

الفصل الثالث

ايجار الوقف

الوقف هو حبس المال على حكم ملك الله تعالى ، بقطع التصرف في عينه ، والتصدق بمنفعته على أعمال البر والإحسان ، وهو من أعمال الخير التي اختص بها الإسلام ، ثم شاع وانتشر^(١) ، والوقف له طبيعة خاصة باعتباره يمنع التصرف بالعين ، مع إباحة الانتفاع والتصرف بالمنافع بدون عوض ممن عينهم الواقف ، وإقامة الناظر للإشراف على العين وحسن الاستفادة منها واستغلالها وتوزيع الغلة على المستحقين فيها .

والقانون المدني أخذ أحكام ايجار الوقف من الشريعة الإسلامية ، وقتن بعض الأحكام الخاصة به لرعاية المصلحة المقصودة من الوقف ، فنص على ايجار الوقف في المواد ٥٩٥ - ٦٠١ ، على أن يطبق فيما عداها الأحكام العامة لعقد الايجار بنص المادة ٦٠١ ، ثم أحكام العقد بشكل عام ، ثم العرف والرجوع إلى الفقه الإسلامي^(٢) ، ونكتفي هنا بعرض الأحكام الخاصة في القانون المدني .

(١) انظر تعريف الوقف ومشروعيته وحكمته في (مغني المحتاج ٢/٣٧٦ ، كشف القناع ٤/٢٦٦ ، المغني ٦/٣ ، حاشية ابن عابدين ٤/٣٣٧ ، فتح القدير ٥/٣٧ ، حاشية الدسوقي ٤/٧٥ ، المهذب ١/٤٤٧ ، بلغة السالك ٢/٢٧٤) .

(٢) صدر في سورية المرسوم التشريعي رقم ٧٦ تاريخ ١٦/٥/١٩٤٩ بالفاء الوقف الدرري والمشارك وحل الاوقاف الدرية والمشاركة وتصفيتها ، كما صدر المرسوم التشريعي رقم ١٢٨ تاريخ ١١/٦/١٩٤٩ بنقل الإشراف الكامل للوقف إلى

١ - ولاية إيجار الوقف :

حصر القانون ولاية إيجار الوقف بالمتولي دون غيره (١/٥٩٥) لأنه المتعين من الواقف أو القاضي بإدارة الوقف والاشراف عليه واستغلاله وحسن توزيع الغلة والمحصول ، ولا يملك أحد إيجار الوقف ولو كان الموقوف عليه ، حتى ولو انحصر فيه الاستحقاق ، إلا إذا كان الموقوف عليه معيناً من قبل الواقف ، أو مأذوناً له من المتولي أو القاضي ، (المادة ٢/٥٩٥) .

وهذا الحكم مأخوذ من الفقه الإسلامي ، ونص عليه المرحوم قدري باشا في مرشد الحيران ، المادة ٦٦٣ ، بقوله : « للناظر ولاية إيجارة الوقف ، فلا يملكها الموقوف عليه إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف أو مأذوناً له ممن له ولاية الإيجارة من ناظر أو قاض » .

ولا يملك القاضي نفسه إيجار الوقف مع وجود المتولي ، لأن ولاية الناظر خاصة فتقدم على ولاية القاضي العامة (١) .

وأخذ بهذا الحكم القانون الأردني في المادة ٧٤٩ ، وزاد في الفقرة الثانية ، أنه إذا كانت التولية على الوقف لاثنين ، فلا ينفرد أحدهما برأيه في الإيجارة دون الآخر ، وكذلك إذا وجد المتولي للوقف مع المشرف عليه ، فلا يستقل المتولي بالإيجار دون رأي المشرف ، المادة ٣/٧٤٩ .

