







الاستبدال (١٩٦) ، فإن ذلك يؤكد - من ناحية أخرى - أن الاستبدال قد ساعد على دوران الأقطان في عجلة الحياة الاقتصادية ، وينفي عن الموقوفات صفة الجمود من الناحية الفعلية ، بل يؤكد حركتها من دوائر الأوقاف إلى دوائر الأملاك وبالعكس .

وجدير بالذكر أنه قد تم استبدال بستان نخيل موقوف على مسجد ببستان نخيل آخر مملوك لرهبان دير سانت كاترين (١٩٧) ، مما يؤكد مرونة 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 (١٩٨) . فضلاً عن إشراف الدولة على الجسور وشئون الري بصفة عامة (١٩٩) نظراً لتأثير شئون الري على خصوبة الأراضي وإنتاجها 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 (٢٠٠) ، 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 بحالة 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 (٢٠١) .

- (١٩٦) انظر عن التحايل بالساح بالاستبدال من جانب آل الوقف ثم إعادة شرائه ووقفه مرة أخرى لأنفسهم .  
الوثائق : وثيقة ٢٩٣ حجة شرعية ، وراجع دور المرأة في عمليات الاستبدال أيضاً .  
وأيضاً عن دخول العلماء هذا المجال انظر :  
الوثائق : وثيقة ٣١١ حجاج شرعية ٢٧ صفر ٩٤٩ هـ /  
١٢ يونيو ١٥٤٢ م وانظر مثلاً عن تناقل رزقة وفي تواريخ مختلفة إلى أفراد عديدين عن طريق الاستبدال .  
الوثائق : دفتر رزق أطفح ، ورقة ٦٥ .  
(١٩٧) سانت كاترين : وثيقة ٢٣٢ فتوى لصالح الدير .  
(١٩٨) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ٢٤ ، ٢٨ شوال ١٠٠١ هـ / ٢٨ يولييه ١٥٩٣ م .  
الوثائق : المنصورة ، ١ ، ٦٧ ، ٧٠ ، ١٦٠ .  
(١٩٩) انظر الفصل الأول من رسالة محمد عفيق عن الأوقاف والحياة الاقتصادية .  
(٢٠٠) الوثائق : دفتر رزق أسيوط رقم ٤٦١٩ روزنامة حجة ملحقة بآخر الدفتر .  
(٢٠١) الأوقاف : حجة وقف اسكندر باشا رقم ٩١٨ .  
نفس الأرشيف : حجة وقف مصطفى باشا عبد الرحمن .  
الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ص ٤٠ .

## ٩ - الاستبدال في الأقطان الزراعية للأوقاف :

كما انتشر الاستبدال في العقارات والحوانيت وأدوات الانتاج ، انتشر كذلك في الأقطان الزراعية للأوقاف ، وإذا كان الاستبدال أمر مكروه بصفة عامة ، فإن حدوث استبدال في الأراضي الزراعية يعني أن الأراضي 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 يغطي الاستبدال بأن ذلك يحمل في طياته منفعة للوقف ، وهو باب أكبر للفساد .

ولقد رجح البعض أن أراضي الأوقاف لم تعان من اغتيال الاستبدال لها مثلما عانت العقارات وغيرها من الموقوفات الحضرية (١٨٩) . ولكن النتائج التي خرجنا بها تؤكد الاستفادة من مبدأ الاستبدال في الاستيلاء على أقطان الوقف . فنجد مطلع العصر العثماني (١٩٠) ، لم تقطع سلسلة الاستبدال في الأراضي الزراعية ، رغم محاولة قانوننامه مصر الحد من انتشار الاستبدال . والمثال الأكثر وضوحا على ذلك استغلال باشاوات مصر للاستبدال في الاستيلاء على أقطان من أوقاف العصر المملوكي السابق ، وإذا حاولنا تتبع هذه الظاهرة نجد اسكندر باشا الذي نص في حجة وقفه على عدم جواز الاستبدال ، يستبدل لنفسه أقطانا زراعية من وقف الصارمى إبراهيم بن بردبك الأينالى (١٩١) . ويستبدل محمود باشا في عام ٩٧٤ هـ / ١٥٦٦ - ١٥٦٧ م لنفسه من وقف الأشرف أينال السيفي (١٩٢) ، وكذلك يستبدل من وقف بيبرس المؤيدى (١٩٣) . ويستبدل حسن باشا لنفسه في عام ٩٨٨ هـ / ١٥٨٠ - ١٥٨١ م من وقف يشبك بن مصطفى (١٩٤) . وكذلك الحال مع محمد سليحدار باشا الذي يستبدل لنفسه في عام ١٠٦٥ هـ / ١٦٥٤ - ١٦٥٥ م من وقف السيفي آق بردى بن عبد الله (١٩٥) .

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

(١٩٣) نفس الدفتر ، ورقة ٥٤ ب ، وحالة أخرى في ورقة ٥٣ ب .  
(١٩٤) الوثائق : جريدة أوقاف لسنة ١٢١٢ هـ ، دفتر رقم ٥٦٩٥ روزنامه ، وتاريخ الاستبدال هو عام ٩٨٨ هـ / ١٥٨٠ - ١٥٨١ م .  
(١٩٥) الأوقاف : حجة وقف محمد سليحدار باشا ، ص ٥٧ ، ٥٨ .  
الوثائق : دفتر رزق أطفیح ، 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 يولييه ١٥٢١ م .  
(١٩١) الأوقاف : حجة وقف اسكندر باشا .  
الوثائق : دفتر ولاية الهندسوية جيشى درجلدثانى ، ٤٦٣٢ روزنامه ، ورقة ١٩١ ب .  
(١٩٢) الوثائق : دفتر أول الغربية جيشى ، ورقة ٥٢ ب .

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

#### ٧ - المغارسة :

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

وفي مثل هذه الحالات فإن إيجار الأراضي يكون بأجر سنوي ولكن عقد الإيجار يكون لمدد طويلة ، تمنح المستأجر المغارس الاستقرار النفسي لرعاية مزروعاته ، ويلاحظ انتشار هذا النوع في بياض أراضي حدائق وبساتين الأوقاف (١٨٦) .

#### ٨ - إسقاط الحق في الرزق :

أراضي الرزق هي الأراضي المرصدة أصلا من قبل الدولة على بعض الأفراد والمؤسسات الدينية . ولأن أراضي الرزق لا يجوز فيها البيع واعتبرها الفقهاء من الأوقاف ، حيث التطابق بين الرصد والإمسك 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 . فيتم الفراغ عنها (التنازل عنها) دون ذكر مال (١٨٧) 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 سببا في ظهور عبارات شراء الرزق في حجج الأوقاف « على أن يشتري من فائض الربيع للأوقاف رزقا » (١٨٨) .

- |  |  |
|--|--|
| العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٢ ، ٤٥١ .       | (١٨٤) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ١٥ ، ٤٦ .       |
| (١٨٧) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٢ ، ٣ ،    | نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٦ ، ١٠٨ ، ٣٩٧ .       |
| مستهل ذى الحجة ١٠١٣ هـ / ٢٠ أبريل ١٦٠٥ م .     | (١٨٥) زين الدين بن نجيم : المصدر السابق ،      |
| الوثائق : دفتر رزق جزيرة بنى نصر ، ورقة ١٠ ب . | ص ٩١ ، ٩٢ .                                    |
| (١٨٨) الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، ص ٥٦ .   | (١٨٦) على بن محمد الأجهورى : رسالة في المغارسة |
| نفسه : حجة وقف اسكندر باشا رقم ٩١٨ .           | وأحكامها ، مخطوط دار الكتب فقه مالك رقم ٣٦ .   |



طلما توافر لديهم المال للوفاء بالتزامات الإيجار للوقف . فقد لاحظنا أن المستأجرين لمساحات كبيرة من أراضي الأوقاف ، ولا سيما الأمراء ، يعيدون تأجير تلك الأراضي ، أو مساحات منها لآخرين ، وربما لبعض أهالي تلك النواحي (١٧٢) . ولكن الملاحظ أن قيمة الإيجار تكاد تكون ثابتة في كلا العقدين ، ولذلك فمن الصعب تصور أمير يستأجر أراضي وقف ثم يعيد تأجيرها بنفس القيمة (١٧٣) . 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 . ومما يؤيد أن هناك عائداً اقتصادياً من جراء الإيجار من الباطن ، أن المستأجر الثاني يقر في بعض العقود أن عليه ديناً - قرصاً - لا بد أن يوفيه للمستأجر الأصلي وقد يصل هذا القرص إلى الآلاف من نصف الفضة (١٧٤) . مما يزيد الشكوك في أن هذا القرص هو فائض القيمة بين الإيجار الأصلي وعقد الإيجار الثاني .

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

كان لاضطراب الحالة السياسية في البلاد واختلال أوضاع الأمن ، آثاره السيئة على مالية الأوقاف حيث تعجز الأوقاف عن تحصيل الإيجارات من نواحي أوقافها ، فضلاً عن وضع المتنفذين والمغتصبين 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 (١٧٥) .

