



# ANNALES ISLAMOLOGIQUES

en ligne en ligne

AnIsl 24 (1989), p. 103-138

Muhammad 'Afīfī

أساليب الانتفاع الاقتصادي بالأوقاف في مصر في العصر العثماني  
'awqāf fī Miṣr fi al-'aṣr al-'ūtmānī.

#### *Conditions d'utilisation*

L'utilisation du contenu de ce site est limitée à un usage personnel et non commercial. Toute autre utilisation du site et de son contenu est soumise à une autorisation préalable de l'éditeur (contact AT ifao.egnet.net). Le copyright est conservé par l'éditeur (Ifao).

#### *Conditions of Use*

You may use content in this website only for your personal, noncommercial use. Any further use of this website and its content is forbidden, unless you have obtained prior permission from the publisher (contact AT ifao.egnet.net). The copyright is retained by the publisher (Ifao).

#### Dernières publications

9782724710540	<i>Catalogue général du Musée copte</i>	Dominique Bénazeth
9782724711233	<i>Mélanges de l'Institut dominicain d'études orientales 40</i>	Emmanuel Pisani (éd.)
9782724711424	<i>Le temple de Dendara XV</i>	Sylvie Cauville, Gaël Pollin, Oussama Bassiouni, Youssreya Hamed
9782724711417	<i>Le temple de Dendara XIV</i>	Sylvie Cauville, Gaël Pollin, Oussama Bassiouni
9782724711073	<i>Annales islamologiques 59</i>	Abbès Zouache
9782724711097	<i>La croisade</i>	Guillemette Andreu-Lanoë, Dominique Valbelle
9782724710977	???? ??? ????????	
9782724711066	<i>BIFAO 125</i>	

وصيغة النص توحى بأن السجن هو سجن خاص ، إذ ليس لأحد من أهل الدولة سلطة عليه<sup>(٢٠٦)</sup> . فضلا عن ناظر وقف يحور على فلاحيه ، برغم حالة الشرافى التي عانت منها الأراضى ولا يجد الفلاحون بُعدا من رفع الشكوى لأمير الأمراء خاير بك . فيرد الناظر على خاير بك قائلا : « وإيش كان ملك الأمراء يدخل بينى وبين فلاحيني فى شيء لا فيه شغل »<sup>(٢٠٧)</sup> . ويعتبر رد ناظر الوقف في غاية الأهمية لأنه يحدد وضع الفلاحين في الوقف ومدى سلطة بعض النظار على فلاحיהם ، وضعف سطوة الدولة أحيانا .

وعلى أية حال فهناك ما يثبت تبعية الفلاحين للأرض ، بالنسبة للفلاحين المقيمين بقرى تابعة لأوقاف ، ففي طهطا بالصعيد كان لوقف الأمير على بيك الثالثان ، ولوقف حسن باشا الثالث في أراضي المنطقة ، وعندما تم تقسيم الأراضي والقرى بين الوقفين ، تم أيضاً توزيع الفلاحين وتقسيمهم بالمساواة على الوقفين ، على حسب نسبة كل وقف ، حتى أن وقفا احتاج لبعض الفلاحين لكي تعدل القسمة ، فتم إضافة فلاحين مقيمين في أراضي قرية واقعة في الوقف الآخر ، وأصبحوا مربوطين على قرية أخرى في الوقف الأول ، لتكميل القسمة بين الوقفين على أساس الثالث والثاني بالنسبة لمساحة الأرضي ولأعداد الفلاحين اللازمين للزراعة من أجل استمرار العمل في الأرضي<sup>(٢٠٨)</sup> .

\* \* \*

(٢٠٦) ابن إياس : المصدر السابق ، ص ٣٧٨ . (٢٠٧) الوثائق : دفتر رزق أسيوط رقم ٤٦١٩ .  
 (٢٠٨) ابن إياس : المصدر السابق ، ج ٥ ، روزنامة ، حجة ملحقة بآخر الدفتر .  
 ص ٤٠٥ ، ٤٠٥ .

## ١١ – أوضاع الفلاحين في أراضي الأوقاف :

يختلف وضع الفلاحين في أراضي الأوقاف من وقف آخر ومن حالة لأخرى فليس هناك اتفاق عام على حالة الفلاحين ، بل اختلف الوضع حسب طبيعة كل وقف . ومع ذلك فإنه من المقرر وجود علاقة بين الوقف وفلاحي أراضيه ، حيث حصلت بعض أوقاف السلاطين وذويهم والعلماء على فرمانات ومراسيم من السلاطين والباشاوات بالمحافظة على فلاحيهم ورفع الأذى عنهم (٢٠٢) ، وحصلت في بعض الحالات إلى عدم فرض ضرائب إضافية على الفلاحين «المغارم والمظالم» . ومن ناحية أخرى استطاعت بعض الأوقاف الحصول على إعفاء لفلاحيها من السخرة والكلفة الواقعة على الفلاحين (٢٠٣) ، مع وقوع تلك الأعباء على عاتق الفلاحين في الأوقاف الأخرى .

وفي مجال الخدمات الإنسانية كانت بعض الأوقاف تقدم «خلع» ملابس لفلاحيها سنوياً مع أن هذه الأرضي بالذات كانت تؤجر للغير (٢٠٤) . ومع ذلك فالأمر البديهى باللحاظة أنه في كثير من حالات النزاع على الأرضي كان الفلاحون المقيمين يزعمون أن الأرضي ليست تابعة للوقف ، وإنما هي أراضٍ «سلطانية» أي أراضٍ الدولة ، مع أن الكثير من هذه الحالات يثبت فيها أحقيّة الوقف في الأرض (٢٠٥) ، وهذا الأمر يوضح لنا أهمية إثبات الفلاحين تبعية الأرضي للدولة . ولعل ذلك يعود إلى أن نجاح الفلاحين في إثبات تبعية الأرضي للدولة ، يترتب عليه استقرار الأرضي بأيديهم في مقابل دفع الخراج للدولة ، على عكس الحال لو آلت الأرضي للوقف ، حيث يثبت للوقف حقوقه على هذه الأرضي وينزعها من يد الفلاحين ، أو أن يخضع الفلاحون ليد الوقف مباشرة ، وكأن يد الدولة أخف على الفلاحين من يد الوقف .

وربما يرجع ذلك إلى حالات الاضطهاد التي رآها الفلاحون على يد بعض نظار الأوقاف . ويحدثنا ابن إيساس – في مطلع العصر العثماني – عن مباشر وقف يقبض على فلاح في الوقف ويسمجهه ،

(٢٠٣) الوثائق : دفتر أول القوصية احباسى ، مرسوم السلطان سليم بالمحافظة على الأوقاف .

نفس الأرشيف : المجلد الخامس من إقليم الغربية احباسى مرسوم المحافظة على أوقاف الشيخ الدشطوطى .

(٢٠٤) العقارى : الصالح ، ٣٦٠ ، ٩٧ ، ٣١٦ ، ٦ صفر ١٠٠٢ هـ / ١٥٩٣ م .

(٢٠٥) الوثائق : دفتر أول الغربية جيشى ، ورقة ١٨٦ .

نفسه : دفتر رزق جزيرة بنى نصر ، ورقة ٢٦ ب .

نفسه : دفتر رزق أطفيج ، ورقة ١٥٦ ، ٩٦ ب .

(٢٠٦) الوثائق : دفتر أول القوصية احباسى بدون رقم روزنامة الورقة الأولى ، مرسوم السلطان سليم بالمحافظة على أوقاف السلطان الغوري والأوقاف المصرية .

نفس الأرشيف : المجلد الخامس من إقليم الغربية رقم مسلسل ٤٦١٥ روزنامة ، الورقة الأولى .

مرسوم بالمحافظة على أوقاف الشيخ الدشطوطى ، وفي مجال الوصاية بالزارعين والفلاحين انظر :

الأوقاف : حجة وقف اسكندر باشا .

نفس الأرشيف : حجة وقف الملكة صفية . رقم ٩٧٥ ،

١٠١١ / ١٦٠٣ - ١٦٠٢ م .

الاستبدال<sup>(١٩٦)</sup> ، فإن ذلك يؤكد – من ناحية أخرى – أن الاستبدال قد ساعد على دوران الأطيان في عجلة الحياة الاقتصادية ، وينفي عن الموقوفات صفة الجمود من الناحية الفعلية ، بل يؤكد حركتها من دوائر الأوقاف إلى دوائر الأموال وبالعكس .

وجدير بالذكر أنه قد تم استبدال بستان نخيل موقف على مسجد ببستان نخيل آخر مملوك لرهبان دير سانت كاترين<sup>(١٩٧)</sup> ، مما يؤكد مرؤنة المعاملات الاقتصادية بعيداً عن النعرات الطائفية .

#### ١٠ – عمارة الأوقاف الزراعية :

أولت الأوقاف اهتماماً كبيراً بالمحافظة على خصوبة الأراضي الزراعية ، عن طريق الاهتمام بشئون الري والجسور ، لا سيما وأن أراضي الأوقاف كانت خاضعة لإيجار الغير . ومن هنا كان النص على استقطاع المستأجر لجزء من الإيجار السنوي في سبيل جرافة الجسور<sup>(١٩٨)</sup> . فضلاً عن إشراف الدولة على الجسور وشئون الري بصفة عامة<sup>(١٩٩)</sup> نظراً لتأثير شئون الري على خصوبة الأراضي وإنتجها وبالتالي على قيم الإيجار . وبالنسبة للأراضي الزراعية التي تبعد عن مجرى النيل ، فإنه كان يتم الاتفاق مع أصحاب الأراضي الزراعية المجاورة للنيل على شق ترع ومصارف من النيل إلى أراضي الوقف على أن يتم تعويض ذلك بزراعة قطعة أرض زراعية من أراضي الوقف لصالح الطرف الآخر<sup>(٢٠٠)</sup> ، مما يوضح مدى الحرص على شئون الري .

وبالإضافة إلى ذلك كانت بعض الأوقاف توفر الثروة الحيوانية لخدمة الأراضي الزراعية ، ولا سيما الثيران التي كانت تستخدم في إدارة السواقي ، فضلاً عن أعمال الحراثة وغيرها . وقد أولت الأوقاف اهتماماً واضحاً بحالات الثيران لأهميتها للزراعة . وفي حالة عجز ثور عن العمل كان الوقف يفضل بيعه ، ويضاف إلى ثمنه جزء من مال الوقف لشراء آخر ، وكذلك في حالة موت أي ثور كان الوقف يشتري بدلاً منه<sup>(٢٠١)</sup> .

(١٩٦) العقاري : الصالح ، ٣١٦ ، ٢٤ ، ٢٨ شوال ١٩٨٥ / ٥ ٢٨ يوليه ١٥٩٣ م . الوثائق : المنصورة ، ١ ، ٧٠ ، ٦٧ .

(١٩٧) انظر الفصل الأول من رسالة محمد عفيفي عن الأوقاف والحياة الاقتصادية .

(١٩٨) الوثائق : دفتر رزق أسيوط رقم ٤٦٩ / ١٢ يونيو ١٥٤٢ م وانظر مثلاً عن تناقل رزقة وفي تواريخ مختلفة إلى أفراد عديدين عن طريق الاستبدال .

(١٩٩) الأوقاف : حجة وقف اسكندر باشا رقم ٩١٨ .

(٢٠٠) الوثائق : حجة وقف مصطفى باشا عبد الرحمن .

(٢٠١) سانت كاترين : وثيقة ٢٣٢ فتوى لصالح الدير .

(١٩٦) انظر عن التحابيل بالسماح بالاستبدال من جانب آل الوقف ثم إعادة شرائه ووقفه مرة أخرى لأنفسهم .

(١٩٧) وثيقة ٢٩٣ حجة شرعية ، وراجع دور المرأة في عمليات الاستبدال أيضاً .

(١٩٨) الوثائق : وثيقة ٣١١ ححج شرعية ٢٧ صفر ٩٤٩ هـ / ١٢ يوليه ١٥٤٢ م وانظر مثلاً عن تناقل رزقة وفي تواريخ مختلفة إلى أفراد عديدين عن طريق الاستبدال .

(١٩٩) الوثائق : دفتر رزق أطفیح ، ورقة ٦٥ .

(٢٠٠) سانت كاترين : وثيقة ٢٣٢ فتوى لصالح الدير .

## ٩ – الاستبدال في الأطيان الزراعية للأوقاف :

كما انتشر الاستبدال في العقارات والحوائين وأدوات الانتاج ، انتشر كذلك في الأطيان الزراعية للأوقاف ، وإذا كان الاستبدال أمر مكرر بصفة عامة ، فإن حدوث استبدال في الأراضي الزراعية يعني أن الأرضي الزراعية قد فقدت خصوبتها وبالتالي أصبح أجدى لوقف استبدالها . وفي الغالب فإن أراضي الأوقاف كانت تستبدل نظير مال وليس في مقابل أراض زراعية أخرى ، كما كان يخطئ الاستبدال بأن ذلك يحمل في طياته منفعة لوقف ، وهو باب أكبر للفساد .

ولقد رجح البعض أن أراضي الأوقاف لم تعاو من اغتيال الاستبدال لها مثلما عانت العقارات وغيرها من الموقوفات الحضرية<sup>(١٨٩)</sup> . ولكن النتائج التي خرجنا بها تؤكد الاستفادة من مبدأ الاستبدال في الاستيلاء على أطيان الوقف . فنجد مطلع العصر العثماني<sup>(١٩٠)</sup> ، لم تقطع سلسلة الاستبدال في الأراضي الزراعية ، رغم محاولة قانوننامه مصر الحد من انتشار الاستبدال . والمثال الأكثر وضوحا على ذلك استغلال باشاوات مصر للاستيلاء على أطيان من أوقاف العصر المماوكي السابق ، وإذا حاولنا تتبع هذه الظاهرة نجد اسكندر باشا الذي نص في حجة وقفه على عدم جواز الاستبدال ، يستبدل لنفسه أطيانا زراعية من وقف الصارمي إبراهيم بن بردبك الأينالي<sup>(١٩١)</sup> . ويستبدل محمود باشا في عام ١٥٦٦ / ٩٧٤ م لنفسه من وقف الأشرف أينال السيفي<sup>(١٩٢)</sup> ، وكذلك يستبدل من وقف بيبرس المؤيد<sup>(١٩٣)</sup> . ويستبدل حسن باشا لنفسه في عام ١٥٨٠ / ٩٨٨ م من وقف يشبك بن مصطفى<sup>(١٩٤)</sup> . وكذلك الحال مع محمد سليمحدار باشا الذي يستبدل لنفسه في عام ١٦٥٤ / ١٠٦٥ م من وقف السيفي آق بردى بن عبد الله<sup>(١٩٥)</sup> .

وإذا أخذنا في الاعتبار أن هذه الأطيان المستبدلة قد ضمها هؤلاء الباشاوات إلى أوقافهم ، فإن ذلك يعني جودة الأراضي وخصوبتها ، ويعود مدح العبن الذي وقع على الأوقاف السابقة باسم الاستبدال . ومع استمرار باقي الفئات المتنفذة والمتميزة في التصرف في الأطيان عن طريق

(١٩٣) نفس الدفتر ، ورقة ٥٤ ب ، وحالة أخرى في ورقة ٥٣ ب .

(١٩٤) الوثائق : جريدة أوقاف لسنة ١٢١٢ هـ ، دفتر رقم ٥٦٩٥ روزنامة ، وتاريخ الاستبدال هو عام ٩٨٨ / ١٥٨٠ م – ١٥٨١ م .

(١٩٥) الأوقاف : حجة وقف محمد سليمحدار باشا ، ص ٥٧ ، ٥٨ .

الوثائق : دفتر رزق ألطفيج ، ورقة ٦٩ ب .

Gibb, H & Bowen, Islamic Society and the West, VI, Part II, London, 1969, P. 178.

(١٩٠) الوثائق : حجة استبدال رقم ٢٩٣ ، في ٢١ شعبان ٩٢٧ هـ / ٢٧ يوليه ١٥٢١ م .

(١٩١) الأوقاف : حجة وقف اسكندر باشا . الوثائق : دفتر ولایت البنساوية جيشى درجلدثانى ، ٤٦٣٢ روزنامة ، ورقة ١٩١ ب .

(١٩٢) الوثائق : دفتر أول الغربية جيشى ، ورقة ٥٢ ب .

ويرتبط بعقود المسافة في الحدائق والبساتين عقود إيجار للأراضي غير المزروعة المتخللة الأشجار والمنتشرة حولها في البساتين والحدائق ، وهو ما كان يسمى «بياض». ولم تكن هناك مدة لإيجار محددة لهذه الأرضي بل كانت تختلف بحسب حالة الأرضي والاتفاق والتراضي بين الطرفين . ولا يختلف إيجار الأرضي الزراعية الأخرى كثيراً عن إيجار بياض أراضي الحدائق والبساتين<sup>(١٨٤)</sup>.

#### ٧ - المغارسة :

المغارسة أن يأذن ناظر الوقف للمستأجر بغرس أشجار في أراضي الوقف الزراعية على أن ما يغرسه المستأجر من أشجار يصبح ملكاً له ، وله الحق في بيعه ووقفه ، وليس لوقف عليه أية حقوق ، سوى إيجار الأرضي فحسب ، وللمستأجر الحق في أن يغرسها أى نوع شاء من الأشجار<sup>(١٨٥)</sup>.

وفي مثل هذه الحالات فإن إيجار الأرضي يكون بأجر سنوي ولكن عقد الإيجار يكون لمدة طويلة ، تمنع المستأجر المغارس الاستقرار النفسي لرعايته مزروعاته ، ويلاحظ انتشار هذا النوع في بياض أراضي حدائق وبساتين الأوقاف<sup>(١٨٦)</sup>.

#### ٨ - إسقاط الحق في الرزق :

أراضي الرزق هي الأرضي المرصدة أصلاً من قبل الدولة على بعض الأفراد والمؤسسات الدينية . ولأن أراضي الرزق لا يجوز فيها البيع واعتبرها الفقهاء من الأوقاف ، حيث التطابق بين الرصد والإمساك عن البيع في الأوقاف ، لذلك تحايل البعض على منع البيع في الرزق الزراعية عن طريق «الفراغ» و«إسقاط الحقوق» للآخرين وخاصة الرزق المرصدة على أفراد . فتتم الفراغ عنها (التنازل عنها) دون ذكر مال<sup>(١٨٧)</sup> في محاولة لتجنب أنفسهم الوقوع في صدام مع الفقه.

وهكذا كان الفراغ وإسقاط الحق في الرزق أسلوب من أساليب الانتفاع ، إلا أنه كان يعني انتقال الرزقة لآخر . ولعل ذلك كان سبباً في ظهور عبارات شراء الرزق في حجج الأوقاف «على أن يشتري من فائض الربيع للأوقاف رزقاً»<sup>(١٨٨)</sup>.

القارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٢ ، ٤٥١.

(١٨٧) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٣ ، ٢.

مستهل ذى الحجة ١٠١٣ هـ / ٢٠ أبريل ١٦٠٥ م.

الوثائق : دفتر رزق جزيرة بنى نصر ، ورقة ١٠ ب.

(١٨٨) الأوقاف : حجية وقف سليمان باشا ، ص ٥٦.

نفسه : حجية وقف اسكندر باشا رقم ٩١٨.

