

استثمار الأعيان الوقفية عن طريق الإجارة التشغيلية

الأحكام والضوابط الشرعية مع دراسة تطبيقية
لعمل الأمانة العامة للأوقاف بالكويت

د. علي إبراهيم الراشد (*)

(*) أستاذ مساعد، قسم الفقه المقارن والسياسة الشرعية، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة الكويت، دولة الكويت.

ملخص البحث:

يعد الوقف عقداً من عقود التبرعات التي حثت عليها الشريعة الإسلامية، وذلك لما له من دور عظيم في معالجة كثير من القضايا الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، وقد أمرنا الشارع الحكيم بالاهتمام بالوقف اهتماماً عظيماً، فحث على استثماره وتطويره وتعميره بما يعود نفعه على المجتمع. ومن أهم مجالات الاستثمار: تأجير الأعيان الوقفية تأجيراً تشغيلياً؛ لما فيه من تحقيق عائد أفضل للموقوف عليهم.

وقد تناول البحث تعريف الاستثمار والوقف والتأجير التشغيلي، ثم بين أهمية استثمار الأعيان الموقوفة عن طريق عقد التأجير.

ومن أجل الوصول إلى بيان أهمية التأجير قمت بدراسة الميزانيات الصادرة من الأمانة العامة للأوقاف الكويتية، والمقارنة بينها.

كما تناول البحث أهم المسائل الفقهية المتعلقة بالإجارة، مثل: اشتراط الواقف التأجير وعدمه، ولاية التأجير، مستأجرو الوقف، مقدار الأجرة، مدة العقد. وعليه، تناولت تلك المسائل بالبحث والدراسة، فجاء البحث مشتملاً على تمهيد وموضوع وخاتمة.

فالتمهيد: جاء لتعريف مفردات عنوان البحث.

وأما الموضوع: ففيه مبحثان:

المبحث الأول: استثمار الأعيان الوقفية.

المبحث الثاني: المسائل الفقهية المتعلقة بالوقف.

الخاتمة: وفيها عرض لأهم النتائج التي توصلت إليها من خلال هذا البحث.

وأخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، وصلى الله وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، وأفضل الصلاة وأتم التسليم على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين،

أما بعد،،،

فيعد الوقف من أهم عقود التبرعات؛ لما له من دور عظيم في معالجة القضايا الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، ولهذا اهتم الفقهاء بقضايا الوقف العامة منها والخاصة. وفي هذا البحث أحببت أن أتطرق لأهم الأحكام المتعلقة بتأجير الأعيان الوقفية إجارةً تشغيلية، إذ عقد الإجارة أسلوب من الأساليب المستخدمة للمحافظة على الوقف، مع تحقيق عائد أكثر أماناً واستقراراً، للموقوف عليهم.

ومن أهم قضايا الوقف المقاصدية: ديمومة العين الموقوفة؛ وذلك من أجل استمرار ما تعطيه لنا الأعيان من ريع يصرف على الموقوف عليهم حسب شرط الواقف، وعليه يقول ولي الله شاه الدهلوي: إن النبي صلى الله عليه وسلم استنبط الوقف لمصالح لا توجد في سائر الصدقات، فإن الإنسان ربما يصرف في سبيل الله مالاً كثيراً، ثم يفنى، فيحتاج أولئك الفقراء تارة أخرى، ويجيء أقوام آخرون من الفقراء فييقون محرومين، فلا أحسن ولا أنفع للعامة من أن يكون شيء حبساً للفقراء وابن السبيل تصرف عليهم منافعه، ويبقى أصله...^(١).

فأحببت أن أضع ضوابط للتأجير يعود نفعها على الأعيان الوقفية، وعلى الموقوف عليهم. ولكي تكون الضوابط أكثر دقة، قمت بدراسة عملية لما تقوم به الأمانة العامة للأوقاف بالكويت من استثمار للعقارات الوقفية عن طريق الإجارة التشغيلية.

كما تطرقت لبعض المسائل الفقهية المتعلقة بتأجير الوقف، وذكرت أقوال الفقهاء مقارناً بما تقوم به الأمانة العامة للأوقاف، مُقدماً الحلول الشرعية لهم.

(١) بتصرف: حجة الله البالغة: (٢/٢١١)، ط: دار الكتب العلمية.

منهجي في البحث:

كان منهجي في البحث على النحو التالي:

- ١ - جمع المادة العلمية من المصادر الأصلية، ومحاولة التتبع والاستقصاء لكل ما كتب حول الموضوع.
- ٢ - اقتصر على المذاهب الفقهية الأربعة، مع بيان المعتمد منها.
- ٣ - توثيق أقوال الفقهاء وأدلتهم من مراجعها الأصلية.
- ٤ - ذكر الأقوال في محل النزاع - في الغالب - إن كان من المناسب ذكر النزاع، وكان له تعلق ببيع الوقف، مع نسبة كل قول إلى قائله موثقاً من المصادر الأصلية، كل بحسب مذهبه، مرتبة على الترتيب الزمني لنشأة المذاهب.

خطة البحث:

قسمت البحث على النحو التالي:

التمهيد: في تعريف الاستثمار والتأجير والوقف لغةً وشرعاً.

الموضوع: وفيه مبحثان:

المبحث الأول: استثمار الأعيان الوقفية.

المبحث الثاني: المسائل الفقهية المتعلقة بالوقف.

الخاتمة: وفيها عرضت لأهم النتائج التي توصلت إليها من خلال هذا البحث.

وأخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، وصلى الله وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

التمهيد:

الفرع الأول تعريف الاستثمار لغة وشرعاً

الاستثمار لغة: مصدر استثمر، وهو طلب الحصول على الثمرة، فـ " الثاء والميم والراء أصل واحد، وهو شيء يتولد عن شيء" ^(٢)، والثمرة تطلق على عدة معان، ومن ذلك:

١ - الحمل الذي تخرجه الشجرة، سواء أكل أو لا، فيقال: ثمر الأراك، كما يقال: ثمر النخل، وثمر العنب ^(٣).

٢ - زيادة المال، يقال: ثَمَرَ الله مالك، أي كَثَّرَه، وأثمر الرجل: كَثُرَ ماله ^(٤).

وهذا المعنى هو الشائع عند استخدام لفظ "الاستثمار"، وهو المراد عند الإطلاق في الصناعة المالية.

وعرف مجمع اللغة العربية لفظ "الاستثمار" بأنه: "استخدام الأموال في الإنتاج، إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، وإما بطريقة غير مباشرة كسواء الأسهم والسندات" ^(٥).

وشرعاً هو: "تنمية المال من طريقه المباحة شرعاً" ^(٦) وهذا المعنى لا يخرج عن المعنى اللغوي إلا في تقييده بكونه لا يخالف الأحكام الشرعية.

وقد جاء تعريف استثمار أموال الوقف من قبل القرار الصادر من مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، المنعقد في دورته الخامسة عشرة بمسقط (سلطنة عُمان) ٢٠٠٤م، والمتعلق بشأن

(٢) معجم مقاييس اللغة، مادة: ثمر.

(٣) انظر: لسان العرب والمصباح المنير، مادة: ثمر.

(٤) انظر: لسان العرب، مادة: ثمر.

(٥) انظر: المعجم الوسيط، مادة: ثمر.

(٦) معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، د. نزيه حماد، (٥٥)، ط. المعهد

العالمي للفكر الإسلامي، الطبعة الثالثة، ١٩٩٥م.

الاستثمار في الوقف، وفي غلاته وربيعة، حيث تم تعريف استثمار الأموال بأنه: "تنمية الأموال الوقفية سواء أكانت أصولاً أم ريعاً بوسائل استثمارية مباحة شرعاً".

الفرع الثاني تعريف الإجارة التشغيلية ومشروعيتها

- الإجارة لغةً: من أَجَرَ يُأْجِر، وهي: ما أعطيت من أجرٍ في عَمَلٍ^(٧).
- الإجارة شرعاً: "بيع منافع معلومة بأجرة معلومة إلى أجل معلوم"^(٨).
- الإجارة التشغيلية: هي مصطلح أطلقه الفقهاء المعاصرون من أجل التمييز بينه وبين الإجارة المنتهية بالتملك؛ إذ الإجارة التشغيلية هي الإجارة التي ينتفع بالعين من خلال تأجيرها، لا بقصد البيع.
- مشروعية عقد الإجارة:

اتفق الفقهاء على أن عقد الإجارة جائز في أصله، واستدلوا على مشروعيته بالكتاب والسنة والإجماع:

أما الكتاب: فقوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوُهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾ سورة الطلاق، من الآية: (٦)، وقوله تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَتِ اسْتَعْجِرُهُ إِبْنُ خَيْرٍ مِّنْ أَسْتَعْجَرَ الْفَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ سورة القصص، من الآية: (٢٦).

وأما السنة: فعن أبي هريرة رضي الله عنه، عن النبي ﷺ قال: "قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ"^(٩).

(٧) انظر: لسان العرب: ١٠/٤.

(٨) انظر: تبين الحقائق: ١٠٥/٥، وحاشية الدسوقي: ٦٨/٤، وأسنى المطالب: ٤٠٣/٢، والمغني: ٢٥٠/٥.

(٩) رواه البخاري في كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، حديث رقم: (٢٢٧٠).

وأما الإجماع: فقد أجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة^(١٠).

الفرع الثالث تعريف الوقف

– الوقف لغة^(١١):

الوقف مصدر وَقَفَ وَقَفٌ، ويطلق الوقف في اللغة ويراد به الحبس والمنع، يقال: وقفتُ الدارَ وَقْفًا، أي حبستها عن التصرف، وقولنا: أوقف الدار، بالهمزة، لغة رديئة استعملتها تميم. وقد يطلق الوقف ويراد به اسم المفعول، فتقول: هذه الدابة وَقَفٌ، أي موقوفة، ومن هنا جُمع على أوقاف ووقوف.

– الوقف شرعاً:

من خلال تتبع أقوال الفقهاء في تعريفهم الوقف نجدهم يتفقون على مفهوم يحدد ماهيته، فقالوا بأنه: حبس الأعيان الموقوفة عن التصرفات المخرجة لها عن كونها وقفًا، مع تسبيل منفعتها، وصرف ريعها على الموقوف عليهم، إلا أن عباراتهم اختلفت فيما بينهم، فمنهم من عرف الوقف – كالحنفية – بأنه: «حبس العين على ملك الواقف، والتصدق بالمنفعة»^(١٢).

ويرى المالكية أن الوقف هو: «إعطاء منفعة الشيء مدة بقاءه»^(١٣).

(١٠) انظر: بدائع الصنائع: ٢٠١/٤، والمنتقى: ١١٤/٥، والإشراف ٦٥٢/٢، وأسنى المطالب: ٤٠٣/٢، ونهاية المحتاج: ٢٦٢/٥، والمغني: ٢٥٩/٥، والفروع: ٤٢٠/٤.

(١١) انظر: القاموس المحيط، والمصباح المنير، ومختار الصحاح، مادة: (وقف).

(١٢) انظر: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، عثمان الزيلعي: (٣/٣٢٥)، ط: دار الكتاب الإسلامي.

(١٣) انظر: مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، محمد بن محمد الحطاب: (١٨/٦)، ط: دار الفكر.

كما عرف الشافعية الوقف بأنه: «حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه؛ بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود»^(١٤).

أما الحنابلة فتعريفهم من أوسع التعاريف التي اطلعت عليها، حيث عرفوه بأنه: «تحبس مالك مطلق التصرف ماله المنتفع به مع بقاء عينه، بقطع تصرف الواقف وغيره في رقبته، يصرف ريعه إلى جهة بر تقرباً إلى الله تعالى»^(١٥).

والملاحظ أن سبب اختلاف الفقهاء في تعريفهم إنما هو من خلال أثر انعكاس الفروع، وعلى حسب مذاهبهم وآرائهم الفقهية المتعلقة بفروع المسائل الوقفية، وعليه ظهر هذا الخلاف على التعريف، فمنهم: من اختصر، ومنهم: من أطال، بناء على انتقال العين الموقوفة إلى ملك الموقوف عليه من عدمه، وبناء على تأييد الوقف من توقيته، ومن لزوم الوقف وعدم لزومه.

(١٤) انظر: مغني المحتاج: (٥٢٢/٣).

(١٥) انظر: المطلع على أبواب المقنع، محمد بن أبي الفتح البعلي: (٢٨٥)، ط: المكتب الإسلامي.

المبحث الأول استثمار الأعيان الوقفية

وفيه ثلاثة أفرع:

الفرع الأول أهمية استثمار الأعيان الوقفية

يُعد المال من أهم المقاصد التي دعت الشريعة للمحافظة عليها، كما يُعد الاستثمار من أهم الوسائل التي تعين على تحقيق المقاصد المتعلقة بالأموال، إذ عن طريق الأموال يتم تعمير الكون على ضوء منهج الله تعالى: ﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا﴾ (هود: ٦١)، قال المفسرون: "معناه: أمركم بعمارة ما تحتاجون إليه فيها من بناء مساكن وغرس أشجار"، وكذلك من مقاصدها الاستخلاف الذي يقتضي القيام بشؤون الأرض وتديرها، والإفادة منها وتعميرها، وكل ذلك لا يتحقق على وجهه الأكمل إلا عن طريق الاستثمار^(١٦).

وقد بين أ. د. علي القره داغي أن استثمار الأموال فرض كفاية، فقال: "إن الاستثمار للأموال بوجهها العام واجب كفاي على الأمة؛ بأن تقوم بعمليات الاستثمار حتى تتكون وفرة الأموال، وتشتغل الأيدي، ويتحقق حد الكفاية للجميع إن لم يتحقق الغنى. ومن القواعد الفقهية في هذا المجال هو أن ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب"^(١٧).

ويؤيد ما ذهب إليه القره داغي القرار الصادر من قبل مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، المنعقد في دورته الخامسة عشرة بمسقط (سلطنة عُمان) ٢٠٠٤م: "يجب استثمار الأصول

(١٦) ، أ. د. علي القره داغي: (٦)، بتصرف.

