

الفصل الخامس

استبدال العقار الوقفي وأسسه الشرعية

- المبحث الأول: في فقه الاستبدال.
- المبحث الثاني: في النصوص المتعلقة بالاستبدال عموماً.
- المبحث الثالث: كيفية تقدير حقوق رقبه العقار.
- المبحث الرابع: الحلول التي وضعها القرار رقم (٨٠).
- المبحث الخامس: كيفية تطبيق القرار رقم ٨٠/ ١٩٢٦ المشترك بين لبنان وسورية.

المبحث الأول في فقه الاستبدال

ينطلق (الاستبدال) في فقه الوقف بوصفه استثناء وليس قاعدة،
فالعقار الموقوف لا يجوز بيعه ولا رهنه.

ومن نتائج ذلك يصبح الاستبدال عملاً استثنائياً يُلجأ إليه إذا اقتضى
ذلك نفع لمصلحة جهة الوقف وأهدافه.

من هنا اختلف الفقهاء في جواز الاستبدال ما بين مضيق وموسع، بل
إن من الفقهاء من كان يمنعه ولم يجزه إلا في أحوال استثنائية، ويمكن لنا
أن نستعرض باختصار المذاهب.

- مذهب الإمام مالك:

الإمام مالك: يمنع الاستبدال منعاً باتاً في حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان مسجداً، وذلك متفق عليه بين الأئمة، وانفرد
الإمام أحمد؛ إذ يجوز عنده استبدال مسجد بأرض مسجد.

الحالة الثانية: إذا كان عقاراً ذا غلة فلا يباح بيعه والاستبدال به
إلا لضرورة توسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام؛ لأن هذه المصلحة عامة

للأمة ومن الواجب التيسير على الناس في عبادتهم وسيرهم ودفن موتاهم^(١).

ويبدو في الحالة الثانية إذا كان العقار ذا غلة، أما إذا لم يعد ذا منفعة ولا ينتظر أن يأتي بنفع؛ فإن بعض المالكية أجازوا أن يستبدل به عقار إذا كان هذا العقار يحقق الغاية نفسها من الوقف المستبدل به في جانب العمل الخيري والمصالح العامة، ويرون أنه إذا بيع العقار المحبوس للضرورات التي أشرنا إليها، فثمة فرق بين أن يكون العقار المحبوس لمصلحة موقوف عليهم معينين؛ ففي هذه الحالة على السلطة التي استمكت العقار، عليها أن تدفع ثمنه للمستحقين مباشرة الذين يقومون بشراء عقار يحل محل العقار الأول.

أما إذا كان الموقوف على غير معين كالفقراء ونزع لمرفق عام، فإنه لا يترتب للوقف تعويض، ولقد جاء في حاشية الشرح الصغير ما نصه: "ما كان حبيساً على مصير غير معين كالفقراء فلا يلزم تعويضه؛ أي دفع ثمن فيه؛ لأنه إذا كان على غير معين لم يتعلق به حق لمعين".

بمعنى أن الثمن لا يعطى إلا إذا كان له مطالب، والوقف على غير معين لا يوجد له مطالب ليتجدد به الثمن ويكون النظر إلى مقدار الثواب للواقف، ولا شك أن الثواب في هذا النفع أكبر وأجل مما قصده من وقفه.

هذه الأحكام تتعلق بوقف العقار، أما وقف المنقول فإن الاستبدال جائز ومطلوب مخافة هلاك الموقوف، وقد روي عن مالك رحمته الله: "ما ضعف من الدواب المحبسة في سبيل الله تعالى حتى لا يكون فيه قوي على الغزو يُباع ويُشترى بثمنه ما ينتفع من الخيل فيجعل في سبيل الله".

(١) الوقف، أبو زهرة، ص ١٦٢، أشار إلى التاج والإكليل شرح مختصر خليل ٤٢/٦.

والأساس في التفرقة بين المنقول والعقار هو رجاء الانتفاع في المستقبل في العقار فشددوا في استبداله، في حين أنه لا رجاء في دوام المنقول.

- مذهب الإمام الشافعي:

التشديد في الاستبدال حتى لا يكون هنالك ضياع للأوقاف، وهو يشبه مذهب المالكية في تشدد أكبر.

- مذهب الإمام أحمد:

جواز الاستبدال وهو حتى في المسجد، وقد روى ابن سعيد أن المساجد لا تباع وإنما تنقل ألتها.

فقد جاء في المغني لابن قدامة: "الوقف مؤبد، فإن لم يكن تأبيده على وجه يُخصّصه استبقاء الغرض، وهو الانتفاع على الدوام في عين أخرى، وإيصال الإبدال جرى مجرى الأعيان، وجُمودنا على العين مع تَعَطُّلِها تضييع للغرض"^(١).

وإذا بيع الوقف في المذهب الحنبلي عند وجود الضرورة فأى شيء يشتري بالثمن ما يرد على أهل الوقف بغلة جاز، وإن كان من غير جنسه؛ لأن الاعتبار هو للغلة في كثرتها وقلة النفقات، ولكن لا تصرف الغلات إلا إلى المصلحة التي حبست العين الأولى لها.

- مذهب الإمام أبي حنيفة:

وسّع الحنفية الاستبدال في غير المسجد فالاستبدال يتجلى في حالات ثلاث:

(١) المغني ٨/ ٢٢٢، ط دار هجر.

الحالة الأولى - أن يجعل الواقف لنفسه أو لمن يتولى الوقف الاستبدال :

وفي هذه الحالة يكون الوقف صحيحاً والشرط صحيحاً عند الصاحبين في بعض الروايات، وروي عن محمد أن الوقف صحيح والشرط باطل.

فقد ذكر الكمال بن الهمام في فتح القدير: لو شرط أن يستبدل بها أرضاً أخرى تكون وقفاً مكانها فهو جائز عند أبي يوسف وهلال والخصاف. وقال محمد: يصح الوقف ويبطل الشرط.

والصحيح في مذهب الحنفية أن الواقف إذا جعل لنفسه أو لغيره حق الاستبدال كان وقفه صحيحاً وشرطه نافذاً؛ لأن ذلك الشرط لا ينافي لزوم الوقف وتأبيده، لأن معيار لزوم الوقف والتأيد لا يقومان بعين معينة بحيث يزول الوقف بزوال صفتها بل يقومان بعين مُظللة بالغلات المثمرة وهي أساس بنيان الوقف... إذ العبرة في الوقف عين الاستمرار في الصرف على وجوه البر التي عينها الواقف، فما دام ذلك مستمراً، فالوقف مستمر. وشرط الاستبدال لا ينافي هذا، بل في أكثر أحواله يكون لزيادة الغلات^(١).

❖ الاستبدال في حال اشتراطه من الواقف:

يجوز ولو كانت العين ذات ريع؛ لأن ذلك تنفيذ للشرط، فلا يشترط في هذه الحال نقص الغلات أو عدمها، إنما ينبغي بكل حال وتحت رقابة القاضي أن يكون الاستبدال في مصلحة الوقف دون النظر في زيادة الغلة أو نقصانها من خلال الاستبدال، فالاستبدال هنا هو أحد شروط الواقف

(١) راجع: فتح القدير للكمال بن الهمام.

وليس أحد الشروط العامة لإدارة الوقف التي هي معيار الأب الصالح. بمعنى أن الاستبدال كشرط من شروط الواقف أحد مكونات عقد الوقف فيجب العمل به باعتباره ضمن حدود إرادة الواقف. ورقابة القاضي تتصرف هنا على عملية الاستبدال وليس على مبدأ الاستبدال؛ لأن مبدأ الاستبدال جزء من عقد الوقف.

أما الاستبدال الذي يلجأ إليه لمصلحة حياة الوقف فهو عمل من أعمال الإدارة يخضع بصورة مباشرة لرقابة القاضي باعتباره ضرورة واستثناءً كما سوف نشير حالاً.

الحالة الثانية - في الاستبدال إذا لم يشترط الواقف الاستبدال لنفسه ولا لغيره:

يجوز استبدال العقار الوقفي إذا صار بحال لا يمكن الانتفاع به، وقد قرر الفقهاء في النهاية جواز الاستبدال في حال عدم وجود الغلة، وقد ألحق بهذه الحال صورتان^(١):

١- إذا قام غاصب غصب أرض الوقف بإغراقها بماء البحر حتى أضحت جزءاً من البحر فإنه يجب على القيم أن يضمن الغاصب قضاء أو اتفاقاً قيمة الأرض، وما يشتري بالقيمة يكون وقفاً يقوم مقام المغصوب ولا بد من إذن القاضي عند الشراء.

٢- إذا غصب الوقف غاصب وضاع الدليل، وأراد الغاصب أن يدفع قيمة الأرض فإنه يقبل منه العرض وجوباً. وفي كلتا الحالتين فقبول القيمة لا يحتاج لموافقة القاضي، وإنما الموافقة من القاضي على شراء العقار الموقوف بدلاً عن العقار المغصوب^(٢).

(١) راجع قدري باشا المادتان (١٣٣-١٣٤) وما يليها.

(٢) راجع: أبو زهرة، محاضرات في الوقف، ص ١٧١.

أما إذا فسخ عقد بيع العقار الموقوف المستبدل عاد العقار وفقاً إذا كان قد فسخ قضاء، ومن ثم يصبح العقار المشتري بدلاً عنه ملكاً خالصاً للمشتري، لكن إذا انفسخ بغير قضاء يصبح العقار الوقفي ملكاً والعقار المشتري وقفاً، والمقصود من ذلك أن القاضي إذا فسخ عقد بيع العقار الموقوف فقد أحاله إلى أساسه كوقف، ولكن إذا انفسخ بغير قضاء يأخذ حكم الاستبدال في صورته كافة ويصبح العقار الموقوف ملكاً للمشتري والمشتري بديلاً عنه وفقاً.

الحالة الثالثة للاستبدال في المذهب - حين يكون للوقف ريع وغلات تفصل عن مؤونته، ولكن يمكن أن يستبدل به ما هو أكثر نفعاً وأكثر غلة، ولا يوجد شرط للواقف يسوغ ذلك
وقد اختلف الفقهاء في هذا، لكن أبا يوسف أجازها؛ لأنه أنفع للواقف، وليس فيه منافاة لمقصده.

أما الكمال بن الهمام^(١) فقد اختار منع الاستبدال مستنداً إلى القاعدة الأساسية لمفهوم الاستبدال، وهي: موجب الاستبدال أساساً هو شرط الواقف، وتبقى الضرورة وحدها هي الباعث على الاستبدال عند الحاجة وبصورة استثنائية، ولا ضرورة في الحالة الثالثة حينما يكون للعقار الوقفي ريع.

العقار الموقوف المستبدل

يقرر الفقهاء قاعدة عامة هي أن المال المتحصل من بيع العقار الموقوف يأخذ حكم الوقف، قدره باشا^(٢):

(١) يراجع: فتح القدير.

(٢) المادتان (١٤٢-١٤٣).

"إذا بيعت العين الموقوفة بيعاً حكماً بمسوغاته الشرعية للاستبدال بها، فثمنها يكون وقفاً بمنزلة العين الأصلية، فلا يملكه الواقف ولا وارثه ولا يصرف للموقوف عليهم، بل يشتري بها عين تكون وقفاً مكانها.

ولا يصرف مال الاستبدال لعمارة دار أخرى إذا تعدد الواقف، ولو كانت العمارة ضرورية^(١).

والمال المتحصل بانتظار شراء العقار البديل يكون وقفاً بمنزلة العين الأصلية، فلا يملكها الواقف ولا تصرف على المستحقين.

وإذا كان للجهة الموقوفة عليها العين المتبقية حكماً وقف آخر محتاج لعمارة ضرورية جاز صرف تلك النقود في عمارتها بإذن القاضي إن اتحد الواقف، وتستوفي بعد ذلك من غلتها لشراء البديل اللازم.

هذه القاعدة اعتمدها أكثر المذاهب، وهو رصد الوفر والغلة لمصلحة ذلك الوقف التزاماً بشرط الواقف الذي ينزل بمنزلة نص الشارع.

وخالف هذه القاعدة ابن تيمية؛ إذ يرى أن زائد الوقف يصرف في المصالح العامة التي هي نظير مصالحه وما يشبهها، كصرفه في مساجد أخرى^(٢).

وفي المعيار للونشريسي المالكي^(٣) قاعدة أساسية وردت في نوازل ابن سهل هي: "ما هو لله لا بأس أن ينتفع به فيما هو لله"، وقد كان فقهاء قرطبة وقضاها يبيعون صرف فوائد الأحباس بعضها في بعض، وأضاف بجواز صرف غلة الأحباس بعضها على بعض على وجه

(١) تنقيح الحامدية.

(٢) مجموع الفتاوى ٢٥٨/٣١.

(٣) ١٥١-١٥٠/١٥.

المسألة، شرط أن يكون المسلف منه غنياً لا يحتاج إلى ما سلف منه لا حالاً ولا استقبلاً^(١).

وقد نقل الفقيه الموريتاني الشيخ بن بيه في كتابه (إعمال المصلحة في الوقف)^(٢) عن الزرقاني والبناني في الفقه المالكي أنه لا يجوز إشراك مسجد حديث في غلة مسجد قديم، إذا لم يكن ذلك التشريك من المحبس (الواقف)، ومن فعل ذلك ارتكب منهياً عنه بكتاب الله تعالى. وإن اتسعت الغلة وكثرت لم يجز للناظر استنفادها، ويجب عليه ادخارها ليوم الحاجة إليها، وقد تقلّ الغلة يوماً فلا يكون فيها محمل الحاجة، وهذا المعنى قرره ابن رشد في نوازله وأفتى به " انتهى.

