أوقاف

الأمانة العامة للأوقاف

مجلة فصلية محكمة تعنى بشؤون الوقف والعمل الاهلي

العدد التجريبي شعبان 1421هـ/ نوفمبر 2000م

موجز أحكام الوقف

د. عيسى زكي

فقه الوقف على ضوء المذاهب الإسلامية

آية الله محمد إبراهيم جناتي

معالم التكوين التاريخي لنظام الوقف
[اجتماعياً واقتصادياً ومؤسسياً]

د. إبراهيم البيومي غانم

مؤسسة الوقف في التطبيق المعاصر
نموذج الأوقاف في الجمهورية اللبنانية

أ. مروان عبد الرؤوف قباني

إسهام الوقف في بناء ودعم مؤسسات العمل الأهلي في مجال التنمية الاجتماعية

د. فؤاد العمر

تفعيل دور المؤسسات الأهلية في دول الخليج العربية

د. أماني قنديل

ملف حول التنسيق الدولي في مجال الوقف

تصدرها الأمانة العامة للأوقاف - دولة الكويت

أوقاف

مجلة فصلية محكمة تعني بشؤون الوقف والعمل الأهلي

رئيس التحرير

الأمين العام

للأمانة العامة للأوقاف

مدير التحرير

د. طارق عبدالله

هيئة التحرير (مؤقتة)

مكتب الدراسات والعلاقات الخارجية

بالأمانة العامة للأوقاف

أوقاف العدد التجريبي شعبان ١٤٢١هـ / نوفمبر ٢٠٠٠م

المحتويات

الافتتاحية 7

فقه الوقف

- موجز أحكام الوقف ..... د. عيسى زكي 13
- فقه الوقف على ضوء المذاهب الإسلامية ..... آية الله محمد إبراهيم جناتي 29

مقالات

- معالم التكوين التاريخي لنظام الوقف ..... د. إبراهيم البيومي غانم 57
- مؤسسة الوقف في التطبيق المعاصر: نموذج الأوقاف في الجمهورية اللبنانية ..... أ. مروان عبد الرؤوف قباني 73
- إسهام الوقف في بناء ودعم مؤسسات العمل الأهلي في مجال التنمية الاجتماعية ..... د. فؤاد العمر 99
- تفعيل دور المؤسسات الأهلية المدنية في دول الخليج العربية ..... د. أماني قنديل 129

ملف

- التنسيق الدولي في مجال الوقف ..... إعداد: قسم التحرير 151

وثائق وقفية

- وقفية برج الأمير جلبان 161

كتب

- د. منذر قحف: الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته ..... مراجعة د. طارق عبد الله 169

متابعات ..... إعداد: قسم التحرير 175

ملخصات 181

مؤسسة الوقف في التطبيق المعاصر
نموذج الأوقاف في الجمهورية اللبنانية

أ. مروان عبد الرؤوف قباني

مقـــدمـــة:

يتحدد إطار هذا البحث بعرض واقع الأوقاف الإسلامية مـــن خـلال نشـأتها ومسارها وبيان الأساس الشرعي والقانوني لها، وواقعها المعنوي والمادي، وتوضيح أسلوب عملها من خلال تكوينها الإداري والبشري وما تمتلكه من أدوات تحدد مـدى فعاليتها في المجتمع، إضافة إلى معالجة المشكلات التي تعاني منها وتقف حجر عثرة أمامها، ثم طرح الوسائل الممكنة لتجاوز الصعوبات والسير في طريق تنميتـها بمـا يحقق دورها والهدف من وجودها.

وعلى هذا فلن نتطرق في هذه الورقة للأحكام الشرعية والقانونية للأوقـاف، ولا لإنشاء الوقف واستمراره واستبداله وتصفيته والأنظمة التي ترعى هـذه القضايـا إلا بقدر ما يحتاجه البحث للاطلاع على هيكلية مؤسسة تنبثق من الفقه الإسلامي وتتـأثر بواقع المجتمع المسلم وحاجاته الراهنة ومدى قدرتها على تحقيق شخصيتها المعنويـة المستقلة والمرتبطة بشبكة العلاقات المتنوعة للمجتمع.

فالأوقاف هي إحدى ظواهر الثقافة الإسلامية في الإطـار الاجتمـاعي عـبر التاريخ، لذلك فإن الظروف التي تعيشها الأوقاف في مختلف البلدان الإسـلامية هـي وليدة تاريخ طويل، وكانت مرآة لحركة المجتمع المسلم في مجال الدعوة الإسـلامية والخدمة الاجتماعية والعلمية، فقد كانت العبارة المفردة لتلك "العين" تصنع مؤسسـة عامة، لها من القدرة ما يساعد على إيجاد التوازن بين حاجـات المجتمـع وتوفـير الضمانات له.

باحث من لبنان.

وقد تعرض هذا الإنجاز الإسلامي لما تعرضت لـــه الظواهـــر الإســـلامية جميعها من مراحل مد وجزر، وخصوصاً الانحسار الذي طرأ في القرن الماضي، فكان أثره على الأوقاف تحولاً في المفاهيم المثالية لأهدافها، وأصبحت الأوقـــاف مجموعة من الأموال جرت محاولة ضبطها دون غاية واضحة أدت إلى ظـــهور مجموعة من الضوابط الفقهية والقانونية حولت الأوقاف إلى صيغة متشابكة مـــن الأنظمة، إضافة إلى قوانين التصرف بعقارات الأوقـــاف مـــن خـــلال الإجـــارة الطويلة[1] والإجارتين[2] وما دار حولهما من أنواع الاســـتغلال، فـــأصبح العصـــر العثماني ليجد بين يديه ثروة عقارية ضخمة مربكة، لم تؤد الغرض منها مما أدى إلى تآكلها بفعل العديد من التصرفات.

وقد أشرنا إلى هذه الناحية رغبة في الدلالة على مدى السلبيات التي ورثتـــها الأوقاف الإسلامية في لبنان وأدت إلى التعقيدات التي آلت إليها هـــذه المؤسســـة على الأصعدة: الشرعية، والقانونية، والإدارية، والمالية جميعها فحالت بينها وبين تحقيق أهدافها، والعودة إلى أصالتها.

1- تاريخ مؤسسة "الأوقاف" في لبنان

كان لبنان تابعاً - كما هو معلوم - لسلطة الدولة العثمانية وكان من اهتمـــام السلاطين والأغنياء حبسُ الأملاك لغايات دينية واجتماعية، فكان من الطبيعي أن تنشأ ثروات وعقارات وقفية- تستقل بشروط الواقف فإن الذي يتولى إدارة الوقف بصورة مبدئية هو المتولي المعين وفقاً لشروط الواقف، والمتولي -لكي يمـــارس مهماته - لا بد من تعيينه من قبل السلطات العامة ذات الاختصاص، ونظراً لكون القاضي الشرعي هو الولي العام في قضايا الوقف على العموم، فقد كان يمـــارس هذه المهمة بطرق مختلفة من الوجهة التاريخية.

وبناء على ضرورة ضبط هذه الوحدات المتعددة، شرعت الدولة العثمانيـــة كسلطة عامة لممارسة إشرافها على الأوقـــاف وإصـــدار التنظيمـــات الخاصـــة بالعقارات الوقفية، كما حددت الرسوم الواجب استيفاؤها في تقلبات نشـــاط الإدارة المختلفة.

1. **السلطة القضائية:** التي يتولاها القاضي الشرعي، وهي تتعلق بإصدار الحجة الوقفية وتعيين المتولي وتطبيق شروط الواقف.
2. **السلطة الإدارية:** التي تتبع للدولة وهي تتعلق بوضع الأنظمة الخاصة بعقارات الأوقاف وضبط الواردات.

