

مجلة جامعة الشارقة

دورية علمية محكمة

للعلم
الشرعية
والدراسات
الإسلامية



المجلد 16، العدد 2

ربيع الثاني 1441 هـ / ديسمبر 2019 م

الترقيم الدولي المعياري للدوريات 2616-7166

إدارة واستثمار جمعية دار البر للممتلكات الوقفية في إمارة عجمان
بالإمارات العربية المتحدة: «العمارة بمنطقة «السوان» نموذجا»:
دراسة تأصيلية

عبد السلام سعيد كريم

حسن محمد الرفاعي

كلية الشريعة والدراسات الإسلامية - جامعة الشارقة

الشارقة - الإمارات العربية المتحدة

تاريخ القبول: 2019-01-31

تاريخ الاستلام: 2018-04-03

ملخص البحث:

الدراسة ترمي إلى توضيح دلالة «المنحة» في العرف الإماراتي، حين يتم توجيهها إلى جهة خيرية معتمدة؛ انتهجا فيه بمنهجية علمية معاصرة، تمثل: بيان مفهوم المنحة في الفقه، والعرف الإماراتي، والتأصيل الشرعي لها، ولعديد من المسائل، منها: الشخصية الاعتبارية لـ«جمعية دار البر» لنظارة الوقف، والشرط الجزائي على المستثمر، وقضية الغرامة المالية على الشيكات المرتجعة؛ وما تمخضت من النتائج والتوصيات، أهمها: الأرض الممنوحة من الحاكم إلى جهة بر دائم، يُراد بها صورة معاصرة من الوقف في عرف الإمارات؛ تخريجا على الهبة. والشروط الواردة في وثيقة «المنحة»، وحرص الواقف، (سمو حاكم عجمان) وشدة تيقظه على رعاية الفقراء؛ تدل على ديمومة الوقف. كما تمت التوصية لسن قانون الوقف الاتحادي، على غرار قانون الأحوال الشخصية، ليصان به الوقف، وليدفعه نحو التنمية المستدامة، وإدراج كلمة «المنحة» ضمن ألفاظ صريحة للوقف.

الكلمات الدالة: إدارة واستثمار الممتلكات الوقفية، العمارة الموقوفة، جمعية دار البر، وثيقة منحة الأرض، عقد الاستثمار، وقف الإرصاد، الشخصية الاعتبارية، الشرط الجزائي، الشيكات المرتجعة.

المقدمة:

الوقف شعار إنسانيّ بامتياز، يستجدُّ نشاطه وديمومته من فقه العصر، غير متقيد
بألفاظ متعارفة، بل يتقدم، ويبحث عن تطورات بما يتوافق روح العصر، وثقافته. ومن
هنا، الدراسة تهدف لتسليط الضوء على مسائل، أهمها:

الأولى: تحديد مفهوم «المنحة»، من هبة وعطية، أو «وقف الإرسال». غير أن
تخريجها على الأول أقرب إلى القرية والصدقة، منها تخريجها على الثاني؛ كونه قد شكك
بعض الفقهاء في صحة هذا النوع من الوقف، مما صار الأول قاطعاً على صحة معنى
الوقف بدلالة اللفظ، وقرائن العرف، ما ينجّم به للوقف تطورٌ مهمٌ في المحتوى المعجمي
المعاصر، يُعبّر به عن صميم إرادة الواقف، واستدامة الوقف.

الثانية: إن دراسة دلالات البنود، والشروط المنصوصة في وثائق «المنحة»، و«عقد
الاستثمار»، تُبرهنُ بجلاء، أن مانح الأرض، أراد من المنحة، الوقف. وتعيّن «جمعية دار
البر»⁽¹⁾ كناظر عليه، يشكّل تطوراً في الوقف، وفقهه. وقد قيّض الله -تعالى- «الجمعية»،
لتوظيف الوقف بما يواكب العصر. وعليه: يجب على فقهاء الوقف إجراء دراسات ميدانية
معمقة عليه، من شأنها أن تخلق كفاءةً مستبصرةً، يمكن الاعتماد عليها؛ للتطلع نحو آفاق
من التطور في مستقبل الوقف.

أهمية البحث: الاطلاع على واقع الوقف ميدانياً، يكشفُ حقائق، قد تغيبُ عند دراساته
نظرياً؛ ويساعد أيضاً لسدّ فجوات قد تقع بين الواقع والنظرية؛ لما فيه من إثراءٍ علمي،
وإغراءٍ مادي.

«أما الإثراء» حيث يقف الباحث الميداني على مستجدة، قد يحتاج في معالجتها استخدام
وسائل علمية، تتسجم وتطور فقه الوقف، ولا يسع ذلك إلا لفقيه الوقف. وأما «الإغراء» فإن
النظار، قد تدبّ فيهم علل، كالطمع، والإهمال، فيستدركها الباحث عليهم، ويكشف اللثام
عن نواياهم المبطنة⁽²⁾؛ وبه يظهر دورُ الباحث في إنقاذ الوقف من أيدي العبث، وتناولها

(1) الموقع الرسمي للجمعية: www.daralber.ac من أوائل الجمعيات الخيرية بدولة الإمارات العربية المتحدة،
حيث أنشئت بإمارة دبي عام 1399هـ/ 1979م بموجب القرار رقم (23/78) الصادر من وزارة الشؤون
الاجتماعية كجمعية خيرية ثقافية اجتماعية، وبناءً على توجيهات وقرارات صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد
آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي - حفظه الله، وأهم أنشطتها: إدارة الوقف، وإقامة
المشاريع الخيرية في داخل الدولة وخارجها، وهي تمثل الوجه الإنساني للدولة، وقد حصلت على شهادات تميز
من قبل الحكومات العربية والأجنبية.

(2) ذكر الدكتور/ محمد مطيع الحافظ، في بحثه بعنوان «البيمارستان النوري بحلب، ووقفه» أن متولي البيمارستان
النوري بحلب، لما فتنه الوالي، حصل لديه مالا، أكثر من مئة دينار سلطاني، مع ما في البيمارستان النوري من

عليه، كما يظهر به مدى ضرورة الدراسات الميدانية، وجديتها؛ فالباحث الميداني يستمد قوته، ودوره عن الحسبة، والمراجعة، والمراقبة عليه.

مشكلة البحث: من المعتمد علمياً، أن البيئة تتغير، والأفكار والمعاني تتجدد، والمصطلحات تتوالد، وفي كل ذلك المجتمعات هي المستهدفة من نشؤ مفاهيم، وبروز دلالات، تستعصي على الباحثين فهمها، وإيجاد حلول دقيقة لها، فضلاً عن ندرة المراجع والمصادر عليها. ومن تلك المصطلحات؛ كلمة «المنحة» التي لم تكن معروفة قط في معنى الوقف، غير أن المجتمع الإماراتي، يستخدمها في معاني البر، والإحسان، وهل هذا حجة لمعني الوقف منه؟ إذا كان الأمر كذلك: فما طبيعة إدارة واستثمار «الجمعية» للممتلكات الوقفية، بإمارة عجمان؟ ويتفرع عنه الأسئلة الآتية:

1. ما مدى دلالة «المنحة» على مفهوم الوقف في المجتمع الإماراتي؟
2. ما صفة «جمعية دار البر» لإدارة الوقف في الأرض الممنوحة بمنطقة «السوان»؟
3. ما الحكم الشرعي للبنود، والشروط المنصوصة في وثيقة منحة الأرض، والعقود الاستثمارية، التي تطبقها «الجمعية» في العمارة الموقوفة بمنطقة «السوان»؟

أسباب اختيار الموضوع: يمكن حصرها في سببين:

- أ. بما أن «المنحة» كلمة لها دلالات، متفاوتة الأثر عند اختلاف البيئة، وإرادة المانح، فإنه من المؤكد، أنها لم تعد مجرد مصطلح، بل باتت نازلةً، بحاجة إلى الدراسة لبيان مدلولاتها، وفق معايير عصرية، كما كان الفقهاء يدرسون النوازل فيهم، وفق معايير هم المتوفرة في مجتمعاتهم.
- ب. لما صارت «الجمعية» نظاراً لإدارة، الأموال الوقفية، وتركت بصمة في ابتكار مشاريع وافية باتباع أرقى معايير الممارسة، ما يعمُّ به الخير، فإنه يستوجب، أن تجعل أنشطتها موضوعَ دراسةٍ أكاديمية، لتظل خيرَ نموذج يحتذى بها في داخل الدولة وخارجها.

أهداف البحث: البحث يرمي إلى تحقيق أهداف آتية:

1. بيان الحكم الدلالي لكلمة «المنحة» على الوقف، استناداً إلى العرف الإماراتي.

المواضع الخربة، ثم أمر الوالي بعمارته من ذلك المال. انظر للتفصيل: «أوقاف» مجلة نصف سنوية محكمة تعني بشؤون الوقف والعمل الخيري، الصادرة من الأمانة العامة للأوقاف، بدولة الكويت، العدد(6) السنة الثالثة، 2004م، الصفحة، 167

إدارة واستثمار جمعية دار البر للممتلكات الوقفية في إمارة عجمان بالإمارات العربية المتحدة: «العمارة لمنطقة «السوان» نموذجاً»: دراسة تأصيلية (473-502)

2. وبيان حكم «وقف النقود» الأيل إلى عين موقوفة (العمارة الوقفية، محل البحث).

3. والوقوف على شكل «إدارة الوقف من قبل الجمعية» في التطبيق المعاصر.

وسائل الدراسة:

1. الوصول شخصياً إلى المواقع، ورصد المعلومات، سواء ذلك بمقابلة مسؤول في «الجمعية» عن طريق طرح أسئلةٍ عليه، أو تسجيل بيانات العمارة الموقوفة عن كُتب.

2. الحصول على وثائق رسمية: ما يتعلق بمنحة الأرض، وما يتعلق بالعقد بين «الجمعية»، والشركة العقارية المستثمرة في العمارة الموقوفة.

3. الرجوع — بحسب الاستطاعة — إلى كتب، وبحوث تخصصية.

الدراسات السابقة، والعنصر الجديد في الدراسة: هناك من سبق الباحث بالدراسة عن العمارات الموقوفة مختلفة الأحجام، والمضامين، والأهداف، قديماً وحديثاً، يُذكر بعضٌ منها على سبيل المثال لا الحصر:

أولاً: دراسة الحافظ: (1) (نشرت عام 2004م) بعنوان «البيمارستان النوري بحلب، ووقفه» تهدف، إلى إبراز قيمة المنشأ الوقفي، المتمثل بالبيمارستان النوري بحلب، التاريخية، وما لعب دوراً في تقديم الخدمات الإنسانية عبر العصور، عرض ذلك من خلال «الوقفية» التي تعتبر إحدى أهم روافد الثقافة والمعرفة؛ يقول الباحث: «تعدّ الوثائق الوقفية من أهم الموارد العلمية، والتاريخية؛ لمعرفة الحياة الحضارية الإسلامية، فنجد فيها بياناً لقيمة المنشأة مادة، وكيفية، ثم حاول: استنتاج فوائد من دراسة الوقفية؛ كصيغتها، واعتمادها لدى القضاء، ومهمات ناظر الوقف، وشملت أيضاً تاريخها، وما لحقها من إضافات. كما توصلت الدراسة إلى أن هذا المجمع قد مرّت عليه مراحل لتكميله؛ وأن نسبة الوقف إلى واقفه صحيحة، حيث نقل: «وإن الجهات المذكورة أعلاه بتمامها، وكمالها، وقف صحيح شرعي». كما اشتملت توصيةً بترميمه، والعناية به، ليؤدي دوره الحضاري في المستقبل. ما تبين من ذلك أن المجمع الوقفي كان خديماً، وليس تجارياً، أنشئ للانتفاع به مباشرة، كعلاج المرضى، وتوفير الدواء لهم.

