تجربة الأوقاف الإسلامية في الجمهورية اللبنانية

مروان عبد الرؤوف قباني[١٣]

مقدمة

يتحدد إطار هذا البحث بعرض واقع الأوقاف الإسلامية في لبنان من خلال نشأتها ومسارها وبيان أساسها الشرعي والقانوني، وواقعها المادي والمعنوي، وتوضيح أسلوب عملها من خلال تكوينها الإداري والبشري، وما تمتلكه من أدوات تحدد مدى فاعليتها في المجتمع، إضافة إلى معالجة المشكلات التي تعاني منها ، ثم البحث عن الوسائل المتاحة لتجاوز تلك المشكلات والسير في طريق تنميتها بما يحقق دورها والهدف من وجودها.

فالأوقاف هي إحدى ظواهر الحضارة الإسلامية في الإطار الاجتماعي عبر التاريخ، لذلك فإن الظروف التي تعيشها الأوقاف في مختلف البلدان الإسلامية هي وليدة تاريخ طويل، وكانت مرآة لحركة المجتمع المسلم في مجال الدعوة الإسلامية والخدمة الاجتماعية ونشر العلم والثقافة، فبالوقف تصبح العبارة المنفردة لمالك العين قادرة على صنع مؤسسة عامة، لها من القدرة ما يساعد على تلبية حاجات المجتمع وتوفير الضمانات له.

وقد واجه هذا الإنجاز الإسلامي ما واجه جميع الظواهر الإسلامية من مد وجزر، وخصوصاً الانحسار الذي طرأ في القرن الماضي، فكان أثره على الأوقاف تحول في المفاهيم المثالية لأهدافها، وأصبحت الأوقاف مجموعة من الأموال جرت محاولة ضبطها دون غاية واضحة، الأمر الذي أدى إلى ظهور مجموعة من الضوابط الفقهية والقانونية حولت تشريعات الوقف إلى مجموعة متشابكة من الأنظمة، إضافة إلى قوانين التصرف بعقارات الأوقاف من خلال ما

---

[١٣] ورقة عمل قدمت إلى ندوة التطبيقات الاقتصادية الإسلامية المعاصرة، التي نظمها المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، التابع للبنك الإسلامي للتنمية بالدار البيضاء في ٩ ــ ١٢ محرم ١٤١٩هـ (٥ ــ ٨ مايو ١٩٩٨م).

عرف بعقود الإجارة الطويلة[١٤] وعقود الإجارتين[١٥]، وما دار حولهما من صيغ الاستغلال، فكان أن وجد العهد العثماني بين يديه ثروة عقارية ضخمة مربكة، لم تؤد الغرض منها مما أدى إلى تآكلها بفعل العديد من التصرفات.

ولقد أشرنا إلى هذه الناحية رغبة في الدلالة على مدى السلبيات التي ورثتها الأوقاف الإسلامية في لبنان وأدت إلى التعقيدات التي آلت إليها هذه المؤسسة على جميع الصعد الشرعية والقانونية والإدارية والمالية فحالت دون تحقيق أهدافها، وعودتها إلى أصالتها.

لمحة إلى تاريخ مؤسسة الوقف في لبنان

كان لبنان تابعاً ــ كما هو معلوم ــ لسلطة الدولة العثمانية ، وكان من اهتمام السلاطين والأغنياء حبس الأملاك لغايات دينية واجتماعية، فكان من الطبيعي أن تنشأ ثروات وقفية متنوعة الأهداف في سائر أنحاء الدولة. ونظراً لأن كل وحدة وقفية من هذه تستقل بشروط الواقف فإن الذي يتولى إدارة الوقف ابتداءً هو المتولي المعين وفقاً لشروط الواقف، ولكي يمارس المتولي مهامه لا بد من تعيينه من قبل السلطات العامة ذات الاختصاص. ونظراً لكون القاضي الشرعي هو الولي العام في قضايا الوقف على العموم فقد كان يمارس هذه المهمة بطرق مختلفة.

وبناء على ضرورة ضبط هذه الوحدات الوقفية المتعددة شرعت الدولة العثمانية كسلطة عامة في ممارسة إشرافها على الأوقاف، وإصدار التنظيمات الخاصة بالأملاك الوقفية، كما حددت الرسوم الواجب استيفاؤها في تقلبات نشاط الإدارة المختلفة. فتكونت بذلك سلطتان مشرفتان على إدارة الوقف:

---

[١٤] الإجارة الطويلة صيغة لاستغلال الوقف يكتسب بموجبها مستأجر الوقف حق إنشاء ما شاء من الأبنية عليه أو الغرس واستغلال ذلك مقابل بدل سنوي يدفعه المستأجر للوقف بالإضافة إلى مرتب دائم تعادل قيمته ٢و٥ بالألف من قيمة العقار.

[١٥] الإجارتين عقد يكتسب بموجبه شخص ما بصورة دائمة حق استعمال عقار موقوف مقابل دفع ثمنه، ويولف هذا الثمن من مبلغ من المال كبدل إيجار يعادل قيمة الحق المتنازل عنه، يضاف إليه إنشاء مرتب معدله نسبة ٣ بالألف من قيمة العقار سنوياً.

١. السلطة القضائية التي يتولاها القاضي الشرعي، وهي تتعلق بإصدار الحجة الوقفية، وتعيين المتولي، وتطبيق شروط الواقف.

٢. السلطة الإدارية التي تتبع للدولة، وهي تتعلق بوضع الأنظمة الخاصة بأملاك الأوقاف وضبط وارداتها.