ففي عام 1863-1280هـ وفي عهد السلطان عبد العزيز (حكم ما بين 1277-1293هـ/1830-1876م) تم إنشاء "نظارة الأوقاف العثمانية": بموجب قانون أنظمة حدد أنظمة الرقابة على أموال الأوقاف واستيفاء الرسوم والانتقال المتعلق بالإجارة الطويلة والإجارتين وشروط الإذن باستبدال العقارات الوقفية وأصول معاملات الاستبدال، ثم جرى وضع أنظمة تتعلق بكيفية وشروط توجيه الوظيفة الدينية في المساجد والمعاهد الدينية وفقاً لشروط الواقف وذلك طبق نظام توجيه الجهات، على الشكل التالي:

- في عام 1865م (1281هـ) صدرت أنظمة العلم والخير للأوقاف.
- في عام 1870م (1287هـ) صدرت أنظمة الأراضي الوقفية.
- في عام 1886م (1304هـ) صدرت أنظمة العقارات ذات الاجارتين.
- في عام 1910م (1325هـ) صدر نظام المقاطعة والجدك والاستملاك.
- في عام 1893م (1311هـ) صنف قدري باشا (من رجال القضاء في مصر، تاريخ 1306/1888) قانون "العدل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف" (عمل به في مصر حتى عام 1946).

وآخرها ما صدر في عام 1328هـ/1912م عن السلطان محمد رشاد (حكم ما بين 1328-1337هـ 1910-1918م) باقتراح ناظر الأوقاف ما عرف بـ "نظام توجيه الجهات للمتولين والقائمين بالوظائف الدينية".

في ظل هذه الأنظمة صنفت الأوقاف الخيرية كما يلي:

- **الأوقاف المضبوطة:** وهي الأوقاف التي وقفت من السلاطين على أن تكون بعهدة إدارة الدولة، أو الأوقاف؛ التي ضبط أموالها من قبل نظارة الأوقاف لعدم وجود متول لها وانقراض المشروع لهم التولية أو التي أتضح من مصلحة الوقف الخيري ضبطها.

- **الأوقاف الملحقة:** هي الأوقاف التي تدار بواسطة المتولي، إنما بإشراف نظارة الأوقاف ومحاسبتها أو تدار مباشرة بواسطة نظارة الأوقاف ريثما يتم تعيين متول لها.
- **الأوقاف المستثناة:** هي الأوقاف التي استثنيت من الضبط والإلحاق وفق شروط الواقف الذي أناط التولية بأشخاص معينين وتخضع هذه الأوقاف للقاضي الشرعي ومحاسبته [3].

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

- إن لكل وقف شخصية معنوية مستقلة.
- مؤسسة الوقف تقوم بدور المتولي بالإشراف على شؤون الوقف وهي الممثل له عند عدم وجود متول على وقف معين.
- إن التصرف بالمال الوقفي محدد بالقواعد الشرعية المتعلقة بشروط الواقفين وبجهات البر.
- إن موارد الأوقاف هي من تحصيل واردات الوقفيات المختلفة والرسوم التي تستوفيها.

هذا من حيث الأنظمة التي طبقت في جميع، الولايات المتحدة، أما من حيث تنظيم الوضع الإداري للأوقاف في لبنان فقد قسمت الأراضي اللبنانية وقتها إلى ثلاث ولايات: طرابلس وبيروت وصيدا، لكل منها "مجلس أوقاف" تابع للنظارة العامة في الأستانة يعينه السلطان العثماني مهمته الإشراف على الأوقاف الخيرية ومحاسبة متولي الأوقاف الذرية والمستثناة والعقارات الوقفية التي عليها حقوق للغير، واستمر هذا الوضع حتى نهاية الحرب العالمية الأولى واحتلال الحلفاء العسكري لسوريا ولبنان في 1918/10/18م.

اعتباراً من التاريخ أعلاه ورثت سلطات الانتداب الفرنسي-كسلطة عامة- الإشراف على الأوقاف الإسلامية في لبنان، قامت تلك السلطة - إنهاء للوضع الانتقالي الحاصل أثر انفصال الأراضي السورية واللبنانية عن الدولة العثمانية ومراعاة للوضع الطائفي القائم في تلك المناطق - قامت بوضع نظام يقرر: بأن

تحافظ إدارة الأوقاف الإسلامية على استقلالها ومميزاتها الخصوصية بإدارة أفراد مقتدرين من الطائفة الإسلامية مرتبطين رأساً بالقوميسارية العليا للجمهورية الفرنسية في سوريا ولبنان، فأصدر المفوض السامي القرار رقم 753 تاريخ 1922/3/2م، ورد في حيثياته أنه بناء على أن القوانين القضائية والإدارية التي تطبق على الأوقاف هي مأخوذة من الشريعة الدينية، وبما أن أحكام هذه الشريعة تختلف اختلافاً بيناً عن القوانين التي تطبق على دوائر الحكومة الأخرى، فتم بموجب القرار المذكور إنشاء "مراقبة عامة للأوقاف الإسلامية" لمجموع مناطق سوريا ولبنان وأن لهذه المراقبة الاستقلال الإداري والمالي وهي إسلامية محضة وتابعة راساً للقوميسيير العالي وحائزة للشخصية المعنوية ويدير هذه المراقبة العامة ثلاثة مراجع هي:

- مجلس أعلى للأوقاف.
- لجنة عامة للأوقاف.
- مراقب عام للأوقاف.

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

- إشراف الدولة عن طريق موظفين تابعين لها.
- تطبيق الشرع الإسلامي على كافة استثمارات الوقف.
- تكليف هيئات وفق أنظمة ستصدر فيما بعد لتقوم بمهمتها.

وأعتُبر المجلس الأعلى للأوقاف هو الهيئة العليا الشرعية لمراقبة الأوقاف، واللجنة العامة اعتبرت أكبر سلطة إدارية، ولا يمكن انعقاد أي من هاتين الهيئتين إلا بقرار من المفوض السامي، أما تعيين المراقب العام فيكون من قبل المفوض السامي ومسؤولاً أمامه وهو يدير الإدارات الوقفية ويراقبها برمتها في سوريا ولبنان. وصدرت تعليمات خاصة بتطبيق القرار 753 نصت على: (أن كل مسلم هو ذو علاقة بصيانة الأوقاف فهو مكلف بإعلان المراقبة رأساً على مسؤوليته الشخصية عن كل سوء استعمال يمكن حدوثه من مأموري الأوقاف أو متوليها) وأن جميع القرارات الإدارية والشرعية لا توضع موضع التنفيذ إلا بأمر المفوض السامي.

إضافة لذلك نصَّ القرار على: أن مستشار الشؤون العقارية لدى المفوضية العليا هو المندوب الخاص والدائم للمفوض السامي لدى المراقبة العامة للأوقاف (المادة 27)، وان على المراقب العام وضع تقرير عن أوضاع المؤسسات والمساجد والمعاهد الدينية ونشاطاتها منذ عام 1918/10/18م وإجراء تفتيش عام عليها.

هذه التنظيمات الصارمة والشديدة من قبل سلطة الانتداب كانت تنم من منطلق إدراكها لأهمية الثروة الوقفية عند المسلمين وللغايات والأهداف النبيلة التي حبست من أجلها لذلك جرى تطويقها بإدارة فرنسية تطويعاً لنشاطاتها، كما أنها استغلت سلطاتها بالإشراف الأعلى على الأوقاف لبعثرة تلك الثروة، ذلك أن مساهمة أبناء الطائفة الإسلامية كانت وهمية من هيئات محدودة العدد والأثر، وبقي المسلمون غرباء عن إدارة أوقافهم التي قام بإدارتها موظفون تابعون للسلطة الفرنسية، فكان أن ضاعت أوقاف كثيرة منها أوقاف الخضر والأوزاعي في بيروت المقدرة بمساحات شاسعة من الأراضي ذات المواقع المهمة، وكثير غيرها ويقال: أنه لم يبق من الوقفيات سوى أقل من العشر.