وفي القرن الحادي عشر الهجري ، السابع عشر الميلادي يحدثنا الرحالة العثماني التركي أوليا جلبي عن أثر حوادث فتن الجند على صعوبة تحصيل وجمع المال الميري ، وأمواًل أوقاف الحرمين (١٧٦) . وحتى في حالات الفتن التي تحدث نتيجة سطوة الحكام في ناحية من النواحي ، فإن الوثائق اعترفت

- (١٧٢) العقارى : قوصون ، ٢٤٦ ، ١٢١ ، ٣٤٣ ، ٨ رمضان ٩٩٠ هـ / ٦ أكتوبر ١٥٨٢ م .  
 نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٤ ، ١٥ ، ٥٨ .  
 (١٧٣) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ٩٤ ، ٣٤٩ ، ٢٩ محرم سنة ١٠٠٢ هـ / ٢٥ أكتوبر ١٥٩٣ م .  
 نفسه : الصالح ، ٣١٤ ، ٣٤ ، ١٣٩ .  
 (١٧٤) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ٩٤ ، ٣٤٩ ، ٢٩ محرم سنة ١٠٠٢ هـ / ٢٥ أكتوبر ١٥٩٣ م .
- حيث أجر الأمير محمد بن الأمير درويش أمير اللواء السلطاني أراضي قرية بالمنوفية إلى أهلها ، وحضر ناظر الوقف الشيخ أبو المواهب البكرى الصديق ، ولا تذكر الوثيقة اسم الوقف . (١٧٥) مرسوم السلطان سليم بالمحافظة على الأوقاف ، انظر ملحق رسالة محمد عفيفي 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 جزئيا أو كاملا ، 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 يأتي بضامن أو كفيل له على ذلك (١٦٧) ، أو حالات أخرى يعجز المستأجر عن سداد الإيجار فيتخذ 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 (١٦٨) . وفي بعض الحالات كان ناظر الوقف يطلب الإفراج عن المستأجر إذا أنهى إليه المستأجر تعهدا بالوفاء بسداد الإيجار مستقبلا (١٦٩) ، وبالنسبة لتأخر سداد إيجارات الأراضي الزراعية بالشام ، فإن الوقف عادة كان يتخذ لإجراءاته القانونية سواء أمام المحاكم في الشام أو في مصر حتى يستخلص مستحقاته (١٧٠) .

## ٢ - الإيجار الطويل :

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

## ٣ - الإيجار من الباطن :

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

- (١٦٧) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ٣٤ ، ١٣٢ ، ١٦ ذى الحجة ١٠٠١ هـ / ٢٦ سبتمبر ١٥٩٣ م .
- (١٦٨) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ٧١ ، ٢٧٢ ، ٢٩ ذى الحجة ١٠٠١ هـ / ٢٦ سبتمبر ١٥٩٣ م .
- (١٦٩) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ٢ ، ٦ ، ٦ محرم ١٠٠٠ هـ / ٢٤ أكتوبر ١٥٩١ م .
- (١٧٠) العقارى : الباب العالى ، ١٢ ، ٣٨٥ ، ١٧٩٢ ، ٤ رمضان ٩٥٩ هـ / ٢٤ أغسطس ١٥٥٢ م .
- (١٧١) الوثائق : حجة وقف خاير بك ، ص ١٠٦ ، ١٠٨ ، أراضى من وقف خاير بك لصالح الجناب العالى الزينى عبد القادر بن الشمسى محمد .
- 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 المحمدى لصالح وقف الوزير محمد باشا .

يتم معاوضة الإيجار النقدي بغلال وحبوب وغمم (١٥٨) ، فإنه يصعب تصور أن الأوقاف كانت تلجأ للإيجار العيني للوفاء بمتطلباتها من حبوب وغلل ولحوم لموظفيها ومستحقيها ، لأن أوقاف الدشايش والتي كانت في حاجة للغلال لإرسالها إلى الحجاز كانت تؤجر أراضيها - ولا سيما في الوجه البحري - بإيجار نقدي (١٥٩) .

وبالنسبة لطريقة تحصيل الأوقاف للإيجارات ، فإن ناظر الوقف كان يرسل - عادة - من طرفه من يجمع الإيجار من نواحي أوقافه (١٦٥) . وبالنسبة للإيجار العيني ، كانت الأوقاف ترسل من طرفها من يقوم بتحصيله ، إذ نصت عقود الإيجار على أن المستأجر يقوم بتسليم الوقف للإيجار العيني مجهزا على أرض الناحية أو على ساحل الناحية (١٦١) ، ليسهل للوقف عملية نقله بالملاحة النهرية ، لا سيما وأن بعض الأوقاف كانت لديها سفن لنقل غلالها من النواحي المختلفة (١٦٢) . وفي بعض الحالات كان يتم الاتفاق بين الوقف والمستأجر ، على أن يتسلم الوقف الإيجار العيني بعد أن ينقله المستأجر إلى ساحل بولاق بالقاهرة ، على أن يسدد الوقف تكاليف النقل (١٦٣) . وبالنسبة للأوقاف التي كان للدولة نوع من الإشراف عليها مثل أوقاف الحرمين وأوقاف الدشايش كانت الدولة تمد يد العون لجباة تلك الأوقاف في تحصيل الإيجارات (١٦٤) . أما عن الأراضي الزراعية في الشام التابعة للأوقاف المصرية ، فغالبا ما كانت تؤجر مع غيرها من أراضي مصر لمستأجرين من مصر . فهناك عقود إيجار تجمع بين إجارة أراض زراعية لوقف ما في مصر والشام لمستأجر واحد مقيم بمصر وأمام محاكم مصر (١٦٥) . وبذلك فإن الوقف ليس له سوى الإيجار الذي يسدده المستأجر في مصر ، ويتولى المستأجر بنفسه إدارة الأراضي 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 (١٦٦) .

- (١٥٨) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٨٠ ، ٦٥٣ ، جمادى الآخر ١٠٠٢ هـ / فبراير ١٥٩٤ م .
- (١٥٩) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ٦ ، ٧ ، ١٣ ، ٢١ .
- (١٦٠) انظر مهام الجابي والقاصد والشاد في محمد عفيفي : الأوقاف ص ٦٥ ، ٦٦ .
- (١٦١) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ٥٥٨ ، ١٩ ربيع الثاني ١٠٠٢ هـ / ١٢ يناير ١٥٩٤ م .
- نفس الأرشيف : الصالحية النجمية ، ٤٨٢ ، ٤٣٢ ، بدون ترقيم ، ٢٩ صفر ١٠١٧ هـ / ١٤ يونيو ١٦٠٨ م .
- (١٦٢) انظر مرسوم السلطان سليم بالمحافظة على الأوقاف ، محمد عفيفي : الأوقاف ملحق رقم ١ . أصدر السلطان سليم هذا المرسوم نتيجة وقوع بعض التعديلات على أوقاف
- السلطان الغورى بعد الفتح العثماني ، وامتد ليشمل المحافظة على الأوقاف المصرية بصفة عامة .
- (١٦٣) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ١٠٢ ، ٣٠٩ ، ٤ جمادى الأولى سنة ١٠٠٠ هـ / ١٧ فبراير ١٥٩٢ م .
- (١٦٤) الوثائق : المنصورة ، ٢ ، ١٦ ، بدون ترقيم ، ١٣ جمادى الأولى ١٠٥٩ هـ / ١٦٤٩ م تركي .
- نفسه : المنصورة ، ٣ ، ١٧ ، ٥٠ ، ربيع الأول ١٠٦٣ هـ / فبراير ١٦٥٣ م تركي .
- (١٦٥) العقارى : الحاكم ، ٥٣٨ ، ٧ ، ٣٦ ، ٩ ربيع الآخر ٩٤٥ هـ / ٤ سبتمبر ١٥٣٨ م . حيث استأجر الشمسي محمد زين العابدين البكري أراض من وقف فاطمة الحجازية منها قرية تل خليفة بطرابلس الشام .
- (١٦٦) العقارى : الباب العالي ، ٧ ، ١٧٦ ، ١٠٥٤ .

أن تشمل البلاد بأكملها ، فكان ناظر الوقف يرسل من لديه من يتحرقى أمر الشراقي في هذه الناحية ويأتي إليه بحجة من قاضي الناحية يثبت فيها أحوال الشراقي في ناحيته (١٥١) ، لما في ذلك من تأثير على الحساب السنوي الختامي للوقف .

وبالنسبة لنظام سداد الإيجار ، فقد نصت معظم عقود الإيجار ، على أن تسدد قيمة الإيجار السنوي للأراضي الزراعية على ثلاث أقساط على مدار السنة (١٥٢) . ولعل ذلك مرتبط بنظام المزروعات . والأمر الجدير بالملاحظة تشابه الأراضي الزراعية للأوقاف مع غيرها من أنواع الأراضي 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 (١٥٣) .

