نظرة تحريرية لعقود الإجارتين الوقفية في ليبيا

■ أ . علي عبدالرحمن مازن*

■ المـ

الحمد لله الذي خلق فسوى وقدّر فهدى، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له رب الأرض والسموات العلى وأشهد أن محمدا عبده ورسوله سيد ولد آدم وعلى آله وأصحابه أولي النهى، وسلم تسليما كثيراً.

أما بعد

فإنه لمّا كان الاقتصاد عصب الحياة ومهماً لجميع شرائح المجتمع، فقد تولت الشريعة الإسلامية بيانه وتنظيمه؛ لتحقيق العدالة الاجتماعية والأمنية والاستقرار في المجتمع.

وكان من ضمن المنظومة الاقتصادية الإسلامية التي لها دور مهم وفعّال في حياة المسلمين؛ "الوقف"، فشمل معظم أوجه الحياة بجوانبها المختلفة، وكان له الدور البارز في رعايته للضعفاء والفقراء والمساكين، وإنشاء المستشفيات، ورعاية المرضى، وإنشاء دور العلم، والطرق، والآبار، والمساجد، والمكتبات، والمدارس الوقفية في معظم دول العالم الإسلامي، حتى بلغ اهتمامه بالتحصينات العسكرية، وإعداد الجيوش، وقد تبارى في إنشائها أهل الخير والصلاح.

ولقد استفاد العالم الإسلامي ومازال في ظل هذه الصدقات الجارية التي تمثل الوقف

* كلية العلوم الشرعية - تاجوراء - جامعة طرابلس

في بلورة الحضارة الإسلامية وتقدمها، عملاً بقوله تعالى: ﴿ يَسْأَلُونَكَ مَاذَا يُنفِقُونَ قُلْ مَا أَنفَقْتُم مِّنْ خَيْرٍ فَلِلْوَالِدَيْنِ وَالأَقْرَبِينَ وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا تَفْعَلُواْ مِنْ خَيْرٍ فَإِنَّ اللّهَ بِهِ عَلِيمٌ ﴾[1]، وقول الرسول ﷺ في الحديث الذي رواه أبو هُرَيْرَةَ رضي الله عنه أَنَّه قَالَ: {إِذَا مَاتَ الإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلاَّ مِنْ ثَلاَثَةٍ: إِلاَّ مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ}[2]، والوقف من الصدقات الجارية.

ولما كان للوقف هذا الدور البارز والمميّز، كان حريٌّ بالنظّار والقائمين عليه أن يستثمروا ممتلكاته وأمواله وينمّوها حتى لا تندثر وتزول، وذلك بالمحافظة على أصل الوقف وزيادة ريعه ومحصوله.

ومن ضمن وسائل التنمية "الإيجار"، والمقصود منه إيجار العقارات، التي تُعد أبرز التطبيقات القديمة في الاستثمار، وله أحكامه التي بُثّت في كتب الفقه وتناولها العلماء بإسهاب.

وقد جاء هذا البحث الذي وسمته بعنوان: "نظرة تحريرية لعقود الإجارتين الوقفية"، بسبب الإجحاف الحاصل في بعض قيم إيجار العقارات الوقفية قديماً بعدما تحسّنت الأوضاع الاقتصادية، وصار لهذه العقارات قيمة معتبرة يمكن إيجارها بقيمة المثل.

■ مشكلة البحث.

لقد ترك الشارع الحكيم باب الاجتهاد في تنمية أموال الوقف مفتوحاً على مصراعيه لتحقيق غاياته النبيلة بالاعتماد على الاستحسان والاستصلاح والعرف، فالنصوص الواردة في السنة في شأنه قليلة وعامة. إلا أن بعض النظّار في فترة ما من تاريخ ليبيا وخاصة في أوائل القرن الماضي (القرن العشرين) وقّعوا مئات العقود في إيجار عقارات

---

1 - سورة البقرة، الآية 215.

2 - صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، بيت الأفكار الدولية، الرياض، طبعة 1419هـ، 1998م، كتاب الوصية، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته، ص 670، حديث رقم 14-1631.

الأوقاف بمبالغ زهيدة جداً ولفترات طويلة؛ كانت إما بصيغة الإجارة العادية، أو بصيغة الإجارتين، التي ربما اضطروا إليها بسبب عزوف المؤجرين عن الوقف أو لتهالكه وعدم القدرة على تحصيل الريع منه، أو بسبب تسلّط قوة قاهرة آنذاك على سُدة المسؤولية، أو لجهل أو تواطؤ من العاملين في نظارة الوقف حينها، أو غيرها من الأسباب. فلماذا تبقى هذه العقود إلى اليوم بنفس القيمة بعدما تغيرت الظروف؟، وما هي سبل تحريرها شرعاً وقانوناً؟.

■ **الدراسات السابقة**

لم أعثر على دراسة سابقة حول النظر في العقود المبرمة في أوقاف ليبيا، وسبل التحرر من الغبن الواقع عليها، ولكن كتب الفقه تناولت غايات العقود ومقاصدها وأركانها وشروط صحتها ومبطلاتها.

■ **أسباب اختيار الموضوع.**

لقد عمل الباحث قرابة عشر سنوات ضمن إدارة الهيئة العامة للأوقاف، منها قرابة ثلاث سنوات مديراً لإدارة المساجد بها، الأمر الذي جعلني لصيقاً بما تعانيه هذه المؤسسة من الغبن، وقد اطلعت على بعض العقود زهيدة الريع، التي مازالت تكبّل الهيئة، لذا اخترت هذا الموضوع لأبرز الأدلة الشرعية التي من خلالها يمكن للجهات المعنية الاستناد عليها في تحرير تلك العقود.

■ **أهمية الموضوع.**

تكمن أهمية الموضوع في بث روح جديدة في عقارات الوقف الميتة في ليبيا، التي ما عادت تدرّ ريعاً يليق بقيمتها، وتحريرها من الغبن الحاصل عليها، وفق تأصيل شرعي، وأقوال العلماء، وما ورد من نصوص قانونية بالخصوص.

■ **منهج البحث.**

جعلت البحث وصفاً استقرائياً لدور الوقف تاريخياً، واستخدمت المنهج الاستنباطي عند دراستي لعقود الأوقاف بصيغة الإجارتين وآثاره على تنمية الأوقاف في ليبيا .

■ **الخطوات التفصيلية للسير في البحث.**

● **قسمت البحث إلى مبحثين .**

■ **المبحث الأول: أنماط عقد الإجارتين في ليبيا وأثارها . واحتوى على مجموعة مطالب:**

● **المطلب الأول:** تعريف عقد الإجارتين.

● **المطلب الثاني:** نشأة عقد الإجارتين.

● **المطلب الثالث:** أحكام وأقسام عقد الإجارتين.

● **المطلب الرابع:** شروطُ صِحَّة عَقْد الإجارتين.

● **المطلب الخامس:** إشكاليات وغموض عقد الإجارتين.

● **المطلب السادس:** الإجارتين في ليبيا .

■ **والمبحث الثاني: سبل تحرير عقود الإجارتين ، واحتوى كذلك على جملة مطالب:**

● **المطلب الأول:** حكم اللجوء لوقف الإجارتين، ومدى الحاجة إليه.

● **المطلب الثاني:** تحقيق المصالح الشرعية.

● **المطلب الثالث:** تحقيق المصالح الاقتصادية والاجتماعية.

● **المطلب الرابع:** مقترحات لمعالجة الإشكاليات القائمة أو الناجمة عن عقد الإجارتين.

● **المطلب الخامس:** اتجاهات تحرير عقد الإجارتين (نزع ملكيته للمصلحة العامة).

ثم ذيلته بخاتمة وتوصيات وفهرسة .

■ **المبحث الأول : أنماط عقد الإجارتين في ليبيا وآثارها.**

● **المطلب الأول: تعريف عقد الإجارتين.**

الإجارة في اللغة:

(مِن أَجَر يَأْجِرُ، وهو ما أَعطيت من أَجْر في عمل، والأَجْر الثواب، وقد أَجَرَه اللّه يأْجُرُه ويأْجِرُه أَجْراً، وآجَرَه اللّه إِيجاراً، وأْتَجَرَ الرجلُ تصدّق وطلب الأَجر، وفي الحديث في الأَضاحي: قال ﷺ : (فَكُلُوا وادَّخِرُوا وأْتَجِروا)[1]؛ أي تصدّقوا طالبين لِلأَجْرِ... والأُجْرَةُ الكراء، تقول استأْجرتُ الرجلَ فهو يأْجُرُني ثمانيَ حِجَجٍ؛ أَي يصير أَجيري وأُتْجَرَ عليه بكذا من الأُجرة)[2].

الإجارة في الاصطلاح:

(تمليك منفعة غير معلومة زمناً معلوماً بعوض معلوم)[3].

الإجارتين اصطلاحاً:

عرفه الشيخ أبوزهرة رحمه اللّه: (عقد إجارة مديدة بإذن القاضي الشرعي على عقار الوقف المتوهّن الذي يعجز الوقف عن إعادته إلى حالته من العمران السابق، بأجرة معجلة تقارب قيمته تؤخذ لتعميره، وأجرة مؤجلة ضئيلة سنوية يتجدد العقد عليها ودفعها كل سنة، وذلك كمخرج من عدم جواز بيع الوقف ولا إجارته مدة طويلة، ومن هنا سميت بالإجارتين)[4].

و تتمثل الإجارتان في التعاقد مع مموّل لاستئجار الوقف مقابل أجرة تقسم إلى جزئين:

الجزء الأول: العاجل وهو الأكبر منها والذي يُقبض مقدماً لإعمار الوقف، ولا يعتبر

1 – مسند الإمام أحمد بن حنبل، تح: السيد أبو المعاطي النوري، وآخرين، عالم الكتب، بيروت، لبنان، ط:1، 1998م..ج6/911، حديث رقم 20999.

2 – لسان العرب، ابن منظور، تح: عبدالله علي الكبير، وآخرين، دار المعارف، القاهرة، مصر، ط: بلا، ت ط: بلا، مادة (أجر)، ج1/31.

