

بسم الله الرحمن الرحيم

ملخص بحث الماجستير

إجارة الوقف وتطبيقاتها المعاصرة

دراسة فقهية

إعداد

د. سليمان بن عبدالله بن محمد التركي الحمود

المقدمة

إنَّ الحمدَ لله، نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذُ بالله من شرور أنفسنا، وسيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضلَّ له، ومن يُضلل فلا هادي له، وأشهدُ أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهدُ أن محمداً عبده ورسوله.

أمَّا بعد:

فهذا ملخص لبحث الماجستير الذي هو بعنوان: "إجارة الوقف وتطبيقاتها المعاصرة" (دراسة فقهية)، وهي رسالة علمية تقدمت بها إلى قسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، لتيّل درجة الماجستير، وقد اشتملتُ هذه الرسالة على مقدمة، وتمهيد، وخمسة فصول، وخاتمة.

أشرف عليّ في هذه الرسالة فضيلة الشيخ الدكتور / عبدالله بن محمد الشهري، وتمت مناقشتي في ٢٦ / ١٢ / ١٤٣٥ هـ، حصلت فيها على تقدير ممتاز مرتفع، والله أسأل أن يجعل عملي خالصاً لوجهه الكريم، وصلى الله وسلم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه.

التمهيد، ويشتمل على ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: التعريف بمفردات العنوان، وفيه مطلبان.

المطلب الأول: تعريف الإجارة.

عرّف الفقهاء الإجارة بتعريفات متقاربة، ولعلي أكتفي بذكر التعريف المختار وهو: "عقد على منفعة مباحة معلومة، تؤخذ شيئاً فشيئاً، مدة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم، بعوض معلوم".

المطلب الثاني: تعريف الوقف.

اختلفت عبارات الفقهاء في تعريفهم للوقف اصطلاحاً، وذلك تبعاً لاختلافهم في شروط الوقف، وفي لزوم الوقف وعدم لزومه، ومصير العين الموقوفة بعد الوقف، ولعلي أيضاً أكتفي بذكر التعريف المختار وهو: "تحييس الأصل، وتسييل المنفعة".

المبحث الثاني: حكم الوقف:

الوقف تدور عليه الأحكام الخمسة التكليفية، وهو مستحب مندوب إليه، ومتفق على صحته في الجملة، إلا خلافاً يسيراً.

المبحث الثالث: حكم إجارة الوقف:

لا خلاف بين الفقهاء في جواز إجارة الوقف وصحتها- في الجملة- إذا وقعت بشروطها المعتبرة.

الفصل الأول: ولاية إجارة الوقف، وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: ولاية القاضي على إجارة الوقف.

الواقف لا يخلو إمّا أن يشترط ناظراً للوقف، أو لا، فإن اشترط له ناظراً؛ فقد اتفقت كلمة الفقهاء في استحقاقه للنظارة متى كان أهلاً.

وعليه فإنّ القاضي لا تكون له ولاية على الوقف في خصوص إقامته الناظر إذا اشترطه الواقف؛ لأنّ مصرف الوقف يتبع فيه شرط الواقف فكذلك النظر.

ويمكن إجمال الحالات التي يرجع فيها نظر الوقف للقاضي فيما يلي:

١- إذا لم يشترط الواقف ناظراً.

٢- إذا مات الناظر المشترط أو عُزل.

٣- إذا أسند الواقف النظر للقاضي.

٤- إذا تعدّى الناظر فيما يفعله وأبى الأصلاح.

المبحث الثاني: ولاية الناظر على إجارة الوقف:

إنّ ناظر الوقف يملك تأجير الوقف أصالةً عند عامة أهل العلم، ويجوز للناظر كلّ التصرفات التي يكون فيها فائدة ومنفعة للوقف والموقوف عليهم، مع رعاية ما اشترطه الواقف إن كان معتبراً شرعاً.

المبحث الثالث: ولاية الواقف على إجارة الوقف:

الواقف لا يتوجه العزل على ولايته في إقامة النُّظار وعزلهم، وإنما يتوجه العزل عليه في ولايته النظر إذا كان غير مأمون.

المبحث الرابع: ولاية الموقوف عليه في إجارة الوقف، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: أن يكون الموقوف عليه معيناً، وفيه فرعان:

الفرع الأول: تأجير الموقوف عليه العين لغيره.

