مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية

اسم المقال: استثمار ممتلكات الوقف بعقود الإيجار (دراسة فقهية مقارنة بالقانون)
اسم الكاتب: د. تيسير أبو خشريف
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/1829
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 01:41 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

استثمارُ ممتلكات الوقف بعقود الإيجار
(دراسة فقهية مقارنة بالقانون)

الدكتور تيسير أبو خشريف *

المُلخَّص

تتنوَّع أساليب استثمار ممتلكات الوقف، ومن أوسع هذه الأساليب انتشاراً وأكثرها قِدَماً الاستثمار بعقود الإيجار، وقد أفرد الفقهاء هذه العقود بأحكام خاصَّة دقيقة تحقِّق للأوقاف أموراً مهمَّة، منها:

- المحافظة على الوقف من الخَرَاب أو الضَّياع أو التَّعطُّل.
- إدارة واستثمار الوقف بالشكل الأمثل.

وقد نال هذا الموضوعُ اهتمامَ المشرِّع الوضعي، فصدرت خلال العقود الماضية قوانين وأنظمة لإدارة ممتلكات الوقف عموماً، ولاستثمارها بعقود الإيجار على وجه الخصوص، وهدف تلك القوانين تحقيق أفضل جدوى اقتصادية لصالح الموقوف عليهم، مع المحافظة بكلِّ ما أمكن على أصول هذه الممتلكات، وكان آخر التشريعات الناظمة لهذا الموضوع القانون (31) لعام 2018م؛ حيث ألغى التشريعاتِ السابقةَ بهذا الخصوص، واشتمل على تنظيم دقيق وشامل للجانب الوقفي من الناحية التشريعية والإجرائية بما يحقِّق أفضلَ عائد للموقوف عليهم خصوصاً، وبما ينعكس على النَّفع العامِّ عموماً.

وفي هذا البحث دراسةٌ فقهيةٌ موسَّعةٌ لعقود إيجار عين الوقف بعقود محدَّدة المدَّة، مع المقارنة بالقانون النافذ حالياً، وبيان مآل عقود الإيجار التي أبرِمَت وفق قوانين سابقة.

* **قسم الفقه الإسلامي وأصوله – كلية الشريعة – جامعة دمشق.**

Investing Endowment Properties in Lease Contracts (A Jurisprudential Study Compared to the Law)

D. Taysir Abu Khashrif

Abstract

The methods of investing endowment properties vary, and one of the most widespread and oldest of these methods is investing in lease contracts. Jurists have singled out these contracts with specific, precise provisions that achieve many goals for endowments, including:

- Preserving the endowment from being ruined, lost or broken down
- Optimum management and investment of the endowment.

This issue has received the attention of positive legislators. As a result, during the past decades, laws and regulations have been issued to manage endowment properties in general, and to invest them in lease contracts in particular. The objective of such laws and legislations is to achieve the best economic feasibility for the benefit of the endowments, while preserving, as much as possible, the assets of these properties. The latest of such legislations regulating this issue was Law (31) dated (11-10-2018 AD), which abolished the previous legislation in this regard, and included a thorough and comprehensive regulation of the endowment aspect on the legislative and procedural levels. This law aimed at achieving the best profit for the endowments in particular and the public interest in general. In this research, there are an extensive jurisprudential study of lease contracts of endowments, with comparison with the law currently in force, and an explanation of what the lease contracts concluded according to previous laws will end up with.

بسم الله الرَّحمن الرَّحيم

المقدمة:

نشأ مفهوم الوقف وانتشر منذ عصر النُّبوَّة وحضَّ عليه رسول الله ﷺ، فما بقي واحد من الصحابة استطاع الوقف إلا وَقَفَ، واستمرَّت العناية بهذا المجال، فالأوقاف الإسلامية لها تاريخٌ ممتدٌّ عبر القرون، فما وقفه السَّلاطين، والأمراء، والوزراء، والعلماء، والعالمات، والتجار، وأهل الخير عموماً لا يخفى أثره العلمي والاجتماعي والديني والاقتصادي.

واجتهد نُظَّار الوقف في إدارته وإبراز دوره في المجتمع والحياة، وعملوا على استثماره وَفق أحكام وضوابط الشريعة الإسلامية بما يحفظ أصوله، ويحقِّق أعلى عائد للمستحقِّين.

ومن مجالات الاستثمار الوقفي: عقود الإيجار؛ ولخصوصية المال الوقفي وَضَعَ الفقهاءُ أحكاماً خاصة لهذا النمط الاستثماري، ونظَّمت القوانين الوضعية في سورية خلال العقود الماضية هذا الموضوع الخاص في موادِّها، فصدرت قوانين وأنظمة لإدارة ممتلكات الوقف عموماً، ولاستثمارها بعقود الإيجار على وجه الخصوص، وكل تلك القوانين تحت هدف عامٍّ واحد، وهو تحقيق أفضل جدوى اقتصادية من الممتلكات الموقوفة لصالح الموقوف عليهم، ومن هذه القوانين: المرسوم رقم (31) المؤرخ في (25–2–1940م) (وهو خاص بكيفية تنفيذ الأحكام الصادرة على أموال أو عقارات الأوقاف الملحقة الخيرية)، والمرسوم (128) المؤرخ في (11–6–1949م) (وهو خاص بأحكام الوقف الخيري الإسلامي)، والمرسوم التشريعي (116) المؤرخ في (12–2–1952م) (وهو خاص بقواعد استيفاء أجور العقارات الوقفية)، والقانون رقم (174) المؤرخ في (4–10–1958م) (وهو خاص بتصفية بدلات الأعشار والعائدات المقطوعة العائدة للأوقاف الذُّرِّيَّة والمشتركة)، والقانون رقم (10) المؤرخ في (16–1–1960م) (وهو خاص بعدم خضوع عقارات الوقف للاستملاك)، والقانون رقم (104) المؤرَّخ في (19–3–1960م)، (وهو قانون استبدال ممتلكات الأوقاف)، والقانون رقم (191) المؤرخ

في (13-6-1960م) (وهو خاص بإعفاء عقارات الأوقاف بمختلف أنواعها من الرسوم العقارية)، والمرسوم التشريعي رقم (204) المؤرَّخ في (11-12-1961م) وتعديلاته (وهو الناظم لعمل وزارة الأوقاف)، وغيرها من القوانين والمراسيم والقرارات.

أمام هذا الكمِّ الكبير من المراسيم والقوانين، وما لحِقها من تعديلات، وما لزم للتَّنفيذ من قرارات تنظيمية، وبعد مرور عشرات السنين عليها، ولأهمية مواكبة التطور التشريعي والتنظيمي في المجال الوقفي -لكل ما سبق- كان صدور القانون (31) المؤرخ في (11-10-2018م)، وقد ألغيت بموجبه القوانين والمراسيم السابقة -وغيرها ممَّا له صلة بالشأن الوقفي- واستُبدِلت بهذا القانون المُشار إليه المتضمن تنظيم عمل المؤسسة الدينية في المجالات كافة: الدينية، والإدارية، والوقفية.

ونال تنظيم الجانب الوقفي في هذا القانون حيّزاً دقيقاً وواضحاً من الناحية التشريعية والإجرائية، فجاء مستوعِباً أجدى السُّبل التي تكفل المحافظة على ممتلكات الوقف المنقولة وغير المنقولة، وتؤمن في الوقت ذاته أفضل إفادة من خلال تفعيل صيغ الاستثمار التي نصَّت عليها مواده، لا سيَّما مواد الفصل الرابع من الباب الخامس منه، وهي المواد (75 إلى 89).

فكان من المناسب إعدادُ دراسة بحثيَّة موجزة فيها تأصيل فقهي لهذا الجانب من العمل الوقفي، وبيانُ جوانب مهمَّة فيه من الناحية الفقهية والتنظيمية والإجرائية، مع بيان مآل عقود الإيجار التي أبرِمَت وفق قوانين سابقة، مع ملحَظِ الإجابة على أسئلة كثيرة من المُسْتَفتين حول هذا الموضوع وفروعه، ومن هنا تظهر أهمية هذا البحث.

وتشتمل مقدمة هذا البحث بالإضافة إلى أهميته المشار إليها آنفاً على: هدف البحث ومجاله، ومنهجه، وخطته، وذلك على النحو التالي:

أولاً: هدف البحث: تتمثل أهم أهداف البحث بالآتي:

- بيان الأحكام الفقهية لعقود إيجار الممتلكات الوقفية بعقود محدَّدة المدَّة (وهو الأصل في عقود الإيجار).

- بيان الأحكام القانونية الناظمة لهذا النوع من أنواع الاستثمار لمال الوقف، مع مراعاة التطور التشريعي، خصوصاً مآل عقود الإيجار التي تمت في ظل القوانين السابقة المذكورة أعلاه في ظلِّ القانون الجديد (31) لعام (2018م) النافذ حالياً.
- مقارنة ما ذهب إليه القانون الوضعي في هذا المجال بأحكام الفقه الإسلامي.

ثانياً: مجال البحث: انسجاماً مع ما هو مقرَّر في الأبحاث العلمية المُحَكَّمَة بخصوص التَّقيُد بعدد معيَّن من الصحائف، فقد اقتصرتُ في هذا البحث على مجال واحد من مجالات الاستثمار، وهو عقود الإيجار وفق الأصل العام في التَّعاقد، مع المقارنة بأحكام القانون الوضعي (مع ملاحظة الاختصار في النصوص الفقهية والقانونية ما أمكن، والاكتفاء بالإشارة إلى مواضعها)، وتركتُ المجال لإكمال الدِّراسة البحثية المتخصصة للصِّيغ الاستثمارية الأخرى التي ظهرت ضمن ظروف خاصَّة منذ عشرات السنين (كعقود الإجارة الطويلة، والإجارتين، والحِكْر، والكَدَك، والمَرْصَد ... وغيرها من الصيغ الأخرى)، وكذلك الصِّيغ الاستثمارية المعاصرة التي يتَّسعُ بيان تأصيلها الفقهي وأحكامها القانونية إلى مجال بحثي آخر، وقد قدَّمتُ هذه الدراسة البحثية باعتبار أن الاستثمار بعقود الإيجار أشمل وأوسع صيغ الاستثمار، وله فروعه وأحكامه واجتهاداته الكثيرة في الفقه الإسلامي، كما أنَّ له أحكامه القانونية النَاظمة التي تعدَّدت وتبدَّلت، بدءاً من خمسينيات القرن الماضي، وانتهاء بصدور القانون (31) لعام (2018م).

ثالثاً: منهج البحث: طبيعة الموضوع استدعت اتباع أكثر من منهج: الوصفي والاستقرائي والاستنتاجي والمقارن، وذلك بحسب مراحل البحث ومسائله. وخلال ذلك تمَّ الرجوع إلى المصادر الفقهية الأصيلة في المذاهب الفقهية، مضافاً إليها الكتابات المتخصصة المعاصرة؛ شرعية كانت أو قانونية، ونصوص مواد القوانين الوضعية في الموضوع.