3 – مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، محمد بن محمد بن عبدالرحمن المغربي، المعروف بـ (الحطّاب الرعيني)، تح: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط:1، 1995م.. ج7/493.

4 – الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط:2، 1985 م، ج8/228.

إيراداً للوقف بصفة غلة تظهر في قائمة الدخل، ولا توزع على المستحقين، بل يصرف لتعمير الوقف.

والجزء الآخر: المؤجل من الأجرة والذي يُستحق ويُحصّل بصفة دورية. أي يدفع على أقساط دورية طوال مدة الإجارة، وهذا المبلغ يكون وقفاً ويوزع على المستحقين. ويكون للمموّل الحق في استيفاء منفعة الوقف بعد تعميره مدة يَسْترِد فيها ما قدّمه من تمويل بما للمستأجر من حقوق في تحصيل المنفعة بنفسه، أو بالتأجير للغير، كما يورّث هذا الحق عنه.

والتمويل بصيغة عقد الإجارتين صيغة تمويلية يُقصد بها إعادة تأهيل العقارات الوقفية لتصبح ذات قيمة استثمارية.

● **المطلب الثاني:**

نشأة عقد الإجارتين.

لم ينقضِ القرن العاشر الهجري إلا وقد وطّد العثمانيون أركان سلطانهم في أكثر البلدان التي تدين بالإسلام. ومعلوم أن العثمانيين على مذهب أبي حنيفة، وقضاتهم منذ تأسيس الدولة مأمورون بالحكم بالمذهب الحنفي، ولو كانوا من المقلّدين لمذهب من المذاهب الأخرى ما داموا في محاكمها. فما الذي أضافه علماء الحنفية على ما كان عليه العمل في البلاد الكثيرة التي قضوا فيها بالمحاكم؟.

إن مستغلات الأوقاف ذات الإجارة الواحدة وحكر الأرض الموقوفة كانت تجري معاملاتها على مقتضى الأحكام الفقهية المشروعة إلى ما بعد سنة 1020 هجري. وفي حدود تلك السنة حدثت حرائق أتلفت كثيراً من الأوقاف في استانبول وعجزت غلاتها عن تجديدها، ولا يوجد لها راغب يستأجرها بأجرة واحدة، ويعمرها من أجرتها، فرأت الدولة آنذاك أن تعمير ما خرب لا يتم إلا بالتصرف بها عن طريق الإجارتين، فوضعت هذه الطريقة، وقررت لها أحكامها على مفهوم القاعدتين الفقهيتين: "تُنَزل الحاجةُ منزلةَ

الضرورة عامة أو خاصة"[1]، و"الضرورات تبيح المحظورات"[2].

وسومح المستأجرون لتلك الأوقاف بكثير من المنافع والفوائد ترغيباً لهم في الاستئجار لتحقيق غرضين:

أحدهما: إعلام الناس واطلاعهم بأخذ الأجرة من المستأجر آخر كل سنة، وإعلامهم بأن المأجور هو حق الوقف، وبذلك لا يبقى للمتصرف بالإجارتين مجال أن يدّعي بسبب مرور الزمن ملكيته للمكان الذي يتصرف به.

ثانيهما: دفع المستأجر للوقف في ختام كل سنة الأجرة المعجلة، وتجديد عقد الإيجار بينهما، وهذه الطريقة هي المخلص الذي لا يوجد في الإمكان غيره إلى الإجارة الطويلة التي لا يجوّزها أئمة الحنفية في الوقف. فتبين أن هذه المعاملة لم يُركن إليها إلا للضرورة، مقيدة بنوع من الشروط[3].

وقد ظلّ أكثرُ التعامل بهذا العَقْد في اسطنبول ونحوِها من الدّيار الخاضعةِ للسلطنة العثمانيَّة.

المطلب الثالث:

أحكام وأقسام عقد الإجارتين.

إن حق الإجارتين له صور باعتبارات مختلفة، وقد نقلَت لنا كتب الفقه عدداً منها، قال ابن عابدين رحمه اللّه: (وقد وقع في حوانيت الجَمَلُون في الغُورية، أن السلطان الغوري لما بناها أسكنها للتجار بالخلو، وجعل لكل حانوت قدراً أخذه منهم، وكتب ذلك بمكتوب الوقف)[4].

والعرف استقر في بلدنا على اعتبار ملكية العقار المثقل بحق الإجارتين، في حكم الملكية

1 - الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، جلال الدين عبدالرحمن السيوطي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط:1، 1983م، ص 88.

2 - المصدر السابق، ج84/4.

3 - انظر عقد الحكر والآثار المترتبة على زوال الأنقاض فيه، صالح سليمان بن حمد الحويس، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الأول بالسعودية، مكة المكرمة، السعودية، 1422 هجري ، ص 165.

4 - رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، محمد أمين (ابن عابدين)، المعروف بـ (حاشية ابن عابدين)، تح: عادل أحمد عبدالموجود، وآخرين، دار عالم الكتب، السعودية الرياض، طبعة خاصة، 2003 م، ج37/7.

الشائعة، وتحددت حصة جهة الوقف بخمسة وعشرين في المائة من قيمة العقار، وحصة المستحكِر بخمسة وسبعين في المائة، وتوجد تسويات بحسب هذه النسبة، بموجبها تمت تصفية حق الإجارتين، وتحرير العقار من الوقفية، بعد أن التزم الحائز بدفع 25 في المائة من قيمة العقار، وقد أكد على هذه النسبة مدير أوقاف طرابلس- سابقاً، في بحث له حول الإجارتين، قدّمه لوزارة الأوقاف سنة 1972م. والنسبة المذكورة أقرتها قوانين بعض الدول الإسلامية، وهو آخر ما استقر العمل عليه في محاكم مكة والمدينة، عقب توسعة الحرمين الشريفين، إلا أنهم أضافوا قيمة الأنقاض لصاحب الأنقاض (المستحكِر)[1].

● **المطلب الرابع:**

شروطُ صِحَّة عَقْد الإجارتين.

ذكر الفقهاءُ شروطاً لصحة هذا النوع من العقود؛ خوفاً من اندراس الوَقْف، وإبطال وَقْفيَّتِه؛ عندما تكون مُدَّة التأجير طويلة، أو غير مجدد مثلاً، فاشترطوا بعضَ الشروط، مفرِّقين بين المصلحة والضرورة:

أولاً: أن يَتخرَّبَ المسقَّفُ الموقوف.

ثانياً: عدمُ وجودِ غلّةٍ بالوَقْف تفي بالعِمارَة اللازمة. والعِمارَة واجبةٌ شَرَطها الواقفُ، أو لم يَشْرُطْها؛ لأنّ مقصودَهُ إدرارُ الغلّةِ بصفة مستمرة، وهذا المقصود إنّما يحصل بإصلاح أعيان الوَقْف وعمارته، فيقوم الناظرُ بذلك من الريع، ولو أدى إلى حرمان المستحِقِّين من الغلَّةِ، ما دامت الإصلاحاتُ ضروريَّةً، وعندما لا يكون للوَقْف غلّةٌ تفي بالعِمارَة؛ تبرزُ الحاجة إلى طريقةٍ تُموّل الإصلاحات اللازمةَ له[2].

ثالثاً: عَدمُ وجود راغب يَستأجرُ المسقَّفَ بإجارةٍ واحدةٍ يُعمِّرُ منها ما خَرِبَ.

---

1 – انظر بحث أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، رسالة مقدمة لنيل الدكتوراه، صالح بن سليمان بن حمد الحويس، جامعة أم القرى، السعودية، 1428هجري، ص 284.

2- أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، محمد عبيد عبدالله الكبيسي، مطبعة الإرشاد، بغداد العراق، ط: بلا، 1977م ، 188/2.

رابعاً: أن يغلبَ على الظنِّ أنّ التعاقدَ بالإجارتين أنفعُ لجهة الوَقْف [1].

خامساً: أن يكون بأجرة المثل. والمعتبرُ في أُجْرَة المِثْلِ هو رَغَباتُ الناس، فإذا كان لا يُرغب فيه إلا بالأقل من الأجرة المعتادة؛ صارت هيَ أُجرَةُ المثل.

سادساً: ألاّ يكون المُسْتأجِرُ أو وارثُهُ مُفْلساً، أو سيئَ المعاملة، أو متغلِّباً يُخشى على الوَقْف منه. قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله: (لا يجوز كِراءُ الوَقْف لمن يَضُرُّ به؛ باتفاق المسلمين) [2].

سابعاً: أن يكون بناءُ المُسْتأجِر، أو غراسُهُ قائماً بعد انتهاء مُدَّة الإجارة المعيّنة.

ثامناً: أن يكون التحكير بإذن القاضي، إذا وَجدَ ناظِرُ الوَقْفِ في التَحْكير أو الإجارتين غِبْطَةً ومَصْلَحَةً؛ فلا بُدَّ من إثبات ذلك عند الحاكم الشرعيِّ، فلا يُكتفى بدعوى الناظر؛ لأنّ (الناظرَ في مال الوَقْف كالوصيّ والقيّم في مال اليتيم، والوصيُّ والقيّمُ لا يجوز لهما التصرّفُ إلاّ بالغِبْطةِ والمصلحة) [3].

تاسعاً: ألاَّ يُمكن استبدالُ عينِ الوَقْف؛ لرعايةِ استمرارِ النَفْعِ للمصارف.

● المطلب الخامس:

إشكاليات وغموض عقد الإجارتين.

لعل سبب غموض عقد الإجارتين، وصعوبة تكييفه، أنه يجمع بين البيع والإجارة، لأنه يُفضي إلى تملك المنفعة، وبهذا الاعتبار فإن المبلغ المدفوع عند العقد يمكن تسميته ثمناً، أما المبلغ الذي يدفع دورياً عقب العقد فهو أجرة، وليس جزءاً مؤجلاً من الثمن، لأن الثمن يجب أن يكون معلوماً عند العقد، ومن أجل جمع المقابل بين الثمن والأجرة، فقد سماه

1 – انظر بحث أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، سبق ذكره، ص51.