في عام 1930م وتوجهاً نحو نظام اللامركزية تم فصل الأوقاف السورية عن اللبنانية مع إبقاء سلطة التفتيش للمراقبة العامة الفرنسية، فعهدت مراقبة الأوقاف السورية إلى رئيس الحكومة، أما في لبنان فعهدت إلى أكبر موظف مسلم تحت سلطتها، وجعلت الرقابة على الأوقاف الذرية والمستثناة تابعة للمحاكم الشرعية، وأحدثت مديريات أربع للأوقاف في بيروت (تولي سائر أوقاف لبنان) ودمشق وحلب واللاذقية، وفي كل مديرية وأنشئ مجلس علمي ومجلس إداري ولجنة لتصنيف الموظفين، وأنشئ لأول مرة مجلس (الانتخاب الطائفي الإسلامي) لانتخاب كل من المجلس العلمي والإداري ويتألف من 14 فئة، أهمها: النواب المسلمون، أعضاء من المجلس البلدي ومندوبون من غرفة التجارة والزراعة ومن المحامين والمهندسين والأطباء والقضاة والمفتين ومن الجمعيات الخيرية والمتولين. وفي عهد الاستقلال، ابتداء من عام 1943م، أستمر الوضع على ما كان عليه أيام الانتداب الفرنسي باعتباره إدارة الأوقاف مؤسسة رسمية عامة

وجزءاً مستقلاً من تنظيمات الدولة، إلى أن بدأ نمط جديد في تنظيم الأوقاف ينحو إلى الاستقلالية التامة عن هيكلية الدولة الإدارية وذلك نظراً لطبيعة التركيبة اللبنانية الطائفية وذلك بتحميل كل طائفة مسؤوليتها الدينية والوقفية والنص على استقلاليتها بإدارة هذه الشئون وذلك بصدور المرسوم الاشتراعي رقم 18 تاريخ 1955/1/13م (ملحق رقم1) المعمول به حالياً.

2- الوضع الإداري الوقفي القائم حالياً

المرسوم الاشتراعي رقم 1955/18م هو الوثيقة الرسمية لتنظيم الشؤون الدينية والوقفية للطائفة الإسلامية في لبنان، وقد جرى من خلاله محاولة جيدة لضبط الوضع الديني والوقفي بواسطة تحديد الهيئات التي تمارس عملها وطرق انتخابها وبيان صلاحياتها ومسؤوليتها وطرق التعاون بينها.

ينطلق المرسوم 18 من مبدأ نصت عليه المادة الأولى منه وهو: "المسلمون السنيون مستقلون استقلالاً تاماً في شؤونهم الدينية وأوقافهم الخيرية يتولون تشريع أنظمتها وإدارتها بأنفسهم طبقاً لأحكام الشريعة الغراء والقوانين المستمدة منها".

هذه الاستقلالية التشريعية والإدارية تنفذ بواسطة الهيئات التالية:

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

2-1 صلاحيات الهيئات:

فمفتي الجمهورية هو الرئيس الديني للمسلمين وممثلهم بهذا الوصف لدى السلطات العامة، وهو الرئيس المباشر لجميع علماء الدين والمرجع الأعلى للأوقاف الإسلامية، ويدرس مع المفتين المحليين في المحافظات والأقضية أحوال المسلمين الدينية والاجتماعية وشؤون الإفتاء والأوقاف، ويعين الموظفين الإداريين وأرباب الوظائف الدينية. أما المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى فهو يؤازر مفتي الجمهورية

في بعض المهام المنوطة به، ويملك - بنوع خاص - سلطة تنظيم الشؤون الوقفية والرقابة عليها والتصديق على ميزانياتها تعيين موظفي الأوقاف الإداريين وصرفهم وكذلك تحديد طرق استثمار العقارات الوقفية وإقرار استبدالها. (المادة 38). ثم إن المجلس النيابي اللبناني أصدر قانوناً بتاريخ 1956/5/28م نصت مادته الوحيدة على (.. يحق للمجلس الشرعي الأعلى أن يعيد النظر في جميع أحكام المرسوم رقم 18 وأن يعدل ما يراه ضرورياً منها لتحقيق الغاية الأساسية منه، وتكون قراراته في هذا الصدد وفي كل ما يتعلق بالافتاء وتنظيم شؤون الطائفة الدينية وإدارة أوقافها نافذة بذاتها على أن لا تتعارض مع أحكام القوانين المتعلقة بالانتظام العام). كما أن المجلس الشرعي الأعلى يتألف من فريق منتخب لأجل معين (أربع سنوات) وفريق دائم بحكم الصفة المكتسبة (رؤوساء، وزراء) وفريق معين من قبل مفتي الجمهورية.

وقد مارس هذا المجلس سلطته التفويضية فأصدر تعديلاً للمرسوم الاشتراعي رقم 18 بموجب القرار رقم 5 تاريخ 67/3/2م، تناول هذا التعديل جوانب عديدة ساعدت في إعادة ترتيب التنظيم والصلاحيات مثل إنشاء المجلس الاستشاري لمفتي الجمهورية، وإنشاء الصندوق المستقل لبيت مال المسلمين للمساهمة في رفع مستوى المسلمين: الديني والثقافي والاجتماعي والصحي (والذي تمثل في إنشاء صندوق الزكاة منذ عام 1984م). إلا أن المجلس أجرى -بالقرار المذكور نفسه- تعديلاً في تركيبته الأساسية فألغى من عضويته من كان يتمتع بصفة العضوية الطبيعية كرئيس المحاكم الشرعية وقضاة الشرع الذين ما كان وجودهم إلا استناداً إلى حكم وظيفتهم بالعمل القضائي، وبدا بذلك كأنه ينحو إلى اعتبار نفسه مجلساً ملياً تأثراً بالظروف الطائفية في لبنان. كما عمد المجلس بتاريخ 1996/12/28م إلى إجراء تعديل جديد أساسي في تأليف مجلس الانتخاب الإسلامي باختصار عدد الأعضاء وتعديل أسلوب الترشيح لمنصب الإفتاء وتحديد ولاية الإفتاء لمفتي الجمهورية ببلوغه الثانية والسبعين والمفتي المحلي ببلوغه السبعين.

أما المفتون المحليون فصلاحياتهم تتناول فيما يتعلق بالأوقاف رئاسة المجالس الإدارية في المناطق والإشراف على أعمال اللجان الوقفية المحلية

وتقديم تقرير إلى مفتي الجمهورية كل ثلاثة أشهر. وتتولى المجالس الإدارية معاونة مدير الأوقاف العام، وصلاحياتها تتناول وضع موازنات الأوقاف وتدقيق حساباتها وحسابات المتولين وتأجير واستبدال وصيانة العقارات الوقفية، وهي تتكون من فئات متعددة بالانتخاب. أما المدير العام للأوقاف فصلاحياته إدارة أوقاف العاصمة والإشراف على إدارة الأوقاف في كل المناطق وهو مسؤول عن أعماله أمام مفتي الجمهورية والمجلس الشرعي وهو الرئيس المباشر لموظفي الدوائر الوقفية وله اقتراح تعيينهم وترقيتهم، وينفذ قرارات المجالس الإدارية ويحق له استئنافها. وتتولى اللجان المحلية إدارة شؤون الأوقاف في القرى حيث لا توجد إدارات وقفية (وقد تم حل أغلب اللجان بعد إنشاء دوائر وقفية في عدد من المناطق مؤخراً).

2-2 صفة مؤسسة الأوقاف:

انطلاقاً من الواقع القانوني لمؤسسة الأوقاف الإسلامية في لبنان من حيث ارتباطها بتنظيمات الدولة أيام العثمانيين ومن ثم إعطاؤها استقلاليتها تحت إشراف السلطات العامة أيام الانتداب الفرنسي، ورغم الاستقلالية التامة المعطاة للطائفة الإسلامية في إدارة شؤونها الدينية والوقفية فإن الاستقلال التشريعي والإداري والمالي لا يزيل عن إدارة الأوقاف الصفة الإدارية الرسمية العامة، بل جعلها من "المؤسسات العامة" التي هي ليست في الواقع سوى إدارات حكومية رسمية تميزت عن مصالح الدولة لتعطي استقلالاً إدرايا ملحوظاً خارج نطاق السلطة المباشرة للحكومة ومنحت الشخصية المعنوية تأميناً لهذا الاستقلال.