رابعاً: خطة البحث: وتشتمل على مقدمة، وتمهيد، وثمانية مطالب، وخاتمة:

- **المقدمة: وفيها: أهمية البحث، وهدفه، ومجاله، ومنهجه، وخطته.**
- **التمهيد: وفيه تعريف بمفردات البحث، ومشروعية الوقف، وأنواعه.**
- **المطلب الأول: ولايةُ إيجار الوقف في الفقه والقانون.**
- **المطلب الثاني: مَنْ يؤجَّر له الوقف في الفقه والقانون.**
- **المطلب الثالث: طريقة تأجير الوقف في الفقه والقانون.**
- **المطلب الرابع: مدَّة عقد إجارة الوقف في الفقه والقانون.**
- **المطلب الخامس: مقدار الأجرة.**
- **المطلب السادس: انتهاء عقد إجارة الوقف.**
- **المطلب السابع: التَّنازل عن حقِّ الإيجار للغير.**
- **المطلب الثامن: التَّطوُّر التشريعي القانوني لهذا النوع من العقود.**
- **الخاتمة: وفيها أهم نتائج البحث. - أهم مصادر البحث ومراجعه.**

التمهيد: التعريف بمفرداتِ البحثِ، ومشروعية الوقف، وأنواعه.

الفرع الأول: التعريف بمفردات البحث (الوقف – الإجارة).

أولاً- تعريف الوقف: الوقف لغة: الحبس والتَّسْبيل؛ يُقال: وقفَهُ (وَقْفاً)؛ أي: حَبَسَهُ، ومنه: وقَفَ دارَه أو أرضه على ولدِه؛ لأنه حَبْسُ المِلْك عليه. ويُجْمَعُ على (أوقاف) كوقت وأوقات[1]. قالوا: ولا يُقال: (أوقفه) إلا في لغة رديئة[2].

واصطلاحاً: ذكر الفقهاء تعريفات متعددة للوقف اصطلاحاً، وأكثر التعريفات ضبطاً هو: "تحبيس الأصل وتسبيل الثمرة"، وهو ما يؤيده قول النبي ﷺ لعمر بن الخطاب رضي الله عنه: «إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا»[3]، وهذا التعريف هو تعريف ابن قدامة[4].

---

[1] انظر: لسان العرب، لابن منظور: 359/9، مادة (وقف).

[2] المُغْرب في ترتيب المُعْرَب، للمُطَرِّزي: 366/2 .

ثانياً: تعريف الإجارة: الإجارة لغة: مشتقَّة من الأجر، وهو العوض؛ قال تعالى: ﴿لَوْ شِئْتَ لاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ [الكهف:77 /الآية]، وهي بيعُ المنافع[5].

واصطلاحاً: عرَّفها الفقهاء بعبارات متقاربة، في بعضها زيادة قيود ومحترزات، وأشهر التعريفات وأجمعها: "بيعُ منفعة معلومة بأجر معلوم، أو عقدٌ على المنافع بِعِوض"[6].

الفرع الثاني: مشروعية الوقف وأنواعه.

أولاً– مشروعية الوقف: الأوقاف شِرْعَة إسلامية ثَبَتت بنصوص كثيرة من السنة النبوية، ومن أدلة المشروعية حديث عبدِ الله بن عمر ﷺ أنه قال: "أصاب عمر أرضاً بخيبر فأتى النبي ﷺ يستأمره فيها، فقال: يا رسول الله! إني أصبت أرضاً بخيبر لم أُصِب مالاً قطُّ هو أنفس عندي منه، فما تأمرني به؟ قال: «إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا»، قال: فتصدَّق بها عمر أنه لا يُباع أصلها، ولا يُبتاع، ولا يورث، ولا يوهب، ..."[7]، وكذلك وقف كل من كان له مقدرة من الصحابة رضي الله عنهم[8].

ثانياً– أنواع الوقف: الوقف بحسب جهة الانتفاع به أنواع ثلاثة: وقف خيري، وأهلي أو ذُرِّيٌّ، ومشترك[9]:

أما الأول: فهو ما اشترط فيه الواقف صرف العائد إلى جهة خيرية لا تنقطع كالفقراء والمساكين، والمساجد، والمرافق العامة بأنواعها.

---

[3] جزء من حديث صحيح أخرجه مسلم: كتاب الوصية، باب الوقف، رقم 1633، والبخاري: كتاب الوصايا، باب الوقف كيف يكتب؟ رقم 2578.

[4] المغني، لابن قدامة: 206/6، وقد عرَّفه السَّرَخْسِيُّ بأنه: "حَبْسُ الْمَمْلُوكِ عن التَّمْلِيكِ من الْغَيْرِ"، المبسوط: 47/12.

[5] انظر: لسان العرب، مادة (وجر)، والمغرب في ترتيب المعرب: ص20

[6] انظر: تبيين الحقائق، للزيلعي: 105/5، وبدائع الصنائع، للكاساني: 174/4، ومواهب الجليل، للحطاب: 389/5، ونهاية المحتاج، للهيتمي: 261/5، والمغني: 322/5، ودقائق أولي النهى، للرحيباني: 240/2.

[7] جزء من حديث أخرجه مسلم: كتاب الوصية، باب الوقف، رقم (1633).

[8] انظر: المغني: 206/6 ، وانظر: أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية لمحمد الكبيسي: 90/1 وما بعدها.

[9] انظر: نظام الوقف في التطبيق المعاصر: ص9، والوقف الإسلامي، د. منذر قحف: ص158.

وأما الثاني: فهو أن يكون الرّيع للواقف ما دام حيَّاً، ثم لأولاده من بعده، وأولاد أولاده من بعدهم، فإذا انقرضت الذُّرِّيَّة صرف لجهة خيرية يُعَيِّنها الواقف.

وأما الثالث: فهو ما اشترك في استحقاق عائده الذُّرِّيَّة وجهات البرِّ العامة معاً.

المطلب الأول: ولاية إيجار الوقف في الفقه والقانون.

الفرع الأول- ولاية إيجار الوقف في الفقه الإسلامي:

الذي يملك إيجار الوقف هو ناظره، ويمكنه الإنابة في ذلك[10]، وبالتالي فإن الموقوف عليه (المُسْتَحِقّ) لا يملك إبرام العقد، ولو انحصر فيه الاستحقاق، إلَّا إذا كان مُعَيَّناً من قبل الواقف، فيملك الإيجار بصفته متولِّياً، لا بصفته مستحقَّاً، أو كان مأذوناً له ممَّن له ولاية الإجارة من متولٍّ للوقف أو قاضٍ، فتجوز إجارته، لا بصفته مستحقَّاً، وإنما بصفته وكيلاً عن النَّاظر أو متولِّياً من القاضي[11]. فإن لم يكن للوقف متولّ أجَّره القاضي، وعليه: فليس للقاضي حق التصرف مع وجود الناظر، بناء على قاعدة: "الولاية الخاصة أقوى من الولاية العامة"[12].

الفرع الثاني: ولاية إيجار الوقف في القانون الوضعي:

تقوم مديرية الأوقاف المعنيَّة في المحافظة التي يتبع لها الوقف بإجراء عقود الإيجار وفق الأحكام القانونية، ومن ثَمَّ تُحَالُ هذه العقود إلى مجلس الأوقاف المركزي في وزارة الأوقاف لدراستها والمصادقة عليها في حال كانت مستكملة للشروط الفنية والقانونية، وذلك حسب ما ورد في الفقرة (ت) من المادة (52) من القانون (31) لعام (2018م)

---

(10) انظر: درر الحكام، لمحمد بن فرموزا: 139/2، والبحر الرائق، لابن نجيم: 167/7، والفتاوى الهندية، مجموعة من العلماء: 421/2، وشرح مختصر خليل، للخرشي: 99/7، وبلغة السالك، للصاوي: 133/4، وأسنى المطالب، زكريا الأنصاري:471/2 والإنصاف، للمرداوي: 37/6 وأحكام الأوقاف، للخصَّاف: ص205.

(11) انظر: البحر الرائق:167/7، ومغني المحتاج: 553/3، ومباحث الوقف، للإبياني: 87/2، (النَّاظر، والقيِّم، والمُتولِّي بمعنى واحد. رد المحتار، لابن عابدين: 719/13).

(12) المادة 59 من مجلة الأحكام العدلية. وانظر: المنثور في القواعد، للزركشي: 345/3 والأشباه والنظائر، للسيوطي: ص154 وشرح القواعد الفقهية، لأحمد الزرقا: ص311

[13]. وتبقى هذه العقود مستمرة إلى مدَّتها، ولو عُزِل المؤجِّرُ (ناظر الوقف أو من يُنيبه) قبل انقضاء مدَّة الإجارة، ويسري الإيجار في حقِّ النَّاظر الذي يأتي بعده[14].

المطلب الثاني: مَنْ يؤجَّر له الوقف في الفقه والقانون.

الفرع الأول– مَنْ يؤجَّر له الوقف في الفقه الإسلامي:

تجوز إجارة الوقف لمن توفرت فيه الأهلية الشرعية لإبرام العقود؛ سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، هذا هو المبدأ العامُّ الذي قرَّره الفقهاء. ونظراً لخصوصيَّة الوقف فقد ذكر الفقهاء أحكاماً خاصة لبعض الحالات، أهمّها[15]:

أولاً: تأجير ناظر الوقف من نفسه: لا يجوز تأجير الناظر من نفسه، ولو كان بأكثر من أجرة المثل؛ لأن النَّاظر هو المؤجِّر، فلو جاز له استئجار الوقف؛ لكان مستأجراً من نفسه، فعلقت به التُّهمة، والواحد لا يتولَّى طرفي العقد إلَّا في مسائل مخصوصة، ليست هذه منها، ولو أجَّرَ أعيان الوقف من نفسه –لا من القاضي– كان العقد باطلاً، ويُجْبَر على الإخلاء مع دفع أجرة المثل عن المدَّة التي بقي فيها، مع التَّعويض إن كان له مقتضٍ.

وللقاضي تأجير ناظر الوقف؛ جاء في رد المحتار: "أما لو ذهب إلى القاضي فأجَّره، صحَّ"[16]، وتعقَّبه ابن عابدين بقوله: "قلتُ: يشكِلُ عليه ما مرَّ عند قوله: ولايةُ نصْبِ القيِّم إلى الواقف، ثمَّ لوصيِّه، ثمَّ للقاضي، من أن القاضي لا يملك التصرف مع وجود المتولِّي"[17]، والجواب عليه: أن القاضي لا يَمْلِك ذلك عند تصرُّف المتولِّي بنفسه، وهنا لا يصحُّ تصرُّفه بنفسه، فكأن المتولِّي غير موجود، فيصحُّ تصرُّف القاضي[18].

---

(13) نص الفقرة:" تصديق عقود تأجير أو استثمار العقارات الوقفية"، وهي واردة في مهام مجلس الأوقاف المركزي.

(14) الوسيط في شرح القانون المدني للسَّنهوري: 1410/6، وهو مضمون الفقرة (2) من المادَّة (595) من القانون المدني السوري. وانظر: النُّصوص العقارية، لداوود التكريتي: 19/3.