يختلف ذلك باختلاف نوعية ملك الموقوف عليه لمنافع الوقف هل هي ملك منفعة أو ملك انتفاع؟ فإن كان يملك المنفعة أمكنه استعمالها بنفسه واستغلالها بالتصرف فيها بإجارة أو غيرها. أما إن كان يملك الانتفاع فقط فإنه لا يمكنه إلا استعمال الوقف بنفسه فقط، والذي يحدد هذا أو ذاك نصُّ الواقف.

الفرع الثاني: تولية الموقوف عليه عقد الإجارة بنفسه.

لمعرفة حق الموقوف عليه في إجارة الوقف لابد لنا من التفرقة بين حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون الموقوف عليه هو الناظر بتولية الواقف إياه.

الحالة الثانية: إذا لم يشترط الواقف الولاية لأحد، أو شرطها فمات المشروط له فإن كان الموقوف عليه محصوراً فيكون النظر للموقوف عليه إن كان آدمياً معيناً كزيد.

المطلب الثاني: أن يكون الموقوف عليه غير معين:

إذا كان الموقوف عليه غير مُعيَّن (غير محصور)؛ كالوقف على الفقراء والمساكين والغزاة، أو الموقوف على مسجد أو مدرسة أو رباط أو قنطرة، فالذي يتولى ذلك الناظر الخاص الذي ولّاه الواقف، فإن لم يكن، فالقاضي أو من ينيبه.

الفصل الثاني: مدة إجارة الوقف، ويقع في مبحثين:

المبحث الأول: أكثر المدة الجائزة في إجارة الوقف. وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: إذا كان الواقف قد اشترط مدة معينة لإجارة وقفه.

إذا اشترط الواقف على الناظر مدة معينة في إجارة الوقف، كسنة مثلا، فإنه يجب على الناظر مراعاة شرطه.

المطلب الثاني: إذا كان الواقف قد أطلق ولم يشترط مدة معينة:

إذا لم يشترط الواقف مقدار مدة وقفه، بل أطلق ذلك فإنه يجب على الناظر أن يفعل ما فيه مصلحة الوقف.

المطلب الثالث: التحكير في أرض الوقف:

التحكير نوع من الإجارة، والشرط في الإجارة من حيث الأصل العلم بالمدة ابتداء وانتهاء، أما في التحكير: فإنه يختص بخصوصية هي أنه وإن اشترطت مدة محددة في العقد إلا أنه لا يخرج المستأجر من الأرض بعد تمام المدة إن شاء البقاء، ويشترط لبقاء المحتكر بأجرة المثل: أن لا يكون فيه ضرر على الوقف.

المبحث الثاني: أقل المدة الجائزة في إجارة الوقف:

حكمه في هذا حكم إجارة الملك المطلق، سواء بسواء، فيجري الكلام فيه مجرى الكلام في الملك المطلق، ومن المعلوم أن أقل مدة تقبل العقد في تأجير الملك المطلق هي أقل وقت يمكن استيفاء المنفعة فيه، وهذا يختلف باختلاف العين المؤجرة.

الفصل الثالث: مقدار أجرة إجارة الوقف، وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: إجارة الوقف بأقل من أجرة مثله، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: أن يكون الناظر المؤجر بأقل من أجرة المثل هو الموقوف عليه.

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: أن الناظر يملك إجارة الوقف بأقل من أجرة المثل إذا كان هو الموقوف عليه، وهو الراجح.

القول الثاني: أن الناظر لا يملك إجارة الوقف بأقل من أجرة المثل إذا كان هو الموقوف عليه، وتفسد الإجارة.

المطلب الثاني: أن يكون الناظر المؤجر بأقل من أجرة المثل هو غير الموقوف عليه:

إذا أجر الناظر الوقف بغبن فاحش ولم يكن هو الموقوف عليه فقد اختلف

في حكم هذا العقد على ثلاثة أقوال:

القول الأول: أن إجارة الوقف بأقل من أجرة مثله صحيحة، وعلى الناظر ضمان ما نقص من أجرة المثل، وهو الراجح.