وقد تباينت وجهات النظر في هذا الموضوع بالنسبة للأوقاف ما بين مؤيد لصفة المؤسسة العامة لإدارة الوقف - مما يجعلها تستفيد من بعض الأوضاع القانونية والإعفاءات المالية لهذه المؤسسة كالإعفاء من رسم الطابع من الرسوم القضائية ورسوم تسجيل العقارات وغيرها - وما بين معارض لهذا الاتجاه تأكيداً للاستقلالية التامة. إلا أن المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى وبعد تأكيده على أحقية إدارة الأوقاف بهذه الصفة ومطالبته بإلحاح في تثبيتها، فقد تكرس الأمر بصدور فتوى من وزارة العدل عام 1955م، وبأحكام صدرت عن مجلس شورى

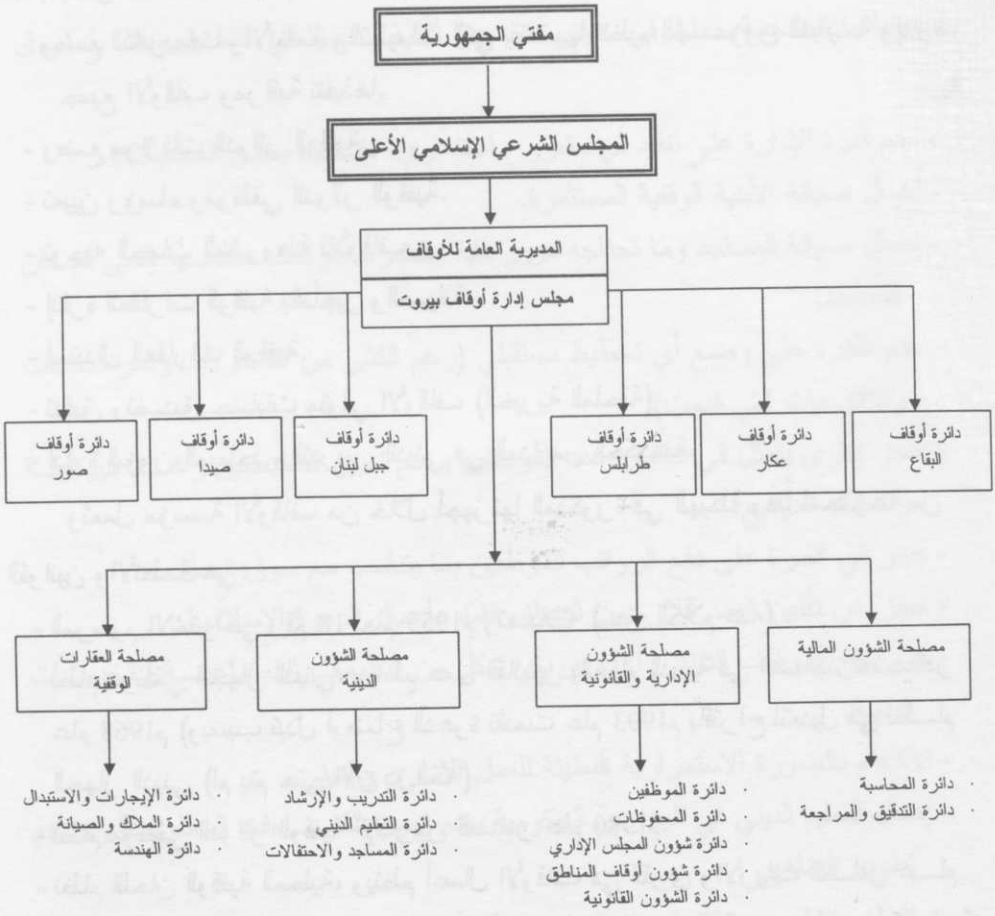
الدولة في عامي 1956و 1957، وبكتاب وزير العدل عام 1969م وهام 1970م، وقرار المجلس الشرعي الإسلامي الآعلى رقم 8 عام 1974م، وبصدور تعميم عن رئاسة مجلس الوزراء عام 1980م فجرى التأكيد على: (أن الأوقاف الإسلامية بجميع دوائرها تحتفظ بخصائصها ومميزاتها الذاتية وبطابعها الرسمي وبصفتها مؤسسة من المؤسسات العامة).

2-3 الهيكل التنظيمي والإداري للأوقاف:

يدير الأوقاف الإسلامية في لبنان حالياً مديرية عامة مقرها في بيروت ويتفرع عنها ست "دوائر وقفية" في المحافظات والأقضية، منها ثلاث دوائر أنشئت منذ سنوات قليلة، وقد كان الملاك الوظيفي قديماً ذا شكل هيكلي مبسط إذ تنقسم كل إدارة إلى جهازين: إداري وديني، في عام 1986م تقدمت باقتراح لتطوير الهيكلية الإدارية بما يوائم الأعمال والمسؤوليات الواسعة الملقاة على عاتقها فصدر القرار 37 عن المجلس الشرعي الإسلامي الآعلى الذي جعل من المديرية العامة إدارة ذات ملاك إداري موسع يتضمن أربع مصالح أو مديريات هي:

1. **مصلحة الشؤون الإدارية والقانونية:** يتفرع عنها الدوائر التالية: دائرة الموظفين واللوازم، دائرة المحفوظات، دائرة شؤون المجلي الإداري، دائرة شؤون أوقاف المناطق، دائرة الشؤون القانونية.
2. **المصلحة المالية:** يتفرع عنها: دائرة المحاسبة، دائرة التدقيق ومراجعة الحسابات.
3. **مصلحة العقارات الوقفية:** يتفرع عنها: دائرة الإيجارات والاستبدال، دائرة الأملاك والصيانة، الدائرة الهندسية.
4. **مصلحة الشؤون الدينية:** يتفرع عنها: دائرة التدريب والإرشاد الديني، دائرة التعليم الديني، دائرة المساجد والاحتفالات الدينية وشؤون الحج.
5. أما في الإدارات الوقفية في المحافظات والأقضية فبقي الأمر على حاله القديم باستثناء زيادة في بعض الموظفين.

الهيكل التنظيمي والإداري للأوقاف



3- نطاق عمل إدارة الأوقاف في الواقع والتطبيق:

تقوم مؤسسة الأوقاف الإسلامية في لبنان عن طريق الهيئات والإدارات المذكورة آنفاً بمباشرة الأعمال التالية:

- وضع التشريعات والأنظمة والتعليمات التي يقتضيها تنظيم الشؤون الدينية وإدارة جميع الأوقاف ومراقبة تنفيذها.
- وضع موازنات الدوائر الوقفية.
- تعيين رؤساء وموظفي الدوائر الوقفية.
- توجيه الجهات المشروطة للأوقاف.
- إدارة العقارات الوقفية بالتأجير والصيانة.
- استبدال العقارات الوقفية.
- تدقيق وتصديق حسابات متولي الأوقاف (الخيرية الملحقة)
- إدارة شؤون المساجد والتدريس الديني في المدارس الحكومية.

وتعمل مؤسسة الأوقاف من خلال أجهزتها المذكورة في الهيكلة وفقاً لمجموعة من القوانين والأنظمة هي:

- المرسوم الاشتراعي رقم 18 لعام 1955م وتعديلاته (سبق الكلام عنه)
- نظام موظفي الجهاز الديني، وينظم عمل القائمين بالمهام الدينية في المساجد الصادر عام 1968م (وبسبب تبدّل أوضاع الدعوة تقدمت عام 1993م باقتراح لتعديل في نظام الجهاز الديني (لم يتم حتى الآن دراسته).
- نظام موظفي الدوائر الوقفية الإداريين الصادر عام 1980م.
- نظام اللجان الوقفية المحلية، وينظم أعمال الأوقاف في القرى والأرياف الصادر عام 1968م.
- نظام المباراة لوظائف الجهاز الإداري الصادر عام 1981م.
- نظام أصول التبليغ وطرق المراجعة لدى الدوائر الوقفية الصادر عام 1980م.
- النظام المالي لدوائر الأوقاف الصادر عام 1980م.
- نظام المفتشية العامة للأوقاف الصادر عام 1982م.
- نظام لجان المساجد الصادر عام 1978م.
- نظام ملاكات موظفي الدوائر الوقفية الصادر عام 1985م.