وهناك ظاهرة ملحوظة في أراضي الوجه القبلي ، وهي سداد الإيجار – في الأغلب الأعم – في صورة عينية ، فتكون قيمة الإيجار من الغلال « قمح ، عدس ، فول ، حمص » (١٥٤) . وفي بعض الحالات يكون الإيجار العيني في صورة حبوب وغلل يتم « المعاوضة » عنها في صورة نقدية (١٥٥) ، وعلى حساب سعر الحبوب والغلل في السوق ، وكأن الأساس هو الإيجار العيني ، حتى أن أجرة جرافة الجسور التي يستقطعها المستأجر من إجمالي الإيجار المسدد للوقف ، تكون أيضا في صورة عينية (١٥٦) ، وهي ظاهرة منتشرة منذ مطلع العصر العثماني ، ويبدأ حساب الإيجار العيني في أراضي الصعيد من تداخل ما يعرف الآن بأراضي بني سويف والمنيا حتى أقصى الصعيد (١٥٧) . ويبدو أن ذلك ليس بالأمر الغريب عن اقتصاديات الوجه القبلي ، إذ أن الضرائب المقررة على الوجه القبلي كانت تسدد في صورة عينية ، ومع أننا وجدنا حالة فريدة في أراضي أوقاف البحيرة

- (١٥١) العقارى : الباب العالى ، ١٠ ، ٣٠ ، ١٢٧ ، ١١ جمادى الآخر ٩٥٩ هـ / ٤ يونيه ١٥٥٢ م . حيث حدث شراقي في بعض أراضي وقف الشيخونية في نواحي الهنساوية والأشمونيين .
- (١٥٢) العقارى : الحاكم ، ٥٣٨ ، ٧٠ ، ٣٦ ، ٩ ربيع الآخر ٩٤٥ هـ / ٤ ديسمبر ١٥٣٨ م .
- نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٦ ، ٢٢ ، ٨٢ ، 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 ، ٥٠ ذى الحجة سنة ١٠٠١ هـ / ٢ سبتمبر ١٥٩٣ م .
- (١٥٤) العقارى : الصالح ، ٣١٤ ، ٨ ، ٤ جمادى الأولى سنة ١٠٠٠ هـ / ١٧ فبراير ١٥٩٢ م .
- نفسه : الصالح ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ٥٥٨ ، ١٩ ربيع الثاني ١٠٠٢ هـ / ١٢ يناير ١٥٩٤ م .
- نفسه : الصالحية النجمية ، ٤٨٢ ، ٤٣٢ ، مادة بدون ترقيم ، ٢٩ صفر الخير ١٠١٧ هـ / ١٤ يونيه ١٦٠٨ م .
- (١٥٥) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٦٨ ، ٦٠٤ ، جمادى الأولى ١٠٠٢ هـ / يناير ١٥٩٤ م .
- (١٥٦) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ٥٥٨ ، ١٩ ربيع الثاني ١٠٠٢ هـ / ١٢ يناير ١٥٩٤ م .
- (١٥٧) العقارى : الصالح ، ٣١٤ ، ٨ ، ٢٨ ، ٩ شوال سنة ٩٩٦ هـ / ١ سبتمبر ١٥٨٨ م .

## ١ - إيجار الأقطان الزراعية :

تشابه الأراضي الزراعية مع عقارات الأوقاف في التوسع في الإيجار فهنا أيضا كان الإيجار هو الوسيلة المثلى للاستفادة من الأراضي الزراعية ، وهو ما نصت عليه معظم الحجج . وحتى بالنسبة لوقف مثل وقف أشرف بنى الحسن في قنا الذى كان يشمل معظم أراضي قنا ، ومع أن الأراضي الزراعية موقوفة على هؤلاء الأشراف ، فإنهم لم يرضوا بزراعة الأراضي الزراعية ، أو حتى بأى شكل آخر من أشكال الاستغلال الاقتصادي للأقطان ، بل كان الاهتمام الرئيسى منصبا على إيجارها (١٤٥) .

ووجدنا في حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله نص على أنه إذا لم يوجد مستأجر للأراضي الزراعية ، فيقوم المتولى بزراعتها على ذمة الوقف (١٤٦) . وكأن 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 المثلى لاستغلال الأراضي الزراعية ، سواء المساحات الصغيرة من الأراضي ، أو حتى النواحي والقرى الكاملة ، أو قطع الأراضي الزراعية الصغيرة المتناثرة عبر الأقاليم المختلفة الخاضعة لوقف واحد ، والتي قد يضمها عقد تواجر لأحد المستأجرين (١٤٧) .

ومع أن هناك إجماع على أن مدة الإيجار ثلاث سنوات في أراضي الأوقاف الزراعية بصفة عامة (١٤٨) ، مع وجود نماذج محدودة من ذلك في العصر العثماني (١٤٩) إلا أن الصفة السائدة في عقود الإيجار في الأراضي الزراعية في العصر العثماني أن مدة العقد سنة خراجية واحدة (١٥٠) . ولعل ذلك مرتبط بفيضان النيل ، وحساب الإيجار على أساسه . فالأراضي الشراقي عادة ما تعفى من الإيجار في سنة الشراقي ، وفي الحالات التي كان يقتصر الشراقي 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) العقارى : الصالح ، ٣١٤ ، ١٧ ، ٦٨ .  
(١٥٠) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٥٥ ، ٥٥٨ ،  
١٩ ربيع الثاني ١٠٠٢ هـ / ١٢ يناير ١٥٩٤ م .  
نفس الأرشيف : الصالحية النجمية ، ٤٨٢ ، ٤٣٢ ،  
مادة بدون ترقيم ٢٩ صفر ١٠١٧ هـ / ١٤ يونيو ١٦٠٨ م .

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

(١٤٧) العقارى : الحاكم ، ٥٣٨ ، ٧ ، ٣٦ ،  
٩ ربيع الآخر ٩٤٥ هـ / ٤ سبتمبر ١٥٣٨ م . حيث استأجر  
الشمسى محمد زين العابدين الشهير بالبهكرى أراضى في  
الهنساوية والأميرية وأيضا 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 ، فبعد 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 التجاري إلى جملة دخل الوقف .

ولقد وُضِعَتْ شروط عديدة لإحكام الرقابة على هذا النشاط ، منها أن السفن لا تحمل أكثر من طاقتها ، ولا سيما في حالات الرياح العاصفة ، فإن الحمولة لا بد أن تهبط عن معدلها الطبيعي لتتوافق مع الحالة الطارئة حتى لا تتحطم السفن . وبطبيعة الحال فإن السفن كانت تحتاج لصيانة دورية وهو ما وصف هنا « بالترميم » « لئلا يلزم الخلل الكبير والخرج الكثير » ومن هنا كان الحرص على إجراء الصيانة الدورية من جانب الوقف للسفن ، مع عدم وضع قيود مالية على حجم نفقات الصيانة الدورية ، حتى لا تتسبب 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 بالمبالغ الطائلة التي تتطلبها تلك العمارة (١٤٤) .

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

اتسعت المساحة العامة لأراضي الأوقاف الزراعية في العصر العثماني ، نتيجة الأراضي الزراعية الموقوفة في العصور السابقة ، إلى جانب ما استجد من وقف الأراضي في العصر العثماني . والأمر الجدير بالملاحظة حرص الأوقاف الكبرى على تنوع أراضيها الزراعية ، ما بين حدائق وبساتين وكروم إلى أطيان الغلال والمحاصيل وأيضا الحرص على توزيع أراضيها الزراعية في الوجهين البحري والقبلي . ولعل ذلك راجع إلى الرغبة في التنوع والاختلاف لانقضاء ظروف النيل والرى ، أو للظروف التاريخية المختلفة والأراضي الزراعية المتاحة عند نشأه كل وقف ، فضلا 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 المملوكي فضلا عن وجود مصالح خاصة للأوقاف في الشام . وهناك أوجه تشابه عديدة بين الاستغلال الاقتصادي في الموقوفات الحضرية والزراعية بحكم وحدة النظام الاقتصادي . ولكن اختلاف طبيعة الموقوفات فضلا عن وجود اختلافات جوهرية في أساليب الانتفاع الاقتصادي جعلنا نخص الموقوفات الزراعية بدراستها على حدة .

(١٤٤) دار الكتب : وقفية والدة السلاطين زوجة السلطان سليمان ، ص ٢٢ .

من الحكام بحماية موقوفاتها جميعا وعدم التعرض لها ، يدخل في ذلك الموقوفات العقارية وأدوات الإنتاج من طواحين وغيره . وبطبيعة الحال فإن هذه الحماية لم تكن قصرا على الأبنية فحسب ، بل على شاغليها من السكان (١٤٠) . وأدركت الأوقاف أهمية أن تكون عقاراتها في أماكن آمنة وحيوية . يتضح ذلك من شرط سليمان باشا في حجة وقف على « أن يشتري من فائض الربيع رزقا وأماكن صالحة للأجرة والاستغلال في محلات عامرة أهلة أمينة » (١٤١) . مما يؤكد سعة أفق الوقف في الربط 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 مجانا من صهرريج مياه للوقف على مستأجري عقارات الوقف المجاورة للصهرريج (١٤٢) . 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 بتغريم المستأجر قيمة ذلك . وعندما يعجز عن الوفاء ، فإن القاضى يأمر بسجن المستأجر أو على حد تعبير العصر « يعنقل » لحين الوفاء بالمال المقدر (١٤٣) .

