المبحث الثاني

إجارة الوقف

*** تمهيد:**

إن ما تقتضيه النظارة على الوقف أن يتصرف الناظر في الوقف بما يجلب المصلحة، ويدفع المفسدة، ومن ذلك إيجار الوقف.

«وإجارة الوقف كإجارة الملك فيما يشترط لانعقادها وصحتها ونفاذها، وفي العاقدين، والمعقود عليه، والصيغة وما يترتب عليها من الأحكام. غير أن الاحتياط لجانب الوقف، ورعاية مصلحته، اقتضيا أحكاما خاصة بإجارة الوقف في مواضع»[1]. أهمها:

١ - من يملك تأجير الوقف.

٢ - مقدار الأجرة.

٣ - مدة الإجارة.

وسنتناول كل مسألة من هذه المسائل في مطلب مستقل.

المطلب الأول

من يملك تأجير الوقف

من المتفق عليه أن الناظر هو القائم على الوقف بما يصلحه من عمارته

---

(١) أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية ٢/ ٥٩

واستثماره بالإجارة ونحوها من مزارعة ومساقاة وغير ذلك. لأن له الولاية على الوقف، فإن لم يكن للوقف قيم أجرها القاضي، وأما مع وجود القيم فليس للقاضي ذلك، إذ ليس له حق التصرف مع وجود الناظر[١].

ولكن هل للموقوف عليه تأجير الوقف؟

يفرق الحنفية في ذلك بين حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون الموقوف عليه هو الناظر. وفي هذه الحالة يجوز له تأجير الوقف، ولكن ذلك بصفته ناظراً على الوقف، وليس لكونه مستحقاً فيه[٢].

الحالة الثانية: أن لا يكون الموقوف عليه ناظراً. وهنا يرى جمهور الفقهاء أن ليس للموقوف عليه الحق في تأجير الوقف.

وفي هذا يقول ابن عابدين: «إن إجارة الموقوف عليه لا تجوز، وإنما يملك الإجارة: المتولي أو القاضي»[٣].

وقد علل ابن الهمام ذلك بقوله: «لأنه تملك المنافع بلا بدل، فلم يملك تمليكها ببدل، وهو الإجارة، وإلا لملك أكثر مما يملك»[٤].

ويتفق الشافعية مع الحنفية في عدم جواز التأجير من قبل الموقوف عليه. وفي ذلك يقول الخطيب الشربيني:

«لكن لا يؤجر - أي الموقوف عليه - إلا إذا كان ناظراً، أو أذن له الناظر

---

(١) المرجع السابق ص ٦٠ (بتصرف)
(٢) حاشية ابن عابدين ٣/ ٥٥٤
(٣) المرجع السابق ص٥٥٣
(٤) فتح القدير ٥/ ٥٥

في ذلك»[١].

هذا ويترتب على عدم جواز إجارة الموقوف عليه للوقف - إذا لم يكن ناظرا عليه - ما يأتي[٢]:

أولاً: أن الموقوف عليه لو قبض الأجرة من المستأجرين لم تبرأ ذمتهم بالدفع له، لأنهم أقبضوا من لا يملك القبض، وللناظر مطالبتهم بالأجرة.

ثانياً: أن الفتوى عند الحنفية على أن الموقوف عليه لا يملك الدعوى لو غصب منه الوقف إلا بتولية، أو إذن القاضي، سواء في ذلك دعوى العين أو دعوى الغلة[٣].

ثالثاً: تقبل دعوى المستحق على المتولي بكونه مستحقا، أو على أن نصيبه أكثر مما يعطيه له المتولي[٤].

وإذ انتهينا إلى أن الناظر هو الذي يملك تأجير الأعيان الموقوفة، فإنه ليس له مطلق الحرية في تأجيرها لمن يشاء وإنما هناك بعض القيود يتعين عليه الالتزام بها وهي:

١ - عدم تأجير أعيان الوقف لنفسه ولا لولده الصغير - المشمول بولايته - لأنه بهذا يكون مؤجرا ومستأجرا في الوقت نفسه، والواحد لا يتولى طرفي العقد إلا في مواضع ليس هذا منها، فلو أجر لنفسه أو لمن هو في ولايته لم يصح العقد[٥].

