

الأراضي الوقف

الأراضي الموقوفة هي النوع الثالث من أنواع الأراضي حسب ما نصت عليه المادة الأولى من قانون الأراضي العثماني. تاريخياً تكون معظم الأراضي الموقوفة خلال القرن السادس عشر الميلادي، خلال حكم السلطان العثماني سليمان القانوني، وكانت هذه الأراضي الموقوفة تتكون بداية من الأراضي الأميرية التي حددها السلطان سليمان ومن تبعه من سلاطين في الدولة العثمانية، بالإضافة إلى الأراضي التي خصتها بعض الأغنياء والأراضي التي أوقفها بعض الفلاحين وخاصة بعد صدور التنظيمات للهروب من دفع الضرائب والرسوم.

التعريف بالوقف

يقصد بالوقف حبس عين المال المملوك عن التصرف وتخصيص منافعه للبر ولو مالا. كما جاء في كتاب الأستاذ شاكر حيدر المعنون بأحكام الأراضي والأموال غير المنقولة ، ص31، أنّ الوقف هو حبس العين عن تمليكها لأحد من الناس والتصدق بمنفعتها على الفقراء ولو في الجملة أو على وجه من وجوه البر سواء أكان ابتداء وانتهاء، أو انتهاء فقط.

وفي هذا المعنى تقرر في فلسطين أن الوقف حبس وتبديل للمنفعة على وجه القرية، ولا يصح تمليك الوقف بالبيع لاستحالة تمليك الخارج عن الملك، على اعتبار أن الوقف متى صدر من أهله مستكم

لأننا نتقدم إلى ربنا بقلوب خاشعة، نطلب من الله أن يهب علينا ما نحتاج إليه. ونسأل الله أن يعطينا الحكمة والقدرة على مواجهة كل شيء بحكمة وهدوء.

هذا الأخير قد أوقفها لا يكون مقبولا وان اتفاقية الشراء هذه لا ترتب أثرا".



وفي المعنى ذاته قررت محكمة التمييز الاردنية أنه: "إذا نشأ وقف الأرض صحيحاً بموافقة الواقف ومصادقة المراجع المختصة فلا يملك الواقف الرجوع عن الوقف لانقطاع ملكيته له". وقررت أيضاً أنه: "حيث أن المالك المرحوم (فلاح العابد) قد قام بوقف حصته في قطعة الأرض موضوع الدعوى المقام عليها مسجد مسمى باسمه وخمسة مخازن وبيت مخصص لإمام المسجد وتم إنشاء الوقف حسب أحكام القانون بموجب حجة وقف خيري صادرة عن محكمة عمان الشرعية للمنطقة الوسطى تحت الرقم (4/10/1) تاريخ 1995/7/3



ووفقا لأحكام المادة 3/1237 من القانون المدني وتم تسجيلها وفقا لذلك باسم وزارة الأوقاف في قيود دائرة الاراضي وفق مستلزمات التسجيل وصدر بالاستناد لذلك سند التسجيل المبرز ضمن بيانات المدعي فعليه يكون الوقف صحيحاً ولازماً ولا يجوز الرجوع عنه وتكون ملكية العقار الموقوف قد انتقلت الى وزارة الاوقاف من يوم تسجيله في السجل العقاري، وبما أن الحكم المميز قد انتهى لهذه النتيجة فيكون واقعاً في محله وموافقاً لأحكام القانون".



تقسيمات الوقف

تقسم الاوقاف من حيث ادارتها والاشراف عليها الى أوقاف مضبوطة واوقاف ملحقة.

الأوقاف المضبوطة هي تلك التي تكون توليتها وإدارتها أو إدارتها فقط بيد وزارة الاوقاف ، وطالما بقيت الأغراض التي لأجلها تم الوقف قائمة يظل لمتولي الوقف إدارته. (إدارة مباشرة من قبل وزارة الاوقاف).

أما الأوقاف الملحقة أو ما يعرف ايضا بالوقف غير المضبوط فهي التي لا تخضع لإدارة وزارة الأوقاف وإنما يقع تحت إشرافها فقط.

وهناك **الاوقاف المستثناة** وتشمل مؤسسات الأديان الاخرى من مسيحية ويهودية وسمي هذا الوقف بالمستثنى لأنه لا تخضع إدارته للأوقاف الإسلامية.



كما تقسم الأوقاف باعتبار الانتفاع بها الى:

1- **مسقفات**، هي الاراضي المنشأ عليها أبنية أو المعدة للبناء، وقد قررت محكمة التمييز الاردنية أن "المسقفات هي نوع من الأوقاف وليس الابنية المسقوفة". وقررت ايضا انه يقصد بالمسقفات في المادة (15) من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة الأراضي الموقوفة والمنشأ عليها أبنية أو معدة للبناء، وهي (أي المسقفات) والمستغلات من الاوقاف أو الاملاك".