(١٨٤) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ١٥ ، ٤٦.

نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٨ ، ٣٩٧.

(١٨٥) زين الدين بن نجم : المصدر السابق ،

ص ٩١ ، ٩٢.

(١٨٦) علي بن محمد الأجهوري : رسالة في المغارسة

وأحكامها ، مخطوط دار الكتب فقه مالك رقم ٣٦.

بأن ذلك يؤثر على المال الميرى ومال الوقف معاً<sup>(١٧٧)</sup> . ومن هنا ندرك وعي الدولة لدور مال الوقف الذى يقارب دور المال الميرى ، فضلاً عن إدراكنا للحقيقة الواضحة ، وهى أن الوقف كأى نشاط اقتصادى يتاثر بالحالة السياسية للبلاد ، ويهدى باهتزاز الأمن والاستقرار .

#### ٥ - المزارعة :

المزارعة أسلوب من أساليب الانتفاع الاقتصادي الزراعية سواء في أراضي الأوقاف أو في غيرها من أنواع الأرضى ، ويقوم على الاتفاق بين طرفين على أن يقدم طرف الأرض ، ويقوم الآخر بالعمل فيها ، ويتم الاتفاق على توزيع ما تخرجه الأرض من محصول بنسب يتم الاتفاق عليها مسبقاً<sup>(١٧٨)</sup> . ففي بستان «كروم» جار في أوقاف دير سانت كاترين ، وجدنا مزارعاً يقدم للوقف عمله على الكرم «على أن يأكل نصف ثمرته» أي يكون له النصف من الإنتاج ، مع حفظ حق الدير في سحب الكرم من تحت يده في أي وقت<sup>(١٧٩)</sup> . وшибه بذلك أن إحدى النساء كانت لها رزقة زراعية فأجرت منها  $\frac{2}{3}$  فدان بایجار نقدى ، ثم تضمن عقد الإيجار أن على المستأجرين أن يقوموا بزراعة فدان آخر من أراضى رزقه لحساب هذه المرأة ، على أن ينضموا قيمة التقاوى والمصاريف من جملة الإيجار المسدد عن  $\frac{2}{3}$  فدان<sup>(١٨٠)</sup> ، ولكن يلاحظ بصفة عامة عدم انتشار المزارعة في أراضي الأوقاف في العصر العثماني .

#### ٦ - المساقاة :

المساقاة<sup>(١٨١)</sup> تقترب من المزارعة ، وهى شائعة في الحدائق والبساتين إذ يتم الاتفاق بين الوقف وبين طرف آخر على أن يتکفل برعاية وتقليم وري وجنى ثمار الأشجار ويصرف في ذلك ما يصرف ، ويستعين بمن يستعين من الزراع ، دون أن يتکلف الوقف شيئاً من ذلك ، على أن يقسم الناتج إلى ١٠٠٠ جزء ، يأخذ الوقف جزءاً واحداً ، ويأخذ المساقى أى الطرف الآخر ٩٩٩ جزءاً ، أي أن نصيب الوقف ١ : ١٠٠٠ من الناتج الزراعي . وثبات هذه النسبة في عقود المساقاة<sup>(١٨٢)</sup> يجعلنا نؤكد التعارف عليها مع ملاحظة ثبات هذه النسبة أيضاً في المساقاة في حدائق الأماكن<sup>(١٨٣)</sup> .

(١٧٧) الوثائق : المنصورة ، ١ ، ٢١٠ ، ٥١٣ ، ٣٦٣ .

(١٨١) زين الدين بن نجم : المصدر السابق ،

عام ١٠٥٦ / ٥١٦٤٦ م .

(١٧٨) زين الدين بن نجم : فتاوى الشیخ زین الدین

ابن نجم الحنفى المطبوع على هاشم الفتوى الخيشية ص ١٧٨ .

أحمد إبراهيم : المرجع السابق ، ص ١٤٩ .

أحمد إبراهيم : المرجع السابق ، ص ١٧٨ .

(١٨٢) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ١٥ ، ٤٦ .

(١٧٩) سانت كاترين : ٣٧٨ ، محرم ٩٤٣ هـ وأيضاً

نفس الأرشيف : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٢ ، ٤٥١ .

(١٨٣) العقارى : بولاق ، ٩٢ ، ١٠ ، ٥١٦ ، ١٨ ، ٤ ، ٣ .

العقارى : بولاق ، ٩٢ ، ١٠ ، ٥١٦ ، ٢٤ جمادى

الثانى : ٩٨٤ / ١٨ سبتمبر ١٥٧٦ م .

طالما توافر لديهم المال للوفاء بالتزامات الإيجار للوقف . فقد لاحظنا أن المستأجرين لمساحات كبيرة من أراضي الأوقاف ، ولا سيما النساء ، يعانون تأجير تلك الأرضيات ، أو مساحات منها لآخرين ، وربما بعض أهالي تلك النواحي<sup>(١٧٢)</sup> . ولكن الملاحظ أن قيمة الإيجار تكاد تكون ثابتة في كلا العقددين ، ولذلك فمن الصعب تصور أمير يستأجر أراضي وقف ثم يعيد تأجيرها بنفس القيمة<sup>(١٧٣)</sup> . والأرجح أن هناك عائداً اقتصادياً يتم الاتفاق عليه بين المستأجر الأصلي والمستأجر الجديد ، لا يذكر في العقد ، لا سيما وأن بعض نظار الأوقاف كانوا يتواجدون عند إبرام عقود الإيجار من الباطن على أراضي أوقافهم . وما يؤيد أن هناك عائداً اقتصادياً من جراء الإيجار من الباطن ، أن المستأجر الثاني يقر في بعض العقود أن عليه ديناً - قرضاً - لا بد أن يوفيه للمستأجر الأصلي وقد يصل هذا القرض إلى الآلاف من نصف الفضة<sup>(١٧٤)</sup> . مما يزيد الشكوك في أن هذا القرض هو فائض القيمة بين الإيجار الأصلي وعقد الإيجار الثاني .

#### ٤ - انعكاس الحالة السياسية على تحصيل الإيجارات :

كان لاضطراب الحالة السياسية في البلاد واحتلال أوضاع الأمن ، آثاره السلبية على مالية الأوقاف حيث تعجز الأوقاف عن تحصيل الإيجارات من نواحي أوقافها ، فضلاً عن وضع المتنفذين والمعتسبين أيديهم على أراضي الأوقاف ، مثلما حدث أثناء الفتح العثماني ، ولا سيما عندما سطا البعض على أوقاف السلطان الغوري ، وعجز جباة الوقف عن تحصيل مستحقاته ، ومن هنا كان فرمان السلطان سليم بالمحافظة على الأوقاف عامة وعلى وقف السلطان الغوري بصفة خاصة ، وإصداره الأوامر إلى عمال النواحي بتسهيل عمل جباة الوقف<sup>(١٧٥)</sup> .

وفي القرن الحادى عشر الهجرى ، السابع عشر الميلادى يحدثنا الرحالة العثمانى التركى أوليا جلبي عن أثر حوادث فتن الجند على صعوبة تحصيل وجمع المال الميرى ، وأموال أوقاف الحرمين<sup>(١٧٦)</sup> . وحتى في حالات الفتنة التي تحدث نتيجة سطوة الحكام في ناحية من النواحي ، فإن الوثائق اعترفت

- حيث أجر الأمير محمد بن الأمير درويش أمير اللواء السلطانى<sup>(١٧٢)</sup> العقارى : قوصون ، ٢٤٦ ، ١٢١ ، ٣٤٣ ، ٤ / ٦ أكتوبر ١٥٨٢ م .  
رمضان ٩٩٠ هـ نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٤ ، ١٥ ، ٥٨ .
- أراضي قرية بالمنوفية إلى أهاليها ، وحضر ناظر الوقف الشيخ أبو المواهب البكرى الصديق ، ولا تذكر الوثيقة اسم الروقف .<sup>(١٧٣)</sup> العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ٩٤ ، ٣٤٩ ، ٢٩ / ٢٥ أكتوبر ١٥٩٣ م .  
نفسه : الصالح ، ٣١٤ ، ٣٤ ، ١٣٩ .
- أبو المواهب البكرى الصديق ، ولا تذكر الوثيقة اسم الروقف .<sup>(١٧٤)</sup> العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ٩٤ ، ٣٤٩ ، ٢٩ / ٢٥ أكتوبر ١٥٩٣ م .  
نفسه : الصالح ، ٣١٤ ، ٣٤ ، ١٣٩ .
- (١٧٥) مرسوم السلطان سليم بالمحافظة على الأوقاف ، انظر ملحق رسالة محمد عفيف عن الأوقاف والحياة الاقتصادية .  
Shaw, The Financial and Administrative Organization and Development of Ottoman Egypt, Princeton, 1962, p. 117.

وإذا انتقلنا إلى ظاهرة تأخر سداد الإيجار أو العجز عن دفعه جزئياً أو كاملاً ، فإننا نشاهد عقود إيجار تبرم مع نفس المستأجرين الذين تأخروا عن سداد حصص من الإيجار السابق . ولكن في هذه الحالات يتعهد المستأجر بسداد الإيجار السابق واللاحق وربما يأتى بضامن أو كفيل له على ذلك<sup>(١٦٧)</sup> ، أو حالات أخرى يعجز المستأجر عن سداد الإيجار فيتتخذ الوقف ضده الإجراءات القانونية ، ويرفع الأمر أمام القاضي الذي يأمره بالوفاء بما عليه من إيجار ، وإذا عجز المستأجر عن ذلك ، فليس هناك أمامه سوى أن يودع السجن ، وهو ما كان يسمى «الاعتقال» حتى الوفاء بالإيجار<sup>(١٦٨)</sup> . وفي بعض الحالات كان ناظر الوقف يطلب الإفراج عن المستأجر إذا أنهى إليه المستأجر تعهدها بالوفاء بسداد الإيجار مستقبلاً<sup>(١٦٩)</sup> ، وبالنسبة لتأخر سداد إيجارات الأراضي الزراعية بالشام ، فإن الوقف عادة كان يتتخذ إجراءاته القانونية سواء أمام الحكم في الشام أو في مصر حتى يستخلص مستحقاته<sup>(١٧٠)</sup> .

## ٢ - الإيجار الطويل :

كما هو الحال في عقارات وأدوات الإنتاج بالأوقاف في المدن ، ظهر الإيجار الطويل أيضاً في الأراضي الزراعية للأوقاف . فلم تقتصر عقود إيجار الأراضي الزراعية على سنة واحدة ، بل وصلت أحياناً إلى تسعين سنة بأجرة محددة معينة ، مما يحمد الإيجار على مدار السنين ، وبذلك يضيع على الأوقاف الشيء الكثير ، وسواء كان انتشار الإيجار الطويل في الأراضي الزراعية يرجع إلى ضعف خصوبة الأرضي وما يتربّ على ذلك من عدم وجود مستأجر لمدة عام ، فإن الشيء البارز في مثل هذه الحالات أن الطرف الآخر في العقد كان من المتنفذين<sup>(١٧١)</sup> .

## ٣ - الإيجار من الباطن :

وكما انتشر الإيجار من الباطن في الموقوفات الحضرية ، انتشر أيضاً في الأراضي الزراعية للأوقاف . ولعل ذلك يعود إلى تأجير مساحات واسعة من الأرضي لشخص واحد ، أو لعدة أشخاص معاً ،

- (١٦٧) العقاري : الصالح ، ٣١٦ ، ٣٤ ، ١٣٢ ، ١٠٦ ، ١٠٨ (١٧١) الوثائق : حجة وقف خاير بك ، ص ١٠٦ ، ١٠٨ ، أراضي من وقف خاير بك لصالح الجناب العالى . ذى الحجة ١٠٠١ / ٢٦ سبتمبر ١٥٩٣ م .
- (١٦٨) العقاري : الصالح ، ٣١٦ ، ٧١ ، ٢٧٢ ذى الحجة ١٠٠١ / ٢٦ سبتمبر ١٥٩٣ م .
- (١٦٩) العقاري : الصالح ، ٣١٥ ، ٢ ، ٦ ، ٢٧ (١٧٠) العقاري : الباب العالى ، ١٢ ، ٣٨٥ ، ٦ محرم ١٠٠٠ / ٢٤ أكتوبر ١٥٩١ م .
- (١٧٠) العقاري : الباب العالى ، ١٢ ، ٣٨٥ ، ٦ محرم ١٠٠٠ / ٢٤ أكتوبر ١٥٩١ م .
- نفس الأرشيف : دفتر أول رزق الغربية جيشى ، ورقة ٢١٣ ب من وقف دولاي الحمدى لصالح وقف الوزير محمد باشا .
- نفس الأرشيف : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ص ٢٧ لصالح وقف الأمير مصطفى .
- نفس الأرشيف : دفتر أول رزق الغربية جيشى ، ورقة ٢١٣ ب من وقف دولاي الحمدى لصالح وقف الوزير محمد باشا .
- ١٧٩٢ ، ٤ رمضان ٩٥٩ / ٢٤ أغسطس ١٥٥٢ م .

يتم معاوضة الإيجار النقدي بغلال وحبوب وغم<sup>(١٥٨)</sup> ، فإنه يصعب تصور أن الأوقاف كانت تلجأ للإيجار العيني للوفاء بمتطلباتها من حبوب وغلال وحوم لموظفيها ومستحقاتها ، لأن أوقاف الدشايش والتي كانت في حاجة للغلال لإرسالها إلى الحجاز كانت تؤجر أراضيها — ولا سيما في الوجه البحري — بإيجار نقدي<sup>(١٥٩)</sup> .

وبالنسبة لطريقة تحصيل الأوقاف للإيجارات ، فإن ناظر الوقف كان يرسل — عادة — من طرفه من يجمع الإيجار من نواحي أوقافه<sup>(١٦٠)</sup> . وبالنسبة للإيجار العيني ، كانت الأوقاف ترسل من طرفها من يقوم بتحصيله ، إذ نصت عقود الإيجار على أن المستأجر يقوم بتسليم الوقف الإيجاري العيني مجهزاً على أرض الناحية أو على ساحل الناحية<sup>(١٦١)</sup> ، ليسلم للوقف عملية نقله بالملاحة الهرية ، لا سيما وأن بعض الأوقاف كانت لديها سفن لنقل غالاتها من النواحي المختلفة<sup>(١٦٢)</sup> . وفي بعض الحالات كان يتم الاتفاق بين الوقف والمستأجر ، على أن يتسلّم الوقف الإيجاري العيني بعد أن ينقله المستأجر إلى ساحل بولاق بالقاهرة ، على أن يسدّد الوقف تكاليف النقل<sup>(١٦٣)</sup> . وبالنسبة للأوقاف التي كان للدولة نوع من الإشراف عليها مثل أوقاف الحرمين وأوقاف الدشايش كانت الدولة تمد يد العون بجباة تلك الأوقاف في تحصيل الإيجارات<sup>(١٦٤)</sup> . أما عن الأراضي الزراعية في الشام التابعة للأوقاف المصرية ، فغالباً ما كانت تؤجر مع غيرها من أراضي مصر لمستأجرين من مصر . فهناك عقود إيجار تجتمع بين إجارة أراض زراعية لوقف ما في مصر والشام لمستأجر واحد مقيد بمصر وأمام محاكم مصر<sup>(١٦٥)</sup> . وبذلك فإن الوقف ليس له سوى الإيجار الذي يسدده المستأجر في مصر ، ويتولى المستأجر بنفسه إدارة الأرض في الشام بأى صورة شاء . أو أن يكون المستأجرون من الشام ، فإن عقود الإيجار تبرم عادة في الشام ، وإذا لم يكن للوقف تواجد إداري في الشام ، فإن الناظر يوكل من طرفه من يقوم بتحصيل الإيجار من المستأجرين<sup>(١٦٦)</sup> .

السلطان النورى بعد الفتح العثمانى ، وامتد ليشمل المحافظة على الأوقاف الصربية بصفة عامة .

(١٥٨) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٨٠ ، ٦٥٣ ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الآخر سنة ١٠٠٢ هـ / فبراير ١٥٩٤ م .

(١٥٩) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الأول ١٠٠٠ هـ / فبراير ١٥٩٢ م .

(١٦٠) العقارى : المنصورة ، ٢ ، ١٦ ، ٢ ، ١٦ ، ٣ ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ٦٦ .

(١٦١) العقارى : المنصورة ، ٣ ، ١٧ ، ٥٠ ، ١٧ ، ٣ ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ٥٥٨ .

(١٦٢) العقارى : المنصورة ، ٣ ، ١٧ ، ٥٠ ، ١٧ ، ٣ ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ١٢ .

(١٦٣) العقارى : المنصورة ، ٣ ، ١٧ ، ٥٠ ، ١٧ ، ٣ ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ١٠ .

(١٦٤) العقارى : المنصورة ، ٣ ، ١٧ ، ٥٠ ، ١٧ ، ٣ ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ١٠ .

(١٦٥) العقارى : المنصورة ، ٣ ، ١٧ ، ٥٠ ، ١٧ ، ٣ ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ١٠ .

(١٦٦) العقارى : المنصورة ، ٣ ، ١٧ ، ٥٠ ، ١٧ ، ٣ ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ١٠ .

(١٥٨) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٨٠ ، ٦٥٣ ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الآخر ١٠٠٢ هـ / فبراير ١٥٩٤ م .

(١٥٩) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الأول ١٠٠٠ هـ / فبراير ١٥٩٢ م .

(١٦٠) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الآخر ١٠٠٠ هـ / فبراير ١٥٩٤ م .

(١٦١) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الأول ١٠٠٠ هـ / فبراير ١٥٩٢ م .

(١٦٢) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الأول ١٠٠٠ هـ / فبراير ١٥٩٢ م .

(١٦٣) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الأول ١٠٠٠ هـ / فبراير ١٥٩٢ م .

(١٦٤) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الأول ١٠٠٠ هـ / فبراير ١٥٩٢ م .

(١٦٥) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الأول ١٠٠٠ هـ / فبراير ١٥٩٢ م .

(١٦٦) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٢ ، ٣١٥ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الأول ١٠٠٠ هـ / فبراير ١٥٩٢ م .

أن تشمل البلاد بأكملها ، فكان ناظر الوقف يرسل من لديه من يتحرى أمر الشرقي في هذه الناحية ويأيده بحجة من قاضى الناحية يثبت فيها أحوال الشرق في ناحيته<sup>(١٥١)</sup> ، لما في ذلك من تأثير على الحساب السنوى المختوى للوقف .

وبالنسبة لنظام سداد الإيجار ، فقد نصت معظم عقود الإيجار ، على أن تسدد قيمة الإيجار السنوى للأراضى الزراعية على ثلاث أقساط على مدار السنة<sup>(١٥٢)</sup> . ولعل ذلك مرتبط بنظام المزروعات . والأمر الجدير باللحظة تشابه الأرضيات الزراعية للأوقاف مع غيرها من أنواع الأرضيات الزراعية الأخرى ، في مدة عقد الإيجار لسنة خراجية واحدة ، وكذلك في سداد الإيجار على ثلاث أقساط متساوية على مدار السنة الخراجية ، والحرية المتاحة للمستأجر في زراعة ما شاء من المحاصيل والغلال<sup>(١٥٣)</sup> .