وأُنشئت في عهد السلطان عبد العزيز (١٨٦٠ ــ ١٨٧٦م) نظارة الأوقاف العثمانية بموجب قانون حدد أنظمة الرقابة على أموال الأوقاف، واستيفاء الرسوم، والانتقال المتعلق بالإجارة الطويلة والإجارتين وشروط الإذن باستبدال العقارات الوقفية. ثم جرى وضع أنظمة تتعلق بكيفية توجيه الوظيفة الدينية في المساجد والمعاهد الدينية وفقاً لشروط الواقف، والشروط المتعلقة بذلك. وفي ظل تلك الأنظمة صنفت الأوقاف الخيرية كما يلي:

١. الأوقاف المضبوطة: وهي الأوقاف التي وقفت من قبل السلاطين على أن تكون بعهدة إدارة الدولة، أو الأوقاف التي ضبطت أملاكها من قبل نظارة الأوقاف لانقراض المشروطة لهم الولاية عليها، أو التي اتضح من مصلحة الوقف الخيري ضبطها.

٢. الأوقاف الملحقة: وهي الأوقاف التي تدار بواسطة المتولي، إما بإشراف نظارة الأوقاف ومحاسبتها، أو تدار مباشرة بواسطة نظارة الأوقاف ريثما يتم تعيين متول لها.

٣. الأوقاف المستثناة: وهي الأوقاف التي استثنيت من الضبط والإلحاق وفق شروط الواقف الذي أناط الولاية بأشخاص معينين، وتخضع هذه الأوقاف للقاضي الشرعي ومحاسبته

في ظل هذه الأنظمة تم تحديد الوضع القانوني لإدارة الوقف تجاه المال الوقفي وفق المبادئ التالية:

- إن لكل وقف شخصية معنوية مستقلة.

- تقوم إدارة الأوقاف بدور المتولي المنوط به الإشراف على شؤون الوقف، وهي الممثل له عند عدم وجود متولٍ معين عليه.
- إن التصرف في المال الوقفي محدد بالقواعد الشرعية المتعلقة بشروط الواقفين وبجهات البر.
- إن موارد الأوقاف هي من تحصيل واردات الوقفيات المختلفة والرسوم التي تستوفيها.

هذا من حيث الأنظمة التي طبقت في جميع الولايات، أما من حيث تنظيم الوضع الإداري للأوقاف على مستوى القطر اللبناني فقد قسمت الأراضي اللبنانية وقتها إلى ثلاث ولايات هي: طرابلس، وبيروت، وصيدا لكل منها "مجلس أوقاف" تابع للنظارة العامة في الأستانة يعينه السلطان العثماني، ومهمته الإشراف على الأوقاف الخيرية ومحاسبة متولِ الأوقاف الذرية والمستثناة والعقارات الوقفية التي عليها حقوق للغير، واستمر هذا الوضع حتى نهاية الحرب العالمية الأولى واحتلال الحلفاء العسكري لسوريا ولبنان في ١٩١٨م.

وابتداءً من تاريخ الاحتلال ورثت سلطات الانتداب الفرنسي ــ كسلطة عامة ــ الإشراف على الأوقاف الإسلامية في لبنان، قامت تلك السلطة إنهاءً للوضع الانتقالي الحاصل إثر انفصال الأراضي السورية واللبنانية عن الدولة العثمانية ومراعاة للوضع الطائفي القائم في تلك المناطق، قامت بوضع نظام يقرر بأن تحافظ إدارة الأوقاف الإسلامية على استقلالها ومميزاتها الخصوصية بإدارة أفراد مقتدرين من الطائفة الإسلامية مرتبطين رأساً بالمفوضية العليا للجمهورية الفرنسية في سوريا ولبنان، فأصدر المفوض السامي قراراً في ١٩٢٢م، ورد في حيثياته أنه بناء على أن القوانين القضائية والإدارية التي تطبق على الأوقاف هي مأخوذة من الشريعة الدينية، وبما أن أحكام هذه الشريعة تختلف اختلافاً بيناً عن القوانين التي تطبق على دوائر الحكومة الأخرى، تم بموجب القرار المذكور إنشاء "مراقبة عامة للأوقاف الإسلامية" لمجموع

مناطق سوريا ولبنان، وأن لهذه المراقبة الاستقلال الإداري والمالي وهي إسلامية محضة، وتابعة رأساً للمفوض السامي، وحائزة على الشخصية الاعتبارية، وتدير هذه المراقبة العامة ثلاث جهات مرجعية هي:

١. مجلس أعلى للأوقاف
٢. لجنة عامة للأوقاف
٣. مراقب عام للأوقاف

وبهذا تشكلت البيئة القانونية التي تتحرك ضمنها الممتلكات الوقفية على اختلاف أنواعها تحت المبادئ التالية:

١. إشراف الدولة عن طريق موظفين تابعين لها
٢. تطبيق الشرع الإسلامي على كافة استثمارات الوقف
٣. تكليف هيئات وفق أنظمة ستصدر فيما بعد لتقوم بمهماتها

واعتبر المجلس الأعلى للأوقاف هو الهيئة الشرعية العليا لمراقبة الأوقاف، واللجنة العامة اعتبرت أكبر سلطة إدارية، ولا يمكن انعقاد أي من هاتين الهيئتين إلا بقرار من المفوض السامي، أما تعيين المراقب العام فيكون من قبل المفوض السامي ومسؤولاً أمامه وهو يدير الإدارات الوقفية ويراقبها برمتها في سوريا ولبنان.