2- **مستغلات**، وهي الاراضي التي يستفاد منها بالزراعة وغرس الأشجار.

وتقسم كل منهما الى قسمين:

ذات الاجارة الواحدة: والتي هي إعطاء المسقفات والمستغلات الوقفية بالاجارة لمدة معينة لقاء اجر مسمى يعادل اجر مثلها، وتُصرف بدلات الإيجار الى الجهة الموقوفة عليها، ويلزم المستأجر بإعادة الوقف المأجور الى المتولي بعد انتهاء مدة الإيجار، كما لا ينتقل الى ورثته بعد وفاته.



وفي تعريف آخر حق الحكر هو من الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة ويعرف بأنه عقد يكسب المحتكر بمقتضاه حقاً عينياً يخوله الانتفاع بأرض موقوفة بإقامة مبان عليها أو استعمالها للغراس أو لأي غرض آخر لا يضر بالوقف لقاء اجر محدد".

اذن فالحكر يخول المحتكر الانتفاع بالأرض الموقوفة مع بقاء رقبتها لجهة الوقف. وهو يعتبر من الحقوق العينية التي ترد على العقارات الموقوفة. ولعل الحكم تتجلى في التخفيف من وطأة اعتبار العقارات الموقوفة غير قابلة للتصرف بها.



لا يعتبر عقد الحكر حقا شخصيا للمحتكر كعقد الإجارة، وإنما يعتبر حقا عينياً يترتب لصاحبه على أرض موقوفة فهو ملكية (ملكية البناء او الغراس الذي احده المحتكر) تقوم على الملكية الاصلية، ولان قانون التصرف في الاموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953 توجب ان تتم جميع معاملات التصرف بالحقوق العينية المتعلقة بالعقارات في دوائر تسجيل الاراضي، فإن التصرف بحق الحكر بالبيع او الهبة يجب ان يتم امام دائرة تسجيل الاراضي.



ذات الاجارتين: والتي هي تأجير المسقفات والمستغلات الوقفية لمدة غير محددة لقاء أجرة معجلة تعادل قيمة الموقوف، على أن تصرف لعمارته وأجرة مؤجلة زهيدة يدفعها المستأجر للوقف دورياً.

يتميز حق الاجارتين عن حق الحكر ان عقد الاجارتين يتطلب أن يوجد في ارض الوقف بناء بحاجة الى تعمير (وهو ما لا يطلب في حالة الحكر) ، وقد كان طبيعياً أن يلتزم صاحب حق الاجارتين بأن يدفع مبلغين من المال (وهو ما لا يطلب في حالة الحكر أيضاً).



وفي تعريف اخر عقد الاجارتين هو أن يحكر الوقف أرضاً عليها بناء، في حاجة الى الاصلاح مقابل دفع مبلغ معجل من المال مساو لقيمة البناء، يصرف بمعرفة المتولي على عمارة الوقف، وأجرة سنوية للارض مساوية لاجر المثل، ويجب ان يتم ذلك بإذن من المحكمة وأن يسجل في دائرة التسجيل.

أما بخصوص تأجير العقارات الوقفية فقد قررت محكمة النقض الفلسطينية أنه ليس لمستأجري العقارات الوقفية الحماية المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين لعام 1953، بل يخضعون لأحكام قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية لسنة 1964، ما يعني ان المستأجر يلتزم قبل نهاية مدة العقد بتسليم العقار او الارض المؤجرة وما عليها من إنشاءات ، سواء اقيمت من قبله أو من قبل غيره (المستأجر الفرعي) خالية من اي ادعاء او التزام.



كما تقسم الاوقاف باعتبار الجهة التي تم الوقف لمصالحها الى وقف خيري ووقف ذري، ووفقا للمادة (2) من قانون الأوقاف الخيرية رقم (57) لسنة 1959، يقصد **بالوقف الخيري** كل وقف أنشئ أو جرى التعامل على صرف ريعه أو تعود منفعته على عموم الناس، أو على قسم منهم مما يدخل تحت الأمور التالية:

1- نشر الدين و إقامة الشعائر والعبادات الدينية.

2- اسعاف الفقراء.

3- نشر العلم والمعارف.

4- أية وجوه اخرى تعود بالنفع أو الخير على المجتمع الانساني مما لا يدخل ضمن الامور السابقة.

ويشمل ذلك المساجد والمعابد والمدارس والمستشفيات والملاجئ والمقابر، واي عقار وقف عليها".

اما الوقف الذري أو الأهلي فهو الوقف الذي أنشئ لمصلحة الواقف او ذريته.

ويتضح أنه في كلا النوعين من الوقف الذري والخيري أنّ الوقف يكون بتخصيص منافع المال الموقوف للبز في الحالين.