وهناك ظاهرة ملحوظة في أراضى الوجه القبلى ، وهى سداد الإيجار — في الأغلب الأعم — في صورة عينية ، فتكون قيمة الإيجار من الغلال « قمح ، عدس ، فول ، حمص »<sup>(١٥٤)</sup> . وفي بعض الحالات يكون الإيجار العيني في صورة حبوب وغلال يتم « المعاوضة » عنها في صورة نقدية<sup>(١٥٥)</sup> ، وعلى حساب سعر الحبوب والغلال في السوق ، وكان الأساس هو الإيجار العيني ، حتى أن أجرة جراقة الجسور التي يستقطعها المستأجر من إجمالي الإيجار المحدد للوقف ، تكون أيضاً في صورة عينية<sup>(١٥٦)</sup> ، وهى ظاهرة منتشرة منذ مطلع العصر العثمانى ، ويبداً حساب الإيجار العيني في أراضى الصعيد من تداخل ما يعرف الآن بأراضى بنى سويف والمنيا حتى أقصى الصعيد<sup>(١٥٧)</sup> . ويبدو أن ذلك ليس بالأمر الغريب عن اقتصاديات الوجه القبلى ، إذ أن الفرائض المقررة على الوجه القبلى كانت تسدد في صورة عينية ، ومع أنها وجدنا حالة فريدة في أراضى أوقاف البحيرة

- (١٥٤) العقارى : الصالح ، ٣١٤ ، ٨ ، ٤ جمادى الأولى سنة ١٠٠٠ هـ / ١٧ فبراير ١٥٩٢ م .  
نفسه : الصالح ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ٥٥٨ ، ١٩ ربى الثاني ١٠٠٢ هـ / ١٢ يناير ١٥٩٤ م .  
نفسه : الصالحة النججية ، ٤٨٢ ، ٤٣٢ ، مادة بدون ترقيم ، ٢٩ صفر الخير ١٠١٧ هـ / ١٤ يونيو ١٦٠٨ م .  
(١٥٥) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٦٨ ، ٦٠٤ ، ١٦٨ جمادى الأولى ١٠٠٢ هـ / يناير ١٥٩٤ م .  
(١٥٦) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ٥٥٨ ، ١٩ ربى الثاني ١٠٠٢ هـ / ١٢ يناير ١٥٩٤ م .  
(١٥٧) العقارى : الصالح ، ٣١٤ ، ٢٨ ، ٩ شوال سنة ٩٩٦ هـ / ١ سبتمبر ١٥٨٨ م .

(١٥١) العقارى : الباب العالى ، ١٢٧ ، ٣٠ ، ١٠ ، ٤ جمادى الآخر ٩٥٩ هـ / ٤ يونيو ١٥٥٢ م . حيث حدث شرافق في بعض أراضى وقف الشيخونية في نواحي البنساوية والأشمونيين .

(١٥٢) العقارى : الحكم ، ٥٣٨ ، ٧٠ ، ٣٦ ، ٩ ربى الآخر ٩٤٥ هـ / ٤ ديسمبر ١٥٣٨ م . نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٦ ، ٨٢ ، ٢٢ ، ٢١٦ ، غرة القعدة ١٠٠١ هـ / ٣٠ يوليه ١٥٩٣ م .

(١٥٣) العقارى : قوصون ، ٢٤٦ ، ٧٧ ، ٢١١ ، ١٩ شعبان ٩٩٠ هـ / ٨ سبتمبر ١٥٨٢ م . نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٦ ، ٤٦ ، ١٧٩ ، ٥ ذى الحجة سنة ١٠٠١ هـ / ٢ سبتمبر ١٥٩٣ م .

## ١- إيجار الأراضي الزراعية :

تشابه الأرضيات الزراعية مع عقارات الأوقاف في التوسيع في الإيجار فهنا أيضاً كان الإيجار هو الوسيلة المثلث للاستفادة من الأرضيات الزراعية ، وهو ما نصت عليه معظم الحجج . وحتى بالنسبة لوقف مثل وقف أشراف بنى الحسن في قنا الذي كان يشمل معظم أراضي قنا ، ومع أن الأرضيات الزراعية موقوفة على هؤلاء الأشراف ، فإنهم لم يرضوا بزراعة الأرضيات الزراعية ، أو حتى بأي شكل آخر من أشكال الاستغلال الاقتصادي للأطيان ، بل كان الاهتمام الرئيسي منصبًا على إيجارها<sup>(١٤٥)</sup> .

ووجدنا في حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله نص على أنه إذا لم يوجد مستأجر للأراضي الزراعية ، فيقوم المتولى بزراعتها على ذمة الوقف<sup>(١٤٦)</sup> . وكان الأصل في استغلال أراضي الأوقاف هو الإيجار مع الأخذ في الاعتبار أن ظاهرة زراعة الوقف لأراضيه أو الزراعة على ذمة الوقف لم تكن منتشرة في الأوقاف في العصر العثماني .

على أية حال كان الإيجار هو الوسيلة المثلث لاستغلال الأرضيات الزراعية ، سواء المساحات الصغيرة من الأرضيات ، أو حتى النواحي والقرى الكاملة ، أو قطع الأرضيات الزراعية الصغيرة المنتشرة عبر الأقاليم المختلفة الخاضعة لوقف واحد ، والتي قد يضمها عقد تواجر لأحد المستأجرين<sup>(١٤٧)</sup> .

ومع أن هناك إجماع على أن مدة الإيجار ثلاث سنوات في أراضي الأوقاف الزراعية بصفة عامة<sup>(١٤٨)</sup> ، مع وجود نماذج محدودة من ذلك في العصر العثماني<sup>(١٤٩)</sup> إلا أن الصفة السائدة في عقود الإيجار في الأرضيات الزراعية في العصر العثماني أن مدة العقد سنة خراجية واحدة<sup>(١٥٠)</sup> . ولعل ذلك مرتبط بفيضان النيل ، وحساب الإيجار على أساسه . فالأراضي الشرقيّة عادة ما تعفي من الإيجار في سنة الشرقيّة ، وفي الحالات التي كان يقتصر الشرقيّ فيها على ناحية من النواحي دون

فاطمة الحجازية .

نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٦ ، ١٢٣ ، ٤٤٩ ،  
٨ ربيع الأول ١٠٠٢ هـ / ٢ ديسمبر ١٥٩٣ م .  
(١٤٨) أحمد إبراهيم : المرجع السابق ، ص ١٣٩ ،  
محمد محمد أمين : المرجع السابق ، ص ٢٨٢ .  
(١٤٩) العقاري : الصالح ، ٣١٤ ، ١٧ ، ٦٨ .

(١٥٠) العقاري : الصالح ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ٥٥٨ ،  
٩ ربيع الثاني ١٠٠٢ هـ / ١٢ يناير ١٥٩٤ م .  
نفس الأرشيف : الصالحة التجمية ، ٤٨٢ ، ٤٣٢ ،  
مادة بدون ترقيم ٢٩ صفر ١٠١٧ هـ / ١٤ يونيو ١٦٠٨ م .

(١٤٥) مجموعة حجج أشراف بنى الحسن : حجة إيجار  
فقد أنها ، صفر ١٠٤٣ هـ / أغسطس ١٦٣٣ م . والعديد  
من حجج الإيجار الأخرى في فترات تالية وحتى مطلع القرن  
التاسع عشر . حجج محفوظة لدى ناظر أشراف بنى الحسن بقنا .  
(١٤٦) الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ،  
ص ٤١ .

(١٤٧) العقاري : الحكم ، ٥٣٨ ، ٧ ، ٣٦ ،  
الشمسي محمد زين العابدين الشهير بالبكري أراض في  
البهنساوية والأميرية وأيضاً في طرابلس الشام من وقف

ومن هنا نصت حجة وقف زوجة السلطان سليمان على وجوب استغلال السفينتين الموقوفتين على نقل غلال الوقف إلى مكة والمدينة ، وبعد شحن السفن بغلال الوقف يتم السماح بشحن البضائع التجارية « من الغلات أو الأقمشة أو الآلات » لصالح الآخرين ، ويتم حساب قيمة الشحن ، وتضم المبالغ المحصلة من هذا النشاط التجارى إلى جملة دخل الوقف .

ولقد وضعَت شروط عديدة لإحكام الرقابة على هذا النشاط ، منها أن السفن لا تتحمل أكثر من طاقاتها ، ولا سيما في حالات الريح العاصفة ، فإن الحمولة لا بد أن تهبط عن معدلها الطبيعي لتتوافق مع الحالة الطارئة حتى لا تتحطم السفن . وبطبيعة الحال فإن السفن كانت تحتاج لحتاج لصيانة دورية وهو ما وصف هنا « بالترميم » « لثلا يلزم ادخال الكبير والخرج الكبير » ومن هنا كان الحرص على إجراء الصيانة الدورية من جانب الوقف للسفن ، مع عدم وضع قيود مالية على حجم نفقات الصيانة الدورية ، حتى لا تتسرب تلك القيود في عرقلة أعمال الصيانة الضرورية . وأدرك الوقف أن السفن مهما بلغت درجة الاهتمام بأعمال الصيانة الدورية ، فإنها بعد فترة وبفعل عامل الزمن تحتاج إلى عملية تجديد شاملة ، ومن هنا كان الشرط على أن يتم تجديد السفينتين من إجمالي فائض ريع الوقف بصفة عامة ، وليس من ريع السفينتين كما في حالة الصيانة ، حتى يتم الوفاء بالمتطلبات التي تتطلبها تلك العمارة <sup>(٤٤)</sup> .

### ثانياً : أساليب الانتفاع الاقتصادي بالأطيان الزراعية للأوقاف :

اتسعت المساحة العامة للأراضي الأوقاف الزراعية في العصر العثماني ، نتيجة الأرضي الزراعية الموقوفة في العصور السابقة ، إلى جانب ما استجد من وقف الأراضي في العصر العثماني . والأمر الجدير باللحظة حرص الأوقاف الكبرى على تنوع أراضيها الزراعية ، ما بين حدائق وبساتين وكروم إلى أطيان الغلال والمحاصيل وأيضاً الحرص على توزع أراضيها الزراعية في الوجهين البحري والقبلي . ولعل ذلك راجع إلى الرغبة في التنوع والاختلاف لاتفاق ظروف النيل والرى ، أو للظروف التاريخية المختلفة والأراضي الزراعية المتاحة عند نشأة كل وقف ، فضلاً عن انتشار أراض زراعية لبعض الأوقاف المصرية خارج مصر ولا سيما في الشام ، ولعل مرد ذلك إلى ظروف تاريخية تعود إلى اندماج مصر وبلاد الشام في العصر المماوكي فضلاً عن وجود مصالح خاصة لواقف في الشام . وهناك أوجه تشابه عديدة بين الاستغلال الاقتصادي في الموقوفات الحضرية والزراعية بحكم وحدة النظام الاقتصادي . ولكن اختلاف طبيعة الموقوفات فضلاً عن وجود اختلافات جوهرية في أساليب الانتفاع الاقتصادي جعلنا نخص الموقوفات الزراعية بدراستها على حدة .

(٤٤) دار الكتب : وقفيّة والدة السلاطين زوجة السلطان سليمان ، ص ٢٢ .

من الحكم بحماية موقوفاتها جمیعاً و عدم التعرض لها ، يدخل في ذلك الموقوفات العقارية وأدوات الإنتاج من طواحين وغيره . وبطبيعة الحال فإن هذه الحماية لم تكن قصراً على الأبنية فحسب ، بل على شاغليها من السكان<sup>(١٤٠)</sup> . وأدركت الأوقاف أهمية أن تكون عقاراتها في أماكن آمنة وحيوية . يتضح ذلك من شرط سليمان باشا في حجة وقف على «أن يشتري من فائض الريع رزقاً وأماكن صالحة للأجرة والاستغلال في محلات عامرة آهلة أمنية»<sup>(١٤١)</sup> . مما يؤكد سعة أفق الوقف في الرابط بين العقار وشاغليه ، لأن ذلك سيعود بالمنفعة على الوقف من حيث قيم الإيجار والحفاظ على الأوقاف ، والراحة النفسية ، والمنفعة الاقتصادية لمستأجريه .

كما أضفت بعض الأوقاف على المستأجرين مزايا هامة ، مثل وقف إبراهيم أغا مستحفظان الذي سمح بتوزيع حصص يومية من المياه المجانية من صهريج مياه لوقف على مستأجرى عقارات الوقف المجاورة للصهريج<sup>(١٤٢)</sup> . ونستطيع أن ندرك مدى أهمية ذلك في مدينة كان التزود فيها بالمياه مشكلة هامة ، ثم إن ذلك يعد مزايا نقدية لصالح المستأجرين .

وهناك من المستأجرين من يتعدى على العقارات المؤجرة له ، ويبيع أخشابها على سبيل المثال ، أو لا يدفع إيجارها ، وهنا كان الأمر يرفع إلى القاضى الذى يأمر بتغير قيمة المستأجر ذلك . وعندما يعجز عن الوفاء ، فإن القاضى يأمر بسجن المستأجر أو على حد تعبير العصر «يعتقل» لحين الوفاء بالمال المقدر<sup>(١٤٣)</sup> .

على أية حال فإنه لم تكن هناك روابط وثيقة بين الأوقاف والمستأجرين فيما عدا التعاملات المالية فحسب ، مع ندرة تواجد علاقات إنسانية بين الوقف والمستأجرين .

#### (ى) الانتفاع التجارى بسفن الأوقاف :

توافرت لدى بعض الأوقاف سفن موقوفة على نقل الغلال من الوقف إلى الحجاز ، ولقد رأى بعض الواقفين الاستفادة التجارية من هذه السفن أثناء نقل الغلال ، لا سيما وأن الغلال المشحونة في كثير من الأحيان كانت أقل من الحمولة الفعلية للسفن .

(١٤٠) الوثائق : المجلد الخامس من إقليم الغربية أحباسى ، ص ٢١٦ .

(١٤١) المقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٣٥ ، ٤٩٧ ، ٤١٥ رقم روزنامه ، الورقة الأولى ، مرسوم سليمان باشا بالحافظة على أوقاف الشيخ الدشطوطى بناء على أوامر من السلطان سليم والسلطان سليمان سليمان .

(١٤٢) الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، ص ٥٦ .

(١٤٣) الأوقاف : حجة وقف إبراهيم أغا مستحفظان ، وأبنية هذا الريع .

حتى صار مكاناً لائقاً للسكن والإسكان»<sup>(١٣٤)</sup>. وحتى أدوات الانتاج فإن الاستبدال قد تسرب إليها. فقد تم استبدال معصراً جارية في وقف في المنصورة «لأنها خربة منذ ثمان سنوات وغيرها»<sup>(١٣٥)</sup>. وهكذا تركت المعصراً ثمان سنوات دون محاولة لإصلاحها، وتعميرها أو حتى تأجيرها، وفضلت إدارة الوقف استبدالها ليس حتى في مقابل عقار أو شيء آخر بل مقابل مبلغ من المال.

كما وجدنا من النظار من يتلاعب بالاستبدال لمصلحته، فيسمح باستبدال حانوت جار في وقف تحت إدارته، ثم يعود إلى شراء نفس الحانوت لنفسه مرة ثانية من المستبدل الأول، بل وبعد شرائه يقوم الناظر بوقف الحانوت على نفسه. وهو مثال صارخ لانعكاس الفساد على أمور الاستبدال وعلى إدارة الأوقاف ذاتها<sup>(١٣٦)</sup>.

ظاهرة أخرى نلحظها وهي أن الكثير من الأوقاف المستجدة كانت عقاراتها في الأصل موقوفات لأوقاف أخرى، ولكن ينبغي ملاحظة أن معظم هذه العقارات قد خرجت بالاستبدال من دائرة الأوقاف إلى دائرة الأموال ثم أعيد وقفها بعد ذلك<sup>(١٣٧)</sup>.

والجدير بالذكر أن الاستبدال لم يكن مقصوراً على الأوقاف الإسلامية، بل امتد إلى الأوقاف المسيحية أيضاً. وخضعت الأوقاف المسيحية لإشراف القضاة على أمور الاستبدال، فكان ينص على أن هذا الاستبدال «بإذن حكمي» أي بأمر من القاضي<sup>(١٣٨)</sup>. ولا أدل على كراهية الاستبدال حتى في الأوقاف القبطية مما تذكره المصادر القبطية في الثناء على أحد البابوات لأنّه «لا يستبدل وقفاً بوقف غيره»<sup>(١٣٩)</sup>.

#### (ط) أوضاع المستأجرين في عقارات وأدوات الانتاج للأوقاف :

لم تقف العلاقة بين المستأجرين والأوقاف عند أمور الإيجار والعمارة وغيرها من أساليب الانتفاع الاقتصادي، بل إن بعض الأوقاف ولا سيما أوقاف العلماء الصالحين استطاعت أن تحصل على مراسيم

(١٣٤) العقاري : الحكم ، ٥٧٠ ، ٩ ، ٥١ ، م عقاراته عن طريق الاستبدال.

(١٣٨) سانت كاترين : ٤٧٨ ، ١٢ ربى الأول ذى الحجة ١٠٦٠ هـ / ١ ديسمبر ١٦٥٠ م.

(١٣٥) الوثائق : المنصورة ، ١٠٦ ، ١٠٥ ، ١٠٦ ، ٧ يوليه ١٦٠٧ م / ١٠١٦ هـ.

(١٣٩) الانبا يوساب : الرسائل ، مخطوط بطريركية .

الاقباط الارثوذكس رقم ١٣٨ لاهوت ، ورقة ١٥١ أ.

وعن الأوقاف القبطية في العصر العثماني أنظر : محمد رقم ٣٣٥ ، استبدال عام ٩٧٥ هـ ١٥٦٧ - ١٥٦٨ م.

(١٣٧) العقاري : القسمة العسكرية ، ١٨ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٧ ، ٣٠ ، حجة وقف الأمير فروج بن عبد الله. حيث كانت

لعمارة ضرورية ، وهل ريع الوقف لا يستطيع الوفاء بذلك . وفي العادة فإن هذه المهمة أوكلت إلى « كشاف الأوقاف »<sup>(١٢٩)</sup> ، وهو أحد القضاة الذى يأمر قاضى القضاة ، ويرفع كشاف الأوقاف تقريرا شافيا إلى القاضى ، وهو ما يسمى « بحجة الكشف » وتختتم كشاف الأوقاف . وعند ثبوت مبررات الاستبدال الشرعية لدى القاضى وهى « معرفة المكان » و« حاجته إلى عمارة ومرمة لا يقدر عليها ريعه » ، و« أن الأنفع والأصلح استبداله » ، فإن القاضى يسمح باستبداله بعقار آخر أو بمبلغ من المال . وكان القاضى يتحرى عن أن العين الثانية أو المبلغ المستبدل به أنفع للوقف ، فكان يأقى إليه بعض المهندسين ليشهدوا بأنه قد تم النداء فى صورة أقرب إلى المزاد على العين المراد استبدالها<sup>(١٣٠)</sup> . وفي الغالب فإن الاستبدال كان يقع على من يراد له الاستبدال أصلا ، رغم وجود هذه المظاهر الشكلية فى حرية طرح العين المراد استبدالها أمام الجمهور . وبعد إتمام الاستبدال تخرج العين الأولى من دائرة الوقف وربما تدخل دائرة الملك ، ويدخل إلى دائرة الوقف العين الثانية أو المبلغ الذى تم به الاستبدال .