هذا التفصيل بين آراء المذاهب هو وليد الهامش الواسع لمقاصد الواقفين مع الالتزام بوحدة الوقف المؤسسية التي بنى عليها القانون الوضعي مفهوم الشخصية المعنوية، وقد حددها الفقه بمفهوم (الذمة) التي تستقل بها مؤسسة الوقف.

فالفقه المالكي نما في رحاب المغرب والأندلس ورخاء الحضارة، ولذا تعددت فيه معايير المصلحة طبقاً للواقع الاجتماعي والاقتصادي والسلوكي، وهكذا كان الخلاف بين أقوال الفقهاء: "اختلاف مكان وزمان لا اختلاف حجة وبرهان"، كما يقول الفقهاء، بمعنى أن الحجة والبرهان تظل في معيارها الأساسي شرط الواقف في الفهم والدلالة.

وهذا الفهم يستمد معياره كما يرى ابن عابدين من العرف^(٣)، وقال في معرض شرحه لكلام المصنف: " شرط الواقف في المفهوم والدلالة "

(١) المعيار ٤٥/٧.

(٢) ص ٣٦.

(٣) ابن عابدين ٤١٦/٣.

أن تعبير "المفهوم" في القواعد الأصولية يتعلق بدلالة الأحكام الشرعية، وهذا غير مقصود من الواقف، وبالتالي فتعبير الفهم هو الأصح في دلالة مقاصد الواقف. فالفهم يرتبط بالواقعة وحكمها في الزمان والمكان، ولأن مقاصد الواقف هي الخير المؤدي إلى الثواب يصبح فهم شرط الوقف يرتبط بالواقعة التي يجري عليها الحكم.

ومن هنا يصبح العرف المصاحب لعبارة الواقف هو المفسر لإرادة الواقف، ولا اعتبار لدقة الألفاظ؛ لأن تخصيص الشيء بالذكر لا يدل على نفي الحكم عما عداه.

وهكذا رعى الفقه - على اختلاف المذاهب - مؤسسة الوقف بما يحقق لكل عصر ومرحلة قوة حضورها في المجتمع بقدر ما يكون المجتمع في مرحلة متقدمة في معيار الحضارة، ومن هنا اختلفت أحكام المتقدمين كالسرخسي في المبسوط عن أحكام المتأخرين من المصنفين باختلاف دورة الحضارة وهي تميل إلى الغروب.

في شروط عملية الاستبدال

اتفق الفقهاء على الشروط التالية:

أولاً: ألا يكون بغبن فاحش وهو ما لا يدخل في تقويم الخبراء لأن الغبن الفاحش تبرع بجزء من الوقف.

ثانياً: ألا يبيعه القيم لمشتري قريب منه لا تقبل شهادته له.

ثالثاً: ألا يبيعه لمن له دين على القيم والمتولي على الوقف.

رابعاً: أن يتحقق أن العين التي اشترت أكثر خيراً وأبعد عن الضرر من العين التي بيعت.

في العقار المستبدل

بعد توافر شروط عملية بيع العقار موضوع الاستبدال وشراء عقار جديد ينظر إذا كان موقوفاً للاستغلال، أو إذا كان موقوفاً للسكنى، فإن استبدال العقار الموقوف للسكنى لا يجوز، إلا إذا كان عقاراً يصلح للسكنى وفق المذهب الحنفي، والأمر نفسه إذا كان موقوفاً للاستغلال.

أما المذهب الحنبلي فإنه لا يوجب التقيد بهذا الشرط بل يفتح الباب لحرية الانتفاع، وقد أخذ بهذا القانون اللبناني في قانون الوقف الذري ١٠ آذار ٤٧ في الوقف الذري الناشئ وفق أحكام هذا القانون، وقد استقى ذلك من أحكام القانون رقم ٤٨-١٩٤٦ المصري.

أما الوقف الخيري وكذلك الأوقاف القديمة السابقة على قانون الوقف الذري فيتبع أرجح الأقوال من مذهب أبي حنيفة.

يراعى شرط الواقف بكيفية الانتفاع، فإن شرط السكنى والاستغلال يعمل بالشرطين أو أحدهما، وإن قيد بأحدهما أخذ بشرط الواقف، لكن إن أطلق الانتفاع على كافة وجوهه كان للاستغلال، ومن له الاستغلال له السكنى.

في مذهب الشيعة الإمامية:

لا يختلف رأي المذهب الإمامي في جواز بيع الوقف عموماً إذا كان لضالة ريعه أو خرابه عن سائر المذاهب الأربعة، أما في بيع المسجد إذا تركه المصلون لتغييرات في تطور المدينة أو القرية فهناك اختلاف بين الفقهاء كما يقول الإمام محمد جواد مغنية في موسوعته^(١):

(١) فقه الإمام جعفر الصادق - عرض واستدلال ٧٧/٥-٧٨.

"فبالنسبة للمسجد فإن الفقهاء في المذاهب الأربعة عدا الحنابلة قالوا بأنه لو انتقل أهل القرية والمحلة وانقطع المارة عن طريقه بحيث يعلم جزماً أنه لا يمكن أن يصلي فيه إنسان فإنه لا يجوز بيع المسجد، وعللوا ذلك بأن وقف المسجد يقطع كل صلة بينه وبين الواقف وغير الواقف إلا الله سبحانه وتعالى، وإذا لم يكن المسجد ملكاً لأحد فكيف يجوز بيعه مع العلم بأنه لا بيع إلا في ملك؟

وقال الحنابلة: إذا انتقل أهل القرية عن المسجد وصار في موضع لا يصلى فيه، أو ضاق بأهله ولم يكن توسيعه ولا عمارة بعضه إلا ببيع بعضه؛ جاز.

ويلتقي قول الحنابلة في وجوه مع ما ذهب إليه بعض الفقه الإمامي الإمام السيد كاظم حيث قال في (ملحقات العروة) بعدم التفريق بين المسجد وسواه، ويبرر ذلك في بيع المسجد أيضاً، أما التحرير وفك الملك (أي تحرير أرض المسجد من الملك) فلا يمنع البيع في نظره ما دامت العين متصفة بالمالية. والحق هو ما قلته من عدم جواز التملك بالبيع وجوازه بالحيازة أي حيازة الخراب الناشئ عن سقوط البناء أو تداعيه، فالتملك هنا تملك حيازة أشياء وليس تملك أرض المسجد.

والذي يعزز قول هذا الفقيه العظيم من عدم الفرق بين من أجاز بيع غير المسجد إذا خرب، وبيع المسجد إذا خرب العقار؛ هو أن الخراب ينفي الغرض المقصود من الوقف أو ينفي عنه الوصف الذي جعله الواقف موضوعاً أو قيداً للوقف؛ لأن إقامة الصلاة في المسجد هي قيد في وقف المسجد، فإذا انتفى القيد انتفت الوقفية أو انتفت صفة المسجد به التي اعتبرت فيه " انتهى كلام الإمام مغنية.

نظرة تقويمية في مفهوم الاستبدال

لقد استعرضنا مختلف آراء المذاهب الخمسة في مفهوم الاستبدال عموماً ومن ثم يمكن لنا أن نتوقف عند النتائج التالية:

أولاً: إن مصدر فكرة الاستبدال ينطلق أساساً من إرادة الواقف وشروطه في إنشاء صك الوقفية، ففكرة الوقف تبنى أساساً من حرية الواقف في تحديد شروطه التي تشكل هيكلية وبنية مؤسسة الوقف، ومن هنا فاستبدال العقار الوقفي لا يعدّ عملاً استثنائياً في إدارة مؤسسة الوقف، وإنما هي إحدى مقومات بنية الوقف كفكرة تنصب على العقار موضوع الوقف، إذ إن الفكرة التي تمثلها الجهة الوقفية التي هي مآل الوقف، هي قيد على حبس العقار الموقوف لمصلحتها وليس العكس، بمعنى ألا يصبح حبس العقار الموقوف قيداً على حرية تحقيق مقاصد الجهة الموقوف العقار لها.

وهذا المبدأ قد بقي مستقراً حتى في الأنظمة الوضعية التي وضعت يدها على الأوقاف كما سوف نشير إليه لاحقاً.

ثانياً: إن افتقاد شروط الواقف مبدأ استبدال العقار إذا خرب أو لم يعد في الإمكان استغلاله بصورة طبيعية قد أدى إلى اختلاف الفقهاء في جواز الاستبدال.

ومن الملاحظ أن اختلاف فقهاء المذاهب في شأن الاستبدال لا يبنى على الخلاف حول تفسير الأحكام الشرعية، وذلك نظراً لقلة المصادر المروية عن جواز الوقف أصلاً، ومن ثم تنطلق من واقع العصر والمستوى الاجتماعي والأخلاقي في التعامل مع تلك الثروة الوقفية التي شكلت أساس البناء الاقتصادي والاجتماعي في تسيير الحركة الاجتماعية والثقافية. ومن هنا كان اختلاف الفقهاء في المذهب الواحد؛ لأن الفقه هو

مرآة الحياة الاجتماعية في صفائها، فحين يهبط مستوى الأداء الاجتماعي في عمل المتولين ينعكس ذلك على الرأي الفقهي تشدداً يتمحور أساساً حول المحافظة على الوقف لدافع ديني يرتبط بقدسية العهود عملاً بقوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١/٥].

فالوفاء بالعقد كما يجب على عاقده وهو الواقف الأساسي، فهو واجب على من تلقى عقد الوقف من الجيل القادم الذي أصبح فريقاً اجتماعياً في تحقيق مقاصده. ومن هنا نشأت قاعدة (شرط الواقف كنص الشارع).

لكن التشدد في منع الاستبدال الذي هو الأساس يفرض عليه في النهاية نتائج موضوعية من فعل الزمن والتحويلات الديمغرافية، فضلاً عن قصور العقار الوقفي في تحقيق نتائجه النهائية وهو جهة الوقف.

ومن خلال هذه الزاوية يدخل معيار مفهوم الاستبدال لمصلحة فاعلية أداء الوقف. وهذا ما تجلّى في استبدال المسجد وبيع عقاره كما أوضحنا في فصل وقف المسجد في الخلاف بين رأي أبي يوسف الذي يمنع استبدال المسجد أساساً، والإمام محمد الذي يجيز استبدال المسجد وبيعه إذا افتقد دوره كمسجد للصلاة.

وقد نقلنا رأي الإمامية المتضامن مع سائر المذاهب في منع استبدال المسجد أساساً؛ لأن وقف المسجد يقطع كل صلة بالواقف؛ لأنه ينقل إلى ملك الله، فافتقد المسجد أي مالك من البشر يملك بيعه، ومع ذلك فإن الفقه الجعفري أمام هذا التعليل المسند إلى الآية الكريمة: ﴿وَأَنَّ الْمَسَاجِدَ لِلَّهِ فَلَا تَدْعُوا مَعَ اللَّهِ أَحَدًا﴾ [الجن: ١٨/٧٢]، استطاع التفريق بين القيمة المالية والقيمة التي يجسدها مفهوم المسجد المعد للصلاة لله وحده. فالصلاة في المسجد هي القيد في وقفه، فإذا انتفى القيد انتفت الوقفية. وهذه القاعدة يمكن اعتمادها أساساً لمفهوم الاستبدال عموماً سواء لدى المتشددين أو المجيزين للاستبدال.

لذا يميل المذهب الحنبلي في النهاية إلى المدى الأوسع في قضايا الاستبدال.

ثالثاً: تأسيساً على القاعدة التي أشرنا إليها تصبح جهة الوقف قيماً على كفاءة العقار الموقوف وقدرته على القيام بوظيفته، وهذا القيد في دلالته المعنوية هو المعيار في تحديد مفهوم الشخصية المعنوية لمفهوم الوقف من خلال الجهة والغاية كما شرحنا، ولذلك أصبح الاستبدال يتم تحت رعاية القاضي الشرعي الولائية، وهذه القاعدة الولائية تتم نيابة عن الواقف كما قال قرار محكمة النقض المصرية الذي أشرنا إليه، وهذه القاعدة بقيت هي المعتمد عليها في القوانين الوضعية التي وضعت يدها على العقارات الوقفية من الوجهة العقارية، ويقاس على الاستبدال الاستملاك للمنافع العامة.

ويتفرد المذهب المالكي في حالة كون الموقوف عليهم معينين بالاسم والصفة، فإن استملاك العقار الوقفي لمصالح عامة كالطرق والجسور والمساجد والمؤسسات الخيرية يلزم المستملك، الدولة أو الأفراد، دفع القيمة وتسليمها للمتفعين كي يشتروا بها عقاراً يأخذ حكم الوقف، أما إذا كانت جهة الوقف لغير المعينين بالاسم أو الصفة بل للفقراء عموماً فإن استملاك العقار الوقفي للمصالح التي أشرنا إليها معناه تحويل جهة الوقف إلى هذه المصالح دون أن يلزم المستملك بدفع القيمة؛ لأن ثواب الواقف يستمر بما هو أفضل من الجهة التي حددها الواقف كالطرق والجسور والمساجد والمؤسسات الخيرية^(١).