تنشط إدارة الأوقاف بواسطة أنظمتها المذكورة في المجال الديني والعقاري، فهي وإن استطاعت تنظيم الأمور من خلال إصدار التشريعات اللازمة والحديثة نسبياً إلا أن واقع أجهزتها البشرية استناداً إلى واقعها المالي (كما سيرد) وامام مسؤولياتها الضخمة جعلها في عجز شديد عن تأدية واجبها في التطبيق وهذا يتمثل في:

- عدم قدرة الإدارة على تنفيذ أي مشروع استثماري، باستثناء بعض المحاولات.
- إهمال صيانة الأبنية الوقفية المستثمرة.
- إهمال صيانة المساجد وما تحتاجه من رعاية مستمرة، فأوكلت عملها إلى لجان المساجد.
- عدم القدرة على وضع أي تخطيط مستقبلي (رغم الكثير من المحاولات والدراسات والاقتراحات التي قدمت).
- عجز إداري يتمثل في تناقض عدد الموظفين وعدم تعيين المختصين رغم الهيكلية والملاك الموسع.
- عجز في القدرة على دفع الرواتب للموظفين بما يتناسب مع سوق العمل.
- عجز عن تأمين العدد اللازم من الدعاة والقيام بأعمال الدعوة الإسلامية.
- عدم تمتع الموظف الديني والإداري بأي شكل من التقديمات الاجتماعية والخدمات الطبية.
- الاكتفاء بالصورة الاستمرارية البطيئة للعمل الإداري والديني.
- إهمال التعليم الديني في المدارس الحكومية بعدم تعيين الكفاءات المطلوبة وعدم تطوير المناهج.

1-3 الإطار الفقهي والقانوني للعقارات الوقفية:

تدير مؤسسة الأوقاف في لبنان العقارات الوقفية من ملحقة ومضبوطة وتستثمرها وتستبدلها بموجب الأنظمة التالية:

- قرار رقم 79 نظام أجور عقارات الأوقاف.
- قرار رقم 80 تاريخ 1926/1/29م المتعلق باستبدال الحقوق التصرفية على العقارات الوقفية.
- نظام أجور عقارات الوقف صادر عن أمين السر العام.
- قرار 81 تاريخ 1926/1/29م المتعلق بقسمة الوقف.

- قانون 1928/6/25م المتعلق باستملاك للجوامع، والمؤسسات الخيرية وما فوقها وتحتها وكائن في حرمها.
- قرار 167 تاريخ 1926/3/4م المتعلق بعائدات الأوقاف.
- قانون 3339 تاريخ 1930/11/12م قانون الملكية العقارية.
- قرار 3 تاريخ 1930/12/22م نظام استبدال العقارات الوقفية.
- تعليمات ملحقة بالقرار 3 حول حق استبدال العقارات الوقفية.
- قرار 156 تاريخ 1931/12/16م المتعلق باستبدال العقارات الوقفية ذات الإجازة الواحدة.
- مرسوم اشتراعي رقم 140 تاريخ 1934/1/27م، لتحديد كيفية استهلاك تخصيصات الأملاك المضبوطة.
- مرسوم اشتراعي رقم 62 تاريخ 1940/5/28م، لتوحيد رسوم الأوقاف.
- مرسوم اشتراعي رقم 148 تاريخ 1942/3/3م بإعفاء عقارات المكنة العبادة من رسوم الأرصفة والمجاري.
- قانون تنظيم 1947/3/10م قانون الأوقاف الذرية والمشتركة بين الذرية والخيرية.
- تعميم 1947/4/15م تفسير بعض أحكام قانون الأوقاف الذرية.
- تعميم 1949/5/20م عن وزير العدل بإنهاء الوقف الذري.
- قرار 68 تاريخ 1978/12/18م بشأن كيفية تصفية بدلات استبدال الأوقاف الذرية النقدية وتوزيع الأتعاب المستوفاة.
- قرار رقم 3 تاريخ 1979/1/4م تعديل المادة 6 من القرار رقم 3 (الاستبدال).
- قرار رقم 3 تاريخ 1981/5/41م لتعديل المادة 10 من تعليمات القرار رقم 80.
- قوانين الأجور الاستثنائية.

وتتحرك شؤون استثمار العقارات الوقفية واستبدالها ضمن البيئة القانونية المحددة بالقوانين والأنظمة والقرارات المذكورة أعلاه، وعليه فمن مراجعة نصوص هذا الإطار القانوني يمكن لنا أن نستخلص المبادئ الأساسية التي تحكم الوقف وهي:

- عدم الخروج عن حدود أحكام الشريعة الإسلامية التي ترعى شؤون الوقف لأن الاستقلالية المعطاة لمؤسسة الوقف مرتبطة بتقيدها بأحكام الشريعة.
- ينشأ العقار الموقوف ويستبدل وفقاً للأنظمة الخاصة به.
- عدم جواز بيع الموقوف أو التنازل عنه لا مجاناً ولا ببدل.

- غير خاضع بوجه من الوجوه لترتيب أي حق عليه من الحقوق العينية الأساسية كالملكية، أو الحقوق العينية كالرهن وسواه.
- يخضع العقار الوقفي لقيود السجل العقاري المثبتة لمفعوله القانوني.
- لا يكتسب بمرور الزمن أي حق كان على العقارات الوقفية المخصصة لتكون مسجداً، أو مستشفى، أو معهد علم، أو العقارات الوقفية المخصصة لاستعمال العموم، أما العقارات الوقفية الأخرى، فإنها تجرى عليها أحكام مرور الزمن.
- المحاكم المدنية هي التي تفصل في سائر النزاعات المتعلقة بكيان الوقف العقاري وحدود هذا الكيان.
- للمحاكم الشرعية صلاحية النظر في الوقف وحكمه ولزومه وصحته وشروطه واستحقاقه وقسمته قسمة حفظ وعمران إلا إن هذه صلاحية استثنائية ومحصورة بالنص.
- إن عقود الإجازة الطويلة والإجارتين أصبحت من الصور التاريخية غير الموجودة حالياً ويجرى تصفية ما تبقى منها، وفقاً لأحكام القرار 80 بعدما تم منع المحاكم الشرعية بموجب تعليمات مراقبة الأوقاف في 1928/1/14م من سماع أي إشهاد جديد يتعلق بالإجازة الطويلة والإجازتين والمقاطعة والحكر وغيرها.
- برغم أن لكل وقف شخصية معنوية وأوقف لجهة معينة إلا أن إدارة الأوقاف عملت على إدخال جميع واردات الأوقاف التي تديرها أو تشرف عليها من ملحقة ومضبوطة في الواردات العمومية في صندوقها العام الذي تنفق منه على سائر الشؤون الدينية والإدارية.
- برغم أن العقار الوقفي بحد ذاته جامد لا يجوز بيعه ولا رهنه إلا أن مؤسسة الأوقاف تملك سلطة واسعة في استبداله وتحوله إلى ملك شريطة أن تتحقق مصلحة اقتصادية من هذا الاستبدال.
- يمنع إنشاء وقف ذري جديد، وقد قررت الأنظمة تحويل الأوقاف الذرية إلى ملك وإنهاء مؤسسة الوقف الذرى بصورة تدريجية عن طريق التصفية، وما زال هناك الكثير منها لم تتم تصفيته، علماً بأن القانون المصري والسوري كانا أكثر جذرية إذ تمت تصفية الأوقاف الذرية بموجبها بصورة نهائية على ما نعلم4.
- تحصل إدارة الأوقاف على نسبة 15% من قيمة تصفية العقار الذري وهي تمثل الحصة الخيرية فيه، وهذه الأموال المحصلة هي من الوجهة الشرعية والقانونية أموال وقفية لا بد من إنفاقها في استثمارات وجوه البر العامة، تشكل هذه النسبة

إضافة إلى المرسوم المتحصلة من تصفية العقارات الوقفية التي عليها حقوق الغير احتياطاً مالياً، مكن بعض الدوائر من شراء عقارات مبنية تملكها اليوم.