وصدرت تعليمات خاصة بتطبيق القرار ٧٥٣ نصت على : "أن كل مسلم هو ذو علاقة بصيانة الأوقاف فهو مكلف بإعلان المراقبة رأساً على مسئوليته الشخصية عن كل سوء استعمال يمكن حدوثه من مأموري الأوقاف أو متوليها"، وأن جميع القرارات الإدارية والشرعية لا توضع موضع التنفيذ إلا بأمر المفوض السامي.

إضافة إلى ذلك نص القرار على أن مستشار الشؤون العقارية لدى المفوضية العليا هو المندوب الدائم والخاص للمفوض السامي لدى المراقبة العامة للأوقاف، وأن على المراقب العام وضع تقرير عن أوضاع المؤسسات

والمساجد والمعاهد الدينية ونشاطاتها منذ عام ١٩١٨م، وإجـــراء تفتيـــش عـــام عليها.

هذه التنظيمات الصارمة من قبل سلطة الانتداب كانت تنم عن إدراكـــها لأهمية الثروة الوقفية عند المسلمين وللغايات النبيلة التي حبست من أجلها، لذلـك جرى تطويقها بإدارة فرنسية تطويعاً لنشاطاتها، بالإضافة إلـــى أنـــها اســـتغلت سلطاتها في الإشراف الأعلى على الأوقاف لبعثرة تلك الثروة، ذلك أن مســـاهمة أبناء الطائفة الإسلامية كانت وهمية من هيئات محدودة العـــدد والأثـــر، وبقـــي المسلمون غرباء على إدارة أوقافهم التي قام بإدارتها موظفون تابعون للســـلطة الفرنسية، فكان أن ضاعت أوقاف كثيرة منها أوقاف الخَضِر والأوزاعـــي فـــي بيروت المقدرة بمساحات شاسعة من الأراضي ذات المواقـــع الهامـــة، وكثـــير غيرها ويقال أنه لم يبق من الوقفيات سوى أقل من العشر.

وفي عام ١٩٣٠م ، وتوجهاً نحو نظام اللامركزية تم فصـــل الأوقـــاف السورية عن اللبنانية مع إبقاء سلطة التفتيش للرقابة العامة الفرنســـية، فعـــهدت مراقبة الأوقاف السورية إلى رئيس الحكومة، أما في لبنان فإلى أكـــبر موظـــف مسلم تحت سلطتها، وجعلت الرقابة على الأوقـــاف الذريـــة والمســـتثناة تابعـــة للمحاكم الشرعية، وأُحدِثت مديريات أربع للأوقاف، في بيروت (تتولـــى ســـائر أوقاف لبنان)، ودمشق وحلب واللاذقية. وفي كل مديرية من هذه أُنشئ مجلـــس علمي وآخر إداري ولجنة لتصنيف الموظفين. ثـــم أُنشـــئ لأول مـــرة مجلـــس الانتخاب الطائفي الإسلامي لانتخاب كل من المجلس العلمي والمجلـــس الإداري ويتألف من ١٤ فئة أهمها: النواب المسلمون، وأعضاء مـــن المجلـــس البلـــدي، ومندوبون من غرفة التجارة والزراعة ومن المحـــامين والمهندســـين والأطبـــاء والقضاة والمفتين والجمعيات الخيرية والمتولين.

وفي عهد الاستقلال، ابتداءً من عام ١٩٤٣م، استمر الوضع علـــى مـــا كان عليه أيام الانتداب الفرنسي، باعتبار إدارة الأوقاف مؤسسة رســـمية عامـــة وجزءاً مستقلاً من تنظيمات الدولة، إلى أن بدأ نمط جديد في تنظيـــم الأوقـــاف ينحو إلى الاستقلالية التامة عن هيكل الدولـــة الإداري، وذلـــك نظـــراً لطبيعـــة

التركيبة اللبنانية الطائفية، وذلك بتحميل كل طائفة مسؤولياتها الدينية والوقفية، والنص على استقلاليتها بإدارة هذه الشؤون، وذلك بصدور المرسوم الاشتراعي لعام ١٩٥٥م المعمول به حالياً.

إدارة الوقف في لبنان

أولاً : الهيئات المسؤولة عن إدارة الوقف وصلاحياتها.

المرسوم الاشتراعي لعام ١٩٥٥م هو الوثيقة الرسمية لتنظيم الشؤون الدينية والوقفية للطائفة الإسلامية في لبنان، وقد جرت من خلاله محاولة جيدة لضبط تلك الشؤون بواسطة تحديد الهيئات التي تمارس عملها، وطرق انتخابها وبيان صلاحياتها ومسؤولياتها وسبل التعاون فيما بينها.

ينطلق المرسوم المذكور من مبدأ نصت عليه المادة الأولى منه وهو أن: "المسلمون السنيون مستقلون استقلالاً تاماً في شؤونهم الدينية وأوقافهم الخيرية، يتولون تشريع أنظمتها وإدارتها بأنفسهم، طبقاً لأحكام الشريعة الغراء والقوانين المستمدة منها".

هذه الاستقلالية التشريعية والإدارية تنفذ بواسطة الهيئات التالية:

- مفتي الجمهورية اللبنانية
- المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى
- المفتون المحليون
- المجالس الإدارية
- المدير العام للأوقاف
- اللجان المحلية للأوقاف

أما عن صلاحيات هذه الأجهزة، فمفتي الجمهورية هو الرئيس الديني للمسلمين وممثلهم بهذا الوصف لدى السلطات العامة، وهو الرئيس المباشر لجميع علماء الدين، والمرجع الأعلى للأوقاف الإسلامية، ويدرس مع المفتين

المحليين في المحافظات والقضاة أحوال المسلمين الدينية والاجتماعية، وشؤون الإفتاء والأوقاف، ويعين الموظفين الإداريين وأرباب الوظائف الدينية.