ثانياً: دراسة محمد الأرنؤوط، (2) (نشرت عام 2007م) بعنوان «وقفية مدرسة الغازي

(1) الحافظ، عنوان الدراسة: البيمارستان النوري بحلب، ووقفه مجلة «أوقاف» الكويتية، العدد: 6، السنة الثالثة 2004م ص 161

(2) محمد موفق الأرنؤوط، «وقفية مدرسة الغازي خسرو بك في سراييفو» مجلة «أوقاف» الكويتية، العدد: 13،

خسروبك في سراييفو» تهدف إلى بيان موقع المدرسة، ومكانتها في المجتمع، وإبراز ما لعبت دورا في نشر الإسلام في منطقة البلقان، وما جاورتها من المناطق الأوربية؛ حيث ذكر الباحث: «إلا أنها تحولت إلى مرادف لسراييفو على مر القرون؛ حتى أنه لا تذكر سراييفو وحتى البوسنة، إلا وتذكر معها مدرسة الغازي خسروبك، كما تهدف إبراز أهمية الوثيقة الوقفية، حيث قال: «أنها كتبت باللغة العربية، وهي تتمتع بقيمة خاصة بالنسبة للتاريخ العمراني، والثقافي لسراييفو». وتوصلت الدراسة إلى: أن أوقاف «مدرسة الغازي خسروبك» بدت مجمعا، علميا، متكامل البنيان، وأن نسبة الوقف إلى الواقف صحية، وأن دورها في التمسك بالهوية الإسلامية كبير، قال الباحث: «قد استمرت المدرسة في دورها التعليمي، والثقافي وخاصة من مكتبتها، التي غدت مقصودة؛ لما فيها من مؤلفات باللغات العربية، والتركية، والفارسية»، واستطرق أيضا، أن عنصرا جديدا دخل مبكرا في سراييفو، المتمثل «بوقف النقود» حيث قال: «وقف النقود الذي أخذ ينتشر بسرعة في البلقان آنذاك». ما يفهم منه: أن المجمع الوقفي كان خديما بامتياز.

ثالثا: دراسة منصورى،⁽¹⁾ (نشرت عام:2009م) بعنوان «نموذج العمارة الإسلامية، بين نظريات العمارة، ونظرية جودة الخدمات» تهدف إلى بيان ما يأتي: تحديد خصائص، وملامح النموذج المعماري الوقفي من خلال طرح نظرية العمارة، ونظرية الجودة، ليجعل بينهما ربطا وثيقا، حتى يرتقي به مفهوم الوقف، وخدماته، إلى مستوى متميز في المجتمع المعاصر، فقال: «شارك الوقف في إقامة العديد من المرافق الخدمية، فأصبح الوقف النواة العمرانية المتكاملة في المدن الناشئة. فذكر عدة من العمارات الوقفية المعروفة، (دار الشفاء، والبيمارستان المنصورى، والبيمارستان النورى، وعمارة المدرسة المستنصرية)، كما توصلت الدراسة إلى نتائج، أهمها: شكّلت شروط العمارة — المنفعة، الجمال، الكفاءة الوظيفية، — أهم ملامح، وخصائص النموذج المعماري الوقفي، كما خضعت العمارة الوقفية في تطورها عبر الزمن لظاهرة النمو التراكمي، أو المظهر والمحتوى. ما يسعنا بذلك على أن البحث كان عبارة عن رؤية صادقة في بناء نظرية عمرانية معاصرة، يفيد لبناء مدينة وافية في المستقبل.

أما العنصر الجديد في الدراسة التي أعدها الباحث، فيتمثل إلى بيان حقيقة «المنحة»، والتكييف الفقهي لها، ولأحكام واردة في وثائق العمارة الوقفية، بمنطقة «السوان»، في إمارة عجمان، بالإمارات، التي تديرها «الجمعية»، والتي تم إنشاؤها بغرض التجارة بالإيجار السكني بها؛ لينفق ريعها على أوجه الخير، وهذا النمط من الدراسة، لم نجد من

السنة السابعة، نوفمبر 2007م، ص 109

(1) كمال محمد منصورى، نموذج العمارة الإسلامية بين نظريات العمارة، ونظرية جودة الخدمات، مجلة «أوقاف» الكويتية، السنة التاسعة، 2009م ص 15.

تطرق إليه، حسب اطلاع الباحث.

مناهج البحث كالاتي: أولاً: الاستقرائي: استقصاء معلومات عن العمارة، وتتبع الوثائق، والاطلاع على المستندات، وعلى الكتب، والمقالات، من شأنها تثري البحث شكلاً ومضموناً. ثانياً: التحليلي: يقوم الباحث على تحليل ما تم رصدها من اشتراطات، ومواصفات تخص موضوع الوقف من حيث إنشائه، وإدارته؛ في ضوء الفقه، والعرف الإماراتي. ثالثاً: الاستنباطي: حيث يتوجه الباحث — بعد رصد المسائل وتحليلها، — إلى التكيف الفقهي للمسائل المطروحة، وربطها بالواقع؛ مستخدماً آليات، ووسائل، وقواعد استنباط واستخراج؛ بغية الوصول إلى نتائج تخدم هذا الوقف، وتفيد الموقوف عليهم، مع الالتزام بالمواصفات الفنية في الإخراج والعزو، سواء ذلك في متن البحث أم في حواشيه.

خطة البحث: ولمحاولة الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع، اقتضت المنهجية أن يشمل البحث مقدمة، ومبحثين، وخاتمة، على النحو الآتي:

المبحث الأول: أحكام تتعلق بوثيقة «منحة الأرض».

المطلب الأول: الترخيص الفقهي لوثيقة «منحة الأرض».

المطلب الثاني: تعيين الناظر، وشروط الواقف الواردة في وثيقة «منحة الأرض».

المبحث الثاني: أحكام تتعلق بالعمارة الموقوفة، ووثيقة العقد باستثمارها.

المطلب الأول: مواصفات العمارة المنشود بناؤها، وطريقة تمويلها، وعقد استثمارها.

المطلب الثاني: عقد استثمار العمارة الموقوفة.

المطلب الثالث: تكيف فقهي للبنود الواردة في عقد الإجارة بين الجمعية، والشركة العقارية الاستثمارية.

الخاتمة: اشتملت أهم ما تمخضت عنه الدراسة من نتائج، وتوصيات.

المبحث الأول: أحكام تتعلق بوثيقة (1) «منحة الأرض»

لأن كانت معظم أحكام الوقف اجتهاديةً، مستخرجةً من عرف الواقف وقصده؛ فإنه

(1) المراد من الوثيقة: هي الأوراق والمستندات (مثل مستند منحة الأرض، وخارطتها، وشهادة إنجاز نهائية) الصادرة من جهة معتمدة، حكومية كانت أو ما تمثلها من جهات، كدائرة البلدية بعجمان، وجمعية دار البر، والشركة المرخصة على مزاوله الاستثمار في الدولة.

من الواضح، أن كلمة «المنحة» مستجدة تنهض بمعاني البر الدائم في مفهومها الدلالي في العرف الإماراتي عندما يتم توجيهها إلى جهة خيرية معتمدة؛ ما يستدعي الاطلاع عليها تفصيلاً، وهو كالآتي:

المطلب الأول: التخريج الفقهي⁽¹⁾ لكلمة «المنحة». حيث إن الوثيقة قد قيّدت نوع الملكية في الأرض: بكلمة «المنحة»، فإنها من الممكن تخريجها على الوقف، عن طريق الهبة، أو «وقف الإرصاء⁽²⁾»؛ لكون القصد فيهما عطاءً خيرياً، يتنازل المرء عن حق الملكية عليهما طواعية. وبيانها على الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: «المنحة» إلى جهة برّ معتمدة، يمكن تخريجها⁽³⁾ وفق الآتي:

المسألة الأولى: «المنحة» تدل على الوقف عن طريق «الهبة»، كالآتي: أولاً: المنحة لغة: الهبة، والعطية؛ منحه الناقة أي جعل له، وبرها، ولدّها، ولبنها، لا قرصاً، ولا عارية،⁽⁴⁾ وفي الحديث «أفضل الصدقة المنيحة»⁽⁵⁾. ثانياً: المنحة شرعاً: بذل المنفعة بغير بدل⁽⁶⁾ وهو يوافق المعنى اللغوي، إلا في دلالتها على الهبة كناية أم صراحة؟ وهل تثبت تملك العين أم تملك المنفعة؟ وفيما يأتي ضوابطها:

ثالثاً: ضوابط الألفاظ الكنائية الدالة على الوقف: (أ) كل لفظ يدل على معنى «حبس العين، والتصدق بالمنفعة»⁽⁷⁾، مردّها إلى عرف الواقف. (ب) الكناية تحتل الاشتراك في الوقف وغيره. وضابط التخلص منه: هو اقترائها بصفة، أو قرينة دالة على الوقف، أو أن

(1) التخريج: «هو تفريع الأحكام الشرعية العملية على نصوص المذهب، وقواعده» انظر: الشلي، نوار بن الشلي، نظرية التخريج في الفقه الإسلامي، (بيروت، دار البشائر الإسلامية، 2010م) ط:1، ص:62. والباحسين، يعقوب بن عبد الوهاب «التخريج عند الفقهاء والأصوليين، (الرياض، مكتبة الرشد، 2015م) ط:6، ص:13.

(2) هو ما يوقفه الحكام من أملاك الدولة، انظر: ابن عابدين، محمد أمين رد المحتار على الدر المختار، (بيروت، دار الكتب العلمية، 2003م) ط:2، ج:6، ص:596. ويأتي تفصيله في متن التخريج الثاني.

(3) التخريجان من عمل الباحث.

(4) محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، (بيروت، دار صادر)، ط:1، ج:2، ص:607، بدون تاريخ، (منح).

(5) البخاري، أبو عبدالله، محمد بن إسماعيل بن إبراهيم، بن المغيرة، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه، المعروف بصحيح البخاري، باب فضل المنيحة (دار طوق النجاة، 1422هـ) ج:3، ص:165، رقم الحديث: 2629.

(6) السرخسي، أبو بكر محمد بن أحمد أبو سهل، المبسوط، (بيروت: دار إحياء التراث العربي)، ط:1، ج:12، ص:97.

(7) الكبيسي، محمد عبدي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، (بغداد، مطبعة الإرشاد، وزارة الأوقاف، 1977م) ص:148، الكتاب أول دراسة منهجية في العصر الحديث استقصى فيه المؤلف موضوع الوقف، فصار مرجعاً موثقاً به.

ينوي به الواقف، فيكون على ما نوى⁽¹⁾.

رابعاً: أراء الفقهاء في دلالة «المنحة» على الوقف عن طريق الهبة، صراحةً أم كنايةً.
عند رصد آراء الفقهاء في هذه المسألة يظهر، أنهم اختلفوا فيه، على اتجاهين، كالآتي:

الاتجاه الأول: «المنحة» كناية عن هبة في تملك منفعة، تقررها النية، أو القرينة،
ذهب إليه الحنفية، والمالكية⁽²⁾. قال الشيباني: «فإن قال: قد منحتك هذه الأرض؟ قال: هذه
عطية»⁽³⁾. وقال الكاساني: «وإن عني بالمنحة، الهبة... فهو على ما عني، لأنه نوى ما
يحتمله لفظه. فإذا قال: «هذه الأرض منحة لك» فالمراد منها هبة المنفعة»⁽⁴⁾؛ ومن ثم
تكون المنحة أحد نوعي الوقف؛ العين أو المنفعة.

ثم يأتي وهبة الزحيلي؛ ليحدد أحد المعنيين «للمنحة»، ويخلصها من الاشتراك، استناداً
إلى العرف، حيث قال بعد ذكر أقوال الفقهاء في معناها: هذا في استعمال الماضيين، —
يعني المنحة «عارية»، أو «هبة المنفعة» — وفي عصرنا، يراد بالمنحة «الهبة تماماً»⁽⁵⁾.
أي تملك العين والمنفعة معاً؛ مما يسهل على المتأمل، فهم مغزى المنحة، وفق معطيات
العصر، وفقه الواقع. الاتجاه الثاني: «المنحة» صريحة في الهبة، وتمليك العين، ودون
الحاجة إلى النية، ذهب إليه الشافعية⁽⁶⁾ والحنابلة⁽⁷⁾ لأنها تملك مطلق، فلا فرق بينها وبين
الهبة، والصدقة في عدم الرجوع عنها⁽⁸⁾. وعليه إذا قال: منحتك هذه الناقة، أو الشاة، تكون
هبة، وتمليك عين بها.