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 اجباسى ، روزنامه رقم ٤٦١٥ ، الورقة الأولى ، مرسوم سليمان باشا بالحفاظة على أوقاف الشيخ الدشطوطى بناء على أوامر من السلطان سليم والسلطان سليمان .
- (١٤١) الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، ص ٥٦ .
- (١٤٢) الأوقاف : حجة وقف إبراهيم أغا مستحفظان ، ص ٢١٦ .
- (١٤٣) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٣٥ ، ٤٩٧ ، أول ربيع الثانى ١٠٠٢ هـ / ٢٥ ديسمبر ١٥٩٣ م . حيث تأخرت شرابية بنت نويصر عن سداد أجرة ربيع في خط البرادعيين جار في وقف على اسكركى ، كما تعدت على أخشاب وأبنية هذا الربيع .



لعمارة ضرورية ، وهل ريع الوقف لا يستطيع الوفاء بذلك . وفي العادة فإن هذه المهمة أوكلت إلى « كشاف الأوقاف » (١٢٩) ، وهو أحد القضاة الذى يأتمر بأمر قاضى القضاة ، ويرفع كشاف الأوقاف تقريراً شافياً إلى القاضى ، وهو ما يسمى « بحجة الكشف » وتختم بنجم كشاف الأوقاف . وعند ثبوت مبررات الاستبدال الشرعية لدى القاضى وهى « معرفة المكان » و« حاجته إلى عمارة وممرمة 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 يأتى إليه بعض المهندسين ليشهدوا بأنه قد تم النداء فى صورة أقرب إلى المزاد على العين المراد استبدالها (١٣٠) . وفى الغالب فإن الاستبدال كان يقع على من يراد له الاستبدال أصلاً ، 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 :

وفى بعض الأحيان تتم عملية الاستبدال بين وقفين ، فتخرج العين الأولى إلى وقف آخر ، وتدخل العين الثانية إلى وقف أيضاً . والأمر الذى يسترعى الانتباه فى مثل هذا الأمر النص على أن هذا الاستبدال فى مصلحة كلا الوقفين (١٣١) ، وهو أمر تقديرى يفتح الباب للقليل والقال .

ومن ناحية أخرى فإنه ينبغى ملاحظة أن عمل كشاف الأوقاف لم يكن ضرورياً لإتمام أمور الاستبدال فى بعض الأحيان كان يكتبى بشهادة بعض المهندسين - لدى القاضى - على حالة العقارات (١٣٢) ، وهؤلاء المهندسين ينتمون إلى الأعمال الحرة ولا يخضعون لإشراف القاضى ، مما يفتح الباب على مصراعيه أمام الفساد .

وفى الحالات التى كان يستبدل بعقارات الأوقاف مبلغ من المال ، فإنه كان يشترط أن يشتري بالمال المبدل عقار أو أطيان لصالح الوقف ، وهو ما كان يحدث أحياناً (١٣٣) . وأجاز البعض إمكانية ضم المال إلى مالية الوقف دون استغلاله فى الشراء .

وبالنظر إلى أوضاع الملكية العقارية فى مصر آنذاك ، نجد أن كثيراً من الأملاك يرجع فى الأصل إلى الاستبدال ، مما يوضح فشل الوقف فى حل مسألة عمارة الأوقاف ، فعلى سبيل المثال وجدنا قصاباً يؤول إليه بالاستبدال « مكان خرب متهدم » ، ولكنه يقوم بتعميره « من ماله وصلب حاله

- (١٢٩) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٨٩ ، ٦٨٢ ، ١٨٤٩ ، ٢ صفر ١٠٣٥ هـ / ٣ نوفمبر ١٦٢٥ م .  
 ٤ رجب سنة ٩٩٤ هـ / ٢١ يونيو ١٥٨٦ م .  
 (١٣٢) سانت كاترين : ٤٧٨ .  
 (١٣٣) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٥ ، ١٦٤ ، ١٤ ، ٤٤٩ ، ١٧ ذى القعدة ٩٦١ هـ / ١٤ أكتوبر ١٥٥٤ م .  
 (١٣١) العقارى : الباب العالى ، ١٠٦ ، ٤٩٣ ، ١٦٠ ، ١٨ مايو ١٦٠٥ م .

في الفترة الانتقالية من اضطراب أوضاع الحكم المملوكي وبدايات العهد العثماني حتى صدور قانوننامه مصر . فضلا عن أن الاستبدال كان الوسيلة المتلى للمتنفذين ( وهم أولى الأمر في البلاد ) للاستيلاء على الأوقاف وضمها إلى أملاكهم بل وربما إعادة وقفها لحسابهم الشخصي ، أضف إلى ذلك تواطؤ القضاة في أمور الاستبدال ، وبذلك كان لا بد من غض الطرف عما قرره قانوننامه مصر . إلى جانب أمر هام آخر ، وهو الانتشار الواسع للموقوفات على مسطح الثروة الاقتصادية للبلاد والقيود المفروضة على هذه الموقوفات من ناحية عدم البيع ، فكان الاستبدال بحق - بغض الطرف عن مساوئه - بمثابة المفتاح لهذا القيد لجواز دوران الأوقاف في عجلة الحركة الاقتصادية للبلاد .

ولقد وضعت حول الاستبدال شروط كثيرة للحد من التوسع فيه . فلقد شرط معظم الواقفين الاستبدال لأنفسهم يفعلون ذلك في موقوفاتهم المرة تلو المرة ، مع عدم جواز ذلك لأى ناظر من بعدهم وإن استبدل الناظر من بعدهم شيئا يصبح معزولا قبل تاريخ استبداله بفترة من الزمن ، وبالتالي تسقط عنه التصرفات القانونية على الوقف ، ويبطل ما قام به من استبدال (١٢٦) . ومع أن شرط الواقف لنفسه الاستبدال يطلق يد الواقف على أوقافه في حرية اقتصادية تكاد تكون كاملة ، إلا أن الفقهاء أجازوا ذلك على أساس أنه ليس هناك من شخص أحصر على نفع الوقف من الواقف ذاته . ومع ذلك فإن شرط الواقف بعدم جواز إجراء استبدال من بعده ، قد تم التغاضي عنه تحت ستار منفعة الوقف . حيث أجاز البعض مع الخلاف في ذلك الاستبدال حتى في الأوقاف التي شرط فيها الواقف عدم الاستبدال ، في حالة خراب العين الموقوفة أو في حالة منفعة تعود على الواقف بأن تكون العين الثانية أكثر فائدة للوقف من العين الأولى (١٢٧) . وهو أمر يحتاج لنظر إذ كيف يضحى صاحب العين الثانية ، أو صاحب المال ، من أجل عين خربة ، لا يعود عليه منها فائدة . على أية حال فهي أمور تقديرية ترك أمرها للقاضي ، حيث أن القاضي وحده هو الذى يصدر الأمر بالاستبدال ، وليس من حق ناظر الوقف الاستبدال ، طالما لم يشترط الواقف له هذا التصرف . والمعتمد في أمور الاستبدال أن ناظر الوقف الذى يريد استبدال شيء من الموقوفات يرفع إلى القاضي « قصة » أى عرضحال يصور فيها الحالة السيئة التي وصلت إليها العين الموقوفة والمنفعة التي تعود على الوقف من جراء الاستبدال (١٢٨) . وفي حالة خراب العين الموقوفة ، فإن القاضي كان يرسل من طرفه من يعاين العين الموقوفة ، ويقدم إليه تقريرا عن حالتها المعمارية وهل تحتاج

(١٢٦) الوثائق : حجة الأمير مصطفى بن عبد الله ، ٢٩ ذى الحجة ١٠١٣ هـ / ١٨ مايو ١٦٠٥ م .

ص ٥٥ . (١٢٨) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٤٦٩ ،

الأوقاف : حجة وقف محمد سليمان باشا ، ص ٩٩ . ٢٩ ذى الحجة ١٠١٣ هـ / ١٨ مايو ١٦٠٥ م .

(١٢٧) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٤٦٩ ،

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 يتقرب إلى السلطان الغوري بإجازته لاستبدال أى عقار من عقارات الأوقاف يروق للغوري امتلاكه ، ويصيرها 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 وقفته 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 البديل أكثر ريعاً من المستبدل ، وأكثر قيمة وتناولا ، ومن سعى في استبدال شيء منها أو أعلن على ذلك أو أعذر فيه من ناظر أو مستحق ، فإن كان ناظراً كان معزولاً من النظر وإن كان مستحقاً كان ممنوعاً من الاستحقاق ، ولا يعود إليه نظراً ولا استحقاقاً » (١٢٢) ، مع استمرار معظم هذه الشروط في حجج الأوقاف التالية في محاولة للحيلولة دون وقوع عمليات اغتصاب للأوقاف تحت ستار الاستبدال (١٢٣) .

ولهذا حاول قانوننامه مصر أن يضع حداً للاستبدال ، حتى أنه وصف الاستبدال بأنه بيع للأوقاف ، وأن الأوقاف تباع تحت ستار أنها خربة مسلوقة المنفعة . وأدرك القانون تأثير ذلك على الحالة الاقتصادية للأوقاف وانعكاساته على الدور الاجتماعي . ومن هنا كان نص قانوننا مه 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 المتبقي (١٢٤) .