(١٧) المرجع السابق.

الوقفية، سواء أكانت عقارات أم منقولات ما لم تكن موقوفة للانتفاع المباشر بأعيانها".

ولما كان قصد الواقف من الوقف استمرار تدفقات الربح، وعدم تعطله وهلاكه مما يؤدي إلى انتهائه، بحيث يصرف ريعه إلى الموقوف عليهم، من أجل زيادة رصيد الواقف من الحسنات، من خلال استمرار الصرف، ومن أجل المحافظة على أعيان الوقف وتعميرها، فلا بد من إيجاد أساليب جديدة ومتنوعة، ومن أفضل بل أهم الأساليب المتبعة: الاستثمار، وخاصة إذا كانت العين الموقوفة عبارة عن نقود، فإذا لم يتم استثمار النقود وصرف ريع الاستثمار للموقوف عليهم، فسيأتي يوم تنتهي الأموال، ويحرم الموقوف عليهم من الوقف، بل قد يُحرم المجتمع بأكمله من تعطل أو انتهاء الوقف.

وعليه، اتفقت كلمة الفقهاء على وجوب استثمار أموال الوقف، من أجل تحقيق مقاصد الشريعة من المحافظة على الأموال أولاً، وثانياً: من أجل تقديم خدمة أفضل للفرد والمجتمع.

ويمكننا تلخيص أهمية استثمار أموال الوقف بما يلي^(١٨):

١ - أن الوقف هو تحبيس الأصل، وتسبيل المنفعة، والمنفعة لا يمكن الحصول عليها إلا عن طريق استثمار الوقف.

٢ - أن استثمار الوقف ما هو إلا محافظة عليه من الاضمحلال والخراب والتلف، فاستثمار الأراضي الزراعية عن طريق زراعتها، وتوزيع غلتها أو بيعها، وتوزيع مبلغ البيع وصرفه على الموقوف عليهم ما هو إلا محافظة على الوقف.

٣ - أن في الاستثمار تحقيقاً لقصد الشارع والواقف من الوقف، من حيث نفع الفرد والمجتمع جميعاً.

(١٨) استثمار أموال الوقف، أ.د. عبد الله بن موسى العمار: ٢١٥، بحث مقدم لمنتدى قضايا الوقف الفقهية الأول. بتصرف.

وقد تعددت صور الوقف قديماً وحديثاً، فهناك الأوقاف التي ينتفع منها مباشرة، وهي ما تسمى بالأوقاف المباشرة، ويمكننا أن نمثل لها بالمساجد، حيث يستفيد منها المصلي مباشرة عند إرادة أداء العبادة من صلاة واعتكاف، والمدارس، حيث يستفيد منها الطالب بالدراسة في المبنى، والمقابر، يستفاد منها بدفن الموتى فيها، وغيرها من الأمثلة.

والملاحظة في هذا النوع من الأوقاف: أن الاستفادة منها تكون باستغلال عينها من قبل الموقوف عليهم، فليس لها إيراد يستفاد منه.

وهناك نوع من الوقف يسمى بالأوقاف الاستثمارية، وقد عرفها د. منذر القحف: "بأنها أملاك أو أصول ثابتة موقوفة لتستغل أو تستثمر فيما تصلح له من لون استثمار، ثم لتنفق عوائدها وخيراتها فيما أوقفت من أجله"^(١٩).

وهذا النوع قد تعددت صورته ومجالاته في العصر الحديث؛ فقد ظهرت لنا أنواع كثيرة، حيث حرص الواقف أو ناظر الوقف على استثمار الأموال الوقفية في مجالات متعددة، وبطرق مختلفة، من أجل تحقيق الغاية من الوقف، وللمحافظة عليه، وتقليل المخاطر اللاحقة به.

الفرع الثاني

مشروعية استثمار الوقف العقاري عن طريق عقد الإجارة التشغيلية

تعد مشروعية استثمار العين الموقوفة عن طريق عقد الإجارة من المسائل المتفق عليها بين الفقهاء، بل تكاد تكون الإجارة أكثر العقود شيوعاً وارتباطاً بالوقف، قال أ. د. علي محيي الدين القره داغي: "وإجارة الموقوف والانتفاع بإجارته محل اتفاق بين الفقهاء"^(٢٠).

(١٩) الوقف الإسلامي: تطوره، إدارته، تنميته، ط: ١٨، ط: دار الفكر.
(٢٠) انظر: تنمية موارد الوقف والحفاظ عليها: (٤٠)، بحث منشور في مجلة أوقاف، التابعة للأمانة العامة للأوقاف بالكويت، العدد: ٧، السنة الرابعة، ٢٠٠٤م.

ويمكننا الاستدلال على مشروعية تأجير العقار الموقوف بما يلي:

١ - ما فعله عمر - رضي الله عنه - حيث لم يقسم أرض العراق ومصر والشام بين الفاتحين، وإنما وقفها وتركها بأيدي أهلها يزرعونها، وضرب عليها الخراج.

وجه الدلالة: أن عمر قصد بهذه الطريقة استثمار الأرض، وتأمين مورد ثابت للدولة^(٢١).

٢ - بما قاله الفقهاء في كتبهم: حيث أجازوا إجارة العقار، ومنهم:

شيخ الإسلام زكريا الأنصاري، حيث قال: "وعلى الناظر - أي مما يجب عليه -: العمارة، والإجارة، وجمع الغلة، وحفظها، وقسمتها على المستحقين، سواء أشرطها الواقف عليه أم أطلق"^(٢٢).

وقال ابن حجر الهيتمي: "على الناظر العمل في الوقف بما يتوجه شرعاً من البداءة بعمارته وتأجيريه. بالمصلحة والغبطة بأجرة المثل فأكثر على ثقة مليء أمين"^(٢٣).

وقال في موضع آخر: "قد صرح الأئمة بأنه يجب على الناظر الاحتياط في الإجارة، وفي حفظ الأصول... وصرحوا أيضاً في عدة مواضع بأنه يجب على المتصرف على الغير أن يراعي في تصرفه الأغبط والأصلح"^(٢٤).

وجاء في كشف القناع: "وتصح إجارة وقف؛ لأن منافعه مملوكة للموقوف عليه فجاز له إجارتها"^(٢٥).

ومن خلال نصوص الفقهاء نجدهم يجيزون تأجير العين الموقوفة، بل قد أوجب بعضهم - مما سبق - التأجير إذا كانت المصلحة حاصلة فيه، وكان أكثر نفعاً للوقف.

(٢١) انظر: كتاب الأموال، لأبي عبيد: (١٣٤).

(٢٢) انظر: أسنى المطالب: (٤٧٢/٢).

(٢٣) انظر: الفتاوى الفقهية الكبرى: (٣٣٨/٣).

(٢٤) المرجع السابق: (٣٤٨/٣).

(٢٥) كشف القناع: (٥٦٧/٣)، وانظر: البحر الرائق: (٢٥٤/٥)، حاشية ابن عابدين: (٤/

٤٠٢)، منح الجليل: (١٦٨/٨).

الفرع الثالث

الاستثمار في الأمانة العامة للأوقاف الكويتية

لما كانت الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت هي الناظر الرسمي للأوقاف الموجودة، حيث صدر بذلك مرسوم أميري رقم ٢٥٧ لسنة ١٩٩٣م، يقضي بإنشائها، فقد نصت المادة الثانية من المرسوم على أن الأمانة العامة للأوقاف: "تختص ... بالدعوة للوقف، والقيام بكل ما يتعلق بشؤونه، بما في ذلك إدارة أمواله واستثمارها وصرف ريعها في حدود شروط الواقف، وبما يحقق المقاصد الشرعية للوقف، وتنمية المجتمع حضارياً وثقافياً واجتماعياً؛ لتخفيف العبء عن المحتاجين في المجتمع"، فهذه المادة من المرسوم تعطي الأمانة الحق في استثمار الأموال الوقفية، بما يحقق العائد للموقوف عليهم خاصة، والنفع للمجتمع عامة، وما يؤدي إليه الاستثمار من المحافظة على الوقف وتطويره وتنميته.

ومن أجل المحافظة على الأوقاف، والحرص على إدارة أموال الوقف بالطريقة السليمة، نصت المادة الخامسة والسادسة من المرسوم على تكوين مجلس لشؤون الأوقاف، يمثل السلطة العليا المشرفة على شؤون الأوقاف، وتحت هذا المجلس لجان منبثقة منه، ومن أهم هذه اللجان: لجنة الاستثمارات العقارية، ولجنة تنمية واستثمار الموارد الوقفية، حيث تقوم الأولى باتخاذ قرارات بيع أو شراء أو تطوير العقارات التي تقوم الأمانة العامة للأوقاف بالإشراف أو النظارة عليها، كما تقوم هذه اللجنة بدراسة وتقييم المشروعات الاستثمارية العقارية، بما في ذلك العقارات الوقفية التي تديرها شركة إدارة الأملاك العقارية (ريم)، كما تقوم اللجنة الأخرى بالإشراف على عمليات استثمارات الأمانة العامة للأوقاف، كما تختص بمتابعة الجهات الإشرافية الاستثمارية، ووضع السياسات والمقترحات والتصورات لتنفيذ العمليات الاستثمارية العقارية والمالية.

ولم تقتصر الأمانة على هذه اللجان، إذ احتوى هيكلها الإداري على قطاع خاص بالاستثمار، يشتمل على إدارات متعددة، مهمتها النظر في استثماراتها،

ومن أهم الإدارات: "إدارة الاستثمار العقاري"، ومهمة الإدارة قائمة على بذل الجهد من أجل تحسين مستوى الأداء في استثماراتها العقارية، من خلال بيع وشراء وإعادة إعمار وصيانة العديد من العقارات، كما تقوم بالإشراف المباشر والميداني على تلك العقارات؛ للتأكد من القيم الإيجارية وحجم الشواغر بها، كما تسعى الإدارة لفتح قنوات جديدة للاستثمار العقاري.

ولما كان الهدف الأول لإنشاء الأمانة هو المحافظة على الوقف وتعميره وتطويره، فإننا نجد حرص الأمانة على ما ذُكر من خلال تطوير أساليب وطرق الاستثمار، وتوظيف الأموال الوقفية في الاستثمارات ذات العائد الثابت والمجدي، من أجل صرف الربح على حسب شرط الواقف، ولهذا قامت اللجان والإدارات الخاصة بالاستثمار العقاري بتنوع مجالات الاستثمار، وإن كان للجانب العقاري النصيب الأكبر؛ لما فيه من قلة المخاطر.

ومن أجل تنوع الجانب الاستثماري لدى الأمانة، قامت بوضع استراتيجيات^(٢٦) وسياسات عامة^(٢٧)، وأخرى خاصة بالاستثمار العقاري،

(٢٦) من أهم الاستراتيجيات العامة التي وضعتها الأمانة، ما يلي:

- ١ - اختيار الفرص والصيغ الاستثمارية التي لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
 - ٢ - تعظيم القدرة على زيادة ريع الوقف.
 - ٣ - التأكيد على البعد الاجتماعي للمشروعات الوقفية.
 - ٤ - الإسهام في التأكيد على نجاح الصيغ الشرعية في النشاط الاقتصادي. انظر: مشروع قانون الوقف الكويتي: (٥٥٦).
- (٢٧) من السياسات العامة ما يلي:

- ١ - تحقيق معدلات ربحية مناسبة من الفرص الاستثمارية وفق معدلات السوق السائدة، مع ترتيب الأولوية للمشروعات ذات الأبعاد التنموية الهادفة.
- ٢ - تنوع المناطق المستثمر بها؛ لتوزيع المخاطر الجغرافية، والتقليل من الآثار السلبية المحتملة نتيجة تغير الظروف السياسية والاقتصادية.
- ٣ - تنوع القطاعات الاقتصادية المستثمر بها، حتى تساعد على تقليل آثار تغير المعطيات الاقتصادية على الموارد الوقفية.
- ٤ - تنوع الأصول الاستثمارية وأجلها بين سائلة وشبه سائلة ومتوسطة وطويلة الأجل، لتغطية أوجه الصرف المطلوبة.
- ٥ - تنوع عملات الموارد الوقفية المستثمرة، للوصول إلى توازن يقلل من تأثيرات =

تعكس سياسة الأمانة في توزيع الأصول بين عقارية - وهي الغالب كما ذكرنا - وبين الاستثمارات الأخرى المتنوعة، مثل الودائع الاستثمارية^(٢٨)، والمساهمة في شركات (الاستثمار المباشر)^(٢٩).

دراسة للبيانات المالية بين استثمارات الأوقاف العقارية وبين غيرها من الاستثمارات في الأمانة العامة للأوقاف الكويتية:

ذكرنا فيما سبق أن الأمانة قد وضعت استراتيجيات وسياسات لاستثماراتها من أجل تحقيق عائد أفضل، ومن أهم السياسات المتبعة لدى الأمانة: تنوع الاستثمار؛ مما انعكس واضحاً في البيانات المالية الصادرة عن الأمانة العامة، فمن الاستثمارات الخاصة والمتعلقة بالعقار: بندان:

١ - عقارات استثمارية: ويقصد بهذا البند تلك الاستثمارات العقارية المتمثلة في الأراضي والمباني المقامة عليها، ويظهر لنا هذا البند قيمة تلك العقارات، بعد استئصال ٤٪ سنوياً من قيمة المباني كمخصص لإعادة إعمار هذه الأوقاف.

وتتمثل أشكال الاستثمار العقاري فيما يلي:

أ - شراء الأراضي: بقصد إعادة بيعها؛ لتحقيق أرباح رأسمالية.

ب - بناء منازل وفيلات: بغرض تأجيرها أو إعادة بيعها.

= تقلب أسعار صرف العملات على هذه الموارد.

٦ - التركيز في الاستثمارات على الفرص التي تولد عائداً دورياً على المدى القصير، وعائداً رأسمالياً على المدى الطويل، لمواجهة احتياجات قطاعات الأمانة الأخرى من السيولة النقدية. انظر: المرجع السابق.