(١) انظر في هذا المعنى: الدكتور عبد الله بن بيه، أعمال المصلحة في الوقف سبيل الاستثمار الناجح للأوقاف، نشر معهد الإمام عبد العزيز بن باز، ص ٢٦ وما يليها، وقد اطلعت عليه مؤخراً.

ونرى أن هذه القاعدة تطبق في ظل وحدة المرجع بين الجهة المستملكة

= والواقف، وهو تطبيق الشريعة الإسلامية في ظل رعاية القاضي الشرعي الذي يأمر طبقاً لأحكام الشريعة بعدم إلزام الجهة المستملكة بدفع قيمة بدل الاستبدال، وهذا المبدأ لا يمكن تطبيقه حين تقوم الدولة بالاستملاك؛ لأن قواعد أصول الاستملاك تفرّق بين الملك العام والملك الخاص، فحين يتقرر استملاك العقار الوقفي يبرز جانبه المالي كملك خاص يوجب تقدير القيمة كتعويض عن الاستملاك.

المبحث الثاني

في النصوص المتعلقة بالاستبدال عموماً

من الواجب الاهتمام والعناية بأنظمة الاستبدال نظراً للبلبلة الحاصلة اليوم في القضاء المدني، وللقصور عن إدراك مفهوم الاستبدال عند مختلف المتخصصين في شؤون القانون نظراً لعدم شيوع النصوص ولعدم وجود خلفية فقهية واضحة عند بعض المعنيين بهذه الأمور، مما أدى إلى ارتكاب بعض الأخطاء سواء في القضاء المدني أو في إطار المجلس الشرعي نفسه.

أولاً - في استبدال حقوق القرار التصرفية على العقار الوقفي استناداً إلى نظام إدارة الأوقاف العثماني

أوضحنا في السابق أن الاستبدال عمل من أعمال الإدارة وليس عملاً من أعمال إنهاء الوقف كما أصبح شائعاً اليوم.

فهو في غايته تحسين عقارات الوقف وزيادة الربح ليصرف في الوجوه التي أعد لها. ويمكن للواقف أن يشرط لنفسه في صك الوقف الاستبدال، أو يشرط للمتولي استبدال العقار الوقفي في كل مرة يرى ذلك مناسباً وفقاً للشروط التي يحددها في صك الوقفية كما أوضحنا.

وينبغي على المتولي التقيد بشروط الواقف في شرائه للمال الموقوف البديل.

أما إذا كان الوقف مرسلاً لم يشترط الواقف فيه الاستبدال لنفسه ولا لغيره فليس له ولا لغيره استبداله.

فالأصل في الوقف أنه لا يباع وهو غير قابل للتصرف، لكن القاضي الذي له الولاية العامة يستطيع أن يقدر المصلحة ويقرر استبدال العقار.

وهذه الولاية مقررة بحكم الشرع والقانون، فلو شرط الواقف ألا يتدخل القاضي في شؤون وقفه فلا حكم لهذا الشرط. وبهذا صدرت الإرادة السلطانية في العصر العثماني.

فقد صدر في سنة ٩١٥ هجرية مرسوم سلطاني يمنع الاستبدال في حالات أربع بدون إذن من السلطان، فصار الاستبدال في العصر التركي لا يصح بدونه، منها :

"إذا شرط الواقف الاستبدال " وفي هذه الحالة مع أن الشرط موجود فإنه لا بد من الحصول على إرادة سنية منعاً من تلاعب المتولين.

وقد نصت المادة (٤٠) من نظام إدارة الأوقاف العثماني المؤرخ في ١٨٦٣/٢/١ :

"عندما يلزم استبدال إحدى المحلات الموقوفة بمحل، يلزم في أول الأمر أن يكون شرط الاستبدال موجوداً، وبعد أن يثبت ذلك شرعاً يحصل عنه الاستئذان بأعلام ومضبطة، ثم يجري العمل بحسب ما تصدر به الإرادة السنية.

أما الاستبدالات التي تجري بدون استحضار إرادة سنية فلا تصح شرعاً، وذلك إذا جرى استبدال على أي صورة كانت، خلاف ما ذكر فلا يكون معتبراً بل يفسخ ذلك الاستبدال".

ثانياً - في الاستبدال عموماً استناداً إلى آلية القرار ٢١/٧٥٣، والقرار رقم ١٩٢٦/٨٠، والقرار رقم (٣) الصادر عن السلطة اللبنانية في زمن الانتداب

وفي ضوء هذا المبدأ وتطبيقاً له اتخذ المراقب العام للأوقاف
الإسلامية القرار رقم ١٩٢٢/٢٣ جاء فيه :

"إن معاملات الاستبدال التي يتوقف البت بها على الإذن السلطاني
بعد تحقق مسوغاتها يجب أن يستحصل بشأنها الإذن الشرعي وأن يحضر
مأمور الأوقاف المحلي مع الهيئة التي عينها القاضي لتحقيق المسوغات
الشرعية " .

ويمكن أن نستنتج من هذه الأصول التي ارتكز عليها القرار رقم (٣)
المعمول به حالياً في شؤون الاستبدال ما يلي :

١- إن الاستبدال عمل طارئ على تأييد العقار الوقفي لمصلحة الجهة
التي أعد لها.

٢- إن هذا العمل الطارئ لا بدّ أن يعتمد على مصدرين لجوازه :
(أ)- شروط الواقف.

(ب)- وجود مصلحة يؤدي فواتها إلى الإضرار بالوقف عموماً ، وهذه
المصلحة يقررها القاضي الشرعي.

٣- إن تقرير اعتبار العقار في حالة الاستبدال سواء طبقاً لشروط
الواقف أو لاعتبارات مصلحة الوقف يحتاج إلى إذن القاضي الشرعي أو
من حل محله؛ المفتي أو نائبه. وهذا الإذن هو الأساس الذي ينزع عن
العقار الموقوف صفة الوقف تمهيداً لبيعه.

ومن الواضح البين أن هذه القواعد سواء اتخذت إذناً سلطانياً، أم إذناً من القاضي الشرعي كما جرى الأمر في بداية الانتداب، أم إذناً من المفتي كما هو نص المادة (٦) من القرار رقم ١٩٢٦/٨٠ الحالي قبل التعديل الأخير؛ تستمد أسسها أصلاً من القواعد الفقهية التي أخضعت تطبيق شروط الواقف أو تحقيق مصلحة الوقف لرقابة القاضي الشرعي أو الولي العام أو من يقوم مقامه بحكم وظيفته، باعتبار أن الأمر في الحالة الأولى؛ أي في حال شرط الاستبدال بمقتضى صك الوقف لا بد من مراقبة تنفيذ هذا الشرط بما يتفق مع إرادة الواقف ومصلحة الوقف معاً، ولذلك ألزمت القوانين العثمانية المتولي الحصول على الإرادة السنية في هذه الحالة فقط.

أما في الحالة الثانية وهي وجود مصلحة للوقف رغم عدم وجود شرط الاستبدال ففي هذه الحالة يتخذ الإذن الشرعي مفهوم الولاية القضائية طبقاً للقواعد الشرعية.

وقد جاء في المرسوم الاشتراعي رقم ٦١/٢٠٤ المتعلق بتنظيم وزارة الأوقاف في سورية المادة (٤٢) فقرة (٨) ما يلي:

"التدقيق والبت في معاملات طلبات استبدال العقارات الوقفية... باستثناء أنه لا يجوز للمجلس أن يصدر قراراً مبدئياً بجواز الاستبدال إلا بحضور القاضي الشرعي، وفي حال مخالفته يرسل مدير الأوقاف أوراق المعاملة خلال عشرة أيام من تاريخ المخالفة إلى مجلس الأوقاف الأعلى للبت بها، وقراره في ذلك مبرم".

وهذه المادة هي مماثلة تماماً للمادة (٦) من القرار رقم (٣) والمادة (١٦) من التعليمات التفسيرية، لكنها هنا أكثر صراحة في تحديد مفهوم الإذن الشرعي، وهو البحث في كون مبدأ الاستبدال موافقاً للقواعد

الشرعية، وذلك قبل القيام بعمليات التخمين وسواها^(١).

وهذا المبدأ ينطلق من قاعدة شرعية مبناها ازدواجية المتولي والقاضي الشرعي^(٢).

فالمتولي الذي يستمد صلاحياته من شروط الواقف هو الأساس في مدى صلاحية نظارة الأوقاف العثمانية والمديرية العامة للأوقاف، وكذلك المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى، فجميع هذه المؤسسات التي نشأت أخيراً مع قانون توجيه الجهات العثماني الصادر بتاريخ ٢ رمضان ١٣٣١ هجرية الموافق ١٩١٢ حددت أساس مدى سلطة دوائر الأوقاف انطلاقاً من صلاحية المتولي، حيث نصت المادة (٥٥) من قانون توجيه الجهات:

"متى توفي أو استعفى متولي وقف ما أو انعزل يرى حساب الوقف وبقيد موجوده بدفتر من طرف مأموري الأوقاف والمحكمة الشرعية المحلية توثيقاً للأحكام النظامية المتعلقة بتحرير التركة، وتودع أمور الوقف إلى مدير أو مأمور الأوقاف بصفة قائم قام، ومتى توحدت التولية على المشروط له طبق الأصول، فمدير ومأمور الأوقاف يجرون معاملة الدور والتسليم إلى المتولين".

(١) لذلك أبدينا رأينا في قرار المجلس الشرعي الأخير بتعديل المادة (٦) وإلغاء الإذن الشرعي؛ لأن هذا الإلغاء فيه الخروج عن القواعد الشرعية، ولأن ولاية أعضاء المجلس الإداري لا تخولهم إعطاء الإذن الشرعي الذي لا بد أن يصدر عن المرجع المختص بحكم وظيفته.

(٢) للناظر المشروطة له الولاية من الواقف، يمكن للواقف أن يعزله متى شاء، ثبتت خيانتة أو لم تثبت، لكن الواقف لا يملك عزل الناظر الذي عيّنه القاضي الشرعي، لكن القاضي الشرعي يملك عزل الناظر بكل حال إذا ثبتت خيانتة أو فسقه أو عجزه. (مدونة قدري باشا: ٢٤٧-٢٤٨)، الدر المختار ورد المحتار.

وهذا المبدأ يجري تطبيقه بإشراف المحكمة الشرعية كما نصت المادة (١٧) من قانون تنظيم المحاكم الشرعية اللبناني، كما يجري تطبيقه بالنسبة إلى الأوقاف الخيرية المشروط توليتها وفقاً لشروط الواقف.

وقد نصت الفقرة (١٥) من المادة (١٧) من قانون تنظيم المحاكم الشرعية على أنه يعود لصلاحيات المحكمة نصب المتولي للوقف الذري والقيم عن الوصي الغائب فقط، أما القيم عن المتولي الفائق أو المعزول أو المتولي المستقل فدائرة الوقفية هي القيم حسب المادة (٥٥) من قانون توجيه الجهات.

أما نصب المتولي على الوقف الخيري المستثنى من الضبط فيعين من قبل المجلس الإداري للدائرة الوقفية وفقاً للمادة (٣٥) من قانون توجيه الجهات.

وقد حددت المادة (٥٦) من قانون توجيه الجهات العثماني كيفية رعاية الأوقاف الخيرية عبر لجان منتخبة من البيئة الاجتماعية المحيطة بالوقف، فنصت على ما يلي:

"يشكل في كل من الأستانة والألوية والأقضية لجنة لأجل تصنيف وتنظيم جهات الجوامع الشريفة والمؤسسات الخيرية السائرة الموجودة في الأستانة وفي الخارج، وستعين بتعليمات من نظارة الأوقاف في صورة انتخاب وتشكيل هذه اللجان".

وتعد هذه المادة هي أساس تشكيل اللجان المنتخبة الراعية للأوقاف الخيرية المتعلقة بالمساجد والمؤسسات الخيرية التي استند إليها أساساً القرار ١٩٢١/٧٥٣ المتعلق بآساس تنظيم الهيكلية الأساسية لمؤسسة الوقف والمجلس الشرعي والإفتاء مما يجعل المجالس الإدارية للأوقاف المحلية هي الأساس، وتبقى سلطة المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى سلطة رقابة وتصديق.

وقد اعتبرت هذه الأنظمة في البداية كسلطة تولية تعمل بإشراف القضاء الشرعي. وقد استبدلت بسلطة القاضي الشرعي سلطة المفتي في لبنان لأسباب سياسية منذ عام ١٩٣٦، لكن سلطة القضاء الشرعي في شؤون الاستبدال أو التصرف بشؤون الوقف وفق شرط الواقف لا تزال قائمة، وقد استقر قضاء النقض على هذا المبدأ حتى حينما أصبحت تولية الوقف الخيري في مصر وسورية تابعة لوزير الأوقاف بوصفه وزيراً للأوقاف ومتولياً بصورة شخصية، يخضع تصرفه لولاية القضاء الشرعي، وتجري مخاصمته بصفته متولياً، وهذا ما قرره محكمة النقض المصرية، إذ اعتبرت تصرفات وزير الأوقاف بوصفه متولياً لا بد فيها من إجازة القضاء الشرعي^(١).