ومع هذا فإن هذا النص - مثل معظم بنود القانون - سرعان ما أصابه البرود ثم الجمود والتلاشي 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 أصاب الخراب الكثير من الموقوفات

- (١٢١) أحمد الدميرى : قضاة مصر في القرن العاشر وأوائل الحادى عشر ، دار الكتب تاريخ تيمور ٢٤٦٣ ، ص ٤٧ ، ٤٨ .
- (١٢٢) الوثائق : حجة وقف خاير بك ، ص ٧٥ .
- (١٢٣) الوثائق : حجة وقف أبي العباس أحمد الاستانبولى ، رقم ٢٩٩ أمراء وسلاطين ، ٩٣٥ هـ / ٢٨ - ١٥٢٩ م .
- نفس الأرشيف : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ، ص ٥٥ .
- العقارى : القسمة العسكرية ، ٥ ، ٣٣٢ ، ١١١٤ ، ١٤ صفر ٩٧٢ هـ / ٢١ سبتمبر ١٥٦٤ م .
- الأوقاف : حجة وقف مصطفى باشا عبد الرحمن ، رقم ٤٩٥ . ٩٧١ هـ / ٦٣ - ١٥٦٤ م .
- نفس الأرشيف : حجة وقف محمد سليحدار باشا ، رقم ٩٣١ ، ص ٩٩ ، ١٠٦٥ هـ / ٥٤ - ١٦٥٥ م .
- (١٢٤) قانوننامه مصر : باب أحوال الأوقاف ، ص ٨٧ .
- (١٢٥) الأوقاف : حجة وقف بنت عبد الله الجركسية ، رقم ٨٢ ، ٩٣٦ هـ / ٨ مارس ١٥٣٠ م .

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 ، فضلا عما عرف عن الخلو بأنه من الأمور الخلافية بين الفقهاء ، والأمور الخلافية إذا حكم فيها قاض على حكم مذهبه وأجازها يرفع عنها الخلاف ، وبذلك يكتسب الخلو شرعية وجوده .

### (ح) الاستبدال :

الاستبدال أن تبدل العين الموقوفة بعقار آخر ، أو بمبلغ من المال (١١٨) ، 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 العمرارية للموقوفات ومدى الاحباط في ذلك . والصفة اللاصقة في الأوقاف هي تأييد الموقوفات ، أي الرغبة في استمرار العين الموقوفة إلى الأبد فع الإهمال في أمور عمارة الموقوفات فضلا 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 ، ومحاولة الحفاظ على مصادر الربح الخاصة بالأوقاف للقيام بدورها الاجتماعي . ولكن مع مرور الزمن والتفات المتنفذين والطامعين في الأوقاف إلى أهمية الاستبدال كسبيل شرعي للإقتضاض على الأوقاف ، ظهرت الفتاوى التي تجيز الاستبدال لمصلحة الوقف كبدأ على العموم (١١٩) ، وليس كأمر مرتبط بالوهن الذي يصيب عمارة الموقوفات ، وبالتالي أصبح من اليسير استبدال أي عقار ، فضلا عن الأراضي الزراعية للأوقاف مقابل عقار أو أطيان 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 الربح والتي على أساسها يتحدد الدور الاجتماعي الذي تلعبه الأوقاف .

والاستبدال كبدأ أمر سابق على العصر العثماني ، أنفق الفقهاء في بحثه الجهد الكبير واتسع في مباحثه الخلاف بين جوازه وعدمه ، حتى أصبح الاستبدال أيضا من الأمور الخلافية بين الفقهاء ، والتي يحكم الحاكم الشرعي - القاضي الحنفي - بإجازته يرفع الخلاف في أمره (١٢٠) . ومن هنا

(١١٨) أحمد إبراهيم : المرجع السابق ، ص ٧٤ . (١٢٠) سانت كاترين : ٩٧٥ ، وهي عبارة عن (١١٩) القمرياشي الغزلي : فتاوى القمرياشي ، ورقة ١٦٧ أ . سؤال وفتوى لصالح وقف الدير في أمور الاستبدال .

القاصر ، أى ٣٠ نصف فضة شهريا إضافة إلى ما يدفعه المستأجر أصلا من إيجار لجهة الوقف (١٠٧) . وهذا المثال يوضح لنا الاستثمار في مجال الخلو وأن أجره الوقف أقل من أجره المثل ، بدليل أن المستأجر رضى بدفع ٣٠ نصف فضة شهريا للوصية زيادة عن قيمة الإيجار التي تسدد للوقف ، مما يؤكد أن الخلو قد خرج عن الأصل الذى نشأ منه وهو الرغبة في منفعة الوقف وأخذ أشكالا وأساليباً أخرى طالما دخل ميدان المعاملات الاقتصادية .

والجدير بالذكر أن أمر الخلو لم يكن قصرا على القاهرة ، بل انتشر كذلك في الأقاليم (١٠٨) . فضلا عن دخول معظم الفئات الاجتماعية ميدان التجارة في الخلو ، طالما تجمع تحت يدها المال مثل الأمراء (١٠٩) ، والتجار (١١٠) ، وحتى القضاة حيث نجد قاض يشترى حق الخلو في حانوت (١١١) . كما تواجدت النساء في هذا المضمار أيضا « فالمصونة رحمة المرأة ابنة المرحوم أحمد الشوربجي بمصر المحروسة » تشتري خلو حانوت (١١٢) . كما دخلت المرأة القبطية أيضا هذا الميدان (١١٣) . وبالرغم من الخلاف الفقهي حول الخلو فإننا وجدنا إسقاط حق خلو لصالح مسجد ، أى أن مسجداً يشتري له خلوات (١١٤) . والأمر الأكثر أهمية دخول الأجانب هذا الميدان « فالمعلم باولو بن دميان بن اسطلس الفرنجى ترجمان قنصل البنادقة » يشتري خلو مساكن أوقاف (١١٥) .

ولعل من الظواهر الهامة دخول حوانيت الأوقاف الكبرى ذات الربيع الهائل ميدان الخلو . فوجدنا عمليات بيع في خلوات حوانيت أوقاف الحرمين وأوقاف البيمارستان ووقف خاير بك ، (١١٦) وكذلك الحال بالنسبة للأوقاف المسيحية (١١٧) .

- (١٠٧) العقارى : القسمة العسكرية ، ١٦ ، ١٨١ ، ٤٨٢ .
- (١٠٨) الوثائق : المنصورة ، ٢ ، ١٢٨ ، ٢٥٥ ، ٢٧ جمادى الآخر ١٠٦١ هـ / ١٧ يونيو ١٦٥١ م .
- (١٠٩) الوثائق : حجة وقف سليمان بك جراكسة ، ص ٣٧ .
- (١١٠) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٣ ، ٤٨ ، ٢٨ شوال ١٠٠١ هـ / ٢٨ يولييه ١٥٩٣ م . حيث كان للحاج شهاب الدين الفوى التاجر بسوق سفلى الربيع الظاهرى خلو حانوت من وقف الظاهر بيبرس في نفس السوق .
- (١١١) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ٢٣ ، ٦٥ ، ٢٠ صفر ١٠٠٠ هـ / ٢٨ يولية . وهو أبى عبد الله محمد البساطى القاضى الشافعى بمحكمة الصالح ، والخلو من وقف جامع الحاكم .
- (١١٢) العقارى : الحاكم ، ٥٧٠ ، ٥ ، ٣٠ ، ٢٠ ذى الحجة ١٠٦٠ هـ / ١٤ ديسمبر ١٦٥١ م .
- (١١٣) العقارى : القسمة العربية ، ١٢٧ ، ٢٩ ، ٢٩ .
- (١١٤) الوثائق : حجة وقف سليمان بك جراكسة ، ص ٣١ - ٣٤ .
- (١١٥) سانت كاترين : ٤٩٧ ، ٨ جمادى الأولى ١٠٢٨ هـ / ٢١ أبريل ١٦١٩ م . وانظر كذلك تعاملات شخص فرنسى في الخلو من القسمة العسكرية ، ١٦٧ ، ٤٥ ، ٧٥ .
- (١١٦) الأوقاف : حجة إبراهيم أغا مستحفظان ، ص ١١٨ .
- العقارى : بابى سعادة والخرق ، ٣٨٧ ، ٨ ، ١١ ، مستهل ربيع الثانى ١٠٦٦ هـ / ٢٨ يناير ١٦٥٦ م .
- الوثائق : حجة وقف سليمان بك جراكسة ، ص ٣٧ .
- (١١٧) سانت كاترين : ٢٢٨ ، وهى فتوى في أمر خلو لصالح وقف الدير .

وجعلوه وفقا على كنايسهم بطريقة لا يخفى فسادها بالرشا» (١٠٠). ومن الأمثلة الهامة على ذلك من جانب الأقباط أن يوحنا ولد ميخائيل كان له خلو مكان به طاحون كاين بحارة الروم السفلى بالقاهرة ، وهذا المكان جار في وقف الحرمين (١٠١). وفي سوق الصاغة بالقاهرة اشترى قبطنى حق الخلو في حانوت جار في أوقاف المدارس الصالحية ثم ينتقل حق الخلو عن طريقه بالشراء إلى وقف دير السريان بوادى النظرون (١٠٢). وانتقال خلوات عقارات جارية في أوقاف إسلامية كائنة بحارة اليهود بالقاهرة من يد يهود إلى أوقاف أديرة قبطية (١٠٣). كما نشهد تعاملات بين اليهود في خلوات عقارات جارية في أوقاف إسلامية كائنة بحارة اليهود بالقاهرة (١٠٤). وفي الواقع ليس هناك ما يمنع دخول المسيحيين واليهود ميدان شراء حق الخلو أو حتى وقفه ، طالما نزل إلى ميدان المضاربة ، ولكن هذه الدعاوى تظهر في أوقات النزاعات الطائفية .