رابعاً: المقارنة بين الاتجاهين: (1) أوجه الاتفاق: كلا الاتجاهين ذهب إلى أن المراد
من «المنحة»، الهبة. (2) أوجه الاختلاف: الاتجاه الأول: ذهب إلى أن المراد بالمنحة الهبة،
كناية عن تملك منفعة، وليس تملك عين؛ لأن الأرض (في بحثنا) مما يمكن الانتفاع بها

(1) نفس المرجع: 151.

(2) الدسوقي، محمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ت: (بيروت، دار الفكر)، ج: 4، ص: 84.

(3) الشيباني، الأصل، ط1، ج: 3، ص: 404.

(4) الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ت: محمد محمد تامر (القاهرة: دار
الحديث، 2005م)، ج: 8، ص: 102 – 103.

(5) الزحيلي، هامش، الفقه الإسلامي وأدلته، (دمشق: دار الفكر المعاصر، 2010م)، ط32، ج: 4، ص: 682.

(6) الشربيني، محمد أحمد الخطيب، مغني المحتاج، (بيروت: دار الفكر)، ج: 2، ص: 397.

(7) ابن قدامة، موفق الدين، أبو محمد عبد الله بن أحمد، المغني، ت: د عبد الله عبد المحسن التركي، ود، عبد الفتاح
الطو. (الرياض: الحكومة السعودية، 2010م)، ط: 5، ج: 8، ص: 187.

(8) ابن قدامة، المغني، ج: 8، ص: 264.

من غير استهلاك ذاتها، فكان هذا تملك المنفعة من غير عوض، أما إذا كان يراد منها تملك عين؛ فيحتاج إلى نية تحدها⁽¹⁾.

الاتجاه الثاني: ذهب إلى أن «المنحة هبة»، صريحة في تملك العين والمنفعة معا، دون الحاجة إلى نية بناءً عليه: إذا أراد الواقف أو من ينوب عنه (دائرة البلدية بعجمان، في بحثنا) من منحة قطعة الأرض، الهبة، بمعنى الوقف، فهي تكون وقفا في تملك عين الأرض عند فقهاء الاتجاهين. أما إذا أراد منها الهبة بالمعنى العام، فهي تكون وقف المنفعة⁽²⁾ عند فقهاء الاتجاه الأول، ووقف العين والمنفعة معا عند فقهاء الاتجاه الثاني.

سادسا: الأثر الفقهي لتخريج المنحة على الهبة: يظهر أثره في توسع الوقف دائرة مفهومه في الزمن المعاصر؛ ليضيف إليه معنىً جديداً، مصدره العرف الإماراتي؛ وبذلك قد انضمت إلى قاموس الوقف، كلمة «المنحة»، محملة في طياتها معاني الوقف، والبر، سيما عندما تأتي بقرينة تنقوى معناه. «فالمنحة» جاءت من الحاكم إلى جهة خيرية معتمدة، ومشروطة بأن: «لا يحق التنازل أو البيع»⁽³⁾. وهذا يؤكد ما جاء في حاشية الدسوقي: (فإن كان) أي الوقف على المعين، أو على الجهة التي لا تنقطع، (نحو لا يباع ولا يوهب) .. فهو قرينة على الوقف⁽⁴⁾.

المسألة الثانية: تخريج «المنحة» على الوقف عن طريق «وقف الإرصاد». أولاً: معنى الإرصاد لغة:

من رصد، أرصد، وأرصد له خيراً، أو شراً: كافأه، وأرصد مبالغ مالية للأعمال الخيرية: أي خصصها، وعينها، ووقفها وأوقفها، ويتعدى بالهمزة: بمعنى الإعداد⁽⁵⁾. ثانياً: معنى الإرصاد شرعاً: تتعدد تعريف الإرصاد لدى الفقهاء⁽⁶⁾، لكن مجمله يصب في معنى

(1) الكاساني، بدائع الصنائع، ج:8، ص:102-103.

(2) وقف المنفعة يجوز شرعاً وقانوناً: ينظر للاستئناس: المادة رقم (1) من قانون الوقف بالشارقة الصادر 2011م: ما نصه: الوقف الخيري: «ما خصصت منفعته لعموم البر أو لجهة خيرية».

(3) «مخطط موقع» لأرض صادر من بلدية عجمان: بتاريخ 28/4/2002م.

(4) الدسوقي، محمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، 4/84. و نور بنت حسن فاروت، وظائف ناظر الوقف في الفقه الإسلامي، مجلة «أوقاف» (الكويت، الأمانة العامة لأوقاف، 2003م) العدد5، السنة الثالثة: ص 139

(5) ابن منظور، لسان العرب، 3/177 باب (رصد) وقاموس مصطلحات الوقف، (الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت، 2015م)، ط1، ج:1، حرف الألف، ص:116.

(6) تعريفات وقف الإرصاد عند الفقهاء المعاصرين.

عرفه الكبيسي: «أن يقف أحد الولاة أو السلاطين أرضاً من أراضي بيت مال المسلمين على مصلحة عامة

«ما يوقفه الحكام من أملاك الدولة»⁽¹⁾. هو تعريف عام، حيث لم يتعرض لتخصيص مال موقوف من عقار، أو غيره، ولم يتعرض كذلك في تخصيص جهة موقوف عليها، كالمدارس، والمساجد، والعلماء، وغيرهم، مما جعله، ينبئ عن تطور أنواع الوقف؛ ليشمل أقساماً قد تحدث في المستقبل، وفق طبيعة التطور. ثالثاً: التكييف الفقهي للمنحة بمعنى «وقف الإرصاد»: فقد وقع الخلاف بين الفقهاء في بيان حكم «وقف الإرصاد»، على رأيين:

الرأي الأول: «الإرصاد» وقف صحيح: وبه قال الحنفية⁽²⁾، وبعض الشافعية⁽³⁾، وبعض الحنابلة⁽⁴⁾ وبعض المعاصرين، كالدكتور عكرمة سعيد صبري⁽⁵⁾. تعليلاً في ذلك: بأن سلطاناً آخر لا يملك إبطاله، فأخذ صفة التأبيد، وأن الموقوف عليهم، هم في الحقيقة من جملة المستحقين من بيت المال، فلا يصح إبطاله؛ مستنداً في ذلك على وقف عمر بن الخطاب رضي الله عنه أراضى الشام والعراق على المسلمين؛ وعليه: يجوز للإمام إرصاد الأرض، واعتدادها،⁽⁶⁾ لجهة بر دائم. الرأي الثاني: «الإرصاد» ليس بوقف: وبه قال غير واحد من العلماء، كابن عابدين⁽⁷⁾، وأبو زهرة⁽⁸⁾، والكبيسي⁽⁹⁾، والمشيح مغلين: أن السلطان لا يملك من بيت المال شيئاً، وأن يده كيد الولي في أموال القاصر⁽¹⁰⁾.

ثالثاً: المقاربة بين المنحة، ووقف الإرصاد. بما أن «المنحة» لا تأتي إلا عن كامل

كالمساجد والمدارس أو على من لهم استحقاق في بيت المال، لقيامهم بخدمة عامة كالعلماء والفقراء وطلبة العلم» ينظر: أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ص: 363.

وعرفه عكرمة صبري: هو حبس شيء من بيت مال المسلمين بأمر من السلطان (الحاكم) ليصرف ريعه على مصلحة من المصالح العامة. الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، (عمّان، دار النفائس، 2008م)، ط1، ص124. المشيخ: الجامع لأحكام الوقف والهبات والوصايا، (الرياض، 2013م)، ط1، ج: 1، ص: 208.

(1) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، (بيروت: دار الكتب العلمية، 2003م)، ط2، ج: 6، ص 596

(2) نفس المرجع، ص 596

(3) الشربيني، محمد بن محمد الخطيب، مغني المحتاج. (بيروت، دار الفكر) ج: 2، ص: 278. ص: 377.

(4) الرحيباني، السيوطي، مصطفى بن سعد السيوطي شهرة، الحنبلي. مطالب أولي النهى شرح غاية المنتهى، (دمشق: المكتب الإسلامي، 1994م)، ط1، ص 278، ص 313

(5) عكرمة صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، 128.

(6) نفس المرجع.

(7) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج: 6، ص: 594.

(8) أبو زهرة، محاضرات في الوقف، (القاهرة: دار الفكر العربي)، ص 108، فقرة 110.

(9) الكبيسي، أحكام الوقف. ص 363

(10) المشيخ، الجامع لأحكام الوقف والهبات والوصايا (الرياض، 2013م)، ط1، ج: 1، ص: 208.

الملكية على الشيء، ثم بينها وبين الإرصاء، ليس بونا شاسعا، إذ هما يلتقيان في صعيد الهبة، كما أن الإرصاء نوع جديد من الأوقاف، وفق رأي منذر قحف⁽¹⁾؛ فإن «المنحة» تأخذ شكلا معاصرا من الوقف، بل هو أكثر وضوحا في الدلالة على الوقف من الإرصاء، من حيث الملكية، والشمولية لكل أنواع الأموال.

والذي يبدو للباحث على ضوء ما سبق من:

- أن ملكية الأرض في قضيتنا تعود إلى الواقف حقيقة، والجهة التي تنوب عنه هي «دائرة البلدية» بمثابة إداري، ينفذ أوامر الواقف.
- وأن الشروط الواردة في وثيقة «منحة الأرض» تشير بقوة إلى أن دلالة «المنحة» على الوقف دقيقة؛ لأن صيغة «الإرصاء»، عادة يخلو عن مثل هذه الشروط.
- وأن «الإرصاء» غالبا ما كان يلجأ إليه الأمراء لتحسين أموالهم عن استيلاء الآخرين عليها عقبهم: يقول أبو زهرة عن حقيقته: «لأن الأراضي الشاسعة كانت بأيديهم، فكان لا بد من أن تحصنوا أموالهم بالوقف، تحبس به أراضيهم، وقصورهم، وصاروا يحبسونها على المساجد بالاسم والصورة، وهي في مؤداها ومصارفها تنال الذرية بحظ وافر، فيشترطون شروطا: تمكن ذريتهم من الانتفاع بها دون انقطاع»⁽²⁾.

هذا النص يفرق بالتأكيد بين «المنحة» المعروفة اليوم في «الإمارات» للوقف، وبين «الإرصاء» الذي كان يلوذ إليه الأمراء سابقا، لأغراضهم الذاتية، فستان بين هذا وذاك.

فمنحة الأرض من ولي الأمر إلى جهة خيرية مرخصة في الدولة، تعني منها الوقف، سواء قلنا في تخريجها؛ إنها من نوع الهبة، تبرعا، أو إسقاطا، أو من نوع الإرصاء؛ فإن «المنحة» وقف خيري بالمعنى الصحيح، وتسري عليها أحكام، واجتهادات الوقف.

الفرع الثاني: تشخيص الواقف، أو مانح الأرض من خلال وثيقة «منحة الأرض»

ليكون التشخيص أكثر وضوحا، ودقة وفق منهجية علمية، فإنه من الواجب بمكان، الإشارة إلى بعض الاعتبارات:

- **الأول:** أن «البلديات»، وما شابقتها من الوزارات، أو الهيئات الحكومية، تعتبر جهة منفذة لأوامر السلطان.