شروط صحة الوقف:

- 1- أن يكون الموقوف مالا متقوما تعامل الناس في وقفه، ويدخل في ذلك الأراضي.
- 2_ أن يكون مؤبداً، فإذا كان وقفا خيريا يفهم التأبيد ضمناً وإن كان الوقف ذرياً وجب أن يفهم منه ما يدل على التأبيد.
- 3_ أن يكون الواقف مالكا للمال الموقوف حر التصرف به، ولا يجوز وقف الأراضي الاميرية.
- 4_ أن يكون الواقف أهلاً للتبرع، فالوقف من قبيل التبرع، فلا يصح من المجنون أو المحجور أو الصغير.



من هي المحكمة المختصة بنظر قضايا الوقف؟؟؟



إذا ما ثار خلاف حول صحة الوقف، أي حول صحة إنشاء الوقف وما إذا كان قد استوفى شروطه القانونية أم لا، فإنه يتم الفصل فيه من قبل المحكمة الشرعية.

ووفقاً للمادة (½) من قانون أصول المحاكمات الشرعية رقم 31 لسنة 1959 "تنظر المحاكم الشرعية وتفصل في ... الوقف وإنشائه من قبل المسلمين وشروطه والتولية عليه".

وفي هذا المعنى قررت محكمة التمييز الأردنية: "أن الحكم بإبطال حجة الوقف أو بطلانها يخرج عن اختصاص المحاكم النظامية ويدخل في اختصاص المحاكم الشرعية بصريح نص المادة (2) من قانون أصول المحاكمات الشرعية رقم 31 لسنة 1959.



تسجيل الوقف

إذا ورد الوقف على عقار وجب تسجيله في دائرة تسجيل الأراضي، وفقاً للمادة (2) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة لسنة 1953، والتي جاء فيها: "ينحصر إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي الأميرية والموقوفة والأملك والمسقفات والمستغلات الوقفية وإعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الأراضي.

ووفقاً للمادة (3) من القانون ذاته: "يحظر على المحاكم الشرعية والنظامية وسائر دوائر الحكومة أن تسمع الدعوى أو تجرى أية معاملة في الأموال غير المنقولة بما فيها الملك والأوقاف المضبوطة والملحقة التي أصدرت سندات تسجيل بأراضيها بمقتضى قانون أحكام قوانين تسوية الأراضي"



كما تنص المادة (4) من القانون ذاته: " تعمل المحاكم الشرعية والنظامية وسائر دوائر الحكومة بإسناد التسجيل التي أصدرتها دائرة تسجيل الأراضي بمقتضى أحكام قوانين التسوية بلا بينة ولا يجوز إبطال أي من المستندات المذكورة أو إصلاح خطأ فيها ادعي أنه مخالف لقيود دائرة التسجيل إلا وفق أحكام قوانين تسوية الأراضي " .



إنّ المادة (2) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة قد حصرت معاملات التصرف بالأموال غير المنقولة بدائرة تسجيل الأراضي سواء أكانت هذه الأموال وقفاً أم ملكاً وقد تأيد هذا الحصر بالمادة (123/7) ن القانون المدني التي نصت على أن يلزم تطبيقاً للقانون تسجيل الوقف لدى دائرة تسجيل الاراضي إذا كان الموقوف عقاراً. وعليه فإنّ الإشهاد على العقار لدى المحكمة الشرعية لا ينتج أثره في نقل الملكية الى وقف إلا بتسجيله بدائرة الاراضي.

ولأنّ قانون التصرف بالأموال غير المنقولة أيضاً أخص من قانون أصول المحاكمات الشرعية بشأن وجوب تسجيل إنشاء الوقف لدى دائرة تسجيل الأراضي وهو الذي يجب أن تطبق أحكامه عند تعارضه مع القانون المدني أو قانون أصول المحاكمات الشرعية.



التولية على الوقف

تكون التولية على الوقف منوطة بالواقف ثم بوصيه ثم بالقاضي أو مدير الأوقاف.

ووفقاً لنظام الأوقاف والشؤون الإسلامية رقم 142 لسنة 1966 يكون مدير الأوقاف مسؤولاً عن القيام بشؤون الأوقاف، وفي المراكز التي لا يعين فيها مدير أوقاف يكلف بالقيام بشؤون الأوقاف أحد موظفي المحكمة الشرعية بموافقة قاضي القضاة.



صلاحيات متولي الوقف

تقول محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله، في قرارها رقم 96 / 266 تاريخ 1995/5/22، أن للمتولي على الوقف حق التصرف في أمور الوقف دون القاضي لأنّ الولاية الخاصة مقدمة على الولاية العامة، فهو الذي يؤجر الوقف ويتسلم الأجور وينفقها في وجوهها المشروطة وله أن يوكل من يشاء فيما يملكه بالتصرفات في حياتهم وله أن ينصب القوام ويعزلهم، والمتولي هو الممثل الشرعي للوقف تقام الدعوى منه باسم الوقف وتقام عليه".