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

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

(١٠٠) الشرنبلال : المصدر السابق ، ورقة ٤٣٣ ب ، (١٠٤) العقارى : الصالحية النجمية ، ٥١٠ ، ١٧٤ ، ٥٥٦ .

(١٠١) العقارى : القسمة العربية ، ١٢٢ ، ٥٨ ، ١٠٥ .

(١٠٢) العقارى : القسمة العربية ، ١٣٠ ، ٦٨ ، ١٠٣

و انظر عن خلو لدير مارى مينا فى أوقاف إسلامية فى العقارى : الديوان العالى ، ١ ، ١٩٨ ، ٣٩٨ .

(١٠٣) العقارى : الصالحية النجمية ، ٥٣٥ ، ٤٤١ ، ٨٤٩ .

(١٠٤) العقارى : الصالحية النجمية ، ٥١٠ ، ١٧٤ ، ٥٥٦ .

(١٠٥) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٧٢ ، ٦٢٢ ، ٢٢ جماد أول ١٠٠٢ هـ / ١٣ نوفمبر ١٥٩٤ م .

(١٠٦) سانت كاترين : ٤٩٧ ، ٨ جمادى الأولى ١٠٢٨ هـ / ٢١ أبريل ١٦١٩ م ، ثم حجة البيع الثانية فى ١٥ شعبان ١٠٢٨ هـ / ٢٨ يولييه ١٦١٩ م .

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

على أية حال تم إجازة أمر الخلو ببيع وشراؤه وتوريثه (٩٤) ، وحق صاحب منفعة الخلو في وقف هذه المنفعة على اعتبار أن هذا ما تعارف عليه الناس و« ارتكابا لأخف الضررين » (٩٥) . واعترف الشرنبلالي الذي كان يعارض في أمر الخلو بأن حديثه لا معنى له « حيث أنه من المقرر أن الفساد قد استحکم فلا دفع له غير أننا أردنا إظهار حكم المذهب لمن تصدر » (٩٦) . مما يعطينا فكرة عن أسبقية الاقتصاد على الفقه ، ومدى تكيف الفقه ليلائم الواقع الجديد ، والدور الذي يلعبه أصحاب المصالح الذي سيأتي التعرض لهم .

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

والأمر الذي يسترعى الانتباه دخول الخلو ميدان النزاعات الطائفية بين المسلمين والمسيحيين . فع اكتساب الخلو الحق في الوقف رأى الشرنبلالي أنه « قد حصل بذلك الخلل العظيم ، حيث أفتى بعض مالكية زماننا بصحة وقفه - الخلو - فصارت أوقاف المسلمين والأمراء والسلاطين الجارية على المساجد والمساكين مصروفة عنها للقسيسين والرهبان وديور الكافرين عليهم لعنة الله والملائكة والناس أجمعين . فإن غالب الخوانيت التي بأيدي النصارى المخذولين قد تملكوا خلوها ،

- (٩٣) الفرقاوى : المصدر السابق ، ورقة ١ ، ٢ .  
 (٩٤) انظر مثالا على وراثه حق الخلو وأيلولة ذلك للورثة ، وحق بيعه في : الوثائق ، المنصورة ٢ ، ١٢٨ ، ٢٥٥ ، ٢٧ جمادى الآخر ١٠٦١ هـ / ١٧ يونيو ١٦٥١ م .  
 (٩٥) الفرقاوى : المصدر السابق ، ورقة ٩ .  
 (٩٦) الشرنبلالي : المصدر السابق ، ورقة ٤٣٣ ب .  
 (٩٧) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٣ ، ٤٨ .  
 سانت كاترين : ٢٢٨ فتوى شرعية لصالح وقف الدبر .  
 بطريكية الاقباط الارثوذكس : الدرب الأحمر ، محفظة ١٥ ، وثيقة ٣٣ ، فيلم ١٨٥٢ .  
 (٩٨) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٥٦ ، ٥٥٩ ، ٢٠ ربيع الثانى ١٠٠٢ هـ / ١٣ يناير ١٥٩٤ م .  
 (٩٩) الشرنبلالي : المصدر السابق ، ورقة ٤٣٧ ب .  
 وأيضا القرأى : سؤال وجوابه ، ورقة ٢٢ .

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 (٨٨) .

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

ويرجع البعض نشأة نظام الخلو إلى السلطان الغورى الذى أسكن التجار في حوائيته بالغورية بالخلو وأثبت ذلك في أوقافه ، فكانت بدعة سار عليها الناس من بعده (٨٩) . والحق أن أمر الخلو مثل أى أمر مستجد قد أثار ضجة وخلافا شديدا بين فقهاء المذاهب الإسلامية منذ مطلع العصر العثماني ، حيث وجد الفقهاء أن الأقدمين لم يتعرضوا لمسألة الخلو لعدم حدوثها من قبل وبالتالي كان عليهم الاجتهاد في هذا الأمر (٩٠) .

ولما كان الخلو أمراً اقتصاديا مستحدثا 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 (٩١) ، وقبل البعض ذلك باعتبار العرف الخاص وما تعارف عليه الناس (٩٢) . ولكن أفتى معظم فقهاء المالكية بجواز الخلو بيعا وشراء ووقفا ، وعلى ذلك تم التوسع في تسجيل حجج الخلو أمام القاضى المالكى في المحاكم الشرعية . ومع ذلك فإن الضجة والخلاف حول أمر الخلو لم تهدأ

(٨٨) أحمد الفرقاوى : رسالة في تحقيق مسألة الخلو ورقة ٢٢ ، ٢٣ .

(٩٠) أحمد الفرقاوى : المصدر السابق ، الورقة الثانية . المعمول بها عند المالكية ، مخطوط دار الكتب ، فقه مالك ١١٩ ، الورقة التاسعة .

(٩١) حسن الشرنبلالى : رسالة مفيدة الحسنى لدفع ظن الخلو بالسكنى ، التحقيقات القدسية ، ورقة ٤٣٤ - ٤٣٨ .

(٩٢) القرافى : سؤال وجوابه عن اسقاط الحق في الوظائف ، مخطوط دار الكتب ، فقه تيمور ١١٠ ، (٩٢) القرافى : سؤال وجوابه ، ورقة ٢٢ ، ٢٣ .



الظاهرة الثانية في سلسلة التجاوزات في إيجار الموقوفات ، ارتفاع قيمة ما يأذن به الناظر لمستأجر عقارات الوقف في صرفه على عمارة العقار ، بحيث يكون المصروف 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 لآخر «وكالة وستة أروقة علو ذلك .. وخمس حوانيت وحاصل .. وربع مظل على النيل .. وقصر صغير واصطبل» . كل ذلك مقابل ٢٠٠ نصف فضة شهريا . ويتضح لنا ضلالة قيمة الإيجار إذا أخذنا في الاعتبار وقوع هذه الأعيان المؤجرة في أهم المناطق التجارية بالقاهرة ، وهي منطقة بولاق . ويتضح لنا مدى التلاعب من النص الوارد في الوثيقة « أن المستأجر المذكور يستحق في ذمة المؤجر المذكور – الناظر – من الذهب السلطاني الجديده عشرة دنانير وأن ذلك قرض اقترضه منه ... ورضى الحاج شعبان المستأجر المذكور أن لا يطالب الناصري محمد المؤجر المشار إليه – الناظر – بمبلغ القرض المذكور ، ولا بشيء منه ما دام واضعا يده على العين المؤجرة»<sup>(٧٨)</sup> . مما يوضح غلبة المصلحة الشخصية على مصلحة الوقف .

الظاهرة الأخرى حدوث عمليات إيجار من الباطن لأعيان الوقف ، فبعد أن يؤجر الوقف عقاراً أو حانوتاً أو غيره لشخص ما ، يقوم هذا الشخص بتأجيره من جديد لشخص آخر . ومما 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 والحوانيت دفعة واحدة<sup>(٧٩)</sup> ، ولا بد أنه لن يستأجر ذلك للاستعمال الشخصي بل لإعادة تأجيره من جديد . ومن هنا نشهد إعادة تأجير حوانيت 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> .

