة يتم تأجير أراضي الأوقاف لأغراض الزراعة إذا ما توافرت الشروط التالية:

1- أن تكون الأرض صالحة للزراعة أو قابلة للاستصلاح الزراعي بتكلفة تتناسب مع العائد للوقف وتحقق مصلحته.

2- أن لا يكون الوقف محتاجاً لاستغلالها والانتفاع في مصالحه.

3- أن تكون غير صالحة لاستثمارها صمن مشاريع استثمارية عن طريق الوزارة أو بالاشتراك مع القطاع الخاص وفقاً لأحكام هذه اللائحة وفي نطاق الخطط الاستثمارية المقرة والقواعد القانونية المنظمة لذلك.

4- أن تكون الأرض المؤجرة ملائمة من حيث طبيعتها ومقدارها للغرض من التأجير أو الاستغلال.

مادة(11) يتم تحديد نوع المزروع بالاتفاق مع المستأجر عند تأجير الأرض بما يحقق أكبر مصلحة للوقف من استغلالها وفقاً لطبيعة والظروف المناخية المحيطة بها ويجوز تجديد الاتفاق بتغيير نوع المزروع كلما أمكن ذلك حسب الأحوال وبما يحقق أكبر عائد للوقف واستغلال الأرض الاستغلال الأمثل.

مادة(12) يجب أن يتضمن العقد تحديد عائد الوقف ومواعيده استحقاقه مقابل الانتفاع بالأرض واستغلالها وتراعى مصلحة الوقف في تحقيق اكبر عائد له وذلك إما بتحديد مبالغ نقدية عن مدة معلومة لاتقل عن اجر المثل أو بتحديد نسبة من غلة الأرض وبما لا يقل عن سلف وعرف المنطقة مع الاخد في الاعتبار وعند تحديد العائد موقع وطبيعة الأرض وخصوبتها والمرافق التابعة لها.

مادة(13) لايجوز للمستأجر استصلاح المراهق أو المرافق التابعة للأرض المؤجرة الا بعد الموافقة المسبقة من متولي الوقف المتص بالاتفاق على ذلك مع مراعاة ضرورة اتحاد الإجراءات المتبعة للتأجير وفقاَ لما ورد في الفصل الثالث من هذه اللائحة إضافة إلى التأكد من ان استصلاح المراهق لايؤثر على أصل الأرض بانتقاص أو ضرر.

مادة(14) يتم تقدير تكلفة استصلاح الأرض أو الرهق تقديراً أولياً قبل إتمام العقد بواسطة عدلين من قبل الوقف فإذا ما تجاوز تقدير التكلفة ربع قيمة الأرض كأصل وجب على متولي الوقف عرض الموضوع على المختصين بالوزارة لاتخاد الإجراءات اللازمة للدراسة والبت في الموضوع أو رفضه وفقاً للقواعد القانونية النافذة وبما يحقق مصلحة الوقف.

مادة(15) لمتولي الوقف المختص حق الإشراف على إجراء الاستصلاح لأرض الوقف محل العقد ودفع التكلفة الفعلية أولاً بأول كما يجوز الاتفاق على أن يدفع المستأجر التكلفة وتخصم من غلات الوقف المستحقة في تلك الأرض بنسبة محدده لاتتجاوز (75%) من كل غله , وللمستأجر استيفاء ماتبقى له من التكلفة أذا مارغب عن تجديد العقد أو فسخ العقد طبقاً لأحكام هذه اللائحة والقواعد القانونية النافذة.

الفرع الثاني

التأجير والانتفاع للأراضي لأغراض البناء

مادة (16) مع مراعاة الأحكام والشروط الوارة في الفصل الثالث من هذه اللائحة يتم تأجير أراضي الأوقاف للبناء عليها إذا ماتوفرت الشروط التالية:

1- أن تكون الأرض صالية وغير صالحة للزراعة أو أن زراعتها غير مجديه

2- أن تكون قريبة أو واقعة في نطاق التوسع العمراني.

3- الا تكون واقعة في حرام المساجد والمقابر أو ضمن البساتين والمقاشم الواقعة في المدن القديمة.

4- عدم جدوى وحاجة الوقف لاستغلالها في مصالح أو استثمارها ضمن مشاريع استثمارية في نطاق خطط الوزارة الاستثمارية المقرة وفقاً للقواعد القانونية المنظمة لذلك.

5- وجود ضرورة أو تحقق مصلحة للوقف من التأجير

6- أن يتلاءم مقدار المساحة مع الغرض من التأجير أو الانتفاع

مادة (17) للوزارة استيفاء المأذونية عند تأجير الأرض لغرض البناء بما لا يزيد عن ربع قيمة الأرض ممن يرغب في استئجارها وذلك مقابل التصريح له بالبناء فيها مع الإستيفاء منه حق العناء (الشقية) المستحقة للأجير السابق (كونه يحل محله في وضع يده والانتفاع بالأرض).وفقاً لما ورد في المادة (22) من هذه اللائحة ,كما يجوز للوزارة استيفاء ما يساوي حق العناء (الشقية) للوقف إذا كانت الأرض صافية لا حق للغير فيها وبما لا يتجاوز (25%) من قيمة الأرض وذلك لتلافي الفارق بين أراضي الوقف المتماثلة لغرض البناء ووجوب المساواة بين المنتفعين لتلك الأرض .