(1) قحف، الوقف الإسلامي تطوره إدارته تنميته. (دمشق، دار الفكر المعاصر، 2000م) ط: 1، ص 32

(2) أبو زهرة، محاضرات في الوقف، ص 19 – 20

• **الثاني:** أن السلطان، هو صاحب الأرض يمتلكها، والتي تنوب عنه «دائرة البلدية»، لها شخصية اعتبارية، طبقاً المادة رقم 92 من قانون المعاملات المدنية. «الأشخاص الاعتباريون هم: الدولة، والإمارات، والبلديات، وغيرها من الوحدات الإدارية»⁽¹⁾.

• **الثالث:** أن الواقف الحقيقي هو السلطان، — جزاه الله كل خير — فبموجب حسن إرادة الواقف، وتوجيهاته السامية، قامت «البلدية»، بتسليم رسالة «منح الأرض» — وهي رسالة مختومة، مكتوبة فيها كلمة «منحة» محتوية لعدة شروط، ورسم خارطة موقع الأرض، مبيّنة حدودها الجغرافية، مؤرخة بتاريخ: 28/04/2002م وبتوقيع مدير البلدية، والمختصين الفنيين، — موجهة إلى «جمعية دار البر»، لتتولى تنفيذ، ورعاية، وإشراف مشاريع تنمية على الأرض الممنوحة خلال مدة زمنية، دون تأخير؛ تدل واضحا على الوقف، بمعناه المعاصر.

• **الرابع:** كلمة «منحة الأرض» مع ما لها من دلالات، وامتيازات، إذا وُجِّهَتْها إلى جهة خيرية رسمية، يمكن فهمها بلغة عُرِفَ الواقف الخاص، لا بلغة أصل الكلمة ومعناها، وفقاً لقاعدة فقهية: «إن عُرِفَ الواقف في زمانه هو المعتبر في فهم مراده دون أصل اللغة»؛ لأن عُرِفَ زمانه هو لغته الخاصة، فيرجع إليها، كما أن لغة الشارع هي المعتبرة في فهم مراده»⁽²⁾.

والذي يبدو للباحث، أن جميع أنواع الإجراءات المتعلقة بشأن المنحة، هي في الحقيقة تطبيق أوامر الحاكم، وهو الواقف الحقيقي للأرض، وقد أخذ قانون الوقف بالشارقة، بهذا المبدأ: «ويُحْمَلُ كلامُ الواقف على المعنى الذي يَظْهَرُ أنه قَصْدُه، ولو بقرينة، أو عرف»⁽³⁾.

المطلب الثاني: تعيين الناظر، وشروط الواقف الواردة في وثيقة «منحة الأرض»:

الفرع الأول: تشخيص الناظر.

من الواضح أن «الجمعية» ليست إنساناً؛ لتقوم مقام إنسان آخر، بل هي عبارة عن مجموعة من الإدارات، تتبنى الدولة بترخيصها في مزاوله نشاطها الخيري، والنظر في الممتلكات الوقفية، وهي تمثل الوجه الإنساني والخيري للدولة في داخلها وخارجاً. بهذا المنحى من الذاتية للجمعية، هل تصح شرعاً أن تكون ناظراً، أو متولياً لإدارة الوقف؟

(1) ينظر: المادة رقم: 92، من قانون المعاملات المدنية لسنة 1985م

(2) مصطفى بن أحمد بن محمد الزرقا، أحكام الوقف، (عمان: دار عمار، 1998م)، ط2، ص: 156

(3) البند الثالث، من المادة الخامسة. من قانون الوقف، بالشارقة، 2011م

لتوضيح هذا الأمر، يُحسن بنا أن نقتبس شيئاً مما قاله «منذر قحف»

«ولم يدخل التاريخ في تجربة الإدارة الجماعية للوقف إلا في عصور متأخرة، وبخاصة بعد صدور قانون إنشاء وزارة للأوقاف في الدولة العثمانية في منتصف القرن التاسع عشر». ثم علل قائلاً: «ولعل السبب في عدم وجود أي مثال تاريخي للإدارة الجماعية، هو شيوع النموذج الفردي في الإدارة العامة للحكومات، وفي الإدارة الخاصة في المشروعات التجارية، وعدم تبلور فكرة الشخصية المعنوية بالمعنى المعروف اليوم»⁽¹⁾. فيهذا التطور النوعي في إدارة الوقف، صار الناظر في الوقف نوعين: ناظرٌ حقيقي، ناظرٌ معنويٌ اعتباري، فكل ما ينطبق على الناظر الحقيقي، ينطبق على الناظر المعنوي الاعتباري، من استحقاق التعيين، والإشراف، والعزل، والعقاب.⁽²⁾

بناءً عليه؛ وبعد صدور رسالة خطية، ومخطط رسمي للأرض من جهة «بلدية عجمان» باسم «الجمعية» صارت «الجمعية» ناظرًا رسمياً معيناً من قبل الواقف، تتمتع كامل الصلاحية القانونية «باعتبارها شخصية حكومية معنوية»، مهمتها النظارة في «قطعة الأرض الممنوحة» وتنفيذ مشاريع تنموية وقيمة خيرية عليها، وفق رؤيتها وما تنسجم من رؤى الواقف.

الفرع الثاني: شروط الواقف الواردة في وثيقة منحة الأرض

الشرع الحكيم أطلق عنان الواقف فيما يعين من إدارة، أو يشترط من شروط، إلا بما يتنافى ومبادئ الشريعة العامة.⁽³⁾ وبعد قراءة نص وثيقة منحة الأرض، ظفر الباحث ببعض بيانات تتعلق بالوقف، والواقف، والناظر، ما يمكن اعتبارها ضمن شروط الواقف. وفيما يأتي بيان الشروط، وتأصيلها الشرعي:

الشرط الأول: تحديد مساحة الأرض؛ كي يجعلها مفرزة، ومفصولة عن غيرها، بيانها كالاتي:

أولاً: تحديد الموقع الجغرافي للأرض:

المنطقة: السوان (ج) وسط مدينة عجمان.

الحوض: (5)

(1) منذر قحف، الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، 31 — 32 بتصرف يسير.

(2) انظر: مادة رقم (48) من قانون الوقف في إمارة الشارقة، الصادر 2011م.

(3) الزرقا، أحكام الأوقاف، 142 — 143

رقم القطعة: (69)

المساحة: (596.25)

نوع الأرض: (منحة)

أطراف الأرض: شمالاً جا 3م، جنوباً جا 3م، شرقاً شارع 0، غرباً جا 3م. وفق قراءة المخطط، يُبين أن الأرض تقع في وسط المدينة، وهي مفرزة، ومحددة، وقابلة للتسليم. مما يبدو سائغاً للقول؛ إن الشروط المطلوبة في المال الموقوف؛ لأجل صحة الوقف، قد تحققت تماماً في واقعة الأرض، فالأرض مالٌ متقوم⁽¹⁾، وهي مملوكة، ثابتة، ومعلومة بحدودها، ومقدارها، وغير مشاعة، ومفرزة ومتميزة عن غيرها بمعالمها، وقابلة للتسليم، وقد سُلمت فعلاً إلى «الجمعية»، وهي قد قبضتُها، وعلى ما يتعلق بها من أوراق ومستندات⁽²⁾.

ثانياً: التكيف الفقهي لهذا الشرط:

بعد تسليم الأرض إلى «الجمعية»، يفرض السؤال نفسه، هل هذا التسليم يعتبر إسقاطاً، أم تبرعاً؟ سواء قلنا: إن الوقف يبني على نظرية «التبرع»، كما هو مذهب الطرفين، (أبو حنيفة ومحمد) أو على نظرية «الإسقاط»، كما هو مذهب أبي يوسف⁽³⁾، فإن وقف (منحة) هذه الأرض، (قد تحقق فيه التسليم، والقبض عليه بالفعل؛ وثبتت فيه «صفة الوقف») تُعتبر من التبرعات، كالهبة، والصدقة، وغير ذلك من أعمال البر والخير، قال صاحب «الدر المختار»: «وشرطه، شرط سائر التبرعات»⁽⁴⁾.

الشرط الثاني: «لا يحق التنازل عنها أو بيعها»: على «الجمعية» الالتزام بها⁽⁵⁾

التكيف الفقهي لهذا الشرط: الشرط يبين مراد الواقف، بأن «الأرض» قد خرجت من ملكيته، وصارت موقوفة على التأبيد؛ فلا يحق التنازل عنها. ما يُفهم من ذلك، أن الواقف اختار مذهب اشتراط التأبيد في الوقف؛ لقول ابن عابدين: «وأما التأبيد معني فشرط اتفاقاً على الصحيح⁽⁶⁾. وبذلك يتحقق معنى ظاهر الآثار الدالة على تأبيد الوقف، واستدامة

(1) ينظر المادة 11، البند رقم 2، من قانون الوقف بالشارقة، 2011م

(2) الزرقا، أحكام الأوقاف، ص 57 وعكرمة صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، ص: 223

(3) الزرقا، أحكام الوقف، ص 29 — 30

(4) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج: 6، ص: 523. والزرقا، أحكام الوقف، 31

(5) المادة رقم 12، البند رقم: 3، من قانون الوقف بالشارقة، لسنة 2011م

(6) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار: ج: 6، ص: 536. وكمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي الإسكندراني، المعروف بابن الهمام الحنفي، فتح القدير على الهداية، (بيروت: دار الكتب العلمية، 2009م)

الأجر. لكن الملاحظ: أن هذا لا يمنع لغة وشرعا من أن تكون الصدقة، أو تملك المنافع مجاناً، مؤقتاً لوقت محدد.⁽¹⁾ وإلى هذا ذهب أستاذي الدكتور حسن الرفاعي في بحثه: «وقف العمل المؤقت في الفقه الإسلامي».⁽²⁾

الشرط الثالث: «تخصيص استخدام الأرض لبناء عمارة سكنية ومحلات تجارية»
الشرط لها اعتبارات:

الأول: الموقع الجغرافي العمراني للأرض: من خلال مخطط الأرض يظهر، أن رقم الأرض (69) تقع في منطقة السوان (ج)، وسط مدينة عجمان، تحيط بيوت، وشوارع، وأنها منطقة معروفة بكثافة سكانية، بمعنى أنه ليس من المناسب أن يبنى عليها شيء من قبيل المصانع، أو المستودعات، أو تزرع عليها الزرع من شأنها لا تدر دخلاً معقولاً، فهذا ضرر للمستحقين، وتذهب غاية الواقف أدراج الرياح.

الثاني: الموقع التجاري السكني للأرض: الموقع تجاري، وسكني بامتياز، حيث توجد بمحيطه بيوت للإيجار، ومراكز تجارية، وبنائيات مرتفعة، ومقاه، ومساجد، وحتى حضانات الأطفال؛ وعليه فالاستثمار الربح هنا، هو الاستثمار بالشقق السكنية، والمحلات التجارية. يتبين من هذا الاستثمار المثالي في هذه الأرض لا يكون إلا عن طريق بناء عمارة سكنية، تحوي محلات تجارية. فلا يعتبر هذا الشرط من الشرائط المضرة لمصلحة المستحقين، ولا يوجد فيه ما يضر بذات الوقف.