وفي بعض الأحيان تم عملية الاستبدال بين وقفين ، فتخرج العين الأولى إلى وقف آخر ، وتدخل العين الثانية إلى وقف أيضا . والأمر الذى يسترعى الانتباھ فى مثل هذا الأمر النص على أن هذا الاستبدال فى مصلحة كلا الوقفين<sup>(١٣١)</sup> ، وهو أمر تقديرى يفتح الباب للقليل والقال .

ومن ناحية أخرى فإنه ينبغي ملاحظة أن عمل كشاف الأوقاف لم يكن ضروريا لإتمام أمور الاستبدال فى بعض الأحيان كان يكتفى بشهادة بعض المهندسين – لدى القاضى – على حالة العقارات<sup>(١٣٢)</sup> ، وهؤلاء المهندسين ينتمون إلى الأعمال الحرة ولا يخضعون لإشراف القاضى ، مما يفتح الباب على مصراعيه أمام الفساد .

وفي الحالات التى كان يستبدل بعقارات الأوقاف مبلغ من المال ، فإنه كان يتشرط أن يشتري بالمال المبدل عقار أو أطيان لصالح الوقف ، وهو ما كان يحدث أحيانا<sup>(١٣٣)</sup> . وأجاز البعض إمكانية ضم المال إلى مالية الوقف دون استغلاله في الشراء .

وبالنظر إلى أوضاع الملكية العقارية في مصر آنذاك ، نجد أن كثيرا من الأموال يرجع في الأصل إلى الاستبدال ، مما يوضح فشل الوقف في حل مسألة عمارة الأوقاف ، فعلى سبيل المثال وجدنا قصابا يؤول إليه بالاستبدال « مكان خرب متهدم » ، ولكنه يقوم بتعميره « من ماله وصلب حالة

(١٢٩) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٨٩ ، ٢ صفر ١٠٣٥ هـ / ٣ نوفمبر ١٦٢٥ م .

٤ رجب سنة ٥٩٩٤ هـ / ٢١ يونيو ١٥٨٦ م .

(١٣٠) العقارى : الباب العالى ، ١٤ ، ١٦٤ ، ٨٥ ،

(١٣٢) العقارى : الباب العالى ، ١٤ ، ٤٦٩ ، ٤٤٩ ، ٢٩ ذى الحجة ١٠١٣ هـ / ١٨ مايو ١٦٠٥ م .

(١٣١) العقارى : الباب العالى ، ١٠٦ ، ٤٩٣ ، ١٤ أكتوبر ١٥٥٤ م .

في الفترة الانتقالية من اضطراب أوضاع الحكم المملوكي وبديايات العهد العثماني حتى صدور قانوننامه<sup>١٢٦</sup> مصر . فضلا عن أن الاستبدال كان الوسيلة المثل لالمتغذين (وهم أولى الأمر في البلاد) للسيطرة على الأوقاف وضمها إلى أملاكهـم بل وربما إعادة وقفها لحسابهم الشخصـي ، أضفـ إلى ذلك توافقـ القضاـة في أمورـ الاستـبدـال ، وبـذلك كان لا بدـ من غضـ الـطرفـ عـما قـرـرـهـ قـانـونـنـامـهـ مصر . إلى جانبـ أمرـ هـامـ آخرـ ، وهوـ الـانتـشارـ الـواسـعـ للمـوقـوفـاتـ عـلـىـ مـسـطـحـ الـثـروـةـ الـاقـتصـادـيـةـ للـبـلـادـ والـقيـودـ المـفـروـضـةـ عـلـىـ هـذـهـ المـوـقـوفـاتـ مـنـ نـاحـيـةـ عـدـمـ الـبيـعـ ، فـكانـ الاستـبدـالـ بـجـنـىـ بـغـضـ الـطـرفـ عـنـ مـساـوـيـهـ —ـ بمـثـابةـ المـفـتـاحـ هـذـاـ القـيـدـ جـلوـازـ دـورـانـ الأـوقـافـ فيـ عـجـلةـ الـحـرـكـةـ الـاقـتصـادـيـةـ للـبـلـادـ .

ولقد وضـعتـ حـولـ الاستـبدـالـ شـروـطـ كـثـيرـةـ لـلـحدـ منـ التـوـسـعـ فـيـهـ . فـلـقـدـ شـرـطـ مـعـظـمـ الـوـاقـفـينـ الـاستـبدـالـ لـأـنـفـسـهـمـ يـفـعـلـونـ ذـلـكـ فـيـ مـوـقـفـاتـهـمـ الـمـرـةـ تـلـوـ الـمـرـةـ ،ـ معـ عـدـمـ جـواـزـ ذـلـكـ لـأـىـ نـاظـرـ مـنـ بـعـدـهـمـ وـإـنـ استـبـدـلـ النـاظـرـ مـنـ بـعـدـهـمـ شـيـئـاـ يـصـبـحـ مـعـزـولاـ قـبـلـ تـارـيخـ استـبـدـالـهـ بـفـتـرـةـ مـنـ الزـمـنـ ،ـ وـبـالـتـالـيـ تـسـقـطـ عـنـهـ التـصـرـفـاتـ الـقـانـونـيـةـ عـلـىـ الـوـقـفـ ،ـ وـبـيـطـلـ مـاـ قـامـ بـهـ مـنـ استـبـدـالـ<sup>١٢٧</sup> .ـ وـمـعـ أـنـ شـرـطـ الـوـاقـفـ لـنـفـسـهـ الـاستـبدـالـ يـطـلـقـ يـدـ الـوـاقـفـ عـلـىـ أـوـقـافـهـ فـيـ حـرـيـةـ اـقـتصـادـيـةـ تـكـادـ تـكـونـ كـامـلـةـ ،ـ إـلـاـ أـنـ الـفـقـهـاءـ أـجـازـواـ ذـلـكـ عـلـىـ أـسـاسـ أـنـهـ لـيـسـ هـنـاكـ مـنـ شـخـصـ أـحـرـصـ عـلـىـ نـفـعـ الـوـقـفـ مـنـ الـوـاقـفـ ذـاـهـهـ .ـ وـمـعـ ذـلـكـ فـإـنـ شـرـطـ الـوـاقـفـ بـعـدـ جـواـزـ إـجـراءـ استـبـدـالـ مـنـ بـعـدـهـ ،ـ قـدـ تـمـ التـغـاضـيـ عـنـهـ تـحـتـ سـتـارـ مـنـفـعـةـ الـوـقـفـ .ـ حـيـثـ أـجـازـ الـبعـضـ مـعـ الـخـلـافـ فـيـ ذـلـكـ الاستـبـدـالـ حـتـىـ فـيـ الـأـوـقـافـ الـتـيـ شـرـطـ فـيـهـ الـوـاقـفـ عـدـمـ الـاستـبـدـالـ ،ـ فـيـ حـالـةـ خـرـابـ الـعـيـنـ الـمـوـقـوفـةـ أـوـ فـيـ حـالـةـ مـنـفـعـةـ تـعودـ عـلـىـ الـوـاقـفـ بـأـنـ تـكـوـنـ الـعـيـنـ الثـانـيـةـ أـكـثـرـ فـائـدـةـ لـاـوـقـفـ مـنـ الـعـيـنـ الـأـوـلـىـ<sup>١٢٨</sup> .ـ وـهـوـ أـمـرـ يـحـتـاجـ لـنـظـرـ إـذـ كـيـفـ يـضـحـىـ صـاحـبـ الـعـيـنـ الثـانـيـةـ ،ـ أـوـ صـاحـبـ الـمـالـ ،ـ مـنـ أـجـلـ عـيـنـ خـرـبةـ ،ـ لـاـ يـعـودـ عـلـيـهـ مـنـهـ فـائـدـةـ .ـ عـلـىـ أـيـةـ حـالـ فـهـيـ أـمـرـ تـقـدـيرـيـةـ تـرـكـ أـمـرـهـاـ لـلـقـاضـيـ ،ـ حـيـثـ أـنـ الـقـاضـيـ وـحـدهـ هـوـ الـذـيـ يـصـلـدـ الـأـمـرـ بـالـاستـبـدـالـ ،ـ وـلـيـسـ مـنـ حـقـ نـاظـرـ الـوـقـفـ الـاستـبـدـالـ ،ـ طـلـاـمـ لـمـ يـشـرـطـ الـوـاقـفـ لـهـ هـذـاـ التـصـرـفـ .ـ وـالـمـعـتـادـ فـيـ أـمـرـ الـاستـبـدـالـ أـنـ نـاظـرـ الـوـقـفـ الـذـيـ يـرـيدـ استـبـدـالـ شـيـءـ مـنـ الـمـوـقـوفـاتـ يـرـفعـ إـلـىـ الـقـاضـيـ «ـقـصـةـ»ـ أـىـ عـرـضـحـالـ يـصـورـ فـيـهـ الـحـالـةـ السـيـئـةـ الـتـيـ وـصـلـتـ إـلـيـهـ الـعـيـنـ الـمـوـقـوفـةـ وـالـمـنـفـعـةـ الـتـيـ تـعـودـ عـلـىـ الـوـقـفـ مـنـ جـرـاءـ الـاستـبـدـالـ<sup>١٢٩</sup> .ـ وـفـيـ حـالـةـ خـرـابـ الـعـيـنـ الـمـوـقـوفـةـ ،ـ فـإـنـ الـقـاضـيـ كـانـ يـرـسلـ مـنـ طـرـفـهـ مـنـ يـعـاـينـ الـعـيـنـ الـمـوـقـوفـةـ ،ـ وـيـقـدـمـ إـلـيـهـ تـقـرـيرـاـ عـنـ حـالـتـاـ الـعـمـارـيـةـ وـهـلـ تـحـتـاجـ

(١٢٦) الوثائق : حـجـةـ الـأـمـيرـ مـصـطـنـىـ بـنـ عـبـدـ اللهـ ،ـ ٢٩ـ ذـيـ الـحـجـةـ ١٠١٣ـ هـ /ـ ١٨ـ مـاـيـوـ ١٦٠٥ـ مـ .ـ صـ ٥٥ـ .ـ

(١٢٧) العقارـيـ : الـبـابـ الـعـالـىـ ،ـ ٨٥ـ ،ـ ٤٦٩ـ .ـ

الأـوـقـافـ :ـ حـجـةـ وـقـفـ مـحـمـدـ سـلـيـحـدـارـ باـشاـ ،ـ صـ ٩٩ـ .ـ

(١٢٨) العقارـيـ : الـبـابـ الـعـالـىـ ،ـ ٨٥ـ ،ـ ٤٦٩ـ .ـ

كان انتشار الفساد في أمور الاستبدال من قبل العصر العثماني حتى شاع من العصر المملوكي أن القاضي عبد البر بن محمد المعروف بابن الشحنة كان يتربى إلى السلطان الغوري بإجازته لاستبدال أي عقار من عقارات الأوقاف يرث للغوري امتلاكه ، ويصيّرها أملاكاً له . حتى قيل فيه — ما بين الطرافة والحقيقة — أنه كان على استعداد لأن يستبدل الجامع الأزهر ذاته !! على أساس « أنه مجهول الوقف ، لم تثبت وقفيته لنا إلى هذا الوقت وهو ملك من أملاك بيت المال » (١٢١) .

ومن هذا المنطلق نستطيع أن نفهم شرط خاير بك أمير الأمراء في مطلع العصر العثماني أن « لا يستبدل وقفه هذا ولا شيء منه ولو خرب ودثر ، ولو كان البدل أكثر ريعاً من المستبدل ، وأكثر قيمة وتناولاً ، ومن سعي في استبدال شيء منها أو أعلن على ذلك أو أعتذر فيه من ناظر أو مستحق ، فإن كان ناظراً كان معزولاً من النظر وإن كان مستحقاً كان منزوعاً من الاستحقاق ، ولا يعود إليه نظراً ولا استحقاقاً » (١٢٢) ، مع استمرار معظم هذه الشروط في حجج الأوقاف التالية في محاولة للنجاة دون وقوع عمليات اغتصاب للأوقاف تحت ستار الاستبدال (١٢٣) .

ولهذا حاول قانوننا م مصر أن يضع حداً للاستبدال ، حتى أنه وصف الاستبدال بأنه بيع للأوقاف ، وأن الأوقاف تباع تحت ستار أنها خربة مسلوبة المفعمة . وأدرك القانون تأثير ذلك على الحالة الاقتصادية للأوقاف وانعكاساته على الدور الاجتماعي . ومن هنا كان فصل قانوننا م مصر على منع الاستبدال ، وكانت حجته في ذلك أن الاهتمام بعمارة وصيانة الموقوفات يساعد على الحفاظ على حالتها المعمارية ، وبالتالي يسقط من نفسه الشرط الرئيسي للاستبدال ، وهو خراب الموقوفات ، والرغبة في الاستفادة بالقدر المتبقى (١٢٤) .

ومع هذا فإن هذا النص — مثل معظم بنود القانون — سرعان ما أصابه البرود ثم الجمود والتلاشى إذ سرعان ما رأينا إثبات شرط الاستبدال في حجج الأوقاف (١٢٥) ، وتزايد عمليات الاستبدال أمام القضاة . ولعل ذلك يعود إلى العديد من العوامل ، فمن ناحية أصحاب الخراب الكبير من الموقوفات

(١٢١) أحمد الدميري : قضاة مصر في القرن العاشر وأوائل الحادى عشر ، دار الكتب تاريخ تيمور ، ٢٤٦٣ م . ص ٤٧ ، ٤٨ .  
 الأوقاف : حجة وقف مصطفى باشا عبد الرحمن ، رقم ٤٩٥ . ٤٩٧١ / ٥٩٧٢ م - ٦٣ / ١٥٦٤ م .

(١٢٢) الوثائق : حجة وقف خاير بك ، ص ٧٥ .  
 نفس الأرشيف : حجة وقف محمد سليمان باشا ، رقم ٩٣١ ، ص ٩٩ ، ١٠٦٥ / ٥٤ - ٥٤ م .

(١٢٣) الوثائق : حجة وقف أبي العباس أحمد الاستانبولي ، رقم ٢٩٩ أمراء وسلطانين ، ٩٣٥ / ٢٨ - ١٥٢٩ م .

(١٢٤) قانوننا م مصر : باب أحوال الأوقاف ، ص ٨٧ .

(١٢٥) الأوقاف : حجة وقف بنت عبد الله الجركسية ، رقم ٨٢ ، ٨ رجب ٩٣٦ / ٨ مارس ١٥٣٠ م .

نفس الأرشيف : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ، ص ٥٥ .  
 العقاري : القسمة العسكرية ، ٥ ، ٣٣٢ ، ١١١٤ ، ٤ .

ويوضح لنا مدى الارتباط بين المذاهب الفقهية والحالة الاقتصادية أن معظم أمور الخلو كانت تسجل أمام القاضي المالكي ، حيث إن المذهب المالكي قد أجاز أمر الخلو بصفة عامة كما نظم شئونه ، وبالتالي فإن من صالح أصحاب الخلو – حتى أهل الذمة فيهم – تسجيل الخلو أمام القاضي المالكي للرجوع إليه مرة ثانية إذا اقتضى الأمر في حالة حدوث منازعات بين الأطراف ، فضلاً عما عرف عن الخلو بأنه من الأمور الخلافية بين الفقهاء ، والأمور الخلافية إذا حكم فيها قاض على حكم مذهبة وأجازها يرفع عنها الخلاف ، وبذلك يكتسب الخلو شرعية وجوده .

#### (ح) الاستبدال :

الاستبدال أن تبدل العين الموقوفة بعقار آخر ، أو بمبلغ من المال<sup>(١١٨)</sup> ، ويضم العقار الجديد أو مبلغ المال إلى جملة الموقوفات ، مع خروج العين الموقوفة من دائرة الوقف لصالح الطرف الآخر . وهو أسلوب آخر من أساليب الانتفاع الاقتصادي بالموقوفات ترجع نشأته إلى محاولة الأوقاف التوفيق بين مسألة الحفاظ على الحالة المعمارية للموقوفات ومدى الاحتياط في ذلك . والصفة اللاصقة في الأوقاف هي تأييد الموقوفات ، أي الرغبة في استمرار العين الموقوفة إلى الأبد فع الاموال في أمور عمارة الموقوفات فضلاً عن أثر عامل الزمن على الأعيان الموقوفة ، وانتهاء حالة بعض الموقوفات إلى وضع وصفت معه بأنها « خربة مسلوبة المنفعة » ، كان الاستبدال محاولة فقهية للتغلب على معضلة عدم بيع الأوقاف ، ومحاولات الحفاظ على مصادر الريع الخاصة بالأوقاف للقيام بدورها الاجتماعي . ولكن مع مرور الزمن والتغيرات المتقدمة والطامعين في الأوقاف إلى أهمية الاستبدال كسبيل شرعى للإنقضاض على الأوقاف ، ظهرت الفتاوى التي تجيز الاستبدال لمصلحة الوقف كمبداً على العموم<sup>(١١٩)</sup> ، وليس كأمر مرتبط بالوهن الذى يصيب عمارة الموقوفات ، وبالتالي أصبح من اليسير استبدال أي عقار ، فضلاً عن الأراضي الزراعية للأوقاف مقابل عقار أو أطياب أو حتى مقابل مبلغ من المال ، طالما شهد شهود بأن ذلك يحقق منفعة للوقف . ومن هنا أصبح الاستبدال أوسع الأبواب التي فتحت باسم الفقه لاغتصاب الأوقاف وسريان الفساد في عصب الأوقاف ، في أمر من أهم أمور الأوقاف ، وهو مصادر الريع والتي على أساسها يتحدد الدور الاجتماعي الذي تلعبه الأوقاف .

والاستبدال كمبداً أمر سابق على العصر العثماني ، أفق الفقهاء في مجده الجهد الكبير واتسع في مباحثه الخلاف بين جوازه وعدمه ، حتى أصبح الاستبدال أيضاً من الأمور الخلافية بين الفقهاء ، والتي بحكم الحكم الشرعى – القاضي الحنفى – بإجازته يرفع الخلاف في أمره<sup>(١٢٠)</sup> . ومن هنا

(١١٨) أحمد إبراهيم : المراجع السابق ، ص ٧٤ .

(١١٩) المترادى الغزى : فتاوى المترادى ، ورقة ١٦٧ .

القاصر ، أى ٣٠ نصف فضة شهرياً إضافة إلى ما يدفعه المستأجر أصلاً من إيجار لجهة الوقف<sup>(١٠٧)</sup> . وهذا المثال يوضح لنا الاستثمار في مجال الخلو وأن أجراً الوقف أقل من أجراً المثل ، بدليل أن المستأجر رضي بدفع ٣٠ نصف فضة شهرياً للوصية زيادة عن قيمة الإيجار التي تسدد للوقف ، مما يؤكد أن الخلو قد خرج عن الأصل الذي نشأ منه وهو الرغبة في منفعة الوقف وأخذ أشكالاً وأساليبًا أخرى طالما دخل ميدان المعاملات الاقتصادية<sup>(١٠٨)</sup> .