---

(١) مغنى المحتاج ٢/ ٣٨٩ - ٣٩٠

(٢) أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية ٢/ ٦٤ (بتصرف)

(٣) الدر المختار ٣/ ٥٥٣

(٤) حاشية ابن عابدين ٣/ ٥٥٣

(٥) الإسعاف ص٥٥، حاشية ابن عابدين ٣/ ٥٩٤

٢ - عدم تأجير أعيان الوقف لمن لا تقبل شهادتهم له، وهم أصوله وفروعه وزوجته، وذلك للبعد عن التهمة. فإن انتفت التهمة وتحقق أن الخير والمصلحة في هذا التأجير، صح التصرف، وذلك إذا كانت الأجرة أكثر من أجرة المثل - على مذهب الإمام أبي حنيفة - أو كانت مساوية لأجرة المثل - عند الصاحبين. وهذا هو ما عليه العمل والفتوى عند الحنفية[١].

المطلب الثاني

مقدار الأجرة

الأصل في تأجير الوقف أن يكون بأجرة المثل، فإذا أجره الناظر بأجرة المثل، فتصرفه نافذ. وإذا أجره بأقل من أجرة المثل وكان النقص يسيرا صحت الإجارة[٢].

أما التأجير بأقل من أجرة المثل بغبن فاحش، فقد اختلف الفقهاء في حكم هذا التأجير على النحو الآتي:

أولاً: يرى الحنفية أن الناظر إذا أجر الوقف بأقل من أجرة المثل وبغبن فاحش، ترتب عليه فساد عقد الإجارة.

وفي ذلك يقول ابن عابدين: «ويشترط أن يؤجر بأجرة المثل، وإلا لم يصح»[٣].

ثانياً: ذهبت المالكية إلى أن الناظر إذا أجر العين الموقوفة بأقل من أجرة المثل، ضمن تمام الأجرة إن كان مليا، وإلا رجع على المستأجر[٤].

---

(١) حاشية ابن عابدين ٣/ ٥٩٤

(٢) أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية ٢/ ٧٢ (بتصرف)

(٣) حاشية ابن عابدين ٣/ ٥٥٤

(٤) حاشية العدوي على الخرشي ٧/ ٩٩

ثالثاً: أما الشافعية فقد قال الشربيني: «أما إذا أجر العين الموقوفة عليه، فإنه يصح قطعا ولو بدون أجرة المثل، أما لو أجر الناظر الموقوف على غيره بدون أجرة المثل، فإنه لا يصح قطعا»[١].

رابعاً: أما المذهب الحنبلي فقد جاء في الإقناع وشرحه ما يأتي:

«وإن أجر الناظر العين الموقوفة بأنقص من أجرة المثل صح عقد الإجارة، وضمن الناظر النقص عن أجرة المثل، إن كان المستحق غيره، وكان أكثر مما يتغابن به في العادة»[٢].

هذه هي أقوال الفقهاء في حكم تأجير الوقف بأقل من أجرة المثل، ولكن قد يؤجر الناظر العين الموقوفة بأجرة المثل، ثم يطرأ بعد تمام العقد ارتفاع أو انخفاض في الأجرة المسماة في العقد، فما الحكم في هذه الحالة؟

من المتفق عليه بين الفقهاء أنه إذا طرأ ما يؤدي إلى نقص أجرة المثل نقصاً فاحشاً، وطلب المستأجر إنقاص الأجرة أو فسخ العقد، فإنه لا يجاب إلا طلبه، وليس لمتولي الوقف إقالته[٣].

أما إذا طرأ ما يؤدي إلى زيادة أجرة المثل - بعد العقد - زيادة كبيرة عما سمي في العقد، فهل للناظر المطالبة بزيادة الأجرة أو فسخ العقد؟

اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

*** القول الأول:**

أن على الناظر أن يفسخ عقد الإجارة، ويعقد ثانية بالزيادة. وهذا هو

---

(١) مغني المحتاج شرح المنهاج ٢/ ٣٩٥

(٢) ٢/ ٤٥٦

(٣) الدر المختار ٣/ ٥٥١، فتح القدير ٥/ ٦٩

الأصح عند الحنفية[١]، وقول عند الشافعية[٢].