(15) انظر: درر الحكام شرح غرر الأحكام: 139/2، والبحر الرائق: 167/7، والعقود الدرية: 224/1، والفتاوى الهندية: 421/2، وبلغة السالك: 133/4 – 135، وأسنى المطالب: 2/ 472، ودقائق أولي النهى: 195/2 .

[16] رد المحتار: 713/13.

[17] المصدر السابق: 713/13.

[18] انظر: أحكام الوقف، للكبيسي: ص67/2.

ثانياً– تأجير ناظر الوقف من أحد أصوله أو فروعه: ذهب الصاحبان من الحنفية إلى جواز ذلك، بشرط أن يدفعوا أجر المثل، فلا يجوز الغبن اليسير؛ نفياً للتُّهمة، ولوجود الشبهة بين المتعاقدين، أمَّا الإمام أبو حنيفة فقد ذهب إلى إيجاب كون الأجرة أكثر من أجر المثل، وعليه الفتوى[19]. ولا تصح إجارة الناظر لفروعه ولا لزوجته عند الجمهور[20] ؛ للتهمة.

ثالثاً: تأجير أقارب ناظر الوقف غير الأصول والفروع (كالأخ والعم والخال وابن الأخ وابن العم وابن الخال)**:** لناظر الوقف أن يؤجِّر هؤلاء بأجرة المثل، أو بغبن يسير[21].

وممَّا تقدَّم نلحظُ تدرُّجاً في ولاية ناظر الوقف على تأجير الوقف:

فلا يجوز له استئجار الوقف لنفسه، ولو بأكثر من أجر المثل.

ويجوز له أن يؤجر أصوله وفروعه (عند الصاحبين من الحنفية) بأجر المثل.

ويجوز له أن يؤجر (الأقارب الآخرين وغيرَ الأقارب) بأجر المثل، أو بغَبْن يسير، ولا يصحُّ بالغَبْن الفاحش بحالٍ، إلَّا إذا كان المؤجِّر هو المستحِق الوحيد الَّذي له ولاية التَّصرُّف في الوقف.

الفرع الثاني: مَنْ يؤجَّر له الوقف في القانون الوضعي:

نظراً لخصوصيَّة الوقف منعَ القانونُ السوري ناظرَ الوقف من استئجاره لنفسه، ولو بأجر المثل، وأجاز له أن يؤجِّر لأصوله وفروعه، على أن يكون ذلك بأجر المثل؛ وهو مفاد المادة (597) من القانون المدني بفقرتيها الأولى والثانية، ونصُّهما: "1– لا يجوز للمتولّي أن يستأجر الوقف، ولو بأجر المثل. 2– يجوز له أن يؤجِّر الوقف لأصوله

---

[19] انظر: رد المحتار: 712/13، ومجمع الأنهر، شيخي زاده: 750/1، والفتاوى الهندية: 421/2 والبحر الرائق: 167/7، و 254/5 والعقود الدرية: 224/1، ومن المراجع المعاصرة: أحكام الوقف، للكبيسي: 68/2، وأحكام الأوقاف، للخصّاف: ص206.

[20] انظر: بلغة السالك لأقرب المسالك: 133/4–134، وتحفة المحتاج: 320/5، ودقائق أولي النهى: 195/2 .

[21] انظر: رد المحتار: 712/13

وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل"[22]، وما ذهب إليه القانون مأخوذ من الفقه الإسلامي.

المطلب الثالث: طريقة تأجير الوقف في الفقه والقانون.

الفرع الأول– طريقة التَّأجير في الفقه الإسلامي:

المبدأ العام في طريقة التأجير في الفقه الإسلامي هو العقد بالتراضي بين الطرفين، ويتمُّ ذلك من خلال الإيجاب والقبول، وفق ما هو مقرَّر في إبرام العقود عموماً[23].

الفرع الثاني– طريقة التَّأجير في القانون: سلك المشرِّع في هذه المسألة مسلك حصر عقود الإيجار عن طريق المزايدة وفق إجراءات قانونيَّة دقيقة، فقد منعت المادة (75) من القانون (31) تأجير العقارات الوقفيَّة إلَّا عن طريق المزايدة، ونصّها:" لا يجوز تأجير العقارات الوقفيَّة أو أجزائها إلَّا عن طريق المزايدة، وفق أحكام هذا القانون والأنظمة الصَّادرة وفقاً له". **وهذا المبدأ** في إبرام العقود متوافق مع الفقه الإسلامي[24]، ودليل المشروعية حديث أنس ﷺ:" أن النبي ﷺ باع حِلْسًا وَقَدَحًا، وقال: من يشتري هذا الْحِلْسَ وَالْقَدَحَ؟ فقال رجل: آخُذُهُمَا بِدِرْهَمٍ، فقال: من يزيدُ على درهم، فأعطاه رجل درهمين فباعهما منه"[25].

ووجهة النظر القانونية هنا هي خصوصيَّة التعامل مع ممتلكات الأوقاف، وسداً للذَّريعة، وإغلاق تهمة المحاباة أو التَّلاعب في هذا المجال، ومن ناحية أخرى إعطاء فرصة أكبر لتأجير من يدفع أجراً أفضل، وفي ذلك منفعة للمستحقِّين. وقد استثنى القانون حالتين خاصّتين من المبدأ السابق في التعاقد، هما:

---

[22] القانون المدني السوري، المادة (597)، وراجع: النُّصوص العقارية، للتكريتي: 19/3.

[23] انظر: درر الحكام، لعلي حيدر: 21/1، والبحر الرائق: 297/7، والفواكه الدّواني: 108/2، وحاشية الدسوقي: 2/4، وقواعد الأحكام:97/2، وتحفة المحتاج: 123/6، والبيان، للعمراني:295/7، والفروع، لابن مفلح:420/4.

[24] انظر: رد المحتار: 103/5، ومواهب الجليل: 237/4، والفواكه الدواني: 72/2 والحاوي الكبير: 423/6، وكشاف القناع: 183/33.

[25] أخرجه الترمذي في سننه: كتاب البيوع، وقال: حديث حسن، والإمام أحمد في المسند، مسند أنس بن مالك.

الأولى: أن تكون طبيعة العقار لا تسمح بطرحه في المزاد. **والثانية:** أن يكون المستأجر إحدى الجهات العامَّة [26]، ففي هاتين الحالتين للوزير(ناظر الوقف) –بناءً على اقتراح مجلس الأوقاف المركزي– الموافقةُ على تأجير العقارات الوقفيَّة أو أجزائها بالتَّراضي.

وللمشرِّع ملحظٌ في كلٍّ من الحالتين؛ ففي الأولى: قد توجد عقارات صغيرة الحجم لا تقبل طبيعتها طرحها عن طريق المزاد، **وفي الحالة الثانية:** وجد المشرِّع أن استثناء الجهات العامة من مبدأ التَّعاقد عن طريق المزاد فيه مصلحة؛ وذلك لخصوصيَّة التَّعامل مع تلك الجهات، وللنَّفع العامّ المتحقِّق، دون إلحاق ضرر بالوقف، حيث لا يكون التعاقد إلا بأجر المثل، أو بالغبن اليسير، وفي كلا الحالتين لم يخرج عن أحكام الفقه الإسلامي.

المطلب الرابع: مدَّة عقد إجارة الوقف في الفقه والقانون.

الفرع الأول: مدَّة عقد إجارة الوقف في الفقه الإسلامي:

من أركان عقد الإيجار تحديد المدَّة، وفي مدة إيجار ممتلكات الوقف في الفقه اختلاف، وثمَّةَ تفصيلٌ أساسُه اعتبار مصلحة الوقف، وخوف إلحاق الضرر به وبمستحقيه، وفي هذه المسألة إما أن يُعَيِّن الواقف المدَّة في كتاب الوقف، أو لا يُعَيِّن، وإليك بيان هاتين الحالتين:

أولاً: تعيين الواقف مدَّة إجارة وقفه في كتاب الوقف:

إذا كانت مدة الإجارة معيَّنة من قِبَل الواقف[27] لم يكن للنَّاظر مخالفته، وهذا مأخوذ من مبدأ: مراعاة شرط الواقف؛ فشرط الواقف كنصِّ الشَّارع[28]، وأكَّدت المادة (667) من

---

[26] راجع المادة (76) من القانون (31) لعام (2018م).

[27] انظر: رد المحتار: 554/13، وحاشية الدسوقي: 96/4، ومواهب الجليل: 47/6، ونهاية المحتاج: 403/5، وكشاف القناع، للبهوتي: 259/4، وإدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، وقائع ندوة (16) المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية بجدة (1404هـ): ص126.

[28] انظر: غمز عيون البصائر، لمحمد الحموي: 228/2 ودرر الحكام شرح مجلة الأحكام، لعلي حيدر: 85/1

(مرشد الحيران) ذلك بما جاء فيها: "يراعى شرط الواقف في إجارة وقفه، فإن عيَّن الواقف مدة الإجارة، اتّبع شرطه، وليس للمتولي مخالفته"، وإذا عيَّن مدة واشترط ألا يؤجر أكثر منها إلا إذا كان أنفع للوقف وأهله، فللقيِّم (الناظر) أن يؤجرها المدة التي يراها خيراً للوقف وأهله، ودون إذن القاضي[29]، وفي المادة (668) من (مرشد الحيران): "إذا كان لا يُرغَب في استئجار الوقف المدة التي عيَّنها الواقف، وكانت إجارتها أكثر من تلك المدة أنفع للوقف وأهله، يرفع المتولِّي الأمر إلى القاضي ليؤجِّرها المدة التي يراها أصلح للوقف". وثمّةَ أقوالٌ للفقهاء في الاستثناء من مراعاة شرط الواقف إذا كان في الشرط ما يُعَرِّض الوقف للخراب، أو يفوِّت مصلحة له أو للمستحقين[30]، والضرورة تُقدَّر بقدرها [31]، والحاجة تنزَّل منزلة الضرورة [32].

ثانياً: عدم تعيين الواقف مدَّة إجارة وقفه في كتاب الوقف[33]:

إذا أهمل الواقف تعيين مدَّة إجارة الوقف، فهل للنَّاظر أن يؤجِّر مطلقاً عن المدة؟ وإذا لم يكن له ذلك، فما المدَّة التي يُسْمَح له فيها بالإجارة؟

أولاً: للفقهاء في مسألة تحديد المدَّة وإطلاقها رأيان:

الأول: يرى أصحابه أن إجارة الوقف يجب أن تكون محدَّدة بمدَّة لا يُخَاف منها على عين الوقف، وهو رأي جمهور الفقهاء (المالكية[34]، ومتأخِّري الحنفية[35]، والشافعية[36]،

---

[29] مرشد الحيران، لمحمد قدري باشا: 3/ 1059، وانظر: مباحث الوقف، للإبياني: 88/2 .