٢ - ولاية قبض الأجرة :

حصر القانون الحق في قبض الأجرة بالمتولي على الوقف ، فلا يصح للمستأجر

وزارة الأوقاف ، وعزل النظار القائمين عليها وإلغاء شروط الواقف ، وصدر مثل ذلك في مصر بالمرسوم رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ، والمعدل بالمرسوم رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢ .
(١) انظر : حاشية ابن عابدين ٣٧٤/٤ ، مغني المحتاج ٣٨٩/٢ ، بلفة السالك

أن يدفع الأجرة إلا للمتولي أو من يأذن له ، ولا تبرأ ذمة المستأجر إذا دفعها إلى الموقوف عليه إلا إذا أذن له المتولي في قبضها ، (المادة ٥٩٦) ، ويثبت حق قبض الأجرة لناظر الوقف المتولي عليه ، ولو كان المؤجر غيره من واقف أو ناظر سابق ، وإن عزل الناظر فلا يحق له قبض الأجرة ، ولو كان هو المؤجر ، لانتفاء ولايته ، ويجبر المستأجر على دفعها ثانية للناظر المعين (١) .

وهذه المادة مأخوذة حرفياً من مرشد الحيران في المادة ٦٦٤ ، وأخذ بها القانون الأردني كذلك في المادة ٧٥١ .

٣ - استئجار الوقف من الناظر :

يجوز ايجار الوقف لكل شخص ، ولو كان للموقوف عليه ، ولكن القانون المدني استثنى متولي الوقف في المادة ٥٩٧ ، فنص في الفقرة الأولى منها أنه « لا يجوز للمتولي أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل » وذلك أنه هو المؤجر ، فلو استأجر الوقف لنفسه لكان مؤجراً ومستأجراً في وقت واحد ، فتلحق به التهمة ، وأن الأصل في الشريعة والقانون أنه لا يجوز للشخص تولي طرفي العقد إلا في حالات استثنائية ، وهذه ليست منها ، لكن يجوز للمتولي أن يستأجر الوقف من القاضي لاتفاء التهمة ، وعدم تولي طرفي العقد ، ولو استأجر المتولي الوقف من نفسه كان العقد باطلا ، ويجب عليه الإخلاء مع دفع أجر المثل عن المدة التي استوفى فيها المنفعة ، وقد يعرضه ذلك للعزل .

أما الفقرة الثانية من المادة ٥٩٧ فقد نصت على جواز أن يؤجر المتولي الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون بأجر المثل ، نقياً للتهمة ، فلا يصح الايجار بغبن ولو كان يسيراً ، وهذا رأي الصاحيين من الحنفية ، خلافاً للإمام أبي حنيفة الذي يشترط أن تكون الأجرة أكثر من أجر المثل ، نقياً للتهمة ، ومراعاة لخير الوقف (٢) ،

(١) انظر : الوسيط ١٤١٢/٢/٦ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٧٩٧ ، المعاملات في الشريعة ، أبو الفتح ٤٣٢/٢ .
(٢) انظر : الوسيط ١٤١٤/٢/٦ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٧٩٩ .

وأخذ القانون الأردني بمنع المتولي باستئجار الوقف لنفسه ولو بأجر المثل إلا أن يتقبل الإجارة من القاضي ، المادة ١/٧٥٠ ، وأخذ بالفقرة الثانية بقول الإمام أبي حنيفة بجواز أن يؤجر المتولي الوقف لأصوله أو فروعه بأجرة تزيد عن أجر المثل بعد إذن المحكمة بذلك .

٤ - أجرة الوقف :

لا يشترط في إيجار الأشياء غير الموقوفة أن تكون الأجرة خالية من العبن، ولكن نظراً لطبيعة الوقف الخيرية ، ورعاية شؤون الموقوف عليهم ، فقد منع القانون في المادة ٥٩٨ إجارة الوقف بالعبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالعبن الفاحش في حق نفسه ، ولا تسري هذه الإجارة في حق من يليه من المستحقين ، والأجر الفاحش في الشريعة الإسلامية هو ما يزيد عن الخمس ، فإن كان المؤجر هو المستحق الوحيد في الوقف فيجوز إيجار الوقف بعبن فاحش ، لأن النص لمصلحته الخاصة وله الحق بالتنازل عنها فإن قبل العبن الفاحش فلا يتعدى الضرر إلى غيره، ولذلك يقتصر أثر هذا الإيجار عليه ، ولا يشمل المستحق بعده ، الذي يحق له طلب استكمال الأجرة إلى أجر المثل ، وهذا يوافق قول الشافعية ، ويخالف قول المالكية والحنفية ، وهو ما نص عليه مرشد الحيران في المادة ٦٧٠ منه بأنه لا يصح إجارة الوقف بأقل من أجر المثل إلا بعبن يسير ، ولو كان المؤجر هو المستحق الوحيد ، وذلك منعاً للتساهل في أمور الأوقاف .