(١) طعن رقم ٢٦٨/٦٧، ص ٧٨:

التعاقد الحاصل بين وزارة الأوقاف ومن يرسو عليه مزاد العين المراد استبدالها معلق على شرط واقف هو توقيع صيغ البذل، وليس للراسي عليه المزاد إذا رفضت المحكمة توقيع صيغة البذل له أن يرجع على وزارة الأوقاف بضمان الاستحقاق أو يطالبها بالتعويض على أساس فسخ العقد. ذلك أن الرجوع بضمان استحقاق المبيع لا يكون إلا على أساس قيام عقد البيع، كما أن الفسخ لا يرد إلا على عقد كان موجوداً.

طعن رقم (٤٥٢) لسنة ٣٩ جلسة ١٩٧٤/١٢/١١ س ٥٢ ص ١٤١٣:
قائمة مزاد استبدال الأموال الموقوفة، عقد بيع معلق على شرط واقف هو إجازة الاستبدال من المحكمة الشرعية وصدور صيغة منها، وحين يتحقق هذا الشرط يكون البيع نافذاً من وقت رسو المزاد، ومؤدى ذلك أن قرار الموافقة على الاستبدال وصيغته لا يخرجان عن كونهما إجازة للعقد بشروطه السابقة على الاتفاق عليها بين الطرفين على أساس من قائمة مزاد الاستبدال.

طعن رقم ٧٤٣ لسنة ٣٦ جلسة ١٩٧١/٥/٢٥ س ٢٢ ص ٦٨١:
من المقرر في قضاء محكمة النقض أنه إذا أذن القاضي باستبدال الوقف فإن الاستبدال لا يتم ولا ينتج آثاره القانونية إلا إذا أوقعت المحكمة الشرعية صيغة البذل، وذلك بغض النظر عما يكون للعقد الابتدائي من آثار أخرى، وتنطبق هذه

ثالثاً - تأثير صدور قرار من المجلس الإداري باستبدال العقار الوقفي على تغيير النوع الشرعي للعقار الوقفي

إن القواعد الفقهية المعتمدة والمعمول بها في مختلف التشريعات المماثلة تؤكد أن الاستبدال هو في حقيقته عملية مادية تتعلق بنقل الوقف من عين إلى عين أخرى تأخذ حكم الوقف الأول.

وهو يتم بإشراف القضاء الفعلي والعمل الولائي للقاضي الشرعي الذي حلت محله المجالس الإدارية برئاسة المفتي، وهذا ما جرى عليه العمل في مصر وسورية ولبنان مما يمنح للجان المكلفة بالاستبدال وللمجلس الشرعي السلطة الولائية العامة بحكم القانون كما قرره محكمة النقض المصرية^(١).

= القاعدة دائماً مهما تنوعت الأسباب إلى الحيلولة دون إيقاع صيغة البذل، ولا يغير من هذا النظر أن يكون عدم اتباعها مرده إلى صدور المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات وخروج الأمر عن اختصاص المحكمة الشرعية.

(١) انظر تحت عنوان استبدال طعن رقم ٩ لسنة ٣٥ ق جلسة ١/٦/٦٦ س ١٧ ص ١٣٠٩ :

"التصرف في الأوقاف بالاستبدال أو بغيره مما هو منصوص عليه في المادة ٢٧٠ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية يعد من قبيل القضاء الفعلي، وهو أقرب إلى العمل الولائي منه إلى العمل القضائي، يباشره القاضي بما له من الولاية العامة وبصفته ولي من لا ولي به، ويحل فيه محل صاحبه الأصلي عند عدم وجوده - وهو الواقف - وفعله أو تصرفه، وهذا لا يكون حكماً ولا يسمى قضاءً".

وهذا ما حددته الجمعية العمومية لمجلس الدولة المصري في قرارها رقم ٦٧/١٢٩٤ مجموعة أبو شادي ص ٣٠٩٠ :

"وحيث إن حكم الوقف هو حبس العين عن أن يملكها أحد من العباد والتصدق بالمنفعة ولا ينهي الوقف استبداله، فلاستبدال مؤداه نقل الوقف من عين إلى

فإذا صدر قرار من المجلس الإداري بالاستبدال وتحديد البدل بالنقد، وصدق هذا القرار من المجلس الشرعي الأعلى أصولاً ثم لم ينفذ هذا القرار لسبب من الأسباب، هل يمكن أن يُقال بأن حالة الوقف قد زالت عن العقار، وأن المبلغ الذي جرى تحديده قد أصبح حقاً شخصياً في ذمة صاحب التصرف الذي تم الاستبدال لمصلحته؟

لقد أثرت هذه النقطة في القضاء اللبناني، كما أن اللجنة القضائية في المجلس الشرعي عدّت قرار الاستبدال إذا لم ينفذ يسقط بمرور الزمن العشري؛ وعلى هذا يجري العمل اليوم. وهذا القرار قد جرى قياساً على السقوط بمرور الزمن، وقد انتقدنا هذا القرار لعدم صحة القياس^(١)، ذلك أن الدوائر الوقفية لا تملك الوقف، وإنما هي مرجع تحديد وتخمين لقيمة الوقف من أجل استبداله، لكن القيمة النقدية المقدرة لا تحقق واقعة الاستبدال إلا حين يتم دفع الثمن فعلاً، حينئذ يصبح النقد الممثل لقيمة العقار الموقوف وقفاً مرصداً لشراء عقار استمراراً للوقف، ومن هنا فإن مرور الزمن العشري لا محل له في هذا الإطار، ولذلك فإن قرار التقدير بالقيمة المحددة لا يمنع من إعادة التقدير مرة أخرى إذا لم يدفع خلال مهلة السنة إذا ثبت زيادة القيمة وليس نقصانها؛ لأن القيمة قد أصبحت من حق الوقف، وهذا هو معنى إشارة التأمين لضمان القيمة المحددة كالترام نهائي من المستبدل.

إننا إذا تأملنا في الأحكام الشرعية التي أوضحها بجلاء قرار مجلس

= عين، وهو إما أن يكون استبدال عين الوقف بعين أخرى، أو استبدال عين الوقف بمال يشتري به عيناً أخرى تكون وقفاً مكانها. ومال البدل حكمه حكم الوقف لا يجوز صرفه من مصاريف الوقف، فلا يسلم للمستحقين ولا يسلم للنظر إلا لشراء عين تكون بدلاً من العين المستبدلة".

(١) راجع كتابنا (محاضرات في الوقف).

الدولة المصري المشار إليه نرى أننا هنا أمام حالة خاصة تملئها طبيعة الوقف.

فالاستبدال كواقعة قانونية ومادية لا يتم بقرار يصدر من المجلس الإداري ولا بمقتضى الإذن الشرعي.

فالإذن الشرعي يأذن بالمبادرة بإجراء معاملة الاستبدال باعتباره إذن ولاية نيابة عن الواقف، لا ينشئ واقعة الاستبدال ذاتها. وقرار المجلس الإداري بتخمين بدل الاستبدال يحدد البديل الممكن القبول به إذا ما تمت عملية الاستبدال التي هي في حقيقتها عملية النقل ذاته من عين إلى عين أخرى.

فالقرار الصادر عن المجلس الإداري لا ينشئ إذن حقاً شخصياً في ذمة من تم الاستبدال لمصلحته، ولا ينشئ بالمقابل حقاً شخصياً في ذمة دائرة الأوقاف الإسلامية كيما تقبل بالبديل مقابل نقل العقار إلى ملكية من تم الاستبدال لمصلحته، وذلك لسببين أساسيين :

السبب الأول: إن دائرة الأوقاف لا تملك الوقف، ولا تعد أموال الوقف جزءاً من الذمة المالية لدائرة الأوقاف، فالوقف بحد ذاته مؤسسة لها ذمة مالية مستقلة، وإدارة الأوقاف تتولى شؤون الوصاية والنظارة على هذا الوقف.

السبب الثاني: ويتصل بطبيعة عين الوقف، أن عين الوقف هي حق عيني وسلطة مباشرة سلطة المتولي أو الناظر أو دائرة الأوقاف، لا يمكن أن تتناول عين الوقف بالتصرف؛ فنطاق سلطتها هو التصرف وإدارة ريع العقار.

وبما أن الاستبدال يتم بأحد طريقتين :

١- نقل عين الوقف إلى أخرى عن طريق المقايضة.

٢- الاستبدال بالنقد.

فإن المبلغ المالي مقابل عين الوقف المستبدلة يأخذ حكم الوقف وينبغي العمل فوراً على توظيفه في عين أخرى استمراراً لموضوع الوقف وأهدافه.

فإذا كان الأمر كذلك فإنه لا يمكن الحديث عن عين الوقف التي أصبحت بصورة مؤقتة نقداً ما لم يكن هذا المبلغ قد أصبح فعلياً في يد دائرة الأوقاف أو المتولي الذي عليه أن يبادر إلى توظيفه في عين أخرى، وإلى أن يتم ذلك يأخذ هذا النقد حكم الوقف.

فالوقف الذي هو النوع الشرعي للعقار لا يغادر هذا العقار إلا لكي يتلبس شيئاً آخر يكون عقاراً أو نقداً بصورة مؤقتة ريثما يتم شراء عقار آخر.

وفي ضوء هذا التحليل لا يمكن أن يعد قرار المجلس الإداري بالاستبدال قراراً مزيلاً للعين؛ لأنه ليس قراراً قضائياً كما أشرنا، ولذلك فإذا ما تبدلت عند القيام بتنفيذ الاستبدال ظروف التخمين، فإنه لا بد من إعادة التخمين؛ لأن حق الوقف هو في اقتضاء قيمة البدل بتاريخ التنفيذ بقطع النظر عن فكرة مرور الزمن ومدته.

إن ما قدمناه يظل في إطار القواعد العامة لمفهوم الاستبدال، لكن القوانين الوضعية وضعت أصولاً إلزامية في تصفية الحقوق التصرفية لدى مختلف القوانين الحديثة العقارية، واستناداً إلى هذا الاتجاه كان القرار رقم (٨٠) الصادر عام ١٩٢٦ من السلطة الفرنسية.

المبحث الثالث

كيفية تقدير حقوق رقة العقار

أوضحنا أن قانون الملكية العقارية عدّ حقوق الوقف في العقار المثل بالإجارتين ثلاثين قسطاً سنوياً. أما القسط السنوي فيشكل ٣ بالألف من قيمة العقار الوقفي وفقاً لتخمين المالية في استيفاء الضريبة، أما العقار الوقفي المثل بالإجارة الطويلة فهو ثلاثون قسطاً سنوياً أيضاً، والقسط السنوي يمثل ٢٠٥ بالألف من قيمة العقار الوقفي أيضاً.

ويجب أن يلاحظ في هذه التقديرات الأمور التالية:

١- تخمين العقار الوقفي بالحالة التي كان عليها لو لم يتم تأجيله، إذ يجب حسم جميع التحسينات التي تمت على العقار بفعل المستأجر، لأن هذه التحسينات هي ملك المتصرف بالعقار، ويُعتبر أنه قد أوفى الوقف ثمنها عند إنشاء الإجارة بالقيمة المعجلة التي يكون قد دفعها.

٢- تحدد القيمة بتاريخ التخمين "بتصقيع" العقار كما يقول الفقهاء أي بتجديد التحسين الناشئ عن الموقع الذي يقع فيه العقار، فهذا التحسين هو من حقوق الوقف.

٣- لقد أثار قضية تخمين العقارات غير المبنية في الأوقاف المثقلة بالمقاطعة أو الحكر جدلاً أمام المجلس الشرعي الذي

عرض عليه هذا النزاع، فأفاد رئيس اللجنة التشريعية الأستاذ وفيق القصار في مطالعته المؤرخة في ١٨ نيسان ١٩٦٨ بما يلي:

"إن القرار رقم (٣) المتضمن نظام استبدال العقارات الوقفية ذات الإجارة الواحدة وتشمل الإجاريتين والمقاطعة في كل ما لا يتعارض مع أحكام القرار رقم ٨٠، وهي تقضي بتخمين عقار الوقف والعقار المراد إبداله به بواسطة لجنة مخصوصة، ووضع العقار بالمزايدة وإحالاته وتسجيله واستعمال بدل استبداله إلى غير ذلك من المعاملات الإدارية والشرعية.

ولقد نص المرسوم الاشتراعي السوري رقم ٦١ تاريخ ١٨ نيسان ١٩٤٠ على وجوب تحديد الأجرة السنوية لجهة الوقف في العقارات غير المبنية باثنين ونصف في الألف من كامل قيمة العقار المخمئة، باعتبار أن ثلثي القيمة هما مقابل البناء الذي هو ملك صاحب الحقوق التصرفية والثلث الباقي قيمة الأرض العائدة إلى الوقف.

وقياساً على ذلك النص الصادر عن سلطة تشريعية إسلامية فقد قلنا في مطالعتنا السابقة بجواز تحديد حصة الوقف من بدل الاستبدال للعقارات الوقفية غير الإجاريتين والمقاطعة، ذات الحقوق التصرفية، ثلث بدل الاستبدال في حالات الأخذ بالطريقة المعتمدة لتحديد الأجرة السنوية لجهة الوقف في العقارات المحتكرة..."

وهذا المبدأ قد نصت عليه المادتان (٢٠) و(٢٣) من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصرية المصدق عليها بالأمر العالي الصادر في ١٣ تموز ١٨٩٥ ونصهما:

"الأعيان التي تعطى بالاحتكار يراعى في تحكيرها رغبة الراغبين وأجرة مثل الأرض خالية من البناء، ويذكر في حجج تحكيرها أن

الأجرة تكون دائماً أجرة مثل الأرض خالية عن البناء بحسب الزمان والمكان" (١).