- (٧٦) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٤ ، ٤٦٦ ، ١٤ محرم ١٠١٤ هـ / ١ يونيو ١٦٠٥ م .
- (٧٧) العقارى : الباب العالى ، ١١٢ ، ٤٣١ ، ١٧٦٢ ، ٢٣ شوال ١٠٤٠ هـ / ٢٥ مايو ١٦٣١ م .
- (٧٨) العقارى : بولاق ، ٤ ، ٤١ ، ١٨٠ ، ٢١ شوال ٩٥٤ هـ / ٤ ديسمبر ١٥٤٧ م .
- (٧٩) العقارى : الحاكم ، ٥٣٨ ، ٧ ، ٣٦ ، ٩ ربيع الآخر سنة ٩٤٥ هـ / ٤ سبتمبر ١٥٣٨ م . حيث
- استأجر الشمس محمد زين العابدين الشهير بالبكرى من وقف فاطمة خوند رباح وحوانيت وفندق وقيسارية وغيره في قوصون والبندقين وباب القوس وقراقوش فضلا عن أراضي زراعية .
- (٨٠) العقارى : بولاق ، ٤ ، ٤٠ ، ١٧٤ .
- (٨١) الوثائق : المنصورة ، ١ ، ٧٢ ، ١٦٤ ، ٣ ذى الحجة ١٠٥٥ هـ / ٢٠ يناير ١٦٤٦ م .
- (٨٢) العقارى : الصالح ، ٣١٤ ، ١٠٩ ، ٤٥٠ ، ٦ ذى القعدة ٦٩٩ هـ / ٢٧ سبتمبر ١٥٨٨ م .

### (هـ) إيجار أدوات الإنتاج وأماكن الخدمات :

تشابه أدوات الإنتاج الموقوفة من مضارب للأرز وأنوال الحياكة والنسيج والطواحين وأماكن الخدمات ، في أنها كانت خاضعة للإيجار . فلم نصادف وقفاً واحداً يستغل ذلك مباشرة ، بل إن الوسيلة المثلى 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 المقاهي حيث كانت قيمة الإيجار تحسب على أساس يومى (٧٢) . 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 (٧٣) . ومن البديهي أن أدوات الإنتاج كانت في احتياج إلى نفقات صيانة دورية وإلا أصابها العطل . وإذا لم يتول الوقف صيانة ذلك مباشرة فإن الناظر كان يتفق مع المستأجر على استقطاع حصة من الإيجار ، ليقوم المستأجر بالصيانة الدورية لهذه الآلات (٧٤) .

### (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 الواقف أجزاء من عقاره على عدة أوقاف لكنائس 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 التصديق والتوكيل لوقف واحد على إيجاره ، مع توزيع قيمة الإيجار بحسب نصيب كل وقف أو مالك في حصته في العقار . والأشد وبالأكثر من ذلك تتوزع العقار الواحد بين أوقاف مختلفة وملاك ، مما يؤدي إلى الإهمال في صيانتها وعمارتها إهمالاً شديداً نظراً لتوزيع المسئولية ، وقد أدى هذا الأمر إلى أن بلغت نسبة المستقطع من الإيجار السنوى من جانب المستأجر لعمارة العقار ٥٠٪ من قيمة الإيجار . مما يوضح لنا أثر التجزئة والتوزيع في العقار الواحد على قيمة الإيجار والحالة المعمارية له (٧٥) .

- (٧٢) العقارى : بولاق ، ١٠ ، ٥ ، ١٨ ، ١٣ ذى الحجة ١٠٦٠ هـ / ٧ ديسمبر ١٦٥٠ م .  
 ١٧ رجب ٩٨٢ هـ / ٢ نوفمبر ١٥٧٤ م .  
 (٧٥) بطريكية : أزبكية ، ٥ ، ٦ ، ١ ، ١٨٤١ م .  
 نفس الأرشيف : الصالحية النجمية ، ٤٩٣ ، نفس الأرشيف : السيدة زينب ، ١٨ ، ٣٤ ، ١٢٥٧ م .  
 نفس الأرشيف : أزبكية ، ٢ ، ٦٨ ، ١٨٥٠ م .  
 (٧٤) العقارى : جامع الحاكم ، ٥٧٠ ، ٤٤ ، ٢٤ ، ١٧ محرم ١٠٣٤ هـ / ٣٠ أكتوبر ١٦٢٤ 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 ثلاث سنوات فقط وعند انتهاءها يتم التأجير من جديد بعقد آخر وربما لمستأجر جديد ، وبقيمة إيجارية أخرى ، تزيد في الغالب على الإيجار السابق ، سواء في إيجارات المساكن أو الحوانيت ، ولقد بلغت نسبة الزيادة في الإيجار الجديد في بعض حالات الإيجار القصير ٢٥٪ (٥٧) ، وأحيانا الثلث أى ما يزيد عن ٣٣,٣٪ (٥٨) ، بل ووصلت في بعض العقود إلى ٥٠٪ من قيمة الإيجار السابق (٥٩) . والأكثر من ذلك أن عقد إيجار لمدة سنة واحدة فقط بلغت قيمة الزيادة فيه ٥٠٪ عن الإيجار السابق (٦٠) . ويظهر ذلك بصورة جلية في حالات تغير المستأجر بتغير العقد (٦١) . 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 لتصبح أجرتها بعد الإصلاحات والتجديدات التي أجريت لها أجرة المثل وتزداد قيمة الإيجار بنسبة ٥٠٪ ، على أن يستقطع المستأجر من الإيجار حصة شهرية للوفاء بتكاليف العمارة ، ثم بعد انتهاء مدة العقد ، يتم تحرير عقد جديد وهكذا (٦٢) . مما يوضح لنا مدى مزايا العقود قصيرة الأجل بالنسبة للأوقاف ، حتى في حالات العمارة الضرورية والباهظة التكاليف ، لأن الإيجار الطويل أو الإيجار بتداخل العقود تكون القيمة الإيجارية فيه ثابتة على مر الزمان ، مع تغير قيم النقد وارتفاع الأسعار والتطور بفعل الزمن فضلا عن مخاطر وضع اليد على العقارات بمرور الزمن ، كل ذلك يوضح لنا سلبيات الإيجار الطويل وتداخل 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 الأراضي أو زراعتها إذا كانت أطيانا زراعية . فهو

- مرقمة ، ٩ جمادى الأولى سنة ١٠٠٠هـ / ٢٢ فبراير ١٥٩٢ م ، (٥٧) العقارى : الصالح ، ٣٣ ، ١٠١ ،  
 غرة ربيع الأول سنة ١٠٠٠هـ / ١٧ ديسمبر ١٥٩١ م .  
 (٦١) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٣٦ ، ٤٩٨ ،  
 (٥٨) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ٤٦ ، ١٤٣ ،  
 ١٤ ربيع الأول سنة ١٠٠٠هـ / ٣٠ ديسمبر ١٥٩١ م .  
 (٦٢) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ١٠٢ ، ٣١١ ،  
 (٥٩) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ١٣٦ ، ٤٩٨ ،  
 ٤ جمادى الأولى سنة ١٠٠٠هـ / ١٧ فبراير ١٥٩٢ م .  
 مستهل ربيع الثاني ١٠٠٢هـ / ٢٥ ديسمبر ١٥٩٣ م .  
 (٦٠) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ١٠٧ ، مادة غير  
 محمد الفارقاني .  
 وهي حالة حانوت بخط جامع قوصون جارى في وقف



## (أ) الإيجار الطويل :

الأصل في الإيجار أن يمتد لمدة سنة ، ثم أصبح هناك عرف على أن عقد الإيجار في العقارات يبرم لمدة ثلاث 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 ثلاث سنوات للوفاء بعمارة العين الموقوفة ، وفي هذه الحالة فإن المستأجر يستأجر العين الموقوفة التي في احتياج للعمارة والترميم ويقوم بإجراء اللازم ، ويتم حساب ما صرفه المستأجر بمراقبة الناظر وإطلاع القاضي ، إذ يشترط موافقة القاضي على الإيجار الطويل ، وأحيانا شهادة بعض «المهندسين»<sup>(٤١)</sup> على حالة المكان ، وعلى أن أجرته هي أجره المثل ، ويتم خصم قيمة ما صرفه المستأجر على العمارة من قيمة الإيجار على المدى الطويل ، وبمخصص شهرية أو سنوية من الإيجار ، واختلفت مدد الإيجار الطويل من حالة لأخرى على حسب العين الموقوفة ، وما تحتاج إليه من عمارة ، فهي أحيانا تسع سنوات في بعض المساكن والحوانيت<sup>(٤٢)</sup> ، وأحيانا أخرى ٢٧ عاما<sup>(٤٣)</sup> ، بل ووصلت مدة الإيجار الطويل إلى ٩٠ عاما<sup>(٤٤)</sup> ، وحتى بالنسبة لوقف كبير مثل وقف مصطفى باشا عبد الرحمن ، حيث نص الواقف على عدم تأجير عقارات وقفه أكثر من سنة ، فإننا 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 لجأت إليه الأوقاف لمعالجة أمر عمارة الأوقاف وإن كان عامل المصلحة الشخصية قد تغلب على مصلحة الوقف . فقد جرى العرف على أن عقد الإيجار لمدة ثلاث سنوات ، ثم بعد ذلك يتم إعادة تأجير العين الموقوفة من جديد مرة أخرى . وهنا لجأ البعض إلى الإيجار عن طريق تداخل العقود ، بأن يكون الإيجار لمدة عشر عقود إيجار دفعة واحدة مدة

- (٤١) المهندسون في العصر العثماني اصطلاح مستخدم وشائع ينسحب على «المهندسين بالديار المصرية العارفين بالعقارات وقيمتها والأبنية واختلالها والجدر وعيوبها والأنقاض وقيمتها» . انظر : العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٥٧ ، ٣٠٢ ، ٢٧ ذى الحجة ١٠١٣ هـ / ١٦ مايو ١٦٠٥ م .
- (٤٢) العقارى : الصالح ، ٣١١ ، ١٧٣ ، ٦٦٢ . نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٥ ، ٧٣ ، ٢٢٨ ، ٤ ربيع الثاني سنة ١٠٠٠ هـ / يناير ١٥٩٢ م .
- (٤٣) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٦ ، ٢٧ ، ٣ ذى الحجة ١٠١٣ 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 احتمال وجود أهواء شخصية إذ أن المستأجر هو سليمان بك جراكسة . ويرجع تاريخ الحجة إلى عام ١٠٤٣ هـ / ٣٣ - ١٦٣٤ م .
- (٤٥) الأوقاف : حجة وقف مصطفى باشا عبد الرحمن ، رقم ٤٩٥ ، ١٥ شعبان ٩٧١ هـ / ١٥٦٣ - ١٥٦٤ م .