- تخضع كافة عقود إيجار العقارات الوقفية، وبدلاتها لقوانين الأجور الاستثنائية.
- لا تقوم المؤسسة الوقفية بأي صورة من صور الاستثمار باستثناء التأجير الخاضع لتلك القوانين.

3-2 واقع الممتلكات الوقفية:

تعتمد مالية مؤسسة الأوقاف في لبنان على واردات الممتلكات الوقفية التي تديرها في جميع المحافظات اللبنانية، وتعتبر هذه الممتلكات رأسمال إدارة الأوقاف، وهي ثروة عقارية كبيرة ومهمة جداً في موقعها وفي توزيعها الجغرافي وفي تنوعها بحسب طبيعة كل منطقة. وهذه العقارات الوقفية هي بالتحديد من الأوقاف الملحقة، والأوقاف المضبوطة (التي جرى التعريف بها آنفاً)، وكذلك منها ما يعرف بوقف العلماء منها أراض موقوفة وبعضها مشتراة، (متولي وقف العلماء هو مفتى الجمهورية)، أما عقارات الأوقاف الذرية فلا تحتسب من ثروة إدارة الأوقاف، فهي غير معروفة المواقع والعدد عدا أنها مثقلة بحقوق عينية للموصى لهم في وصية الوقف، وما يصيب إدارة الوقف سواء عن طريق المؤسسة الوقفية أو المحاكم المدنية. لم تكن لإدارة الوقف في الماضي فكرة واضحة عن جميع الممتلكات الوقفية ولا تملك إحصاءً دقيقاً لها وذلك يعود لأسباب عديدة ليس المجال لذكرها هنا، هذا الوضع غير الصحيح دعا المؤسسة إلى طلب العون من **البنك الإسلامي للتنمية** في جدة لتنظيم هذه المسألة الملحة فاستجابت إدارة البنك مشكورة من خلال عقد مع المؤسسة لتكليف جهة مختصة لإجراء دراسة حول العقارات الوقفية الإسلامية في لبنان وخصصت لهذه الدراسة مبلغاً قدره مائة ألف دولار أمريكي.

وبالفعل فقد تم في عام 1984م تكليف **شركة تيم للهندسة** في بيروت القيام بالدراسة المطلوبة التي انتهت عام 1989م (مع ملاحظة صعوبة ذلك الزمن من الناحية الأمنية) وقدمت تقريراً شاملاً عن العقارات الوقفية في أربعة مجلدات تضمن إحصاءً دقيقاً لها مع جداول تحليلية: لمواقعها، واستعمالاتها، وواردتها، ومساحاتها، إضافة إلى دراسة خاصة للأوضاع القانونية للأوقاف واستثماراتها

واقتراح خطة تنمية لها مع تقديم نماذج من مشاريع مبدئية متنوعة على عدد من العقارات في اكثر من منطقة والسبل الآيلة لتمويلها. ويمكن القول: أن هذه الدراسة كانت بحد ذاتها إنجازاً كبيراً يحدث لأول مرة لدى إدارة الأوقاف في لبنان، إلا أن الإنجاز الأكبر قد حدث لو تمت الاستفادة منها عملياً خصوصاً في المرحلة التي أعقبت انتهاءها، إذ أن لبنان يشهد منذ عام 1991م حالة من الاستقرار الأمني والاقتصادي ويعيش حالة من إعادة الإعمال، وكان ينبغي أن تكون الدراسة هي محور كل نشاط في الأوقاف للخروج من الضائقة والأزمة التي تعيشها المؤسسة وهذا ما لم يتم – للأسف – إذ بقيت طي الأدراج حتى الساعة.

تتألف الثروة العقارية الوقفية في لبنان – حسب الدراسة المذكورة بإحصاء عام 1989م – من 1974 عقاراً، وهذا الرقم تبدل فعلياً في الفترة الأخيرة، بسبب استبدال عدد من العقارات في محافظة الشمال، وبسبب مشروع إعادة إعمار وسط بيروت التجاري حيث تم استملاك عدد من العقارات، وتحول عدد منها إلى أسهم في الشركة العقارية المنفذة للمشروع. تتوزع هذه العقارات على كافة المناطق اللبنانية ساحلاً وجبلاً، شمالاً وجنوباً، داخل المدن والقرى وخارجها وفي المناطق الزراعية المختلفة منها ذات مواقع هامة لاستعمالات متعددة ومنها بعيدة عن العمران ذات قيمة متدنية. أكثرها مملوك لإدارة الوقف بالكامل والبعض لها شراكة فيه مع آخرين.

تنص الدراسة الآنفة الذكر أن أكثر من نصف العقارات موجودة في محافظة الشمال وخصوصاً في طرابلس وعكار بنسبة 52.73%:

- محافظة البقاع 15.86%
- محافظة جبل لبنان 13.12%
- محافظة الجنوب 12.16%
- محافظة بيروت 6.13% منها 1.37 لوقف العلماء.

يقع أغلبها ضمن منطقة وسط بيروت، مع ملاحظة تعديل العدد الطارئ مؤخراً بسبب مشروع إعادة الأعمار. كما تنص الدراسة على توزيع طرق استعمال العقارات على الشكل التالي:

- 530 عقاراً مستخدماً لأغراض دينية واجتماعية (مساجد، مدارس، مدافن) مما يعني حصول واستفاد الغرض منها.
- 1025 عقاراً مستثمراً، وأغلبها مستثمر منذ سنوات بعيدة بشكل غير مجد كالأبنية القديمة مثلاً.
- 419 عقاراً غير مستثمر (الجزء الأكبر كاملة 403 عقارات) هي مهيأة لإعداد دراسة جدوى لأي مشروع بحسب موقعها والباقي 16 عقاراً يمكن دراسة إنهاء الملكية المشتركة فيها بالاستبدال.

أما استثمار هذه الثروة العقارية فيتم بالغالب عن طريق التأجير العادي السنوي، وواردات هذا الشكل من الاستثمار تتضاءل باستمرار قياساً مع التضخم الاقتصادي، رغم أن قوانين الإيجار الاستثنائية تعيد كل بضعة سنوات برمجة بدلات الإيجار وفق تطور مؤشر الغلاء من خلال زيادة البدلات للإيجارات القديمة بنسب متفاوتة وحسب زمن العقود. وهناك الاستثمار الزراعي بالتأجير للمزارعين في المناطق الريفية تبقى بدلاتها في غاية الضآلة نظراً لعدم ربحية المشاريع الزراعية في لبنان أصلاً. وقد قدرت الدراسة الإحصائية أن نسبة الريع الإجمالي لمجموع العقارات المستثمرة لا يتعدى في عام 1989م وفي أفضل تصور 0.5%، ويمكن أن تكون هذه النسبة قد ارتفعت بسبب تعديل بدلات الإيجارات، مع العلم أن قيم العقارات قد ارتفعت أيضاً مما يعني: أن ارتفاع النسبة المذكورة يبقى بسيطاً.

ولمعرفة قيمة واردات العقارات المستثمرة عملياً نورد الأرقام التالية عنها مأخوذة من موازنات الدوائر الوقفية عن عام 1997م.

- المديرية العامة في بيروت ما يعادل بالدولار الأمريكي: 483.227
- دائرة طرابلس ما يعادل بالدولار الأمريكي: 733.333
- دائرة عكار ما يعادل بالدولار الأمريكي: 79.814
- دائرة جبل لبنان ما يعادل بالدولار الأمريكي: 192.775
- دائرة البقاع ما يعادل بالدولار الأمريكي: 149.555
- دائرة صيدا والجنوب ما يعادل بالدولار الأمريكي: 359.387
- دائرة صور ما يعادل بالدولار الأمريكي: 46.421
- وقف العلماء ما يعادل بالدولار الأمريكي: 182.424

المجموع : $2.226.936

من هنا يمكن أن ندرك سبب عدم قدرة الإدارة على القيام بواجباتها تماماً وبالصورة الأفضل أمام ضخامة المسؤولية عن أمور الدعوة الإسلامية وشؤون المساجد والعاملين فيها من : أئمة، وخطباء، ومدرسين، ومؤذنين، وخدم وشؤون التعليم الديني وكافة ما يستتبع هذه الأمور من قضايا متنوعة ونشاطات، مما لا يسمح بإبقاء أي قيمة من الواردات لتحريك عجلة الاستثمار حيث تستهلك جميع الواردات، للإنفاق العام والرواتب.