"على ديوان الأوقاف أن ينظر في كل حكر متعلق بوقف في إدارته وتقديره على المحتكر بحسب أجر المثل في الحال بقطع النظر عما أحدث (أي المحتكر) في أرض الوقف أو بنائه، وبقطع النظر عما هو مقدر في صك التحكير. فإن قبله المحتكر يصير تقريره عليه وإن لم يمثل يحال الفصل في ذلك على المحكمة المختصة" (٢).

وتأسيساً على هذه المبادئ قالت محكمة النقض المصري في قرار رقم ١٩٣٤/٩٤ :

"وإذا كانت وزارة الأوقاف تقدر ما يخص الوقف صاحب الرقبة بالثلث من الأجرة وما يخص المحتكر بالثلثين، ثم تأخذ قيمة هذا الثلث عشرين مرة، وتجعله هو قيمة البذل الذي في مقابله تتنازل عن الأرض للمحتكر تنفيذاً لقرار مجلسها الأعلى المقدم ضمن مستنداتها، فإن القانون يقر ما رآه مجلس الأوقاف الأعلى من جهة جعل قيمة الأجرة التي تقدر بقصد الاستبدال منقوصة، ملاحظاً في تنقيصها أن للمحتكر حقاً على الأرض يعيها ويقلل من قيمتها.

أما كون هذه الأجرة التي للوقف تكون الثلث من كامل الأجرة، فهذا لا أساس له سوى التحكم الذي لا بد منه، ولكن ربما كان تحكماً قريباً من الصواب؛ إذ قانون المرافعات في تقدير قيمة الدعاوى يقدر رقبة العين بنصف قيمة الكل، كما يقدر حق الانتفاع بنصف قيمة الكل.

وإذا كان انتفاع المحتكر ممكناً أن يدوم بدوام دفعه أجرة المثل أمكن

(١) المادة (٢٠).

(٢) المادة (٢٣).

أن يُقال: إن قيمته يصح أن تكون أكثر من قيمة حق الانتفاع العادي الذي أكثر ما يطول يكون على قدر حياة المنتفع".

لذلك فإننا نرى أن رتبة العقار الوقفي تقدر كما يلي:

أولاً: يجب أن يعتمد بدل الإيجار العقار غير المبني والمعد للبناء وليس قيمته كأساس للتقدير، وذلك بأن يجري تقدير العقار كأرض صالحة للإيجار وتقدر قيمة الأرض على هذا الأساس. أي تُقدر قيمة الأرض دون الأخذ بعين الاعتبار عامل الاستثمار في البناء الذي يمكن أن يمنح العقار زيادة خاصة مقابل الاستثمار هو في الواقع من حق المحتكر؛ لأنه مقابل حقوق التصرف، أما الموقع فيؤخذ بعين الاعتبار لأنه من حقوق الرقبة.

ثانياً: يؤخذ من القيمة المقدرة من الإيجارين ٩٠ بالألف، أي ما يعادل ثلاثة بالألف مضروبة بثلاثين ضعفاً، وفي الإجارة الطويلة الحكم والمقاطعة ٧٥ بالألف أي ٢,٥ بالألف مضروباً بثلاثين ضعفاً، أي إذا كان ثمن العقار في موقعه مليوناً ومئتي ألف ١٢٠٠٠٠٠ ل.ل فتكون حقوق الرقبة في الإيجارين ١٠٨٠٠٠ ل.ل، وفي الإجارة الطويلة كالحكر والمقاطعة ٩٠٠٠٠ ل.ل.

ثالثاً: تتبع المبادئ أعلاه في العقارات المبنية في ثلث قيمتها وليس في كامل قيمتها، أما الأراضي الزراعية فيقدر بياض الأرض في المقاطعة والحكر وفق الأسس السابقة.

في القرار رقم ٣ الصادر عام ١٩٣١:

يختص هذا القرار بالعقارات ذات الإجارة الواحدة؛ أي التي يمكن تأجيرها حرة مطلقة من أي قيد من قيود التصرف السابقة، وهي سائر العقارات التي تعد وفقاً بكامل حقوق الملكية.

ويتم استبدال هذه العقارات بالمزايدة العلنية بعد إعطاء الإذن الشرعي بذلك وفقاً للمادة (٦) من هذا القرار، وكان هذا الإذن من اختصاص القاضي الشرعي بوصفه رئيساً للمجلس ومشرفاً على أعماله من الوجه الشرعي بناء على القرار الصادر عن المجلس الأعلى للأوقاف في بداية عهد الانتداب ثم عدل هذا القرار بالقرار رقم ٧ الصادر في ٧ آذار ١٩٣٩، ثم أخيراً عدلت هذه المادة بقرار المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى رقم (٣) وقد انتقدنا قانونية هذا القرار^(١).

(١) كانت السادسة تنص: "إذا أعطي الإذن الشرعي بإجراء المعاملة". لكن المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى ألغى الإذن الشرعي بالقرار رقم (٣) تاريخ ٥ صفر ١٣٩٩ الموافق ٤ كانون الثاني ١٩٧٩م؛ فأصبحت كما يلي: "إذا تحقق المجلس الإداري بنتيجة التدقيقات التي يكون قد أجراها وفقاً لأحكام المادة الخامسة من أنفعيـة الاستبدال لعقار الوقف يقرر الموافقة على طلب الاستبدال ويُعيّن لجنة من ثلاثة خبراء موثوق بهم لتخمين قيمة عقار الوقف وقيمة العقار بدلاً عنه". أما النص الرسمي للمادة (٦) وفقاً للقرار رقم (٣) بخصوص الإذن الشرعي وتطبيقه في القرار رقم (٨٠) فهو كما يلي: "إذا أعطي الإذن الشرعي بإجراء المعاملة يجرى تخمين عقار الوقف والعقار المقوم بدلاً عنه بواسطة خبراء ثلاثة، يُعيّن أحدهم من قبل المجلس الإداري، والثاني من قبل المحكمة الشرعية، والثالث من قبل المستدعي، ثم توضع تلك العقارات في المزايدة بذات القيمة". وأرى أن المجلس الشرعي بقراره المعدل للمادة (٦) من القرار رقم (٣) الصادر عن دولة الانتداب لا يجعل هذا القانون في مرمى صلاحية المجلس الشرعي في تعديل بنوده وفقاً للقانون بمادة وحيدة، وإنما يمكن له تعديل الإجراءات الإدارية والمتعلقة بهذه المادة، وليس فيها إلغاء الإذن الشرعي لأن موضوع المادة السادسة في القرار رقم (٣) الصادر في ١٦ كانون الأول ١٩٣١ رقم (١٥٦) باعتباره مبدأً متصلاً بالشرعية الإسلامية وفقاً للفقـه الحنفي. انظر: مدونة قدري المادة (١٣٣)، وهي مسندة إلى مصادر الفقه الحنفي: الإسعاف، والدر المختار لابن عابدين، حيث تنص على ما يلي:

والمهم في هذا القرار والقرار رقم (٨٠) أنهما يمنحان دائرة الأوقاف سلطة مباشرة في تحديد بدل استبدال العقارات الوقفية، وتصبح هذه القرارات نافذة فوراً بعد تصديق المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى وتنفذ فوراً على الصحيفة العقارية.

وقد أعلن القضاء المدني في أحكام عديدة، لا مجال لذكرها، عدم اختصاصه المطلق في سائر أعمال الاستبدال والنزاعات حولها، وأن تختص اللجنة القضائية في المجلس الشرعي بالفصل في هذه النزاعات بصورة نهائية في الأوقاف العائدة للمسلمين، أما الطوائف غير الإسلامية فتختص المحكمة الخاصة المنصوص عليها في المادة ٤٥ والمادة ٢٣ من قانون الوقف ١٩٤٧/٣/١٠^(١).

= "إذا كان الوقف مرسلاً لم يشترط الواقف فيه الاستبدال لنفسه ولا لغيره، فليس له بيعه واستبداله، ولو صارت الأرض سبخة والدار خربة، وإنما يملك استبداله القاضي إذا رأى ضرورة لذلك..." إلخ.

انظر بهذا الخصوص قرار المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى المؤرخ في ٧ آذار سنة ١٩٣٩ رقم (٧) حيث عدل إجراء تنفيذ الإذن الشرعي فقط في المادتين ٥ و٦ من القرار رقم ٣ بأن زاد من رقابة المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى بأن يصدق في النهاية على صحة أعمال الاستبدال في النهاية.

(١) انظر: قرار محكمة التمييز المدنية رقم ٥ نقض تاريخ ٤ شباط ١٩٧٠ دعوى الخازن، حيث ترى فيما يتعلق بالوقف المسيحي أن الاستبدال للعقار الوقفي المحرر من حقوق القرار يصبح من صلاحية القضاء المدني، حيث قالت: "إن اختصاص محكمة الأوقاف الخاصة محصور بما يدخل في اختصاص المحكمة الشرعية أو إدارة الأوقاف من الأمور المنصوص عليها في قانون الأوقاف الذرية الصادر في ١٠/٣/٤٧ وفقاً للمادة ٤٥ من هذا القانون. أما مسألة استبدال الوقف المجرد من حقوق تصرفية للغير لم ينص عليها القانون المذكور، فيكون الاختصاص للقضاء العادي وليس لمحكمة الأوقاف الخاصة، ويكون القرار المطعون فيه مستوجباً للرد.

الرئيس حاتم، المستشاران: فران وغانم.

في تحديد البديل السنوي المترتب على المتصرف لمصلحة الوقف

ونرى أن سلطة دائرة الأوقاف والمجلس الإداري المحلي، هي سلطة استيفاء هذه المعدلات السنوية، استناداً إلى طبيعة عقود هذه الحقوق التصرفية باعتبارها من نوع الإجارة؛ لأن هذه العقود كانت البديل عن بيع العقار الوقفي من ناحية، ومن ناحية أخرى البديل عن دور المتولي في تنمية العقار الوقفي حينما افتقد القدرة على إدارة الوقف بحكم مرور الزمن وانخفاض المستوى الحضاري لآلية رعاية الأوقاف.

وهنا نرى أن الأنظمة التي وضعت في هذا الخصوص قد راعت طبيعة هذه العقود لجهة حقوق المتصرف وحقوق الوقف معاً، لكنها جميعها تأخذ حكم عقود الإجارة.

= ونرى أن قرار التمييز اللبناني في هذه النقطة لا يتفق مع النسق العام لتشريع المادة ٤٥ من قانون الوقف الذري ١٠/٣/٤٧ في عموميته، حيث تنص على ما يلي:

"تؤلف بمرسوم محكمة خاصة من رئيس برتبة مستشار في الاستئناف، ومن عضوين أحدهما من الطائفة ذات العلاقة، والآخر من مستحقي الأوقاف، لتقوم مقام قاضي الشرع أو إدارة الأوقاف في الأمور الداخلة عن اختصاص كل منهما بمقتضى أحكام القانون... إلخ.

إن تفريق محكمة التمييز بين استبدال الوقف المجرد من حقوق تصرفية للغير والوقف المتمثل بالحقوق التصرفية للغير، لا محل له؛ لأن كلا النوعين من الاستبدال يخضعان أصلاً للقرار رقم ٨٠ المؤرخ في ٢٩/١/١٩٢٦، والأمر الإداري رقم ٣ المؤرخ في ٢٢/١٢/١٩٣٠، وكلاهما من اختصاص إما المحكمة الشرعية أو الدوائر الوقفية في شؤون الاستبدال عموماً، ومن ثم فإن اختصاص المحكمة الخاصة المنصوص عليها في المادة ٤٥ من الوقف الذري، وتتولى عملية الاستبدال استناداً إلى قرار رقم ٨٠ والأمر الإداري رقم ٣ المشار إليهما في المادة ٢٣ من قانون ١٠ آذار ١٩٤٧.

ومن هنا فإن عملية الاستبدال وفقاً للقرار رقم (٨٠) ترمي إلى تصفية هذه العقود جميعاً بحكم القانون، وتبقى الفترة التي تفصل بين مرور سنة على صدور القرار رقم ١٩٢٦/٨٠ هي فترة تصفية توجب استمرار البذل السنوي الملحوظ في العقد، وتخمينه إذا لم يكن محدداً.

وقد أوردت المادة (٥) من القرار رقم (٨٠) وجوب تخمين البذل السنوي لحق المتصرف وفقاً للمادة (٨) منه، وتستمر الدوائر الوقفية في استيفاء كامل الأجرة السنوية سنة فسنة إلى أن تنتهي الدوائر الوقفية من استيفاء كامل بدل الاستبدال، كما تنصّ التعليمات التفسيرية الملحقة بالقرار رقم (٨٠).

وبالمقارنة مع القانون السوري رقم (١٦٣) ٥٨/٩/٢٧ في هذا الخصوص نصت المادة (٦) من هذا القانون على ما يلي:

"اعتباراً من أول تموز ١٩٥٨ تستحق جهة الوقف من الأجور السنوية للعقارات المربوطة بأحد حقوق القرار حصة تعادل حصتها المقررة لها في المادة (٣) من هذا القانون، وتحسب حصة الوقف من الأجور السنوية المذكورة المحددة في قانون الإيجارات بالنسبة للقيمة المخمّنة للعقار التي تُتخذ أساساً لاستيفاء الضريبة، أو بالنسبة المحددة قضائياً، مع مراعاة المادة (١٧) من هذا القانون".