[30] انظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام: 559/1–561، والبحر الرائق: 4/8، وبلغة السالك: 133/4–134، وأسنى المطالب: 465/2 (فصل: شرط أن لا يؤجر الوقف أصلاً أو أكثر من سنة)، وكشاف القناع: 259/4

[31] المادة 22 من مجلة الأحكام العدلية. انظر: شرح القواعد الفقهية، أحمد الزرقا: ص187

[32] المادة 32 من مجلة الأحكام. انظر: الأشباه والنظائر، للسيوطي: ص88 وشرح القواعد الفقهية، الزرقا: ص209

[33] انظر: رد المحتار:555/13، وشرح مختصر خليل للخرشي:100/7، وتحفة المحتاج: 171/6، والإنصاف: 37/6

[34] انظر: مواهب الجليل: 47/6، وحاشية الدسوقي: 96/4، وبلغة السالك: 133/4–134.

[35] انظر: رد المحتار: 555/13، ودرر الحكام شرح مجلة الأحكام: 559/1، والفتاوى الهندية: 419/2 .

[36] انظر: مغني المحتاج: 473/3، وأسنى المطالب: 471/2 .

والحنابلة[37])؛ قال النووي: "يصحُّ عقد الإجارة مدَّة تبقى فيها العين غالباً"[38]. وتعليل رأيهم أن تحديد المدَّة فيه إمكانٌ لاستيفاء المعقود عليه.

والثاني: يرى أصحابه (وهم متقدِّمو الحنفية[39]) جواز إجارة الوقف من غير تقدير مدة، ولو من غير ضرورة. وعلَّلوا رأيهم بأن المقادير لا تُعرَف إلا سماعاً، ولا مدخل للقياس فيها، كما أن القول بالإطلاق موافق للفروع، فبيع المنافع كبيع الأعيان، وهو أصلها، وفي بيع الأعيان لم يؤخذ بتقدير مدَّة، فكذا في بيع المنافع، فهو فرعها، ولا يرد السَّلَمُ هنا؛ لأنه خاصٌّ بنصٍّ، فلا قياس عليه.

وناقش هذا الرأي الدكتور محمد الكبيسي، وخلص إلى أن الاختلاف بين متقدِّمي الحنفية ومتأخِّريهم هو اختلاف زمان، ومما قاله: "فأيُّ فارق بين هذا وبين أن يرى المتقدمون أن لا ضرر على الوقف من الإجارة الطويلة المطلقة؛ نظراً لاستقرار الأحوال، وطبيعة المعاملات في عصرهم، ثم يأتي المتأخرون فيرون تبدُّل الأحوال، ومدى الأضرار التي تسببها الإجارة الطويلة للوقف، فيشترطون التقدير"[40].

والراجح رأي الجمهور؛ لأن عدم تحديد المدَّة فيه إضرار بالوقف ومستحقيه، كما أن في عدم التَّحديد اندراس سِمَةِ الواقفين، فيظنُّ المستأجر أنه مالك، فيتَّسم الوقف بسمة الملك الخاص، وهذا لا يجوز.

ثانياً- بناء على ما ترجَّح في الفقرة السابقة (أوَّلاً) من وجوب تحديد مدَّة للإجارة، فإنه يرِد التَّساؤل حول مقدار هذه المدة التي للنَّاظر أن يؤجِّر إليها. وبالرجوع إلى ما ذهب إليه الفقهاء في هذه المسألة سنجد بينهم اختلافاً واسعاً فيها، **<u>ويمكن إجمال آرائهم في ثلاثة:</u>**

---

[37] انظر: الفروع لابن مفلح: 581/4، وكشاف القناع: 259/4، والإنصاف: 37/6-38 .
[38] منهاج الطالبين وعمدة المفتين (مع شرحه مغني المحتاج)، للنووي: 473/3 .
[39] انظر: العناية على الهداية، للبابرتي: 64/9، والبحر الرائق: 4/8، ومجمع الأنهر: 369/2 .
[40] أحكام الوقف: 94/2 .

الرأي الأول، وهو رأي للحنفية[41]: فقد ذهبوا إلى أن الدار والحانوت تؤجَّر سنة، والأرض ثلاث سنين؛ إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار أو الحانوت، أو النقص في إجارة الأرض. **وتوجيه ذلك:** أن المدة إذا طالت تؤدي إلى إبطال الوقف، فإن من يرى المستأجر يتصرَّف تصرُّف المُلَّاك على طول الزمان يظنه مالكاً[42]، وهذا ما يتَّفق مع ما ورد في المادة (1090) من مشروع تقنين الشريعة على مذهب أبي حنيفة التي تنص على أنه: "إذا لم يذكر الواقف المدة في إجارة ما وقفه، لا يزيد القيِّم على سنة في الدار، وعلى ثلاث سنين في الأرض، إلا إذا كانت المصلحة بخلاف ذلك"[43].

وهو الراجح من بين ثمانية أقوال في المذهب؛ قال ابن عابدين مرجِّحاً هذا الرأي: "واعلم أن المسألة فيها ثمانية أقوال ذكرها قنالي زاده في رسالته، أحدها: قول المتقدمين: عدم تقدير الإجارة بمدة... والمُفتى به: ما ذكره المصنِّف؛ خوفاً من ضياع الوقف ... إلا إذا كانت المصلحة بخلاف ذلك، وهذا أمر يختلف باختلاف المواضع، واختلاف الزمان"[44]؛ لأن المدة إذا طالت تؤدي إلى إبطال الوقف، فإن من رآه يتصرف فيها تصرُّف المُلَّاك على طول الزمان، يظنُّه مالكاً. ولا فرق في ذلك بين ما إذا كان عقد الإجارة واحداً أو كان مشتملاً على عقود متتابعة، بأن يقول: آجرتك الدار الفلانية سنة كذا بكذا، وسنة كذا بكذا، وهكذا... إلى تمام المدة التي يريدها[45]، فهنا العقد الأول لازم؛ لأنه ناجز، والثاني لا يكون لازماً؛ لأنه مضافٌ، والفتوى في المذهب الحنفي على هذا؛ قال في الدر المختار:" والفتوى على إبطال الإجارة الطويلة، ولو بعقود"[46]، وتعليله أن المدة الطويلة بهذه العقود يتحقَّق فيها المحذور، وهو خوف إبطال الوقف.

---

(41) انظر: رد المحتار: 555/13، وراجع المادة (670) من مرشد الحيران: 3/ 1061، والبحر الرائق: 4/8 .
(42) انظر: مباحث الوقف للإبياني: 88/2 .
(43) مرشد الحيران: 3/ 1061 .
(44) رد المحتار: 556/13 .
(45) انظر: تبيين الحقائق: 106/5، ومباحث الوقف، للإبياني: 88/2 .
(46) انظر: رد المحتار: 560/13 .

أما القاضي فيملك إجارة الوقف مدة طويلة عند الاضطرار، فإذا تخرَّب الوقف، ولم يكن له ريع يعمر به، جاز لهذه الضرورة إجارته بإذن القاضي مدة طويلة بقدر المصاريف التي تصرف على عمارته[47].

والرأي الثاني، وهو للمالكية: فقد ميَّزوا بين كون الوقف على معيَّنين، أو غير معيَّنين، كما ميَّزوا بين العامر والخراب، وبين الأرض والدار، ومستندهم فيما ذهبوا إليه من أحكام هنا هو مصلحة الوقف، ومنفعة المُسْتَحِقِّين[48]، وتفصيل ذلك فيما يأتي:

أ- إن كان الموقوف عليهم مُعيَّنين، وكان الوقف عامراً، وكان المستأجر أجنبياً (لا يؤول إليه الوقف) أُجِّرَ الوقفُ لسنتين.

ب- وإن كان الموقوف عليهم غيرَ مُعيَّنين، وكان الوقف عامراً، وكان المستأجر ممَّن سيؤول إليه الوقف، جازت الإجارة لعشر سنين.

ج- وإن كان الموقوف عليهم غيرَ مُعيَّنين كالفقراء أو المساجد، وغيرها من الجهات العامة، فللنَّاظر أن يؤجِّره أربعة أعوام، وفي قول آخر لهم: له أن يزيد بما فيه مصلحة.

د- أن تكون العين المؤجرة داراً – في كلِّ ما سبق- فإن كانت على مُعيَّنين جازت الإجارة لأقل من عام، وإن كانت على غير مُعيَّنين لم تجز لأكثر من ذلك.

هـ- إذا خيف تهدم الوقف أو خرابه، وليس ثمّةَ مال يصلح به، فللناظر أن يؤجر لسنين، بشرط بناء ما انهدم.

والرأي الثالث، وهو للشافعية[49] والحنابلة[50]: فقد ذهبوا إلى جواز تأجير الوقف مدة معينة تبقى فيها العين غالباً؛ وعللوا رأيهم بإمكان استيفاء المعقود عليه، والمرجع في المدة هو أهل الخبرة، فلا توقيف فيه. ووضع الحنابلة ضوابط لهذا الأمر، أهمها: مراعاة

---

[47] انظر: رد المحتار: 560/13، ومباحث الوقف، للإبياني: 89/2 .

[48] انظر: مواهب الجليل، للحطَّاب: 47/6، وشرح مختصر خليل، للخرشي: 100/7، وحاشية الدسوقي: 96/4 .

[49] انظر: تحفة المحتاج: 171/6، ومغني المحتاج: 473/3، وأسنى المطالب: 414/2 .

[50] انظر: كشّاف القناع: 259/4-260، ودقائق أولي النُّهى: 415/2 .

العرف في التَّمييز بين الأعيان الموقوفة كالدور والبساتين والأراضي؛ لأن العرف المستقر في الوقف يدلُّ على شرط الواقف، فالواقف يرغب في بقاء عين وقفه، فلا بدَّ من مراعاة هذا الأصل بعدم الإجارة إلى مدة تضيع معها عين الوقف، وبالتالي ضياع منافعه.

والراجح في المسألة القول بأن ذلك متروك لما يراه النَّاظر بما فيه مصلحة غالبة للوقف ومستحقيه، وبما يتوافق مع العرف، وهو يختلف بحسب الزمان والمكان، والأعيان الموقوفة؛ إذ إن مدار المسألة على ثوابت، منها: المحافظة على أصول الوقف، وتحقيق أعلى عائد ممكن من أعيانِهِ.

الفرع الثاني: مدَّة عقد إجارة الوقف في القانون:

قبل صدور القانون (31) كانت مدة عقود إيجار ممتلكات الوقف لا تزيد على ثلاث سنوات، فلا تجوز الزِّيادة على ذلك، ولو بعقود مترادفة، فإذا عقدت لمدَّة أطول، انقضت المدة إلى ثلاث سنوات، وذلك حسب الفقرة (1) من المادة (600) من القانون المدني، وفي الفقرة (2) منها:" إذا كان المتولِّي هو الواقف أو المستحقّ الوحيد، فله أن يؤجِّر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي، وهذا دون إخلال بحقِّ المتولِّي الَّذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين".

وفي القانون الحالي (31) تحديدٌ لمدَّة عقود إيجار ممتلكات الوقف بما لا يتجاوز خمس عشرة سنة، ويتحتَّم طرح العقار بالمزاد العلني من جديد بعد انتهاء العقد بأيّ سبب، ومنها مضي المدَّة، وعلى هذا نصت المادة (78) من القانون المشار إليه.