(٢٨) الودائع الاستثمارية: هي عبارة عن إيداع مبالغ في مؤسسة مالية، تقوم المؤسسة باستثمار المبالغ؛ لتحقيق أرباحاً توزع على المودعين على حسب الاتفاق.

(٢٩) المراد من الاستثمار المباشر: أنه الذي يؤدي إلى تحقيق زيادة في الموجودات الرأسمالية الإنتاجية من قبل المستثمرين مباشرة، مثل القيام بإنشاء شركات جديدة، أو شراء أسهم شركات قائمة، أو زيادة رأسمال شركة. انظر: تقييم كفاءة استثمار(٨٦).

- ت - بناء عمارات سكنية: بغرض تأجيرها.
- ث - بناء مجمعات تجارية: بغرض تأجيرها كأسواق أو مكاتب تجارية.
- ٢ - عقارات استثمارية قيد التطوير: ويقصد من هذا البند الاستثمارات العقارية التي هي قيد التطوير، بحيث إنه بمجرد الانتهاء منها يتم إعادة تصنيفها كعقارات استثمارية.
- ومن الاستثمارات الأخرى: بنود:
- ١ - استثمارات في شركة زميلة، والمراد بالشركات الزميلة: تلك الشركات التي يكون للأمانة فيها تأثير جوهري، بحيث يثبت للأمانة حق المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية، إلا أنها لا تسيطر السيطرة الكاملة على الشركة.
- ٢ - استثمارات في شركة تابعة، ويقصد بالشركات التابعة: الشركة التي تخضع للسيطرة المالية، المباشرة أو غير المباشرة، المستمرة والمستقرة لشركة أخرى مستقلة عنها قانوناً، وتنتج السيطرة المالية من تملك نسبة مؤثرة من رأسمال الشركة.
- ٣ - استثمار في أوراق مالية: يقصد بالأوراق المالية (الأسهم)، وذلك عن طريق شراء أسهم شركات مدرجة أو غير مدرجة.
- ٤ - مرابحات وعقود وكالة وإجارة: وهي عقود تقدم عليها الأمانة من أجل تحقيق أرباح، وزيادة العائد والإيراد للوقف.
- ٥ - وغيرها من الاستثمارات المتاحة.

دراسة للبيانات المالية للأمانة العامة الخاصة بالاستثمار:

أولاً: الاستثمار العقاري:

يمثل الاستثمار قبل إنشاء الأمانة العامة شكل عقارات مكونة من مجموعة دكاكين، تدر ربحاً بسيطاً على الوقف، ومع مرور الأيام زادت العقارات، وزاد معها الإيراد، إلى أن بلغت قيمة العقارات قبل إنشاء الأمانة، أي في سنة

(١٩٩٢)، ٥١,٤٧١,٢٤٢ مليون دينار كويتي، بعائد ٤,٧٨٠,٨٣٠ مليون سنوياً.

فكان على الأمانة أن تحافظ على هذه الأصول، وتحاول زيادتها، من أجل تحقيق عائد أفضل، ولهذا قامت الأمانة بعد إنشائها بما يلي:

١ - قامت الإدارة، بالتعاون مع عدد من المكاتب والشركات المتخصصة، بإجراء عمليات تقييم شاملة، استهدفت تحديد القيم السوقية لجميع الأصول العقارية، وذلك من أجل الوقوف على حجم المحفظة، تمهيداً لاختيار أفضل السبل لتطوير الاستثمار العقاري.

٢ - ثم بعد ذلك قامت الإدارة بتنفيذ مشاريع إعادة بناء لعدد من عقارات الأوقاف الكائنة في مواقع متميزة، وحاولت إيجاد إصلاحات جذرية لعدد آخر من العقارات؛ لرفع مستواها، والترغيب في تأجيرها.

٣ - كما قامت بالتخلص من بعض العقارات التي لم تجد منها أي جدوى اقتصادية.

هذا أهم ما قامت به الأمانة العامة في بداية توليها العقارات، مما أدى إلى زيادة رغبت الواقفين في الوقف، وقوّت ثقتهم بالأمانة، فزادت العقارات الموقوفة، وزاد معها الإيراد والعوائد من تلك العقارات، حتى وصلت محفظة الاستثمار العقاري سنة ٢٠٠٨م إلى ١٢٤,٥٦٦,٥١٠ مليون، بعائد سنوي ١٤,٧٦١,٨٣٤ مليون.

ثانياً: الاستثمارات غير العقارية:

والمتمثلة بأنشطة متعددة ومختلفة، ذكرنا منها: الاستثمار في شركات زميلة وتابعة، ومحافظ وودائع استثمارية، وأوراق مالية، ومrabحات، وغيرها من الأنشطة الاستثمارية التي تدر دخلاً على الوقف، والتي وصلت سنة ٢٠٠٨م إلى ١٠٥,١٤١,١٥١ مليون دينار كويتي، بعائد في تلك السنة ١٨,٨٩٤,٧٨٣ مليون.

دراسة مقارنة بين ميزانيات : ٢٠٠٦، ٢٠٠٧، ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩:

من خلال النظر إلى ميزانية ٢٠٠٦، ٢٠٠٧، ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩، وعمل مقارنة بين الاستثمار العقاري والاستثمار المالي، وذلك من أجل الوصول إلى نتيجة، تبين لنا أهمية تركيز استثمار الأوقاف في العقار عن طريق الإجارة التشغيلية.

فقد وصلت محفظة الاستثمار العقاري سنة ٢٠٠٦ م إلى ٩٥,٩٠٨,٧٥١، بعائد سنوي ٩,٧٤٧,٢٠٥، أما الاستثمارات الغير العقارية فقد بلغت ١٤,٩٦٠,٥٨١، محققة عائد لتلك السنة ٨٥٣,٩٤٧.

كما زادت الأصول العقارية في سنة ٢٠٠٧ حيث وصلت إلى ١٠٩,٢٧٨,٦٠٤، محققة عائداً في تلك السنة ١٢,١٤٨,٥٤٥، أما الاستثمار الغير العقاري فقد بلغ ٨٠٦,٨٦٧,٨٥٩، بعائد ٨,٥١٤,١٦٣.

أما في سنة ٢٠٠٨، فبلغت مجمل الأصول العقارية ١٢٤,٥٦٦,٥١٠ مليون، بعائد سنوي ١٤,٧٦١,٨٣٤ مليون، ووصل مجمل الأموال المستثمرة في غير العقارات سنة ٢٠٠٨ إلى ١٠٥,١٤١,١٥١ مليون دينار كويتي، بعائد في تلك السنة ١٨,٨٩٤,٧٨٣ مليون.

وفيما مضى نجد ما يلي:

- ١ - أن الأصول المستثمرة في العقار أكثر من غيرها.
- ٢ - أن الربيع أو الإيراد من غير العقار أكثر من ريع الاستثمار في العقار.
- ٣ - أن نسبة ريع العقارات في ازدياد، كما يمتاز أن نسبة الزيادة شبه ثابتة.
- ٤ - أن ريع الأموال من غير العقار غير ثابت، ففي سنة ٢٠٠٧ الربيع كان ٨ مليون، بينما في سنة ٢٠٠٨ وصل إلى ١٨ مليوناً، فهو غير مستقر.

أما في ميزانية ٢٠٠٩، التي ظهر فيها تأثير الأزمة المالية العالمية، وانعكست آثار الأزمة على الأصول والإيرادات، حيث بلغت قيمة الأصول غير العقارية ١٠٠,٠٩٨,٩١٩ مليون دينار كويتي، بينما بلغت إيرادات استثمار تلك

الأصول ٨,٩٢٤,٥٦٣، ومن خلال النظر في الميزانيتين لتلك الأصول والإيرادات نجد:

١ - أن قيمة الأصول في سنة ٢٠٠٩ قد انخفضت تقريباً ٥ ملايين دينار كويتي.

٢ - أن الربيع أو الإيراد كذلك قد انخفض تقريباً ٦ ملايين.

٣ - أن هذا الانخفاض جاء من قبل إيرادات استثمارات في أوراق مالية، حيث بلغ الإيراد - من هذا البند فقط - سنة ٢٠٠٨ (١٢,٩١٢,٩٤٩)، بينما وصل سنة ٢٠٠٩ إلى (٧,٣٧٩,٢٢٩)، بمعنى أن قيمة تلك الأصول قلت بسبب الأزمة التي تعرض لها العالم، مما أدى إلى انهيار سوق الأموال المالية.

٤ - أن إيرادات الاستثمارات في الصناديق والمحافظ قد انخفض كذلك، حيث كان الإيراد من هذا البند سنة ٢٠٠٨ (٥٠٤,٨٧١) ألف دينار، بينما وصل في ميزانية ٢٠٠٩ إلى (٢٧٥,٧٤٠) ألف دينار، أي قلّ الربيع إلى النصف تقريباً.

وعند النظر في البنود الخاصة بالاستثمار العقاري لميزانية ٢٠٠٩ وعمل مقارنة بسيطة، نجد ما يلي:

في تلك السنة بلغت قيمة العقارات الاستثمارية (١١١,٥٣١,٥٢٠)، بينما بلغ ربيع تلك الأصول (١٦,٥٤١,١٥٤)، ومن خلال هذه الأرقام نجد:

١ - أن الأصول العقارية قد زادت قيمتها (١٣,٦٤٠,٢٨٠)، وذلك مع وجود الأزمة المالية، إلا أن قيمة العقارات المستثمرة بها قد زادت، بينما - كما سبق - قيمة الأموال غير العقارية قد انخفضت.

٢ - أن الربيع من تلك الأصول كذلك في زيادة، حيث زادت إلى (١,٨٢٤,٦٢٠)، وذلك في سنة ٢٠٠٩، بينما نجد أن إيراد الأموال المستثمرة من غير العقارات قد انخفض - كما سبق.

وبعد قراءة البيانات المالية والمقارنة بينها وبين الاستثمارات الأخرى، نجد

أن الاستثمار العقاري عن طريق عقود الإجارة التشغيلية أفضل من غيرها؛ لما فيها من إيرادات شبه ثابتة عن طريق ريع الإيجارات، ولما لاحظناه من ارتفاع في قيمة الأصول العقارية وفي الإيرادات، في مقابل انخفاض الأموال غير العقارية المستثمرة انخفاضاً واضحاً، وذلك تأثراً بالأزمة المالية العالمية، وكذلك انخفاض في قيمة تلك الأصول وفي الريع.

مما يعني أن التركيز على جعل أموال الوقف في العقارات أكثر أماناً من الاستثمارات الأخرى، التي تتأثر بأي أزمة مالية، بخلاف العقار فإن قيمته في زيادة، وريعه في ارتفاع، وإن قلَّت قيمته، فإن إيراده شبه ثابت، مما يجعل الاستثمار فيه أكثر أماناً.

المبحث الثاني

المسائل الفقهية المتعلقة بإجارة الوقف

وفية خمسة مطالب:

المطلب الأول

اشتراط الواقف عدم تأجير العين الموقوفة

يعد شرط الواقف من المسائل المهمة؛ إذ لا تكاد تجد وقفاً من الأوقاف المدونة إلا وفي صكه شروط تتعلق إما بمصارف الوقف - أي الجهات الموقوف عليها - وكيفية توزيع الربح عليها، وإما بالنظر والولاية عليه، أو الطريقة التي يدار بها الوقف من تأجير أو إعارة... أو غيرها من الشروط التي لا تحصى.

وقد جعل الفقهاء لهذه الشروط أهمية كبرى في وجوب تنفيذها إذا لم تخالف الشرع، بمعنى من أن من عُين ناظراً على وقف وجب عليه أن ينظر إلى ما اشترطه الواقف، ويعمل على تنفيذ الشروط قدر المستطاع.

قال الخرشي: «إن الواقف إذا شرط في كتاب وقفه شروطاً، فإنه يجب اتباعها، حسب الإمكان، إن كانت تلك الشروط جائزة؛ لأن ألفاظ الواقف كألفاظ الشارع في وجوب الاتباع، فإن شرط شروطاً غير جائزة، فإنه لا يتبع... فمثال ما هو جائز: كتخصيصه مذهباً بعينه، أو مدرسة بعينها، أو ناظراً بعينه، فلا يجوز العدول عنه إلى غيره»^(٣٠).

ومما يدل على أهمية شرط الواقف، ووجوب العمل به: ما نص عليه الفقهاء من أن القاضي لو حكم وأصدر حكماً قضائياً مخالفاً لنص الواقف - دون وجود حاجة ماسة لمخالفة الحجة - ولم يمكن حمل الحكم على وجه من وجوه ما نص عليه، فإن الحكم ينقض ولا يعمل به.

(٣٠) شرح الخرشي على مختصر خليل، (٩٣/٧)، ط. دار الفكر. وانظر: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (٨٩/٤)، ط. دار إحياء الكتب العربية. التاج والإكليل لمختصر خليل، محمد بن يوسف، المشهور بالمواق، (٦٤٩/٧)، ط. دار الكتب العلمية.

ومما يدل على أهمية تنفيذ شرط الواقف أيضاً: ما رتبته الفقهاء من الأحكام الشرعية حال مخالفة شرط الواقف، فمثلاً: لو وقف أرضاً من أجل أن تبنى عليها مدرسة للتعليم أو لسكنى الطلبة، فجعلوها مسجداً، فقد نص بعض الفقهاء على أن الصلاة لا تجوز، وذهب بعضهم إلى بطلان الصلاة^(٣١). كما سيأتي أن عقد الإجارة لا يصح إذا خالف متولي أمر الوقف شرطاً متعلقاً بالإجارة.

وهكذا نجد نصوص الفقهاء تبين لنا مدى أهمية العمل بالوقف، والتقيد بما اشترطه الواقف في حجية وقفه، دون الإخلال بقيوده وشروطه التي وضعها - ما لم يذكر الواقف شرطاً صريحاً مخالفاً للشرع - ولهذا يكرر الفقهاء كثيراً في كتبهم أن: شرط الواقف كنص الشارع، مما يدل على أهمية العمل بالوقف ضمن ما اشترطه الواقف.