2 – كتاب الفتاوى، مختصر الفتاوى المصرية، التسهيل، محمد بن علي البعلي الحنبلي، تح: عبدالمجيد سليم، دار الجيل، بيروت، لبنان، ط:2، 1987 م، ص 442.

3 – الأشباه والنظائر، زين العابدين بن إبراهيم المعروف بـ (ابن نجيم الحنفي)، تح: محمد مطيع الحافظ، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط: بلا، 1999م، ج139/2.

فقهاؤنا (حكرا)، ووُصف عقده بأنه ذو طبيعة خاصة، وفي كل الأحوال، فالعبرة بالمعاني لا بالمباني، ومعظم التعريفات في العلوم – كما يقول المحققون من علماء المنطق- هي من قبيل الرسم لا الحد، لذلك فهي غير جامعة مانعة، وللمعرِّف بالرسم أن يذكر فيها ما يذكر، لأن المقصود هو نوع من التجلية. ويؤكد هذا المعنى قول الشاطبي: (فظهر أن الحدود على ما شرطه أرباب الحدود يتعذر الإتيان بها، ومثل هذا لا يجعل من العلوم الشرعية التي يستعان بها فيها، وهذا المعنى تقرر، وهو أن ماهيات الأشياء لا يعرفها على الحقيقة إلا باريها)[1].

وعقد الإجارتين متفرع من عقد الحكر، الذي تفرع إلى فروع أوصلها بعضهم إلى عشرة فروع، وهي لمن أراد تتبعها أزيد من هذا العدد؛ لأن المدخل فيها هو عرف البلاد، وما جرى به العمل فيها.

● المطلب السادس:

الإجارتين في ليبيا.

إن نشأة حق الحكر والإجارتين إنما جاء من اضطرار، بطريقة أحدثتها القوانين العثمانية بعد سنة 1020 هجري على إثر الحرائق التي شملت أكثر الوقف في القسطنطينية وبعض البلدان الكبيرة الأخرى كما أشرت سالفاً

ولم تكد التبعية العثمانية تتقلص من البلاد الغربية والإسلامية بعد الحرب العالمية الأولى حتى استقلت تلك البلاد بتشريعاتها وقوانينها، ونظراً لما كانت ترزح تحته عقارات الأوقاف وممتلكاتها من أثقال وقيود سلبتها معظم منافعها بأجور زهيدة، فقد اتجهت إلى إصدار تشريعات تهدف إلى إصلاح تلك الأوضاع، وعمدَت في سبيل إقرار ذلك إلى اتخاذ بعض الخطوات منها توقيع عقود الإجارتين.

شيء من إحصائيات عقد الإجارتين:

وقفت على إحصائية في كشف من إدارة الوقف بوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية

1 – الموافقات، أبو إسحاق إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الشاطبي، تح: مشهور بن حسن آل سلمان، دار ابن عفان، الخبر، السعودية، ط:1، 1997م ،ج1/69.

الليبية تحصر تلك الممتلكات الموقوفة التي تعدُّ خاضعة لنظام الحكر والإجارتين.

وأورد فيما يلي شيئاً يسيراً من هذه العقارات التي خضعت لنظام الإجارتين في مدينة طرابلس وحدها على سبيل المثال والخاص بالليبيين فقط، وهي محصورة وموثقة بإدارة الوقف بوزارة الأوقاف بليبيا: - وقد استثنيت ذكر اسم المنتفع واختصرت له برمز حفاظاً على سرية الوثائق-:

ر.م	العقار	عنوانه	قيمة الإيجار	رمز اسم المنتفع	رقم كراسة التصديق
1	حوش رقم 5	زنقة كغالة	8 دراهم سنوياً	ع. الج	2632
2	دكان رقم 17	سوق النجارة	50 درهم سنوياً	الحاج ع. ج	569
3	دكان رقم 37	سوق النجارة	50 درهماً سنوياً	ع. أ	8691
4	حوش رقم 1	زنقة الخمري	42 درهماً سنوياً	الحاج ع. أ	170
5	حوش رقم 46	زنقة الحمام الصغير	33 درهماً سنوياً	الحاج م. ع. أ	883
6	دكان رقم 115	حومة غريان	50 درهماً سنوياً	الحاج م. ف. وإخوته	2538
7	دكان رقم 41	سوق الطباخة	75 درهماً سنوياً	م. س. د	5603
8	دكان رقم 5	شارع الحطاب	4 دراهم سنوياً	ورشة ح. بك	2632
9	دكان رقم 16	سوق الطباخة	4 دراهم سنوياً	ح.ع. ن	13344
10	دكان رقم 64	سوق الترك	50 درهماً سنوياً	م.م. الج	17582
11	دكان رقم 3	سوق الحرارة	8 دراهم سنوياً	ع. م. بن ع	5571

ر.م	العقار	عنوانه	قيمة الإيجار	رمز اسم المنتفع	رقم كراسة التصديق
12	دكان رقم 17	سوق الصياغة	50 درهماً سنوياً	الحاج م.ف.د. وأخواته	2402
13	دكان رقم 11	الرقاعة	50 درهماً سنوياً	ع.ح.ش	2972
14	دكان رقم 7	الرقاعة	50 درهماً سنوياً	ع.أ.ش	13592
15	دكان رقم 2	الرقاعة	75 درهماً سنوياً	م.م.ف	9276
16	دكان رقم 4	سوق الجير	50 درهماً سنوياً	أبناء الحاج م.ف.ت	3463
17	دكان رقم 17	شارع سيدي درغوت	8 دراهم سنوياً	ط.م	5041
18	دكان رقم 61	سوق المشير	60 درهماً سنوياً	م.وم.وع ت	2926
19	كوشة 48	الفنيدقة	75 درهماً سنوياً	ع.س.وشركائه	3109
20	حوش رقم 50	زنقة البقار	8 دراهم سنوياً	الحاج ف.وم.ش	1793
21	حوش رقم 6	الفديدقة	8 دراهم سنوياً	ع.أ.أبو ش	938
22	حوش رقم 10	الفديدقة	8 دراهم سنوياً	خ.م.ش	2751
23	دكان رقم 22	سوق الجير	27 درهماً سنوياً	م.أ.ح وشركائه	2960
24	حوش رقم 26	الفديدقة	50 درهماً سنوياً	أبوخ.م.غ	9677

ر.م	العقار	عنوانه	قيمة الإيجار	رمز اسم المنتفع	رقم كراسة التصديق
25	دكان رقم 38	سوق العطارة	75 درهماً سنوياً	ع.بن م	13298
26	دكان رقم 37	سوق العطارة	75 درهماً سنوياً	م.ب.د	14344
27	دكان رقم 8	الصياغة	55 درهماً سنوياً	م.ح.أ	2918
28	دكان رقم 34	الفديدقة	38 درهماً سنوياً	ش.م.ف	26119
29	دكان رقم 21	النجارة	50 درهماً سنوياً	م.ج وإخوته	9153
30	دكان رقم 62	شارع جامع الدروج	25 درهماً سنوياً	الحاج ش.ق	675
31	دكان رقم 15	سوق الجزارة	4 دراهم سنوياً	ع.م وشركائه	11514
32	حوش رقم 6	شارع الحطاب	67 درهماً سنوياً	ن.ش.ت	3121
33	دكان رقم 34	الحرارة	63 درهماً سنوياً	ف.أ.ب	3102
34	دكان رقم 132	حومة غريان	3 دراهم سنوياً	م.خ	2528
35	نصف دكان رقم 1	سوق الجزارة	75 درهماً سنوياً	ع.م	3119
36	دكان رقم 59	سوق المشير	45 درهماً سنوياً	أبناء أ.ت.وم.ب	2947
37	دكان رقم 24	سوق الصياغة	38 درهماً سنوياً	خ.ح.أ.	30672
38	دكان رقم 13	سوق العطارة	50 درهماً سنوياً	ر.م.ج	5591

ر.م	العقار	عنوانه	قيمة الإيجار	رمز اسم المنتفع	رقم كراسة التصديق
39	دكان رقم 5	شارع القرارة	75 درهماً سنوياً	ع. د. وشركائه	3119
40	ثلثا دكان	كوشة الصغار 6	33 درهماً سنوياً	مغسلة ن	4281
41	دكان 35	سوق الربع	50 درهماً سنوياً	ط. ح. أ	2523
42	50حوش	شارع الخندق	13 درهماً سنوياً	م. س. ج	5475
43	محلات	شارع ميزران	8 دراهم سنوياً	ع. ن	12150
44	قطعة أرض	الهنشير	14 درهماً سنوياً	م. بن الحاج م. وشركائه	12148
45	سانية	الهنشير	15 درهماً سنوياً	الشيخ ع. أ وشركائه	-
46	طاحونة	سوق الترك	30 درهماً سنوياً	م. بن م. ت.	-
47	نصف قهوة	زنقة جامع الدروج	38 درهماً سنوياً	ر. م.	-

إن المتأمل لهذه العينة من قيم الإيجارات الزهيدة ومواقعها ذات الأهمية البالغة لاسيما في مدينة كطرابلس ليقف متعجباً ومتأسفاً من ضياع أملاك الأوقاف وهوانها على النّظار والمعنيين بشأن الوقف.

وقد عدّدت ذات الدراسة[1] وذكرت أن الممتلكات الموقوفة التي تُعدُّ خاضعة لنظام الإجارتين أو الحكر في المناطق التابعة لفرع طرابلس وحده تبلغ نيفاً وأربعمائة عقار

1 – دراسة توضيحية من مدير فرع أوقاف طرابلس إلى المدير العام للهيئة العامة للأوقاف ، محمد ميلاد مبارك ، حررت بتاريخ: 4/7/1972م، ص6.

وأرض، ولايُعرف من الأنواع السابقة التي ذكرت في الجدول السابق لحقوق القرار أو التصرف إلا نظام الإجارتين أو الحكر.