ويتضح من ذلك:

1– يقع باطلاً كل عقد تمَّ إبرامه بعد صدور هذا القانون بما يتجاوز هذه المدة.

2– لم يميِّز القانون بين ما إذا كانت العين المراد تأجيرها من المباني أو من الأراضي.

3– لم ينصَّ القانون على ما أجازه علماء الفقه من أنَّ للواقف أن يُعيِّن مدة إجارة وقفه، وأنه ليس للنَّاظر مخالفة ذلك.

استثناء تشريعي: سمح القانون (31) في الفقرة (أ) من المادَّة (79) منه بتأجير العقارات الوقفيَّة بعقود محدودة المدة، لكنها طويلة، وبما لا يتجاوز أربعين سنة متَّصلة، إذا تحقَّق شرطان متلازمان؛ **الأول:** أن يُسدِّد المستأجر البدل النقدي الذي يرسو به المزاد دفعةً واحدةً، إضافةً إلى بدل الإيجار السنوي المُحدَّد وفق العقد المبرم معه. و**الثاني:** التزام المستأجر بزيادة بدل الإيجار وفق النسب المحدَّدة في دفاتر الشروط والعقد المبرم.

وهذا استثناء تشريعيٌّ له أصل في الفقه الإسلامي؛ فقد استثنى الفقهاء من عدم جواز الإيجار لمدَّة طويلة ما إذا تخرَّب الوقف ولم يجد ناظره من يصلحه ويعمره إلَّا بشرط استئجاره لمدَّة طويلة؛ فيجوز له ذلك بإذن القاضي؛ لما فيه من مصلحة راجحة للوقف. وقد نصَّت المادَّة (671) من (مرشد الحيران) على هذا الحكم[51].

المطلب الخامس: مقدار الأجرة.

الأجرة ركن من أركان عقد الإيجار؛ سواء كان المأجور وقفاً أو لم يكن، ولهذا الركن شروط يجب تحققها، وفي هذا المطلب بيان لهذه الشروط في الفقه والقانون:

1- **كون الأجرة معلومة،** فإذا كانت مجهَّلة (كأن أجَّر ناظر الوقف عيناً – أرضاً أو بناء– وجعل الأجرة إصلاحها؛ كان ذلك جهالة في مقدار الأجرة؛ لاختلاف ما يصرف باختلاف حالة البناء أو الأرض، وباختلاف الزَّمان، وما يُستعمل في الإصلاح من مواد تختلف أنواعها وأثمانها اختلافاً كبيراً) كان ذلك مفسداً للعقد[52].

ويرد على هذا أنَّه يمكن ضمن العقد تحديد أنواع وأصناف المواد الأوليَّة الدَّاخلة في إصلاح العين المؤجَّرة، وحساب القيمة التَّقديريَّة لها، مضافاً إلى ذلك أجرة العمالة اللَّازمة للعمل، مع اشتراط مستوىً معيَّنٍ لإصلاح العين المؤجَّرة، ويمكن تحديد حدٍّ أعلى

---

(51) نصُّ المادة هو:" لا يجوز لغير اضطرار إجارة دار الوقف أو أرضه إجارة طويلة، ولو بعقود مترادفة، فإن اضطرَّ إلى ذلك لحاجة عمارة الوقف؛ بأن تخرَّب ولم يكن له ريع يعمر به، جاز لهذه الضَّرورة إجارتها بإذن القاضي مدَّة طويلة، بقدر ما تعمر به".

(52) العناية على الهداية، للبابرتي: 61/9، والوسيط، للسنهوري: 1419/6 .

للتكلفة الإجمالية؛ تفادياً لحدوث نزاع بين الطرفين (وكل ذلك يمكن أن يردِ مفصَّلاً وبشكل دقيق في دفتر الشُّروط الخاصَّة بعقد الإيجار وملحقاته).

2– أن تكون بأجر المثل[53]، فإن كانت بغبن يسير[54]، صحَّت الإجارة، جاء في الدر المختار: "ويؤجر –الوقف– بأجر المثل، فلا يجوز بالأقل، ولو هو المستحق، إلا بنقصان يسير، أو إذا لم يرغب فيه إلا بالأقل"[55]، وإذا أجَّر النَّاظر لأحد أصوله أو فروعه، فلا تصحُّ إلَّا بأجر المثل؛ نفياً للتهمة، **وهو رأي الصَّاحبين من الحنفية، وذهب أبو حنيفة** إلى وجوب زيادة الأجرة على أجر المثل[56]، ولا ينطبق ذلك على غير الأصول والفروع من أقارب ناظر الوقف، فتصحّ إجارته لهم بأجر المثل، أو بغبن يسير، وهو ما نصَّت عليه فقرة (2) من المادَّة (597) من القانون المدني السوري.

وعلى ذلك: إذا كانت الإجارة بغبن فاحش[57] فسدت عند الحنفية[58]، ويلزم المستأجر بدفع أجر المثل[59]، والحكم بفسادها مع أن الناظر هو العاقد؛ لأن ولايته مقيدة بالمصلحة، ولا مصلحة في التعاقد بنقص أجر لا يتسامح الناس فيه عادة[60].

---

[53] انظر: رد المحتار: 562/13، وأسنى المطالب: 472/2–473، وكشاف القناع: 269/4، وإدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، وقائع ندوة رقم (16) المعهد الإسلامي للبحوث بجدة (1404هـ) : ص 124–125.

[54] الغبن اليسير: هو ما يدخل تحت تقويم المقوِّمين عادة، ويقدَّر بعشرين بالمئة كحدٍّ أعلى.

[55] الدر المختار (مع حاشية ابن عابدين عليه): 561/13 ومعين الحكام، للطرابلسي: ص142 .

[56] انظر: رد المحتار: 562/13، ودرر الحكام شرح غرر الأحكام: 139/2 .

[57] الغبن الفاحش: هو الذي لا يدخل تحت تقويم المقوِّمين، ويقدَّر بما يزيد على عشرين بالمئة.

[58] انظر: رد المحتار: 562/13، ومجمع الأنهر: 370/2 وغمز عيون البصائر، للحموي: 227/2 ومجمع الضمانات، للبغدادي: ص326 وأحكام الأوقاف، للخصَّاف: ص205 ومباحث الوقف، للإبياني: 89/2 .

[59] انظر: العقود الدرية: 224/1 وغمز عيون البصائر: 227/2–228 ومباحث الوقف، للإبياني: 89/2، وأحكام الأوقاف، للخصَّاف: ص205 وأحكام الوقف، لهلال البصري: ص208 .

[60] انظر: أحكام الوقف، للكبيسي:2/ 74، ومباحث الوقف، للإبياني:89/2، نصَّت المادة (673) من مرشد الحيران 1065/3 على أنه:" إذا آجر المتولي الوقف بغبن فاحش لا يدخل تحت التقويم، نقصاً في أجر المثل، فالإجارة فاسدة، ويلزم المستأجر إتمام أجر المثل ودفع ما نقص منه في المدة الماضية من حين العقد". ونصها في المادة (279) من قانون العدل (ص422):" إذا آجر المتولي الوقف بغبن فاحش يتجاوز الخمس، نقصاً في أجر المثل..".

وذهب المالكية إلى تضمين النَّاظر الفارق إلى أجر المثل إن كان مثليَّاً، وإلا فيضمن المستأجر؛ لأنه مباشر، وكل من رُجِعَ عليه لا يرجع على الآخر، ما لم يعلم المستأجر بأن الأجرة غير أجرة المثل، فإن كلاً منهما ضامن، فيُبدأ به.

وثمّةَ حالاتٌ تجوز فيها الإجارة بأقل من أجرة المثل، وهي تدخل تحت الضرورة، وأهمها: **1–** أن يصيب الوقفَ نائِبَةٌ. **2–** أن يكون الوقفُ غيرَ مرغوبٍ في إجارته إلا بالأقل؛ وفي رد المحتار:" ويؤجِّر– الوقف– بأجر المثل، فلا يجوز بالأقل، ولو هو المستحق إلا بنقصان يسير، أو إذا لم يرغب فيه، إلا بالأقل"[61]. وتعقَّبه الدكتور محمد الكبيسي بأن هذا في حال لم يرغب الناس في الوقف إلا بالأقل، فلا يعدُّ نزولاً عن أجر المثل؛ لأن المثل يعتبر بالرغبات، فإذا كان لا يرغب فيه إلا بالأقل، صار هو أجر المثل[62].

وذهب الشافعية[63] والحنابلة[64] إلى التفريق بين تأجير الناظرِ العينَ الموقوفةَ على غيره، وبين تأجيره العينَ الموقوفةَ عليه؛ **ففي الحالة الأولى:** لا يجوز بأقل من أجر المثل، **وفي الثانية:** له ذلك؛ قياساً أولويَّاً على صحة الإعارة منه. ومع قولهم بصحة العقد في هذه الحالة، فإنهم لم يعفوا النَّاظر من الضَّمان عن نقصان الأجرة عن مثلها؛ إلا إذا كان المستحق الوحيد في الوقف، فالظاهر أنه لا يضمن؛ لأن الإنسان لا يضمن ماله، وضمانه في حال كونه غير المستحق في الوقف؛ لأنه تصرَّف في مال غيره على وجه الحطِّ، فضمن ما نقصه بعقده؛ كالوكيل إذا باع أو أجر بدون ثمن أو أجر المثل[65].

وفي القانون المدني يمكن في حال الإجارة بالغبن الفاحش إكمال الأجرة إلى أجر المثل، وإلَّا فسخ العقد؛ نصت الفقرة (2) من المادة (599) على أنه: "إذا أجَّر المتولِّي

---

[61] رد المحتار: 563/13 .
(62) انظر: أحكام الوقف: 80/2 .
(63) انظر: أسنى المطالب: 473/2 .
(64) انظر: دقائق أولي النهى: 415/2، والإنصاف: 73/2، وكشاف القناع: 269/4 .
(65) انظر: أحكام الوقف، للكبيسي: 78/2 .

بالغبن الفاحش، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل، وإلَّا فُسخ العقد". وقد استثنى القانون من فساد الإجارة بالغبن الفاحش ما إذا كان المؤجِّر هو المستحقُّ الوحيد الذي له ولاية التَّصرُّف في الوقف؛ نصت على هذا الاستثناء المادة (598): "لا تصحُّ إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلَّا إذا كان المؤجِّر هو المستحقُّ الوحيد الذي له ولاية التَّصرُّف في الوقف، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حقِّ نفسه، لا في حقِّ من يليه من المستحقِّين".

والواقع أنَّ هذا الاستثناء غير متَّسق مع الفقه الإسلامي؛ فقد نصت المادة (672) من (مرشد الحيران) على عكس ذلك: "لا تصحُّ إجارة الوقف بأقلَّ من أجر المثل، إلَّا بغبن يسير، ولو كان المؤجّر هو المستحقُّ الَّذي له ولاية التَّصرُّف في الوقف"[66]. وذلك حماية لمصالح الوقف، باعتبار أنَّ للوقف شخصيَّةً مستقلَّةً عن شخصيَّة الواقف والمستحقِّين.