ويأخذ البذل السنوي المقرر لمصلحة الوقف في الحقوق التصرفية حكم عقد الإجارة بسائر أبعاده الواردة في قانون الموجبات والعقود.

وقد أصدرت محكمة البداية في طرابلس بتاريخ ٨ نيسان ١٩٤٨ قراراً نشر في المجلة القضائية برئاسة القاضي أمين نوفل عدد ٢٨ ص ٢٩٨ انتهت فيه - بعد شرح مفصّل لنشوء عقود الإجارة والجدك والإجارتين المنصوص عليها في القرار ٣٩/٣٣٣٩ - إلى النتائج التالية:

أولاً: إن تحديد قيمة بدل الإجارة السنوي يندرج تحت أحكام المادتين (١٠) و(١١) من القرار رقم ١٩٢٦/٨٠.

فالمادة (١٠) تنص على ما يلي:

"يحدد مبلغ الإيجار السنوي إذا كان الأمر عائداً إلى العقار ذي الإيجارين أو المقاطعة والحكر وفقاً للأحكام الشرعية".

والمادة (١١) تنص على ما يلي:

"إذا كان الأمر عائداً لبقية أنواع الإجارة الطويلة، فإن بدل إيجاره السنوي يجري تخمينه على مقتضى الحكم الشرعي، ضمن الشروط المبينة في المادة الثامنة من هذا القرار".

ثانياً: أما تحديد أجرة البديل السنوي كأساس لتحديد بدل الاستبدال مضروباً بثلاثين سنة، فتطبق عليه أحكام المادتين ٧-٨ في الإجارة الطويلة كما يلي:

المادة (٧): يجري استبدال العقارات المنصوص عنها في المواد ٣ و٤ السابقتين بدفع ما يعادل أجرة ٣٠ سنة من بدل إيجار العقار السنوي.

المادة (٨): قيمة العقارات الوقفية المراد استبدالها، وكذلك عند الإيجار، قيمة عقارات الملك المعطاة بدلاً منها، ويجري تخمينها من قبل لجنة مؤلفة من ثلاثة خبراء، يعيّن الأول منهم قاضي المحل، والثاني الطالب، والثالث المتولي، هذا فيما إذا كانت الأوقاف ملحقة أو ذرية، أما إذا كانت الأوقاف مضبوطة فيُعَيّن الثالث دائرة الأوقاف".

ونرى أن المادة (٨) تشكل قاسماً مشتركاً بين تخمين الإجارة السنوية مضروبة بثلاثين سنة لاستبدال العقار الوقفي، وتخمين الإجارة السنوية إذا لم تكن محددة في العقد المسجل على الصحيفة العقارية.

فقرار محكمة البداية المشار إليه يفصل بين صلاحية المجالس الإدارية في عملية استبدال حق القرار والنزاع حول البديل السنوي الذي هو من صلاحية القضاء المدني.

والمشكلة المطروحة أمام القاضي هي: الطلب إلى القاضي المدني على سبيل الاستطراد تخمين البديل يعتمد أساساً لتحديد بدل استبدال المرتب الوقفي.

أعلنت المحكمة المدنية صلاحيتها المبدئية للنظر في تحديد البديل السنوي تطبيقاً للمادتين ١٠-١١ من القرار رقم (٨٠)، لكنها ردت الطلب لهذه الجهة لعدم وجود خصومة أمامها في النزاع حول البديل السنوي.

أما بخصوص النظر في تحديد قيمة بدل الاستبدال على أساس تحديد البديل السنوي مضروباً بثلاثين سنة، فقد ردت الدعوى لعدم صلاحيتها باعتبار الطلب من صلاحية المجلس الإداري للأوقاف.

ورغم رد الدعوى في النهاية فإن تحليل القاضي البدائي الأستاذ أمين نوفل يبدو لنا أنه لا يتفق مع القواعد الأساسية التي نص عليها القرار رقم ١٩٢١/٧٥١ في الأمور التالية:

١- أن قاضي الإجارة هنا هو القاضي الشرعي وليس القاضي المدني، عملاً بنص المواد المشار إليها التي أوجبت تقدير الإجارة على مقتضى الحكم الشرعي وفقاً لكتب الفقه.

٢- أن المادة (١٠) من القرار رقم (٨٠)، والمادة (١١) تحيل إلى أحكام المادة (٨)، بمعنى أن مرجعية التخمين تعود إلى اللجنة المحددة في المادة (٨) بوجود القاضي الشرعي.

إن إعلان القاضي المدني صلاحيته استناداً إلى قانون الأجور يقتصر على دعوى إسقاط حق الإجارة الطويلة والإجارتين وفقاً للمادتين (١٩١)

و(٢٠٢) من القرار (٣٣٣٩)، أما أعمال تحديد البدل السنوي ومراقبته وتخطيطه كما ذهب إليه قرار الحاكم فهو مخالف من حيث الظاهر لأحكام القرار ١٩٢١/٧٥٣ والتعليمات الملحقة به، ومنها القرار الصادر عن أمين السر العام كارليه المؤرخ في ١٢ أيلول ١٩٢١، وقد أكد هذا القرار خصوصية الأوقاف الإسلامية، ووجوب إدارتها طبقاً للأحكام الشرعية.

وإننا نورد النص الحرفي لهذا القرار نظراً لأهميته:

"إن أحكام القرارات الاستثنائية لا تطبق على الأوقاف التي لم تنزل تدار وفقاً لأحكام القوانين الشرعية المرعية، فمنعاً لكل شك بهذا الشأن يجب أن تطبق النظمات المذكورة أدناه في أراضي دولتي سورية ولبنان:

١- يجب تأجير عقارات الأموال غير المنقولة للأوقاف العامة بالمزايدة العلنية وفقاً لنظمات الأوقاف الخصوصية.

٢- إن الأوقاف الخصوصية تخضع كما تخضع الأوقاف العامة لأحكام القوانين الشرعية، ولا يمكن تأجيرها إلا بحسب الأحكام الشرعية المذكورة ببـدل لا يقل عن بدل الإيجار الحقيقي يوم العقد، وقد اتفق فقهاء الإسلام على أن تأجير عقارات الأموال غير المنقولة من هذا القبيل، ببـدل ينقص عن بدل الإيجارات المعتادة يجب اعتبارها مضرّة بمصالح الوقف، وعليه فهي باطلة.

إن هذا المبدأ هو مطلق بهذا المقدار، حتى إن المحكمة الشرعية ذاتها لا يمكنها أن تسمح بإيجار ينقص بدله عن أقل بدل يعطيه شخص مقتدر، فإن أجر المتولي أجاراً كهذا فالمستأجر الذي يستفيد من أجار يضر بمصالح الوقف يبقى مديوناً للوقف بالفرق بين البدل الحقيقي المدفوع وبين البدل المتوجب رسمياً".

وتابعت المذكرة: إن ابن عابدين أحد كبار فقهاء الإسلام لم يجز قرار قاضٍ كان قد سمح به لمستأجر بأن يدفع لدوام الأجرة البدل الذي كان يدفعه سابقاً، في حين أن المتولي كان طلب منه بدلاً يزيد عما كان يدفعه قبلاً.

وهذا القرار مبني على المبدأ العام المقبول في المحاكم الإسلامية بأنه يتوجب دائماً تأجير أملاك الوقف ببذل يكون لمصلحة الوقف، وهذا المبدأ لا يرى الأجار صالحاً ما لم يكن البدل مساوياً على الأقل لبذل إيجار عقارات الأموال غير المنقولة مماثل في المحلة ذاتها، ومن البديهي أنه يجب أن يلجأ المتولون إلى أحكام الشريعة فلا يقوموا بمضاربات غير مشروعة لا يجيزها القانون، ولكي نضع حداً لهذه الأعمال ونسير بالوقف نفسه وفقاً لأحكام الشريعة يداوم متولو الأوقاف الخصوصية كما في الماضي على مصادقة الإجازات في الأحوال التي تنص عليها القوانين المرعية، وإذا حدث في حال من الأحوال اختلاف بين المتولي والمستأجر، فالنزاع يعرض على هيئة مؤلفة كما يأتي:

١- القاضي. رئيس.

٢- رئيس لجنة الأوقاف.

٣- عضوية من لجنة الأوقاف المحلية.

٤- شخصان مسلمان يعينهما حاكم الدولة.

تسمى لجنة بدل إيجار العقار، وهي ناظرة في وضعه إلى المعدل الذي يؤثر به عقارات الأموال غير المنقولة من النوع عينه، ويكون قرار اللجنة المذكورة مرعي الإجراء بلا إبطاء ولا تأخير، ولا يكون قابلاً للاستئناف ولا التمييز.

على المستأجر أن يشعر بقبوله ذلك خلال ثمانية أيام من تبليغ قرار

الهيئة الذي يبلغ في بيته، ويجب أن يجري هذا التبليغ خلال ٢٤ ساعة التي تلي قرار الهيئة، وذلك بواسطة مدير الأوقاف المحلي... إلخ.

استناداً إلى هذا القرار الصادر عام ١٩٢١ فإن المادتين (١٠) و(١١) من القرار رقم (٨٠) الصادر عام ١٩٢٦ تخضع حكماً لأحكامه العامة في تحديد قيمة البديل السنوي طبقاً للقواعد الشرعية، ومن هنا فإن تحديد البديل يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الموجبات والعقود لجهة حرية التعاقد، ولا يخضع بصريح نص القرار للأحكام الاستثنائية للأجور^(١).

إن أهمية القرار الصادر عن القاضي المدني في إعلان صلاحيته لتحديد البديل السنوي في عقود حق القرار القائم على العقارات الوقفية أنه صدر عام ١٩٤٨ أي بعد صدور قانون الأوقاف الذرية، والمفيد في هذا الإطار التفريق بين الوقف الذري والوقف الخيري باعتبار أن قانون ١٠ آذار ١٩٤٧ أحال أحكام الوقف الخيري إلى المجلس الأعلى استناداً إلى أحكام المادة (٣) من قانون الوقف المشار إليه.

وبكل حال فإن القرار المشار إليه يضع معياراً مستمداً من القرار (٣٣٣٩) الخاص بالملكية العقارية المادتين (١٩١، ٢٠٢) اللتين تنصان على أحوال سقوط الحق التصرفي استناداً إلى عقود التصرف التي هي مصنفة عقود إيجار، ولأن أحكام استمرار هذه العقود هي من صلاحية

(١) استناداً إلى هذه التعليمات أصدر رئيس الجمهورية شارل دباس في ٢٢ آذار ١٩٢٤ جواباً على كتاب ناظر العدلية، وذلك توضيحاً للمذكرة جاء فيه ما يلي: جواباً على عريضتكم في ١ شباط ١٩٢٤ أشرف بإعلامكم أن المندوب السامي للجمهورية الفرنسية في سورية ولبنان الكبير أعلمني بأن صلاحية لجنة الأجور للأوقاف الإسلامية تمتد إلى جميع الأوقاف بدون أدنى تفريق بين وقف ديني أو غير ديني، واقبلوا اعتباري.

القضاء المدني، ومن ثم فإن قاضي سقوط الحق هو قاضي استمراره والنزاع حول البذل السنوي.

إذ يبدو لنا أن ما هو جارٍ عملياً أن القضاء المدني يعتمد أحكام قانون الموجبات والعقود، كما أن قانون الملكية العقارية (٣٣٣٩) يلغي سائر التعليمات السابقة عليها الخاصة بعقد إيجار الأملاك الوقفية عبر السلطة الانتدابية كما أشرنا، وعلى فرض صحة هذا التعليل فإن النزاع حول تحديد البذل السنوي في عقود الإجارة الطويلة والإيجار تعد أساس تحديد قيمة بدل استبدال رقة العقار الوقفي المثلل بحقوق القرار الذي اعتبره الحاكم المذكور من صلاحية اللجنة المكلفة برئاسة القاضي الشرعي في تحديد بدل الاستبدال، والقبول بتفسير قرار حاكم الصلح المشار إليه سوف يؤدي إلى ازدواجية لا تتفق مع أحكام القرار رقم (٨٠) الذي هو قانون البنية الأساسية لعقود الإجارة الطويلة والإجارتين، وأسس استبدال رقة العقار الوقفي الذي هو مثلل بحقوق القرار، وهو قرار كرسه قانون ١٠ آذار ١٩٤٧ في المادة (٢٣) منه.

المبحث الرابع

في الحلول التي وضعها القرار رقم (٨٠) في استبدال الحقوق التصرفية على العقارات الوقفية

يجب أولاً التفريق بين استبدال العقار الوقفي المترتب عليه حق الإيجارين أو المقاطعة، والعقار الوقفي الصرف الذي لا يترتب عليه أي حق من الحقوق.

ففي الحالة الأولى يكون الاستبدال إجبارياً، ويصبح الإذن الشرعي في هذه الحالة شكلياً ومن أجل استكمال الشروط الشكلية فقط.

وقد نصت المادة (٥) من القرار رقم (٨٠):

"علماً أنه يشرع رأساً بهمة إدارة الأوقاف بوضع تأمين يكفل دفع مبلغ قيمة الاستبدال من رأسمال وفائدة مصاريف مدفوعة".