هذا مع العلم أن أوضاع العاملين التابعين للأوقاف متدنية جداً من الناحية المالية مقارنة مع سوق العمل، كما أن مصاريف صيانة العدد الأكبر من المساجد يجري تأمينها من التبرعات بواسطة لجان المساجد، حيث لا تتمكن من رصد ميزانيات خاصة كافية لهذا الأمر.

هنا أود الإشارة إلى مسألة ينبغي أن نتوقف عندها وأن تراعى من قبل مؤسسات الوقف، وهي أن الواقف عندما حبس عقاراً وشرط الاستحقاق لجهة معينة وعين متولياً لإدارة هذا الوقف ولتطبيق شروط الواقف إنما جعل المتولي أميناً على هذه الشروط؛ بغية القيام بالاستثمار الأمثل للوقف، وتوجيه ريعه إلى ما هو مشروط له. معنى هذا: أن أي إخلال بالاستثمار الأمثل للوقف - حسب ما أظنه - هو إخلال بالأمانة التي حملها المتولي وقبل بها عندما تم تعيينه بمهمته تلك. وكذلك مؤسسة الوقف هي مؤمنة على ما تديره وتشرف عليه من عقارات وقفية ويتحتم عليها أن تتبع السبل اللازمة لتطبيق أفضل صورة من الاستثمار تأميناً لأقصى قدر من الإيرادات توجهها إلى جهات البر المشروطة، فالتقصير في الاستثمار أو الاستثمار غير المجدي هو عبث بشروط الواقف وبالغاية التي يهدف إليها من وقفه، وعندما نقيس هذه المسألة مع ما قاله رسول الله ﷺ لمن ولي مال يتيم **(اتجروا في أموال اليتامى لا تأكلها الزكاة)**[5] يتبين لنا أن القضية ليست المحافظة على المال، وهي بديهية جداً، إنما القصد هو القيام بالاستثمار الجيد لئلا يضيع هذا المال سواء بالصدقة أو التضخم، ومتولي الأوقاف ليس بأقل مسؤولية من وصي اليتيم، وكلا المهتمين أمانة.

3-3 الفرص الاستثمارية للأوقاف:

قبل الخوض في بحث الفرص الاستثمارية المتوفرة للأوقاف نرى: أنه من الجدير بالذكر أن الاستثمار الوقفي هو غير الاستثمار في الملكيات الخاصة، تلك التي تحركها الاعتبارات الاقتصادية البحتة ولا تنظر إلى وظيفة المال حسب المفهوم الإسلامي، وتحصر هدفها في تحقيق أكبر عائد ربحي.

فإنه بالرغم من أهمية مراعاة المبادئ الإسلامية الاقتصادية في عملية الاستثمار من حيث الحل والحرمة والثروة والإنتاج وإشباع الحاجات بمفهوم الإسلام، فإن استثمار الوقف ينبغي أن يضيف إلى هذه المفاهيم دور المال في التنمية المجتمعية والقيام بالمشاريع التي تخدم المجتمع وتساهم في تطويره وترقيته بحيث يستفيد - من أي مشروع وقفي - شرائح من أهل هذا المجتمع.

وإذا ما ألقينا نظرة خلفية إلى تاريخ الأوقاف في المجتمعات الإسلامية القديمة، نجد كم كانت الأوقاف تخدم تلك المجتمعات التي تمت فيها ورفدتها بطاقات عظيمة وسدت ثغرات هامة لديها. علاوة على ذلك فالاستثمار الوقفي ينبغي أن ينظر إلى حالة كل مال وقفي من حيث موقعه وأهميته لتعيين المشروع الذي ينبغي القيام به. وعلى هذا فقد قام الاستشاري الذي وضع دراسة الممتلكات الوقفية في لبنان باقتراح عدد من المشاريع حاول من خلالها الوصول إلى ما ذكرناه من أهداف ووضع لها دراسات الجدوى المبدئية، هذه المشاريع يمكن أن تشكل **خطة للنهوض الوقفي** على مدى يتراوح ما بين خمس إلى عشر سنوات إذا ما حسنت النية وحسن التنفيذ، وأرفق مع كل مشروع دراسة مدى تأمين العناصر اللازمة للتنفيذ كالسلامة الشرعية مع السلامة الفنية التجارية والإدارية والمالية وفترة استرداد رأس المال، إضافة إلى جدوى المشروع وجدول التحليل المالي والخرائط المبدئية. ففي مجال مشاريع البناء للتأجير السنوي أعد دراسات لثلاثة عشر مشروعاً رتبها تسلسلياً حسب قيمة العائد الداخلي، فكان منها خمسة في بيروت وثلاثة في طرابلس وثلاثة في جبل لبنان وواحد في البقاع والآخر في صيدا، تتناول الاستثمار: التجاري، والسياحي والتأجير الموسمي.

كما اقترح **مشاريع في مجال البناء للاستبدال:** أربعة مشاريع على عقارات معينة منها ثلاثة في بيروت وواحد في طرابلس ضمنها المعطيات اللازمة المذكورة آنفاً. واقترح أيضاً مشاريع في **المجال الزراعي** لثلاثة عشر عقاراً وقسمها إلى فئات هي:

1) المشاريع الزراعية المتطورة كالبيوت البلاستيكية للزراعة وإنشاء مدارس مهنية زراعية.
2) مشاريع مزارع الدواجن.
3) المشاريع الزراعية التقليدية كزراعة: الكرمة، واللوز، والتفاح، والأجاص، وغير ذلك من الفاكهة التي يعرف لبنان بإنتاجه الجيد منها.
4) مشاريع الصناعة الزراعية لتصنيع، وتعليب الفاكهة والطماطم؛ باعتبار هذا النوع من المشاريع المنتجة الناجحة.
5) مشاريع تربية الأبقار الحلوب لإنتاج الحليب وصناعة مشتقاته كاختيار أخير.

وقد أسست هذه المشاريع المقترحة بناء على معطيات الواقع لكل عقار ومعرفة السوق اللبناني، واحتياجاته، وتوفر الأيدي العاملة فيه. من هنا نلحظ توفر الفرص الاستثمارية الغنية للممتلكات الوقفية بشكل جيد ومناسب ومتنوع بحيث تتشكل أمامنا أرضية يمكن الانطلاق منها لخطة تنمية شاملة للأوقاف إلا أنها مرتبطة بتوفر شروط نذكرها في الفقرة التالية.

4- اقتراحات وحلول:

ظهر لنا مما سبق بيانه أن مجموعة من العقبات كانت عائقاً أمام أي تطوير أساسي ونوعي في المؤسسة الوقفية في العقود الماضية، كما أن عدم إزالة هذه العقبات مع مرور الوقت أدى إلى تراكمها بحيث أصبحت كبيرة الكم متفرغة النوعية تشكل هماً ضخماً أمام من يتصدى لمعالجتها، الأمر الذي يتطلب جهوداً كبيرة مستمرة تقوم بها هيئات متخصصة فاعلة، فبقدر عمق وتوسع المرض تحتاج المعالجة إلى دأب وفعالية حتى تؤتي ثمارها.

1- في المجال التشريعي:

رغم صدور بعض الأنظمة المتعلقة بترتيب أوضاع إدارة الوقف في الثمانينات، إلا أن ذلك كان استدراكاً لنقص تشريعي في الإطار الإداري بشكل بحت، لم يتناول

المشكلة التشريعية حول قضايا الوقف واستثماره بعدم إيجاد الأطر التشريعية اللازمة لتطوير العمل الوقفي، وإن ما يعتمد حالياً من أنظمة كانت قد وضعت في تواريخ قديمة ضمن ظروف متغايرة عما عليه الآن، عدا أن التطور قد طرأ على كل نواحي الحياة وخصوصاً في قضايا الاستثمار والأنماط الاقتصادية، مما يلزم بالتالي مواكبة التغيير الحاصل بخطوات تشريعية جريئة، خصوصاً وأن النقاش الدائر حتى الآن في الهيئات الوقفية يتمحور أحيانا حول قضايا وقفية بدهية.

بناء عليه نرى **تطوير الوضع التشريعي للأوقاف** يتم بالخطوات التالية وهي من صلاحيات المجلس الشرعي الإسلامي الأعلى:

أ. توحيد الأنظمة الوقفية المتفرقة الخاصة بأصول إدارة الوقف واستبداله.

ب. إقرار مبدأ الاستبدال التنموي ونقصد به ناحيتين:

1- استبدال العقارات الوقفية ذات القيمة المتدنية والمواقع النائية التي لا تستثمر حالياً أو التي تستثمر بصورة غير مجدية، وذلك بالنقد لشراء عقارات بقيمتها تكون ذات مواقع هامة نافعة للاستثمار بمشاريع متنوعة.

2- تشييد أبنية سكنية على عقارات وقفية واستبدالها بالنقد لتنفيذ مشاريع أخرى، حيث تدر هذه المشاريع أرباحاً جيدة تمكن من تنفيذ مشاريع استثمارية أخرى.

ج. استحداث أنظمة تتعلق بممارسة إدارة الوقف للنشاط التجاري والصناعي والزراعي بغية عدم التقيد بالنشاط التقليدي، وهو التأجير ويمكن للإدارة مشاركة ذوي الخبرة في هذه الحقول، نظراً لعدم قدرتها على التنفيذ المباشر لها. ومن المعلوم أن كثيراً من أمثال هذه النشاطات هي مؤكدة الربح ولا تحمل مخاطر الخسائر بوجه عام، وبالتالي يمكن إقحام المال الوقفي فيها.

2- **في المجال الإداري:**

الإدارة الوقفية في لبنان تعاني من عجز شديد في الحركة يتمثل في تشابك التراتبية الإدارية وتعدد الهيئات التي تبدي الرأي في المسألة الواحدة إضافة إلى ضعف الجهاز الإداري لقلة عدد الموظفين وعدم توفر الاختصاصيين في مجال الاستثمار وإدارة الأملاك، هذا العجز أنتج أجواء عدم ثقة الآخرين بقدرة الإدارة على التحرك في المجال الاستثماري ودفع بكثيرين إلى الإحجام عن الدخول مع الأوقاف

في مشاريع مشتركة. لذلك ونظراً لصعوبة تعديل الهيكلية الإدارية للمؤسسة الوقفية نرى أهمية تنفيذ الخطوات التالية:

أ. إنشاء هيئة استثمار للأملاك الوقفية، تعطي صلاحيات استثنائية لتجاوز التعقيد الإداري، وتشمل مسؤولياتها وضع الدراسات اللازمة لمشاريع الاستثمار وبحث وسائل تحويلها ومن ثم تنفيذها، وبعدها يتم تسليم المشروع إلى الإدارة الوقفية للمتابعة (تجربة الأوقاف الكويتية رائدة في هذا المجال بإنشاء الأمانة العامة للأوقاف).

ب. تعيين اختصاصيين وأصحاب كفاءة في مؤسسة الوقف ضمن نطاق إدارة الأملاك.

ج. تحديث الإدارة الوقفية بتجهيزها بالتقنيات الحديثة اللازمة للمعلومات والإحصاء وغيرها.

د. إنشاء مديرية أوقاف في بيروت مما يسمح للمدير العام بالاهتمام بسائر إدارات المحافظات والمناطق.

هـ. تسمية إدارات المحافظات والمناطق باسم مديريات وتعزيز ملكاتها الإدارية بكفاءات واختصاصيين.

و. تركيز الاهتمام بالدعوة إلى إحياء سنة الوقف، وتحريك حوافز العطاء عند المسلمين.

3- **في المجال الاستثماري:**

وهي القضية الأهم في التحديث الوقفي، فمنها يمكن الانطلاق لتحسين أداء الإدارة الوقفية في نشاطاتها المتنوعة، مما ينعكس إيجابا على الوضع الإسلامي العام في لبنان، ويمكن البدء بذلك من خلال التالي:

أ. الاستفادة القصوى من الدراسة التي أعدتها شركة تيم بتمويل البنك الإسلامي للتنمية، فقد تضمنت من المشاريع والاقتراحات والدراسات ما يكفل بتحريك الوضع برمته.

ب. إيجاد مصادر تمويل للمشاريع المقترحة الواردة في الدراسة، وذلك الاتصال بالأفراد أو المؤسسات المالية في لبنان أو في البلاد العربية من خلال تنفيذ الوسائل التالية:

عقود الاستصناع: وهو أسلوب شرعي إسلامي في التمويل يتضمن السلامة المالية والشرعية للطرفين، وقد وقعت إدارة الأوقاف عقد استصناع مع الأمانة العامة للأوقاف الكويتية في نهاية عام 1997م لاستكمال مشروع بناء تجاري في منطقة هامة في بيروت. وينص عقد الاستصناع على أن يقوم الممول ببناء المشروع بنفسه ثم إعادته منتهياً للإدارة الوقفية لتقوم بدورها باستثمار وتسديد تكاليف الإنشاء مع الربحية إلى الممول من واردات المشروع، ويمكن تطبيق هذا الأسلوب وتعزيزه (انظر ملحق رقم 2 نموذج للعقد).

عقود ما يسمى B.O.T ، وقد أعلنت الإدارة الوقفية عن استدراج عروض لاستثمار أراضي الأوقاف في الوسط التجاري بهذا الأسلوب، حيث يقوم الممول باستئجار أرض العقار الوقفي لمدة طويلة محددة وينشىء عليها بناء يستثمره بنفسه ويعطي للإدارة الوقفية حصة سنوية يتفق عليها، ويعود البناء بعد انتهاء مدة الإجارة إلى المؤسسة الوقفية.

القروض الحسنة، ويمكن السعي لتنفيذ ذلك بسهولة إلا أن الأمر يتطلب ثقة من الممول بالإدارة الوقفية وقدرتها المالية والإدارية.

إن إيجاد الثقة أو استعادتها بالوقف، وأهمية وجوده وتنشيطه، وأثاره الاجتماعية، هي من أولويات العمل الوقفي.

الهوامش

[1] الإجارة الطويلة: عقد يكتب به صاحبه مقابل بدل إنشاء من الأبنية وغرس ما شاء من الأغراس على عقار موقوف ببدل سنوي مؤلف من مبلغ من المال مضاف إليه مرتب دائم تعادل قيمته 2.5 بالألف من قيمة العقار.

[2] الإجارتين: عقد يكتسب بموجبه شخص ما بصورة دائمة حق استعمال عقار موقوف مقابل دفع ثمنه ويؤلف هذا الثمن من مبلغ من المال كبدل إيجار يعادل قيمة الحق المتنازل عنه، يضاف إليه إنشاء مرتب معدله على نسبة 3 بالألف من قيمة العقار سنوياً.

[3] راجع المختصر في الوقف لزهدي يكن ص:13،14.

[4] تم إلغاء قانون الوقف الذري (الأهلي) في مصر بالقانون رقم 180 لسنة 1952م

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

المراجع

1. كتاب المختصر في الوقف لزهدي يكن 1966م.
2. دراسة الأستاذ عمر مسقاوي عن الأوقاف وأوضاعها القانونية 1985م.
3. أبحاث ندوة "نحو دور تنموي للوقف" وزارة الأوقاف الكويتية 1993م.
4. دراسة عقارات الأوقاف الإسلامية في لبنان (التقرير النهائي) أعدتها شركة الخبراء العرب في الهندسة والإدارة (تيم) 1989م.
5. مجموعة الأنظمة المطبقة لدى الإدارة الوقفية في لبنان.
6. التقارير والدراسات التي أعدها الكاتب وقدمها إلى إدارة الأوقاف.