مادة (18) إذا إنتفى الانتفاع للأرض المؤجرة زراعياً فعلى متولي الوقف المختص تخيير الأجير بالاستئجار لغرض البناء في حدود حاجة ومصلحة الوقف , وإذا رغب عن ذلك فلمتولي الوقف تأجيرها لغيره ومحاسبته بما يستحق وفقاً لقانون الوقف الشرعي وأحكام هذه اللائحة .

مادة (19) تنازل المستأجر عن الانتفاع بالأرض قبل البناء فيها أو تأجيرها لغيره مقابل أو بدون مقابل محضور ,وإذا تعاطي المستأجر ذلك اعتبر فسخاً للإيجار ويكون لجهة الوقف طبقاً للمادة (26) من هذه اللائحة إعادة ما أستلمه من المستأجر واستعادة أرض الوقف , ويسري هذه الحكم بأثر رجعي على الأراضي التي لم يبنى فيها بناء ينتفع به للسكن طبقاً لما نصت عليه المادة (784) من القانون المدني .

مادة (20) إذا بنا المستأجر في الأرض بعد الإذن له بذلك وفق أحكام هذه اللائحة جاز له ان يتصرف في البناء بالبيع قائماً مستحق البقاء لمن يدفع أجره مثل الأرض لجهة الوقف ولا يتم التصرف إلا إذا إلتزم المتصرف له لجهة الوقف المختصة بدفع الأجرة على أن تحدد ضمن عقد الاستئجار وفق أحكام هذه اللائحة.

وللوزير إصدار القرارات اللازمة لضبط وتنظيم إجراءات التصرف وقيده والرسوم المستحقة عليه بما لا يزيد عن (5%) عن قيمة التصرف .

مادة (21) في حالة عدم وجود المثل الحر لتقدير أجرة الوقف لغرض البناء يحدد بقرار من الوزير بناء على اقتراح قطاع الأوقاف وموافقة المجلس الأعلى للأوقاف الأسس والمعايير البديلة التي يتم تقدير الأجرة على ضوئها ويراعى في ذلك أهمية وموقع الأرض بحسب الزمان والمكان وبما يحقق مصلحة الوقف .

الفرع الثالث

حق العناء

مادة (22) ليس لأجير الوقف ما يسمي بحق اليد إلا بعد الشقية ( العناء الظاهر ) كالغرس والبناء والإصلاح إذا كان مأذونا له بذلك من قبل متولي الوقف المختص على أن يتم تقريرها من قبل المحكمة المختصة بناء على الإحالة من الجهة المختصة بالأوقاف ويجوز لمتولي الوقف المختص والأجير التراضي على تقدريها بما يقرره عدلان خبيران بحسب العرف إذا كانت لا تتجاوز خمس قيمة الأرض

ولا يجوز للمستأجر أو المنتفع حبس العين المؤجرة أو أي شيء يستحق من غلات الوقف ولمتولي الوقف التصرف بالعين بإذن من المحكمة المختصة بعد معاينتها لعين الوقف للتثبت من حالتها ، كما يجوز للمحكمة إلزام متولي الوقف المختص بتقديم الضمان الذي نراه للوفاء بمستحق الأجير إذا ما ثبت ذلك .

مادة (23) على المحكمة المختصة أن تصدر قرارها بشأن تقرير حق اليد ( العناء الظاهر ) حول ما تضمنته الإحالة إليها من الجهة المختصة بالأوقاف بعد سماع الأجير وممثل الوقف وفقا للقواعد والأحكام الشرعية والقانونية ، ولها الاستعانة بعدلين خبيرين فيما جرى به العرف وبما لا يتعارض مع قانون الوقف الشرعي وأحكام هذه اللائحة ، على أن ه يجب أن تتسم إجراءاتها بطابع السرعة والاستعجال .

مادة ( 24) ليس للأجير أي حق في المطالبة بالعناء المشار إليه في المادة السابقة في أي غرض من الحالات التالية :

1- إذا لم يتحمل تكاليف الإصلاح في العين المؤجرة أو استوفى جميع تلك التكاليف .

2- إذا كانت العين المؤجرة منه صالحة للانتفاع أو الاستغلال المتفق عليه عند التأجير ولم يقم بأي إصلاح مأذونا له بإجرائه من قبل متولي الوقف المختص .

3- إذا كانت الأرض صالبة أو مراهق تابعة لأرض الوقف .

4- إذا لحق المستأجر بإهماله وتفريطه ضرر جسيم بالعين المؤجرة أدى إلى تلف فيها أو حرمان الوقف من غلتها أو بعضها ولا يخل ذلك يتضمنه بما اتلف من العين وبكل نقص في الغلة وفقا لقانون الوقف الشرعي والقواعد القانونية الأخرى النافذة .