وهذه الإشارة التي بقيت في كثير من الحالات أكثر من سنة بل سنين عديدة مدونة على الصحيفة العقارية قد أوقعت القضاء اللبناني في الالتباس ولدينا قضايا عديدة من هذا القبيل.

أما المعاملات الإجرائية فهي المعاملات نفسها في استبدال العقار الوقفي، إنما المتصرف صاحب العقار هو الذي يلزم حكماً بقيمة الحق الوقفي.

ولكي نوضح الأساس القانوني لفكرة التأمين هذه نعود إلى ما سبق أن أوضحناه من أثر قرار المجلس الإداري في الاستبدال على تحويل العقار الوقفي إلى عقار ملك.

لقد أوضحنا بأن قرار المجلس الإداري لا يحول العقار الوقفي إلى ملك صرف، ولا ينشئ حقاً شخصياً في ذمة أي من الطرفين بعد أن كان الحق حقاً عينياً.

ومن ثم فإن هذا التأمين لا يعد بديلاً عن شطب حق ملكية الوقف لرقبة العقار كما ذهب إليه بعض القضاء اللبناني.

فهذا التأمين في الواقع ليس رضائياً، وهو بالأحرى ليس التأمين الإجباري الذي نصت عليه المادة (٤٥٣) محاكمات مدنية والذي يصدر بقرار من رئيس دائرة الإجراء تأميناً لدين صدر بموجبه حكم قضائي.

فالتأمين هنا ذو نوع خاص نصت عليه التنظيمات الصادرة في بداية عهد الانتداب ضماناً لعملية الاستبدال ذاتها، وليس ضماناً لثمن رقبة العقار الوقفي. فالتأمين هنا عمل إجرائي خاص في تحديد قيمة الاستبدال الواجب دفعها خلال مهلة السنة، وقد نص عليه القانون؛ لأن الاستبدال هنا إجباري يتم رغم إرادة صاحب التصرف. وقد يتم في وقت لا يكون صاحب التصرف فيه قادراً على دفع قيمة بدل الاستبدال الذي يتم لمصلحته بكل حال.

وبما أن دائرة الأوقاف هي التي تتولى عملية الاستبدال، فإنه لا بد لها أن تتحقق أولاً من توافر المال البديل والذي يأخذ حكم الوقف. وهي إذا قصّرت في هذا الأمر تقصيراً يؤدي إلى هلاك عين الوقف عن طريق نقل الوقف إلى ملك صرف في السجل العقاري دون أن تستحصل فعلياً على المال البديل الذي يأخذ حكم الوقف، فإن القواعد الفقهية تلزمها

بالقيمة كما تلزم المتولي بالقيمة، كما تلزم الأحكام الشرعية الغاصب الذي يهلك الوقف بفعله.

فهذا التأمين هو تأمين لمخاطر عملية الاستبدال التي تقوم بها دائرة الأوقاف من ناحية، ومن ناحية أخرى تمهيداً لبيع العقار في حال عدم قيام المتصرف بدفع البدل خلال المهلة المضروبة لذلك.

وهذه الإجراءات هي إجراءات مستقلة تماماً عن الواقعة القانونية والمادية التي تتعلق بعملية الاستبدال، كما أوضحنا؛ لأنها أعمال تحضيرية فقط.

وليس أدل على ذلك من المرسوم الاشتراعي السوري رقم ٢٤٤/أ س المؤرخ في ١٨/١٠/٤٢ المعدل لأحكام القرار رقم ٨٠ الذي كان معمولاً به في لبنان وسورية؛ إذ تنص الفقرة الثانية منه:

"لا يجوز للدوائر الوقفية إعلام الدوائر العقارية بإنهاء معاملة الاستبدال وبقطع العلاقة بصورة نهائية من العقار المستبدل إلا بعد قبضها بدل الاستبدال بتمامه مع الأجور المارّ ذكرها".

يضاف إلى ذلك بأن الفقرة (١٣) من التعليمات التفسيرية للقرار رقم (٨٠) أوجبت على دائرة الأوقاف شراء كامل العقار لمصلحة الوقف بالثمن الأخير عن طريق المزايدة، إذا ما كان هذا الثمن أقل من قيمة بدل الاستبدال المحدد، وهذا أيضاً ما نص عليه القانون السوري (١٦٣) الصادر عام ١٩٥٨.

فلو كان التأمين ضامناً لحق شخصي تحول إليه بدل العقار الوقفي للزم أن تتابع الدائرة التنفيذ في أموال المتصرف باعتباره مديناً بكامل المبلغ وهذا غير منطقي ولا صحيح؛ لأن حقوق الوقف تنحصر في العقار وقيمته ولا تتعداه إلى سواه.

لقد أفضنا في هذا التحليل توضيحاً للأسس القانونية للاستبدال التي ينبغي على تنظيم جديد أن يوضحها تفادياً لكل التباس.

بقي علينا أن نوضح مهلة السنة هذه.

إن القانون الحالي أعطى مهلة سنة، وعَدَّ بدل الاستبدال في هذه المدة لا يعتريه التغيير ما دامت تستوفي الدوائر الوقفية، إضافة إلى ذلك، بدلات أجور الإجارة المربوطة على هذا العقار.

فإذا لم يصدر قرار من المجلس الإداري بتمديد جديد، أو لم يصدر قرار بتقسيط للمبلغ تراعى فيه حقوق الوقف، فإن عدم تنفيذ التأمين وإهمال هذا الأمر يولي الوقف حق استيفاء البديل بالقيمة التخمينية لتاريخ التنفيذ الفعلي، ومن ثم يجب إعادة التخمين، كما أشرنا سابقاً دون التقيد بقواعد مرور الزمن؛ لأن مرور الزمن لا مجال لتطبيقه ما دامت القيود العقارية مثبتة للنوع الوقفي للعقار.

استناداً إلى هذه المبادئ فإن الجهة التي تجري التخمين بمقتضى ولايتها على الوقف هي سلطة ولاية وليست سلطة تملك، ولذلك لا بد أن تكون قيمة المرتب هي القيمة المقدرة بتاريخ الدفع وليس بتاريخ التخمين، ويظل، من ثم، القيد العقاري قائماً لحين الدفع حين يشطب بنقل مفهوم الوقف إلى المال المقابل، وقد وقعت بعض الأحكام القضائية في الخلط بين تصفية الوقف الذري وفقاً لأحكام المادة (٣١) من قانون ١٠ آذار ١٩٤٧ واستبدال المرتب الوقفي وفقاً للقرار رقم (٨٠) الصادر عام ١٩٢٩ الذي أوجب تصفية المرتبات الوقفية على العقارات التصرفية خلال مهلة سنة، سواء بمبادرة من مالك الحق التصرفي أو من قبل رئيس دائرة الأوقاف.

المبحث الخامس

كيفية تطبيق القرار رقم ١٩٢٦/٨٠

المشارك بين لبنان وسورية في الحكومة السورية

ولما كانت الأنظمة والقرارات التي صدرت في عهد الانتداب الفرنسي، ومنها القرار رقم (٨٠)، المؤرخ في ١٨/١١/١٩٢٦، تُطبق على لبنان وسورية، وفي ظل الانتداب، فقد أصدرت الحكومة تفسيراً لأحكام هذا القرار، يُشكل قاعدة مشتركة بين لبنان وسورية نظراً لوحدة المرجع ووحدة مشكلات الحقوق التصرفية على العقارات الوقفية في لبنان وبلاد الشام عموماً.

ونشر الأصول المتبعة في سورية، ومنها المرسوم الاشتراعي ٢٤٤/أ.س، المؤرخ في ١٨/١٠/١٩٤٢، نشير إليه كمبدأ معتمد في جميع أعمال استبدال الحقوق التصرفية على العقارات التي عليها حقوق القرار، وقد تضمن القرار قواعد أساسية في حفظ حقوق الدائرة الوقفية في استيفاء البديل السنوي المقرر على العقارات الوقفية التي عليها حقوق تصرفية:

"١- خلافاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥ لقرار المفوض السامي رقم ٨٠ تاريخ ٢٩ كانون الثاني سنة ١٩٢٦، يؤخذ على العقار تأمينات تكفل دفع بدل الاستبدال وأجرة المثل المقدرة

أو التي ستقدر من هيئة الخبراء المنصوص عليها في المادة ٨ من القرار رقم ٨٠ والمصاريف الملحوظ صرفها، وتستمر الدوائر الوقفية باستيفاء كامل هذه الأجرة سنة فسنة إلى أن تنتهي من استيفاء كامل بدل الاستبدال المقرر بالغاً ما بلغ، على ألا يمنع ذلك دوائر الأوقاف من اللجوء إلى البيع الجبري.

٢- إن مفعول هذه القاعدة يسري على المعاملات الاختيارية إذا شاء أربابها دفع البديل مقسطاً.

٣- لا يجوز للدوائر الوقفية إعلام الدوائر العقارية بإنهاء معاملة الاستبدال وبقطع العلاقة بصورة نهائية من العقار المستبدل، إلا بعد قبضها بدل الاستبدال بتمامه مع الأجور المار ذكرها.

٤- في المعاملات التي أعطي أربابها عقاراً لجهة الوقف لقاء قيمة معينة عوضاً عن بعض البديل واستثمرته جهة الوقف، فلا يطالب المدين إلا بأجرة المثل على نسبة القسم الباقي في ذمته من بدل الاستبدال بعد تنزيل قيمة العقار الذي أعطاه لقاء هذه القيمة.

٥- تستوفى الأجور المتراكمة عن العقارات التي تمت معاملات استبدالها ولما تدفع أبدالها أو بقيمة أبدالها العائدة لسنة ١٩٤٠، وما قبلها بحسب أحكام المرسوم الاشتراعي المؤرخ في ١٨ نيسان ١٩٤٠ رقم ٦١، أما الأجور العائدة لسنة ١٩٤١، وما بعدها فتستوفى بموجب أحكام المادة الأولى من هذا المرسوم.

٦- ينشر هذا المرسوم ويبلغ لمن يلزم لتنفيذ أحكامه."

كما أن الحكومة السورية أصدرت القانون رقم ١٦٣ المؤرخ في ٢٧/٩/١٩٥٨، الذي يعد تفسيراً وتطويراً للقرار رقم ٨٠/٢٦.

ونورده كقاعدة في تطبيق القرار رقم ١٩٢٦/٨٠ في لبنان في استبدال العقارات الوقفية المقرر عليها حق من حقوق القرار ذات الإجارة الطويلة :

القانون ١٦٣

المؤرخ في ١٩٥٨/٩/٢٧

نشر في العدد ٢٩ مكرر «د» غير اعتيادي

الجريدة الرسمية المؤرخة في ١٩٥٨/٩/٢٨.

باسم الأمة ،
رئيس الجمهورية ،
بعد الاطلاع على الدستور المؤقت ،

وعلى القرار رقم (٨٠) الصادر بتاريخ ٢٩ كانون الثاني ١٩٢٦ ،
المتضمن كيفية استبدال العقارات الوقفية المقرر عليها حق من حقوق
القرار ذات الإجارة الطويلة في الإقليم السوري.

قرار القانون الآتي:

١- تستبدل العقارات الوقفية المقرر عليها حق من حقوق القرار ذات
الإجارة الطويلة كالمرصد والحكر والكدك والمقاطعة والإجارتين
والقميص ومشد المسكة والكردار والقيمة بأنواعها المتعارف عليها في
الإقليم السوري.

وعلى كل من له حق التصرف بعقار من العقارات المذكورة أن يطلب
استبدال ذلك العقار بالنقد.

تستثنى^(١) من ذلك عقارات أصحاب التصرف المسجل نوعها وقفاً لأحد السلاطين أو الأمراء العثمانيين التي تحول حق الوقف فيها إلى عوائد سنوية تستوفيها جهة الوقف من وزارة الخزانة.

تعين هذه العقارات التي لا تستحق جهة الوقف عنها شيئاً من الأجور السنوية أو الاستبدال أو الاستملاك بقرار يصدر عن وزارة الأوقاف.

٢- جهة الوقف الممثلة بدائرة الأوقاف تطلب من المتصرف تقديم المعاملة لاستبدال حق الوقف، وإذا لم يتقدم بطلب الاستبدال خلال عشرة أيام على تبليغه أو كان مجهول الإقامة، فلدائرة الأوقاف أن تجري ذلك بمعرفتها، وفي هذه الحال يطلب من القاضي الشرعي تعيين الخبير الممثل لصاحب حق التصرف.

٣- يعتبر حق الوقف معادلاً لنسبة مئوية من كامل قيمة العقار أرضاً وبناءً وغراساً محددة لكل نوع من أنواع هذه الحقوق كما يأتي:

النسبة المئوية لجهة الوقف	النوع الشرعي للعقار
١٣,٥٠ ثلاثة عشر ونصف في المئة	المرصد، ذو الإجاريتين
١٢,٥٠ اثنا عشر ونصف في المئة	القيمة: لكامل الأرض والماء والغراس أما إذا كان لصاحب القيمة حصة في الغراس فتقسم هذه النسبة:
١٥٪ خمسة عشر في المئة	النصف للأرض والنصف الثاني للغراس ويوزع البذل بنسبة حصة كل من الشركاء.

(١) أضيفت هذه الفقرة بالمادة الأولى من القانون ١٨٩ المؤرخ في ١٣/٦/١٩٦٠، الجريدة الرسمية: العدد ٣٦ المؤرخ في ١٩/٦/١٩٦٠.