وعليه: فإن الشرع الإسلامي، لا يمنع من مثل هذه الشرائط التي تتوافق وروح الوقف بطريق أنفع؛ يقول الزرقا «لأنها تُعبّر عن إرادة الواقف المحترمة، في غرض صحيح، والمبدأ الشرعي الذي يستند إليه جواز المخالفة، هو أنها مخالفة إلى خير، وأنفع»⁽³⁾. ثم عزا هذا الرأي إلى الكمال بن الهمام».⁽⁴⁾

الشرط الرابع: قضية «الرجوع عن الوقف» أولاً: شرح هذا الشرط «وفي حالة عدم البناء تعتبر الأرض مسحوبة»

ط2، ج:6، ص 198. و الزرقا، أحكام الأوقاف: 50 عكرمة صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، 177 - 180

(1) ابن الهمام، فتح القدير شرح الهداية، ج6، ص198 وأحمد أبراهيم بك، موسوعة أحكام الوقف على المذاهب الأربعة، (القاهرة: المكتبة الأزهرية للتراث، 2009م). 268

(2) بحث فضيلته، قدمه في مؤتمر جامعة أم القرى، حول الوقف، بنفس العنوان، ص 15

(3) الزرقا، أحكام الوقف: 150

(4) ابن الهمام، فتح القدير شرح الهداية، ج6 ص212

إن تحديد الواقف نوع النشاط في الأرض، وعند مخالفته تكون المنحة مسحوبةً، هو شرط مناسب بكل المعايير، وموافق لمقتضى الشرع، بل هذا مكمل لما سبق من الشروط. المراد من هذا الشرط (1) تأكيد صريح من الواقف، على أن الموقوف تحت تصرف الناظر. (2) والعقار الموقوف ذو منفعة كبيرة، يجب استغلاله على وجه أمثل. بناءً عليه: فإذا لوحظ من الناظر، أي خلل، أو إهمال، أو تصرف غير مناسب لوضع الموقوف؛ يجب معاقبته — على الأقل — بسحب الموقوف من يد الناظر؛ ليُعَيَّن في مكانه ناظرًا آخرًا مناسبًا لصالح الوقف.

ثانياً: التكيف الفقهي لرجوع الواقف عن الوقف. الرجوع عن الوقف الذي يتمثل هنا «سحب الأرض من الناظر»، قضية مستمدة أساساً من لزوم الوقف وعدمه، فعامّة العلماء⁽¹⁾ على لزومية الوقف، بينما أبو حنيفة في رواية، وزفر⁽²⁾، ومالك⁽³⁾، ذهبوا إلى جواز الرجوع عنه. يقول ابن عابدين عن ذلك: «ولو رجع عنه حال حياته جاز، مع الكراهة، ويورث عنه.»⁽⁴⁾ والذي يبدو للباحث بناءً على ضوء ما سبق، وجمعاً بين الرأيين: من أنه في حال ثبوت خيانة، أو تصرف مشبوّه من الناظر، أو من له حق التصرف في العقار، يحق للواقف معاقبته، وأكثر الأساليب مجدياً، وحضارياً، ومؤثراً في أيامنا هذه، هو معاقبته بوقف تنفيذ المشروع الوقفي، أو بلغة مهذّبة، هو «سحب الأرض الموقوفة» بشكل يتسنى للواقف، أو من ينوب عنه، تعديل وضعه القانوني والإداري.

ففي رأي الباحث، أن الغاية من هذا الشرط، هو حث الناظر على إعمار الأرض الممنوحة بطريق سليم، يحافظ على العقار وضعه، ويدرّ للوقف ريعه، وإلا لم يكن له معنىً بجانب الشروط التي تفيد التأيد، والديمومة للوقف.

الشرط الخامس: تعيين «جمعية دار البر» ناظرًا من قبل الواقف لإدارة العقار الموقوف. بعد صدور «وثيقة الأرض» من قبل «بلدية عجمان» باسم «جمعية دار البر»⁽⁵⁾، يطرح السؤال نفسه: ما حكم الجمعية تجاه العقار الموقوف، وما شكل إدارتها للعقار في الوقت الراهن؟ للإجابة عن هذا، يمكن الرجوع إلى ثلاثة من الباحثين المعاصرين، وهم

(1) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار ج6 ص 520

(2) نفس المرجع.

(3) مالك بن أنس الإمام، المدونة الكبرى، (القاهرة: دار الحديث، 2005م) ج6، ص108، رواية سحنون، يقول فيها: «فإنها ترجع ميراثاً بين ورثة الرجل الذي حبس على كتاب الله»

(4) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار- ج 6، ص520.

(5) ينظر للاستئناس: نص قانون الوقف: «ويجوز أن يعهد إلى شخص اعتباري نظارة الوقف بموافقة الأمانة إذا كان مؤهلاً لإدارة الوقف» المادة رقم: 37، البند رقم: 3، من قانون الوقف بالشارقة، لسنة 2011م

كل من عبد الله بن بيه، ومنذر قحف، وحسن محمد الرفاعي، في مقالاتهم وكتبهم المختلفة؛ حتى يستطيع استخراج نتيجة، تجاه حكم «الجمعية» في إدارة العقار الموقوف.

تقسيم إدارة الأوقاف: وهي قسمان: # فردية الإدارة: وهي تمتد فكرتها، منذ إدارة عمر رضي الله عنه، وقفه في أرض «ثَمَغ»⁽¹⁾ ثم تولت ابنته حفصة رضي الله عنها، إدارتها بعد وفاته، إلى أن أنشئت وزارة لأوقاف في عهد «الدولة العثمانية»، فكانت (في هذه المدة) صفة الإدارة فردية، سواءً كانت بيد الواقف، أو غيره؛ وذلك لأن الأمة لم تكن تدخل بعد في تجربة جماعية الإدارة للوقف⁽²⁾

جماعية الإدارة. وهذا اللون من الإدارة كان من ابتكار الدولة العثمانية، فمنذ ذلك العهد إلى يومنا هذا، أصبحت للوقف إدارة جماعية، ما تسمى بوزارة الأوقاف، أو المؤسسات، والجمعيات الخيرية تابعة لها، يقول حسن الرفاعي: «بأن جميع الوقفيات التي كانت تُدار من قبل النظار أو المتولين، أصبحت في أيامنا تحت إشراف إدارات الأوقاف في البلاد الإسلامية ووزاراتها»⁽³⁾، أي جماعية الإدارة.

الحكم الشرعي لإدارة الأوقاف من قبل «جمعية دار البر». قال عبد الله بن بيه:⁽⁴⁾ إن كلمة «الناظر» تعني الحافظ للشيء، والمتصرف فيه بالمصلحة، وخاصة في الوقف. فالنظارة وصفٌ وظيفي فيه، ما يستدعي، أن يكون معيناً من قبل أحد الاثنين، الواقف أو القاضي. لقد أجرى في بحثه هذا، ربط الوقف بين القضاء، ووزارة الأوقاف، اعتماداً على نصوص فقهية تُجيز للقاضي الولاية على الوقف؛ فصارت ولاية القضاء، وولاية الوزارة، ومن ثم المؤسسات على الوقف، مستمدة من صلاحية الحاكم⁽⁵⁾.

وعليه: فإن اختيار اسم «جمعية دار البر» من قبل الواقف، وتفضيلها على سائر المؤسسات الأخرى، لإدارة العقار الموقوف، إن دل على شيء، فإنما يدل على ثقة الواقف

- (1) «ثَمَغ» بالفتح، ثم السكن، والغين المعجمة، موضع مالٍ لعمر بن الخطاب رضي الله عنه، وقفه، وقبده بعض المغاربة بالتحريك، والثمغ بالتسكين مصدر ثمغ رأسه، أي شدخته وتمعث الثوب أي أشبعت صبغه. ينظر له، ياقوت بن عبد الله، أبو عبد الله الحموي، معجم البلدان، (بيروت: دار الفكر)، ج 2، ص 85.
- (2) منذر قحف، الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، 31 - 32.
- (3) ينظر بحثه بعنوان: إدارة الأوقاف بين اللامركزية والمركزية، بحث مقدم إلى المؤتمر الثالث، للأوقاف بالملكة العربية السعودية، «الوقف الإسلامي اقتصاد وإدارة وبناء وحضارة» الجامعة الإسلامية، 2009م ص 18
- (4) «إعمال المصلحة في الوقف» (بيروت: مؤسسة الريان للطباعة والنشر والتوزيع، 2005م)، ط 1، ص 50 - 54.
- (5) ينظر: الرفاعي، حسن، بحث: إدارة الأوقاف بين اللامركزية والمركزية. ص 19، مقدم إلى المؤتمر الثالث للأوقاف بالملكة العربية السعودية، الوقف الإسلامي: اقتصاد، وإدارة، وبناء حضارة، الجامعة الإسلامية 2009م

إدارة واستثمار جمعية دار البر للممتلكات الوقفية في إمارة عجمان بالإمارات العربية المتحدة: «العمارة بمنطقة «السوان» نموذجاً»: دراسة تأصيلية (473-502)

(سمو الحاكم) بالجمعية؛ لحسن إدارتها للممتلكات الوقفية، وخبرتها ومهارتها، التي تُدرّ بعوائدٍ كبيرة للمستحقين.

ومن ثمّ: تولية «الجمعية» نظارة الوقف، وسلطتها في تطويره، واستثماره، إنما هي مستمدة من صلاحية حاكم البلد؛ فكسبت بذلك صفة الناظر رسمياً، لإدارة العقار الموقوف.

المبحث الثاني: أحكام تتعلق بالعمارة الموقوفة، ووثيقة العقد باستثمارها.

المطلب الأول: مواصفات العمارة المنشود بناؤها، وطريقة تمويلها، وعقد استثمارها:

الفرع الأول: بيانات العمارة.

اسم المالك	جمعية دار البر
نوع المبنى	بناية تجارية
نوع الاستعمال	سكني تجاري
عدد الأدوار المنفذة	أرضي + سبعة طوابق فقط

و«الجمعية» كناظر على العمارة، أثبتت جدارتها بتنفيذ مشروع وقفي مناسب على الأرض الممنوحة، وحصلت عليها شهادة إنجاز نهائية، من قبل إدارة المباني بلدية عجمان، بتاريخ: 08/07/2010م⁽¹⁾.

الفرع الثاني: طريقة تمويل مشروع العمارة الوقفية

بما أنّ «الجمعية» معتمدة من قبل الدولة، ولها باعٌ طويلٌ في مجال تمويل، وتنفيذ مشاريع خيرية في داخل الدولة وخارجها، وبما أنها حصلت على «منحة الأرض» من قبل سمو الحاكم، فإنه يقتضي بطبيعة الأمر: أنه لم تكن أمام «الجمعية» خيارات في تنفيذ المشروع؛ غير خيار طرح «صندوق وقف النقود»⁽²⁾، التي سيؤول استخدامها في بناء

(1) انظر: شهادة إنجاز نهائية صادرة من بلدية عجمان، المرفقة في الملاحق.

(2) قال ابن عابدين عن قضية وقف النقود: لما جرى التعامل في زماننا في وقف الدراهم والدنانير، دخلت تحت قول محمد المقتى به في وقف كل منقول فيه تعامل،.. ومثل له بأشياء جرى فيها التعامل في زمانه، كمسألة وقف البقرة: على أن ما يخرج من لبنها، وسمنها، يعطى لأبناء السبيل، إن كان ذلك في موضع، غلب ذلك في أوقافهم، رجوت أن يكون جائزاً. انظر للتفصيل: رد المحتار على الدر المختار، ج6، ص 555

عمارة موقوفة، ما يسمى في المصطلح المعاصر بـ«الوقف الجماعي»⁽¹⁾ والذي بدوره يتبارى الناس في مساهمته. يقول الدكتور أحمد الحداد، عن أهمية وقف النقود جماعياً: «يَتَشَجُّعُ النَّاسُ جَمِيعاً لِلوَقْفِ (وقف النقود)، فيكون حَالُهُم كحال السلف الصالح رضي الله عنهم⁽²⁾ في المساهمة بالوقف».

المطلب الثاني: عقد استثمار العمارة

بناءً على ما تم تنفيذه من مشروع «العمارة الموقوفة»، بتمويل من «وقف النقود المخصص لتنفيذ المشروع» بحسب «شهادة إنجاز نهائية» صادرة من «بلدية عجمان» بتاريخ 08/07/2010م، ذات الرقم: 003 - 20100707 ، وبناءً على أن «الجمعية» تحتفظ، بحق الاستثمار على العمارة، والنظارة عليها؛ فإنها قامت بتوقيع عقد استثمار، مع شركة عقارية؛ لاستثمار العمارة الموقوفة، وإن نموذج العقد يبين بجلاء، أنه عقد إجارة؛ لاشتماله على شروط وبنود، تُذكر غالباً في عقود الإجارة، كتحديد «مدة زمنية لسريان العقد»، و«تحدد «المبلغ المقابل» المستحق على المستأجر (المستثمر) وفق جدول زمني متفق عليه بين الطرفين، ولو تم أدراج هذا العقد تحت مسمى «عقد استثمار»، لكن المقصود منه الإجارة. وقد صرح بذلك في مقدمة العقد، هذا ما نصه: «ولما كان الطرف الأول قد وافق على إعطاء الطرف الثاني، الحق باستثمار البناية السكنية، المبينة أوصافها عالية، وتأجيرها له...»⁽³⁾ وعليه: فإن المستثمر يحمل صفة المستأجر، تطبق عليه أحكام، ولوائح الإجارة.