وإن أجر المتولى الوقف بعبن فاحش فلا يبطل العقد ، ولكنه يقع فاسداً ، ويطلب من المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل من وقت العقد ، ولا يكفي إكمال الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل وذلك بنص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ ، وهذه الفقرة جاءت خطأ بعد المادة ٥٩٩ ، والصواب أن تكون بعد المادة ٥٩٨ ، وهذا

الحكم نصت عليه المادة ٦٧١ من مرشد الحيران (١) ، وبه أخذ القانون الأردني في المادة ١/٧٥٤ .

وقال الشافعية يجوز إيجار الوقف بأقل من أجر المثل ، وقال الحنابلة : يصح بأقل ويضمن الناظر الفرق (٢) .

كما نص القانون المدني في الفقرة الأولى من المادة ٥٩٩ أن « العبرة في تقرير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك » .

وهذه المادة تتفق مع الشريعة في حالة نقص الأجرة بعد العقد عن الأجر المسمى ، فيبقى الأجر المسمى ولا تنقص الأجرة ، رعاية للوقف ، وكذلك إذا زادت أجرة المثل عن الأجر المسمى زيادة يسيرة ، أما إذا زادت أجرة المثل عن الأجر المسمى زيادة فاحشة فلا يعتد القانون بالتغيير الحاصل بعد ذلك ، وهو القول الأصح عند الشافعية والمالكية مراعاة للاستقرار ، ولكن الرأي الراجح عند الحنفية والذي نص عليه مرشد الحيران في المادة ٦٧٣ أن تعرض الزيادة على المستأجر فإن رضيها فهو أولى من غيره ، ويعقد معه عقد ثانٍ بالأجرة الثانية من حين قبولها إلى تمام الإجارة ، ونصت المادة ٦٧٤ على أنه إن لم يقبل الزيادة يفسخ العقد ويؤجر إلى غيره ، ما لم تكن العين المستأجر مشغولة بزراعته ، فيترك فيها إلى الحصاد وتضاف عليه الزيادة من وقتها إلى حصاد الزرع وفسخ العقد بعده (٣) .

بينما أخذ القانون الأردني بقول الشافعية والمالكية ، وأنه لا يعتد بالتغيير

(١) انظر : حاشية ابن عابدين ٣٥٢/٤ ، ٤٠٢ ، ٤٠٧ ، بلغة السالك ٢٨٨/٢ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤٣٣/٢ .

(٢) انظر : مغني المحتاج ٣٩٠/٢ ، كشاف القناع ٢٩٧/٤ .

(٣) انظر : الوسيط ١٤١٦/٢/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٨٠٠ ، حاشية ابن عابدين ٤٠٣/٤ ، مغني المحتاج ٤٠٤/٢ ، بلغة السالك ٢٨٨/٢ ، حاشية الدسوقي ٩٥/٤ .

الطارىء أثناء المدة المعقود عليها ، لكن إن تحسن موقع العقار في ذاته ، وأدى إلى زيادة الأجرة زيادة فاحشة ، فأخذ القانون الأردني بالمذهب الحنفي ويخير المستأجر بين الفسخ أو قبول أجر المثل الجديد من وقت التحسن^(١) .