*** القول الثاني:**

صحة عقد الإجارة طالما كان بإجارة المثل، ولا يجوز فسخه، ولو حدثت زيادة فاحشة عن أجرة المثل. لأن عقد الإجارة لازم عن المدة المتفق عليها.

وهذا هو رأي المالكية[٣] والحنابلة[٤]، وقول عند الحنفية[٥]، والأصح عند الشافعية[٦].

المطلب الثالث

مدة الإجارة

اختلف الفقهاء فيما يتعلق بمدة إجارة الوقف، ويدور الخلاف حول مسألتين:

المسألة الأولى: إطلاق مدة الإجارة أو تحديدها.

المسألة الثانية: مقدار المدة التي يؤجر بها الوقف.

أولاً: إطلاق مدة الإجارة أو تحديدها:

هل يجوز للناظر أن يؤجر العين الموقوفة لمدة غير محددة، أم يجب أن

---

(١) الدر المختار ٣/ ٥٥١

(٢) مغني المحتاج ٢/ ٣٩٥

(٣) شرح الخرشي ٧/ ٩٨

(٤) مطالب أولي النهى ٤/ ٣٤٠

(٥) حاشية ابن عابدين ٣/ ٥٥٢، الإسعاف ص٥٤

(٦) روضة الطالبين ٥/ ٣٥٢، مغني المحتاج ٢/ ٣٩٥

تكون مدة الإجارة محددة بزمن معين؟

اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: أن إجارة الوقف لا تصح مطلقة، بل يجب تحديدها بمدة معينة عند التعاقد.

وهذا هو رأي جمهور الفقهاء من المالكية[١] والشافعية[٢] والحنابلة[٣] وبعض متأخري الحنفية[٤].

القول الثاني: جواز إجارة الوقف مطلقا، دون تحديد للمدة.

وهذا ما ذهب إليه متقدمو الحنفية[٥].

والذي يظهر لنا أن القول الأول بتحديد مدة الإجارة هو الأولى بالقبول، لأن المدة في إجارة الوقف إذا أطلقت قد يؤدي ذلك إلى إهمال الوقف وخرابه، وبالتالي إلى الإضرار بالمستحقين[٦].

كما أن الأحوال تتغير بمرور الزمان وقد تؤدي إلى زيادة الأجرة أو نقصانها[٧].

ثانياً: مقدار المدة التي يؤجر بها الوقف:

انتهينا فيما سبق إلى ترجيح القول بضرورة تحديد مدة لإجارة الوقف،

---

(١) شرح الخرشي ٧/ ٩٩
(٢) مغني المحتاج ٢/ ٢٤٩
(٣) مطالب أولي النهى ٤/ ٣١٥
(٤) الإسعاف ص٥٣، ٥٤
(٥) المرجع السابق ص٥٢، ٥٣
(٦) المرجع السابق ص ٥٢
(٧) أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية ٢/ ٩٠ (بتصرف)

ولكن ما مقدار هذه المدة؟

يفرق الفقهاء بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا اشترط الواقف في صك وقفيته مقدار المدة التي تؤجر بها العين الموقوفة، فهنا لا بد من تنفيذ شرط الواقف، إذ لا يجوز مخالفة شرطه إلا للضرورة[١].

الحالة الثانية: إذا لم يشترط الواقف مدة محددة لإجارة الوقف. وهنا اختلف الفقهاء - على النحو الآتي:

أولاً: مذهب الحنفية:

للحنفية في هذا الموضوع سبعة أقوال بعضها يحدد إجارة الوقف بمدة سنة، وبعضها بثلاث سنين، وبعضها بأكثر، ولكن الرأي الراجح عندهم والمختار للفتوى هو: ثلاث سنين في الضياع، وسنة واحدة في غيرها. لأن الرغبات في الضياع لا تتوفر إذا نقصت المدة عن ثلاث سنين، وفي غيرها لا ضرورة إلى الزيادة عن سنة[٢].