المطلب الثالث: تكييف فقهي للبنود الواردة في عقد الإجارة بين «الجمعية» والشركة الاستثمارية:

الفرع الأول: تأجير الوقف حق للناظر

يمكن توضيح المسألة على النقاط الآتية: أولاً: حق «الجمعية» في إجارة الوقف. الإجارة عقد على المنافع بعوض، وهي نوع من أنواع البيع، فهي بيع المنافع⁽⁴⁾، إجارة

- (1) «الوقف الذي يشترك فيه اثنان فأكثر من الواقفين» البند رقم 6 من المادة الثانية من قانون الوقف بالشارقة، 2011م.
- (2) ينظر للتفصيل: الحداد، أحمد بن عبد العزيز، «من فقه الوقف» (دبي، من إصدارات دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، إدارة البحوث، 2014م) ط2، 48 ص.
- (3) الصفحة الثانية من العقد الواقع بين الجمعية والشركة.
- (4) مجلة الأحكام العدلية، جمعية المجلة، ت/ نجيب هواويني، ط، كار خانة تجارت كتب، المادة رقم (405)، ص 79.

الموقوف كإجارة الملك، من حيث انعقاد الإجارة، وصحتها، ونفاذها بحق العاقدين⁽¹⁾، قال صاحب الدر المختار: «لا يملك الإجارة إلا بالتولية، أو إذن قاضٍ»⁽²⁾.

وعليه: فقد ثبت «للجمعية» حقُّ النظارة على «العمارة»، استناداً إلى ولاية خاصة ممتدة من ولاية الحاكم على رعاية الممتلكات الوقفية، ومن ضمنها إجارة العقار، حيثما تُدرُّ للمستحقين دخلاً مناسباً.

حيث جاء في «موسوعة أحكام الوقف» «والذي يملك استغلال الوقف بالإجارة، ونحوها من مزارعة ومساقاة، هو الناظر؛ لأن الولاية للناظر، وهذا هو الذي عليه الفتوى»⁽³⁾ والجمعية نظارتها خاصة، ومقدمة، وأقوى من ولاية القاضي العامة⁽⁴⁾، يقول ابن عابدين: «الولاية الخاصة أقوى من الولاية العامة، وعلى هذا، لا يملك القاضي، التصرف في الوقف، مع وجود ناظر»⁽⁵⁾ ثانياً: مدة الإجارة في عقد الإيجار على العمارة الموقوفة. المدة الزمنية التي وقّع عليها العقد هي سنة واحدة، بحسب البند الثالث من بنوده، ما نصّه: «مدة الاستثمار سنة واحدة، ويتجدد تلقائياً لمدة مماثلة»⁽⁶⁾.

ثالثاً: التكيف الفقهي للمدة الزمنية في إجارة ممتلكات الوقف. أولاً: رأي الفقهاء فيها: يجب تحديد الإجارة بمدة معينة على قول الجمهور، وعلى الراجح عند الحنفية⁽⁷⁾؛ وذلك قياساً على تأجير الأعيان بشكل عام؛ ولأن إطلاق الإجارة — بدون تحديدها — يؤدي إلى الإضرار بالمستحقين، وإلى ضياع العين الموقوفة، بل وإلى استطماع المستأجرين⁽⁸⁾، وتعلقهم بها. وعليه: فإن مقدار مدة الإجارة تُركِّح حسب العرف، والمتعارف عليه الناس على النحو الآتي: (أ) مدة الإجارة ثلاث سنوات فقط، وذلك للضيّع، والأراضي الزراعية؛ ليتمكن المستأجر من الاستفادة من الأرض بشكل أفضل. (ب) مدة الإجارة سنة واحدة فقط، ما سوى الضيّع، والأراضي، كالدور، والحوانيت، والأموال المنقولة، وهي قابلة للتجديد برضا الطرفين⁽⁹⁾. وهو كما جاء في «الدر المختار»: «بالسنة يفتي في الدار، وبثلاث

(1) عكرمة صبري الوقف الإسلامي، ص 297

(2) ج 6، ص 611

(3) أحمد بك، موسوعة أحكام الوقف على المذاهب الأربعة، ص 229. وابن عابدين، رد المحتار، ج 6، ص 677.

(4) المشيخ، الجامع لأحكام الوقف والهبات والوصايا، ج 2، ص 377.

(5) رد المحتار، ج 6، ص 570

(6) الصفحة الثالثة من مذكرة العقد.

(7) ينظر: ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج 6، ص 605.

(8) عكرمة صبري، الوقف الإسلامي، 292

(9) نفس المرجع: 299

سنين في الأرض»⁽¹⁾ وعليه: فإن تحديد مدة إجارة العمارة الموقوفة بسنة واحدة، كما هو منصوص عليها في العقد، كان موافقا تماما لرأي الجمهور، وللرأي الراجح عند الحنفية، من حيث اشتراط تحديد مدة الإجارة.

الفرع الثاني: الشرط الجزائي بسبب الإخلال في تنفيذ بند من البنود الواردة في العقد.

الشرط الجزائي نوع من أنواع الشروط المعاصرة، والمقترنة بالعقد، يفرضه لضمان تنفيذ العقد على وجه دقيق، مما صار الاشتراط به في العقود، سائعا في المنظور الفقهي، وهو كالاتي:

أولا: مفهوم الشرط الجزائي. (الغرامة المالية)

هو «اتفاق بين المتعاقدين على تقدير التعويض الذي يستحقه من شرط له عن الضرر، الذي يلحقه إذا لم ينفذ الطرف الآخر ما التزم به، أو تأخر في تنفيذه»⁽²⁾. ثانيا: آراء الفقهاء في الغرامة المالية: يمكن تصنيف آراءهم على اتجاهين: الاتجاه الأول: المنع، لا يجوز التغريم بالمال بتاتا. ذهب إليه جمهور العلماء، من الحنفية،⁽³⁾ والمالكية،⁽⁴⁾ والشافعية،⁽⁵⁾ والمعتد في الحنابلة⁽⁶⁾، سواء ذلك في العقود المالية، أو في عقود العمل. الاتجاه الثاني: التفصيل: وهو على حالتين: الأولى: الغرامة المالية على العقود المالية، مثل «الديون». وهو محرم شرعا؛ لأنه نوع من أنواع الربا. يقول: ابن قدامة الحنبلي: «لا يجوز أخذ ماله؛ لأن الشرع لم يرد من أحد يقتدى به»⁽⁷⁾. وبه أخذ مجمع الفقه الإسلامي الدولي،

(1) ابن عابدين، رد المحتار: ج 6، ص 605

(2) مجمع الفقه الإسلامي الدولي، التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، القرار رقم 109 (3/12) الدورة الثانية عشرة المنعقدة بالرياض، في 23-28/9/2000م انظر للنص: الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج8، ص 652. نقلنا عن مجلة المجمع، العدد الثاني عشر: 2/91. وقريب منه ما عرفه صالح العلي: هو اتفاق بين المتعاقدين، في عقد من العقود على غرامة مالية محددة يدفعها المتعاقد الذي يخل أو يتأخر في الوفاء بالتزامه المعقود عليه، أو اشتراط الدائن على المدين، دفع غرامة إذا تأخر في تسديد ما عليه من دين في الوقت المحدد. انظر كتابه: نظرية العقد في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها المعاصرة، (دمشق، دار اليمامة، 2008م) ط 1، ص 75.

(3) ابن عابدين: رد المحتار: ج 6، ص 105 - 106 «وقال: الحاصل: أن المذهب عدم التعزير بأخذ المال»

(4) الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج 4، ص 355 وقال: «ولا يجوز التعزير بأخذ المال إجماعا»
(5) الجمل، سليمان بن عمر بن منصور، العجيلي الأزهرى، حاشية الجمل على المنهج بدون تاريخ، ج10، ص 135. قال: «من غير المال، أما التعزير لوفاء الحق المالي فإنه يحبس».

(6) البهوتي، منصور بن يونس: «الروض المربع شرح زاد المستنقع في اختصار المقنع» ت: سعيد اللحام، (دار الفكر للطباعة والنشر - بيروت - لبنان) ص 438

(7) المغني مع الشرح الكبير، ج10، ص 361.

القرار رقم: 109(3/12) بشأن الشرط الجزائي، ما نص القرار: «رابعاً: يجوز أن يشترط الشرط الجزائي في جميع العقود المالية، ما عدا العقود التي يكون الالتزام الأصلي فيها ديناً؛ فإن هذا من الربا الصريح»⁽¹⁾

الثانية: الغرامة المالية على عقود العمل، مثل المقاولات، والاستصناع، وإجارة الأعمال، وهو يجوز. وبه أخذ مجمع الفقه الإسلامي الدولي بقراره السابق، حيث جاء النص: يجوز هذا الشرط (الجزائي) في عقود المقاولات بالنسبة إلى المقاول، وعقد التوريد بالنسبة للمورد، وعقد الاستصناع بالنسبة للصانع، إذا لم ينفذ ما التزم به، أو تأخر في تنفيذه⁽²⁾.

الثالث: تأصيل قضية الغرامة المالية: الاتجاه الثاني المذكور، والذي فيه تفصيل، يعتمد على آراء بعض الفقهاء، مثل: (أ) قول أبي يوسف: يجوز التعزير بأخذ المال، لكن قوله غير معتمد للفتوى في المذهب⁽³⁾. (ب) قول شيخ الإسلام ابن تيمية، وابن القيم: حيث ذهب إلى إطلاق حرية الاشتراط في العقود، ومنها المالية، بشرط عدم مناقضة مقصود الشارع، ومقتضى العقد⁽⁴⁾. رابعاً: الترجيح: بعد عرض آراء الفقهاء بالإيجاز، يبدو للباحث: أن الرأي الذي ذهب إليه مجمع الفقه الإسلامي الدولي بقراره المذكور، هو سائغ للأخذ، والعمل به؛ لأسباب:

الأول: فيه ردع للبنوك الربوية، وتوجيه للبنوك الإسلامية من اتخاذ أي خطوة تعسفية تجاه ديون متأخرة السداد؛ ليأخذوا فيه بقواعد الاحتياط.

الثاني: به يُستحکم نظام الرقابة، والمحاسبة، والملاحقة القانونية، في عقود الأعمال.

الثالث: يستند في ذلك إلى بعض الفقهاء المعروفين بملكتهم الاجتهادية، وقواعدهم الفقهية. وبذلك ثبت أن الاشتراط بالشرط الجزائي الموجود في العقد (بين الجمعية والشركة العقارية الاستثمارية) موافق مع ما ذهب إليه المجمع بقراره المذكور، والذي يعتبر إجماعاً في العصر الراهن.

(1) انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، (التابع لمؤتمر التعاون الإسلامي، الدورة الثانية عشرة، 2000م)، ط: مصرف أبو ظبي الإسلامي، العدد: 12، ج: 2، ص: 306.

(2) نفس المرجع.

(3) ابن عابدين، رد المحتار: ج 6، ص 105.