ومن القضايا المتعلقة ببحثنا: إذا وقف عيناً - عقاراً أو عمارة أو سيارة...، وشرط الواقف أنها لا تؤجر، وإنما يستفيد منها الموقوف عليهم مباشرة، فهل يجب الالتزام بمثل هذا الشرط، فلا يجوز للناظر - ومن له ولاية التصرف - تأجيرها، وهل يعد من خالف - من ناظر أو متولي أمر الوقف - مثل هذا الشرط مقصراً؟ بحيث يجوز عزله ومحاسبته على التقصير أم لا؟

ذهب الفقهاء^(٣٢) - في العموم - إلى وجوب الالتزام بشرط الواقف؛ لأنه لولا هذا الشرط لما أقدم على الوقف؛ ولأن شرط الواقف كنص الشارع في وجوب الالتزام به - كما مر.

وعليه، لو شرط في العين الموقوفة ألا تؤجر مطلقاً، فلا يجوز لمتولي أمر الوقف مخالفة الشرط، وإذا خالفه - دون حاجة - بطل العقد، وعد الناظر مقصراً، حيث جاء في أسنى المطالب: "لو شرط ألا يؤجر الوقف أصلاً... صح الوقف، ولزم الشرط كسائر الشروط المتضمنة للمصلحة"^(٣٣).

(٣١) انظر: حاشية ابن عابدين: (٣٨٠/١).

(٣٢) انظر: الإيساعف: (٦٧)، البحر الرائق: (٢٦٦/٥)، أسنى المطالب: (٤٦٥/٢)، تحفة

المحتاج: (٢٥٧/٦)، كشاف القناع: (٢٦٠/٤).

(٣٣) انظر: أسنى المطالب: (٤٦٥/٢).

ومع اتفاق الفقهاء على ما مضى، إلا أنهم استثنوا من وجوب الالتزام ما إذا دعت ضرورة أو حاجة إلى التأجير، فيجوز في هذه الحالة مخالفة شرط الواقف، فللناظر تأجير الوقف، قال شيخ الإسلام زكريا الأنصاري: "قال الأذري: ينبغي أن يكون محل اتباع شرطه إذا كان الموقوف عليه يمكنه الانتفاع به بلا إجارة، وإلا؛ كأن يكون سوقاً أو مزرعة ومنعنا المزارعة، فالوجه الجزم بعدم صحة الشرط" (٣٤).

بل ذهب فقهاء المالكية^(٣٥) إلى أبعد من هذا، وذلك أنهم جوزوا للناظر تأجير عقار موقوف على جهة معينة من أجل السكن، أو مبنى لمدرسة... وذلك إذا لم يوجد للعقار ريع؛ لإعادة إعمارهِ أو ترميمهِ وإصلاحهِ، فإنه يجوز للناظر إخراج الموقوف عليهم من المبنى، وتأجيرهِ مدة يتحصل منها ريع يكفي لإصلاحهِ.

وعلى من أجاز مخالفة شرط الواقف برفع الضرر؛ لأن الظاهر من الواقف أنه لا يريد تعطيل وقفه، فإذا كان الشرط يؤدي إلى تعطل الوقف عن تحقيق المقصود منه؛ فإن المحافظة على الوقف أولى من المحافظة على شرط الواقف، كما أن في المخالفة تحقيق مصلحة للموقوف عليهم - وهم المستحقون - من عدم حرمانهم حرماناً دائماً.

وعليه، لو تعارضت مصلحة الوقف ومنفعة المستحقين مع شرط الواقف؛ قدمت المصلحة ذات النفع الأكثر، وإن أدَّت إلى مخالفة شرط الواقف.

ومما يشهد لذلك: ما ابتكره الفقهاء من طريقة لعلاج مشكلة حدثت للعقارات الموقوفة في إستانبول عام ١٠٢٠هـ، عندما نشبت حرائق كبيرة ألتهمت معظم العقارات الوقفية، أو شوّهت مناظرها، ولم يكن لدى إدارة النظارة

(٣٤) انظر: أسنى المطالب: (٢/٤٦٥)، وانظر: البحر الرائق: (٥/٢٦٦)، مطالب أولي النهى: (٣١٦/٤).

(٣٥) انظر: حاشية الدسوقي: (٤/٨٩)، شرح الخرشي لمختصر خليل: (٧/٩٤)، منح الجليل: (٨/١٥٢).

الوقفية أموال لتعمير تلك العقارات، فاقترح العلماء أن يتم عقد الإجارة تحت إشراف القاضي الشرعي على العقار المتدهور بأجرتين: أجرة كبيرة مُعَجَّلَة تقارب قيمته، فيتسلمها الناظر، ويعمر بها العقار الموقوف، وأجرة سنوية مؤجلة ضئيلة، ويتجدد العقد كل سنة، ومن الطبيعي: أن هذا العقد طويل الأجل يلاحظ فيه أن المستأجر يسترد كل مبالغه من خلال الزمن الطويل^(٣٦).

فبطريقة التأجير - التي أفتى بها فقهاء ذلك العصر - تمت معالجة مشكلة تعطل الوقف، كما أنها حققت منافع للمستأجر في البقاء فترة طويلة في العقار المؤجر، سواء أكان منزلاً أم دكاناً أو حانوتاً أو نحو ذلك، كما أن وجود الأجرة يحمي العقار الموقوف من ادعاء المستأجر أنه قد تملكه بالشراء مثلاً، كما أن ما بُني على هذه الأرض الموقوفة يظل ملكاً للوقف دون المستأجر.

وعليه، فالأصل عدم جواز تأجير العين الموقوفة التي نص الواقف واشترط في حجية وقفه عدم تأجيرها، وعلى الأمانة العامة للأوقاف مراعاة مثل هذه الشروط، فقد وجدت في الكويت عقارات موقوفة على الأئمة والمؤننين، فلا يجوز بداية أن يستفيد منها غيرهم، ولا يجوز أن تؤجر هذه البيوت على الموقوف عليهم من إمام ومؤذن أو غيرهم، إلا أن للأمانة أن تأخذ منهم مبلغاً رمزياً من أجل القيام بأمور صيانة العقار وترميمه.

المطلب الثاني

ولاية تأجير الوقف

إن مسؤولية المحافظة على الوقف، عن طريق تنميته وعمارته وصيانته ورعايته، إنما تقع - في الأصل العام - على ناظر الوقف، فالشارع أعطى الناظر ولاية خاصة يُقدم فيها رأيه على غيره، في النظر والتصرف وتنمية الوقف، بما يعود على الوقف والموقوف عليهم بالنفع.

(٣٦) الشيخ الصديق أبو الحسن، بحثه: "مقتطفات من أحكام الوقف"، (٩٤)، منشور في ندوة الوقف الخيري لهيئة أبو ظبي الخيرية عام ١٩٩٥.

والولاية على الوقف قد تكون مكتسبة عن طريق التنصيب - التعيين - من قبل الواقف، بحيث ينص على الناظر بعينه أو صفته، أو تكون عن طريق الولاية العامة حال عدم وجود ناظر، فإنه يتعين على الحاكم القيام بأمر الأوقاف، أو يأمر من يقوم مقامه، من القاضي أو الوالي، بإدارة شؤون الوقف.

وتعد الأمانة العامة للأوقاف ناظراً عاماً على الأوقاف مُعيّناً من قبل الحاكم؛ للمحافظة على الأوقاف في دولة الكويت، ولهذا كان من أهم الأهداف التي رسمتها الأمانة العامة للأوقاف بالكويت عند بداية إنشائها ما يلي:

- ١ - الدعوة للوقف، وحث الناس عليه.
 - ٢ - حسن تنمية واستثمار أموال الوقف، واستخدام أدوات استثمارية حديثة في حدود الضوابط الشرعية.
 - ٣ - الوفاء بمتطلبات تنمية المجتمع، وتلبية احتياجات أبنائه.
- فهذه أهم الأهداف والسياسات التي تبنتها الأمانة؛ لتحقيقها من خلال إدارتها للأصول الوقفية، ومن أهم النقاط المتعلقة بالبحث: ما يتعلق بتنمية واستثمار أموال الوقف، فللأمانة الحق في استثمار الوقف والمحافظة عليه وتطويره وإعادة إعمارها، ومن أهم الأساليب التي اتبعتها الأمانة للمحافظة على الوقف وتنميته - لتحقيق عائد ثابت وأكثر أماناً - : الاستثمار عن طريق عقد الإجارة.

ومباشرة التأجير حق اكتسبته الأمانة من قبل الحاكم، وخاصة على الأوقاف التي ليس لها ناظر معين من قبل الواقف، وذلك عندما صدر مرسوم أميري في ٣١ نوفمبر ١٩٩٣م، نص على أن تمارس الأمانة الاختصاصات المقررة لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في مجال الوقف، وبالتالي ولدت الأمانة كجهاز حكومي يتمتع باستقلالية نسبية في اتخاذ القرار، وفق لوائح ونظم الإدارة الحكومية الكويتية؛ لتولي رعاية شؤون الأوقاف في الداخل والخارج.

ومن أهم المسائل المتعلقة بتأجير الوقف: هل ينفرد ناظر الوقف في اتخاذ قرار تأجير الأعيان الوقفية، أم هو حق أعطاه الشارع كذلك للقاضي والموقوف عليهم؟

المسألة فيها أكثر من صورة، ويختلف الحكم باختلاف الصورة والحالات، ونحاول بسط المسألة فيما يلي:

أولاً: إذا نص الواقف على الناظر:

اتفق الفقهاء على أن الوقف إذا كان له ناظر معين من قبل الواقف، فإنه تثبت له ولاية التصرف في الوقف من تأجير وتعمير وأي تصرف يعود على الوقف وعلى الموقوف عليهم بالمصلحة والمنفعة؛ وذلك لأن عمر - رضي الله عنه - جعل وقفه إلى حفصة تليه ما عاشت، ثم إلى ذوي الرأي من أهلها^(٣٧)، كما أن تحديد الواقف وتعيينه الناظر يُعد من الشروط التي يجب اتباعها؛ فشرط الواقف كنص الشارع ما لم يكن مخالفاً للشرع، وهذا إذا كان الناظر أهلاً للتولي، ومستكماً لشروط الولاية على الوقف^(٣٨).

ثانياً: إذا لم ينص الواقف على الناظر:

اختلف الفقهاء في مسألة ما إذا لم ينص الواقف على الناظر على أقوال، نذكرها فيما يلي:

القول الأول - وهو قول المالكية في المعتمد لديهم^(٣٩)، وهو أحد قولي

(٣٧) انظر: السنن الكبرى، للبيهقي: (١٦١/٦).

(٣٨) لمذهب الزيدية تفصيل أحببت إيراده للفائدة؛ حيث جعلوا نظارة الوقف - بداية - للواقف؛ لأنه أولى من غيره؛ جزاء لإحسانه، ثم بعد موته تنتقل للناظر، سواء أكان وصياً للواقف في الوقف وغيره، أم ولياً للواقف في الوقف فقط، ثم إذا كان الواقف غير باقٍ ولا وصي ولا متولٍ من جهته، انتقلت الولاية إلى الموقوف عليه أو وارثه إذا كان قد مات بشرط أن يكون الموقوف عليه آدمياً معيناً يصح تصرفه، إما واحداً أو متعدداً منحصراً، ثم إذا لم يكن ثمة واقف، ولا منصوب من جهته، ولا موقوف عليه معين يصح تصرفه كانت الولاية إلى الإمام الأعظم والحاكم من جهته إذا كانت ولايته عامة من الإمام في القضاء وغيره، لا إن كانت مقصورة على القضاء مثلاً، فلا ولاية له في ذلك، فإن لم يوجد إمام ولا حاكم كانت الولاية للمحتسب، ويكون أولى من غيره ممن صلح من أهل المحل، فإن لم يكن ثمة محتسب، فإلى من صلح من المسلمين لذلك. انظر: التاج المذهب لأحكام المذهب: (٣٠١/٣).

(٣٩) انظر: مواهب الجليل: (٣٨/٦)، منح الجليل: (١٤٧/٨).

الشافعية^(٤٠) - إنه إذا لم يشترط الواقف النظارة لأحد، فالنظر للقاضي؛ معللين قولهم بأن القاضي يملك الولاية العامة والوقف عند فقدان من يتولى أمره، فالنظر في شؤونه من حق القاضي. والدافع لهذا القول أن الوقف عندهم خرج من ملك الواقف، وصار ملكاً لله، والشارع أعطى الحاكم، أو من يقوم مقامه من قاض وغيره، الحق في تولي كل مال ليس له مالك، أو يرجع ملكه لله، وعليه فأى وقف ليس له ناظر يكون القاضي ناظراً له يتولى أمره، من تأجير أو تعمير أو حفظ ورعاية.

القول الثاني - وهو للحنفية^(٤١) - حيث قالوا: إذا مات الواقف ولم يجعل ولايته لأحد، جعل القاضي له قيماً، فينحصر دور القاضي عند الحنفية في قيامه بتعيين ناظر للوقف، وذلك حتى لا يتعطل الوقف فيحرم الموقوف عليهم من الانتفاع به، ومع إعطاء الحنفية للقاضي الحق في اختيار ناظر للوقف، إلا أنهم اشترطوا ألا ينصب ناظراً من الأجانب ما دام يجد من أهل بيت الواقف من يصلح لذلك؛ لأن القريب أشفق رعاية، وأكثر حرصاً من غيره؛ ولأن من قصد الواقف نسبة الوقف إليه، فإن لم يجد للنظارة قريباً يصلح لها، عين من الأجانب من يصلح لذلك.

كما نصَّ الحنفية على أن غير القاضي - عند عدم تعيين ناظر للوقف - لا يملك الحق في التأجير وإن كان من قبل الموقوف عليه، ونصوا على أن الموقوف عليهم لا تجوز إيجارهم ولا تصح، إلا بعد أخذ الإذن من القاضي أو الواقف؛ لأن إبرام عقد الإجارة لا يصح إلا لمن له تسلط بالتصرف، والموقوف عليه لا يملك الوقف، ولا يملك حق التصرف فيه.