والجدير بالذكر أن أمر الخلو لم يكن قصراً على القاهرة ، بل انتشر كذلك في الأقاليم<sup>(١٠٩)</sup> . فضلاً عن دخول معظم الفئات الاجتماعية ميدان التجارة في الخلو ، طالما تجتمع تحت يدها المال مثل الأماء<sup>(١١٠)</sup> ، والتجار<sup>(١١١)</sup> ، وحتى القضاة حيث نجد قاض يشتري حق الخلو في حانونت<sup>(١١٢)</sup> . كما تواجدت النساء في هذا المضمار أيضاً «فالمصونة رحمة المرأة ابنة المرحوم أحمد الشوربيجي بمصر المحروسة» تشتري خلو حانونت<sup>(١١٣)</sup> . كما دخلت المرأة القبطية أيضاً هذا الميدان<sup>(١١٤)</sup> . وبالرغم من الخلاف الفقهي حول الخلو فإننا وجدنا إسقاط حق خلو لصالح مسجد ، أى أن مسجداً يشتري له خلوات<sup>(١١٥)</sup> . والأمر الأكثر أهمية دخول الأجانب لهذا الميدان «فالمعلم باولو بن ديميان بن اسطلس الفرنسي ترجمان قنصل البندقة» يشتري خلو مساكن أو قاف<sup>(١١٦)</sup> .

ولعل من الطواهر الحامة دخول حوانيت الأوقاف الكبرى ذات الريع الهائل ميدان الخلو . فوجدنا عمليات بيع في خلوات حوانيت أو قاف الحرمين وأوقاف البهارستان ووقف خاير بك ،<sup>(١١٧)</sup> وكذلك الحال بالنسبة للأوقاف المسيحية<sup>(١١٨)</sup> .

(١٠٧) العقاري : القسمة العسكرية ، ١٦ ، ١٨١ ، ١٤ ذي الحجة ١٠٦٠ هـ / ١٤ ديسمبر ١٩٥١ م . ٤٨٢

(١٠٨) العقاري : القسمة العربية ، ١٢٧ ، ٢٩ ، ٢٩ (١١٣)

(١٠٩) الوثائق : حجة وقف سليمان بك جراكتة ، ص ٣٤ - ٣١ .

(١١٠) سانت كاترين : ٤٩٧ ، ٨ جمادى الأولى ١٠٢٨ / ٢١ أبريل ١٩١٩ م . وانظر كذلك تعاملات شخص فرنسي في الخلو من القسمة العسكرية ، ١٦٧ .

(١١١) الأوقاف : حجة إبراهيم أغاغ مستحفظان ، ص ١١٨ .

القاري : بابي سعادة والخرق ، ٣٨٧ ، ٨ ، ١١ ، ٣ ص ٢٨ / ٢٨ ربيع الثاني ١٠٦٦ هـ / ٢٨ يناير ١٩٥٦ م .

الوثائق : حجة وقف سليمان بك جراكتة ، ص ٣٧ .

(١١٢) سانت كاترين : ٢٢٨ ، وهى فتوى في أمر خلو لصالح وقف الدير .

(١١٣) العقاري : القسمة العسكرية ، ١٣ ، ٣١٦ ، ٤٨ .

(١١٤) الوثائق : المنصورة ، ٢ ، ١٢٨ ، ٢٥٥ . ٢٧ جمادى الآخر ١٠٦١ هـ / ١٧ يونيو ١٩٥١ م .

(١١٥) الوثائق : حجة وقف سليمان بك جراكتة ، ص ٣٧ .

(١١٦) العقاري : الصالح ، ٤٨ ، ١٣ ، ٣١٦ ، ٢٨ شوال ١٠٠١ هـ / ٢٨ يوليه ١٥٩٣ م . حيث كان الحاج شهاب الدين الفوى التاجر بسوق سفل الربع الظاهري خلو حانونت من وقف الظاهر بيبرس في نفس السوق .

(١١٧) العقاري : الصالح ، ٦٥ ، ٢٣ ، ٣١٥ ، ٢٠ صفر ١٠٠٠ هـ / ٢٨ يوليه . وهو أبي عبد الله محمد البصاطي القاضي الشافعى بمحكمة الصالح ، والخلو من وقف جامع المحاكم .

(١١٨) العقاري : المحاكم ، ٥٧٠ ، ٥ ، ٣٠ ،

وجعلوه وقفا على كنائسهم بطريقة لا يخفى فسادها بالرشا<sup>(١٠٠)</sup>. ومن الأمثلة المأمة على ذلك من جانب الأقباط أن يوحنا ولد ميخائيل كان له خلو مكان به طاحون كابين بحارة الروم السفلى بالقاهرة ، وهذا المكان جار في وقف الحرمين<sup>(١٠١)</sup>. وفي سوق الصاغة بالقاهرة اشتري قبطي حق الخلود في حانوت جار في أوقاف المدارس الصالحة ثم ينتقل حق الخلود عن طريقه بالشراء إلى وقف دير السريان بوادي النطرون<sup>(١٠٢)</sup>. وانتقال خلوات عقارات جارية في أوقاف إسلامية كائنة بحارة اليهود بالقاهرة من يد يهود إلى أوقاف أديرة قبطية<sup>(١٠٣)</sup>. كما نشهد تعاملات بين اليهود في خلوات عقارات جارية في أوقاف إسلامية كائنة بحارة اليهود بالقاهرة<sup>(١٠٤)</sup>. وفي الواقع ليس هناك ما يمنع دخول المسيحيين واليهود ميدان شراء حق الخلود أو حتى وقفه ، طالما نزل إلى ميدان المضاربة ، ولكن هذه الدعاوى تظهر في أوقات التزاعات الطائفية .

من ناحية أخرى نزل الخلود ميدان التجارة ، شجع على ذلك اكتساب الخلود جميع حقوق الملك من بيع وشراء ووراثة ووقف . وقد تم تغطية التجارة في الخلود بإحلال لفظ « محل » محل « اشتري ». ومن الأمثلة على ذلك « تبرع الشيخ عبد المنعم بن يوسف بن برگات الحreibي للشيخ شحادة الفيومي التجار بسوق الشرب بمبلغ ٢٨٠ نصف فضة في نظير إسقاط حق له من الخلود والسكنى في البيت الكابين بالربع علو خان الزهار ». ولكن هذا الرجل سرعان ما يبيع هذا الحق في منفعة الخلود في نفس العام بمبلغ ٣٠٤ نصف فضة ، أي بزيادة ٢٤ نصف فضة بزيادة قدرها ١١,٧ %.<sup>(١٠٥)</sup> وفي وقف آخر تم شراء منفعة الخلود والسكنى في قاعتين مقابل مبلغ ١٥ ألف نصف فضة . وفي ذات العام يبيع صاحب منفعة الخلود ذلك مقابل ١٨ ألف نصف فضة ، بزيادة قدرها ثلاثة آلاف نصف فضة أي بنسبة ٢٠ % تقريبا<sup>(١٠٦)</sup> .

ويتضح عدم استفادة الوقف من أمر الخلود ، أن إحدى النساء وهي وصية على ابن أخيها القاصر أرادت استثمار مال القاصر فاشترت له حق الخلود من مستأجر الحانوت ورواق بخط الكعكين جار في وقف المدرسة الناصرية مقابل مبلغ ٥٩ دينارا ذهبا ، ثم سمحت الوصية لهذا الرجل – المستأجر الأصلي – بالبقاء والسكنى في الحانوت والرواق في مقابل أن يدفع نصف فضة يوميا إلى الصبي

(١٠٠) الشربلاي : المصدر السابق ، ورقة ٤٣ ب ، ١٧٤ ، ٥١٠ ، ٤٣٤ .

(١٠١) العقاري : الصالحة النجمية ، ١٢٢ ، ٥٨ ، ١٢٢ .

(١٠٢) العقاري : القسمة العربية ، ١٣٠ ، ٦٨ ، ١٣٠ .

(١٠٣) العقاري : القسمة العربية ، ١٩٨ ، ١ ، ١ .

(١٠٤) وانظر عن خلو لدير ماري مينا في أوقاف إسلامية في العقاري : الديوان العالى ، ١٩٨ ، ١ ، ٣٩٨ .

(١٠٥) العقاري : الصالحة النجمية ، ٥٣٥ ، ٤٤١ ، ٨٤٩ .

(١٠٦) العقاري : الصالحة النجمية ، ٥٣٥ ، ٤٤١ ، ٨٤٩ .

حتى أن قاضي قضاة مصر قد طلب من فقهاء المالكية الفتوى في أمر الخلو الذي شاع إجازة المالكية له<sup>(٩٣)</sup> ، وحتى هنا فقد ظهر الخلاف بين الفقهاء المالكية في أمور الخلو.

على أية حال تم إجازة أمر الخلو بيعه وشراؤه وتوريثه<sup>(٩٤)</sup> ، وحق صاحب منفعة الخلو في وقف هذه المنفعة على اعتبار أن هذا ما تعارف عليه الناس و«ارتکابا لأنخف الضررين»<sup>(٩٥)</sup>. واعترف الشرنبلاني الذي كان يعارض في أمر الخلو بأن حديثه لا معنى له «حيث أنه من المقرر أن الفساد قد استحكم فلا دفع له غير أنها أردنا إظهار حكم المذهب لم تصلح»<sup>(٩٦)</sup> . مما يعطينا فكرة عن أسبقيّة الاقتصاد على الفقه ، ومدى تكيف الفقه ليلائم الواقع الجديد ، والدور الذي يلعبه أصحاب المصالح الذي سيأتي التعرض له .

ومهما يكن من الأمر فقد تم إجازة أمر الخلو طالما أنه يتحقق منفعة لوقف سواء في صورة عمارة أو مال يقدم للوقف ، بحيث يستغل هذا المال في صالح الوقف ، والممارسة الفعلية تؤكد دور الخلو في الحافظة على عمارة الأوقاف<sup>(٩٧)</sup> . ومع خشية البعض أن تؤثر منفعة الخلو للمستأجر على القيمة الإيجارية وتودي إلى انخفاضها ، وهو أمر وارد ، إلا أنها وجدنا إيجار مسكن في وقف كانت أجرته ١٠ أنصاف فضة شهرياً ، ومع أن المستأجر له حق الخلو إلا أن الإيجار يرتفع إلى ١٢ نصف فضة بزيادة ٢٠ % عن قيمة الإيجار السابق<sup>(٩٨)</sup> . إلا أن الأمر الأكثر حدوثاً بتأثير الخلو هو انخفاض القيمة الإيجارية للعين الموقوفة وما يتبع ذلك من نقص في مالية الوقف ، وانعكاس ذلك على الدور الاجتماعي الذي تلعبه الأوقاف<sup>(٩٩)</sup> . أضعف إلى ذلك توسيط الناظر مع المستأجر في أمر الخلو وتغليب المصلحة الشخصية على حساب الوقف .

والامر الذي يسترعى الانتباه دخول الخلو ميدان النزاعات الطائفية بين المسلمين والمسحيين . فمع اكتساب الخلو الحق في الوقف رأى الشرنبلاني أنه «قد حصل بذلك انحلال العظيم ، حيث أفتى بعض مالكية زماننا بصحة وقفه - الخلو - فصارت أوقاف المسلمين والأمراء والسلطانين الجارية على المساجد والمساكين مصروفة عنها للقسيسين والرهبان وديور الكافرين عليهم لعنة الله والملائكة والناس أجمعين . فإن غالب الحوائج التي بأيدي النصارى المخدولين قد تملّكوا خلوها ،

(٩٣) الفرقاوي : المصدر السابق ، ورقة ١ ، ٢ .

(٩٤) انظر مثلاً على وراثة حق الخلو وأيوله ذلك بطريقة الاقطاب الارثوذكس : الدرّب الأحمر ، محفوظ للورثة ، وحق بيعه في : الوثائق ، المتصورة ٢ ، ١٢٨ ، ١٢٨ ، ٢٥٥

(٩٥) العقاري : الصالح ، ٣١٦ ، ١٥٦ ، ٥٥٩ ، ٢٧ ، ٢٧ / ١٠٦١ هـ ١٧ يوليه ١٦٥١ م .

(٩٦) الفرقاوي : المصدر السابق ، ورقة ٩ .

(٩٧) الشرنبلاني : المصدر السابق ، ورقة ٤٣٣ ب .

(٩٨) العقاري : الصالح ، ٣١٦ ، ١٣ ، ٤٨ .

لا يحق للوقف إخراج صاحب منفعة الخلو في العين الموقوفة ما دام يدفع الإيجار . ويجوز للمستأجر صاحب منفعة الخلو أن يبيع هذا الحق لمستأجر آخر مقابل مبلغ من المال . كما أجاز البعض مع الخلاف في ذلك وقف منفعة الخلو في الأعيان الموقوفة<sup>(٨٨)</sup> .

والأصل في أمر الخلو أن نشأته تعود لمعضلة عمارة الأوقاف ، ونتيجة حاجة بعض حوانين الأوقاف (حيث كان منشأ الخلو في الأصل في الحوانين) إلى مبالغ باهظة لإجراء عمليات التجديد والترميم ، على أساس أن الوقف كما يشترط الواقع يبقى إلى الأبد . ومع عجز الأوقاف أحياناً أو الإهمال في تدبير ذلك الأمر ، فقد تم السماح للمستأجر أن يقوم بذلك العمارة تحت رقابة «شاهدى المرمات» ، وهم موظفو الوقف المختصون بالإشراف على أعمال الترميم ، ويصبح ما صرفه المستأجر على العمارة منفعة خلو له ب بحيث لا يجوز للوقف إخراجه من الحانوت ، كما أن الوقف لا يستطيع سداد مبلغ الخلو للمستأجر ، لأن المستأجر يكتسب حق بيع الخلو بالمثل الذي يرتبه ، ويجوز له وقف هذه المنفعة وبالتالي يصبح الحانوت وفقاً وكذلك الحال بالنسبة لمنفعة الخلو في نفسه . ولم ينته أمر الخلو عند الحوانين فحسب بل انسحب كذلك على غيرها من أنواع الموقوفات العقارية .

ويرجع البعض نشأة نظام الخلو إلى السلطان الغوري الذي أسكن التجار في حواناته بالغورية بالخلو وأثبت ذلك في أوقافه ، فكانت بدعة سار عليها الناس من بعده<sup>(٨٩)</sup> . والحق أن أمر الخلو مثل أي أمر مستجد قد أثار ضجة وخلافاً شديداً بين فقهاء المذاهب الإسلامية منذ مطلع العصر العثماني ، حيث وجد الفقهاء أن الأقدمين لم يتعرضوا لمسألة الخلو لعدم حدوثها من قبل وبالتالي كان عليهم الاجتهد في هذا الأمر<sup>(٩٠)</sup> .

ولما كان الخلو أمراً اقتصادياً مستحدثاً استفادت منه بعض الفئات المميزة ، كان على الفقهاء البحث عن معالجة فقهية لهذه الأوضاع ، ولذلك أفتى بعض فقهاء الحنفية بجواز ذلك نتيجة التوسع في الاستناد إلى فتاوى سابقة في أمور مشابهة ، ورد على ذلك بعض الحنفية بعدم قبول هذه التخريجات<sup>(٩١)</sup> ، وقبل البعض ذلك باعتبار العرف النحاص وما تعارف عليه الناس<sup>(٩٢)</sup> . ولكن أفتى معظم فقهاء المالكية بجواز الخلو بيعاً وشراء ووقفاً ، وعلى ذلك تم التوسع في تسجيل حاجج الخلو أمام القاضي الملكي في المحاكم الشرعية . ومع ذلك فإن الصيحة والخلاف حول أمر الخلو لم تهدأ

(٨٨) أحمد الفرقاوي : رسالة في تحقيق مسألة الخلو المعمول بها عند المالكية ، مخطوط دار الكتب ، فقه مالك المعمول بها عند المالكية ، مخطوط دار الكتب ، فقه مالك ، الورقة الثانية .

(٨٩) أحمد الفرقاوي : المصدر السابق ، الورقة الثانية .

(٩٠) حسن الشرنبلاني : رسالة مفيضة الحسني لدفع ظن

الخلو بالسكنى ، التحقيقات القدسية ، ورقة ٤٣٤ - ٤٣٨ .

(٩١) القرافي : سؤال وجوابه ، ورقة ٢٢ ، ٢٣ .

(٩٢) بدر الدين القرافي : سؤال وجوابه عن اسقاط الحق في الوظائف ، مخطوط دار الكتب ، فقه تيمور ، ١١٠ .

وبطبيعة الحال فليس من المستساغ قبول مقوله أن الإيجار من الباطن يكون بنفس قيمة الإيجار السابق كما تزعم بعض الوثائق . بل ظهرت حالات يستأجر فيها شخص من وقف ما ، ثم يعيد تأجير ذلك إلى شخص آخر ، وينص المستأجر الأول على أن يدفع المستأجر الثاني قيمة الإيجار إلى الوقف ، وكأنه وسيط بين الطرفين<sup>(٨٣)</sup> . والأغلب في هذه الحالات أنه يتناقضى عمولة أو هامش ربح غير مذكور في هذه العقود . ومع ذلك فقد وجدنا حالة نادرة ذكر فيها أن قيمة إيجار المسكن الذى تم استئجاره من الوقف تبلغ ثمانية أنصاص فضة شهريا ، ثم يقوم المستأجر بتأجيرها مرة أخرى بعشرة أنصاص فضة شهريا ، أى بزيادة ٢٥٪ عن قيمة الإيجار الأصلى من الوقف<sup>(٨٤)</sup> . مما يعطينا انطباعا عن مدى الخسارة المالية العائدة على الوقف ، والتلاء فى قيم الإيجار ، والتجارة فى عقارات الأوقاف . ويبدو أن الذى شجع على ظهور الإيجار من الباطن ، أن عقود الإيجار فى الأوقاف قد نصت على السماح بذلك «لینتفع المستأجر المذكور بذلك سكنا وإسكانا وإيجاره وكيف شاء الانتفاع الشرعي على الوجه الشرعى»<sup>(٨٥)</sup> .

والجدير بالذكر هنا أن كثرة التجاوزات التي تحدث فى إيجارة الأوقاف ، وتواظط القضاة فى ذلك ، قد لفت نظر قاضى القضاة الذى أصدر أوامره بـألا ينظر أى قاضٍ من قضاة القاهرة فى إيجارات الأوقاف بصفة عامة ، وتخصيص قاضى محكمة الباب العالى فقط للنظر فى أمور إيجارات الأوقاف ، وعزل وعقاب أى قاضٍ ينظر فى أمور إيجارات الأوقاف لإحكام الرقابة وللحذر والخليولة دون وقوع تجاوزات جديدة فى الإيجارات<sup>(٨٦)</sup> . ولكن هذه القرارات كانت سرعان ما تتلاشى بتغير القضاة لتعود الأمور سريعا إلى ما كانت عليه .

#### (ز) الخلو في الموقوفات :

الخلو هو اسم لأمر معنوى يملكه دافع التقادم من المفعنة فى العقار أو الحانوت الذى دفع فيه هذه التقادم للوقف ، بحيث يصبح له حق القرار فى العين الموقوفة ما دام يدفع أجراً مثل ، وربما بأقل من أجراً مثل فى حال عدم وجود من يستأجره بالإيجار المقبول<sup>(٨٧)</sup> . وأفتقى البعض بأنه

(٨٣) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ١٥ ، ٤ ، ٣١٥ ، أواى شوال سنة ١٤٠٠ هـ / ١١ يوليه ١٩٩٢ م . وانظر نص منشور قاضى القضاة فى ملخص رسالة محمد عفيفي : الأوقاف ودورها فى الحياة الاقتصادية فى مصر ١٥١٧ ، ١٦٥٨ م ، رساللة ماجستير غير منشورة ، كلية الآداب جامعة القاهرة ١٩٨٥ .