5- إذا أحدث المستأجر في أرض الوقف بناءاً أو غرسا أو نحوها بغير أذن من متولي الوقف المختص فللمتولي الحق في إزالة ما أحدث أو تملكه للوقف بثمن ما ليس له حق البقاء ( مزالاً ) وله تأجيرها للمستأجر أو غيره إذا لم يقبل .

6- إذا بني المستأجر في أر الوقف بأنقاض الوقف بغير إذن متولي الوقف المختص يتملك الوقف البناء وليس للمستأجر شيء وعليه دفع أجره المثل إذا رغب في استئجارها .

مادة (25) لا يحق لأجير الوقف القيام ببيع ما يسمى بحق اليد ( العناء الظاهر ) أو التنازل بها للغير إلا بعد موافقة رسمية من الجهة المختصة بالأوقاف واتخاذ الإجراءات اللازمة وفق أحكام هذه اللائحة مع مراعاة ما ورد في المادة ( التسعة عشر ) من الفرع السابق .

مادة (26) إذا ثبت استحقاق الأجير للعناء ( الشقية ) وفقا للمواد الواردة في هذا الفرع وجب تسليم مستحقاته رسميا عن ريق الدهة المختصة بالأوقاف ، فإن رفض الاستلام أو تعذر تسليمه يتم توريدها إلى حساب الأوقاف كأمانات أو خزينة المحكمة المختصة .

الفصل الخامس

التأجير والانتفاع في المباني والمعمورات

مادة (27) مع مراعاة الأحكام والشروط الواردة في الفصل الثالث من هذه اللائحة يتم تأجير مباني وعمارات الأوقاف للانتفاع بها إذا ما توفرت الشروط التالية :

1- إن البناء أو المعمور صالح للانتفاع به فيما أعد له .

2- عدم جدوى حاجة الوقف للانتفاع به أو استغلالها في مصالحة أو استثمارها ضمن مشاريع استثماريه في نطاع خطط الوزارة الاستثمارية المقرة وفقا للقواعد القانونية المنظمة لذلك .

3- أن يكون الاستعمال والانتفاع في نطاق ما أعدت له .

مادة (28) على متولي الوقف تأجير المعمورات ا لموقوفة بما لا يقل عن إيجار المثل الحر زمانا ومكانا بعد التأكد من أهمية وموقع المعمور ومساحته وحالته والخدمات المتوفرة فيه .

مادة (29) لا يحق للمستأجر أحداث أي تغيير أو إضافات أو تعديل في العين المؤجرة إلا بإذن رسمي مسبق من متولي الوقف المختص وإذا حدث شيئا من ذلك بدون إذن رسمي من متولي الوقف فلا يحق له مطالبة الوقف بأي غرامة ويلزم بدفع التعويض المناسب عن أي أضرار لحقت بالوقف إلا في حالة الضرورة التي لا تتحمل التأخير حتى حصول الإذن من المتولي فإنه يجوز للمستأجر القيام بإصلاح الأضرار التي تهدد سلامة العين المؤجرة أو الساكنين فيها على أن يبلغ متولي الوقف عقب قيامة بذلك مباشرة .

مادة (30) على متولي الوقف عند تقدم المستأجر بطلب إحداث تغيير أو إضافة أو تعديلات العين المؤجرة أن يراعي قبل منح الإذن له بذلك الالتزام بما يلي :

1- معاينة العين المؤجرة ووضع تقرير شامل بحالتها الراهنة .

2- تحديد ماهية التغيير أو التعديلات أو الإضافة .

3- التأكد من تحقق مصلحة الوقف ومدى حاجة المعمور لهذا التغيير والإصلاح .

4- تقدير تكلفة التغيير أو الإضافات المطلوبة عن طريق الفنيين المختصين ومعرفة مدى ملائمتها مع العائد المنتظر من هذه التكلفة .

5- ألا يترتب على هذه التعديلات أو الإضافات أي ضرر بالعين المؤجرة واستيفاء رأي المهندسين الفنيين المختصين بشأن ذلك .

6- الاتفاق المسبق على طريقة التنفيذ واحتساب التكلفة بإحدى الحالتين :

الأولى : أن تتولى الأوقاف صرف تكاليف التغيير واحتساب القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وفقا لوضعها الجديد وبسعر الزمان والمكان .

الثانية : مواجهة المستأجر لتكاليف التغيير والإصلاح تحت إشراف متولي الوقف مع ضرورة معرفة التكاليف بدقة بواسطة مختصة وتوثيق ذلك وفي هذه الحالة تحدد القيمة الإيجارية للعين بسعر الزمان والمكان وخصم التكاليف من الإيجار بواقع (50%) من الإيجار الشهري ويورد النصف للأوقاف حفاظا على ديمومة التواصل مع رقبة الوقف .

7 – تدوين كافة البيانات المتعلقة بالتغيرات والإضافات في السجلات الخاصة بالعقار.