وفي التَّطبيق القانوني الحاليّ: ليس ثمّةَ نصٌّ صريح لاشتراط أجر المثل، أو الإيجار بالغبن اليسير، أو استثناء الحالة الواردة في المادة (598) من القانون المدني، ولكنَّ التَّطبيق الفعليَّ لعدد من مواد القانون (31)، ولا سيَّما المادة (75) منه تتضمَّن اشتراط أجر المثل، كون تأجير العقارات الوقفيَّة لا يكون إلَّا عن طريق المزايدة، وعند طرح عقار ما وفق هذه الطَّريقة يتضمَّن دفتر الشُّروط وضع حدّ أدنى لبدل الإيجار يعادل أجر المثل؛ رعاية لحقوق الوقف، وبالتَّالي من المفترض أن تكون المزايدة فوق هذا المثل.

ولم تميِّز نصوص القانون النَّافذ في مجال الأوقاف بين كون المؤجّر مستحقّاً أو غيرَ مستحق، وبين كونه مؤجراً لأصوله أو فروعه أو غيرهم.

وسكوت القانون الحالي عن الإيجار بالغبن اليسير ينطبق أيضاً على ما يتمُّ تأجيره عن طريق التَّراضي فيما إذا كانت طبيعة العقار لا تسمح بطرحه في المزاد، أو إذا كان

(66) مرشد الحيران: 1064/3.

المستأجر إحدى الجهات العامَّة[67]، ولكن في التطبيق العملي لا تتمُّ العقود وفق هذه الحالات إلا بأجر المثل، رعاية لمصلحة الوقف ما أمكن.

تأثير تغيُّر أجر المثل أثناء مدَّة العقد: إذا أجَّر النَّاظر الوقف بأجر المثل، فلا يخلو الحال أثناء مدَّة العقد من إحدى ثلاث حالات[68]: الأولى: أن يستمرَّ أجر المثل، فلا تحصل فيه زيادة ولا نقص طول مدَّة الإجارة. والثانية: أن ينقص أجر المثل أثناء المدَّة. والثالثة: أن يزيد. **ففي الحالة الأولى:** يستمرُّ العقد كما هو إلى مدَّته بأجرته.

وفي الحالة الثَّانية: لا يرجع المستأجر بشيء، ولا يجاب إلى طلبه بتعديل الأجرة نقصاناً، ويلزم بدفع الأجرة المتَّفق عليها؛ لما يترتَّب على الفسخ من لحوق ضرر بالوقف؛ ولأن النَّاظر لا يملك الإقالة إلَّا إذا كان فيها خير للوقف وللموقوف عليهم، وهو غير موجود هنا، فلا يصحُّ الفسخ (المادة 674 من مرشد الحيران)، وقال الحَصْكَفي: "فلو رَخُصَ أجرهُ بعد العقد لا يُفسخ العقد؛ للزوم الضَّرر"[69].

وفي الحالة الثالثة: –وقد عنون لها ابن عابدين بمطلب: "فيما إذا زاد أجرُ المثل بعد العقد زيادة فاحشة"[70]– إمَّا أن تكون الزِّيادة يسيرة أو فاحشة، فإن كانت يسيرة، فلا يُلتَفَت إليها، فيبقى العقد إلى انتهاء المدَّة، ولا يدفع المستأجر إلَّا القدر المتَّفق عليه في العقد.

وإن كانت الزِّيادة فاحشة؛ فإمَّا أن تكون لتعنُّتٍ على المستأجر لقصد الإضرار به، وإمَّا أن تكون لكثرة الرَّغبات في المستأجَر، فإن كانت للتَّعنُّت، فلا يلتفت إليها، وإن لم تكن كذلك، اعتبرت الزِّيادة في هذه الحالة؛ لأنَّ في اعتبارها مراعاة لمصلحة الوقف، ولا ضرر على المستأجر، **وهو الرأي الأصح عند الحنفية**، وثمَّةَ رأيٌ آخر عندهم يذهب أصحابه فيه إلى أنَّ الزِّيادة في هذه الحالة لا يعتدُّ بها؛ لأن أجر المثل يعتبر وقت العقد.

(67) راجع نصّ المادة (76) من القانون (31).
(68) انظر: رد المحتار: 563/13، والعقود الدرية: 101/2، والتاج والإكليل، لمحمد العبدري: 669/7، ومغني المحتاج: 556/3، وأسنى المطالب: 473/2 والإنصاف: 72/7، ودقائق أولي النهى: 415/2 .
(69) الدر المختار (مع حاشية ابن عابدين): 13/ 563 .
(70) رد المحتار: 563/13 .

وبناء على هذا الرأي[71]: إما أن يقبل المستأجر الزيادة، وإما ألَّا يقبلها:

فإن قبلها، عَقَدَ معه النَّاظرُ عقداً ثانياً بأجرة المثل الجديدة إلى نهاية العقد (المادة 675 من مرشد الحيران). وإن لم يقبل هذه الزِّيادة، ننظر:

1– إن وُجِدَ في المأجور شاغلٌ: فإما أن يكون للشاغل نهاية معلومة، وإما ألا يكون للشاغل نهاية معلومة:

أ – فإن كان للشاغل نهاية معلومة (كزرع)، تركت الأرض في يده إلى أن يستحصد، وتضاف عليها الزِّيادة، وبعدها يُفسخ العقد.

ب– وإن لم يكن للشَّاغل نهاية معلومة (كبناء أو غرس)، فلا يُفسخ العقد، بل يترك المستأجَرُ في يده إلى انتهاء مدَّة الإجارة، وتضاف إليه الزِّيادة من وقتها إلى انتهاء المدَّة.

2– إن لم يوجد في المأجور شاغلٌ: فسخ العقد، ويؤجَّر لغيره بأجر المثل الجديد (المادة 676 من مرشد الحيران) [72].

وذهب المالكية[73]، والشافعية في القول الأصح عندهم[74]، والحنابلة[75] إلى صحة العقد في هذه الحالة، فلا يجوز فسخه مطلقاً، وعلُّوا رأيهم بأن عقد الإجارة لازمٌ في المدَّة المعينة فيه، والمستحِق هو الأجر المسمى في العقد، والمسمى كان وقت العقد هو أجر المثل، فهو الذي يلزمه.

تعقيب: أميل إلى التَّسوية في حالتي الزيادة والنقصان، فلا يرجع أحد الطَّرفين على الآخر؛ لما يأتي:

(71) انظر: شرح قانون العدل والإنصاف، لمحمد قدري باشا: ص425، ورد المحتار: 565/13–566، ومعين الحكام: ص142، والعقود الدرية: 101/1، ودرر الحكام شرح غرر الأحكام: 139/2 .

(72) المواد (674) و (675) و (676) من (مرشد الحيران): 1066/3– 168 هي ذاتها المواد (280) و (281) و(282) من قانون العدل والإنصاف: ص423 – 425 .

(73) انظر: التاج والإكليل لمختصر خليل: 669/7، وشرح مختصر خليل للخرشي: 98/7 .

(74) انظر: تحفة المحتاج: 295/6، ومغني المحتاج: 556/3، ونهاية المطلب، للجويني: 404/8 .

(75) انظر: كشاف القناع: 269/4، والإنصاف: 72/7، ومطالب أولي النهى:340/4 .

أ- أجرُ المثل إنَّما يعتبر وقت العقد، وتحققت فيه الغِبْطَة للوقف والمصلحة له، وليس فيه مطعن لطاعن بنقصانه عن أجر المثل أو المحاباة في عقده من قبل المتولِّي لمن هو أقل سعراً مع طلبه ممن يدفع أكثر، وبالتالي: لا يُلتفت إلى تغيير بعد ذلك، فالمستأجر مَلَكَ المنفعة بأجر مخصوص، فلا مبرِّر لإبطال حقِّه.

ب- القول بأنَّه يفتى بما هو أنفع للوقف ليس محلّه هنا، إنَّما محلّه إذا وُجد رأيان اجتهاديَّان أحدهما أنفع للوقف، فيجب الأخذ به، كما في منافع المغصوب.

ج- شعور الناس بإمكان الفسخ بطروء زيادة في الأجر يدفعهم إلى الزُّهد في الاستئجار، وفي هذا إضرار بمصالح الوقف، والضرر ممنوع.

د- لا مسوِّغ معتبراً في الشَّرع للتَّفريق في هذه المسألة بين المستأجر والمستحقِّين، والتَّفريق بلا مسوِّغ فيه مساس بالحقوق المكتسبة، فضلاً عن عدم اتِّساقه مع القواعد العامَّة الَّتي تقضي باحترام العقود الصَّحيحة؛ قال محمد قدري باشا: "ويجب إعمال أصل واحد في الحالين جميعاً، هو لزوم العقد الذي انعقد صحيحاً مستوفياً شروط اللُّزوم"[(76)].

موقف القانون السوري: نصَّت الفقرة (1) من المادة (599) من القانون المدني على أنَّه: "في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقت الذي أُبرم فيه عقد الإيجار، ولا يُعتدُّ بالتَّغيير الحاصل بعد ذلك"، وبهذا يكون القانون قد حسم المسألة أخذاً بالرَّأي القائل بضرورة احترام العلاقة التَّعاقديَّة الإيجاريَّة بدون تعديل إلى نهاية المدَّة.

ولم يتعرَّض القانون (31) لهذه المسألة، إلَّا أنه صرَّح بالزِّيادة الدوريَّة لبدلات الإيجار المبرمة قبل نفاذه، فتسري عليها أحكام الفقرة (ب) من المادة (77) [(77)].

(76) مرشد الحيران: 1067/3 .

(77) ونصها: "تُزاد بدلات إيجار العقارات الوقفيَّة المؤجرة المُبرمة قبل نفاذ هذا القانون، والتي لم تتم زيادة بدلات إشغالها لثلاث سنوات سابقة بتاريخ نفاذه، بنسبة (30٪) ثلاثين بالمئة عن كل ثلاث سنوات تزيد على ذلك، وعلى أساس الأجر الأخير، وذلك دون المساس بحق الطرفين في رفع دعوى التَّخمين وفق الأحكام النافذة بهذا الصَّدد، ويعتمد الأجر المعدل بموجب أحكام هذه المادة أساساً لدعوى التَّخمين". القانون (31) الناظم لعمل وزارة الأوقاف.

أمَّا ما تمَّ التَّعاقد عليه بعد نفاذ هذا القانون فتسري عليه أحكام المادة (78) منه، وفيها: "ويلتزم المستأجر بزيادة بدل الإيجار وفق النِّسب المحدَّدة في دفاتر الشروط الخاصة والعقد المبرم معه، ويتحتَّم طرحها بالمزاد بعد مضي هذه المدَّة".