القول الثاني: أن عقد إجارة الوقف بدون أجره المثل لا يصح؛ فينفسخ العقد من أصله.

القول الثالث: تفسخ الإجارة إذا طُلب الوقف بأجره المثل، ويضمن الناظر تمام أجره المثل إن كان مليئاً، وإلا فالمستأجر.

المبحث الثاني: أن يؤجره الواقف بأجره مثله فتزيد أجره المثل أثناء المدة:

إذا أجر الوقف بأجره هي أجره المثل في وقت العقد، ثم طرأت الزيادة بعد ذلك، فإن هذه الزيادة إما أن تكون يسيرة يتغابن الناس فيها، (فإن هذه الزيادة لا أثر لها في عقد الإجارة إذ هي زيادة مغتفرة) وإما أن تكون فاحشة (فلا تخلو هذه الزيادة من حالتين: إما أن تكون الزيادة بسبب ما أحدثه المستأجر في الوقف من بناء ونحوه، فإنه لا تأثير لتلك الزيادة على عقد الإجارة ولا يجوز فسخها عند الجميع، وإما أن تكون الزيادة بسبب تغير أسعار العقار، ففي حكم فسخ العقد بسبب تلك الزيادة خلاف بين العلماء).

المبحث الثالث: أن يؤجره الواقف بأجره مثله فتتقص أجره المثل أثناء المدة:

إذا أجر الناظر الوقف بأجره مثله، ثم نقصت أجره المثل بعد ذلك فطلب المستأجر نقص الأجرة التي سميت في العقد، أو طلب إقالته العقد وفسخه، فإنه لا يجاب إلى ذلك باتفاق الفقهاء.

المبحث الرابع: إجارة الوقف بالعروض لا بالنقود:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: يجوز عقد الإجارة على عوضٍ يصلح في البيع، وهو الراجح.

القول الثاني: أنه لا يجوز تأجير الوقف بالعروض.

الفصل الرابع: انتهاء إجارة الوقف، وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: انقضاء المدة المعقود عليها.

إذا انتهت المدة المتفق عليها في إجارة الوقف انتهى العقد كغيرها من

الإيجارات.

المبحث الثاني: موت أحد المتعاقدين، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: موت مؤجر الوقف.

مؤجر العين الموقوفة لا يخلو من حالتين:

الحالة الأولى: إذا مات ناظر الوقف بعد أن عقد الإجارة على عين الوقف التي

ليس هو من أهل استحقاق ريعها وقبل انتهاء مدة الإجارة، فلا تأثير لموته على

عقد الإجارة، ولا يفسخ عقدها بموته.

الحالة الثانية: إذا كان عاقد إجارة الوقف هو مستحق الربيع، فهات في أثناء مدة

الإجارة، ففي تأثير موته على العقد خلاف بين العلماء.

المطلب الثاني: موت مستأجر الوقف:

اختلف العلماء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: أن عقد إجارة الوقف لا يتأثر بموت المستأجر، فيبقى العقد على ما هو عليه ولا يفسخ.

القول الثاني: أن عقد إجارة الوقف يفسخ بموت المستأجر.

المبحث الثالث: في هلاك العين الموقوفة:

إذا لم يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب تلفها أو هلاكها وكانت الإجارة واردة على عين معينة مثل الدار الفلانية، أو تلك السيارة المعينة، أو نحو ذلك فإن العقد يفسخ إذا لم يبقَ هناك مجال للفائدة مطلقاً.

المبحث الرابع: في إقالة الناظر للمستأجر:

لا حق للناظر في إقالة المستأجر إلا إذا كان في ذلك مصلحة للوقف، أو كان هو المستحق (الموقوف عليه) فإن الحق له.

الفصل الخامس: تطبيقات معاصرة في إجارة الوقف، وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: إجارة الوقف بعمارته، وفيه مطلبان هما:

المطلب الأول: صورة إجارة الوقف بعمارته المعاصرة.

أن تؤجر أرض الوقف أو العين الموقوفة الآيلة للخراب (وليس للوقف موارد لعمارته)، باتفاق بين الواقف أو الناظر وبين المستأجر، على أن يقوم

المستأجر بعمارتها، مقابل استيفاءه تكاليف الإعمار بسكنها، أو استثمارها مدة معلومة، ثم إعادة عين الوقف لأصحابه ليؤدي الوظيفة التي حبس من أجلها.