ثانياً: مذهب المالكية:

يرى المالكية تقييد إجارة الوقف بمدة معينة، إلا إنهم يفرقون في ذلك بين خمس صور - على النحو الآتي:

الصورة الأولى: أن يكون الموقوف عليهم معينين، والمستأجر أجنبيا، والعين عامرة - فللمالكية في هذه الصورة قولان: الأول - وهو المشهور -

---

(١) الإسعاف ص٥٣، مغني المحتاج ٢/ ٣٤٩، كشاف القناع ٢/ ٤٥١

(٢) الإسعاف ص٥٣ - ٥٤، حاشية ابن عابدين ٣/ ٥٤٩

تجوز الإجارة لسنتين. والثاني: تجوز لأربع سنين[١].

الصورة الثانية: أن يكون الموقوف عليهم معينين، والمستأجر ممن سوف تؤول إليه العين المؤجرة، والعين عامرة - فللمالكية هنا ثلاثة أقوال أشهرها: جواز الإجارة لعشر سنين وهو ما قال به الإمام مالك - رحمه الله - .

الصورة الثالثة: أن يكون الموقوف عليهم غير معينين كالفقراء والمرضى، أو المساجد والملاجئ وغيرها من الجهات العامة - فللمالكية في هذه الصورة قولان: الأول - جواز الإجارة لأربعة أعوام. والثاني: تجوز لأكثر من أربعة أعوام[٢].

الصورة الرابعة: أن تكون العين المؤجرة - في كل ذلك - داراً. فإذا كانت على قوم معينين جازت إجارتها لأقل من سنة، وإن كانت على قوم غير معينين لم تجز إجارتها لأكثر من سنة[٣].

الصورة الخامسة: أن تكون هناك ضرورة ملحة لتأجير العين الموقوفة لأكثر مما تقدم كما لو انهدم الوقف، ولم يوجد ما يصلح به، فيجوز أن يؤجر السنين الكثيرة، بشرط بناء ما تهدم[٤].

ثالثاً: مذهب الشافعية:

لم يفرق الشافعية في الإجارة بين الوقف والملك المطلق، فكما أن المالك حر في تحديد مدة إجارة ملكه، فكذا من له حق إجارة الموقوف. فإذا لم يحدد الواقف في صك وقفيته مدة لإجارة وقفه، فيجوز تأجير العين

---

(١) شرح الخرشي ٧/ ٩٩

(٢) شرح الخرشي ٧/ ٩٩ - ١٠٠، حاشية العدوي ٧/ ١٠٠

(٣) حاشية العدوي ٧/ ١٠٠

(٤) الدسوقي مع الشرح الكبير ٤/ ٩٦

الموقوفة لأي مدة تبقى فيها العين المؤجرة غالبا[١].

وإذا كان الضابط العام في تحديد مدة الإجارة هو: أن تبقى العين المؤجرة غالبا، فإنهم قالوا: إن المرجع في تحديد المدة هذه لأهل الخبرة.

رابعاً: مذهب الحنابلة:

الحنابلة مثل الشافعية في التوسعة في إيجار العين الموقوفة، عند عدم تحديد مدة الإجارة، فهم يعطون الحق لمن يملك تأجير الوقف، في أن يؤجره المدة التي يراها - مع مراعاة بعض القيود والضوابط - وهي:

١ - مراعاة العرف في إجارة أعيان الوقف - على اختلاف أنواعها وطرق الانتفاع بها - كالدور والبساتين والأراضي الزراعية.

٢ - جواز مخالفة شرط الواقف - عند تحديد مدة الإجارة - إذا كانت هذه المخالفة قد اقتضتها الضرورة، أو لتحقيق مصلحة للوقف[٢].

وإذا كان الأمر كذلك، من جواز مخالفة شرط الواقف للمصلحة، فإنهم أجازوا إجارة الوقف لمدة طويلة، إذا كان في ذلك مصلحة للوقف. وبهذا قال ابن القيم رحمه الله[٣].

---

(١) مغني المحتاج ٢/ ٣٤٩

(٢) شرح غاية المنتهى ٤/ ٣١٥، كشاف القناع ٢/ ٤٥١

(٣) إعلام الموقعين ٣/ ٢٢٦