إذن: القانون المدني، والقانون (31)، لم يعتدَّا بالتَّغيُّر الطَّارئ على أجر المثل أثناء مدَّة العقد (زيادة أو نقصاناً)، فيبقى العقد إلى مدَّته وبأجرته، لكن القانون (31) ألزم المستأجر بزيادة دوريَّة وفق نسب محدَّدة تمَّ اشتراطها في دفاتر الشروط والعقد المُبرم، وهذا فيه مصلحة للوقف، وينسجم تماماً مع أحكام الفقه الإسلامي وقواعده العامة.

المطلب السادس: انتهاء عقد إجارة الوقف.

ينتهي عقد إجارة الوقف محدود المدَّة في حالات: 1– انتهاء مدَّته، وعندها يجب على المستأجر تسليم المأجور إلى ناظر الوقف؛ لأنَّ ملك المنفعة قد انقضى بانتهاء المدة[78]، وإذا زاد المستأجر في المدَّة التي شغل الموقوف فيها عن مدَّة العقد؛ لزمه دفع أجرة المثل عن المدَّة الزَّائدة.

2– وفاة المستأجر[79]؛ لأن العقد وقع له، والأجر لازم من ماله، فبقاء العقد بعد موته يوجب استحقاق الأجرة من مال غيره، وهذا يخالف موجَب العقد إلا إذا كان المستأجرون جماعة، فلا تبطل بوفاة بعضهم قبل تمام المدة، وتُصْرَف حصة الميت إلى ورثته.

ولا تنتهي إجارة الوقف بوفاة النَّاظر؛ لأنَّه وكيل عن غيره، فلا ترجع أحكام العقد إليه، وكذا لو كان القاضي هو الذي أجَّر الموقوف وتوفِّي قبل انتهاء المدَّة[80].

(78) نصت على ذلك المادة (283) من قانون العدل والإنصاف. وانظر: درر الحكام شرح غرر الأحكام: 139/2، وبلغة السالك: 134/4، والبيان، للعمراني: 357/7، وكشاف القناع: 566/3، ومباحث الوقف، للإبياني: 92/2 .

(79) انظر: شرح غرر الأحكام: 139/2، وكشاف القناع: 567/3، وأحكام الوقف، لهلال البصري: ص210 .

(80) انظر: شرح قانون العدل والإنصاف: ص426، ودرر الحكام: 139/2، وأحكام الأوقاف، للخصَّاف: ص205، ومواهب الجليل: 46/7، وتحفة المحتاج: 188/6، والإنصاف: 36/6، ومباحث الوقف، للإبياني: 94/2 .

واستثنى ابن نجيم من عدم الفسخ بموت المؤجِّر مسألتين:

الأولى: إذا أجَّر الواقف العين الموقوفة، ثم ارتدَّ، ثم مات؛ وذلك لبطلان الوقف بردَّته، فانتقلت إلى ورثته. **والثانية:** إذا أجَّر أرضه، ثم وقفها على معيَّن، ثم مات، انفسخت الإجارة[81]. **وفي القانون (31)** صرَّحت المادة (84) منه بانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته، ويستردَّ العقار، وممَّا نصَّت عليه: "... ويحقُّ لإدارة الأوقاف المعنيَّة استرداد العقار عند انتهاء المدَّة المحدَّدة في عقد الإيجار أو الاستثمار عن طريق دائرة التَّنفيذ المختصَّة".

المطلب السابع: التَّنازل عن حقِّ الإيجار للغير.

في عقود الإجارة عموماً لم يمنع الفقهاء التَّنازل عن حقِّ الإيجار للغير عن المدَّة المتبقيَّة من العقد، وينطبق هذا الحكم على عقود إيجار الوقف محدَّدة المدَّة، وهو ما أوضحه الفقهاء في مسألة كيفية الانتفاع بالعين المؤجرة (الجماهير[82]، والأصحُّ عند الحنابلة[83]) فقالوا بجواز تأجير المستأجر لغيره، بشرط عدم تأثُّر العين المستأجرة باختلاف المُسْتَعْمل؛ وإن شرط استيفاء المنفعة بنفسه، صحَّ العقد والشرط؛ لأن المنافع المملوكة للمستأجر ليست وقفاً؛ وإنما هي كالمِلك[84].

وهذا الانتفاع من قبل غير المستأجِر أجازه القانون، ولكن بشرطين متلازمين، هما[85]:

1- أن يسدِّد المتنازل له بدل التَّنازل النَّقدي الذي يحدَّد بقرار من مجلس الأوقاف المركزي، بناءً على اقتراح إدارة الأوقاف المعنيَّة.

(81) انظر: الأشباه والنظائر (مع شرحها غمز عيون البصائر)، لابن نجيم: 2/249-250 .
(82) انظر: المبسوط: 6/25، والعقود الدرية: 2/130-131، والفتاوى الهندية: 4/ 425 المدونة، للإمام مالك: 3/428، ومنح الجليل، لمحمد عليش: 8/30، ومواهب الجليل: 5/416 وتحفة المحتاج: 6/131 .
(83) انظر: المغني: 5/354، والإنصاف: 6/42، والفروع: 4/445 .
(84) انظر: البحر الرائق: 5/255 .
(85) حسب ما ورد في الفقرة (ب) من المادة (79) من القانون (31).

2– زيادة بدل الإيجار السنوي وفق النِّسب التي تحدد بقرار من مجلس الأوقاف المركزي، بناءً على اقتراح إدارة الأوقاف المعنيَّة[86]، مع التزامه بباقي الأحكام المحدَّدة في العقد ودفاتر الشروط الخاصة. وفي هذه الحالة يلتزم المتنازَل له بصفة الانتفاع من المأجور وفق ما هو وارد في عقد المستأجر الأصليّ (المُتنازِل)، كما يلتزم ببنود العقد الأساسي، تحت طائلة اتخاذ الإجراءات القانونية، ويمكن أن يصل الأمر إلى حدِّ الإخلاء.

المطلب الثامن: التطور التشريعي القانوني لهذا النوع من عقود استثمار الوقف.

تقسم عقارات الوقف إلى نوعين؛ **الأول:** عقارات ليس عليها حقوق تَصَرُّفية للغير، وهي المؤجرة بعقود محدودة المدة أو غير مؤجرة. **والثاني:** عقارات عليها حقوق تَصَرُّفية للغير، وهي ما تمَّ تأجيره بعقود إجارة خاصة؛ كعقود الحِكْرِ وما يتفرع عنها، كالإجارتين والكَدِك[87]، وغير ذلك. وفي هذا المطلب سأبيّن التَّطور التشريعي القانوني للنوع الأول من هذين النوعين، وهو محل البحث.

أولاً– قبل صدور القانون (31) لعام (2018م) الناظم لعمل وزارة الأوقاف:

1– كان هذا النوع من العقارات يؤجَّر وفق مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين"، استناداً على أحكام القانون (111) لعام (1952م)، والعقود خاضعة للتمديد الحُكْمِي ما دام المستأجر يدفع الأجرة.

(86) إدارة الأوقاف، المراد هنا: مديريَّة الأوقاف في المحافظة.

(87) **الحِكْر:** هو عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض الموقوفة مقررة للبناء أو التَّعلِّي أو للغراس أو لأحدهما. **وعقد الإجارتين هو:** عقد يكتسب بموجبه شخص ما بصورة دائمة حقّ استعمال عقار موقوف واستغلاله مقابل تأدية ثمنه. **والكَدِك:** هو ما للمستأجر في المأجور من منقول وغيره يتعلَّق بصورة الانتفاع من عقار الوقف بحسب الحرفة والصّنعة التي يزاولها. انظر: النصوص العقارية، للتكريتي: 12/3–13 والوقف الإسلامي، د. منذر قحف: ص250–251

2- في عام (2015م) صدر القانون رقم (20) المتضمِّن النصَّ على زيادة بدلات الإيجار للعقود المبرمة وفق القانون (111)، وذلك رضائياً، وفي حال عدم الاتفاق على الزيادة بين طرفي العقد تتم الزيادة قضائياً، بما يحقِّق العدالة في هذه العلاقة التعاقدية.

ثانياً- بعد صدور القانون (31) لعام (2018م): إما أن يكون العقارُ غيرَ مؤجَّر، وإما أن يكون مؤجَّراً وفق قوانين سابقة، وفي كلتا الحالتين يتمُّ التعامل وفق أحكام هذا القانون؛ حيث إنه ألغى القوانين السابقة، ولكنه نصَّ على آلية التعامل مع العقود المُبرَمة قبل صدوره -وهو ما يهمنا في هذه الفقرة- حيث يتم التعامل مع هذه العقود وفق إحدى الحالتين الآتيتين:

<u>الحالة الأولى:</u> أنْ يرغبَ المستأجرُ وفق عقد يمدَّد حكماً في ظل قانون سابق في التنازل عن حقه للغير: أجاز القانون للمستأجر أن يتنازل عن حقه للغير شريطة تنظيم عقد إيجار جديد، محدَّد المدة مع المتنازَلِ له، وببدل جديد مناسب، على أن يتم تحديد مدة العقد مع المستأجر الجديد من قبل مجلس الأوقاف المركزي مع مراعاة قيمة العقار، والأجرة السنوية، والمنفعة المتحصلة للوقف من تحويل عقد الإيجار من عقد خاضع للتمديد الحُكْمِي إلى عقد محدَّد المدة، وبما لا يتجاوز خمس عشرة سنة ميلادية، وللمجلس أن يوافق على زيادة مدة العقد إلى أربعين سنة ميلادية كحد أقصى في حال تمَّ تسديد هبة مناسبة يتفق عليها الطرفان لصالح موازنة مجلس الأوقاف المركزي (وهذا وفق ما جاء في المادة (80) من القانون (31) النافذ حالياً). ولكن هذه المادة قيَّدت جواز التنازل بالعقارات الوقفية لأغراض سكنيَّة، ولم تبيِّن حكم التنازل عن الأراضي الوقفية المستأجرة وفق قوانين سابقة وخاضعة للتمديد الحُكْمِي.

والنتيجة النهائية وفق هذه المادة هي أن مآل العقود التي أبرِمَت وفق قوانين سابقة فيها تمديد حكمي للعقد إلى الانتهاء، وبالتالي عودة أملاك الوقف المستأجرة سابقاً ليتم تأجيرها بعقود محدَّدة المدة بناء على مزاد علنيٍّ، وتُطرَح من جديد للتأجير

بانتهاء مدة العقد، وكذا في حال فسخ أو انفساخ العقد بأي سبب موجب لذلك وفق نصوص القانون.

تنازُلُ المستأجر لأغراض السكن عن حق الإيجار خلافاً لأحكام القانون:

في هذه الحالة يُعدُّ العقد المبرم معه مفسوخاً حُكماً، ويُعدُّ المتنازَل له غاصباً للعقار، وتطبق بحقِّه العقوبة المنصوص عليها في القانون، وذلك من دون الإخلال بحق الوزارة (ناظر الوقف) في المطالبة بالتعويض عن العطل والضرر عند الاقتضاء. ويجوز تثبيت التنازل في هذه الحالة بقرار من مجلس الأوقاف المركزي، بناءً على اقتراح إدارة الأوقاف المعنيَّة، وعندها توقَفُ الملاحقة القضائية بحقِّ المستأجر[88].