٥ - مدة ايجار الوقف :

حددت المادة ٦٠٠ من القانون المدني في الفقرة الاولى الحد الأقصى لمدة ايجار الوقف ، وأنه لا يجوز للمتولي بغير إذن القاضي أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنوات ، ولو كان ذلك بعقود مترادفة ، سواء كان الوقف من المباني أو الأراضي الزراعية ، فإن أذن القاضي بالزيادة عن ثلاث سنوات لمسوغ معين أو لمصلحة الوقف كما لو كان محتاجاً للعمارة فيصح الايجار ، وإن لم يأذن القاضي بذلك ، وعقد الايجار لمدة أطول فلا يبطل العقد ، وإنما تنقص المدة إلى ثلاث سنوات .

وفي الفقه الإسلامي يفرق في الوقف بين المباني والأراضي ، فإن الراجح الذي نص عليه المرحوم قدرى باشا أنه يشترط أنه تؤجر الدار أو الحانوت لسنة فقط ، وأن تؤجر الأرض لثلاث سنوات ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار والحانوت ، أو النقص في إجارة الأرض ، كما يجوز للضرورة إجارة الوقف لمدة أطول بشرط إذن القاضي عند حاجة الوقف للعمارة وبه أخذ القانون الأردني^(٢) .

وقال المالكية إن كان الوقف لمعين فالمدة سنتان ، وإن كان الوقف لغير معين نتجوز لأربع ، وإن كان المؤجر هو المستحق فتجوز لعشرة أعوام ، ويجوز إيجار

(١) المادتان ٢/٧٥٤ ، ٧٥٥ ، وانظر المذكرة الايضاحية للقانون الأردني ٢/٥٧٥ .

(٢) المادتان ٦٦٨ - ٦٦٩ من مرشد الحيران ، وانظر : حاشية ابن عابدين

٤٠٠/٤ - ٤٠١ ، المذكرة الايضاحية للقانون المدني الأردني ٢/٥٧٥ في المادة ٧٥٣ منه ، المعاملات ، أبو الفتح ٢/٤٢٣ .

الوقف للضرورة أربعين سنة^(١) .

كما استثنى القانون المدني في الفقرة الثانية من المادة ٦٠٠ إجارة الوقف لمدة تزيد عن ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، دون أن يمتد هذا الإيجار إلى المتولي الذي يخلف المؤجر ، ويحق للمتولي انقاص للمدة إلى ثلاث سنين .

وهذا الاستثناء للواقف يتفق مع الفقه الإسلامي الذي يراعي شرط الواقف ما أمكن ، ونص على ذلك مرشد الحيران في المادة ٦٦٥ بقوله : « يراعي شرط الواقف في إجارة وقفه ، فإن عين الواقف مدة الإجارة اتبع شرطه ، وليس للمتولي مخالفته » ، ونص عليه ابن عابدين ، وأخذ به القانون المدني الأردني ، (المادة ١/٧٥٢) .

أما استثناء مستحق الوقف من المدة فصحيح لأنه لا ضرر على غيره ، بشرط ألا يعارض شرط الواقف في تحديد المدة ، وتقييد المدة في الوقف حفاظاً عليه ، لأن المدة إذا طالت تؤدي إلى إبطال الوقف بوضع اليد أو التصرف الذي يراه الناس فيظن أنه مالك له^(٢) .

وإلى هنا ننهي من أنواع الإيجار الخاصة ، وبذلك ينتهي عقد الإيجار ، وننتهي من مقرر القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي للسنة الرابعة من كلية الشريعة ، سائلين الله تعالى التوفيق والسداد وحسن الختام . وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين .

* * *

(١) انظر : بلغة السالك ٢/٢٨٧ .

(٢) انظر : الوسيط ٦/٢/١٤٢٣ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٨٠٨ ، حاشية

ابن عابدين ٤/٣٤٣ ، ٤٠٠ ، بلغة السالك ٢/٢٨٢ ، ٢٨٧ ، كشف القناع ٤/٢٨٦ ، ٣٠٦ ، المعاملات ، أبو الفتح ٢/٤٣٣ .