أما المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى فهو يؤازر مفتي الجمهورية في بعض المهام المنوطة به ويملك بنوع خاص سلطة تنظيم الشؤون الوقفية والرقابة عليها، والتصديق على موازناتها، وتعيين موظفي الأوقاف الإداريين وصرفهم، وتحديد طرق استثمار العقارات الوقفية وإقرار استبدالها.

ثم إن المجلس النيابي أصدر قانوناً في ١٩٥٦م نص على أنه "يحق للمجلس الشرعي الأعلى أن يعيد النظر في جميع أحكام مرسوم ١٩٥٥م، وأن يعدل ما يراه ضرورياً منها لتحقيق الغاية الأساسية منه وتكون قراراته في هذا الصدد، وفي كل ما يتعلق بالإفتاء وتنظيم شؤون الطائفة الدينية، وإدارة أوقافها نافذة بذاتها، على ألا تتعارض مع القوانين المتعلقة بالانتظام العام".

والمجلس الشرعي الأعلى يتألف من فريق منتخب لأربع سنوات، وفريق دائم بحكم الصفة المكتسبة (رؤساء وزراء)، وفريق معين من قبل رئيس الجمهورية. وقد مارس هذا المجلس سلطته التفويضية فأصدر تعديلاً لمرسوم ١٩٥٥م الاشتراعي تناول جوانب عديدة ساعدت في إعادة ترتيب التنظيم والصلاحيات مثل إنشاء المجلس الاستشاري لرئيس الجمهورية، وإنشاء الصندوق المستقل لبيت مال المسلمين للمساهمة في رفع مستوى المسلمين الديني والثقافي والاجتماعي والصحي(والذي تمثل في إنشاء صندوق الزكاة منذ عام ١٩٨٤م)، إلا أن المجلس أجرى بالقرار المذكور نفسه تعديلاً في تركيبته الأساسية، فأقال من عضويته من كان يتمتع بصفة العضوية الطبيعية كرئيس المحاكم الشرعية، وقضاة الشرع الذين ما كان وجودهم إلا استناداً إلى حكم وظيفتهم في العمل القضائي، وبدا بذلك كأنه ينحو إلى اعتبار نفسه مجلساً مِلِّياً متأثراً بالظروف الطائفية في لبنان.

كما عمد المجلس في ١٩٩٦م إلى إجراء تعديل جديد أساسي على تأليف مجلس الانتخاب الإسلامي باختصار عدد الأعضاء وتعديل أسلوب الترشيح لمنصب الإفتاء، وتحديد ولاية الإفتاء لمفتي الجمهورية ببلوغه الثانية والسبعين.

وتشمل صلاحيات المفتين المحليين، فيما يتعلق بالأوقاف، رئاسة المجالس الإدارية في المناطق، والإشراف على أعمال اللجان الوقفية المحلية، وتقديم تقرير إلى مفتي الجمهورية كل ثلاثة أشهر.

وتتولى المجالس الإدارية معاونة مدير الأوقاف العام، وصلاحياتها تشمل وضع موازنات الأوقاف، وتدقيق حساباتها وحسابات المتولين، وتأجير العقارات الوقفية واستبدالها وصيانتها، وهي مكونة من فئات منتخبة متعددة.

والمدير العام للأوقاف تشمل صلاحياته إدارة أوقاف العاصمة، والإشراف على إدارة الأوقاف في كل المناطق، وهو مسؤول عن أعماله أمام مفتي الجمهورية والمجلس الشرعي، وهو الرئيس المباشر لموظفي الدوائر الوقفية، وله اقتراح تعيينهم وترقيتهم، وينفذ قرارات المجالس الإدارية ويحق له استئنافها.

وتتولى اللجان المحلية إدارة شؤون الأوقاف في القرى حيث لا توجد إدارات وقفية (وقد تم حل أغلب اللجان بعد إنشاء دوائر وقفية في عدد من المناطق مؤخراً).