الحالة الثانية: إذا لم يرغب المستأجر في التنازل عن حقه للغير:

في هذه الحالة؛ إما أن يكون العقار المستأجَرُ وفق هذه الطريقة صالحاً للاستمرار في استغلاله والإفادة منه، وإما أن يكون قد تخرَّبَ (كلياً أو جزئياً)، ففي هذه الحالة ننظر:

إن كان في إعادة البناء أو الترميم وفق ما كان العقار عليه مصلحة للوقف، أو ليس فيه مصلحة، وبذلك يتحصَّل حالات جزئية، حُكْمُ كلٍّ منها يُغايِرُ الأخرى، وبيانها في الآتي:

1– العقار ما زال صالحاً للاستغلال: تستمر العلاقة العقدية، وتطبَّق في حق المستأجر الفقرة (ب) من المادة (77) من القانون (31) لجهة زيادة بدلات الإيجار.

2– العقار خَرِبٌ (كلياً أو جزئياً): وفي هذه الحالة نميز بين أمرين:

الأمر الأول– إعادة بناء العقار أو ترميمه وفق ما كان عليه، وفيه مصلحة للوقف: فعند ذلك يكون المستأجِر بالخيار؛ فإما أن يقوم بإعادة إعمار ما تهدَّم وترميم ما تضرَّر، وإما أن ينهيَ العقد، مع الالتزام بدفع بدلات الإيجار عن المدة التي سبقت إنهاءَ العقد،

[88] وذلك وفقاً لأحكام المواد (61 و62 و63 من القانون31).

وبذلك يعود العقار إلى الوقف، ويستثمر من جديد وفق القوانين والأنظمة. وأحكام هذا التخيير للمستأجر بيَّنتها المادة (82) من القانون (31) بفقرتيها (أ) و (ب)[89].

الأمر الثاني– إعادة بناء العقار أو ترميمه وفق ما كان عليه بما ليس فيه مصلحة للوقف: كما لو كانت العين المؤجرة في منطقة تسمح الأنظمة بإشادة عقار أكثر فائدة للأوقاف، فهنا: لمجلس الأوقاف المركزي أن يقرِّر عدم الترخيص للمستأجر بإعادة إعمار المأجور المتهدم جزئياً، وتقوم إدارة الأوقاف بطرح العقار للاستثمار وفق أحكام القانون، ويبقى للمستأجر حق الأفضلية في استئجار عقار مكافئ من حيث الموقع والمساحة بعقد جدي (فقرة (ج) من المادة (82) من القانون 31). وفي هذه الحالة يبقى للمستأجر حق الأفضلية في استئجار عقار مكافئ من حيث الموقع والمساحة بعقد جديد وفق القوانين النافذة.

الخاتمة: وتتضمن أهم النتائج:

لمَّا كانت ممتلكات الوقف مصدراً دائماً للإنفاق على مستحقِّيها، وبعد دراسة فقهية قانونية لعقد إيجار هذه الممتلكات، فقد خلص البحث إلى الآتي:

– مهامُّ ناظر الوقف اتِّخاذ السُّبل اللَّازمة للإفادة من ممتلكات الوقف واستثمارها على النحو الأمثل، وثبتَ أن عقود الإيجار هي النمط الأكثر انتشاراً لهذا الاستثمار، ومع مرور الزمن اتَّخذ هذا النمط أشكالاً مختلفة؛ فالأصل في عقود الإيجار أن تَكون محدَّدة المدة؛ ولخصوصية ممتلكات الوقف وضع العلماء أحكاماً خاصة لعقود إيجارها.

[89] نص هاتين الفقرتين من المادة المُشار إليها:" أ– يلتزم مستأجرو العقارات الوقفيَّة الخاضعة للتمديد الحكمي بموجب قوانين سابقة بإعادة إعمار ما تهدَّم منها جزئياً وترميم ما تضرَّر بسبب الكوارث والأعمال الحربيَّة، وذلك خلال مدَّة سنتين من تاريخ منحه إذن المباشرة من إدارة الأوقاف المعنيَّة بعد حصوله على رخصة البناء أو الترميم من الوحدة الإدارية، مقابل أحقيتهم في تقاضي تعويضات إعادة الإعمار المخصصة للمالك، وفق أحكام القوانين والأنظمة النافذة، دون الإخلال بالتزامهم في أداء بدلات الإيجار، تحت طائلة اعتبار العلاقة الإيجاريَّة مفسوخة حُكماً، مع إلزامهم بأداء بدلات الإيجار عن المدَّة السابقة، وأي تعويضات ممنوحة لهم من قبل الدولة لقاء الأضرار التي لحقت بالعقارات التي يشغلونها. ب– لمجلس الأوقاف المركزي بناءً على اقتراح إدارة الأوقاف المعنية منح المستأجر مدَّة إضافيَّة لا تتجاوز السنة لإعادة إعمار أو ترميم المأجور".

- أياً كانت صيغ استثمار ممتلكات الوقف، يجب أن تكون منسجمة مع المحافظة على أصولها، وتنميتها، وتحقيق أفضل عائد للمستحقِّين.
- خصوصيَّة التعامل مع ممتلكات الوقف اقتضت حصر عقود الإيجار عن طريق المزايدة وفق إجراءات قانونيَّة دقيقة؛ إغلاقاً لتهمة المحاباة أو التَّلاعب في هذا المجال.
- يُرَاعى شرط الواقف في تحديد مدة إجارة وقفه ما أمكن؛ إلا إذا كان في الشرط ما يُعَرِّض الوقف للخراب، أو يفوِّت مصلحة له أو للمستحقين، فللناظر أن يتصرَّف وفق المصلحة، خصوصاً إذا كان لا يُرغَب في استئجار الوقف المدة التي عيَّنها الواقف، وكانت إجارتها أكثر من تلك المدة أنفع للوقف وأهله.
- الأصل في الأجرة أن تكون بأجر المثل، فإذا كانت بغبن يسير نفذت، وإلَّا فُسخ العقد، وأجرُ المثل إنَّما يعتبر وقت العقد، ولا أثر لزيادته أو نقصانه أثناء المدة، فالمستأجر مَلَكَ المنفعة بأجر مخصوص، فلا مبرِّر لإبطال حقِّه.
- مآل عقود الإيجار التي أبرِمَت وفق قوانين سابقة على القانون (31) وفيها تمديد حكمي للعقد إلى الانتهاء وفق أحكام هذا القانون، وبالتالي عودة الأملاك المستأجرة سابقاً ليتم تأجيرها بعقود محدَّدة المدة، بناء على مزاد علنيٍّ، وتُطرَح من جديد للتأجير بانتهاء مدة العقد، وكذا في حال فسخ أو انفساخ العقد بأي سبب موجب لذلك.

وأمَّا التوصيات فتتمثل في دراسة إمكانية إنتاج وحدات وقفية سكنية تؤمِّن السكن على وجه الأجرة لعدد من الأسر، خصوصاً ممَّن تضرَّرت مساكنهم أو تهدَّمت أثناء الحرب في هذه البلاد.

أهمُّ مصادر البحث ومراجعه:

. أحكام الأوقاف، أحمد الشيباني (الخصَّاف)، (261هـ)، مكتبة الثقافة، القاهرة.
. أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، د. محمد الكبيسي، مطبعة الإرشاد، بغداد.
. إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بجدة (1404هـ).
. استثمار الأموال الموقوفة د. فؤاد العمر، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت.
. أسنى المطالب، زكريا الأنصاري، ط1، (1422هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت.
. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علي المرداوي (885هـ)، دار الفكر.
. بدائع الصنائع، علاء الدين الكاساني (587 هـ)، دار الكتاب العربي، بيروت.
. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ابن نجيم الحنفي (970هـ)، دار المعرفة، بيروت.
. بلغة السالك لأقرب المسالك، أحمد الصاوي (1241هـ)، دار المعارف، القاهرة.
. التاج والإكليل لمختصر خليل، محمد العبدري (897 هـ)، دار الفكر، بيروت.
. تبيين الحقائق، عثمان بن علي الزيلعي (743هـ)، دار الكتاب الإسلامي.
. تحفة المحتاج بشرح المنهاج، ابن حجر الهيتمي (974هـ)، دار إحياء التراث العربي.
. حاشية الدسوقي، محمد بن عرفة الدسوقي (1230هـ)، دار الفكر، بيروت.
. درر الحكام شرح مجلة الأحكام، علي حيدر، ط1، (1991م)، دار الجيل، بيروت.
. درر الحكام شرح غرر الأحكام، محمد بن فرموزا، دار إحياء الكتاب العربي.
. دقائق أولي النهى، منصور بن يونس البهوتي (1051هـ)، ط1، عالم الكتب، بيروت.
. رد المحتار، محمد أمين الشَّهير بابن عابدين (1252هـ)، دار الثقافة، دمشق.
. شرح مختصر خليل، محمد بن عبد الله الخرشي، دار الفكر، بيروت.
. العقود الدُّرِّيَّة في تنقيح الفتاوى الحامدية، محمد أمين (ابن عابدين)، دار المعرفة.
. الغرر البهية شرح البهجة الوردية، زكريا بن محمد الأنصاري، المطبعة المَيمنيَّة.
. الفتاوى الهندية، لجنة من العلماء برئاسة نظام الدين البلخي، ط2، دار الفكر.
. الفروع، محمد بن مفلح بن محمد المقدسي (763هـ)، ط4، (1985م)، عالم الكتب.

. الفواكه الدَّواني، أحمد النَّفراوي (1126هـ)، مكتبة الثقافة الدينية.
. قانون العدل والإنصاف، محمد قدري باشا (1306هـ)، دار السلام، القاهرة.
. كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور البهوتي (1051هـ)، دار الفكر، بيروت.
. مباحث الوقف، محمد الإبياني بك، ط2، (1912م)، مطبعة علي سكر أحمد، مصر.
. المبسوط، محمد السرخسي (483هـ)، ط1(1421هـ)، دار الفكر، بيروت.
. المدونة الكبرى، مالك بن أنس الأصبحي (179هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت.
. مرشد الحيران، محمد قدري باشا (1306هـ)، دار السلام، القاهرة.
. مطالب أولي النهى، مصطفى الرحيباني (1243هـ)، المكتب الإسلامي، دمشق.
. مغني المحتاج، محمد الخطيب الشربيني (977 هـ)، دار الفكر، بيروت.
. المغني، عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي (620هـ)، دار الفكر، بيروت.
. منح الجليل شرح مختصر خليل، محمد عليش (1299هـ)، دار الفكر، بيروت.
. النُّصوصُ العقاريَّة، داود التَّكرِيتي، ط5، (1978م)، مكتب النشر العربي بدمشق.
. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، محمد الرملي (1004هـ)، دار الفكر، بيروت.
. الوقف الإسلامي (تطوره، إدارته، تنميته)، د. منذر قحف، دار الفكر، دمشق.