الفصل السادس

التزامات المستأجر وجزاء الإخلال بها

مادة (31) على المستأجر لعين الوقف التقييد والالتزام بما يلي :-

الانتفاع بعين الوقف المؤجرة وإستغلالها فيما أعدت له وعلى النحو المتفق عليه في العقد.

الوفاء بمستحقات الوقف وتسديدها في المواعيد المحددة في العقد

المحافظة على عين الوقف وحمايتها وإبلاغ متولي الوقف المختص عن أي ضرر أو اعتداء قد يلحق بالعين فوراَ.

الالتزام بشروط العقد ونصوص وأحكام هذه اللائحة.

مادة(32) يجب على المستأجر القيام بالإصلاحات الازمه والصيانة المتعارف عليها للمحافظة على العين وحقوقها . إذا كانت العين المؤجر بناء أو معموراً وجب على المستأجر المحافظة على العين بأجر الصيانة الدورية والترميمات الايجارية المتعارف عليها مع بذل العناية الكافية للمحافظة عليها.

مادة (33) يكون المستأجر لعين الوقف أو أملاكه ضامن لها ولغلتها بما أتلفه منها ولكل نقص في الغلة إذا فرط أو أهمل أو استعملها استعمالاً غير مألوف وترفع يده كما يكون مسؤولاً عن أي ضرر يصيب عين الوقف أثناء انتفاعه بها مالم يثبت أن الضرر نشاً عن سبب لايد له فية.

مادة (34) مع مراعاة ما ورد في المادة (19) من هذه اللائحة ليس للمستأجر حق التنازل أو التأجير للعين المؤجرة كلها أو بعضها إلا بأذن الجهة المختصة بالأوقاف وبما لا يتعارض مع القواعد القانونية النافذة وأحكام هذه اللائحة وإذا تعارض المستأجر ذلك أعتبر فسخاً للعقد ويكون لجهة الوقف إعادة ماأستكمله من المستأجر من مأذونيه أو غيرها واستعادة العين المؤجرة.

مادة(35) إذا أخل المستأجر للعين الموقوفة بأي التزامات الواردة في العقد أو تقضي بها القواعد العامة في القانون المدني أو القواعد المنصوص عليها في قانون الوقف الشرعي أو هذه اللائحة فإن لمتولي الوقف المختص وفقاً لما تقضي به تلك القواعد الحق في فسخ العقد وعلى وجه الخصوص يعتبر العقد مفسوخاً وتنزع العين المؤجرة من المستأجر في إحدى الحالات الآتية .

1-إهمال المستأجر وعدم استغلاله لعين الوقف المؤجرة منه بدون عدر شرعي ولمدة سنتين متتاليتين في الأرض المؤجرة لغرض الزراعة والبناء ويكتفي بالنسبة للاراض المؤجرة لغرض البناء بوضع يده وحيازتها لبناء أو تسوير ,وستة أشهر في المباني والمعمورات ,مع الزامه نتعويض الوقف عن أي ضرر لحق به نتيجة عدم الاستغلال مالم يكن هناك إيجار معلوم.

2-قيام المستأجر بالتنازل أو التأجير لكل أو جزء من عين بودون موافقة رسمية من متولي الوقف مع مراعاة ماوره في المادة (19) من هذه اللائحة .

3- إذا ثبت من المستأجر الخيانة أو التفريط في حقوق ممتلكات الاوقاف .

4- إذا أقدم على تغير الغرض المتفق عليه في العقد مالم يكون هناك اتفاق رسمي لاحق له.

5-مماطلته وعدم التزامه بتسديد غلول وعائدات الأوقاف في موعدها المحدد بالعقد رغم إنذاره رسمياً فإذا لم يسدد مستحقات الأوقاف خلال مده شهر من تاريخ إعلامه بذلك اعتبر العقد مفسوخاً مالم يقضي العقد بخلاف ذلك.

6-إذا أساء استعمال العين المؤجرة منه بان احدث فيها تلف أو ضرر يؤدي إلى تغير المعالم أو احدث فيها تغيراَ بدون إذن متولي الوقف ,مع الزامه بتعويض الوقف عن أي أضرار لحقت بالعين .

7- إذا ثبت استعمال أو استغلاله للعين المؤجرة في عمل يتنافى مع قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية والقواعد القانونية النافذة.

8- وفي جميع الأحوال إذا كان ماقام به المستأجر أو امتنع عن القيام به للوفاء بالتزاماته يشكل جريمة جنائية, فإنه يسأل جنائيا طبقاً للقواعد والأحكام القانونية جنائية.

الفصل السابع

انتهاء الإيجار وتجديده

مادة (36) ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعنية في العقد بالفسخ وفقاً للنصوص الوارة في القانون المدني المنظمة لحالات الفسخ وأحكام هذه اللائحة .