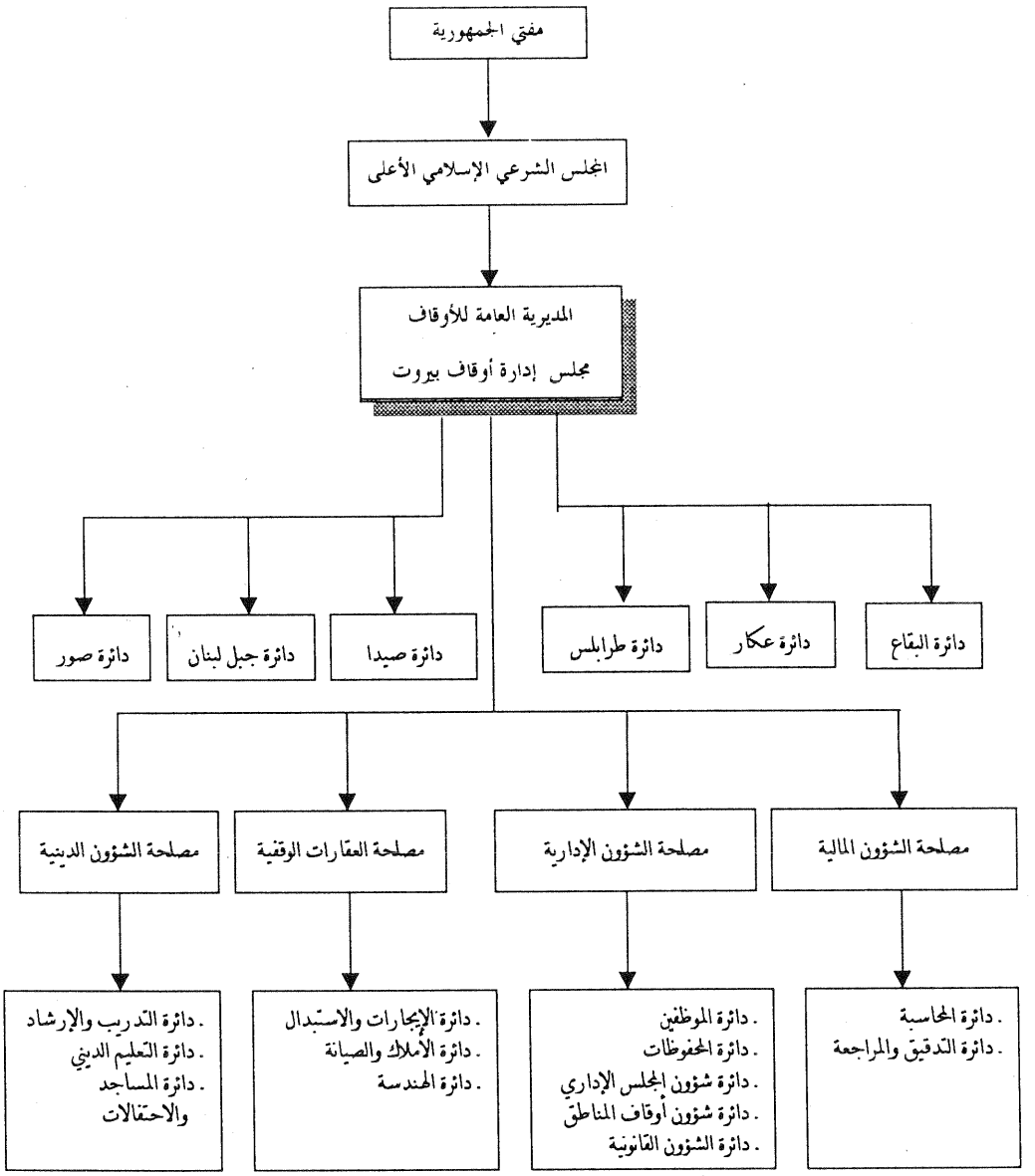
ثانياً : الهيكل التنظيمي والإداري لمديرية الأوقاف العامة

تدير الأوقافَ الإسلاميةَ في لبنان حالياً مديريةٌ عامة مقرها في بيروت وتتفرع منها ست دوائر في المحافظات لكل منها هيكل إداري مبسط يضم جهازين أحدهما إداري والآخر ديني. أما هيكل المديرية العامة فقد بات يشتمل ــ بعد تطويره مؤخراً ــ على المصالح التالية:

- مصلحة الشؤون الإدارية والقانونية
- المصلحة المالية
- مصلحة العقارات الوقفية
- مصلحة الشؤون الدينية

ويتفرع من كل مصلحة من هذه المصالح الأربع عدد من الدوائر نـــرى تفصيلها في الرسم البياني المبين فيما يلي :

الهيكل التنظيمي للأوقاف في لبنان



واقع الممتلكات الوقفية في لبنان

تعتمد مالية مديرية الأوقاف في لبنان على واردات الممتلكات الوقفية التي تديرها في جميع المحافظات اللبنانية، وتعتبر هذه الأموال رأسمال مديرية الأوقاف، وهي ثروة عقارية كبيرة وهامة من حيث مواقعها وتوزيعها الجغرافي وتنوعها بحسب طبيعة كل منطقة.

وهذه العقارات الوقفية هي بالتحديد من الأوقاف الملحقة والأوقاف المضبوطة (التي عرّفناها آنفاً)، ومنها كذلك ما يعرف بوقف العلماء (متولي وقف العلماء هو مفتي الجمهورية)، أما الأوقاف الذرية فلا تحسب من ثروة مديرية الأوقاف ، لأنها أولاً غير معروفة المواقع والعدد، عدا أنها مثقلة بحقوق عينية للموصى لهم في وصية الواقف، وما يصيب مديرية الأوقاف منها هو ١٥% فقط من قيمتها، وهي الحصة الخيرية فيها، تستوفى عندما تجري تصفية الوقف، سواء عن طريق مديرية الأوقاف أو المحاكم المدنية.

لم تكن لإدارة الوقف في الماضي فكرة واضحة عن جميع الأملاك الوقفية، ولم تكن تملك إحصاءً دقيقاً لها وذلك يعود إلى أسباب عدة ليس هذا مجال ذكرها. هذا الوضع غير الصحيح دعا المديرية إلى طلب العون من البنك الإسلامي للتنمية في جدة الذي أعان المؤسسة على إعداد دراسة من جهة متخصصة بمنحة قدرها مائة الف دولار أمريكي.

وقد أعدت شركة تيم للهندسة الدراسة بالفعل في عام ١٩٨٩م، وقدمت تقريراً شاملاً عن العقارات الوقفية في أربعة مجلدات تضمن إحصاءً دقيقاً للممتلكات الوقفية مع جداول تحليلية لمواقعها واستعمالاتها وواردتها ومساحاتها، إضافة إلى دراسة خاصة عن الأوضاع القانونية للأوقاف واستثماراتها، واقترحت خطة تنمية لها مع تقديم نماذج مبدئية لمشاريع متنوعة على عدد من العقارات وفي أكثر من منطقة، والسبل المتاحة لتمويلها.