جاء في مجمع الأنهر: "وليس للموقوف عليه - كالأمام والمدرس والأولاد وغيرهم - أن يؤجر الوقف؛ لأنه لا حق له في التصرف في الوقف، إنما حقه في الغلة... إلا بإنبابة من المتولي، أو ولاية من الواقف، فحينئذ يكون له حق التصرف"^(٤٢).

(٤٠) انظر: أَسْنَى الْمَطَالِبِ: (٢/٤٧١)، تحفة المحتاج: (٦/٢٨٦).

(٤١) انظر: المبسوط: (١٢/٤٥٠)، حاشية ابن عابدين: (٣/٤١٠).

(٤٢) انظر: مجمع الأنهر: (١/٧٥٢)، وفتح القدير: (٦/٢٢٣).

القول الثالث: إن النظارة حال عدم تعيين متولٍ للوقف تكون للموقوف عليه؛ لأن الريع له، فالنظر إليه. وهو قول عند الشافعية^(٤٣)، والمعتمد عند الحنابلة^(٤٤)، وهو قول مبني على أن الموقوف عليهم هم ملاك الوقف، فإذا لم يوجد ناظر للوقف، كان النظر للمالك، أي للموقوف عليهم.

وبعد عرض أقوال الفقهاء، نجد أن علاقة الأمانة العامة بالأوقاف بالحجج الوقفية في الكويت لا تخلو من أحد ثلاثة أنواع:

النوع الأول: حجج وقفية نص أصحابها على تعيين ناظر للوقف غير الأمانة العامة للأوقاف، وعادة ما تكون هذه الحجج قديمة قبل إنشاء الأمانة وصدر مرسوم بها.

النوع الثاني: حجج وقفية نص أصحابها على أن الأمانة العامة هي الناظر على أوقافه، إما استقلالاً، أو ناظراً مشتركاً.

النوع الثالث: حجج وقفية لم ينص الواقف على من يتولى أموره.

ففي النوع الأول الذي عين فيه الواقف ناظراً غير الأمانة، فإن دور الأمانة يقصر على ما يلي:

- ١ - التأكد من أن الناظر المعين أهلاً لتولي التصرف في الأموال الوقفية وغيرها، فلا يصح تولية المحجور عليه لسفه أو لصغر سن.
- ٢ - التأكد من أن الناظر محقق لشرط الواقف في صرفه لريع الوقف.
- ٣ - التأكد من أن العين الموقوفة مؤجرة بأجرة المثل.

(٤٣) انظر: مغني المحتاج: (٥٥٣/٣).

(٤٤) للحنابلة تفصيل في المسألة بعد اتفاقهم على أن النظارة في هذه الصورة للموقوف عليهم؛ حيث قالوا: إذا كان الموقوف عليه آدمياً معيناً كعمرو فالنظارة إليه، ولكل واحد بحصته إن كان الموقوف عليهم جمعاً محصوراً كأولاد عمرو، ويكون الناظر الحاكم أو نائبه إن كان الموقوف عليهم غير محصورين، كالفقراء وطلبة العلم، أو مسجد أو مدرسة؛ لأنه ليس له مالك معين. انظر: الإنصاف: (٧٠/٧)، كشف القناع: (٢٦٨/٤).

٤ - التأكد من أن الناظر يقوم برعاية وإصلاح وتنمية الوقف.

هذه أهم الضوابط التي يجب على الأمانة مراعاتها إذا لم تكن ناظرة على الوقف، وهذه السلطة التي ذكرتها - المتمثلة بالنقاط السابقة - إنما هي حق مكتسب من قبل الحاكم، إذ القصد من إنشاء الأمانة العامة وصدر مرسوم أميري خاص بالوقف هو المحافظة على الأوقاف في دولة الكويت، فالأمانة عندها تفويض عام يتمثل في حفظ الوقف وعمارته وإيجاره، وتحصيل الربح وتوزيعه على المستحقين، وهذا التفويض العام الذي اكتسبته الأمانة من الحاكم يعطيها حق النظر في الأوقاف الأخرى، إذا وُجد أي تقصير من الناظر المعين من قبل الوقف؛ وذلك تحقيقاً لقصد الوقف.

والإشراف العام من قبل الأمانة العامة في حقيقة الأمر غير مطبق حالياً؛ وعليه، فمن أجل ضبط الأمور، وعدم التعسف في استعمال الأمانة حقها على النظار، فلا بد من أن ترفع الأمانة - حال وجود تقصير من الناظر - الأمر إلى القضاء؛ للنظر في تقصير النظار، فتطلب من القاضي تغيير الناظر، أو أن تكون هي من يتولى شؤون الوقف، أو تطلب المشاركة في النظارة، وعلى القاضي النظر في القضية وإصدار حكم مناسب يرجع نفعه على الوقف.

أما النوع الثاني: فحجج وقفية نص أصحابها على أن الأمانة العامة هي الناظر على أوقافه، إما استقلالاً، أو ناظراً مشتركاً. وفي هذه الصورة يعظم دور الأمانة، وتكبر مسؤوليتها، إذ عليها أن تبذل أكبر جهد في تحقيق أكبر ريع وعائد، من خلال تأجير الوقف أو استثماره بما يعود نفعه على الموقوف عليهم، كما يجب على الأمانة المحافظة على الوقف، وتحقيق شرط الوقف في صرف الأجرة - ريع الوقف - على الموقوف عليهم، حسب شرطه.

وفي حال وجود ناظر مشترك يجب على الأمانة استشارة الناظر المشترك، من أجل اتخاذ أي قرار متعلق بالوقف، فلا تنفرد الأمانة بالتأجير، وهو ما تعمل به الأمانة حالياً مع النظار المشتركين معها.

أما النوع الثالث - وهي الحجج الوقفية التي لم ينص الوقف على من

يتولى أموره-: فالراجع- والله أعلم- أن الأمانة تكون هي الناظر على الوقف دون الموقوف عليهم، ودون أقارب الواقف، كما لا تحتاج الأمانة العامة وقتئذٍ حكماً يصدر من القاضي بتعيينها ناظراً على الوقف؛ وذلك لأن الأمانة اكتسبت شرعيتها من قبل الحاكم بصدور قرار بتوليها أمور الوقف، ومن مجمل ما يتعلق بالمرسوم أن تتولى الأمانة النظارة على الأعيان الوقفية التي تخلو من ناظر يتولى أمورها، كما أن الأمانة في وقتها الحالي أفضل بكثير من أي ناظر آخر، حيث أصبحت أكثر قدرة على رعاية الوقف من غيرها. وعليه، فالأوقاف الخيرية التي لم يُعيّن واقفوها ناظراً عليها، يكون النظر عليها للأمانة العامة.

ما تقدم هو أهم الأحكام الفقهية المتعلقة بالناظر، ولما كانت الأمانة العامة للأوقاف الكويتية هي التي تتولى أمر أغلب الأوقاف الكويتية، وأغلبها عقارات، فقد قامت الأمانة بإنشاء شركة خاصة بإدارة الأملاك: شركة إدارة الأملاك العقارية (ريم) شركة مقفلة، ثم قامت الأمانة العامة بتوقيع عقد وكالة مع الشركة من أجل إدارة كل ما يتعلق بالاستثمار العقاري، من محافظ عقارية موقوفة للأمانة، أو عقارات استثمارية أو تجارية موقوفة، أو عقارات تحت التطوير.

وبعد الاطلاع على العقد الموقع مع الشركة، والمكون من ٢٤ مادة، نجد أن مادة ٦ من العقد، والمكون من ١٨ بنداً، حددت مهام الوكيل (شركة ريم) اتجاه عقارات الأمانة، وإليك أهم الأعمال الموكولة بالشركة:

١ - استلام العقار ومتابعة تنفيذ عقود الصيانة أو الإنشاءات الخاصة بها... واتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لتنفيذ تلك العقود.

٢ - الكشف عن العقار بصفة دورية... وإرسال تقارير دورية إلى الطرف الأول بنتائج ذلك الكشف.

٣ - القيام بأعمال الصيانة الاعتيادية والمستعجلة اللازمة للعقار.

٤ - إجراء دراسة للوحدات في ضوء الأسعار السائدة في كل منطقة، ورفع تقرير نصف سنوي بهذه الدراسة يتضمن مقترحات بهذا الشأن.

٥ - تأجير وحدات العقارات وفقاً لقيمة الأجرة التي يحددها الطرف الأول.

٦ - متابعة مدى تنفيذ المستأجرين للشروط الواردة في عقود الإيجار، واتخاذ الإجراءات القانونية والقضائية في حالة مخالفتها.

٧ - تحصيل الأجرة من المستأجرين المتخلفين عن السداد.

٨ - تقديم المشورة للأمانة في الموضوعات المتعلقة بالعقارات.

كما نصت مادة ١٧ من العقد على امتلاك الأمانة حق فسخ العقد مع الشركة (الوكيل) حال إخلالها بأي عمل مناط بها، مع الحق في اتخاذ أية إجراءات قضائية، والرجوع على الشركة بكافة الغرامات والمصاريف والتعويضات عن الأضرار الفعلية التي لحقت بالأمانة بسبب تلك المخالفة.

المطلب الثالث مستأجرو الوقف

بعد أن حددنا - فيما سبق - من يتولى نظارة الوقف؛ لأن مهمة التأجير تنصب عليه، حريّ بنا أن نعرف من هم مستأجرو الوقف، حيث تكلم الفقهاء في هذه المسألة، ومنعوا بعض المستأجرين من تأجير الوقف، وهم كما يلي^(٤٥):

١ - ليس للناظر أن يؤجر الوقف لنفسه، ولا لمن تحت ولاية الناظر من ولده القاصر أو ابنته غير المتزوجة... ومنع بعض الفقهاء لمثل هذا النوع يرجع لسببين:

الأول: أن الناظر في هذه الحالة يكون مؤجراً ومستأجراً في نفس الوقت، ولا يجوز أن يتولى شخص واحد طرفي العقد، ولهذا لم يصح العقد. ولصحة استئجار الناظر الوقف، عليه أن يلجأ إلى القضاء، ويرفع أمره للقاضي ليؤجر له العين الموقوفة^(٤٦).

(٤٥) انظر: أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، د. محمد عبيد عبد الله الكبسي: (٦٦) ط: وزارة الأوقاف العراقية، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، د. عكرمة سعيد صبري: (٢٨٢)، ط: دار النفائس، ٢٠٠٨ م.

(٤٦) انظر: البحر الرائق: (٢٥٥/٥)، حاشية ابن عابدين: (٣٧٤/٤)، مجمع الأنهر: (١/٧٥١).

الثاني: وعلى فرض صحة أن يتولى الواحد طرفي العقد، فإن إمكان المحاباة في تحديد أجره العقد أمر وارد؛ إذ الناظر قد يؤجر الوقف بأقل من أجره المثل.

٢ - ليس للناظر أن يؤجر الأعيان الوقفية لأشخاص لا تقبل شهادتهم له، وهم الأصول والفروع، معللين المنع بما سبق من إمكان المحاباة، فمنعه من التأجير لمثل من ذكر أكثر بعداً عن التهمة والتحيز والاستغلال. ولهذا ذهب الإمام أبو حنيفة - لصحة العقد - إلى اشتراط أن يؤجر المتولي أمر الوقف على الأصول أو الفروع بأكثر من أجره المثل، وذلك لانتفاء الشبهة، ولما فيه من مصلحة تعود على الوقف^(٤٧).

هذه أهم المسائل التي يذكرها الفقهاء ولها تعلق بالمستأجر والأمانة العامة للأوقاف؛ كونها جهة حكومية اعتبارية عليها أن تراعي الضوابط التي سبق ذكرها، كما أن عليها أن تنظر إلى مدى التزام النظار بعدم التأجير على النفس، أو على من تحت ولايتهم.

ومع ذلك، فإن الأمانة العامة قد تحتاج إلى بعض العقارات الوقفية، إما لممارسة بعض الأنشطة، أو من أجل إرادة التوسع لإدارة من إدارات الأمانة، وعليه، فإنه لا مانع من أن تؤجر الأمانة أي عقار موقوف تحت نظارتها، لكن عليها أن تراعي ما يلي:

١ - ألا يكون العقار مخصصاً لجهة معينة، كأن يقف رجل عمارة لتكون سكناً خاصاً لطلاب مدرسة معينة، فإنه لا يجوز للأمانة أن تؤجر العمارة وتشغلها، فتخالف شرط الواقف، وإنما يجب عليها تنفيذ شرطه.

٢ - أن تراعي أجره المثل، فلا يجوز لها أن تؤجر الأوقاف بأجرة أقل من أجره المثل، ومع مرور الزمن إذا زادت الأجرة، فعلى الأمانة أن تزيد في الأجرة، ومن أجل مراعاة هذا الأمر على الأمانة أن تطلب من مقيمي

(٤٧) خالف الإمام أبا حنيفة فيما ذهب إليه: الصحابان أبو يوسف ومحمد، فقد أجازا التأجير إذا كانت الأجرة مساوية لأجر المثل. انظر: المراجع السابقة.

للعقار- ثلاثة على الأقل- تحديد الأجرة، فتأخذ الأمانة المتوسط من مجمل التقييم.

٣ - على الأمانة المحافظة على العين الموقوفة وتعميرها وتطويرها.

٤ - على الأمانة دفع الأجرة في وقتها وعدم التأجير، كما يجب عليها صرف الربح مباشرة إلى مستحقيه.

٥ - الأفضل أن يكون التأجير عن طريق القضاء، للبعد عن أي شبهة.

هذه أهم الضوابط التي يجب أن تراعيها الأمانة إذا قامت بتأجير عين موقوفة تحت نظارتها.

إلا أنني، من خلال قراءتي للعقد الذي وقعته الأمانة مع الوكيل (شركة ريم)، وجدت أنها لم تنص في أي مادة من مواد العقد على صفة المستأجر، كما أن العقد جاء عارياً عن ذكر العقارات الموقوفة على جهة معينة، وأن من الواجب فيه تحري الموقوف عليهم، ومدى تطابق الوقف عليهم من عدمه، حيث يقتصر دور الشركة في مثل هذه العقارات على التأكد من أن الساكن هو من الموقوف عليهم، والقيام بالصيانة الدورية لهذه العقارات.