ويكون متولي الوقف مالكا بالمعنى المقصود في المادة (26/2) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم 79 لسنة 1966 والتي جاء فيها: "تعني كلمة المالك فيما يتعلق بأية بناية أو أرض مالكا المسجل أو مالكا المعروف أو أي شريك في ملكيتها أو متولي الوقف أو ...".



عزل متولي الوقف

إن الجهة ذات الصلاحية والمخولة قانوناً بعزل متولي الوقف هي المحكمة الشرعية الواقع ضمن اختصاصها الوقف.

محاسبة متولي الوقف بعد عزله

إنّ عزل متولي الوقف لا يمنع من خلفه في التولية من محاسبته على ما استولاه من ريع الوقف وقبض ما استحق بذمته لغيره.

مراعاة شروط الواقف

للواقف أن يضمن وقفه ما يشاء من الشروط المشروعة، ويعمل بها كنص المشرع.



الإشراف على الوقف

تتولى وزارة الأوقاف والمجلس الأعلى للإراضي الوقفية الإشراف على الوقف وإدارته واستغلاله (المادة 3) من قانون الأوقاف والشؤون الإسلامية رقم (26) لسنة 1966 بصيغته المعدلة رقم (32) لسنة 1970.

بحيث تهدف وزارة الأوقاف الى المحافظة على المساجد وأمالك الأوقاف وصيانتها وتنميتها وإدارة شؤونها.

تتمتع وزارة الاوقاف والشؤون الاسلامية بشخصية معنوية واستقلال مالي واداري ويجوز لها ان تقاضي بهذه الصفة أو أن تنيب عنها في الاجراءات القضائية المتعلقة بها أو لئية غاية اخرى النائب العام أو أي شخص آخر تعيينه لهذه الغاية وتمارس الصلاحيات المنصوص عليها في هذا القانون وفي أية أنظمة أو تعليمات تصدر بمقتضاه.



مدة التقادم

مدة التقادم في العقارات الوقفية هي ست وثلاثين عاما . (المادة 1661) من مجلة الاحكام العدلية.

إذا كان النزاع حول حقوق الملكية، أو إذا ما كان الوقف صحيحاً أم غير صحيح فإنّ هذا النزاع لا يدخل ضمن اختصاص المحاكم الشرعية وإنما يكون صلاحية النظر فيه للمحاكم النظامية.

تعفى كافة معاملات ودعاوى واملاك الاوقاف من الضرائب والرسوم والطوابع على اختلاف انواعها.



تقسم الاراضي الموقوفة من حيث نوع الارض

الفئة الاولى: وهي الوقف الصحيح وهي الاراضي التي كانت من الاراضي المملوكة صحيحا وصار وقفها وفقاً للشرع الحنيف، فتكون رقبة هذه الاراضي وجميع حقوق التصرف بها عائدة الى جهة الوقف، وتعامل بحسب شروط الواقف، ويطبق عليها ما يطبق على الاراضي الملك من قوانين.

وهو الفئة الثانية من نوع اراضي الوقف ويعرف بالاوقاف غير الصحيحة، او اوقاف التخصيصات.



ووقف التخصيصات هي مساحات مفرزة من الاراضي الاميرية اوفقها السلاطين العثمانيين وظل حق الرقبة فيها تابعة لخزينة الدولة كاراضي الميري الصرف. وقد خصت منافعها من أعشار ورسوم لجهة ما وهي تنقسم ثلاثة اقسام: (حسب ما يمكن وقفه وهو إما حقوق التصرف أو الانتفاع بها أو كلاهما معا):-

القسم الأول عقارات تخص الدولة ينتفع باستعمالها وعائداتها المزارعون المقيمون فيها وكان ايقاف هذا النوع من الأراضي بيد السلطان او الدولة فقط وكان يحق للمنتفعين بها نقل حق الانتفاع الى غيره بشرط موافقة الجهة الواقفة, وكان معظم أراضي الوقف في فلسطين من هذا النوع.



القسم الثاني من هذا الوقف فهي ما كان يدفع للخزينة ضرائب الاعشار ويؤجر كأحكار للفلاحين بعقود طويلة الأجل وقد اقتصرت هذه الأحكار على بعض مناطق القدس والخليل ونابلس. اما القسم الاخير من هذه الاوقاف فكان كالسابق إلا أنه معفى من دفع الاعشار أو أية ضريبة اخرى للخزينة.

وهذا النوع من الوقف (غير الصحيح) تعتبر الرقبة عائدة للدولة كالاراضي الاميرية ولذلك يطبق عليها أحكام قانون الأراضي العثماني.