مادة (37) إذا انتهى عقد الإيجار بمضي المدة المعنية فيه ورغب المستأجر في تجديده فله الحق باستئجار عين الوقف إذا كانت لاتزال معدة للإيجار على أن يراعى عند تجديد العقد مايلي:

1- تحقق مصلحة الوقف من التجديد

2-أن يكون المستأجر ملتزما بشروط التأجير والتزاماته بما في ذلك المحافظة على العين وتسديد مستحقات الوقف في مواعيدها المحددة.

3- معاينة العين المؤجرة ومعرفة أي تغيرات طرات عليها وتدوين ذلك بصورة رسمية.

4- إعادة تقييم القيمة الايجارية للمعمور بحسب تطور الزمان والمكان وايجاد المثل الحر.

5-إعادة تقدير العائد المنصف للوقف من غلات الأراضي الزراعية وإيجارات الأراضي المعدة للبناء حسب الأسس والمعايير المقرة وتطور الزمان والمكان.

مادة (38) إذا مات المستأجر أو المنتفع فلا يجوز لورثته قسمة الأوقاف المؤجرة له إلا معايشة

( الحقوق والمنافع) ويجب عليهم قبل إجرائها الرجوع إلى متولي الوقف المختص للإذن لهم رسمياً بعد التأكد ممايلي:

الفصل الثامن

واجبات متولي الأوقاف ومحاسبته

وإجراءات تحصيل العائدات

مادة(39) يجب على متولي الوقف عند قيامه بواجباته المنوطه به(كل في مايخصه) الالتزام والتقييد بما نص عليه قانون الوقف الشرعي والقانون المدني وأحكام هذه اللائحة والقواعد القانونية الأخرى النافذة بما يحقق مع مصالح الوقف وبما لا يتعارض مع مقاصد الواقفين .

مادة(40) يجب على متولي الوقف المختص استغلال عين الوقف وإدارتها والمحافظة عليها باتخاد الإجراءات اللازمة لاستعمالها فيما أعدت له وإصلاح ماتلف منها وصيانتها وفقاً لقانون الوقف الشرعي وأحكام هذه اللائحة واللوائح الأخرى النافذة.

مادة(41) يجب على متولي حصر ومسح وتوثيق جميع أعيان وأملاك الوقف الواقعة تحت ولايته وتدون كافة البيانات المتعلقة بها في السجلات الرسمية المعدة لذلك بما في ذلك البيانات التالية:

1- البيانات المتعلقة بالعين الموقوفة

2- البيانات المتعلقة بالواقف للعين

3- البيانات المتعلقة بالصرف المحدد من قبل الواقف وكذا المصرف البديل أن كان الأول قد انقطع والجهة المسوغة.

4-قيد كافة التصرفات التي تقع على أموال الوقف المتولى عليها-أولاً بما في ذلك عقود الإيجارات وتجديدها وحفظ وأرشفة كافة الوثائق بطريقة حديثة ومنظمة وفي مكان مناسب يكفل عدم تعرضها للضياع أو التلف . وعليه موافاة الجهات المختصة بالوزارة أو مكاتبها بالمحافظات بكل مايطلب منه من بيانات أو معلومات أو صور مستندات بشأن الأموال الموقوفة الواقعة تحت ولايته طبقاً لقانون الوقف الشرعي واللوائح النافذة.

مادة (42) على متولي الوقف المختص عند تأجيره للأرض أو المعمور أو تجديد الإيجار مراعاة ما يلي:

1- أن يكون في نطاق ولايته ومما يخول القيام به وفقا لقانون الوقف الشرعي واللوائح والقرارات النافذة .

2-أن يحرص على تحقيق مصلحة راجحة وواضحة للوقف وكل عقد أو تصرف انطوى على غبن على الوقف يجب إزالة الغبن وإلا اعتبر باطلاً ,

3- الالتزام والتقيد بالشروط والأحكام الواردة في هذه اللائحة .

مادة (43) على متولي الوقف المختص المتابعة والإشراف الدورية للعين المؤجرة لمعرفة مدى التزام المستأجر بشروط التأجير وكذا مدى محافظته وصيانته للعين المؤجرة ومدى صلاحية العين أو احتياجها للصيانة واتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك .

مادة (44) يجب على متولي الوقف المختص بتحصيل عائدات الوقف من إيجار المباني والمعمورات والأرضي في مواعيدها أولا بأول على النحو التالي :

أولا : بالنسبة للأراضي الزراعية يتم تحصيل غلات الوقف منها في مواعيدها أولا بأول وتوريدها عينا أو بما يقابل أثمانها مع الأخذ في الاعتبار ما يلي :

1-معاينة الأرض في مواسم الغلة للتأكد من مدى التزام المستأجر بشروط التأجير ونوع الاستغلال ولتقدير عائد الوقف من الغلة تقديرا أوليا .

2- تحصيل العائدات بموجب سندات رسمية وتريدها إلى حساب الأوقاف أولا بأول وقيدها في الكشوفات والسجلات المعدة لذلك وفقا لقانون تحصيل الأموال العامة والأنظمة المالية المعمول بها .