وإن من الأهمية بمكان إعادة النظر في هذه المقدرات الضائعة بما يحقق للوقف ريعه دونما أي خلل أو هضم للحقوق، فيحفظ للمستحكر حقه في البقاء وللمحكر حقه في تدارك ما يهدر من أرزاقه بما لا مبرر له.

كما تضعنا هذه العينة أمام هذا التساؤل: إلى أي مدى نحن بحاجة إلى هذين النوعين من العقود (الحكر والإجارتين) في التشريع الليبي وفق رؤية جديدة تتوافق والمصالح الشرعية المراعية لفقه الواقع والمنافع الاقتصادية ذات القوانين الحديثة التي لا تعارض حكماً شرعياً؟.

■ **المبحث الثاني:**

● **سبل تحرير عقود الإجارتين**

● **تمهيد:**

ليس غاية الباحث في هذا المبحث الدعوة لاتخاذ صيغة الإجارتين نظاماً في عقد الإجارة يُقدَّم على غيره من النظم التي تدرّ ربحاً عاجلاً وفيراً؛ لأن هذا النوع من الأجرة ضياع حقيقي للوقف ودوره إن كان بدون اضطرار، ويجب أن يكون وفق ضوابط وشروط، فليست هناك غاية للزهد في الأوقاف بإيجارها بأبخس الأثمان؛ كما هو حاصل في كثير من الدول الإسلامية، وبدراهم معدودات لعشرات السنين، بحيث لاتدرّ ربحاً يُذكر من هذه العقارات على كثرتها وتنوعها وجودتها ونفاستها.

ولكن غاية الباحث هنا حث النظّار على إعادة النظر في هذه الإيجارات، والقيام بما يستلزم من حصر الأوقاف المتناثرة وتوثيقها، تمهيداً لإعادة صياغة تأجيرها بأطر شرعية وقانونية على النحو الذي يحقق غرض الوقف إن تهيأت لهم الظروف بالإرادة الصارمة،

والإدارة الصالحة، والعون من المشرعين القانونيين، وعندئذ يجب التغيير للأصلح، وهذا يؤدي بإعادة دور الوقف إلى سالف عهده إن شاء الله.

والسؤال الذي يفرض نفسه فيحكم غيره ويقدم لما بعده، هل الوقفية تعبدية ؟ بمعنى أنها من نوع العبادات التي يُلتزم فيها بحرفية النص وبالصيغ التي كانت في الصدر الأول، أم أنها مصلحية معقولة المعنى يُتصرف فيها طبقاً للائحات المصالح وتتقلب مع رياحها الغوادي والروائح، ويُنشأ لها من التشريع ما يحقق مقاصدها؟.

سأحاول الإجابة عن هذه الأسئلة في هذا المبحث، وأضع تصوراً متواضعاً لمدى الحاجة لعقد الإجارتين في التشريع الليبي وفق رؤى شرعية وقانونية حديثة.

● **المطلب الأول:**

حكم اللجوء لوقف الإجارتين، ومدى الحاجة إليه.

وإذا علمنا أن ريع هذه الأوقاف التي تجاوزت – كما سبق القول – أربعمائة عقار وأرض لا يبلغ في السنة سبعة عشر ديناراً ليبياً، أدركنا إلى أي مدى سيئ بالغ السوء آلت إليه أوضاع تلك الأوقاف التي كانت يوماً ما خيرة ما يُقتنى وأزهى ما تَزدان به مدن هذه البلاد وقراها، ومن أحب ما يمتلك الواقفون الذين يعلمون أنهم لن ينالوا البر حتى ينفقوا مما يحبون. فماهي سبل الانتفاع من هذه الوقوف المعطلة ؟ وهل الحكم الصادر بإلغائها في القانون رقم (1972/124م)، بشأن الوقف الصادر بتاريخ (1972/9/17م)، خدم المقاصد المرجوة منها؟.

توجه سائل إلى دار الإفتاء سابقاً بسؤال حول حُكم وقف إجارتين يعود ريعها لبعض المساجد. أُورد الفتوى بتمامها لأهميتها؛ يقول السائل: (توجد بمدينة طرابلس عدة مئات من العقارات تُعرف بوقف الإجارتين، أقامها أصحابها على أرض فضاء عائدة لوقف جوامع البلاد منذ زمن بعيد، حين كانت الأوقاف غير قادرة على استغلال أرض الوقف. جرى العمل على أنها كالملك الخاص، تباع، وتورث، وترهن، ويستغلها أصحابها لأنفسهم، ويؤجرونها لغيرهم ولكنهم لا يدفعون للأوقاف نظير الأرض إلا أجراً سنوياً زهيداً جداً.

فماهي حصة الأوقاف في إيجار هذه المباني ؟ وهل يكون البناء وقفاً إذا مات صاحبه ولم يكن له وارث ؟ وهل تعود الأرض إلى الأوقاف إذا تهدَّم البناء لسبب من الأسباب ؟ أفيدونا حكم هذه المسألة أفادكم الله وحفظكم.

أجاب الشيخ الطاهر الزاوي رحمه الله – مفتي البلاد – بعد أن قدّم بتعريف الإجارتين وحكمِها جوابَه، متضمناً الشاهد الآتي:

(... والأصل في التحكير المنع؛ لأنه عقْد إجارة لمدة مجهولة، وجهالة المدة في عقد الإجارة تفسده، ولكنه صح استثناءً من قاعدة (جهالة المدة تفسد العقد) للضرورة؛ لأن الوقف ليس له غلة تُصلِح بها الأرض، ومراعاة لمصلحة الموقوف عليهم، لنفعهم بما يمكن نفعهم به من غلة الوقف، لأنه لم يمكن الانتفاع بأرض الوقف من غير هذه الطريق، ولم يمكن استبدالها، ففي هذه الحال يجوز تأجيرها بالتحكير وبأجر المثل. ولا يكون التحكير إلا بإذن القاضي، لأنه هو الذي يعرف الضرورة الداعية لهذا التحكير، وهو الذي يؤجر الوقف لمدة غير معلومة. وقد يكون التحكير من الناظر بغير إذن القاضي إذا اقتضت المصلحة بقاءه. وسواء كان التحكير بإذن القاضي، أو بإذن الناظر فقط، فالأجرة فيه لا تبقى على حال واحدة، بل تتغير تبعاً لتغير الأحوال زيادة ونقصاً، وإذا كان التحكير بإذن القاضي وامتنع المحتكر عن دفع أجرة المثل فسخ عقد التحكير، وأمر بهدم بنائه أو قلع شجره. وإذا كان من الناظر، فإن الحق فيه ينتهي بانتهاء مدة الإجارة إن كانت لها مدة، وبموته قبل أن يبني أو يغرس، وبخراب ما بناه وجفاف ما غرَسَه، وليس له ولا لورثته إعادته. وينتهي الحكر بالامتناع من دفع أجرة المثل، التي تتغير بتغير الأحوال... إلى آخر كلامه رحمه الله)[1].أجاب الشيخ الطاهر الزاويأ والذي أراه أن الدارس لهذه الفتوى يدرك مدى بُعد النظر، وتحقيق مصلحة الوقف فيها، من ذلك: تأكيده رحمة الله على جواز وصحة عقود التحكير للاضطرار، مراعاةً لمصلحة الوقف، وأن الاستبدال أولى من التحكير إن وُجد، كما أن الأجرة لا تكون إلا بالمثل، وليس هذا فحسب؛ بل لا تبقى الأجرة

1 – مجموعة فتاوى، الطاهر أحمد الزاوي، مكتبة دار الهدى، طبرق، ليبيا، ط:3، 2006م ،ج1/235،236.

مؤبدة إنما تتجدد بتغير قيمة العقار فلا تبقى على حال واحدة، بل تتغير تبعاً لتغير الأحوال زيادة ونقصاً، ويفسخ العقد إذا ما أخل المحتكر بالالتزام بهذا الشرط إذا كان القاضي هو المتعاقد، وتترتب عليه إعادة البناء للواقف.

ومما جاء في الفتوى أنه بتعطل الفائدة من الوقف بالخراب أو الجفاف أو توقف المكسب ينتهي حق القرار، وليس له ولا لمن يخلفه الحق فيه. وهذا مما لاشك فيه في مصلحة الواقف والموقوف عليه معاً، ويصب في مقاصد هذه العبادة الجليلة.

إلا أن المشرع الليبي في القانون رقم (1972/124م)، بشأن الوقف الصادر بتاريخ (1972/9/17م)، حظر إجراء التصرفات التي ترتب على حالة الحكر أو الإجارتين على أعيان الوقف اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، وهو تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، في عددها 58 لسنة 1972م، الصادرة بتاريخ: 1972/12/11 م، وأبقى التصرفات السابقة على نفاذه على ما هي عليه؛ لأن المشرع على علم بأنها تصرفات رتبت حقوقاً والتزامات متبادلة بين الوقف ومالكي الحق، وتركها نافذة في مواجهة طرفيها، بحسب ما يتفق عليه، وما جرى به عرف البلاد.

جاء في المادة (44) من القانون 124 لسنة 1972م ما نصه:

(منع الخلو والحكر والإجارتين: من تاريخ العمل بهذا القانون لا يجوز لناظر الوقف أو الهيئة العامة للأوقاف أن يلجأ إلى تصرف يرتب على أعيان الوقف أو على شيء منها خلواً أو حكراً لمصلحة الغير أو حالة الإجارتين.

والحكمة التي دعت إلى إقرار هذا النص هي وجود خلوات وأحكار وحالات إجارتين مرتبة على كثير من أعيان الوقف والعمل على تعميرها، والدولة الآن تقوم بنشر العمران كما أن نصوص المواد السابقة عالجت حالات التعمير فضلاً عن الرغبة في الحد من تلك الظاهرة التي تشكل أكبر ضرر على الأوقاف الخيرية، لهذا رأى المشرع النص على عدم

تقريرها مستقبلاً حتى لا يتفاقم شرها وضررها) [1].