(4) ابن تيمية، أحمد بن عبد الحليم، الحراني دمشقي الحنبلي. مجموع الفتاوى ت: أنور الباز - عامر الجزار، (المنصورة، جمهورية مصر العربية، دار الوفاء، 2005 م) ج 29، ص 132

- ابن القيم الجوزية، محمد بن أبي بكر أيوب الزرعي أبو عبد الله، إعلام الموقعين عن رب العالمين. ت، طه عبد الرؤوف سعد (دار الجيل - بيروت، 1973 م) ج 1، ص 344

الفرع الثالث: تحمّل المستأجرُ عما ينتجُ من الضرر، بسبب الإخلال في تنفيذ البند

تنفيذ بنود العقود معناه تحقيق ما يصبو إليه هذه البنود من أهداف، تخدم مصالح الطرفين، وبما أن العمارة أصبحت تحت تصرف الطرف الثاني بموجب العقد، فإن الإخلال في تنفيذ بند من البنود يكون بمثابة إضرار، أو تقصير مقصود من يد الضمان، وعلى المستأجر تحمّل مسؤوليته، اللهم إلا ما ينتج عن ظرف، ليس له فيه يد. وفيما يأتي تكييفه الفقهي بالإيجاز: أولاً: مفهوم ضمان الضرر. الضرر حينما وقع يزال وجوباً⁽¹⁾، وأمضى طريقة إزالته، هو التضمين بالمال في ضرر مالي، وهو ما يدخل في عقود الضمان، فمفهوم ضمان الضرر: هو إزالة الضرر بضمان مال تالف بناءً على عقد اقتضى الضمان⁽²⁾. والعقد الذي نحن بصدد تحليله، هو عقد الإجارة، وهو من عقود الضمان. ثانياً: التكييف الفقهي ليد المستأجر، هل هي يد ضمان، أم يد أمانة؟ «كانت يد المستأجر عليها — العين المؤجرة — يداً محققة، مستندة إلى عقد الإجارة، بذلك كانت هي يد أمانة، ما دام يلتزم بالعقد، ولم يتجاوز حقه، فإذا تجاوز ذلك، أصبحت يده لا تستند إلى العقد؛ لذا تتحول إلى يد ضمان»⁽³⁾ بعد أن كانت يد أمانة. وعليه: كان اشتراط الناظر على المستأجر، بتحمّل ما ينتج من ضرر، بسبب الإخلال في تنفيذ البنود، اشتراطاً صحيحاً في نظر الفقه، والقانون الوقفي⁽⁴⁾، ويجب على المستأجر، وفاء الضمان إذا ثبت منه تقصير في تنفيذ البنود المتعلقة بالضرر، والضمان عليه.

الفرع الرابع: حكم الشيكات المرتجعة:

أولاً: مفهوم الشيك لغة:

أ. الشيك كلمة إنجليزية: «مشتقة من فعل To check أي يراقب، أو يحقق؛ لأن سحب الشيك يفرض على الساحب التحقق من وجود مقابل له لدى المصرف، ويفرض على المصرف التحقق قبل الوفاء من وجود هذا المقابل»⁽⁵⁾ وأصله مأخوذ من

(1) ينظر للقاعدة: الضرر يزال، بتفصيلها كل من: زين العابدين بن إبراهيم ابن نجيم، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، (صيدا لبنان: المكتبة العصرية، 2011م) ص 105. وعلي أحمد الندوي، القواعد الفقهية، (دمشق: دار القلم، 2015م)، ط3، ص 287.

(2) الخفيف، علي، الضمان في الفقه الإسلامي، (القاهرة: دار الفكر العربي، 2000م) ص 20.

(3) نفس المرجع: 21

(4) يستأنس: المادة رقم: 32 البنود 4، 3، 2. من قانون الوقف بالشارقة، 2011م.

(5) عبد الحكم محمد عثمان، أصول قانون المعاملات التجارية، رقم 18، لسنة 1993م الأوراق التجارية،.... الشيك.... (دبي، مطابع البيان التجارية، 1995م) ج: 2، ص 319

كلمة عربية: «الصك» بمعنى كتاب، أو مكتوب⁽¹⁾. يقول صاحب لسان العرب:
«الصك يكتب للعهد، وأن الأمراء كانوا يكتبون للناس الأرزاق كتباً، ليمضي،
ويقبضه.⁽²⁾ (ب) والصك معناه: الغلق»،⁽³⁾ كأن باب الإضافة، والتعديل، أغلق تماماً
بعد الانتهاء من تحرير الشيك.

ثانياً: مفهوم الشيك لدى الفقهاء: بما أن «الشيك» في التعامل المالي كلمة حديثة، فإنها
لم تحظ بتعريف لها من قبل الفقهاء القدامى، ما أدى إلى تنوع في تعريفها لدى الفقهاء
المعاصرين: وفيما يأتي تعريف له، حظى بالقبول من قبل بعض الفقهاء المعاصرين:

صك محرر قابل للتداول، وفق شكل قانوني معين، يتضمن أمراً من الساحب إلى
البنك، بدفع مبلغ معين من النقود لحامله بمجرد الاطلاع عليه.⁽⁴⁾ # الشيك وفاءً، وضماناً،
يقوم مقام النقد.⁽⁵⁾

ثالثاً: مفهوم «المرتجع»: وهو من «رجع»: يقال هل جاء رجعة كتابك؟ أي جوابه،
ويقال أيضاً: ما كان من مرجوع أمر فلان عليك؟ أي مردوده وجوابه؛ فالمرتجع، هو
الشيء المردود، بسبب نقص فيه.⁽⁶⁾ أما «الشيك المرتجع» فمعناه عند الاختصاصيين:

- (1) شبير، محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، ص 243
- (2) ابن منظور: لسان العرب، ج 10، ص 456
- (3) نفس المرجع، ج 10، ص 456
- (4) الخثان، سعد بن تركي، أحكام الأوراق التجارية في الفقه الإسلامي (الدمام، دار ابن الجوزي، 2004م) ط 1،
ص 50 و شبير، المعاملات المالية المعاصرة، ص 238، دار النفائس، ط 6، 2007 م، عمان.
- والشيك تعريفات أخرى: (أ) محرر مكتوب وفق قيود شكلية قانوناً بحيث أمراً من محرره الساحب، أو المحيل
إلى المسحوب عليه، وهو المصرف بدفع مقادير معين من النقود إلى المستفيد انظر: سراج: محمد أحمد، الأوراق
التجارية في الشريعة الإسلامية، (القاهرة، دار الثقافة، 1988م) ص 70. (ب) صكوك تتضمن التزاماً بدفع
مبلغ من النقود يستحق الوفاء عادة بعد وقت قصير، وتقبل التداول بطريقة التطهير، أو المناولة، ويقبلها العرف
التجاري، أداة لتسوية الدين. انظر: السالوس، علي أحمد، موسوعة القضايا الفقهية المعاصرة، (القاهرة، دار
الثقافة)، ط 7، ص 146. (ج) أمر مكتوب من شخص يسمى الساحب إلى شخص آخر يسمى المسحوب، بأن
يدفع بمقتضاه وبمجرد الاطلاع عليه، مبلغاً من النقود لأمر أو لإذن شخص معين يسمى، أو لحامله المستفيد أو
لحامله. انظر:
- عبده، عيسى: العقود الشرعية الحاكمة للمعاملات المالية المعاصرة. (القاهرة، دار الاعتصام، 1977م)
ص 255
- (5) عبد الحكم محمد عثمان، أصول قانون المعاملات التجارية، رقم 18، لسنة 1993م الأوراق التجارية،....
الشيك.... (دبي، مطابع البيان التجارية، 1995م) ج: 2، ص 321—325. ندوة الشيكات المرتجعة، القيادة
العامة للقوات المسلحة، هيئة الإدارة والقوى البشرية، مديرية التوجيه المعنوي، المطبوعة ص 90
- (6) ابن منظور، لسان العرب، ج 8، ص 114.

ما يتم رفضه من قبل البنك لظروف، وحالات معينة. فأكثر أسباب الارتجاع شيوعاً، وتداولاً، لدى المصارف، كالاتي: # عدم كفاية الرصيد في حساب صاحب الشيك. # خطأ في تحريره. # الحجز، منع الصرف قانوناً.

رابعاً: الشيك المرتجع وتناوله القانون الإماراتي: # قانون إمارة أبو ظبي المادة رقم: (599) أغفل عن عقوبات على جريمة الشيك المرتجع، مكتفياً على تصريحه بعدم الجواز ذلك قانوناً⁽¹⁾، لكن قانون العقوبات لعام 1971م نص عليه بعقوبة السجن أو الغرامة، أو معاً. # التعديل الجديد في قانون الغرامة على الشيكات المرتجعة بإمارة دبي: جاء هذا التعديل في شهر ديسمبر 2017م، فقد صرح فيه قدر الغرامة: خمسة آلاف درهم، إذا كان مبلغ الشيك ما بين 50000/ و100000. وألف درهم، إذا كان المبلغ بين 10000/ و20000.⁽²⁾

خامساً: التكليف الفقهي لغرامة «الشيكات المرتجعة» في عقد الإيجار الموقع بين الجمعية (ناظر الوقف) والشركة المستأجرة للعمارة الموقوفة: كالاتي: أولاً: الشركة المتعاقدة للاستثمار تأخذ صفة الإجارة على العمارة، فيصحبُ فرضُ الغرامة على الشيك المرتجع عنها، وهو الذي ذهب إليه «مجمع الفقه الإسلامي الدولي» بقراره: 109(3/12).⁽³⁾ ثانياً: الغرامة التهديدية تهدف منها الانضباط في العمل، ودفعاً للغش، وضمان الإتقان، والجودة في الأداء، وليس القصد منها التعسف لطرف على طرف، بل عكس من ذلك، قد ثبت جدوى فرضه؛ حيث إن «الشيكات لها حكم النقود، ولها قبول عام، وتؤدي وظائف النقود».⁽⁴⁾

إذن فهو بحاجة إلى حصانة قانونية، بين المتداولين تجنباً للعبث به. وبه ثبت أن جميع الشروط الواردة

في عقد الاستثمار على العمارة الموقوفة صحيحة، وفق رؤية الفقهاء، والمجامع الفقهية المعاصر، ويدعمها قانون دولة الإمارات العربية المتحدة المحروسة.

- (1) قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، 2، 2001م. ماهر، وليد: الأوراق التجارية وفقاً لأحكام قانون المعاملات التجارية الإماراتي، (عمان، مكتبة ناشرون، 2011م) ط1، ص 210.
- (2) انظر: الموقع الإلكتروني: عودة: أحمد، المحامي، المدونة القانونية، دبي. شركة النجار للاستشارات القانونية. mio مقرها في دبي.
- (3) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، (التابع لمؤتمر التعاون الإسلامي، الدورة الثانية عشرة، 2000م)، ط: مصرف أبو ظبي الإسلامي، العدد: 12، ج: 2، ص: 306.
- (4) الهيئة الشرعية لبنك البلاد السعودي، والضوابط الشرعية للشيكات، وتتكون هذه الهيئة من: د. عبد العزيز بن فوزان الفوزان، ود/ يوسف بن عبد الله الشبيلي، و د/ محمد بن سعود العصيمي.

الخاتمة: النتائج:

أولاً: المنحة إلى جهة بر صورة معاصرة من صور الوقف. لما كان جُل أحكام الوقف اجتهادية، فإن «المنحة» الواردة في «وثيقة الأرض»، يكون المراد منها، وقفًا خيريًا، طبقاً لنظرية التبرع، أو الإسقاط، تخريجاً على الهبة؛ واستناداً إلى العرف. ونظير ذلك: «وقف الإرصاء» الذي لم يكن معروفاً من ألفاظ الوقف، لكن الملوك ابتكروه، على وقع من المفارقة بين المصطلحين، حيث تكون «المنحة» من ملكية الأمراء الخاصة بهم، فيصحُ الوقفُ فيه، ويكون «الإرصاء» من ملكية بيت المال، فشكك فيه بعض الفقهاء من صحة هذا الوقف. علاوةً على ذلك، أن المقاصد تؤول إلى عرف الواقف، ولغته الخاصة دون التضييق به في حدود الكلمات لدى المجتمعات القديمة.