ويمكن القول إن تلك الدراسة كانت في حد ذاتها إنجازاً كبيراً يحدث لأول مرة لدى مديرية الأوقاف في لبنان، إلا أن الإنجاز الأكبر كان سيحدث لو

تمت الاستفادة من تلك الدراسة عملياً، خاصة في المرحلة التي أعقبت انتهائها إذ أن لبنان يشهد منذ عام ١٩٩١م حالاً من الاستقرار الأمني والاقتصادي، ويعيش مرحلة جادة من إعادة الإعمار. وكان ينبغي أن تكون تلك الدراسة هي محور كل نشاط في مجال الأوقاف للخروج من الضائقة والأزمة التي تعيشها هذه المؤسسة، وهذا ما لم يتم للأسف، إذ بقيت الدراسة في الحفظ حتى الساعة.

تتألف الثروة العقارية الوقفية في لبنان ــ حسب الدراسة المذكورة ــ من ١٩٧٤ عقاراً، وهذا الرقم تبدل فعلياً في الفترة الأخيرة بسبب استبدال عدة عقارات في محافظة الشمال، وبسبب مشروع إعادة إعمار وسط بيروت التجاري، حيث استملكت عدة عقارات، وتحول عدد آخر إلى أسهم في الشركة العقارية المنفذة للمشروع. وتتوزع العقارات الوقفية على سائر المناطق اللبنانية، ساحلاً وجبلاً، شمالاً وجنوباً، داخل المدن والقرى وخارجها، وفي المناطق الزراعية المختلفة، منها عقارات ذات مواقع هامة لاستعمالات متعددة، ومنها أخرى بعيدة عن العمران ذات قيمة متدنية. وأغلب هذه العقارات مملوك لمديرية الأوقاف بالكامل والبعض لها فيه شراكة مع الآخرين. وتنص الدراسة أيضاً على أن طرق الاستفادة من العقارات الوقفية تتوزع على النحو التالي:

- ٥٣٠ عقاراً مستخدماً لأغراض دينية واجتماعية (مساجد ومدارس ومدافن)، مما يعني حصول واستنفاد الغرض منها.
- ١٠٢٥ عقاراً مستثمراً، أغلبها مستثمر منذ سنوات بعيدة بشكل غير مجد كالأبنية القديمة مثلاً.
- ٤١٩ عقاراً غير مستثمر، منها ٤٠٣ عقارات ملكيتها كاملة ومهيأة لأي مشروع تثبت جدواه بحسب موقعها، والباقي (١٦ عقاراً) يمكن النظر في إنهاء الملكية المشتركة فيها بالاستبدال.

أما استثمار هذه الثروة العقارية فيتم في الغالب عن طريق التأجير العادي السنوي، وواردات هذا الشكل من الاستثمار تتضاءل باستمرار في ظل التضخم الاقتصادي رغم أن قوانين الإيجار الاستثنائية تعيد كل بضعة سنوات

برمجة الإيجار وفق تطور مؤشر الغلاء من خلال زيادة الإيجارات القديمة بنسب متفاوتة وحسب زمن العقود.

وهناك الاستثمار الزراعي بالتأجير للمزارعين في المناطق الريفية حيث تبقى الإيجارات في غاية الضآلة نظراً لقلة ربحية المشاريع الزراعية.

وقد قدرت الدراسة الإحصائية أن نسبة الريع الإجمالي لمجموع العقارات المستثمرة لم يتعد في عام ١٩٨٩م ــ وفي أفضل تصور ــ النصف بالمائة. ويمكن أن تكون هذه النسبة قد ارتفعت بسبب تعديل الإيجارات، إلا أن قيمة العقارات قد ارتفعت أيضاً مما يعني أن ارتفاع النسبة المذكورة يبقى منخفضاً.

من ذلك يمكن إدراك سبب عدم قدرة مديرية الأوقاف على القيام بواجباتها تماماً أمام ضخامة مسؤولياتها عن أمور الدعوة الإسلامية، وشؤون المساجد والعاملين فيها من أئمة وخطباء ومدرسين ومؤذنين وعمال، وشؤون التعليم الديني كافة، وما يتبع هذه الأمور من قضايا متنوعة ونشاطات. ولا شك أن هذا لا يسمح بإبقاء أية عائدات لتحريك عجلة الاستثمار حيث تستهلك جميع العائدات على الإنفاق العام والرواتب.هذا مع العلم بأن أوضاع العاملين التابعين للأوقاف متدنية جداً من الناحية المالية مقارنة مع سوق العمل. كما أن مصاريف صيانة العدد الأكبر من المساجد تحصل عليها لجان المساجد عن طريق التبرعات، إذ لا تتمكن مديرية الأوقاف من رصد ميزانيات خاصة كافية لذلك.

وأُشير هنا إلى مسألة ينبغي التوقف عندها ومراعاتها من قبل مؤسسات الوقف، وهي أن الواقف عندما حبس عقاراً وشرط الاستحقاق لجهة معينة وعين متولياً لإدارة هذا الوقف وتطبيق شروط الواقف، إنما جعل المتولي أميناً على هذه الشروط، بغية القيام بالاستثمار الأمثل للوقف، وتوجيه ريعه إلى ما هو مشروط له.

معنى هذا أن أي إخلال بالاستثمار الأمثل للوقف ــ فيما أظن ــ هو إخلال بالأمانة التي حملها المتولي وقبل بها عندما عين في مهمته تلك.