المطلب الرابع

مقدار الأجرة

تحديد أجر العين الموقوفة تعتريه صور عديدة يختلف الحكم باختلافها، وذلك كأن تحدد الأجرة بأجر المثل، وقد تكون أقل، وهذا الأقل قد يكون أقل بغبن يسير، وقد يكون بغبن فاحش، كما أنه تعترى الأجرة أحوال بعد تحديدها في العقد، إذ قد تنخفض الأجرة وقد تزيد في المستقبل. وسنتطرق لهذه الصور مبينين آراء الفقهاء فيها كما يلي:

أولاً: إذا أجر الوقف بأجر المثل:

إن مما اتفق عليه الفقهاء: صحة عقد إجارة الوقف إذا كان بأجر المثل، أو

أكثر من أجر المثل، كما نص الفقهاء على أن الناظر عليه تأجير الوقف بأجرة المثل، وهذا التصرف من أهم التصرفات المنوطة به^(٤٨).

وعليه، يجب على الناظر أن يسعى جاهداً لمعرفة الأسعار، وما هي قيم التأجير، ثم عليه التأجير بأجر المثل، وإلا عُدَّ مقصراً، وسيأتي الحكم إذا أُجر بأقل مما هو متعارف عليه.

ثانياً: إذا أجر الوقف بأقل من أجر المثل:

تعتري هذه الصورة أحوال:

أ - الإجارة بغبن يسير:

قد يؤجر ناظر الوقف العين بأقل من أجر المثل، إلا أنها من القلة التي يُتسامح بها، وغير مؤثرة على العقد صحة وتنفيذاً، ويطلق عليها الفقهاء الغبن اليسير، أو النقصان اليسير^(٤٩).

(٤٨) انظر: حاشية ابن عابدين: (٤٠٤/٤).

(٤٩) ذهب الفقهاء إلى أن الغبن نوعان: غبن يسير وغبن فاحش. وللفقهاء في تحديد كل من الغبن الفاحش واليسير أقوال: فذهب الحنفية إلى أن اليسير: ما يدخل تحت تقويم المقومين. والفاحش: ما لا يدخل تحت تقويم المقومين؛ لأن القيمة تعرف بالحرز والظن بعد الاجتهاد، فيعذر فيما يشتبه؛ لأنه يسير لا يمكن الاحتراز عنه، ولا يعذر فيما لا يشتبه لفحشه، ولإمكان الاحتراز عنه؛ لأنه لا يقع في مثله عادة إلا عمداً. وقيل: حد الفاحش في العروض نصف عشر القيمة، وفي الحيوان عشر القيمة، وفي العقار خمس القيمة، وفي الدراهم ربع عشر القيمة؛ لأن الغبن يحصل بقلة الممارسة في التصرف، والصحيح الأول.

وذهب المالكية إلى أن الغبن عبارة عن بيع السلعة بأكثر مما جرت العادة، أن الناس لا يتغابنون بمثله، وهي الزيادة على الثلث، وقيل: الثلث، وأما ما جرت به العادة، فلا يوجب الرد باتفاق.

وقال الشافعية: الغبن اليسير هو ما يحتمل غالباً فيغتفر فيه، والغبن الفاحش هو ما لا يحتمل غالباً، والمرجع في ذلك عرف بلد البيع والعادة.

وقال الحنابلة: يرجع في الغبن إلى العرف والعادة، وهو الصحيح من المذهب.

انظر: الموسوعة الفقهية الكويتية: (١٤٠/٣١)، بتصرف.

واتفق الفقهاء^(٥٠) على أن هذا الغبن لا يؤثر على العقد، فتتعدد الإجارة صحيحة، وينفذ العقد، ولا يوقف على تعديل الأجرة، كما أن الناظر في مثل هذا التصرف غير متهم، ولا منسوب إلى التقصير؛ والسبب في ذلك أن إبرام العقد كان بنقصان يسير مما يتسامح به بين الناس، كما يصعب أو يندر اتفاق المُقيمين على قيمة واحدة للأجرة، ولما في تحري ضبط أجر المثل من مشقة قد تؤدي إلى تعطل الوقف، والمشقة تجلب التيسير، فصُحَّح العقد مع النقصان اليسير.

جاء في الدر المختار: "ويؤجر - أي الوقف - بأجر المثل، ولا يجوز بالأقل ولو هو المستحق إلا بنقصان يسير" ^(٥١).

وفي نظري أن النقصان القليل يتسامح به إذا خلا من شبهة، وذلك كأن يؤجر الناظر الوقف لنفسه أو لقريبه، فهنا محابة لا يجوز الإقدام عليها، ويعد الناظر غير أمين بمثل هذا التصرف.

ب - الإجارة بغبن فاحش:

مما اتفق عليه الفقهاء: أنه لا يجوز للناظر المتولي أمر الأوقاف أن يؤجر الوقف بأقل من أجر المثل؛ لما فيه من ضرر بالوقف وبالموقوف عليهم، وللفقهاء في تصحيح العقد مع وجود الغبن الفاحش في الإجارة أقوال. ولإتمام الفائدة أحببت ذكرها على المذاهب الفقهية؛ لأن لكل مذهب قولاً يغير غيره، فإليك الأقوال بالتفصيل:

مذهب الحنفية^(٥٢):

فرق فقهاء الحنفية في مسألة تأجير العين الموقوفة بأجر فيه غبن فاحش،

(٥٠) انظر: حاشية ابن عابدين: (٤٠٤/٤)، كتاب أحكام الأوقاف، لأبي بكر أحمد بن عمرو الشيباني، المعروف بالخصاف: (٢٠٥)، ط: مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة.

(٥١) انظر: الدر المختار مع حاشية ابن عابدين: (٤٠٤/٤).

(٥٢) انظر: حاشية ابن عابدين: (٤٠٤/٤)، تنقيح الفتاوى الحامدية: (٢٢٤/١)، بدائع

الصنائع: (٢٠٠/٤)، البحر الرائق: (٢٥٥/٥) مجمع الضمانات، غانم بن محمد:

(٣٢٨)، ط: دار الكتاب الإسلامي.

بين التأجير بما ذكر لغير ضرورة ولا حاجة، وبين التأجير لضرورة أو حاجة جعلت الناظر يؤجر الوقف بأقل من أجر المثل بنقصان كبير. وإليك ما يترتب على كل صورة:

أولاً: إذا قام الناظر بتأجير الأعيان الموقوفة بأقل من أجر المثل لغير ضرورة ولا حاجة؛ فإنه لا يخلو من صورتين:

الصورة الأولى:

إذا أُجر بغير فاحش من غير ضرورة ولا حاجة داعية لذلك، بسبب جهل الناظر، فإن فقهاء الحنفية صححوا العقد مع وجوب فعل واحد مما يلي:

- ١ - إلزام المستأجر بدفع أجر المثل.
- ٢ - إذا امتنع عن تكميل النقص، فإن الناظر له الحق في الظفر بمال المستأجر. وذلك جائز عند فقهاء الحنفية قضاءً وديانة.
- ٣ - إذا تعذر ما ذكر؛ وجب فسخ عقد الإجارة.

الصورة الثانية:

إذا أُجر بغير فاحش من غير ضرورة ولا حاجة داعية لذلك، مع علم الناظر بأجر المثل، فإن ذلك يعد تقصيراً منه، وخيانة للأمانة، مما يترتب عليه ما يلي:

- ١ - فسخ عقد الإجارة.
 - ٢ - سحب الوقف من نظارته.
- ثانياً: إذا قام الناظر بتأجير الأعيان الموقوفة بأقل من أجر المثل لضرورة أو لحاجة دعت؛ فالحنفية أجازوا ذلك، ومثلوا له بمثلين:
- ١ - إذا لحقت بالوقف نائبة أو خسارة كبيرة.
 - ٢ - إذا كان الوقف غير مرغوب فيه إلا إذا أُجر بأقل من المثل.

مذهب المالكية^(٥٣):

فرق فقهاء المالكية - مع اتفاقهم على صحة العقد - في الأثر المترتب على العقد بالغبن الفاحش - أقل من أجر المثل - بين علم المستأجر بأن عقد الإجارة تم مع وجود غبن فاحش في الأجرة، وبين جهله وعدم علمه بالغبن؛ فقالوا: إذا علم المستأجر بأن الأجرة فيها غبن فاحش، وأنها أقل من المثل، فإنه يضمن تمام أجرة المثل، أما إذا لم يعلم بذلك؛ فإن أجرة المثل تكون من ضمان الناظر إذا كان مليئاً، وإذا لم يكن مليئاً؛ فإنه يرجع على المستأجر بالضمان.

مذهب الشافعية والحنابلة^(٥٤):

فرق الشافعية والحنابلة في التأجير بأقل من أجر المثل بين صورتين:

الصورة الأولى: إذا أجر الناظر العين الموقوفة عليه بأقل من أجر المثل، فإن العقد صحيح؛ لأن العين موقوفة عليه، بمعنى أن الأجرة تعد ربيعاً، والموقوف عليه هو الناظر، وقد رضي بالريع القليل، فكأنه تبرع بالزيادة من عند نفسه، وهو أمر جائز، ولا يضمن الناظر النقص الحاصل في الأجرة؛ لأن الإنسان لا يضمن مال نفسه.

الصورة الثانية: إذا أجر الناظر العين الموقوفة على غيره بأقل من أجر المثل، فإن العقد عند الشافعية غير صحيح وباطل قطعاً؛ لما فيه من ضرر بالوقف وبالموقوف عليهم، وذهب الحنابلة إلى أن العقد صحيح مع ضمان الناظر النقص؛ لأن الناظر يتصرف في ملك غيره، وهو لا يملك الصلاحية بالتأجير بغبن فاحش، وعليه يضمن النقص.

ثالثاً: إذا أجر بأجرة المثل ثم زادت أو نقصت الأجرة بعد العقد:

(٥٣) انظر: التاج والإكليل: (٦٧١/٧)، شرح مختصر خليل، الخرشي: (٩٩/٧)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير: (٩٦/٤).

(٥٤) انظر: تحفة المحتاج: (٢٩٤/٦)، مغني المحتاج: (٥٥٦/٣)، شرح منتهى الإيرادات، للبهوتي: (٤١٦/٢)، كشاف القناع: (٢٦٩/٤).

من الأمور الطارئة على عقد الإجارة - بعد إبرامه - والتي لا دخل لأحد فيها تغير الأجرة من زمن لآخر، لأسباب عديدة لا دخل للناظر ولا الموقوف عليه فيها، وهذا التغير قد يكون ارتفاعاً أو انخفاضاً في الأجرة، وقد بين الفقهاء حكم كل حالة، ونذكر ذلك فيما يلي:

الحالة الأولى: انخفاض الأجرة عما تم العقد عليه:

لما كان عقد الإجارة من العقود اللازمة، بمعنى أن العقد بمجرد إتمام أركانه وشروطه يلزم كلا العاقدين الوفاء بما أبرمه، من المدة والأجرة والمحافظة على العين...، وعليه لو تغيرت الأجرة بأن انخفضت، فلا يجوز للناظر تخفيض الأجرة، ولو طلب المستأجر التخفيض فلا يجب لطلبه حتى ينتهي عقد الإجارة، كما لا يملك الناظر إلغاء العقد، ولا فرق بين انخفاض الأجرة انخفاضاً يسيراً أو فاحشاً. وهذا الأمر محل اتفاق بين الفقهاء، وعللوا قولهم بأن تخفيض الأجرة أو فسخ العقد فيه ضرر يلحق بالوقف والموقوف عليهم، والناظر منهي عن إلحاق الضرر بالوقف^(٥٥).

ونذهب بعض الحنفية إلى أن الناظر ينظر في الأصلح للوقف، فإن كان الأصلح للوقف تخفيض الأجر أو الإقالة؛ جاز ذلك نظراً لمصلحة الوقف^(٥٦).

الحالة الثانية: ارتفاع الأجرة عما تم العقد عليه:

اختلفت آراء الفقهاء وأقوالهم في مسألة زيادة قيمة الأجرة عما أبرم العقد عليه، وإليك أقوالهم بشيء من التفصيل:

١ - القول الأول^(٥٧):

وهو القول الأصح للحنفية، وقول للشافعية: حيث فرق أصحابه بين

(٥٥) انظر: الإسعاف: (٦٩)، حاشية ابن عابدين: (٤٠٣/٤)، والتاج والإكليل شرح مختصر خليل: (٦٦٨/٧)، ومغني المحتاج: (٥٥٦/٣)، وكشاف القناع: (٢٧٠/٤).

(٥٦) انظر: نقل ابن عابدين في حاشيته (٤٠٣/٤): "وليس له - أي الناظر - الإقالة إلا إن كانت أصلح للوقف".

(٥٧) انظر: حاشية ابن عابدين: (٤٠٣/٤)، درر الحكام شرع غرر الأحكام: (١٣٩/٢)، البحر الرائق: (٢٥٥/٥)، أسنى المطالب: (٤٧٣/٢)، مغني المحتاج: (٥٥٦/٣).

الزيادة التي سببها المستأجر بأن قام بتطوير العقار من بناء وترميم واستبدال بالقديم شيئاً جديداً، وبين الزيادة الحاصلة بسبب ارتفاع أسعار السوق، وذلك بأن زادت قيمة العقارات، أو كانت هناك طفرة اقتصادية أدت إلى ارتفاع الأسعار، وهو أمر يحصل في الدول المستقرة اقتصادياً، فقال أصحاب هذا الرأي: إن الزيادة الحاصلة بسبب المستأجر لا تُلزم الناظر بفسخ العقد، وعليه الاستمرار بالعقد إلى انتهاء المدة المتفق عليها، أما الزيادة الحاصلة بسبب السوق وارتفاع قيمة الإيجارات عموماً، فإنه يجب على الناظر فسخ العقد وإبرامه من جديد بأجرة جديدة، وإذا لم يرض المستأجر بالفسخ؛ رفع الناظر الأمر للقضاء؛ ليفسخ العقد بحكم مُلزم قضاءً.