والذي يظهر لي:

أولا: أن هذا القانون كان من الأجدى أن لا يُبقي التصرفات السابقة على نفاذها على ما هي عليه؛ بل يعالج كل ما ترتبت عليه من حقوق والتزامات جائرة متبادلة بين الوقف ومالكي الحق، ولا يتركها نافذة في مواجهة طرفيها، بحسب ما يُتفق عليه، وما جرى به عرف البلاد. إنما يعيد الحقوق لمستحقيها.

ثانيا: أن يُعاد تفعيل القانون بحيث يُسمح بالتحكير والإجارتين في حالات الاضطرار بإذن القاضي؛ بدلاً من تعطّل الأوقاف وتوقف ريعها، أو تعرضها للخراب والاعتداء.

وقد بنيتُ هذه الرؤية على ما يأتي:

إذا ما استحضرنا الفتاوى والأحكام الشرعية والمقاصد المرعية من مشروعية الإجارتين والداعي لها والمنفعة المرجوة -السابق ذكرها-، ثم وقفنا على نص هذه المادة من هذا القانون. وطالعنا النتائج المتحققة من إصدار هذا القانون في أرض الواقع بعد كل هذه العقود نجد أن تشريع هذا النوع من العقود مرّ بالمراحل الآتية:

أولا: مرحلة ما قبل التشريع. وفي هذه المرحلة لم تكن هناك حاجة لإقرار مثل هذا النوع من العقود.

ثانيا: مرحلة إقرار تشريع بالإجارتين. وهذه مرحلة الاضطرار التي لجأ إليها المشرعون لإقرار مثل هذا النوع من العقود لتوفير موارد لتعمير الوقف الخرب؛ ليؤدي دوره المطلوب.

ثالثا: مرحلة إلغاء التشريع. وهي بسبب تفاقم شره وضرره كما أشار.

والحقيقة أن الدارس لواقعنا المعاصر اليوم يجد أن الأوقاف قد تمر بحالات سيئة لا يكون فيها مصدر الكسب والريع من الكفاية ما يناسب ما وُقفت لأجله، ولا تكفي حتى

1 - موسوعة التشريعات الليبية، محمد بن يونس وعبدالحميد النيهوم، ط: بلا ، ت ط: بلا . ملحق 1، ج2 أ-ب / 13.

لإصلاح شأنها منه. وهذه قد تحتاج للتحكير بدلاً من تعطلها، كما أنها تقطع السبيل على المعتدين والمخربين. أما إذا كانت في وضع يسمح لها أن تُدِر من الريع ما يكفي أدنى احتياجاتها فلا حاجة تضطر القائمين على الوقف إقرار هذا النوع من العقود عليها، ولا يسمح لهم القاضي بذلك؛ لأنها قادرة على أن تسد ضرورياتها. وهذه بينة ولا حاجة للتفصيل فيها.

أما الحالة الثالثة فهي وجود أوقاف متناثرة في وقتنا المعاصر تعطل كثير من أعيانها، وانحسر ريعها، وفرّ مستثمرو المشاريع الكبيرة عنها، بسبب الزهد في أنواع التعاملات التنموية الاستثمارية فيها لأنها لا تُدر لهم ربحا كافياً من خلالها. فلا هي تستبدل، ولا تصلح معها الإجارة الواحدة، ولا أي نوع من سبل التنمية، وقد لا يوجد ريع آخر أو ما يكفي ليُصرف منه على عمارتها، ويمكن تصنيفها على أنها وقف خرب، ويغلب على الظن أن التعاقد بالإجارتين أنفع فيها لجهة الوقف، وهذا لا يتأتّى إلا بعد الدراسة المستفيضة من المختصين في علم دراسة الجدوى وغيرهم من ذوي الشأن في تحديد أي أنواع هذه الأوقاف التي يصلح معها التحكير التي لا يصلح معها. مع ما يجب مراعاته من ضوابط أثناء التعاقد التي أساسها ومرجعها الاعتبارات التي ذكرها الشيخ الزاوي V في فتواه، واحترزت من ضياع الوقف أو الزهد فيه. فضلاً عن وجود عقود بالإجارتين سابقة أضرت بالأوقاف.

ومن هنا تتجلى مدى الحاجة في إعادة تفعيل هذا النوع من العقود لسببين اثنين:

أولا: إعادة إصدار القانون بالاعتبارات السالفة وإلغاء الأحكام الصادرة قبله، وتصحيح ما ترتب على هذه العقود من إشكاليات؛ فتتحرر بذلك العقود السابقة من بنودها الجائرة، وتصحح وفق الرؤى الحديثة لإصلاح وتدارك ما أمكن.

ثانيا: تحقيق المصالح الشرعية، والاقتصادية، والاجتماعية، لتلك النوعية من الأوقاف المعطلة تحديداً؛ لأن شمولية القانون سالف الذكر قد تكون خدمت فئة الأوقاف المرغوب

فيها، ولكنها بالمقابل كانت سبباً في تأزم الأوقاف المرغوب عنها، وهي المعطلة وأضرت بها.

ويمكن إجمال هذه المصالح في الآتي:

المطلب الثاني: تحقيق المصالح الشرعية.

من المعلوم أن الأحكام الشرعية وما يترتب عليها إنما جاءت لتحقيق العبودية لله تعالى ومصالح العباد، ودليل الغاية الأولى قول الله تعالى: ﴿وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ﴾[1]. ودليل الغاية الثانية قوله تعالى: ﴿ هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تُوبُواْ إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ ﴾[2]. ذكر القرطبي رحمة الله في تفسيره لهذه الآية: (قال ابن العربي: قال بعض علماء الشافعية: الاستعمار طلب العمارة، والطلب المطلق من الله تعالى على الوجوب... وفيها دليل على الإسكان والعمرى... في السكنى والرقبى)[3]. وإعمار الأرض لا يكون إلا بما يحقق لهم مصالحهم ومنافعهم، فلا يكون في الواجب تعطيلٌ ولا إفسادٌ.

والوقف معقول المعنى مصلحي الغرض، وقد ولج طوال التاريخ الإسلامي في شرق العالم الإسلامي وغربه كل ميادين الصيغ والتعاملات بنسب متفاوتة وفي فترات من مسيرة هذه الأمة متباينة بما لا يدع مجالاً للشك من أن الوقف من نوع الطاعات المعقولة المعنى وهو ما يفتح الباب على مصراعيه لتوخي المصلحة، وإذا كانت المصلحة معتبرة في التعامل مع المال الموقوف ومع شروط الواقف ومقاصده فإن مراعاتها في كيفية إدارة الوقف والأطر الملائمة في صيغ تعاقدات تنميته والمحافظة عليه أولى.

ومن حكمة الشريعة الإسلامية أنها تراعي مصالح العباد، وقد اجتهد صحابة رسول الله ﷺ والتابعون والأئمة رحمهم الله من بعدهم في جعل مقاصد الشريعة بحفظ الحقوق

1 - سورة الذاريات، الآية 56.
2 - سورة هود، الآية 61.
3 - الجامع لأحكام القرآن، محمد بن أحمد الأنصاري القرطبي، دار عالم الكتب، السعودية الرياض، ط:2، 2003م. ج9/ 56، 57.

المعتبرة هي غاية في الحكم الشرعي.

وقد جاء في سنة النبي ﷺ وفي أفعال صحابته رضوان الله عليهم أمثلة عديدة تبين اعتبار المقاصد الشرعية وما فيه صالح المسلمين مقدماً في الحكم الشرعي؛ من ذلك:

(قَالَ مُعَاذٌ رضي الله عنه لِأَهْلِ الْيَمَنِ: ائْتُونِي بِعَرْضٍ ثِيَابٍ خَمِيصٍ[1] أَوْ لَبِيسٍ[2] فِي الصَّدَقَةِ مَكَانَ الشَّعِيرِ وَالذُّرَةِ أَهْوَنُ عَلَيْكُمْ وَخَيْرٌ لِأَصْحَابِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِالْمَدِينَةِ)[3]. فالمصلحة التي رآها معاذ رضي الله عنه هنا هي أن استبدال القيم في الزكوات أهم من أخذ أعيانها وأنفع للمسلمين.

ووقع في كتاب البيان والتحصيل لأبي الوليد بن رشد ما ظاهره أن للإمام أن يوقف وقفاً على جهة من الجهات، إذا وقعت على وجه الصحة والأوضاع الشرعية لمصالح المسلمين أنها تنفذ ولا يجوز لأحد أن يتناول منها شيئاً [4].

وقد قدمت لنا الشريعة الإسلامية الغراء قواعدَ وأحكاماً غنيةَ المعاني والمقاصد لإعمالها في مثل هذه الحالات لمعالجة الأوقاف المتضررة. ومن جملة هذه القواعد:

- « أن الضَّرَر يُزَال «[5]؛ أي: تجب إِزَالَته. ودليلها: قَول النَّبِي ﷺ: {لَا ضَرَر وَلَا

---

1 – قال ابن الأثير: وجاء في البخاري خَمِيصٌ بالصاد، قال: فإن صحت الرواية فيكون مُذَكَّرَ الخَمِيصَةِ، وهي: كساء صغير فاستعارها للثوب. والخَمِيصةُ: كساء أَسْوَدُ مُرَبَّع له عَلَمانِ، فإن لم يكن مُعْلماً فليس بخميصة، وقيل: الخَمِيسُ ثوب منسوب إلى مَلِك كان باليمن أمر أن تعمل هذه الأردية فنسبت إليه. انظر لسان العرب، سبق ذكره، مادتي (خمس)و(خمص)، ج 2/1264، 1266.

2 – ثوب لَبيس: إذا كثر لُبْسُه، وقيل: قد لُبِسَ فأَخْلَق. انظر لسان العرب، سبق ذكره، مادة (لبس)، ج5/3986.

3 – صحيح البخاري، الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله ﷺ وسننه وأيامه، محمد بن إسماعيل البخاري، تح: محب الدين الخطيب، وآخرين، المطبعة السلفية، القاهرة، مصر ط:1، 1403 هـ .كتاب الزكاة، باب العَرْض في الزكاة، ج2 / 447، حديث رقم 1448.