ثانياً: الشروط الواردة في الوثائق، لها اعتبارات فقهية وقانونية.

الشروط الواردة في «وثيقة الأرض» يعتدُّ بها، فتحدد مساحة الأرض من أطرافها، دليل على أن الأرض مملوكة الواقف، قابلة للتسليم. وتوجيه الجمعية للبناء السكني التجاري عليها، دليل أيضاً على شِدَّة تيقظه لرعاية مصالح الوقف، ومستحقه واشتراط عدم التنازل، البيع، هو عين مفهوم تأبيد الوقف. أما سحب الأرض في حال عدم تنفيذ البناء، فهو بمنزلة الإنذار المبكر للناظر بأسلوب حضاري، من تفريطه على الوقف.

الشروط الواردة في عقد الاستثمار، لها اعتبارات: الأول: العمارة تُطبَّق عليها أحكام إجارة الوقف، والمعاملات في الدولة. الثاني: الشرط الجزائي، ذهب الفقهاء المعاصرون إلى جوازه، تفادياً عن التلاعب في التنفيذ. الثالث: تحميل المستأجر على ما سيلحق بالموقوف من ضرر؛ لتقصيره في تنفيذ البنود بدقة، كونه من عقود الضمان، فقد ذهب العلماء إلى صحته، لتحوُّل يده من أمانة إلى ضمان.

التوصيات:

سن قانون الوقف الاتحادي: بما أن الوقف من أهم أعمال البر، والإحسان في الإسلام، وإن دولة الإمارات قيادةً وشعباً لها إسهامات تاريخية فيه، فإنه يكون من عظيم الأثر، إذا سنَّ قانونٌ ينهض بالوقف، على غرار قانون الأحوال الشخصية.

إدراج كلمة «المنحة» ضمن «ألفاظ صريحة» على الوقف: لما كان الوقف يدور حول قصود الواقف، فإن الباحث يرى مناسباً أن تُدرج «المنحة» ضمن ألفاظ صريحة على الوقف، دون المرور على الكناية.

قائمة المصادر والمراجع:

- الأصبحي: الإمام مالك بن أنس، المدونة الكبرى، رواية الإمام سحنون عن مالك، دار الحديث، القاهرة، 2005م
الأمين: حسن عبد الله، الوقف في الفقه الإسلامي، مقال مقدم، إلى مؤتمر «البنك الإسلامي للتنمية» بعنوان «إدارة وتمييز ممتلكات الأوقاف» وقائع ندوة رقم 16، ط3، 2004م
الأنصاري: شيخ الإسلام زكريا الأنصاري، أسنى المطالب شرح روض الطالب، دار الكتب العلمية، بيروت، ط1، 2000م
«أوقاف» مجلة محكمة تعني بشؤون الوقف والعمل الخيري، الصادرة من الأمانة العامة للأوقاف، بدولة الكويت، الأعداد، 5، 6، 13، 17.
البخاري: الإمام، محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة، أبو عبد الله. الجامع الصحيح، ط1، دار طوق النجاة، 1422هـ. بدون تاريخ.
البيهوتي: منصور بن يونس بن إدريس، «الروض المربع شرح زاد المستنقع في اختصار المقنع» ت: سعيد محمد اللحام، (دار الفكر للطباعة والنشر - بيروت - لبنان)
الترمذي: الإمام أبو عيسى، محمد بن عيسى السلمي، السنن (دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون.
ابن تيمية: أحمد بن عبد الحلیم، الحراني دمشقي الحنبلي. (728هـ)، مجموع الفتاوى ت: أنور الباز - عامر الجزائر، المنصورة، جمهورية مصر العربية، دار الوفاء، 2005 م
جمعية دار البر: الموقع الرسمي للجمعية: www.daralber.ae جمعية دار البر أنشئت بإمارة دبي عام 1399 هـ/ 1979م بموجب القرار رقم (23/78) الصادر من وزارة الشؤون الاجتماعية بدولة الإمارات.
الجمال: سليمان بن عمر بن منصور العجلي الأزهری، فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب المعروف بحاشية الجمال، دار الفكر، بدون طباعة، وبدون تاريخ.
الحداد: أحمد بن عبد العزيز، من فقه الوقف، دائر الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، بدبي، ط2، 2014م
الحموي: ياقوت بن عبد الله، أبو عبد الله، معجم البلدان، دار الفكر، بيروت.
الختلان: سعد بن تركي، أحكام الأوراق التجارية في الفقه الإسلامي، الدمام، دار ابن الجوزي، ط1، 2004م
الخفيف: الشيخ علي، الضمان في الفقه الإسلامي، دار الفكر العربي القاهرة، 2000م
الدسوقي: محمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، بدون تاريخ وبدون طباعة.
ابن رجب الحنبلي: زين الدين أبي الفرج عبد الرحمن ابن شهاب الدين البغدادي ثم دمشقي، ذيل طبقات الحنابلة، مكتبة الوراق بدون تاريخ.
الرفاعي: حسن محمد،
- «إدارة الأوقاف بين اللامركزية والمركزية»، مقال قدمه أستاذي الدكتور، إلى المؤتمر الثالث، للأوقاف بالمملكة العربية السعودية، بعنوان «الوقف الإسلامي: اقتصاد وإدارة، وبناء حضارة» الجامعة الإسلامية، 2009م.
- «العمل المؤقت» مقال قدمه فضيلته في مؤتمر جامعة أم القرى.
- الزحيلي: وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، ط32، دار الفكر المعاصر، دمشق، 2010م
أبو زهرة: الإمام محمد، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي القاهرة.
السالوس: علي أحمد، موسوعة القضايا الفقهية المعاصرة، ط7، القاهرة، دار الثقافة.

إدارة واستثمار جمعية دار البر للممتلكات الوقفية في إمارة عجمان بالإمارات العربية المتحدة: «العمارة
منطقة «السوان» نموذجاً»: دراسة تأصيلية (473-502)

- سراج: محمد أحمد، الأوراق التجارية في الشريعة الإسلامية، القاهرة، دار الثقافة، 1988م
شبيب: محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة، دار النفائس، ط6، 2007 م، عمان.
الشربيني: محمد الخطيب، معني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الشربيني: ط. دار الفكر، بيروت.
شهادة: شهادة إنجاز نهائية» صادرة من بلدية عجمان.
الشيبياني: الإمام محمد بن الحسن الشيباني، الأصل، تحقيق ودراسة: د. محمد بوينو كالن، دار ابن حزم، ط1،
بيروت، لبنان، 2012م.
الصبري: عكرمة سعيد، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، ط1، دار النفائس، عمان، 2008.
الضوابط الشرعية للشيكات، الهيئة الشرعية لبنك البلاد السعودي، تحت إشراف لجنة علمية.
ابن عابدين: محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين، الدمشقي، الحنفي. رد المحتار على الدر المختار،
المعروف بحاشية ابن عابدين، ت/ عادل أحمد عبد المعبود، وعلى المعوض، دار الكتب العلمية، ط2، بيروت،
2003م.
عبد: عيسى. العقود الشرعية الحاكمة للمعاملات المالية المعاصرة. (القاهرة، دار الاعتصام، 1977م
عقد استثمار»، بين جمعية دار البر، وشركة عقارية استثمارية في البلاد.
العلي: صالح حميد وزميله، نظرية العقد في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها المعاصرة، دار اليمامة، ط1، دمشق،
2008م.
قاروت، نور بنت حسن بن عبد الحلیم، وظائف ناظر الوقف في الفقه الإسلامي، مقال منشور في مجلة «أوقاف»
الكويتية، العدد 5.
قاموس مصطلحات الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، بالكويت، نسخة تجريبية، 2015م
قانون المعاملات التجارية، لدولة الإمارات العربية المتحدة، ط2، 2001م
ابن قدامة، المقدسي، عبد الله بن أحمد بن محمد، المقدسي، الجماعلي، الدمشقي، الصالحي، الحنبلي، المغني،
شرح مختصر الخرق، ت: عبد الله عبد المحسن التركي، وعبد الفتاح محمد الحلو، حكومة المملكة العربية
السعودية، ط، 5، 2010م.
القيادة العامة للقوات المسلحة، هيئة الإدارة والقوى البشرية، مديرية التوجيه المعنوي، الشيكات المرتجعة.
ابن القيم الجوزية: شمس الدين أبي عبد الله محمد بن أبي بكر، إعلام الموقعين عن رب العالمين، دار الكتاب
العربي، بيروت، ط1، 2004م.
الكاساني: علاء الدين أبو بكر بن مسعود الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: ت. محمد محمد تامر، دار
الحديث، القاهرة، 2005
الكبيسي: محمد عبيد عبد الله، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، وزارة الأوقاف العراقية، بغداد، 1977.
ماهر: وليد علي، الأوراق التجارية، وفقاً لأحكام وقانون المعاملات التجارية الإماراتي، عمان، مكتبة ناشرون،
2011م
محمد نعيم عبد السلام ياسين: وقف المال العام، بحث منشور ضمن منتدى قضايا الوقف الفقهي الثامن، المنعقد
في أكسفورد، بالمملكة المتحدة، في 27—29 إبريل 2017م تحت إشراف الأمانة العامة للأوقاف بالكويت.
مخطط الأرض، صادر من بلدية عجمان.
المشيقي: خالد بن علي بن محمد، الجامع لأحكام الوقف والهبات والوصايا، الرياض، المملكة العربية السعودية،
ط1، 2013م

منذر قحف: الوقف الإسلامي وتطوره، إدارته، تنميته، دار الفكر المعاصر، دمشق، ط1، 2000م
ابن منظور: الأفرقي المصري: محمد بن مكرم، لسان العرب، ط1، دار صادر بيروت. لبنان بدون.
النجار، شركة النجار للاستشارات القانونية، الموقع الإلكتروني، المدونة القانونية، مقرها في دبي.
ابن نجيم: زين العابدين بن إبراهيم: الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، صيدا لبنان: المكتبة
العصرية، 2011م
ندوة الشيكات، اتحاد غرفة التجارة والصناعة، بالإمارات، بإمارة دبي، يوم الأربعاء، 21 مارس، 2001م
الندوي: علي أحمد، القواعد الفقهية، دمشق: ط 13، دار القلم، 2015م.
وثيقة منحة الأرض» صادرة من بلدية عجمان، 2002م
هاشم جميل عبد الله، فضيلة الدكتور: فتاواه، بخط يده، وهي محفوظة لدى الباحث. نسخة منها مرفقة مع الملاحق.
الهيئة الشرعية لبنك البلاد السعودي، الضوابط الشرعية للشيكات، الرياض، 2005م

The Management and Investment of Waqf Properties in Ajman (UAE) by Dar Al Bir Association: The Case of the Building in SWAN Area (an Authenticating Study) The building in 'SWAN' area, as a model): A Rootological Study

Abdussalam Saeed Karim

Hassan Muhammed Al-Rifai

College of Shari'a and Islamic Studies - University of Sharjah
Sharjah - U.A.E.

Abstract:

The study is a field documentary that is aimed at explaining the meaning of Minha (grant) in the UAE custom when assigned to an accredited charitable institution. It adopts a scientific methodology and a modern approach in presenting the concept of Minha in jurisprudence and in the UAE custom. The study also seeks to authenticate this concept, specify the required documents related to it, and explain the holding of investment, in addition to drawing on other relevant issues. These issues include: the legal personality of Dar Al-Bir association, the management of Waqf (endowment), the penal conditions imposed on the investor, as well as the issue of the financial penalty for returned checks. The study came to a number of conclusions and recommendations, including: the land granted by the ruler to a charitable organization is considered a kind of Waqf (interpreted as a gift) in Emirati customs, and the necessity of legislating a federal law that regulates Waqf and ensures its sustainability.

Keywords: Management of Waqf Property, Investment of Waqf Property, Suspended Architecture, Dar Al-Bir Association, Grant Land, Grant Document, Investment Contract, Waqf Conditions, Legal Personality, Penal Conditions.