٢ - القول الثاني^(٥٨):

وهو قول للحنفية، والمالكية، والأصح عند الشافعية، والحنابلة: ذهب هؤلاء إلى أن عقد الإجارة صحيح، ولا يجوز فسخه وإن وجدت زيادة على الأجرة، وعلى الناظر الالتزام بالعقد إلى نهاية المدة، وليس له الفسخ، باعتبار أن عقد الإجارة عقد لازم، وارتفاع السعر من الأمور الطارئة والمتغيرة دائماً، وهذا التغير لا يؤثر في لزومية العقد، فارتفاع قيمة الأجرة لا دخل له في فسخ العقد، وخاصة إذا كان العقد تم على أجرة المثل، وعليه لا يجوز فسخه حتى لو حدثت زيادة في الإجارة، إلا في حال كانت الأجرة وقت العقد أقل من أجر المثل، فإنه يفسخ العقد، ويبرم بالأجرة الحالية، فعند الملكية العقد صحيح، ولا يلزم المستأجر بفسخه، ولا أثر للزيادة على العقد ما دام قد تم من غير غبن فاحش.

واقترح على الأمانة من أجل تلافي مشكلة زيادة قيمة الأجرة، مع العقود الطويلة، أن تبرم العقد على فترات قصيرة، أو أن تجعل العقد المبرم قابلاً لتغيير الأجرة كل سنة. وهو رأي أخذت به هيئة المعايير الشرعية بالبحرين، حيث نصت المادة الخامسة من معيار الإجارة: "يجوز أن تكون - أي الأجرة - بمبلغ ثابت أو متغير ...".

وبعد عرض المسائل المتعلقة بالأجرة وما يعتريها من صور، والنظر في أقوال الفقهاء وآرائهم، نلاحظ أن الأمانة العامة للأوقاف بالكويت حرصت أشد الحرص على متابعة تغير قيمة الأجرة، وانعكس هذا واضحاً في العقد الموقع مع شركة إدارة الأملاك العقارية (ريم)، حيث أوكلت إليها القيام بتأجير العقارات الوقفية التي تحت نظارتها، فتقوم الشركة بدراسة الأسعار التي في السوق المحلي، وتقييم العقارات الموقوفة، وتقدير أجرة المثل لكل عقار، ثم تقوم الشركة بتأجير العقارات بأجرة المثل، بناء على الدراسة التي قامت بها، بعد موافقة الأمانة، ثم بعد التأجير يأتي دور الشركة في تحصيل الأجرة وإيداعها لدى الأمانة.

وهو ما جاء في بعض بنود المادة ٦، التي تنص على وجوب إجراء الشركة دراسة للوحدات في ضوء الأسعار السائدة في كل منطقة، ورفع تقرير نصف سنوي بهذه الدراسة، متضمنة مقترحات بهذا الشأن، كما يحق للشركة إبداء الرأي بشأن القيمة الإيجارية عند إبرام عقود جديدة.

وبعد دراسة المسائل الفقهية المتعلقة بالأجرة، أحببت ذكر بعض المخاطر في الإجارة التشغيلية والمتعلقة بالأجرة، من أجل أن تحرص الأمانة على تلافيها، منها: ما يلي:

١ - عدم تحديث معلومات أسعار الإيجار في جميع أماكن وجود العقارات الخاصة بالوقف، بشكل مستمر؛ مما يجعل تأجير وحدات العقار بأقل مما هو معمول به في سوق العقار، فعلى الأمانة مراعاة هذا الجانب.

٢ - عدم رغبة الناس في تأجير عقارات الوقف، بسبب يرجع إلى ارتفاع قيمة أجرة بعض العقارات عن معدل سوق العقار، مما يجعل العديد من الشقق أو الأدوار في المجمعات التجارية غير مؤجرة، أو غير مرغوب في تأجيرها، وكل هذا يؤدي إلى فقدان عائد مهم من الإيجار، وهذا ما

(٥٨) انظر: حاشية ابن عابدين: (٤٠٣/٤)، درر الحكام شرع غرر الأحكام: (١٣٩/٢)، التاج والإكليل شرح مختصر خليل: (٦٦٨/٧)، ومغني المحتاج: (٥٥٦/٣)، وكشاف القناع: (٢٧٠/٤).

حصل في أحد المجمعات التجارية التابع للأمانة (الجون)، فقد تم الانتهاء من بنائه مع ظهور الأزمة المالية الحالية، إلا أن الأمانة العامة عرضت سعر المتر بقيمة أعلى من السوق، مما أدى إلى تأجير نصف المجمع، وبعد فترة من الزمن اضطر بعض المستأجرين إلى البحث عن عقار آخر بأجرة أقل قيمة مما هم فيه، تقليلًا للتكاليف.

٣ - تأخر بعض المستأجرين عن سداد الإجارة، مع تراكم عدد كبير منها مستحقة، مما يقود إلى خسائر تلحق بالأمانة، وينعكس ذلك سلباً في الميزانية، بالإضافة إلى رفع الأمانة أمرها في هذه الحالة إلى القضاء من أجل الحصول على حقها من الأجرة، ولا يخفى ما فيها من تكاليف.

٤ - تساهل الأمانة أو الوكيل في تحصيل الأجرة شهراً بشهر، مما يؤدي إلى تهاون المستأجر في دفع الأجرة عند حلول وقتها.

٥ - عدم حرص الأمانة أو وكيلها على تحصيل التأمين النقدي من المستأجرين، بحيث يُعطى أي تأخير في الأجرة عن طريق التأمين.

المطلب الخامس

مدة عقد الإجارة

من المسائل المهمة في الوقف - وتناولها الفقهاء بحثاً ودراسة - : مدة الإجارة؛ حيث اتفق الفقهاء على صحة الإجارة إذا كانت معلومة ومنصوصاً عليها في العقد، واختلفوا فيما إذا كان عقد الإجارة غير محدد بمدة معينة، كما اختلفوا في مقدار المدة التي يؤجر بها الوقف. وإليك تفصيل المسألتين:

المسألة الأولى: إطلاق مدة الإجارة:

اختلف الفقهاء في جواز إطلاق عقد إجارة العين الموقوفة دون تحديد مدة زمنية ينتهي العقد بانتهائها، والفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: لجمهور الفقهاء من متأخري الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة، القائل بأن الإجارة غير صحيحة إذا لم تحدد بمدة معينة، كشهر أو

سنة...، معللين قولهم بأن من شروط صحة عقد الإجارة: تحديد مدة، كما أن إطلاق المدة دون تحديد فيه ضرر بالوقف، والضرر مرفوع، وعليه لا يجوز أن تكون إجارة الوقف مطلقة عن مدة محددة.

القول الثاني: لمتقدمي الحنفية، والقائل بصحة وجواز إجارة الوقف دون تحديد العقد بمدة معينة وإن طالت^(٥٩).

والراجع - والله أعلم - قول جمهور الفقهاء؛ حيث جاء موافقاً للقواعد العامة لعقد الإجارة، من وجوب تحديدها بمدة معلومة يبدأ بها العقد، وينتهي بانتهائها، قال ابن قدامة: "الإجارة إذا وقعت على مدة يجب أن تكون معلومة كشهر وسنة. ولا خلاف في هذا نعلمه؛ لأن المدة هي الضابطة للمعقود عليه، المعرفة له، فوجب أن تكون معلومة"^(٦٠).

كما أن تحديد الإجارة بمدة معلومة فيه مصلحة للوقف؛ لأن في معلومية المدة محافظة على الوقف من الضياع، إذ مع تطاول الزمن قد يعدّ المستأجر نفسه مالكاً للعين الموقوفة، فيستولي عليها، ويدّعي ملكيتها له.

كما أن انتهاء العقد يعطي الناظر فرصة للنظر في مبلغ الأجرة وتغييرها، ويعطيه فرصة لتجديد البناء وتعميره - إن احتاج - مما يعود نفعه على العين وعلى الموقوف عليه.

المسألة الثانية: مقدار مدة الإجارة:

تطرق الفقهاء إلى مسألة المدة، وبكم تقدر، وذكروا للمسألة صوراً؛ حيث قد يشترط الواقف مدة معينة لا تؤجر العين أكثر منها، وقد لا يذكر في حجية وفقه أي مدة ولا شرط غير التأجير. وإليك أقوال الفقهاء في المسألة:

أولاً: إذا اشترط الواقف مدة محددة في صك الوقف كشهر أو سنة... فهل يجب على الناظر الالتزام بشرط الواقف؟

(٥٩) انظر: الإسعاف في أحكام الأوقاف: (٧٢).

(٦٠) انظر: المغني: (٢٥٢/٥).

من القواعد المعلومة والمقررة لدى الفقهاء أن شرط الواقف كنص الشارع، وعلى الناظر الالتزام وتنفيذ هذا الشرط، ولكن هل تجوز مخالفة شرط الواقف؟ هذه المسألة لها أحوال نذكرها فيما يلي:

الحالة الأولى: أن يخالف الناظر شرط الواقف في تحديد مدة من غير ضرورة ولا حاجة داعية لذلك: اتفق الفقهاء على أنه لا تجوز مخالفة ما اشترطه الواقف في حجية الوقف من الالتزام بالمدة، وعلى الناظر إذا أجز العين الموقوفة أن يؤجرها ضمن المدة المنصوص عليها^(٦١).

وقد شدد ابن القيم على من يخالف شرط الواقف، وعقد لذلك فصلاً كاملاً في كتابه "إعلام الموقعين"، وشنَّ على مخالفة شرط الواقف، بل وأبطل كل حيلة تؤدي إلى مخالفة شرط الواقف، فقال: "ومن الحيل الباطلة تحيُّلهم على إيجار الوقف مائة سنة مثلاً، وقد شرط الواقف ألا يؤجر أكثر من سنتين أو ثلاثاً؛ فيؤجره المدة الطويلة في عقود متفرقة في مجلس واحد، وهذه الحيلة باطلة قطعاً، فإنه إنما قصد بذلك دفع المفسد المترتبة على طول مدة الإجارة، فإنها مفسد كثيرة جداً... وكم زادت أجرة الأرض أو العقار أضعاف ما كانت ولم يتمكن الموقوف عليه من استيفائها! وبالجمله فمفسد هذه الإجارة تفوت العد، والواقف إنما قصد دفعها، وخشي منها بالإجارة الطويلة..."^(٦٢).

الحالة الثانية: أن يخالف الناظر شرط الواقف في المدة المحددة، فيؤجر بمدة أكثر مما هو منصوص عليه، وذلك لمصلحة راجحة أو ظرف طارئ جعل الناظر يُقدم على مثل هذا الفعل، ففي هذه الحالة أجاز الفقهاء^(٦٣) أن يؤجر الوقف أكثر من المدة التي اشترطها الواقف؛ لما في ذلك من مصلحة راجحة، جاء في كشف القناع: "فإذا شرط ألا يؤجر أكثر من سنة لم تجز الزيادة عليها، لكن عند الضرورة يزداد بحسبها"^(٦٤).

(٦١) انظر: الإسعاف: (٦٧)، البحر الرائق: (٢٦٦)، أسنى المطالب: (٢/٤٦٥)، كشف القناع: (٢٧٧/٤).

(٦٢) انظر: إعلام الموقعين: (٣/٢٢٧)، ط: دار الكتب العلمية.

(٦٣) انظر: المراجع السابقة.

(٦٤) انظر: كشف القناع: (٤/٢٦٠).

وذهب بعض الحنفية إلى أن هذه المخالفة لا يجوز للناظر الإقدام عليها، وإنما يرفع أمرها للقضاء؛ للنظر فيها، جاء في الإسعاف: "ولو شرط ألا تؤجر أكثر من سنة، والناس لا يرغبون في استئجارها سنة، وإيجارها أكثر من سنة أدرك على الوقف، وأنفع للفقراء؛ لا يجوز له مخالفة شرطه بإيجارها أكثر، بل يرفع الأمر إلى القاضي؛ ليؤجرها أكثر من سنة؛ لكونه أنفع للوقف؛ فإن للقاضي ولاية النظر ..."^(٦٥).

ثانياً: إذا لم يحدد الواقف مدة للتأجير:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة اختلافاً كثيراً، ومن كثرتها نجد أن المذهب الواحد قد تعددت فيه الأقوال، وسبب هذا الخلاف - والله أعلم - الاجتهاد؛ إذ المسألة راجعة إلى تحقيق أكبر مصلحة للوقف، والمصلحة تختلف من زمن لآخر، ومن مكان لآخر، ومن شخص لآخر، وعليه تعددت آراء الفقهاء. وإليك أقوالهم في المسألة:

مذهب الحنفية^(٦٦):

للحنفية أقوال متعددة، الراجح منها: أنه لا يجوز تأجير الضياع والأراضي أكثر من ثلاث سنين، ولا تزيد المدة عن سنة في غير الضياع؛ معللين قولهم بأن الرغبات في الضياع لا تتوافر إذا نقصت المدة عن ثلاث سنين، وفي غيرها لا ضرورة إلى الزيادة عن سنة.

مذهب المالكية^(٦٧):

للمالكية تفصيل في المسألة؛ حيث ذكروا لها صوراً، من أهمها: ما يلي:
الصورة الأولى: أن يكون الموقوف عليهم معينين، والمستأجر أجنبياً،

(٦٥) انظر: الإسعاف: (٦٨).

(٦٦) انظر: تبين الحقائق: (١٠٦/٥)، درر الحكام: (١٤٠/٢).

(٦٧) انظر: التاج والإكليل: (٦٧١/٧)، مواهب الجليل: (٤٧/٦)، شرح الخرشي: (٧/١٠٠).

والعين عامرة، فهذه الصورة فيها قولان للمالكية؛ الأول- وهو المشهور:- جواز الإجارة لسنتين، والثاني: جوازها لأربع سنين.

الصورة الثانية: أن يكون الموقوف عليهم غير معينين، والمستأجر ممن ستؤول إليه العين المؤجرة، والعين عامرة، فللمالكية ثلاثة أقوال، وأشهرها: جواز الإجارة لعشر سنين.