(٨٤) أحمد إبراهيم : المرجع السابق ، ص ١٥٢ .

(٨٥) العقارى : الصالح ، ١٢٥ ، ٣٧٢ ، ٣١٥ ، ١٥ ، ٤ ، ٣١٥ ، أواى شوال سنة ١٤٠٠ هـ / ١١ يوليه ١٩٩٢ م . وانظر نص منشور قاضى القضاة فى ملخص رسالة محمد عفيفي : الأوقاف ٦ ذى القعدة ١٤٩٦ هـ / ٢٧ سبتمبر ١٥٨٨ م .

(٨٦) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٢ ، ٤٥١ ، ١٠٩ ، ٣١٤ ، ١٤٠٠ م . ويلاحظ فى ١٣ محرم ١٤١٤ هـ / ٣١ مايو ١٩٩٥ م . وهذه الحجة أيضاً عشرات الحوانيت والمساكن وغيرها المؤجرة لشخص واحد .

(٨٧) العقارى : الصالح ، ١٢٥ ، ٣٧٢ ، ٣١٥ ، ١٥ ، ٤ ، ٣١٥ ، أواى شوال سنة ١٤٠٠ هـ / ١١ يوليه ١٩٩٢ م . وانظر نص منشور قاضى القضاة فى ملخص رسالة محمد عفيفي : الأوقاف ٦ ذى القعدة ١٤٩٦ هـ / ٢٧ سبتمبر ١٥٨٨ م .

(٨٨) العقارى : الصالح ، ١٢٥ ، ٣٧٢ ، ٣١٥ ، ١٥ ، ٤ ، ٣١٥ ، أواى شوال سنة ١٤٠٠ هـ / ١١ يوليه ١٩٩٢ م . وانظر نص منشور قاضى القضاة فى ملخص رسالة محمد عفيفي : الأوقاف ٦ ذى القعدة ١٤٩٦ هـ / ٢٧ سبتمبر ١٥٨٨ م .

(٨٩) العقارى : الصالح ، ١٢٥ ، ٣٧٢ ، ٣١٥ ، ١٥ ، ٤ ، ٣١٥ ، أواى شوال سنة ١٤٠٠ هـ / ١١ يوليه ١٩٩٢ م . وانظر نص منشور قاضى القضاة فى ملخص رسالة محمد عفيفي : الأوقاف ٦ ذى القعدة ١٤٩٦ هـ / ٢٧ سبتمبر ١٥٨٨ م .

الظاهرة الثانية في سلسلة التجاوزات في إيجار الموقوفات ، ارتفاع قيمة ما يأذن به الناظر لمستأجر عقارات الوقف في صرفه على عمارة العقار ، بحيث يكون المتصوف على العمارة كل شهر ٢٠٪ من قيمة الإيجار ، تصرف طوال مدة الإجارة ، وهي نسبة تفتح مجال الشك في حدوث تواطؤ بين الناظر والمستأجر<sup>(٧٦)</sup> ، وهناك حالات أخرى يتلاعب فيها الناظر بالمبالغ المخصصة لعمارة عقارات الأوقاف<sup>(٧٧)</sup> .

وتظهر الرشوة في حالات أخرى بين الناظر والمستأجر ، فنجد ناظراً على وقف والدته يؤجر آخر « وكالة وستة أروقة علو ذلك .. وخمس حوانين وحاصل .. وربع مطل على النيل .. وقصر صغير واصطبيل ». كل ذلك مقابل ٢٠٠ نصف فضة شهرياً . ويتبين لنا ضآللة قيمة الإيجار إذا أخذنا في الاعتبار وقوع هذه الأعيان المؤجرة في أهم المناطق التجارية بالقاهرة ، وهي منطقة بولاق . ويتبين لنا مدى التلاعب من النص الوارد في الوثيقة « أن المستأجر المذكور يستحق في ذمة المؤجر المذكور — الناظر — من الذهب السلطاني البحديد عشرة دنانير وأن ذلك قرض افترضه منه ... ورضي الحاج شعبان المستأجر المذكور أن لا يطالب الناصري محمد المؤجر المشار إليه — الناظر — بمبلغ القرض المذكور ، ولا بشيء منه ما دام وأضعها يده على العين المؤجرة »<sup>(٧٨)</sup> .  
ما يوضح غلبة المصلحة الشخصية على مصلحة الوقف .

الظاهرة الأخرى حدوث عمليات إيجار من الباطن لأعيان الوقف ، فيبعد أن يؤجر الوقف عقاراً أو حانوتاً أو غيره لشخص ما ، يقوم هذا الشخص بتأجيره من جديد لشخص آخر . وما شجع على ذلك حدوث عمليات إيجار على نطاق واسع في موقوفات بعض الأوقاف لحساب شخص واحد . فيستطيع شخص واحد أن يستأجر من وقف واحد العديد من المساكن والحانين دفعة واحدة<sup>(٧٩)</sup> ، ولابد أنه لن يستأجر ذلك للاستعمال الشخصى بل لإعادة تأجيره من جديد . ومن هنا نشهد إعادة تأجير حانيت الأوقاف في بولاق من جديد<sup>(٨٠)</sup> . وكذلك إعادة تأجير أراضي بناء في المنصورة<sup>(٨١)</sup> ، وإعادة تأجير المساكن في القاهرة<sup>(٨٢)</sup> .

استأجر الشمس محمد زين العابدين الشهير بالبكرى من وقف فاطمة خوند رباع وحانيت وفندق وقىمارية وغيره فى قوصون والبندقين وباب القوس وقراقوش فضلاً عن أراضي زراعية .

(٧٦) العقارى : بولاق ، ٤ ، ٤٠ ، ١٧٤ .

(٧٧) العقارى : المنصورة ، ١ ، ٧٢ ، ١٦٤ .

(٧٨) العقارى : بولاق ، ٤ ، ٤١ ، ١٨٠ .

(٧٩) العقارى : بولاق ، ٤ ، ٥٣٨ ، ٣٦ .

(٨٠) العقارى : الصالح ، ٣١٤ ، ١٠٩ ، ٤٥٠ .

(٨١) العقارى : الحاكم ، ٥٣٨ ، ٧ ، ٣٦ .

(٨٢) العقارى : القدوة ، ٦٩٩ هـ / ٢٧ سبتمبر ١٥٨٨ م .

(٧٦) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٤ ، ٤٦٦ .  
١٤ محرم ١٠١٤ هـ / ١ يونيو ١٦٠٥ م .

(٧٧) العقارى : الباب العالى ، ١١٢ ، ٤٣١ .

(٧٨) العقارى : بولاق ، ٤ ، ٤١ ، ١٨٠ .

(٧٩) العقارى : الحاكم ، ٥٣٨ ، ٧ ، ٣٦ .

(٨٠) العقارى : القدوة ، ٦٩٩ هـ / ٢٧ سبتمبر ١٥٨٨ م . حيث

### (ه) إيجار أدوات الإنتاج وأماكن الخدمة :

تشابه أدوات الإنتاج الموقوفة من مضارب للأرز وأنوال الحياكة والنسيج والطواحين وأماكن الخدمات ، في أنها كانت خاضعة للإيجار . فلم يصادف وقفاً واحداً يستغل ذلك مباشرة ، بل إن الوسيلة المثلث إن لم تكن الوحيدة كانت هي الإيجار للغير . وتختلف مدد الإيجار هنا اختلافاً واضحاً ، فليست هناك قاعدة معينة ، فالأمر يتوقف على نوعية الموقوف واستغلاله . أما قيمة الإيجار فعادة ما تسدد شهرياً ، إلا في بعض حالات المقاهى حيث كانت قيمة الإيجار تحسب على أساس يومي<sup>(٧٢)</sup> . وبالنسبة للطواحين أو الحمامات العامة التي كانت توضع فيها الآلات المستخدمة في إدارتها ، فعادة ما كانت تؤجر مع جملة المكان ، أو يؤجر المكان على حدة ، ويتم تأجير أدواته من ناحية أخرى<sup>(٧٣)</sup> . ومن البديهي أن أدوات الإنتاج كانت في احتياج إلى نفقات صيانة دورية وإلا أصابها العطل . وإذا لم يقول الوقف صيانة ذلك مباشرة فإن الناظر كان يتفق مع المستأجر على استقطاع حصة من الإيجار ، ليقوم المستأجر بالصيانة الدورية لهذه الآلات<sup>(٧٤)</sup> .

### (و) التجاوزات في نظام إيجار عقارات الأوقاف :

من أهم الظواهر التي نجدها في بعض عقارات الأوقاف ، توزع العقار الواحد بين أكثر من وقف ، أو حتى بين أوقاف وأملاك ، وهي ظاهرة أكثر حدوثاً في الأوقاف المسيحية لا سيما في الأوقاف القبطية . حيث يقف الواقع أجزاء من عقاره على عدة أوقاف لكتائس وأديرة من أجل دعمها . فهناك مكان موزع بين ثلاثة أوقاف ، بل وعقار آخر موزع بين ستة أوقاف ، وآخر موزع بين وقف ومالك ، مما يؤثر على القيمة الإيجارية له . ولذلك عندما يتم التأجير يتم التصادر والتوكيل لوقف واحد على إيجاره ، مع توزع قيمة الإيجار بحسب نصيب كل وقف أو مالك في حصته في العقار . والأشد وبالا من ذلك توزع العقار الواحد بين أوقاف مختلفة وأملاك ، مما يؤدي إلى الإهمال في صيانته وعمارته إهالاً شديداً نظراً لتوزع المسئولية ، وقد أدى هذا الأمر إلى أن بلغت نسبة المستقطع من الإيجار السنوي من جانب المستأجر لعمارة العقار ٥٠٪ من قيمة الإيجار . مما يوضح لنا أثر التجزئة والتوزع في العقار الواحد على قيمة الإيجار والحالة العمارية له<sup>(٧٥)</sup> .

(٧٢) العقارى : يولاق ، ١٠ ، ٥ ، ١٨ ، ١٣ ذى الحجة ١٤٦٠ هـ / ٧ ديسمبر ١٤٥٠ م .

(٧٣) بطريركية : أذبكية ، ١ ، ٦ ، ٥ ، ١٨٤١ ، ٥ / ٢ نوفمبر ١٥٧٤ م .

(٧٤) نفس الأرشيف : السيدة زينب ، ١٨ ، ٣٤ ، ١٢٥٧ ، ٤٩٣ ، الصالحة التجمية ، ١٢٥٧ ، ٢١ .

(٧٥) نفس الأرشيف : أذبكية ، ٢ ، ٦٨ ، ١٨٥٠ ، ٧٥ / ٥ محرم ١٤٣٤ ، ٣٠ أكتوبر ١٤٢٤ م .

(٧٦) العقارى : جامع الحاكم ، ٥٧٠ ، ٤ ، ٢٤ ، ١٨ ، ١٧ / ٥ ديسمبر ١٤٥٠ م .

يختلف عن الإيجار العادي في الإذن بالبناء أو الزراعة . ويصبح من حق المحتكر بيع أو وقف ما بناء من عقار ، ويكون البيع أو الوقف هنا منصبا على البناء وليس على الأرض التي هي جارية في وقف آخر<sup>(٦٣)</sup> .

والمحكر أضرار خطيرة على الوقف ، هي نفس أضرار الإيجار الطويل وتدخل العقود ، إذ أن تحكير الأراضي يكون لمدة قد تصل إلى تسعين عاما ، فضلاً عن انخفاض القيمة الإيجارية لكونها أرض تحتاج إلى بناء . وأيضاً يثبت المحكر مدى عجز الوقف عن الاستفادة بأراضيه العقارية في البناء ، فوقف كبير مثل وقف سليمان باشا يقوم بتأجير أراضي لإبراهيم أغا مستحفظان ، الذي يشيد عليها بناء<sup>(٦٤)</sup> ، فضلاً عن حالات أخرى مشابهة<sup>(٦٥)</sup> .

وقد استغل المتنفذين المحكر للاستيلاء على أوقاف العصر المملوكي السابق التي أصاب بعضها الإهمال والخراب ، فاسكندر باشا يضم إلى وقفه بعض الحوانين الجارية في وقف الخانقاه الصلاحية التي أعدها صلاح الدين الأيوبي للصوفية ، تحت ستار أن الحوانين متهدمة وبالتالي يستأجر هو الأرض ويتجدد الحوانين ويتم ضمها إلى وقفه<sup>(٦٦)</sup> ، وكذلك إسماعيل أغا الذي يستأجر أجزاء من وقف تغري برمش تحث دعوى أنها « خربة مستهدمة مسلوبة المنفعة » ، ليقوم بالبناء عليها<sup>(٦٧)</sup> ، إلى جانب حدوث أحكار في وقف كزول الناصري<sup>(٦٨)</sup> ، ووقف جامع الزاهد<sup>(٦٩)</sup> . ووصل الأمر في بعض الحالات أن أدى الإهمال إلى خراب وتهدم الموقوفات ، فيتم بيع أنقاضها وتحكير أراضيها<sup>(٧٠)</sup> . وهو أمر يكاد يشبه بيع العقارات المحظورة في الأوقاف . حتى أصبح المحكر في الأوقاف من الأمور المكرروحة ، ووضع تحت إشراف القضاة وقيل عنه أنه « خير من العدم »<sup>(٧١)</sup> .

(٦٧) العقاري : الصالح ، ٣١٥ ، ٢٢٨ ، ٧٥٩ ، ٧٥٩ .  
١٢ شوال سنة ١٠٠٠ هـ ٢٢ يوليه ١٥٩٢ م .

(٦٨) الأوقاف : حجة وقف رضوان بك الفقاري ، مع ملاحظة أن الأمير رضوان يقوم بإنشاء اصطبل على أراضي وقف كزول الناصري لحساب وقفه .

(٦٩) العقاري : باب سعادة والخرق ، ٣٨٧ ، ٩ ، ١٤ ، ٣ ربى الأول ١٠٦٦ هـ / ٣١ ديسمبر ١٦٥٥ م .

(٧٠) العقاري : جامع الحكم ، ٥٧٠ ، ١٠ ، ٥٦ ، ١٠٦٠ هـ / ٢٥ نوفمبر ١٦٥٠ م . مع مسح على ذي الحجة ١٠٦٠ هـ .

(٧١) العقاري : الصالح ، ٣١٥ ، ٦٩ ، ٢١٥ ، ٢ ربى الثاني سنة ١٠٠٠ هـ / ١٨ يناير ١٥٩٢ م .

(٦٣) المطالب السنوية للفتواوى العلية : باب مسائل الأوقاف ، ورقة ١٣ ب ، مخطوط دار الكتب ج ٣٤٤٥ ابن نجم ، زين الدين : فتاوى بن نجم الحنفى المطبوع على هامش الفتواوى الغياشية ص ٩١ ، ٩٢ .

أحمد إبراهيم : المرجع السابق ، ص ١٤٤ .  
(٦٤) الأوقاف : حجة وقف الأمير إبراهيم أغا مستحفظان ، ص ٣١٧ .

(٦٥) الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ، ص ٢١ ، ٢٢ .

نفس الأرشيف : المنصورة ، ١ ، ٢٥٦ ، ٦٤١ ، ٨ ذي الحجة ١٠٥٨ هـ / ٢٤ ديسمبر ١٦٤٨ م .

(٦٦) الأوقاف : حجة وقف اسكندر باشا ، رقم ٩١٨ ، ٩٦٥ هـ / ٥٧ - ٥٨ م .

### (ج) عقود الإيجار قصيرة الأجل وأثرها على الوقف :

من الممكن إدراك مدى الإجحاف الذي يصيب مالية الوقف من جراء الإيجار الطويل أو التداخل والجمع في عقود الإيجار ، من دراسة عقود الإيجار قصيرة الأجل وهي في معظمها لمدة ثلاثة سنوات فقط وعند انتهاءها يتم التجير من جديد بعقد آخر وربما لمستأجر جديد ، وبقيمة إيجارية أخرى ، تزيد في الغالب على الإيجار السابق ، سواء في إيجارات المسakens أو الحوانين ، ولقد بلغت نسبة الزيادة في الإيجار الجديد في بعض حالات الإيجار القصير ٢٥٪<sup>(٥٧)</sup> ، وأحياناً الثالث أى ما يزيد عن ٣٣,٣٪<sup>(٥٨)</sup> ، بل ووصلت في بعض العقود إلى ٥٠٪ من قيمة الإيجار السابق<sup>(٥٩)</sup> . والأكثر من ذلك أن عقد إيجار لمدة سنة واحدة فقط بلغت قيمة الزيادة فيه ٥٠٪ عن الإيجار السابق<sup>(٦٠)</sup> . ويظهر ذلك بصورة جلية في حالات تغير المستأجر بتغيير العقد<sup>(٦١)</sup> . وفي بعض العقود كان يقبل مبلغ كبير معجل أى مقدم من قيمة الإيجار لصالح الوقف ، وحتى في الحالات التي تحتاج فيها العين الموقوفة لعمارة وترميم ، ويقوم المستأجر بأداء ذلك ، ويتكلف مبالغ كبيرة ، ونتيجة لكونه مستأجر بعقد قصير ، فإن الناظر له أن يزيد قيمة إيجار العين الموقوفة لتتصبح أجراً لها بعد الإصلاحات والتجميدات التي أجريت لها أجرة المثل وتزداد قيمة الإيجار بنسبة ٥٠٪ ، على أن يستقطع المستأجر من الإيجار حصة شهرية لوفاء بتكاليف العمارة ، ثم بعد انتهاء مدة العقد ، يتم تحرير عقد جديد وهكذا<sup>(٦٢)</sup> . مما يوضح لنا مدى مزايا العقود قصيرة الأجل بالنسبة للأوقاف ، حتى في حالات العمارة الضرورية والباهظة التكاليف ، لأن الإيجار الطويل أو الإيجار بتدخل العقود تكون القيمة الإيجارية فيه ثابتة على مر الزمان ، مع تغير قيم النقد وارتفاع الأسعار والتطور بفعل الزمن فضلاً عن مخاطر وضع اليد على العقارات بمرور الزمن ، كل ذلك يوضح لنا سلبيات الإيجار الطويل وتدخل العقود .

### (د) الحكر :

الحكر هو عقد إيجار يقصد به استبقاء الأرض الموقوفة تحت يد المحتكر – المستأجر – مع الإذن له من ناظر الوقف أو المتولى بالبناء على هذه الأرض أو زراعتها إذا كانت أطياناً زراعية . فهو

- ٥٧) العقاري : الصالح ، ٣١٥ ، ٢٢ ، ١٠١ ، م رقم ، ٩ جمادى الأولى سنة ١٤٠٠ هـ / ٢٢ فبراير ١٥٩٢ م .
- ٥٨) العقاري : الصالح ، ٣١٦ ، ١٣٦ ، ٤٩٨ ، م مستهل ربيع الأول ١٤٠٢ هـ / ٢٥ نوفمبر ١٥٩٣ م .
- ٥٩) العقاري : الصالح ، ٣١٥ ، ١٠٢ ، ٣١٦ ، ١٣٦ ، ٤٩٨ ، م ٤ جمادى الأولى سنة ١٤٠٠ هـ / ١٧ فبراير ١٥٩٢ م .
- ٦٠) العقاري : الصالح ، ٣١٥ ، ١٠٧ ، مادة غير وهي حالة حانوت بخط جامع قوصون جاري في وقف مستهل ربيع الثاني ١٤٠٢ هـ / ٢٥ ديسمبر ١٥٩٣ م .
- ٦١) العقاري : الصالح ، ٣١٥ ، ١٠١ ، مادة غير محمد الفارقاني .