وكذلك مديرية الأوقاف هي مؤتمنة على ما تديره وتشرف عليه من ممتلكات وقفية، ويتحتم عليها أن تتحرى أفضل السبل لاستثمار تلك الممتلكات، تأميناً لأكبر قدر من العائدات الموجهة إلى جهات البر المشروطة. فالتقصير في الاستثمار أو الركون إلى الاستثمار غير المجدي هو بمثابة العبث بشروط الواقف والغاية التي استهدفها بوقفه. وعندما نقيس هذه المسألة بما روي من قول رسول الله صلى الله عليه وسلم لمن وَلِيَ مال يتيم ما معناه (أتجروا في أموال اليتامى حتى لا تأكلها الزكاة)[١٦]، يتبين لنا أن القصد هو القيام بالاستثمار الجيد لئلا يضيع هذا المال سواء بالصدقة أو بالتضخم. ومتولي الأوقاف ليس بأقل مسؤولية من وصي اليتيم، وكلا المهمتين أمانة.

استثمار الأوقاف في لبنان

أولاً: الفرص الاستثمارية المتاحة

قام الاستشاري الذي أعد دراسة الممتلكات الوقفية في لبنان باقتراح عدد من المشاريع ووضع لها دراسات الجدوى المبدئية، هذه المشاريع يمكن أن تشكل خطة للنهوض باستثمار أملاك الأوقاف في لبنان على مدى يتراوح ما بين خمس إلى عشر سنوات، إذا ما حسنت النية وحسن التنفيذ. كما أرفق الاستشاري مع كل مشروع دراسة تبين مقومات تنفيذه ، كالسلامة الشرعية والفنية والتجارية والإدارية والمالية.

ففي مجال البناء للتأجير أعد دراسات لثلاثة عشر مشروعاً رتبها تسلسلياً حسب معدل عائدها الداخلي (IRR) . كما اقترح مشاريع في مجال البناء للاستبدال. وأخرى في المجال الزراعي قسمها إلى فئات هي:

---

[١٦] رواه الطبراني في الأوسط عن أنس بن مالك.

- المشاريع الزراعية المتطورة كالبيوت البلاستيكية للزراعة، والمدارس المهنية الزراعية.
- مشاريع مزارع الدواجن
- المشاريع الزراعية العادية، كمزارع الفاكهة بأنواعها المختلفة والتي عرفت بإنتاجها الجيد في لبنان.
- مشاريع التصنيع الزراعي كتعليب الفاكهة والخضر.
- مشاريع تربية الأبقار لإنتاج الحليب وتصنيع مشتقاته

وقد أسست هذه المشاريع المقترحة على معطيات الواقع لكل عقار، ومعرفة السوق اللبناني واحتياجاته، ووفرة الأيدي العاملة.

من هنا نلحظ وفرة الفرص الاستثمارية الغنية للممتلكات الوقفية في لبنان بحيث تتشكل أمامنا أرضية يمكن الانطلاق منها إلى خطة تنموية شاملة للأوقاف، ترتبط بشروط نذكرها في الفقرة التالية.

ثانياً : اقتراحات وحلول تتعلق باستثمار الأوقاف

ظهر لنا مما سبق بيانه أن مجموعة من العقبات حالت دون إحداث أي تطوير أساسي ونوعي في المؤسسة الوقفية في لبنان في العقود الماضية، كما أن عدم إزالة هذه العقبات مع مرور الزمن أدى إلى تراكمها بحيث أصبحت كبيرة الكم متفرعة من حيث النوع أمام من يتصدى لمعالجتها، الأمر الذي يتطلب جهوداً كبيرة مستمرة تقوم بها هيئات متخصصة فاعلة. فبقدر عمق الجراح ووطأة المرض تحتاج المعالجة إلى دأب وفاعلية حتى تؤتي ثمارها.

ومن بديهي القول إن أي اقتراح للتطوير ينبغي أن ينطلق من المعرفة بمواطن العجز وأسبابه، وإن الحلول المقدمة يجب أن تكون ممكنة التنفيذ ضمن الوسائل والإمكانات المتاحة.

ومن هذه المنطلقات نطرح بعض الحلول لتطوير مؤسسة الوقف بلبنان وترشيد نشاطها، وهي:

١. في المجال التشريعي

رغم صدور الأنظمة المتعلقة بترتيب أوضاع إدارة الوقف في الثمانينيات، إلا أن ذلك كان استدراكاً لنقص تشريعي في الإطار الإداري بشكل خاص لم يتناول المشكلة التشريعية حول قضايا الوقف واستثماره الناتجة عن عدم وجود الأطر التشريعية اللازمة لتطوير العمل الوقفي. وإن ما يعتمد حالياً هو أنظمة كانت قد وضعت في تواريخ قديمة، ضمن ظروف تختلف عن الظروف الراهنة، عدا أن التطور قد طرأ على كل نواحي الحياة وخصوصاً في مضمار قضايا الاستثمار والأنماط الاقتصادية، مما يستلزم بالتالي مواكبة التغيير الطارئ بخطوات تشريعية جريئة، خاصة وأن النقاش الدائر حتى الآن في الهيئات الوقفية يتمحور أحياناً حول قضايا فقهية بديهية.

بناء على ذلك فإنني أرى تطوير الوضع التشريعي للأوقاف ممكناً بالخطوات التالية وهي من صلاحيات المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى:

- توحيد الأنظمة الوقفية المتفرقة الخاصة بأصول إدارة الوقف واستبداله.
- إقرار مبدأ الاستبدال التنموي ونعني به ناحيتين:

(أ) استبدال العقارات الوقفية ذات القيمة المتدنية والمواقع النائية التي لا تستثمر حالياً، أو التي تستثمر بصورة غير مجدية، وذلك بالنقد لشراء عقارات بقيمتها تكون ذات مواقع نافعة للاستثمار.