الصورة الثالثة: أن يكون الموقوف عليهم غير معينين كالفقراء والمرضى، أو المساجد، فللمالكية قولان: الأول: جواز الإجارة لأربعة أعوام، والثاني: جوازها لأكثر من ذلك.

الصورة الرابعة: أن تكون هناك ضرورة ملحة لتأجير العين الموقوفة أكثر مما تقدم، فيجوز للناظر أن يؤجر السنين الكثيرة.

مذهب الشافعية والحنابلة^(٦٨):

لم يحدد الشافعية والحنابلة مدة معينة يجب الالتزام بها، وذلك قياساً على العين المملوكة ملكاً شخصياً، فإنهم لم يشترطوا على المالك أن يلتزم بمدة معينة في التأجير، فكذاك الوقف، فالواقف إذا لم يحدد في حجية وقفه مدة محددة للتأجير؛ جاز للناظر أن يؤجر لأي مدة.

إلا أن الشافعية اشترطوا في المدة: أن تبقى فيها العين المؤجرة غالباً، والحنابلة اشترطوا: مراعاة العرف في المدة التي تؤجر العين فيها عادة، وذلك من أجل مصلحة الوقف.

الراجع:

هذه أهم الآراء الفقهية المتعلقة بمدة الإجارة إذا لم يشترط الواقف ولم يحدد مدة للتأجير، والملاحظ أن هذه الآراء مبنية على الاجتهاد، وكلها تدور

(٦٨) انظر: أسنى المطالب: (٢/٤٦٥)، وتحفة المحتاج: (٦/١٧١)، والإنصاف: (٦/٣٦)، وكشاف القناع: (٤/٢٦٠).

حول تحقيق المحافظة على الوقف قدر الإمكان، ولهذا تعددت آراؤهم وتنوعت، وعليه يمكننا أن نرجح قول الشافعية والحنابلة القائل بأن عقد إجارة العين الموقوفة غير محدد بزمان معين، مع مراعاة ما يلي:

- ١ - المصلحة العامة في التأجير.
- ٢ - مراعاة قوانين كل بلدة في التأجير، وما يحقق منها مصلحة للموقوف عليهم، من خلال تحديد مدة قصيرة أو طويلة.
- ٣ - مراعاة أن تكون المدة مما لا تتغير الأجرة في الغالب بطول الزمن؛ لأنه في الأحوال الطبيعية نجد أن الأجرة تزيد كل خمس سنوات تقريباً، وعليه فلا بد من مراعاة زيادة مبلغ الأجرة في المستقبل؛ لما فيه مصلحة الموقوف عليهم.

الخاتمة

أحمد الله - سبحانه وتعالى - كما ينبغي لجلال وجهه الكريم، وعظيم سلطانه، أحمده أن يسّر لي كتابة البحث، والانتهاء من إعداده، وقد توصلت فيه للنتائج التالية:

- ١ - وجوب استثمار الوقف استثماراً يحقق المحافظة على الوقف، ويدر ريعاً ثابتاً للموقوف عليهم.
- ٢ - التركيز على الإجارة التشغيلية؛ لما رأينا- مما سبق- من زيادة الإيراد مع ارتفاع قيمة الأعيان الوقفية، مع مراعاة ضوابط الاستثمار إذا كان في غير العقارات، بما يحقق الربح الثابت للموقوف عليهم.
- ٣ - على ناظر الوقف مراعاة شرط الواقف في تأجير الوقف من عدمه.
- ٤ - الأمانة العامة للأوقاف تكون ناظراً على الأعيان التي نص الواقف على نظارتها، كما تكون ناظراً إذا لم يُعين الناظر في الحجة الوقفية.
- ٥ - للأمانة حق - حال عدم تعيينها ناظراً - متابعة الوقف، والتدقيق على ريعه ومصارفه، ومدى تحقق شرط الواقف.
- ٦ - للأمانة الحق في استئجار العين الموقوفة بشروط وضوابط سبق ذكرها.
- ٧ - على الناظر مراعاة أجرة المثل حال تأجير الأعيان الوقفية، ويغتفر في الغبن اليسير.
- ٨ - عقد إجارة الأعيان الوقفية غير محدد بمدة معينة، ولكن على الناظر مراعاة تغير الأجرة.

الاقتراحات:

- ١ - حسن تنمية واستثمار أموال الوقف، واستخدام أدوات استثمارية حديثة في حدود الضوابط الشرعية.
- ٢ - صدور قانون يعطي الأمانة الحق أن تكون ناظراً في كل وقف إما استقلالاً أو مشتركاً.

- ٣ - تحويل الأموال الوقفية غير المدرة إلى أصول تشغيلية مدرة.
- ٤ - تطوير الأعيان الوقفية القديمة وإعادة إعمارها؛ من أجل تحسين الإيراد.
- ٥ - من أجل تلافي مشكلة تغير القيمة الإيجارية، أقترح التأجير بمدد قصيرة.

المصادر والمراجع

- ١ - أحكام الأوقاف، لأبي بكر أحمد بن عمرو الشيباني، المعروف بالخصاف، ط: مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة.
- ٢ - أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، د. محمد عبيد عبدالله الكبيسي ط: وزارة الأوقاف العراقية.
- ٣ - استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة، أ. د. علي القردة داغي، وهو بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثالثة عشرة بالكويت ٢٠٠٢م.
- ٤ - استثمار أموال الوقف، أ. د. عبدالله بن موسى العمار، بحث مقدم لمنتدى قضايا الوقف الفقهية الأول.
- ٥ - الإسعاف في أحكام الأوقاف، إبراهيم بن موسى الطرابلسي ط: دار الرائد العربي، ١٩٨١م.
- ٦ - أسنى المطالب، لزكريا الأنصاري، ط: دار الكتاب الإسلامي.
- ٧ - الإشراف على مذاهب العلماء، محمد بن إبراهيم بن المنذر أبو بكر - تحقيق: صغير أحمد الأنصاري، ط: مكتبة مكة للثقافة، رأس الخيمة، ٢٠٠٤م.
- ٨ - إعلام الموقعين عن رب العالمين، لأبي عبد الله محمد بن أبي بكر بن أيوب المعروف بابن قيم الجوزية (٧٥١هـ)، ط. دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ - ١٩٩١م.
- ٩ - الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف لعلاء الدين أبي الحسن بن سليمان المرداوي (٨٨٥هـ)، ط. دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- ١٠ - المبسوط، لشمس الأئمة أبي بكر محمد بن أحمد بن أبي سهل

- السَّرْحُسي (٤٨٣هـ)، ط. دار المعرفة، بيروت، الطبعة الثالثة، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م.
- ١١- البحر الرائق شرح كنز الدقائق، لزين الدين بن إبراهيم بن محمد الشهير بابن نجيم (٩٧٠ هـ)، ط. دار الكتاب الإسلامي - القاهرة، الطبعة الثانية.
- ١٢- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع لعلاء الدين أبي بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني (٥٨٧هـ)، ط. دار الكتب العلمية - بيروت، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.
- ١٣- التاج المذهب لأحكام المذهب، أحمد بن قاسم الصنعاني، ط: مكتبة اليمن.
- ١٤- التاج والإكليل لمختصر خليل، محمد بن يوسف، المشهور بالموافق، ط. دار الكتب العلمية.
- ١٥- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، عثمان الزيلعي، ط: دار الكتاب الإسلامي.
- ١٦- تحفة المحتاج بشرح المنهاج لشهاب الدين أحمد بن محمد بن حجر الهيثمي المكي (٩٧٤ هـ) - ط. دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- ١٧- العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، لمحمد أمين بن عمر المشهور بابن عابدين (١٢٥٢ هـ)، ط. دار المعرفة
- ١٨- تنمية موارد الوقف والحفاظ عليها، أ.د. علي القرّة داغي، بحث منشور في مجلة أوقاف، التابعة للأمانة العامة للأوقاف بالكويت، العدد: ٧- السنة الرابعة - ٢٠٠٤م.
- ١٩- رد المحتار على الدر المختار في شرح تنوير الأبصار المعروف بـ (حاشية ابن عابدين) لمحمد أمين بن عمر المشهور بابن عابدين (١٢٥٢ هـ)، ط. دار الكتب العلمية - بيروت، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.
- ٢٠- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير لشمس الدين محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي (١٢٣٠ هـ) - ط. دار إحياء الكتب العربية - القاهرة.

- ٢١- حجة الله البالغة، الشيخ أحمد شاه ولي الله ابن عبدالرحيم الدهلوي، تحقيق: محمد سالم هاشم، ط: دار الكتب العلمية، ١٩٩٥م.
- ٢٢- درر الحكام في شرح غرر الأحكام، للقاضي محمد بن فراموز الشهير بمُنْلا حُسْرو
- (٨٨٥ هـ)، ط: دار إحياء الكتب العربية - القاهرة
- ٢٣- السنن الكبرى للنسائي، لأحمد بن شعيب أبي عبد الرحمن النسائي (٣٠٣ هـ)، تحقيق: حسن عبد المنعم شلبي، ط: مؤسسة الرسالة، ٢٠٠١م.
- ٢٤- شرح مختصر خليل لمحمد بن عبد الله الخرشي (١١٠١ هـ)، ط: دار الفكر - بيروت.
- ٢٥- دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي (١٠٥١ هـ)، دار عالم الكتب، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣م.
- ٢٦- صحيح البخاري، لمحمد بن إسماعيل البخاري (٢٥٦ هـ)، ترقيم: محمد فؤاد عبد الباقي، ط: دار ابن كثير - بيروت، الطبعة الثالثة، ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧م.
- ٢٧- العناية على الهداية، لمحمد بن محمود البابرّي (٧٨٦ هـ)، ط: دار الفكر - بيروت.
- ٢٨- الفتاوى الكبرى، لشيخ الإسلام تقي الدين أحمد بن عبد الحليم ابن تيمية، ط: دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٧م.
- ٢٩- فتح القدير لكمال الدين محمد بن عبد الواحد الإسكندري السيواسي المعروف بابن الهمام (٨٦١ هـ)، ط: دار الفكر - بيروت.
- ٣٠- الفروع، لشمس الدين أبي عبد الله محمد بن مفلح المقدسي (٧٦٣ هـ)، ط: عالم الكتب - بيروت، الطبعة الرابعة، ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥م.

- ٣١- القاموس المحيط، لمجد الدين الفيروزآبادي (٨١٦ هـ)، ط. مطبعة السعادة - القاهرة.
- ٣٢- الأموال، لأبي عبيد القاسم بن سلام (٢٢٤هـ)، تحقيق: محمد خليل هراس، ط: دار الكتب العلمية - لبنان - ١٩٨٦ م .
- ٣٣- كشف القناع عن متن الإقناع، لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي (١٠٥١ هـ)، ط. دار الفكر - بيروت، الطبعة الرابعة، ١٤٠٢هـ- ١٩٨٢م.
- ٣٤- لسان العرب، لأبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الأفرريقي المصري.
- ٣٥- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، عبدالرحمن بن الشيخ محمد بن سليمان المعروف بداماد أفندي زاده، ط: دار إحياء التراث العربي.
- ٣٦- مجمع الضمانات، غانم بن محمد، دار الكتاب الإسلامي.
- ٣٧- مختار الصحاح، لمحمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، ط. الهيئة المصرية العامة للكتاب.
- ٣٨- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، لأحمد بن محمد بن علي الفيومي (٧٧٠ هـ)، ط. المكتبة العلمية.
- ٣٩- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، لمصطفى السيوطي الرحيباني (١٢٤٣هـ)، ط. المكتب الإسلامي- بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ- ١٩٩٣م..
- ٤٠- المطالع على أبواب المقنع، محمد بن أبي الفتح البعلي، ط: المكتب الإسلامي.
- ٤١- معجم المصطلحات الإقتصادية في لغة الفقهاء، د. نزيه حماد، ط. معهد العالمي للفكر الإسلامي - الطبعة الثالثة - ١٩٩٥م.
- ٤٢- المعجم الوسيط، لمجمع اللغة العربية، ط: مكتبة الشروق الدولية، ٢٠٠٤ك.

- ٤٣- معجم مقاييس اللغة، لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا (٣٩٥هـ)، ط. دار إحياء الكتب العربية - القاهرة، ١٣٦٩هـ.
- ٤٤- المغني لموفق الدين عبد الله بن أحمد المعروف بابن قدامة (٦٢٠هـ) - ط. دار إحياء التراث العربي - بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٠٥هـ-١٩٨٥م.
- ٤٥- مقتطفات من أحكام الوقف، الشيخ الصديق أبو الحسن، منشور في ندوة الوقف الخيري لهيئة أبو ظبي الخيرية عام ١٩٩٥.
- ٤٦- المنتقى شرح الموطأ، لأبي الوليد سليمان بن خلف الباجي الأندلسي (٤٧٤هـ)، ط. دار الكتاب الإسلامي - القاهرة، الطبعة الثانية.
- ٤٧- منح الجليل شرح مختصر خليل، لأبي عبد الله محمد بن أحمد المعروف بالشيخ عيش (١٢٩٩هـ)، ط. دار الفكر - بيروت، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩م.
- ٤٨- مواهب الجليل شرح مختصر خليل لأبي عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الرعيني المعروف بالحطاب (٩٥٤هـ)، ط. دار الفكر - بيروت، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م.
- ٤٩- الموسوعة الفقهية الكويتية، لجنة من العلماء، ط: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الكويتية.
- ٥٠- نهاية المحتاج شرح ألفاظ المنهاج، لشمس الدين محمد بن أحمد الرملي المصري الشهير بالشافعي الصغير (٩٥٧هـ)، ط. دار الفكر - بيروت، الطبعة الأخيرة، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م.
- ٥١- الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، د. عكرمة سعيد صبري، ط: دار النفائس، ٢٠٠٨م.
- ٥٢- الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، تنميته، د. منذر القحف، دار الفكر، ٢٠٠٠م.