كل عقد ثلاثة سنوات <sup>(٤٦)</sup> ، وبذلك يكون الإيجار لمدة ثلاثة عاماً ، ويكون المستأجر بذلك قد تهرب من مراقبة القاضي على الإيجار الطويل من ناحية واحترم ما تعرف عليه بأن عقد الإيجار لمدة ثلاثة سنوات ، وحقق الناظر مصلحة شخصية له غير مثبتة في العقد بطبيعة الحال ، أو لتشجيع المستأجر على عمارة العين الموقوفة . وتمادي البعض في ذلك بحيث أصبح الإيجار أحياناً لمدة ١٥ عقداً أى لمدة ٤ سنة <sup>(٤٧)</sup> وأحياناً عشرين عقداً أى لمدة ٦٠ سنة <sup>(٤٨)</sup> ، أو لمدة ثلاثة عقود أى ٩٠ سنة <sup>(٤٩)</sup> .

وقد أدى الإيجار الطويل الأمد إلى حدوث تجاوزات خطيرة ، فعلى سبيل المثال أوقفت إحدى السيدات بيتين في المنصورة وفي نفس السنة التي تم الوقف فيها ، أجرت المترزين لمدة ثلاثة عقود ، أى لمدة تسعين سنة بمبلغ مرتفع ، دون ذكر حاجة الوقف لعمارة أو لغيره <sup>(٥٠)</sup> . وفي وثيقة أخرى كانت العمارة سبباً لتأجير مسكن لمدة عشرة عقود ، أى لمدة ٣٠ سنة . وبلغ مجموع ما صرفه المستأجر قدرًا أكبر مما يستقطعه المستأجر من إيجار المسكن سنويًا طيلة مدة الإيجار وبذلك تمتد مدة الإيجار لأكثر من المدة المنصوص عليها <sup>(٥١)</sup> . ولقد انتشرت مسألة الإيجار بتداخل وجمع العقود حتى في الأوقاف الكبرى مثل وقف خاير بك <sup>(٥٢)</sup> ، وأوقاف الحرمين الشريفين <sup>(٥٣)</sup> ، وأوقاف الدشايش الكبرى <sup>(٥٤)</sup> ، وحتى في الأوقاف المسيحية <sup>(٥٥)</sup> وبالتالي في الأوقاف الصغيرة . والأمر بالحذير باللحاظة كثرة الأمراء والمتفذين المستأجرين عن طريق تداخل العقود ، والخشية من استيلائهم على عقارات الأوقاف بهذا الشكل ، بحكم وضع اليد على مر الزمن . من هنا كان إصرار الواقفين — ومنذ مطلع العصر العثماني — على النص في حجج أوقافهم على أن يكون الإيجار بعقد واحد ، والنوى عن تداخل العقود في الإيجار <sup>(٥٦)</sup> .

(٥٣) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ٣٥ ، ١٠٦ ، ١٠٧ ، ٣ شهر ربيع الأول سنة ١٠٠٠ هـ / ١٩ ديسمبر ١٥٩١ م .

(٥٤) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٤ ، ٤٤٦ ، ١٤ محرم ١٠١٤ هـ / ١ يونيو ١٦٠٥ م .

(٥٥) بطريركية : نفس الحجة السابقة .  
(٥٦) الأوقاف : حججه وقف سليمان باشا ، ص ٥٩ .  
نفس الأرشيف : حججه وقف رضوان بك الفقارى ، ١٠٣٨ هـ / ١٦٢٨ م .

الوثائق : حججه وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ، ص ٥٦ ، ١٠٠٨ هـ / ٩٩ - ٩٩ م .

الوثائق : حججه وقف داود أغاج ، ص ١٩ ، ٢٠ ، ١٠٠٩ هـ / ١٦٠١ - ١٦٠٠ م .

(٤٦) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ٣٥ ، ١٠٦ ، ١٠٧ ، ٣١٥ ، ١٠٧ هـ / ١٩ ديسمبر ١٥٩١ م .

(٤٧) الأوقاف : حججه وقف إبراهيم أغاج مستحفظان ، ص ١١٨ .

(٤٨) الوثائق : حججه إيجار في وقف موسى الأنصاري ، رقم ٤٩٠١ حجج أفراد ، افتتاح محرم ١٠٣١ هـ / ١٦٢١ م .

(٤٩) الوثائق : المنصورة ، ١ ، ٤٠ ، ٨٣ ، أول جمادى الأولى ١٠٥٠ هـ / ٩ أغسطس ١٦٤٠ م .

(٥٠) نفس الوثيقة السابقة .

(٥١) بطريركية : ١ ، ٢٠ ، ١٩١٣ ، ٩ صفر ١٠٥٠ هـ / ٦ أبريل ١٦٤٥ م .

(٥٢) الأوقاف : حججه وقف إبراهيم أغاج مستحفظان ، ص ١١٨ .

### (١) الإيجار الطويل :

الأصل في الإيجار أن يمتد لمدة سنة ، ثم أصبح هناك عرف على أن عقد الإيجار في العقارات يبرم لمدة ثلاثة سنوات ، ولكن نتيجة لظهور مشكلة عمارة الأوقاف وخشية ما ينتج عن عجز الأوقاف عن القيام بعمارة موقوفاتها أجاز الفقهاء الإيجار الطويل في عقارات الوقف لأكثر من ثلاثة سنوات للوفاء بعمارة العين الموقوفة ، وفي هذه الحالة فإن المستأجر يستأجر العين الموقوفة التي في احتياط للعمارة والترميم ويقوم بإجراء اللازم ، ويتم حساب ما صرفه المستأجر بمراقبة الناظر وإطلاع القاضى ، إذ يشترط موافقة القاضى على الإيجار الطويل ، وأحياناً شهادة بعض «المهندسين»<sup>(٤١)</sup> على حالة المكان ، وعلى أن أجراه هى أجراً مثل ، ويتم خصم قيمة ما صرفه المستأجر على العمارة من قيمة الإيجار على المدى الطويل ، وبخصوص شهرية أو سنوية من الإيجار ، واحتلت مددة الإيجار الطويل من حالة لأخرى على حسب العين الموقوفة ، وما تحتاج إليه من عمارة ، فهى أحياناً تسع سنوات في بعض المساكن والحوانيت<sup>(٤٢)</sup> ، وأحياناً أخرى ٢٧ عاماً<sup>(٤٣)</sup> ، بل ووصلت مدة الإيجار الطويل إلى ٩٠ عاماً<sup>(٤٤)</sup> ، وحتى بالنسبة لوقف كبير مثل وقف مصطفى باشا عبد الرحمن ، حيث نص الواقف على عدم تأجير عقارات وقفه أكثر من سنة ، فإنانا نشاهد بعد ذلك بفترة ، وعلى هامش نفس الحجة ، إيجاراً طويلاً بدعوى خراب وتهدم العقار<sup>(٤٥)</sup>.

### (ب) تداخل عقود الإيجار :

تداخل عقود الإيجار أسلوب آخر يجذب إليه الأوقاف لمعالجة أمر عمارة الأوقاف وإن كان عامل المصلحة الشخصية قد تغلب على مصلحة الوقف . فقد جرى العرف على أن عقد الإيجار لمدة ثلاثة سنوات ، ثم بعد ذلك يتم إعادة تأجير العين الموقوفة من جديد مرة أخرى . وهنا برأ البعض إلى الإيجار عن طريق تداخل العقود ، بأن يكون الإيجار لمدة عشر عقود إيجار دفعة واحدة مدة

- ٣ ذي الحجة ١٤١٣ هـ / ٢٢ أبريل ١٦٠٥ م .
- (٤٤) الوثائق : حجة وقف سليمان بك جراكسة ص ١٢٢ ، ويلاحظ أن هذا العقار جار في وقف الحرمين الشريفين . مما يوحى بعجز وقف كبير مثل وقف الحرمين عن عمارته ، أو احتلال وجود أهواه شخصية إذ أن المستأجر هو سليمان بك جراكسة . ويرجع تاريخ الحجة إلى عام ١٤٣٤ هـ / ٣٣ - ١٦٣٤ م .
- (٤٥) الأوقاف : حجة وقف مصطفى باشا عبد الرحمن ، رقم ٤٩٥ ، ١٥ شعبان ٩٧١ هـ / ١٥٦٤ - ١٥٦٣ م .

- (٤١) المهندسون في العصر العثماني اصطلاح مستخدم وشائع ينسحب على «المهندسين بالديار المصرية العارفين بالعقارات وقيمها والأبنية واحتلالها والجدر وعيوبها والأنقاض وقيمها» . انظر : العقارى : الباب العالى ، ٥٧ ، ٨٥ م . ٣٠٢ ، ٢٧ ذى الحجة ١٤١٣ هـ / ١٦ مايو ١٦٠٥ م .
- (٤٢) العقارى : الصالح ، ٣١١ ، ١٧٣ ، ٦٦٢ ، ٢٢٨ ، نسخ الأرشيف : الصالح ، ٣١٥ ، ٧٣ ، ٤ ربيع الثاني سنة ١٤٠٠ هـ / يناير ١٥٩٢ م .
- (٤٣) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٦ ، ٢٧ ،

والنظر والتقصى من جانب أجهزة الدولة الإدارية والقضائية في شئون عمارة الأوقاف ، وما تخرّب منها ، والأسباب التي دعت إلى خرابها وكيفية عمارتها وتوجيهه ريع الوقف لعمارة ما أصابه الحراب في محاولة لمندوحة الإهمال الذي أصاب عمارة الأوقاف في نهاية العصر المملوكي<sup>(٣٧)</sup> .

ومن ناحية أخرى كان للقضاء إشراف دائم على أمور الأوقاف وإصلاح ما تهدم منها . وكان ناظر الوقف لا يستطيع القيام بعملية صيانة وترميم واسعة في وقته دون إذن من القاضي في شأن ذلك ، ولا يصدر هذا الإذن إلا بعد إطلاع القاضي أو من ينوب عنه على حالة الأوقاف ومدى احتياجها للعمارة ، والمبالغ المقدرة للإنفاق عليها ، يستوى في ذلك أوقاف العصر المملوكي السابق التي استمرت طيلة العصر العثماني أو حتى الأوقاف المستجدة في العصر العثماني<sup>(٣٨)</sup> .

والجدير بالذكر أن الصيانة الفنية من جانب الأوقاف لعقاراتها المؤجرة للغير ، لم تستطع القيام بدورها في الحفاظ على الحالة المعمارية للعقارات ، لذلك بحث الأوقاف إلى أسلوب آخر بشأن عمارة الأوقاف ، على أساس أن يستقطع المستأجر من قيمة الإيجار مبلغا معينا يخصص للحفاظ على عمارة العقارات ، على أن يقوم المستأجر بعمارة ذلك تحت إشراف موظفي الأوقاف ، وقد بلغت قيمة ذلك أحيانا ٢٠٪ من قيمة الإيجار الشهري ، بل ووصلت أحيانا إلى ما يزيد عن ٣٣,٣٪ من قيمة الإيجار الشهري<sup>(٣٩)</sup> .

وإذا كانت أعمال الصيانة الدورية لعقارات الأوقاف قد تم الوفاء بها على النحو السابق فإن الأمر لم ينته عند ذلك ، فقد ظهرت مشكلة أعمال العمارة والصيانة الواسعة التي ينبغي أن تتم للعقارات على فترات زمنية طويلة ، للحفاظ على حالتها المعمارية على مر الزمان ، وهي الأعمال التي تتكلف مبالغ باهظة عجزت أوقاف كثيرة عن الوفاء بها ويعجز إيجار السنّة أو حتى ثلث سنوات عن الوفاء بها<sup>(٤٠)</sup> ، ومن هنا ، ومن مسألة عمارة الأوقاف والرغبة في الحفاظ عليها أطول مدة ممكنة ، ظهرت أساليب انتفاع أخرى لمعالجة هذا الأمر ، وإن كانت الممارسات الفعلية قد جعلتها وبالا على الوقف أكثر منها نفعا له ، وهذه الأساليب هي :

(٣٧) قانوننامه مصر : ترجمة أحمد فؤاد متولى ،

(٣٩) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٢ ، ٤٥٠ ،

١٣ محرم ١٠١٤ / ٣١ مايو ١٦٥٥ م .

(٤٠) نفس الأرشيف : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٤ ، ٤٦٦ ،

١٤ محرم ١٠١٤ / ١ يونيو ١٦٥٥ م .

نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٥ ، ١٠٢ ، ٣١١ ،

٤ جمادى الأولى سنة ١٠٠٠ / ١٧ فبراير ١٥٩٢ م .

(٤٠) الخطاب ، أبي زكريا : المصدر السابق ، ص ٣٢ .

القاهرة (د. ت) . باب أحوال الأوقاف ص ٨٥ ، ٨٦ ،

(٣٨) العقارى : بولاق ، ٢ ، ٦ ، ٢٥ ، ٦ صفر ٦

١٥ / ٥ ٩٤٤ يوليه ١٥٣٧ م .

نفس الأرشيف : الباب العالى ، ١٢ ، ١٦٩ ، ٧٢٧ ،

٣٠ جمادى الآخر ٥ ٩٥٩ / ٢٢ يوليه ١٥٥٢ م .

الشنبالى ، حسن : رسالة تحقيق السوداد باشراط الريع

أو السكنى في الوقف للولد ، ضمن التحقيقات القدسية ،

### ٣ - عمارة عقارات الأوقاف « الصيانة والترميم »

نتيجة لانتشار الإيجار في عقارات الأوقاف ، بحيث أصبحت العقارات تقع في منفعة الآخرين مدةً طويلاً ، فضلاً عن رغبة الأوقاف في الاهتمام بالحالة المعمارية للأوقاف للحيلولة دون تداعيها ، للمحافظة على ريعها لأطول مدة ممكنة ، ظهر الاهتمام الواضح من جانب الأوقاف بالصيانة الفنية للموقوفات ، وهو ما كان يعرف « بعمارة الأوقاف ». ومن هنا كان هم معظم الواقفين في بداية شروط حجج أوقافهم أن تم عمارة موقوفاتهم من ريع أوقافهم حتى لو استنفذ ذلك جميع الريع <sup>(٣٤)</sup>.

وأفتى البعض أن الواقف إذا لم يبدأ شروط صرف الريع بأفضلية الصرف على عمارة الأوقاف يبطل ذلك ، ويعمل بالشرط العام القائل بأفضلية الصرف على عمارة الأوقاف عن كافة أوجه الإنفاق المختلفة الأخرى ، لأن أي إهمال في ذلك يؤدي إلى تصدع الموقوفات وانهيارها ، وهي مصدر الريع للوقف ، وبالتالي تعطل أوجه الإنفاق الأخرى <sup>(٣٥)</sup>. ولذلك كان حرص الأوقاف الكبري على وجود جهاز لصيانة الفنية للوقف ، ليتولى أعمال الصيانة والترميم المختلفة ، ونظرًا للاهتمام الشديد بعمارة الأوقاف وتزايد عمليات الترميم ، فلقد نصت بعض حجج الأوقاف على أن « المرماتية » الختصين بعمارة الأوقاف « إذا بلغ العمل بها [عمارة الأوقاف] ثلاثة أيام فما دونها فلا يعطى لهم [المرماتية] أجرة عنها ويكون معلومهم العين لهم [الراتب الشهري] » فيه في نظير عملهم المدة المذكورة أعلاه ، وإذا زاد على ثلاثة أيام فيعطي لهم أجرة ما زاد على ذلك بحسبه على عادة أمثاله في مثل ذلك <sup>(٣٦)</sup>. مما يوضح لنا مدى الاهتمام بصيانة الأوقاف وكثرة الأعمال المعمارية والوضع المميز لعمال البناء والترميم لدى الأوقاف ، بحيث أصبح لهم أجر إضافي عن الأعمال الزائدة .

ولم يكن الاهتمام بالحفظ على الحالة المعمارية للأوقاف قصرًا على إدارات الأوقاف فحسب فقد أولت الدولة عمارة الأوقاف اهتماماً زائداً . يدفعها إلى ذلك إدراكاتها لدى الدور الذي تقوم به الأوقاف في المجتمع ، فضلاً عن دور الدولة في إجراء الأحكام الشرعية وأمور القضاء . ومن هنا كان حرص قانوننا مدعى مصر في مطلع العصر العثماني على إبراز الاهتمام بعمارة الأوقاف وصيانتها ،

وأوصى بعض الواقفين بجزء من حر مالهم بعد ما لهم ليخصص لعمارة أوقافهم . انظر : العقاري : القسمة العربية ، ١ ، ٤٣٠ ، ٧٣٦ ، (د. ت) .  
 (٣٥) الخطاب ، أبي زكريا : رسالة في حكم بيع الأحباس ، مخطوط دار الكتب ، فقه مالك ٤٢٧ ، ص ٣٢ .  
 (٣٦) الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، ص ١٦ .

(٣٤) الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، ص ٣١ .  
 الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله .  
 وكان عدم الوفاء بشرط الواقف بالباء بالعمارة يؤدي إلى عزل الناظر أمام القاضي . انظر : العقاري : الباب العالى ، ٢٥ / ٢٣ شوال ١٠٤٠ هـ .  
 مايو ١٦٣١ م .

يطالبه الناظر بقيمة الإيجار ، يدعى استحقاقه في الوقف على أساس أن الواقف هو جده لأمه ، ولكن يثبت أمام القاضي عدم أحقيته في الوقف ، وبالتالي يطالب بدفع إيجار السنوات العشر مع رفع يده عن المسكن<sup>(٢٩)</sup> .

وهناك حالات أخرى لمشاكل تأخر الإيجار ، أهمها غياب المستأجر وتركه للعين الموقوفة المؤجرة له مدة طويلة ، مع عدم دفع الإيجار إلى الوقف ، مما يتربط عليه نقص في ريع الوقف ، هنا الريع المخصص لأوجه صرف معينة ، وفي العادة كان الناظر على الوقف يرفع شكوى « قصة » إلى القاضي بهذا الأمر ، وعندما يثبت صحة ذلك لدى القاضي بشهادة الشهود ، كان القاضي يقوم هو أو من ينوب عنه بفتح العين الموقوفة ، سواء كانت مسكنًا أو حانوتاً ، وإعادتها للوقف ليقوم بتأجيرها من جديد ، وبالنسبة للأشياء الخاصة بالمستأجر ، والتي عادة ما توجد في مسكنه أو حانوته ، فإن القاضي أو من ينوب عنه يعد بها كشفاً ويثبته في سجلاته ، ويترك هذه الأشياء أمانة لدى الوقف لحين عودة المستأجر ، حفظاً لها ، وربما كضمان لدفع الإيجار المتأخر<sup>(٣٠)</sup> .