المطلب الثاني: حكم إجارة الوقف بعمارته.

فكر الفقهاء القائلون بجواز استبدال الوقف في إيجاد حل للإفادة من الوقف بإعمارها بأسلوب من أساليب عدة، كان من بينها عقد (إجارة الوقف بعمارته)، واستدلوا بأدلة ذكرت بإسهاب في البحث.

المبحث الثاني: إجارة آلة الوقف الزائدة، وفيه مطلبان هما:

المطلب الأول: صورة إجارة آلة الوقف الزائدة المعاصرة.

أن تؤجر العين الموقوفة الزائدة عن حاجة الوقف (وليس للوقف حاجة دائمة بها)، باتفاق بين الواقف أو الناظر وبين المستأجر، على أن يقوم المستأجر بالاستفادة من منافعها، مقابل أجره مثلها مدة معلومة، ثم إعادة العين الموقوفة لأصحابها لتؤدي الوظيفة التي حبست من أجلها.

المطلب الثاني: حكم إجارة آلة الوقف الزائدة.

إجارة الموقوف والانتفاع بإجارته محل اتفاق بين الفقهاء، كما تقرر ذلك في مبحث حكم إجارة الوقف في التمهيد من هذا البحث.

المبحث الثالث: صكوك أعيان الوقف المؤجر، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الصكوك.

هي عبارة عن: "مجموعة وثائق محددة القيمة سلفاً يتم إصدارها بأسماء مموليها لصالح الجهة الموقوف عليها، أو من يمثلها قانوناً، وذلك بهدف تحقيق المشاريع الخيرية، أو تغطية الحاجات المنوطة بها مع الالتزام بأحكام الشريعة تمويلاً، واستثماراً، وإنفاقاً".

المطلب الثاني: حكم تداول الصكوك.

بحث مجمع الفقه الإسلامي موضوع صكوك الإجارة وحكم تداولها في قراره رقم: ١٣٧ (٣/١٥) بشأن صكوك الإجارة، ويتضح من قراره جواز إصدار وتداول هذه الصكوك، ويصدق هذا الحكم على الصكوك الوقفية كما هو بالنسبة للصكوك الأخرى غير الوقفية.

المطلب الثالث: حكم وقف الصكوك.

بحث مجمع الفقه الإسلامي موضوع صكوك الإجارة وحكم تداولها في قراره رقم: ١٨١ (٧/١٩)، ويتضح من قرار مجمع الفقه الإسلامي حول وقف الأسهم والصكوك والحقوق المعنوية والمنافع جواز وقف الصكوك؛ لأنها أموال معتبرة شرعاً، و يترتب على وقف الأسهم والصكوك وغيرها أحكام يجب مراعاتها والعمل بها، كما نص عليها القرار.

المبحث الرابع: البيع التأجيري للوقف، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: بيان صيغة البيع التأجيري.

فكرته مبنية على أن تتفق جهة الوقف مع جهة التمويل، على أن تُؤجر الأوقاف الأرض الوقفية بأجرة سنوية معلومة، وتقوم جهة التمويل باستغلالها وإنشاء المشاريع عليها، على أن يُشترط على الممول بيع العقار المبني على الأرض للوقف، وأن يتقاضى ثمنه على شكل أقساط سنوية، وبهذا تكون قيمة القسط أقل من قيمة أجرة الأرض السنوية.

المطلب الثاني: تكييف البيع التأجيري.

يمكن تكييف هذا العقد على أنه بيع أدرج فيه شرط جزائي مؤداه عدم انتقال الملكية إلى المشتري إلا بعد الوفاء بكافة الأقساط.

المطلب الثالث: مزايا هذه الصيغة التي توفرها لاستثمار الوقف.

تحقق صيغة البيع التأجيري العديد من المزايا سواء بالنسبة للمستأجر أو لجهة الوقف أو للاقتصاد، ذكرت بإسهاب في البحث.

الفهارس.

وفي الختام أسأل اللهَ الكريم، ذا العرش العظيم، أن يرزقنا العلم النافع والعمل الصالح، وأن يجعل ما نقول ونفعل حجة لنا عند الوقوف بين يديه، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه.