**إجارة الوقف المطلقة المدة**

أ.د/ عبدالمؤمن شجاع الدين

الأستاذ بكلية الشريعة والقانون – جامعة صنعاء

عندما تكون مدة إجارة الوقف مطلقة المدة فإنها لا تكون نافذة إلا لمدة ثلاث سنوات لأن القانون ينص صراحة على أنه لا يجوز أن تزيد مدة إيجار الوقف عن ثلاث سنوات ولكن يجوز تجديد مدة الإيجار لثلاث سنوات أخرى، حسبما قضى الحكم الصادر عن دائرة الأحوال الشخصية بالمحكمة العليا في جلستها المنعقدة بتاريخ 25-12-2012م في الطعن رقم (46488)، الذي سبقه الحكم الاستئنافي الذي قضى بأنه (وحيث أن المستأنف قد ذكر أن إجارته لعين الوقف مطلقة وليست محددة بمدة على إعتبار أن محلها أرض وقف، ولذلك فإن نعي المستأنف على الحكم الابتدائي أنه لم يقض بتجديد عقد إيجاره في غير محله لأن إيجار الوقف لا يتجدد إلا لمدة ثلاث سنين، وعلى ذلك فإن عقد الإيجار المبرم من المتولي السابق للوقف وبين المستأجر يكون قد انتهى بعد مضي ثلاث سنوات على إبرامه)، وقد اقرت الدائرة الشخصية الحكم الاستئنافي وقد ورد ضمن أسباب حكم المحكمة العليا: ((فقد تبين للدائرة: أن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف في أسباب حكمها من إلزام الطاعن بإستئجار عين الوقف بعقد جديد موافق للشرع والقانون مما يتوجب رفض الطعن))، وسيكون تعليقنا على هذا الحكم حسبما هو مبين في الأوجه الأتية:

**الوجه الأول: مدة إيجار أعيان الوقف:**

تنص المادة (72) من قانون الوقف الشرعي على أنه (لا يجوز لمتولي الوقف تأجير عين الوقف أو أملاكه لأكثر من ثلاث سنوات سواء كان للحرث أو للبناء لايمنع ذلك من تجديد الإجارة مع مراعاة في المادة التالية ) والمادة التالية نصت على عدم جواز تجديد أو إيجار الوقف بأقل من إجرة المثل، فهذا النص صريح في منع الزيادة في مدة إيجار عين الوقف عن ثلاث سنوات، ولكن يجوز تجديد عقد الإيجار بعد مضي ثلاث سنوات على اساس إجرة المثل،حسبما ورد في المادة (776) مدني التي نصت على أنه (على متولي الوقف تجديد الإيجار كل ثلاث سنوات مع مراعاة اجرة المثل عند التجديد). ومن خلال سياق النص القانونين السابقين تظهر الحكمة من منع زيادة مدة إيجار الوقف عن ثلاث سنين وهي مراعاة التغير الذي يطرأ على القيمة الإيجارية للعقارات المماثلة لعين الوقف حتى لا تظل اجرة عين الوقف ثابتة لمدة تزيد على ثلاث سنين بينما إيجارات الأعيان المماثلة تتغير بالزيادة، إضافة إلى أن الثلاث السنوات تكون مرحلة لتقييم العلاقة الإيجارية فيما بين المستأجر من الأوقاف ومدى التزامه ووفائه ببنود عقد الإيجار.

**الوجه الثاني: مدة إيجار عين الوقف (3 سنوات) من النظام العام:**

صرح قانون الوقف الشرعي والقانون المدني على عدم جواز زيادة مدة إيجار أعيان الوقف عن ثلاث سنوات، وصيغة النصين توحي أنهما نصان آمران لا تجوز مخالفتها أي أنهما من النظام العام، ولذلك فقد قضى الحكم محل تعليقنا بأنه يجب على الطاعن أن يجدد عقد إيجاره للوقف لمدة ثلاث سنوات مع أنه كان يتمسك بان الإجارة التي بيده مطلقة غير محددة المدة، وكذا لا تكون مدة الإيجار التي يتم الإتفاق على التأجير لعين الوقف لأكثر من ثلاث سنوات كعشرين سنة لا تكون نافذة إلا في حدود ثلاث سنوات.

**الوجه الثالث: تجديد عقد إيجار عين الوقف:**

صرح قانون الوقف والقانون المدني السابق على جواز تجديد عقد إيجار عين الوقف بعد مضي الثلاث السنوات مع مراعاة اجر المثل، وهذا يعني أن مبلغ إيجار عين الوقف لا يبقى كما كان عليه قبل مضي الثلاث السنوات وإنما يزيد مبلغ الإيجار بقدر الزيادة التي طرأت في إيجارات العقارات المماثلة لعين الوقف فإذا لم تطرأ زيادة فتظل إجرة عين الوقف كما هي، والله اعلم .

<https://t.me/AbdmomenShjaaAldeen>