## ٢ — الاستفادة بالمذاهب الفقهية في الإيجار :

الأمر البخدير باللحظة هنا ، هو الاستفادة بالمذاهب الفقهية في المعاملات الاقتصادية واستغلال الاختلاف بين المذاهب الفقهية في بعض الأمور الاقتصادية لصالح الوقف أو لصالح المستأجر . ومن هذا القبيل كثرة عقود الإيجار التي تبرم أمام القاضي الحنبلي (على المذهب الحنبلي) وإصرار المستأجرين على ذلك . ويرجع ذلك إلى مدى استفادة المستأجر من أحكام المذهب الحنبلي ، حيث نص في هذه العقود على أن « من موجب معتقده المنيف - الحنبلي - منع قبول الزيادة - في الإيجار - طوال المدة المذكورة - مدة الإيجار - وعدم انفساخها - الإجارة بموت المتعاقدين ، أو بموت أحدهما ، أو بعزل الناظر وانزواله »<sup>(٣١)</sup> . مما كان يضفي على المستأجر مزايا عديدة ، حتى أن بقية مدة الإيجار عند موته كانت تورث لورثة المستأجر<sup>(٣٢)</sup> .

والجدير بالذكر هنا أن بعض المستأجرين المسيحيين لأوقاف مسيحية كذلك كانوا يلجأون إلى عقد الإيجار على المذهب الحنبلي أمام القاضي الحنبلي لتحقيق أكبر قدر من الامتيازات لعقود إيجارهم<sup>(٣٣)</sup> .

(٢٩) سانت كاترين : ١٠٠٦ مكرر .

(٣٠) العقاري : الصالح ، ٣١٦ ، ٤٠ ، ١٥٧ ،

١٦ ذو القعدة ١٠٠١ / ٢٤ أغسطس ١٥٩٣ م .

وأيضا نفس السجل ٥٤ ، ٢١٣ ، ١٥ ذو الحجة

١٠٠١ / ١٢ سبتمبر ١٥٩٣ م .

(٣١) العقاري : جامع الحكم ، ٥٧٠ ، ٧ ، ٣٨ ،

٨ ذي الحجة ١٠٦٠ / ٢ ديسمبر ١٦٥٠ م .

(٣٢) الوثائق : المنصورة ، ٢ ، ١٢٨ ، ٢٥٥ ،

٢٧ جمادى الآخر ١٠٦١ / ١٧ يونيو ١٦٥١ م .

(٣٣) بطريركية الأقباط الأرثوذكس : أربكية محفظة

١٨ ، وثيقة ٢٨ ، فيلم رقم ١٨٣٩ . سيكتنى بعد ذلك بذلك بذكرة

بطريركية ثم عنوان المحفظة ورقمها ، رقم الوثيقة ، رقم الفيلم .

الناظر سواء من جانب القاضى ، أو من جانب موظفى الوقف الذين يشرفون على تسجيل عقد الإيجار أيضاً فى دفاتر الوقف ، والثابت أن الإيجار فى عقارات الوقف بدون «عقد شرعى» بين الناظر والمستأجر أمام القاضى أو عقد مسجل فى دفاتر الوقف ، كان كثيراً ما يجلب الفساد والخلاف بين الوقف ومستأجره فيما يتعلق بقيمة ومدة الإيجار .<sup>(٢٣)</sup>

ومن أهم الشروط التي نصت عليها عقود الإيجار فى عقارات الأوقاف ، أن تكون قيمة الإيجار هي «أجرة المثل» ، والمعنى المقصود بأجرة المثل ، هو معنى نسى بأن تتوافق أجرة العقار مع قيمة أجرة أمثال العقار ، سواء فى عقارات الأماكن أو الأوقاف ، مراعاة لصالح الوقف ، مع جواز البعض إجارة عقارات الوقف بأقل من أجرة المثل فى حالة عدم وجود مستأجر بنفس قيمة المثل .<sup>(٢٤)</sup>

ويعتبر تأخر سداد الإيجارات وما يتبع ذلك من خلافات بين الأوقاف والمستأجرين ، من أهم المشاكل التي عانت منها الأوقاف الكبير ، ومن هنا كان حرص حجاج الأوقاف على الشرط أن «لا يؤجر شيء من الوقف لظلم ولا لذى شوكة» أو «لمتجوه ... ولا لحاكم ولا لمن يخاف منه على استيلائه مجاناً»<sup>(٢٥)</sup> لأن المتوفدين كانوا يستأجرون الكبير من عقارات الأوقاف ويتغبون عن سداد الإيجار باستغلال نفوذهم ، وخشية إدارة الأوقاف من إثارة الأمر أمام القضاء ، لما يتربى على ذلك من بطش بهم ، ومن ناحية أخرى اشترطت بعض حجاج الأوقاف عدم إيجار عقاراتها «لماطل ولا لفاس»<sup>(٢٦)</sup> ، مما يوضح ضرورة تقصى إدارة الأوقاف عن أحوال راغبي الإيجار مسبقاً للحيلولة دون الواقع فى مشاكل مالية مستقبلًا .

ومع ذلك فإن مشاكل تأخر الإيجار لا تقطع ، فلن المتوفدين الأمير أحمد جاويش الذى تأخر عليه أجرة بيت جار فى وقف دير سانت كاترين لمدة سبع سنين مع الأخذ فى الاعتبار أن هذا البيت يقع في منطقة حكم هذا الأمير<sup>(٢٧)</sup> ، ومن أمثلة المماطلين في الإيجار أحد مستأجرى حانوت جار في أوقاف الغورية الذى يماطل في دفع الإيجار وعندما يعرض جابي الوقف الأمر على القاضى ، يماطل المستأجر في القيمة الإجمالية للإيجار المتأخر عليه<sup>(٢٨)</sup> ، ومن أمثلة من يخفي استيلاؤه على الوقف مجاناً ، شخص يضع يده على مسكن في وقف لمدة عشر سنين مع تأخر الإيجار ، وعندما

(٢٣) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٥٧ ، ٣٠١ ، ٣٠٢ .  
غرة محرم ١٠١٤ هـ / ١٩ مايو ١٦٠٥ م .

(٢٤) أحمد إبراهيم : المرجع السابق ، ص ١٣٥-١٣٧ .

(٢٥) الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، ص ٥٩ .  
نفس الأرشيف : حجة وقف سرى الدين بن كامل مفتى المسلمين .

(٢٦) العقارى : الباب العالى ، ١٧٠ ، ٧ ، ١٠٠٠ ، ١٠٠٠ .  
الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ص ٥٦ .

المملوكي السابق ، إذ كانت أغلب عقود الإيجار عقوداً سنوية لمدة عام واحد ، إلا في حالات قليلة ينص فيها الواقف على إطالة عقد الإيجار أكثر من سنة<sup>(١٦)</sup> ، وهو الأمر الذي سار عليه معظم الواقفين طيلة القرن العاشر المجري ، السادس عشر الميلادي<sup>(١٧)</sup> إلا أنها نشاهد وبكثرة الميل إلى زيادة مدة عقد الإيجار بحيث لا تتجاوز ثلاثة سنوات في معظم حجج أوقاف القرن الحادى عشر المجري ، السابع عشر الميلادي<sup>(١٨)</sup> ، وصاحب ذلك أن معظم عقود الإيجار في عقارات الوقف التي تم تسجيلها أمام قضاة المحاكم الشرعية كانت مدتها ثلاثة سنوات<sup>(١٩)</sup> ، ومع ذلك فإن الأمر لم يكن ملزماً تماماً ، فلقد وجدنا مدة إيجار مكان لسكنى لمدة عام واحد في مطلع القرن الحادى عشر المجري ، السابع عشر الميلادي<sup>(٢٠)</sup> ، كما وجدنا عقد إيجار في مكان آخر في منتصف القرن العاشر المجري ، السادس عشر الميلادي ، لمدة ثلاثة أشهر<sup>(٢١)</sup> ، مما يوضح لنا أن أمر مدد الإيجار كان متروكاً لطبيعة شروط الواقف ولحالة الوقف ، إلا أن الظاهرة التي انتشرت آنذاك أن مدة عقد الإيجار قد أجمع عليها تقريباً بثلاث سنوات .

الظاهرة الثانية التي تسترعي الانتباه في عقود إيجار عقارات الأوقاف ، هي مدى حرص الواقف على أن يقوم ناظر الوقف بتسجيل عقد الإيجار مع المستأجر أمام القاضي في إحدى المحاكم الشرعية ، هذا فضلاً عن تسجيل عقد الإيجار في دفاتر الوقف<sup>(٢٢)</sup> ، ولعل ذلك بغية الحفاظ على حقوق الوقف ، بالرجوع إلى سجلات المحاكم الشرعية ، لمراجعة شروط عقد الإيجار في حالة حدوث خلاف ، وطلب العون من القاضي للحفاظ على حقوق الوقف فضلاً عن إحكام الرقابة على تصرفات

نفس الأرشيف : حجة وقف رضوان بك الفقارى ،  
١٦٢٨ / ٥ - ١٦٢٩ م ، رقم ٩٩٤ .

(١٩) القارى : الصالح ، ٣١٥ ، ٢١ ، ٦٢  
٢٨ صفر ١٠٠٠ / ٥ ديسمبر ١٥٩١ م .  
الوثائق : المنصورة ، ١ ، ٤٠ ، ٨٣ ،  
١٠٥٠ / ٥ / ١٩ أغسطس ١٦٤٠ م .

دير سانت كاترين : وثيقة رقم ٤٨٢ ، ٨ صفر  
١٠٢٠ / ٥ / ٢٢ أبريل ١٦١١ م ، سيكتفى بعد ذلك بذكر  
اسم الدير ثم يتلوه رقم الوثيقة .

(٢٠) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ١٠٣ ، ٣١٢ ،  
٤ جمادى الأولى سنة ١٠٠٠ / ٥ / ١٧ فبراير ١٥٩٢ م .

(٢١) العقارى : الباب العالى ، ٧ ، ٨٠ ، ٤٨٢ ،  
٣ رجب ٩٤٧ / ٥ / ٣ نوفمبر ١٥٤٠ م .

(٢٢) الوثائق : حجة الأمير مصطفى بن عبد الله ، ص ٥٦ .

نفس الأرشيف : حجة داود أغوا ، ص ١٩ ، ٢٠ .

(١٦) محمد محمد أمين : الأوقاف والحياة الاجتماعية في مصر  
١٥١٧-١٥٢٩ م ، القاهرة ١٩٨٠ ، ص ٢٨٤-٢٨٢ .

(١٧) انظر عن ذلك :  
الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، ٩٣٧ / ٥ - ١٥٣٠ .  
١٥٣١ م ، ص ٥٩ . نفس الأرشيف : حجة وقف مصطفى  
باشا عبد الرحمن ، ٩٧١ / ٥ - ١٥٦٣ / ٥ - ١٥٦٤ م ،  
رقم ٤٩٥ . دار الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن  
عبد الله ، ١٠٠٨ / ٥ - ١٦٠٠ م ، ص ٥٦ . نفس  
الأرشيف : حجة وقف داود أغوا ١٠٠٩ / ٥ - ١٦٠١  
م ، ص ١٩ ، ٢٠ ، ٣١٧ .

(١٨) القارى : الباب العالى ، ٦١ ، ٣٦٠ ، ١٥٤٤ ،  
حجية وقف أحمد حافظ باشا . ٨ شعبان ١٠٦٣ / ٥ - ٤  
٧ ، ١٦٥٣ م .

الأوقاف : حجة وقف سرى الدين بن كامل مفتى المسلمين ،  
١٦٠٠ - ١٥٩٩ / ٥ / ١٠٠٨ غرة محرم ١٣٦١ .

«ما يتحصل من خراج ... الاتلاق المرصد من الديوان العالى بمصر المحسنة» ، وهى أراض كانت مخصصة لعلف خيول بعض الأمراء<sup>(١٣)</sup> .

إن هذا النوع الاقتصادي الذى نلاحظه لا سيما فى الأوقاف الكبرى التى حرصت على أن تشمل موقوفاتها الحضر والريف ، الأراضى الزراعية والعقارات وأدوات الإنتاج لضمان توافر الريع للوقف فى حالة حدوث اختلال فى شئون الرى ، أو حدوث عارض يصيب عقاراتها أو أدوات الإنتاج ، إذا أضيف هذا إلى ما يذكره البعض من أن حوالى ٤٠٪ من أراضى مصر الزراعية كانت موقوفة ، فضلا عن كثرة عقارات الأوقاف فى المدن حتى أدى الأمر بها إلى التلاصق<sup>(١٤)</sup> ، وهذا يفرض علينا تتبع الأساليب المختلفة التى نحت نحوها الأوقاف لاستغلال موقوفاتها ، لبيان مدى الانعكاس والترابط بين الأوقاف والحياة الاقتصادية فى مصر .

### أولاً : الموقوفات الحضرية :

#### ١ - إيجار عقارات الأوقاف :

يعتبر الإيجار أكثر أساليب الانتفاع الاقتصادي التى بلأت إليها الأوقاف من أجل استغلال موقوفاتها ، ولعل ذلك يعود إلى أن الأصل فى الوقف هو جبس العين الموقوفة والانتفاع بريعها ، ومن هنا كان الإيجار انتفاع بريع الأعيان الموقوفة والإيجار كأسلوب للانتفاع الاقتصادي كان منتشرًا فى عقارات الأوقاف وعقارات الأملاك سواء بسواء ، مع اختلافات فى طبيعة الإيجار فى الملك عنه فى الوقف فالشائع أن عقد الإيجار الذى يحدد مدة الإيجار لا قيود عليه فى الأملاك ، فللمالك أن يؤجر أملاكه أى مدة شاء ، أما العين الموقوفة فإن للوافق أن يحدد مدد الإيجار بالنسبة للأعيان وقفه فى حجة الوقف ، على أساس أنه أكثر حرضا على وقفه من غيره ، كما أن للناظر إذا شرط له الواقف – تحديد مدة الإيجار ، واحترام شرط الواقف بالنسبة لمدة الإيجار فى الغالب ، أما إذا لم يحدد الواقف مدة الإيجار فإن ما تعرف عليه أن الإيجار فى الأبنية والحوائين ، يكون بعقد سنوى ، أى لمدة عام واحد ، مراعاة لمصلحة الوقف ، إلا إذا رأى القاضى أن الخير للوقف – فى حالات الضرورة – فى إطالة مدة العقد فله ذلك<sup>(١٥)</sup> ، وعلى هذا النحو كان الحال فى العصر

(١٣) الأوقاف : حجة وقف إبراهيم أغا مستحفظان ، تصرف فى مصر من أرباب الدول ، القاهرة ١٣١٠ هـ ، ص ٣١٨ .

(١٤) الوثائق : حجة وقف الأمير محمد جركس ، حجة وقف الأمير سليمان بك ، أمراء جراكسة .

(١٥) أحمد إبراهيم : أحكام الوقف والمواريث ، القاهرة ١٩٣٧ ، ص ١٣٩ ، ١٤٠ .

الإسحاقى ، محمد بن عبد المعطى : أخبار الأول فيما

# أساليب الانتفاع الاقتصادي بالأوقاف في مصر في العصر العثماني

محمد عفيفي

إن نظرة على نوعيات الثروة الاقتصادية للأوقاف في مصر في العصر العثماني تعطينا انطباعاً أن هذه الموقوفات قد شملت الإنسان حيث تم وقف العبيد<sup>(١)</sup> والحيوانات<sup>(٢)</sup> والحمداد ، وامتداد الوقف ليشمل معظم مصادر الثروة الاقتصادية من أراضٍ زراعية وحدائق وبساتين ، إلى مختلف العقارات والحوائين والوكالات التجارية وأدوات الانتاج المختلفة ، فقد وجد ضمن الموقوفات الطواحين ، والأفران<sup>(٣)</sup> ، وأبراج الحمام<sup>(٤)</sup> ، والحمامات العامة ، والمقاهى «بيوت القهوة»<sup>(٥)</sup> ، والصهاريج والمناشر المعدة لغسل الثياب بالأجرة<sup>(٦)</sup> ، ومصانع الجبس «الجباسة»<sup>(٧)</sup> ، ومصانع النسيج الصغيرة الصوفية وغيرها<sup>(٨)</sup> ، ومضارب الأرز<sup>(٩)</sup> ، فضلاً عن السفن التجارية<sup>(١٠)</sup> ، أضعف إلى ذلك وقف النقود ذاتها<sup>(١١)</sup> أو المرتبات النقدية المقررة من قبل الخزانة لأفراد بعينهم<sup>(١٢)</sup> ، أو حتى وقف

(١) أرشيف وزارة الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، رقم ١٠٧٤ ، ص ٤٤-٤٢ . سيرمز لهذا الأرشيف بعد ذلك تحت اسم الأوقاف .

(٢) دار الوثائق : حجة وقف سليمان بك جراكسة ، رقم ٣٥٧ ، ص ٨٥ . سيرمز لهذا الأرشيف تحت اسم الوثائق .

(٣) الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ، رقم ٣٤٤ ، ص ٧ ، ١٨ . ويلاحظ أن أصل الحجة مفقود من دار الوثائق ، وقد اطلعنا على صورة على ميكروفيلم منقولة عن الأصل المفقود ، وهذه الصورة محفوظة بلجنة القانون بال مجلس الأعلى للثقافة .

(٤) الأوقاف : حجة وقف الحاج على من أهالي الفيوم ، رقم ٤٩٦ ، مستهل محرم ١٠٣٦ هـ / سبتمبر ١٦٢٦ م .

(٥) أرشيف الشهر العقاري : الصالح ، ٣١٥ ، ٥٩ ، ١٨٩ ، ١٨٩ ، ٢٧ ربيع الأول سنة ١٠٠٠ هـ / ١٢ يناير ١٥٩٢ م . سيرمز لهذا الأرشيف تحت اسم العقاري ، ثم يذكر اسم المحكمة فرقم السجل فالصفحة فالمادة ثم التاريخ .

(٦) العقاري : الصالح ، ٣١٦ ، ٤١ ، ١٦٢ ، ٢٧ ذى القعدة ١٠٠١ هـ / ٢٥ أغسطس ١٥٩٣ م .

(٧) الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ، ص ٢١ .

(٨) العقاري : الحكم ، ٥٧٠ ، ٤ ، ٢٤ ، ١٣ ذى الحجة ١٠٦٠ هـ / ٢٧ نوفمبر ١٦٥٠ م .

(٩) العقاري : الصالحة النجمية ، ٤٩٣ ، ٢١ ، ٧٥ ، ١٧ محرم ١٠٣٤ هـ / ٣٠ أكتوبر ١٦٢٤ م .

(١٠) دار الكتب : وقفية والدة السلاطين زوجة السلطان سليمان ، قسم الخطوطات ، مخطوط تاريخ ٣٢٨٠ ، ص ٢٢ .

(١١) بيركلي ، محمد بن بير على : رسالة لابطال وقف النقود بدون الوصية ، مخطوط دار الكتب ، فقه تيمور . ٤٦٠

(١٢) الأوقاف : حجة وقف ابراهيم أغا مستحفظان رقم ٩٥٢ ، ص ١٣٨ ، ١٣٩ ، ١٠٤٣ هـ / ٣٣ م . ١٦٣٤ .