4 – انظر الفروق، أنوار البروق في أنواء الفروق، أحمد بن إدريس الصنهاجي القرافي، ومعه إدرار الشروق على أنواء الفروق قاسم بن عبدالله بن الشاط، وحاشية تهذيب الفروق والقواعد السنية في الأسرار الفقهية، محمد بن علي بن حسين المكي المالكي، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، ط:1، 1998م، ج3/11،10.

5 – الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، جلال الدين عبدالرحمن السيوطي، دار الكتب العلمية بيروت، لبنان، ط:1، 1983م ، ج1/7

ضِرار}[1]، وَفِي رِوَايَة: {وَلَا إِضْرَار}[2]. وَهَذِه الْقَاعِدَة فِيهَا من الْفِقْه مَا لَا حصر لَهُ، فَإِن الْأَحْكَام إِمَّا لجلب الْمَنَافِع أَو لدفع المضار، فَيدْخل فِيهَا حفظ الضروريات الْخمس الَّتِي هِيَ: حفظ الدّين، وَالنَّفس، وَالنّسب، وَالْمَال، وَالْعرض، (كَمَا سبق ذَلِك شَرحه).

● و" يدفع أعظم الضررين باحتمال أخفهما " أي يُرتكب أخف الضررين لاتقاء أشدهما. فالضرر الأشد يزال بالضرر الأخف. فيُختار أهون الشرين، أو أخف الضررين؛ وذلك إذا تعارضت مفسدتان روعي أعظمهما ضرراً بارتكاب أخفهما. وإذا اجتمع ضرران أسقط الأصغر للأكبر. فالضرر ليس على درجة واحدة، وإنما يتفاوت في ذاته، وفي آثاره، وإذا لم يمكن إزالة الضرر نهائياً، وكان بعضه أشد من بعض، ولابدَّ من ارتكاب أحدهما، فتأتي هذه القاعدة: الضرر الأشد يزال ويُرفع ويتجنب بارتكاب الضرر الأخف[3].

(والحاصل أن الشرع يجعل المصلحة المرجوحة عند تعذر الوصول للراجحة، أو عند مشقة الوصول للراجحة بدلاً من المصلحة الراجحة) [4].

ومما لاشك فيه أن معالجة هذه المعضلة تتفاوت من دولة إلى أخرى، ومن مؤسسة إلى أخرى، وللتغلب عليها أو الحد من آثارها السلبية التي تبدأ من فرضية سقفها الأعلى بالاعتداء عليها، ونهبها، وتمليكها، إلى أدنى مخاطرها بتركها خراباً معطلةً لا نفع منها وفق رؤية شرعية واقتصادية حديثة سأتناولها في الآتي:

● **المطلب الثالث:**

مقترحات لمعالجة الإشكاليات القائمة أو الناجمة عن عقد الإجارتين.

1 – سنن ابن ماجه، أبو عبدالله محمد بن يزيد القزويني، تح: بشار عواد معروف، دار الجيل، بيروت لبنان، ط:1، 1998 م.، باب من بحقه ما يضر بجاره، ج3/27، حديث رقم 2341.

2 – المعجم الأوسط، أبو القاسم سليمان بن أحمد الطبراني، دار الحرمين، القاهرة، مصر، ط: بلا، 1995م ، ج1/90، حديث رقم 268.

3 – القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، محمد الزحيلي، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط:1، 2006م، ص 219.

4 – القواعد الكبرى ، الموسوم بقواعد الأحكام في إصلاح الأنام ، عزالدين عبدالعزيز بن عبدالسلام ، تح: نزيه كمال حماد ، وآخرين ، دار القلم ، دمشق ، سوريا ، ط:1 ، 2000م ، ج1/88.

أولاً: إعمار الوقف وصيانته:

من الأسس أن الأصل الوقفي يجب أن يكون مُدِرّاً لغلة سنوية توازي سعر السوق أو تناظره، لا أنْ تكون الغلة فيها بخساً أو غبناً، وهذا من مسؤولية الناظر أن يدقق في ريع الوقف السنوي والموازي لسعر السوق أو المثل، فقد يكون وقفاً قائماً ويدر ريعاً، لكنه في الحقيقة وقف في حكم المتهالك، باعتبار أن هذا الريع لا يوازي القيمة الحقيقية للسوق، فيجب أن يتم إعادة الاعتبار له من خلال زيادة الغلة لتكون موازية للمثل، ويُعدُّ الناظر الذي يؤجر بأقل من أجر المثل ضامناً إن كان مقصراً بتعمده.

ثانياً: المشاركة في الممتلكات الوقفية:

أولاً: المشاركة الدائمة: وتعني المشاركة بين اثنين في المال والربح وهي تقارب شركة العنان عند الفقهاء قديماً.

وعند التحقيق والنظر في أملاك الأوقاف لاسيما المتهالكة أو التي تحتاج إلى إعادة إعمار أقترح:

أنه من الناحية الاقتصادية والاجتماعية أن هذا الخيار مناسب لاعتبار أن هذه الأوقاف المتهالكة إذا لم تستثمر أو تمول ستبقى خراباً، بل قد تصادر ويُعتدى عليها من قبل الأفراد أو غيرهم كما هو واقع.

وهذه الطريقة أفضل من الاستبدال وبها لا يؤدي ترك الوقف المتهالك إلى مفسدة بل ربما يكون أنفع وأكثر ريعاً وعائداً.

ثانياً: المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك لصالح المؤسسة الوقفية: وهي صفة استثمارية تعني أن يشترك طرفان في مشروع ويكون الربح بينهما على قدر مشاركة كل طرف في رأس المال ثم تدريجياً يتنازل أحدهما للآخر عن نسبة من ربحه لصالح الآخر على أن تعود ملكية المشروع له تماماً.

ثالثاً: نزعُ المِلْكِيَّة للمصلحة العامة: لاسيما التي بلَغَت الآن أثمانُ أراضيها مبالغَ كبيرةً؛ لأن صاحب الأرض المُحَكَّرَة سيقبض مبلغاً يَصْلُحُ أن يكون رأسَ مالٍ في التجارة ويصير الحِكْرُ جزءاً من ثروةٍ لا بأس بها عندَ المُثامَنَةِ في العَقارات لصالح المؤسسة الوقفية.

رابعاً: زيادة الأُجْرَة في عقد الإجارتين.

الأصلَ في الحِكْر أنْ يكون مُطْلَقاً من المُدَّة. لكنْ هل تبقى أجرته كما هي ولو طال الزمن، وزادت أُجْرَة المِثْلِ زيادةً كبيرةً بسبب العمران، وزيادةِ الرغبات في الأرض نفسها ؟.

إن إعادة النظر في زيادة أجر الحكر نتيجة للظروف الطارئة عملية يُطلِق عليها الفقهاء مصطلح " تصقيع الحكر " أخذا من " الصُّقْعُ " بمعنى الناحية، أو " الصَّقع " بمعنى رفع الصوت أو علو الشيء[1]. والعلاقة بين المعْنَيين اللغوي والاصطلاحي أن هناك رفعاً للأجرة بالنظر إلى ناحية الأرض وموقعها.

وقد جاء في فتاوى الشيخ عليش المالكي رحمه الله : (ولا يصح الاحتكار إلا إذا كان بأجرة المثل، ولا تبقى على حال واحدة بل تزيد الأجرة وتنقص باختلاف الزمان)[2].

وقد استُفتى الشيخ عليش رحمه الله في أرض موقوفة طرح الناس فيها أتربة وأقذاراً حتى صارت تلاًّ لا ينتفع به في الحال: (ما قولكم في أرض نحو ألف ذراع محبسة على الجامع الكبير بمدينة "إسنا» بأقصى صعيد مصر طرح الناس أتربة وأقذاراً فيها حتى صارت تلاً لا ينتفع به في الحال فأجّرها نائب القاضي تسعة وتسعين سنة لمن ينقل ما فيها من الأتربة والأقذار ويبنيها خاناً كل سنة بأربعة أرطال زيت لا غير، وأزال المكتري ما فيها وأصلحها فحصلت الرغبة فيها بزائد عن تلك الأجرة فهل تفسخ تلك الإجارة ويصير الأنفع للوقف؟. فأجاب بما نصه: نعم تفسخ إن وُجد حين عقد الإجارة من يستأجرها بأجرة زائدة عما ذكر أما إن لم يوجد حين العقد من يستأجرها بزائد عما ذكر فإنها لا

1 - لسان العرب، مادة (صقع)، سبق ذكره، ج4 /2471.

2 - انظر الموسوعة الفقهية ، إصدار وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ، الكويت ، مطبعة ذات السلاسل ، الكويت ، ط:2 ،1987م ، ج19/277.

تفسخ) [1].

والذي يظهر لي من هذه الإجابة الحمايةُ الكافية لمصالح الوقف، ولخصوصيته. أما في حالة عدم قيام صاحب الحق الالتزام بدفع ما عليه من أجرة خلال مدة يحددها ناظر الوقف بقرار، ووفق إجراءات رسمية يتّبعها في الإخطار والتنفيذ، أو بهلاك الأبنية وما أنشئ عليها أو الأغراس المقامة، وبعد عرض وسائل الصلح والتراضي حذراً من بخس حقوق الأوقاف، يتم فسخ العقد، ويتجه الناظر للقضاء إلى تحرير التحكير، فتتم تصفية الحقوق العينية المنشأة على العقارات الموقوفة للحق العيني المحمَّل على العقار من صاحبه.

ويمكن تلخيص ما سبق فيما ترجح من أقوال أهل العلم: أنه إذا أجرى الناظر العين الموقوفة على غيره مدة بأجرة مثله، فزادت الأجرة في المدة أو ظهر مطالب بالزيادة على ثلاثة أقوال:

القول الأول: لم يفسخ العقد؛ لأن العقد قد جرى في وقته بتراضي الطرفين و بالغبطة.

القول الثاني: أن العقد يفسخ إذا كان للزيادة وقع، والطالب ثقة، لتبين وقوع التأجير على خلاف الغبطة.

القول الثالث: إن كانت الإجارة سنة فما دونها، فإن العقد لا يفسخ، وإن كانت أكثر فالزيادة مردودة [2].