النسبة المئوية لجهة الوقف	النوع الشرعي للعقار
٨٪ ثمانية في المئة	الحكر
٨٪ ثمانية في المئة	المقاطعة
١٢٪ اثنا عشر في المئة	الكذك
١٢,٥٠٪ اثنا عشر ونصف في المئة	الكذك والمرصد معاً (في الحمامات ودور الرحي)
١٢,٥٠٪ اثنا عشر ونصف في المئة	(المرصد والقميص معاً) (في الحمامات ودور الرحي).
١٤٪ أربعة عشر في المئة	الكردار
٣٠٪ ثلاثون في المئة	مشد المسكة في الأراضي البيضاء (السليخ)
٥٥٪ خمسة وخمسون في المئة	مشد المسكة في الأراضي المشجرة.
١٥٪ خمسة عشر في المئة ^(١)	العقار وقف والقيمة ملك
١٥٪ خمسة عشر في المئة	البياض والقرار
١٥٪ خمسة عشر في المئة	بياض وقرار وأرض وماء وغراس
٨٪ ثمانية في المئة	الأرض وقف.

٤- يعين بدل استبدال حق الوقف بتقدير قيمة العقار الحقيقية من قبل ثلاثة خبراء يعينون من أصحاب الاختصاص في تقدير قيمة الأملاك.

أحدهم: يعينه ممثل إدارة الأوقاف من قائمة يقررها مجلس الأوقاف المحلي في كل سنة شمسية، ولو كان العقار يعود لأكثر من وقف واحد.

ثانيهم: يعينه القاضي الشرعي من أصل قائمة خبراء الأملاك المقررة.

(١) أضيفت الفقرات التالية بالمادة ٢ من القانون ١٨٩ لعام ١٩٦٠.

ثالثهم: يعينه صاحب حق التصرف من قبل وزارة العدل، وإذا كان أصحاب حق التصرف متعددين فلخبرائهم صوت واحد.

٥- يجري الكشف المحلي على العقار من قبل الخبراء المذكورين بحضور وإشراف القاضي الشرعي وممثل إدارة الأوقاف في الوقت المعين من قبل إدارة الأوقاف.

على الخبراء أن يقسموا اليمين القانونية المنصوص عليها في قانون البيّنات^(١) أمام القاضي الشرعي، وأن يأخذوا بنظر الاعتبار شرف موقع العقار وشدة رغبة الناس فيه أو قلتها، والظروف الاقتصادية، ويحددوا قيمة العقار بالنسبة لأمثاله، ثم ينظمون بنتيجة ذلك تقريراً تدرج فيه أوصاف العقار وموقعه ورقم محضر التحديد وتاريخ إجراء الكشف.

يبلغ صاحب حق التصرف موعد الكشف ويثبت في التقرير حضوره أو غيابه، وفي حال حضوره يكلف التوقيع على التقرير.

٦- إن القيمة التي يقدرها الخبراء باتفاق الآراء قطعية غير قابلة لأي طريق من طرق المراجعة.

٧- في حال صدور تقرير الخبراء بأكثرية الآراء، يبلغ كاتب الضبط صورة عن التقرير خلال ثمانٍ وأربعين ساعة إلى ممثل إدارة الأوقاف وصاحب حق التصرف، ولكل منهما الاعتراض على التقرير المذكور إلى اللجنة الاستئنافية خلال عشرة أيام من تاريخ التبليغ.

٨- تؤلف اللجنة الاستئنافية المذكورة من خمسة خبراء مختصين في تقدير الأملاك يختارون من قائمة الخبراء المقررة من قبل وزارة العدل.

(١) المادة (١٧٤) الفقرة ٣ من المادة ١٤٤ من قانون البيّنات: "ويتعين على الخبير قبل البدء في مهمته أن يؤدي أمام القاضي يميناً بأن يقوم بها بأمانة وصدق، ولا ضرورة لحضور الخصوم عند أداء اليمين ولا لإبلاغ محضر أدائها".

يختار الأول: صاحب حق التصرف.

ويختار الثاني: ممثل إدارة الأوقاف.

ويختار الثالث: القاضي الشرعي.

يجري الكشف المحلي وفقاً للمادة (٥) من هذا القانون.

تضع اللجنة الاستئنافية تقريرها بالإجماع أو بأكثرية، وهو قطعي ملزم للطرفين ويبلغ لهما خلال ثمانٍ وأربعين ساعة من صدوره.

٩- على الخبراء المعيّنين لتقدير قيمة العقار المطلوب استبداله، وضع تقريرهم خلال مدة لا تتجاوز الأسبوع من تاريخ الكشف، والتقدير بالأصول المتبعة لدى المحاكم والمنصوص عليها في الباب السابع من قانون البنات، ذي الرقم ٣٥٩ تاريخ ١٠/٦/١٩٤٧.

١٠- يستوفى بدل الاستبدال دفعة واحدة لخزينة الأوقاف خلال (١٥) يوماً من تبليغ تقرير الخبراء القطعي.

١١- إذا تحقق لمجلس الأوقاف المحلي عجز المدين جاز له أن يقرر استيفاء البدل أقساطاً شهرية لمدة سنة قابلة للتמיד سنة أخرى مرة واحدة عند الضرورة، بشرط وضع إشارة الرهن على العقار مقابل بدل الاستبدال والمصاريف السائرة، وتستمر جهة الوقف في استيفاء الأجرة السنوية على أساس قيمة العقار المقدرة من قبل الخبراء بموجب هذا القانون وبالنسبة المحددة في قانون الإيجارات، وتعتبر الأراضي الزراعية بحكم أماكن التجارة وذلك إلى أن يسدد كامل بدل الاستبدال.

١١ مكرر^(١):

أ- يحق لصاحب التصرف في العقارات الوقفية من نوع «مشد

(١) أضيفت هذه المادة بالمادة ٣ من القانون ١٨٩ لعام ١٩٦٠.

المسكة» في الأراضي البيضاء (السليخ) أو الأراضي المشجرة طلب تسديد بدل الاستبدال أقساطاً سنوية تتراوح بين سنتين وست سنوات تبعاً لدرجة تصنيفه في اليسار والإعسار وفقاً للأسس الآتية:

الصف الأول: موسر ومدة الدفع بالنسبة له ستان.

الصف الثاني: متوسط ومدة الدفع بالنسبة له أربع سنوات.

الصف الثالث: معسر ومدة الدفع بالنسبة له ست سنوات.

ب- تؤلف لجنة بقرار من المحافظ من ممثل عن كل من وزارة الأوقاف ومديرية السجل العقاري والسلطة الإدارية في المنطقة الكائن فيها العقار الوقفي لتقوم بتصنيف المتصرفين في العقارات المشار إليها في الفقرة السابقة وتحديد درجة كل منهم في اليسار والإعسار طبقاً لتحقيقاتها العامة المستندة إلى ملكيتهم العقارية في مجموع أراضي المحافظة.

تكون قرارات اللجنة قطعية وتتخذ بأكثرية الآراء.

ج- تستحق الأقساط السنوية في اليوم الأول من شهر كانون الأول من كل سنة.

د- تستمر جهة الوقف في استيفاء الأجرة السنوية عن العقارات المذكورة في هذه المادة على أساس قيمة العقار المقدرة من قبل الخبراء وفق أحكام هذا القانون إلى أن يتم تحصيل الأقساط المستحقة على أن ينزل من هذه الأجرة بنسبة ما يصيب القسط المسدد.

ويشترط وضع إشارة الرهن على العقار مقابل بدل الاستبدال والمصاريف والأجور.

هـ- تعتبر في حكم الأرض السليخ العقارات المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة التي أقيم عليها البناء أو تم تشجيرها من قبل صاحب التصرف بعد عمليات التحديد والتحرير.

١٢- إذا تأخر تسديد قسطٍ ما ، تستحق بقيمة الأقساط وعلى دائرة الأوقاف حينئذٍ أن تتخذ جميع الإجراءات القانونية لتحصيل البدل وفقاً لقانون جباية الأموال العامة^(١).

١٣- إذا لجأت دائرة الأوقاف لوضع إشارة التأمين الجبري على العقار تمهيداً لطلب بيعه في المزاد العلني لاستيفاء بدل الاستبدال ، وكان مقدار الثمن الذي وقف عنده المزاد لا يفي بمبلغ الدين وجب على إدارة الأوقاف أن تشتري العقار بالثمن الأخير.

١٤- إذا كان العقار قابلاً للقسمة جاز للمتصرف وإدارة الأوقاف الاتفاق على القسمة وإفراز حصة كل منهما رضائياً أو قضائياً ، وفي حال الاتفاق على القسمة الرضائية تتولى لجان الخبراء المنصوص عليها في هذا القانون هذه المهمة.

١٥- (١): يحظر تحت طائلة بطلان المعاملات ومسؤولية الموظفين المسلكية، إجراء أي معاملة عقارية لدى دوائر السجل العقاري على حقوق القرار المذكور ما لم يستبدل الحق العيني العائد للوقف وفقاً لهذا القانون.

(٢) جميع معاملات الرهن التي تطلبها الدوائر الوقفية تنفيذاً لأحكام هذا القانون معفاة من سائر الرسوم والنفقات والطابع ، وتعتبر مبالغها من الديون الممتازة.

١٦- اعتباراً من أول تموز ١٩٥٨ ، تستحق جهة الوقف من الأجور السنوية للعقارات المربوطة بأحد حقوق القرار، حصة تعادل حصتها

(١) قانون (جباية الأموال العامة) صادر بالقانون (٣٤١) المؤرخ في ١٩٥٦/١٢/٣٠ ومعدل: بالقانون (١٧٠) المؤرخ في ١٩٥٩/٦/٣٠ ، و(٣) المؤرخ في ١٩٦٠/١/١٦ ، وبالمراسيم التشريعية (٧٦) المؤرخ في ١٩٦١/١١/٧ ، و(٦٥) المؤرخ في ١٩٦٢/١٢/٢٩ ، و(١٤٦) المؤرخ في ١٩٦٦/١٢/٢٢.

المقررة لها في المادة (٣) من هذا القانون، وتحسب حصة الوقف من الأجر السنوية المذكورة المحددة في قانون الإيجارات بالنسبة للقيمة المخمنة للعقار التي تتخذ أساساً لاستيفاء الضريبة العقارية، أو بالنسبة للأجرة المحددة قضائياً مع مراعاة أحكام المادة (١١) من هذا القانون.

تعتبر الأجر المتراكمة ديناً على رقبة العقار لجهة الوقف وتحصل من واضع اليد ولو كان مشترى أو كانت يده حادثة بإحدى الطرق القانونية، على أن يكون له حق بالرجوع على من ترتبت عليه تلك الأجر في الأصل.

إذا كان الغرس عائداً للوقف فتبقى له أحطاب الأشجار اليابسة في الأراضي التي عليها حق القرار من نوع القيمة إلى أن تتم معاملته الاستبدال.

١٧- وفقاً لأحكام المادة (٦) من المرسوم التشريعي المؤرخ في ١٨ نيسان ١٩٤٠، رقم ٦٢^(١)، يستوفى لمصلحة خزينة الأوقاف رسم استبدال قدره عشرة في المئة من أصل هذا الاستبدال العائد لعقارات الأوقاف الذرية والمشاركة، ويصرف الباقي إلى ذوي الحقوق وفقاً للمرسوم التشريعي المؤرخ في ١٦ مايس ١٩٤٩، رقم (٧٦) وتعديلاته المتضمن منع إنشاء الوقف الذري والمشارك وحل الأوقاف الذرية.

١٨- يحصر استعمال أبدال الاستبدال العائدة للأوقاف الخيرية في شراء أو إنشاء عقارات جديدة ذات ريع تسجل باسم الوقف، ويجوز عند الضرورة الإنفاق منها على إنشاء أو ترميم الجوامع، على ألا يزيد ذلك عن خمسة وعشرين في المئة من هذه الأبدال.

(١) المرسوم الاشتراعي رقم (٦٢) المؤرخ في ١٨/٤/١٩٤٠ يتضمن "توحيد رسوم الأوقاف" وقد أدرج في هذا الجزء معدلاً.

١٩- تستمر دائرة الأوقاف استيفاء حصتها من رسوم الفراغ والانتقال عن العقارات الوقفية وفق النسب المعينة في القوانين السابقة على صدور المرسوم التشريعي المؤرخ في ٢ شباط سنة ١٩٥٢، رقم ١٠١^(١).

٢٠- لا يسري التقادم على الأجور المستحقة لجهة الوقف لسائر الأنواع إلا بمرور خمس عشرة سنة.

٢١- يحظر إنشاء أي حق عيني على العقارات الوقفية تحت طائلة البطلان.

٢٢- تصدر وزارة الأوقاف التعليمات الإيضاحية في كيفية إجراء المعاملات المنصوص عليها في هذا القانون.

٢٣- إن معاملات الاستبدال التي شرع بها قبل صدور قرار توقيفها وجرى الكشف عليها ونظم الخبراء تقريرهم، تنفذ وفق أحكام القرار رقم ٨٠ تاريخ ٢٩ كانون الثاني ١٩٢٦.

٢٤- تلغى الأحكام المغايرة لهذا القانون.

٢٥- ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية وينفذ من تاريخ نشره في الإقليم السوري".



(١) المرسوم التشريعي رقم (١٠١) المؤرخ في ٢/٢/١٩٥٢، ينص: "رسم الانتقال على التركات والوصايا والهبات".