3- الصرف في حدود ما هو مسموح له به طبقا لقانون الوقف الشرعي وشروط الواقفين والقرارات النافذة المنظمة لذلك .

ثانيا : بالنسبة للمعمور يتم تحصيل إيجاراته في مواعيدها وتوريدها إلى حساب الأوقاف أولا بأول وبسندات رسمية مع تسجيلها وقيدها في الكشوفات والسجلات المعدة لذلك وفقا لقانون تحصيل الأموال العامة والأنظمة المعمول بها مع مراعاة ما يلي :

1- أعادة تقييم وتجديد الإيجار الشهري أو السنوي كل ثلاث سنوات وبما لا يقل عن ايجار المثل .

2- الصرف في حدود ما هو مسموح له به طبقا لقانون الوقف الشرعي وشروط الواقفين والقرارات النافذة والمنظمة لذلك .

ثالثا : يجب عليه تقديم حساب مؤيد بالمستندات للجهة المختصة كل عام أو عند الطلب إذا لزم الأمر ، وعلى الجهة المختصة فور تقديم الحساب فحصه وإصدار قرارها بشأنه .

مادة (45) إذا تأخر المتولي عن تقديم الحساب في موعده أو تقديم المستندات المؤيدة له وطالبته الجهة المختصة بذلك فلم يمتثل ، أو قامت قرائن على أن المتولي فرط أو أهمل أو خان ن جاز للجهة المختصة وقفه عن مباشرة أعمال الولاية وتنصيب منصوبا مؤقتا بدلا عنه إلى أن يتم تقديم الحساب ومستنداته وفحصه وتظهر براءة المتولي من عدمها .

مادة (46) يجوز للجهة المختصة حرمان المتولي من أجرته على الولاية كلها أو بعضها إذا كانت ولايته بأجره وذلك إذا تأخر في تقديم الحساب والمستندات المؤيدة له أو ظهر تفريطه أو خيانته عن المدة اتي حصل فيها ذلك ويجوز لها عزلة في حالة التفريط ، ويجب عليها عزلة في حالة الخيانة .

مادة ( 47) إذا ثبت لدى الجهة المختصة خيانة المتولي أو أن ما قام به يعد جريمة يعاقب عليها القانون وجب عليها تقديمه إلى الجهة المختصة لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لتوقيع العقوبة المقررة شرعا وقانونا .

الفصل التاسع

الأسس والقواعد العامة المنظمة

لاستثمارات أموال وعقارات الأوقاف

مادة (48) تقوم الوزارة بالبحث عن الفرص المناسبة لاستصلاح واستثمار أموال الوقف والعمل على تنمية الفائض من غلاته وإيجاد مصادر جديدة لدخل الوقف وتنمية ايراداته وعائداته من خلال وضع وأعداد خطط استثمارية ذات جدوى وتتفق مع مهام وأهداف الوزارة وذلك بالتنسيق مع الجهات المختصة وفقا للقانون مع مراعاة تحقيق مصلحة الوقف وشروط ومقاصد الواقفين وفقا لقانون الوقف الشرعي .

مادة (49) يتولى قطاع الاستثمار في الوزارة تزويد وتوجيه المعنيين في الوزارة ومكاتبها بالمحافظات بالضوابط والمعايير والأسس والبرامج المقرة للاستثمار والإجراءات اللازم إتباعها والتقيد بها لضمان نجاح تنفيذ التوجهات والخطط الاستثمارية المقرة قانونا وبما لا يتعارض مع المهام المنوطة بالوزارة والصلاحيات الواردة في القانونين واللوائح النافذة .

مادة (50) يتم التنسيق بين قطاعي الأوقاف والاستثمار ومكاتب الوزارة في المحافظات بشأن تحديد وحجز الأراضي المناسبة الصالحة لأغراض الاستثمار طبقا للأسس والمعايير والمواصفات المحددة لذلك واتخاذ الإجراءات اللازمة لمحافظة عليها وحمايتها .

مادة (51) تخصص الأراضي ذات المساحة الواسعة والكائنة في المناطق الحيوية والمواقع الرئيسية سواء في المدن أو الأرياف لأغراض الاستثمارات التي تلائمها في المجالات الزراعية أو التجارية أو الصناعية أو غير ذلك مع مراعاة مصلحة الوقف ومقاصد الواقفين وفقا لقانون الوقف الشرعي وأحكام هذه اللائحة .

مادة (52) يحق للوزارة استرداد وحجز الأراضي الزراعية أو الصالحة للزراعة ذات المساحات الكبيرة ولمتصلة ببعضها وكذا الأراضي البيضاء الصالحة للبناء وذلك بعد التأكد من تحقق المصلح للوقف من جدوى استثمار هذه الأراضي عن طريق الوزارة أو بالاشتراك مع القطاع الخاص ، مع ضرورة معالجة وضع اجراء الوقف بما يستحقونه وفقا للقواعد القانونية النافذة وأحكام هذه اللائحة .