والحاصل: أن مستأجر أرض الوقف إذا بنى فيها ثم زادت أجرة المثل زيادة فاحشة، فإما أن تكون الزيادة بسبب العمارة والبناء، أو بسبب زيادة أجرة الأرض في نفسها، ففي الأول لا تلزمه الزيادة؛ لأنها أجرة عمارته وبنائه، وهذا لو كانت العمارة ملكه، أما لو كانت

1 - فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، محمد أحمد عليش، دار المعرفة ،بيروت، لبنان، ط: بلا، ت ط:بلا .، ج2/199.

2 - الوقف وحكم بيعه واستبداله وتحكيره، فهد بن محمد الداود، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الأول بالسعودية، مكة المكرمة، السعودية، 1422هجري، ص 253.

للوقف؛ كما لو بنى بأمر الناظر ليرجع على الوقف، تلزمه الزيادة. وفي الثاني تلزمه الزيادة أيضاً... و ينبغي تقييده بما إذا لم يضر رفعه بالأرض أخذاً مما بعده وتؤجر لغيره؛ لأن النقصان عن أجر المثل لا يجوز من غير ضرورة [1].

● **المطلب الرابع:**

اتجاهات تحرير عقد الإجارتين (نزع ملكيته للمصلحة العامة).

في حالة تحرير عقد الحكر أو الإجارتين بنزع ملكيته، يمكن الاستئناس بجملة من الاتجاهات التي أوردها بعض البحاث، وسألخصها في أهم ستة اتجاهات قابلة للتطبيق، ولكنها تتطلب دراسة بتأنٍّ وتمحيص لمعرفة أيها أجدى للمصلحة العامة التي تتناسب والمذهب الفقهي السائد في البلاد التي بها هذه الحكورات، والأخذ في الاعتبار العرف الخاص لكل بلد، والقوانين المتبعة المنظِّمة للمصلحة العامة، ما لم تخالف نصاً شرعياً، ويُراعى تحقيق قواعد الشرع من خلالها بعدم الضرر أو الإضرار بطرفي العقد. وهي كالآتي:

الاتجاه الأَوّل: تقوم الجهات القضائية بتكليف خبراء من طرفها يقدّرون قيمة الأرض وتُثمَّن بقيمة الحكر السنوي عن مدة من السنوات، آخذة في الاعتبار زيادة الأُجْرَة ونقصها في عَقْد الحكْر؛ تَبعاً لزيادة أجرِ المثلِ، أو نقصِه، وصقعها التي هي فيه، ورغبات الناس. ولا ينظر للتحسينات والإضافات كالأبنية والغِراس التي أجريت من قبل المستحكر بحيث يكون التخالص كالآتي:

- يُخَص مالِكَ الرَقَبَةِ (الأرض المُحَكَّرَة) بثلاثة أرباع ثمن الأرض (75٪) من التعويض.
- يأخذ المُسْتَحْكِر (صاحبَ الأَنْقاض) الرّبعَ الباقي (25٪).

وفي هذا التخالص ثبوت الغِبطة والمصلحة للوَقْف؛ لأنّ ما سيأتي للوَقْف من التعويض يزيد على حكرِ مئات السنين.

1 - حاشية ابن عابدين، سبق ذكره، ج6/593.

الاتجاه الثاني: يقدِّر خبراء من القضاء قيمة الأرض و ما عليها من الإضافات والتحسينات والأبنية أو الغِراس؛ أي بكامل العقار وتُثمَّن بقيمة الحكر السنوي عن مدة من السنوات آخذة في الاعتبار زيادة الأُجْرَة ونقصها في عَقْد الحِكْر؛ تَبَعاً لزيادة أجرِ المثلِ، أو نقصِه، بحيث يكون التخالص كالآتي:

- إعطاء المستحكر (92 ٪) من قِيمَة كامل العَقار.
- ويعطى مالِك الرَقَبَةِ (8 ٪) الباقي.

وفي هذا التخالص قد يتبادر إلى الذهن شيء من الإجحاف في حق الوقف، وأنه لامصلحة فيه، إلا أن الأستاذ مصطفي الزرقا يعلِّق على ذلك بقوله: (في هذا التخالصِ مصلحةٌ للأوقاف، وإن كانت لم تأخذْ فيه إلاّ جزءاً ضئيلاً من أصل حقِّها)[1].

الاتجاه الثالث: يقدِّر خبراء من القضاء قِيمَةَ أرضِ الوَقْف على حدة، والمنشآت التي أضيفت عَلَيْها على حدة، وتُعيّن قِيمَةُ كلٍّ منهما على انفراد، بحيث يكون التخالص كالآتي:

- إعطاء المستحكر قيمة البناء أو الغراس كاملاً، ويعطى كذلك (15 ٪) من قِيمَة كامل العَقار.
- يعطى مالك الرقبة (85 ٪) من قيمة الأرض.

الاتجاه الرابع: وفقا لتقدير الخبراء في الاتجاه السابق، الذي فيه تثمين كلٍّ من الصقع والأنقاض على حدة، يكون التخالص كالآتي:

- يعطى مالك الرقبة ثمن الأرض خالية من البناء الذي عليها، وليس له أخذ شيء مما أحدثه المستحكر.
- ويعطى المستحكر ثمن البناء الذي أحدثه، وليس له أخذُ شيء من ثمن الأرض.

وفي هذا التخالص مُنح مالك الأنقاض ثمن بنائه فحسب، وذلك نظير ما له من حَقٍّ

1 - انظر بحث أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، سبق ذكره، ص160.

البَقاءِ والقرار؛ إذ هو حقّ لم يحدثْ في نظير عوضٍ أُعطي لجهة الوَقْف، حتى يأخذَ صاحبُهُ شيئاً في نظيره، فضلاً عن أنّ نزع المِلْكِيَّة للمباني وإزالتها لم يُبق للمحتكِر حَقَّ البَقاءِ والقرار؛ إذ هو مَنوطٌ ببَقاءِ أَنْقاضِه وعَدَمِ تَهَدُّمِه.

وفي الغالب أن المستحكر يدفع مبلغاً مقدماً عند التعاقد غيرَ الحِكْر السنوي؛ ليكون شريكاً، وفي تلك الحالة يُعْطَى مِن ثَمَنِ قِيمَة الأرضِ بمقدار ما ثبت له من حقّ، وفي كل الأحوال يتم الرجوع للعقد لإثبات مقدار ما للمُسْتَحْكِرِ من منافع الوَقْف، فإن لم يثبت؛ لا يُحكم له به.

الاتجاه الخامس: يقدر أهل الاختصاص قيمة الأرض حرة بدون حساب ما عليها من إنشاءات أو غراس، وتُقدر الأرض محكرة بما عليها من الأنقاض، وتُقدَّر قِيمَة الأَنْقاض من التعويض، ثم يكون التخالص كالآتي:

- تُعطى للمُسْتَحْكِرِ قيمة الأنقاض؛ لأَنَّها مملوكةٌ له ملكاً مستقرّاً، وقد أُقيمت بحقّ.
- ما بقي من التعويض بعد حسم قِيمَة الأَنْقاض؛ فإنه يُقسم بين العاقدين، قيمة الأرض حرّةً، وقيمتها وهي مُحكرةٌ، فما بين القيمتين هو قِيمَة الحِكْر، يكون للمُسْتَحْكِرِ، والباقي لمالك الأرض.

الاتجاه السادس: - وهو الذي أميل إليه؛ لأنه قطعي ولا مفاصلة أو نسبٌ فيه – يكون بعد التقدير العام للأرض والأنقاض كالآتي:

- إما أن تشتري المؤسسة الوقفية الحق العيني المحمل على العقار من صاحبه.
- أو كسب ملكية الرقبة أو الحق العيني لأحد الطرفين بالشفعة.
- أو شراء صاحب الحق العيني لرقبة الملك الوقفي.
- أو بيع الرقبة أو الحق العيني بالمزاد العلني، إن تعذرت الطرق السابقة.

- وفي عقود المغارسة تكون المؤاجرة؛ فيُعَدُّ المغارس مستأجراً بأجرة المثل للأرض، وتكون له قيمة المغروسات الغالة. أما المنشآت فوقها فتعامل كأنه حق عيني محمَّل على العقار.[1].

إنّ الاتجاهات السّابق ذِكرها في تقدير حق المُسْتَحْكِر عند نزع ملكيّة العقار المُحَكَّر؛ و التخالص بين المتعاقدين كلها تقديرات اجتهادية، فليس عليها من كتاب أو سنّة نص شرعي يجب اتباعه، وتحرم مخالفته، فإذا كانت بالتراضي أو بحكم القاضي فليس ثم ما يمنع من العمل بها تحقيقاً لمصلحة الطرفين.

وهذه الاجتهادات إنما جاءت من منطلقات أصول الشريعة والقواعد الفقهيَّة العامة؛ تحقيقاً للتوازن في المصالح الشرعيَّة المعتَبرةِ للفرد والأمّة، وإقامةً لتلك المصالح الحيويَّة ماديّاً ومعنويّاً، دون اختلال أو تناقض؛ ليستقيم أمر المجتمع، ويستويَ نظام حياته.

■ الخاتمة

● أهم النتائج والتوصيات

أقول وباللّه العون ومنه التوفيق إنني خلصت لبعض النتائج وبعض المقترحات والتوصيات التي يمكن الاستفادة منها:

أولاً: النتائج:

1 - عقد الإجارتين؛ هو حل اضطراري لمشكلة الوقف الخرب؛ الذي لا يرغبه الناس أو يعجز المستثمرون الصغار عن تحقيق قدر من الإنماء فيه، فيعدّان من التدابير المناسبة لإنقاذ الأوقاف من الضياع أو التعدي؛ وترغيب كبار المستثمرين فيه؛ لأن الشريعة الإسلامية السَّمِحَة إنما جاءت لتحقيق مقاصد سامية ومنها حفظ المال، وفي موضوعنا يكون بإعمار الوقف وتنمية موارده، أما ترك المالِ بدون استثمارٍ فيعدُّ

1 - انظر بحث أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، سبق ذكره، ص157 -ص 164.