(ب) تشييد أبنية سكنية على عقارات وقفية واستبدالها بالنقد لتنفيذ مشاريع أخرى تدر أرباحاً جيدة تمكن من تنفيذ مشاريع أخرى.

- استحداث أنظمة تتعلق بممارسة إدارة الوقف للنشاط التجاري والصناعي والزراعي بغية عدم تقييدها بالنشاط التقليدي المتمثل في الإجارة، وتتيح تلك الأنظمة لإدارة الوقف مشاركة جهات ذات خبرة في هذه الحقول في حال عدم قدرتها على التنفيذ المباشر لتلك المشاريع بمفردها. ومن

المعلوم أن كثيراً من أمثال هذه الأنشطة مؤكد الربح ولا يحمل مخاطر الخسائر في المعتاد، وبالتالي يمكن إقحام المال الوقفي فيه.

٢. في المجال الإداري

الإدارة الوقفية في لبنان تعاني من عجز شديد في الحركة يتمثل في تشابك التركيبة الإدارية وتعدد الهيئات التي تبدي الرأي في المسألة الواحدة إضافة إلى ضعف الجهاز الإداري لقلة عدد الموظفين وعدم وجود الاختصاصيين في مجال الاستثمار وإدارة الأملاك. هذا العجز أنتج عدم ثقة لدى الآخرين في قدرة إدارة الوقف على التحرك في المجال الاستثماري ودفع بكثيرين إلى الإحجام عن الدخول مع الأوقاف في مشاريع مشتركة.

لذلك ونظراً لصعوبة تعديل الهيئة الإدارية للمؤسسة الوقفية أرى أهمية تنفيذ الخطوات التالية:

- إنشاء هيئة استثمار للأملاك الوقفية تعطى صلاحيات استثنائية لتجاوز التعقيد الإداري، وتشمل صلاحياتها وضع الدراسات اللازمة لمشاريع الاستثمار وبحث وسائل تمويلها ومن ثم تنفيذها، ويتم بعدها تسليم المشروع للإدارة الوقفية لإدارته (تجربة الأوقاف الكويتية رائدة في هذا المجال بإنشاء الأمانة العامة للأوقاف).
- تعيين اختصاصيين وأصحاب كفاءة في مؤسسة الوقف ضمن نطاق إدارة الأملاك.
- تحديث الإدارة الوقفية بتجهيزها بالتقنيات الحديثة اللازمة في مجال المعلومات والإحصاء وغيرها
- إنشاء مديرية أوقاف في بيروت مما يسمح للمدير العام بالاهتمام بسائر إدارات المحافظات والمناطق.
- تسمية إدارات المحافظات والمناطق باسم مديريات، وتعزيزها بالكفاءات الإدارية والاختصاصيين.

- تركيز الاهتمام بالدعوة إلى إحياء سنة الوقف.

في المجال الاستثماري :

إن قضية الأداء الاستثماري هي أهم قضايا التحديث الوقفي، فمنها يمكن الانطلاق لتحسين أداء الإدارة الوقفية في أوجه نشاطها المتنوع، مما ينعكس إيجاباً على الوضع الإسلامي في لبنان، ويمكن البدء بذلك من خلال التالي:

- الاستفادة القصوى من الدراسة التي أعدتها شركة تيم بتمويل البنك الإسلامي للتنمية، وتضمنت من المشاريع والمقترحات ما هو كفيل بتحريك الوضع برمته.
- إيجاد مصادر تمويل للمشاريع المقترحة في الدراسة، وذلك بالاتصال بالأفراد أو المؤسسات المالية داخل لبنان وخارجها للحصول على تمويل بالصيغ التالية:

(أ) **الاستصناع**: وهو أسلوب إسلامي شرعي للتمويل ينص عقده على أن يقوم الممول ببناء المشروع وتقديمه مكتملاً إلى الإدارة الوقفية، كي تقوم باستثماره وتسديد تكاليف الإنشاء مع الربح للممول من واردات المشروع.

(ب) **عقود ما يعرف بال (B.O.T)** حيث يقوم الممول باستئجار أرض العقار الوقفي لمدة طويلة محددة وينشئ عليها بناء يستثمره بنفسه ويعطي الإدارة الوقفية حصة سنوية يتفق عليها، ويعود البناء بعد انتهاء مدة الإجارة إلى المؤسسة الوقفية.

(ت) **القروض الحسنة**، إذا وجدت الثقة لدى الممول والقدرة على الوفاء لدى الإدارة الوقفية.

المراجع المعتمدة في الورقة

١. كتاب المختصر في الوقف لزهدي يكن ١٩٦٦م.

٢. دراسة الأستاذ عمر مسقاوي عن الأوقاف وأوضاعها القانونية ١٩٨٥م.

٣. أبحاث ندوة "نحو دور تنموي للوقف" وزارة الأوقاف الكويتية ١٩٩٣م.

٤. دراسة عقارات الأوقاف الإسلامية في لبنان (التقرير النهائي) أعدتها شركة الخبراء العرب في الهندسة والإدارة (تيم) ١٩٨٩م.

٥. مجموعة الأنظمة المطبقة لدى الإدارة الوقفية في لبنان.

٦. التقارير والدراسات التي أعدها كاتب الورقة وقدمها إلى إدارة الأوقاف.