مادة (53) يتم التصرف بالأراضي البيضاء والصالحة للاستثمار بإحدى البدائل التالية :

1- تنفيذ وإقامة مشاريع استثمارية عليها بتمويل ذاتي من الوزارة .

2- تنفيذ وإقامة مشاريع استثمارية بالمشاركة مع القطاع الخاص والجهات التي لها نشاط إستثمار

3- التنسيق مع قطاع الأوقاف في تأجير الأرض واستغلال قيمة العائد منها في مشاريع استثمارية مجدية .

4- أي بديل استثماري آخر ترجح في مصلحة الوقف بما لا يتعارض مع قانون الوقف الشرعي .

مادة ( 54) يراعى عند تحديد واختيار البدائل الاستثمارية المشار إليها في المادة (53) ما يلي:

1- عمل دراسة للجدوى الاقتصادية لكل بديل لتحديد واختيار البديل الأنسب منها للوقف بالتعاون والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة .

2- تحديد أسس وضوابط التنفيذ الكفيلة بضمان حقوق ومصلحة الوقف .

3- المفاضلة في العروض المقدمة للوزارة سواء كانت للمشاركة أو للاستئجار .

4- أن لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية أو الأخلاق والآداب العامة .

5- تعطى الأولوية للمشاريع الاستثمارية التي تخدم التنمية وبما لا يتعارض مع قانون الوقف الشرعي .

مادة (55) يجو للوزارة بناء على موافقة المجلس الأعلى للأوقاف ووجود مسوغ شرعي بيع وتحرير العين الموقوفة إذا بطل نفعها في المقصور أو نقصت غلتها إلى قيمتها وذلك بما لا يقل عن مثل قيمتها زمانا ومكانا والاستعاضة عنها بما ينفع في المقصود أو يغل أكثر مع تحقق المصلحة ومن ذلك استغلال قيمة البيع والتحرير في مشاريع استثمارية مجدية تضمن وجود مصدر دخل دائم للوقف وبعائد أكبر من العائد السابق لتلك العين قبل تحريرها مع مراعاة مصلحة الوقف وشروط ومقاصد الواقفين .

مادة (56) مع مراعاة النصوص والأحكام الواردة في الفصل الخامس من هذه اللائحة بشأن معمورات الأوقاف يشترط في تأجير معمورات الأوقاف ذات الطابع الاستثماري كالأسواق والعمارات والوحدات الشهرية والسنوية بما لا يقل عن إيجار المثل مع الأخذ بما يلي :

1- تقدير القيمة الإيجارية الشهرية والسنوية بما لا يقل عن إيجار المثل مع الأخذ بما يلي :

ا-تقييم التكليف الحالية لواقع المعمور .

ب-موقع المعمور ومدى توفر الخدمات فيه .

ج-طبيعة النشاط المستخدم فيه .

د-حركة النشاط والحالة الاقتصادية السائدة عند التأجير .

2-عرض المعمور للتأجير من خلال إنزاله في مزايدة واختيار العرض المحقق لمصلحة الوقف والمتفق مع شروط التأجير.

3-يراعى عند تجديد عقود المعمورات الاستثمارية القائمة تطبيق ما ورد في هذه المادة .

الفصل العاشر

أحكام عامة وختامية

مادة (57) يحضر في جميع الأحوال على أي جهة أو شخص ما حيازة أو استغلال أو استخدام أموال وعقارات الأوقاف إلا بإذن رسمي من متولي الوقف المختص وبعد الاستئجار منه وفقا للأحكام الواردة في هذه اللائحة وإلا اعتبر معتديا غاضبا.

مادة (58) تعتبر قضايا الاعتداء على أموال وعقارات الأوقاف من القضايا المستعجلة يجب الفصل فيها على وجه السرعة مع اتخاذ التدابير العاجلة والمناسبة لمنع وإيقاف استمرار الاعتداء على أعيان الوقف.

مادة (59) يجب على متولي الوقف حماية أموال الوقف واسترجاع المغتصب منها والرجوع على المغتصب بالضمان والغلة وفقا للقواعد الشرعية والقانونية.

مادة (60) تحظى بالأولوية الطلبات ذات الطابع الاستثماري عن عيرها من الطلبات متى توافرت شروط الاستثمار وفقا للقواعد القانونية المنظمة لذلك وبما لا يتعارض مع مصلحة الوقف ومقاصد الواقفين.

مادة (61) لا يجوز تأجير عين الوقف لأكثر من ثلاث سنوات قابلة للتجديد ، ويستثنى من ذلك عقود التأجير ف الأغراض الاستثمارية طويلة المدى التي تتطلب تأمين وتثبيت المستأجر شريطة النص في عقد التأجير على تجيد القيمة الإيجارية كل ثلاث سنوات بحسب الزمان والمكان .

مادة (62) لا يجوز تأجير أو استغلال أموال وعقارات الأوقاف أو الانتفاع بها بما يتعارض أو يخالف أحكام الشريعة الإسلامية الغراء ، كما يجب مراعاة نصوص وشروط الواقفين ومقاصدهم .