إضاعة له. والحكر بنوعيه يُعد تدبيراً جيداً لإنقاذ الأوقاف عن تردّي أوضاعها، ويُسهم بصورة جلية في إعمار واستمرار رسالتها وهو بهذا الاعتبار جدير بالإبقاء، خلاف ما عليه قوانين وشرائع بعض الدول العربية.

2 - إن تحرير عقد الإجارتين بنزع ملكيته للمصلحة العامة، لا يتأتى إلا باتخاذ جملة من القوانين والقرارات يحددها أهل الخبرة والنظر، بحسَب مذهب البلد وعرفه السائد. بيد أني عرضت تصوراً للاتجاهات المناسبة والنسب المعمول بها في ليبيا في فترة ما.

3 - إن فتوى سماحة الشيخ الطاهر الزاوي رحمة الله رئيس دار الإفتاء سابقاً؛ هي الجامعةُ في مسألة تحرير الأجرة، والمعتبرة في الحالة السوقية لسعر أجرة الأرض نفسها، فكلما ارتفعت قيمة الأرض ارتفع أجرها.

● **ثانياً: التوصيات:**

1- التركيز والإكثار من الندوات والبحوث والمؤتمرات العلمية لإيجاد السبل الناجعة لاستثمار أملاك الوقف وتنميتها، وإحياء هذه الشعيرة المباركة بما يعزز نهوض الأمة وزيادة مقدراتها على منهج صحيح، وتستمد بالاجتهاد من أصوله وقواعده وثقافته الغنية جسوراً نحو المعاصرة ومتغيراتها. فإن ديننا الحنيف الذي جاء ليكون مصدر إلهام للشعوب نحو الرقي لا يكون عالة على غيره من النماذج المستوردة والمناهج الدخيلة والثقافات الغريبة.

2 - إن هذه الدراسات يجب أن لا تبقى حبيسة الأدراج والرفوف، إنما الأجدر بها أن تتلقفها الأيدي التي تملك القرار لتُعملها في أرض الواقع فنرى نتاجها، فليس العيب في الدراسات ولكن في صنّاع القرار الذين يَحُولون بينها وبين أن تصبح واقعاً معاشاً، يلمس الناس أثره في حياتهم.

3 - ينبغي إصدار قانون جديد للتعاقد بنوعي الحكر والإجارتين، بشرط أن تحدد فيه أوجه الاضطرار إليه؛ فالضرورات تقدر بقدرها، ويبين فيه المخول بتقدير ذلك،

وأن يكون فيه تعديل ما يُظنُّ إفضاؤه إلى النِّزاع، مثل تحديد مُدَّة العَقْد، والاتفاق على مصير الإنشاءات بعد نهاية العَقْد وغيرها.

4 - وجوبُ زيادة الحِكْر -الأجرة -عند زيادة الأسعار، لا بسبب ما قام به المستحكِرُ من إصلاحاتٍ وإنشاءات، وإنّما بسبب زيادة أسعار العَقارات عموماً، وهذا هو الأقرب للعدالة.

5 - تشجيعُ المُحَكِّر والمستحكِر على تحريرِ العَقْد؛ لحاجة النَّاس إلى ذلك حالياً ووجودِ عقودٍ عِدّة بديلةٍ عنه أجدى وأنفعُ اقتصادياً لما اتجهت إليه بعض القوانين المدنية المعاصرة مثل القانون رقم (142) لسنة (1972م) الذي قضى بإنهاء الأحكار على الأرض الوقفية.

6 - ضرورة اعتماد صيغ التمويل الحديثة المناظرة لنوع الإجارتين؛ كالإجارة التمويليَّة لبناء الوَقْف، أو الإجارة التمويليَّة مَعَ البيع بالتقسيط، أو الإجارة الطويلة مَعَ وعد المُسْتأجِر بتمليك ما يُبنى للوَقْف.

7 - إن تاريخ الحضارة الإسلامية، والمفاخر العظيمة في مظاهرها، قام بعضُهُ على يد الأَوقاف، فإذا أرَدْنا إحياءَ هذا الأثر؛ وَجَبَ على العلماءِ الاجتهادُ في تفريع الصور والتنظير لها، وتطويرها، واختيار ما يناسب حاجات المجتمع، وفق الضوابط الشرعية وتطبيقها على أوسع نطاق اجتماعي.

8 - إحياء هذه الشعيرة العظيمة بتكاتف علماء الشريعة والقانون والاقتصاد لصياغة قوانين تلائم صيغ التمويل الحديثة، والتي يمكن من خلالها علاج الوقف الخرب؛ باعتماد عقود حكر منقحة خالية من الغرر إذا لم يوجد غيرها. وإن تطوير نظام الأوقاف، إدارةً وتسييراً واستثماراً وأحكاماً، يقتضي تضافر جهود المسؤولين والفقهاء والمفكرين والاقتصاديين على حد سواء.

9 - إن الأوقاف لا يمكن أن تؤدي رسالتها الدينية والاجتماعية على أحسن وجه إلا إذا

وُضعت في أيد أمينة طاهرة تتحلى بالتقوى والصلاح والخبرة والكفاءة. ولا يتأتى ذلك إلا بتطهير القائم منها من العناصر التي لا تليق بمقام الأوقاف، وتعيين البدلاء من أهل الأمانة والاختصاص الأكفَاء.

وأسأل الله تعالى أن يجعل هذ العمل خالصاً لوجهه الكريم، وأن يجعله مثمراً نافعاً للمسلمين.

■ المصادر والمراجع

● كتب الحديث والفقه:

1- أحكام الوقف في الشريعة الاسلامية، محمد عبيد عبدالله الكبيسي، مطبعة الإرشاد، بغداد العراق، ط: بلا، 1977م.

2- الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، جلال الدين عبدالرحمن السيوطي، دار الكتب العلمية بيروت، لبنان، ط:1، 1983م.

3- الأشباه والنظائر، زين العابدين بن إبراهيم المعروف بـ (ابن نجيم الحنفي)، تح: محمد مطيع الحافظ، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط: بلا، 1999م.

4- الجامع لأحكام القرآن، محمد بن أحمد الأنصاري القرطبي، دار عالم الكتب، السعودية الرياض، ط:2، 2003م.

5- رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، محمد أمين (ابن عابدين)، المعروف بـ (حاشية ابن عابدين)، تح: عادل أحمد عبدالموجود، وآخرين، دار عالم الكتب، السعودية الرياض، طبعة خاصة، 2003م.

6- سنن ابن ماجه، أبو عبدالله محمد بن يزيد القزويني، تح: بشار عواد معروف، دار الجيل، بيروت لبنان، ط:1، 1998 م.

7- صحيح البخاري، الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله r وسننه وأيامه، محمد بن إسماعيل البخاري، تح: محب الدين الخطيب، وآخرين، المطبعة السلفية،

القاهرة، مصر ط:1، 1403 هـ.

8- صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، بيت الأفكار الدولية، الرياض، طبعة 1419هـ، 1998م.

9- فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، محمد أحمد عليش، دار المعرفة ،بيروت، لبنان، ط: بلا، ت ط:بلا.

10- الفروق، أنوار البروق في أنواء الفروق، أحمد بن إدريس الصنهاجي القرافي، ومعه إدرار الشروق على أنواء الفروق، قاسم بن عبدالله بن الشاط، وحاشية تهذيب الفروق والقواعد السنية في الأسرار الفقهية، محمد بن علي بن حسين المكي المالكي، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، ط:1، 1998م.

11- الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط:2، 1985م.

12- القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، محمد الزحيلي، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط:1، 2006م.

13- القواعد الكبرى ، الموسوم بقواعد الأحكام في إصلاح الأنام ، عزالدين عبدالعزيز بن عبدالسلام، تح: نزيه كمال حماد ، وآخرين ، دار القلم ، دمشق، سوريا، ط:1، 2000م.

14- كتاب الفتاوى، مختصر الفتاوى المصرية، التسهيل، محمد بن علي البعلي الحنبلي، تح: عبدالمجيد سليم، دار الجيل، بيروت، لبنان، ط:2، 1987 م.

15- لسان العرب، ابن منظور، تح: عبدالله علي الكبير، وآخرين، دار المعارف، القاهرة، مصر، ط: بلا، ت ط: بلا.

16- مجموعة فتاوى، الطاهر أحمد الزاوي، مكتبة دار الهدى، طبرق، ليبيا، ط:3، 2006م.

17- مسند الإمام أحمد بن حنبل، تح: السيد أبو المعاطي النوري، وآخرين، عالم الكتب، بيروت، لبنان، ط:1، 1998م.

18- المعجم الأوسط، أبو القاسم سليمان بن أحمد الطبراني، دار الحرمين، القاهرة، مصر، ط: بلا، 1995م.

19- الموافقات، أبو إسحاق إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الشاطبي، تح: مشهور بن حسن آل سلمان، دار ابن عفان، الخبر، السعودية، ط:1997 .

20- مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، محمد بن محمد بن عبدالرحمن المغربي، المعروف بـ (الحطّاب الرعيني)، تح: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط:1، 1995م.

21- الموسوعة الفقهية ، إصدار وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ، الكويت، مطبعة ذات السلاسل ، الكويت، ط:2 ،1987م .

● **البحوث والدراسات:**

1- أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، رسالة مقدمة لنيل الدكتوراه، صالح بن سليمان بن حمد الحويس، جامعة أم القرى، السعودية، 1428هجري.

2- دراسة توضيحية من مدير فرع أوقاف طرابلس إلى المدير العام للهيئة العامة للأوقاف، محمد ميلاد مبارك، حررت بتاريخ: 1972/7/4م.

3- موسوعة التشريعات الليبية، محمد بن يونس وعبدالحميد النيهوم. ط: بلا، ت ط: بلا.

4- الوقف وحكم بيعه واستبداله وتحكيره، فهد بن محمد الداود، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الأول بالسعودية، مكة المكرمة، السعودية، 1422هجري.