مادة (63) إذا تحقق بطلان منفعة عين الوقف المقصود أو تدني غلاتها قياسا إلى قيمتها وجب على متولي الوقف المختص رفع الموضوع إلى الجهة المختصة بالوزارة لدراسة الموضع وإبداء الرأي بشأنه والعرض على الوزير للتوجيه بما يراه وفقا للقانون وللوزير أن يوجه باتخاذ الإجراءات اللازمة لطرح الموضوع إلى المجلس الأعلى للأوقاف والإرشاد للنظر فيه وإحالته إلى المحكمة المختصة للنظر في ذلك .

وللمحكمة أن تحكم بالتسويغ وجواز التصرف ببيع العين الموقوفة التي بطل نفعها أو نقصت غلاتها والاستفادة بثمنها في تعويض الوقف بمصلحة أرجح وفقا لقانون الوقف الشرعي .

مادة (64) لا يحق لمتولي الوقف إسقاط أو تخفيض أي مستحقات للوقف لدى الإجراء ويجوز للوزير مراعاة بعض الحالات بالتخفيض لمن تحقق فقره أو إعساره بحكم شرعي .

مادة (65) لا يحق لمتولي الوقف أن يستغل أو يؤجر عين الوقف لنفسه أو لمصلحته بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ويستثنى من ذلك حاجته للسكن بعد موافقة الوزير وتسري عليه كافة الأحكام المتعلقة بالمستأجر المنصوص عليها في هذه اللائحة .

مادة (66) لا يجوز للمستأجر بأي حال من الأحوال رهن أو إعارة أو تأجير العين المستأجرة أو الضمان بها تجاه أي التزامات أو تعهدات للغير ومثل ذلك التصرف باطل لا يترتب عليه أي التزامات أو مسئولية على الوقف تجاه الغير ولمتولي الوقف الحق في اتخاذ الإجراءات المناسبة للمحافظة على العين المؤجرة وضمان حقوق الوقف .

مادة (67) يتم تقدير مستحقات الأوقاف والإيجارات الشهرية والسنوية المشار إليها في هذه اللائحة وفق الأسس والمعايير الواردة بها ، وتتولى التقدير لجنة تسمى لجنة التقدير يتم تشكيلها وتسمية أعضائها وتحدد مهامها في الوزارة ومكاتبها في المحافظات والمديريات بقرار من الوزير بناء على عرض الجهة المختصة بالوزارة .

مادة (68) يقدر إيجار المثل الحر على أساس وقت تحرير عقد التأجير أو وقت تجديده.

مادة (69) على جميع الجهات الحكومية والمؤسسات والهيئات التي تنتفع بعين موقوفة أو ترغب في الاستئجار وفقا لأحكام هذه اللائحة عليها الالتزام بإدراج مستحقات الأوقاف ضمن موازنتها السنوية ، وعلى وزارة المالية خصم استحقاق الأوقاف من موازنة تلك الجهات وتوريدها لحساب الأوقاف مباشرة .

مادة (70) لا يحق لمستأجر عين الوقف تمثيل أو إنابة الوقف في أي دعاوى أو نزاعات مع الغير تمس العين المستأجرة وذلك أمام الجهات القضائية أو غيرها ، كما لا يحق لتلك الجهات قبول ذلك ويجب عليه وعلى المحكمة إعلان متولي الوقف بأي مطالبة أو دعاوى من ذلك ، وللمتولي الحق في تفويض المستأجر أو توكيله إذا اقتضت الضرورة ومصلحة الوقف وفي حدود التوكيل أو التفويض .

مادة (71) لا يجو للأمناء ومحرري عقود المبايعات والبصائر والموثقين وأصحاب المكاتب العقارية وغيرهم القيام بتحرير أي عقد أو مبايعة أو تنازل في أموال وعقارات الأوقاف إلا بموافقة رسمية من متول الوقف ، ولا يجوز لأي جهة قيد أو تصديق أو اعتماد أي عقد أو مبايعة أو تنازل لم يكن باء على موافقة رسمية من متولي الوقف .

مادة (72) يحظر على الجهات المختصة منح تراخيص بناء على أرض الوقف إلا بعد الحصول على عقد إيجار رسمي صادر من متولي الوقف المختص.

مادة (73) تطبق أحكام ونصوص هذه اللائحة على كافة الأعيان والممتلكات الموقوفة بما في ذلك أوقات الترب والصحة على أن تصرف عائداتها في مصارفها بنظر الوزارة وفقا لقانون الوقف الشرعي وبما لا يخالف نصوص وشروط الواقفين ومقاصدهم .

مادة (74) يصدر الوزير كافة القرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ هذه اللائحة.

مادة (75) يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة الجمهورية – بصنعاء

بتاريخ: 4/ صفر / 1417هـ

الموافق 20/يونيو / 1996م

وزير الأوقاف والإرشاد / د. غالب عبدالكافي القرش

رئيس مجلس الوزراء / عبدالعزيز عبدالغني

فريق/ علي عبدالله صالح

رئيس الجمهورية