والنظر والتقصي من جانب أجهزة الدولة الإدارية والقضائية في شئون عمارة الأوقاف ، وما تخرب منها ، والأسباب التي دعت إلى خرابها وكيفية عمارتها وتوجيه ريع الوقف لعمارة ما أصابه الخراب في محاولة لمداواة الإهمال الذي أصاب عمارة الأوقاف في نهاية العصر المملوكي (٣٧) .

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 وقفه 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 (٣٨) .

والجددير بالذكر أن الصيانة الفنية من جانب الأوقاف لعقاراتها المؤجرة للغير ، لم تستطع القيام بدورها في الحفاظ على الحالة المعمارية للعقارات ، لذلك بلأت 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 (٣٩) .

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 السنة أو حتى ثلاث سنوات عن الوفاء بها (٤٠) ، 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 نفعاً له ، وهذه الأساليب هي :

- (٣٧) قانوننامه مصر : ترجمة أحمد فؤاد متولى ، القاهرة ( د . ت ) . باب أحوال الأوقاف ص ٨٥ ، ٨٦ .
- (٣٨) العقارى : بولاق ، ٢ ، ٦ ، ٢٥ ، ٦ صفر ١٥٣٧ م .
- نفس الأرشيف : الباب العالى ، ١٢ ، ١٦٩ ، ٧٢٧ ، ٣٠ جمادى الآخر ٩٥٩ هـ / ٢٢ يونيو ١٥٥٢ م .
- الشرنبلالي ، حسن : رسالة تحقيق السوودد باشرط الريع أو السكنى في الوقف للولد ، ضمن التحقيقات القديسية ،
- فقه حنفى ، دار الكتب ، مخطوط طلعت رقم ٦٦٢ .
- (٣٩) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٢ ، ٤٥٠ ، ١٣ محرم ١٠١٤ هـ / ٣١ مايو ١٦٠٥ م .
- نفس الأرشيف : الباب العالى ، ٨٥ ، ٨٤ ، ٤٦٦ ، ١٤ محرم ١٠١٤ هـ / ١ يونيو ١٦٠٥ م .
- نفس الأرشيف : الصالح ، ٣١٥ ، ١٠٢ ، ٣١١ ، ٤ جمادى الأولى سنة ١٠٠٠ هـ / ١٧ فبراير ١٥٩٢ م .
- (٤٠) الخطاب ، أبى زكريا : المصدر السابق ، ص ٣٢ .

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

نتيجة لانتشار الإيجار في عقارات الأوقاف ، بحيث أصبحت العقارات تقع في منفعة الآخرين مدداً طويلة ، فضلاً عن رغبة الأوقاف في الاهتمام بالحالة المعمارية للأوقاف للحيلولة دون تداعياتها ، 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 تتم عمارة موقوفاتهم من ريع أوقافهم حتى لو استنفذ ذلك جميع الربيع (٣٤) .

وأفتى البعض أن الواقف إذا لم يبدأ شروط صرف الربيع 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 وانهارها ، وهي مصدر الربيع للوقف ، وبالتالي تتعطل أوجه الإنفاق الأخرى (٣٥) . ولذلك كان حرص الأوقاف الكبرى على وجود جهاز للصيانة الفنية للوقف ، ليتولى أعمال الصيانة والترميم المختلفة ، ونظراً للاهتمام الشديد بعمارة الأوقاف وتزايد عمليات الترميم ، فلقد نصت بعض حجج الأوقاف على أن « المرمانية » المختصين بعمارة الأوقاف « إذا بلغ العمل بها [ بعمارة الأوقاف ] ثلاثة أيام فما دونها فلا يعطى لهم [ المرمانية ] أجره عنها ويكون معلومهم المعين لهم [ الراتب الشهري ] فيه في نظير عملهم المدة المذكورة أعلاه ، وإذا زاد على ثلاثة أيام فيعطى لهم أجره ما زاد على ذلك بحسابه على عادة أمثاله في مثل ذلك » (٣٦) . 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 بالحفاظ على الحالة المعمارية للأوقاف قصراً على إدارات الأوقاف فحسب فقد أولت الدولة عمارة الأوقاف اهتماماً زائداً . يدفعها إلى ذلك إدراكها لمدى الدور الذي تقوم به الأوقاف في المجتمع ، فضلاً عن دور الدولة في إجراء الأحكام الشرعية وأمور القضاء . ومن هنا كان حرص قانوننا مه مصر في مطلع العصر العثماني على إبراز الاهتمام بعمارة الأوقاف وصيانتها ،

- (٣٤) الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، ص ٣١ .  
 الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله .  
 وكان عدم الوفاء بشرط الواقف بالبده بالعمارة يؤدي إلى عزل الناظر أمام القاضي . انظر : العقارى : الباب العالى ، ١١٢ ، ٤٣١ ، ١٧٦٢ ، ٢٣ شوال ١٠٤٠ هـ / ٢٥ مايو ١٦٣١ م .
- وأوصى بعض الواقفين بجزء من حر مالهم بعد ماتهم ليخصص لعمارة أوقافهم . انظر : العقارى : القسم العربية ، ١ ، ٤٣٠ ، ٧٣٦ ، ( د . ت ) .  
 (٣٥) الخطاب ، أبو زكريا : رسالة في حكم بيع الأحباس ، مخطوط دار الكتب ، فقه مالك ٤٢٧ ، ص ٣٢ .  
 (٣٦) الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، ص ١٦ .

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 (٢٩) .

وهناك حالات أخرى لمشاكل تأخر الإيجار ، أهمها غياب المستأجر وتركه للعين الموقوفة المؤجرة له مدة طويلة ، مع عدم دفع الإيجار إلى الوقف ، مما يترتب عليه نقص في ريع الوقف ، هذا 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 ينبيه عنه بفتح العين الموقوفة ، سواء كانت مسكناً أو حانوتاً ، وإعادة الوقف 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 (٣٠) .

## ٢ - الاستفادة بالمذاهب الفقهية في الإيجار :

الأمر الجدير بالملاحظة 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 الاستفادة المستأجر من أحكام المذهب الحنبلي ، حيث نص في هذه العقود على أن « من موجب معتقده المنيق - الحنبلي - منع قبول الزيادة - في الإيجار - طوال المدة المذكورة - مدة الإيجار - وعدم انفساخها - الإجارة بموت المتعاقدين ، أو بموت أحدهما ، أو بعزل الناظر وانزاله » (٣١) . مما كان يضمن على المستأجر مزايا عديدة ، حتى أن بقية مدة الإيجار عند موت المستأجر كانت تورث لورثة المستأجر (٣٢) .

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 (٣٣) .

- (٢٩) سانت كاترين : ١٠٠٦ مكرر .  
 (٣٠) العقارى : الصالح ، ٣١٦ ، ٤٠ ، ١٥٧ ،  
 ١٦ ذو القعدة ١٠٠١ هـ / ٢٤ أغسطس ١٥٩٣ م .  
 وأيضاً نفس السجل ٥٤ ، ٢١٣ ، ١٥ ذو الحجة  
 ١٠٠١ هـ / ١٢ سبتمبر ١٥٩٣ م .  
 (٣١) العقارى : جامع الحاكم ، ٥٧٠ ، ٧ ، ٣٨ ،  
 ٨ ذى الحجة ١٠٦٠ هـ / ٢ ديسمبر ١٦٥٠ م .  
 (٣٢) الوثائق : المنصورة ، ٢ ، ١٢٨ ، ٢٥٥ ،  
 ٢٧ جمادى الآخر ١٠٦١ هـ / ١٧ يونية ١٦٥١ م .  
 (٣٣) بطريكية الأقباط الأرثوذكس : أزبكية محفظة  
 ١٨ ، وثيقة ٢٨ ، فيلم رقم ١٨٣٩ . سيكتفى بعد ذلك بذلك  
 بطريكية ثم عنوان المحفظة ورقمها ، رقم الوثيقة ، رقم الفيلم .

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

ومن أهم الشروط التى نصت عليها عقود الإيجار فى عقارات الأوقاف ، أن تكون قيمة الإيجار هى « أجره المثل » ، والمعنى المقصود بأجره المثل ، هو معنى نسبي بأن تتوافق أجره العقار مع قيمة أجره أمثال العقار ، سواء فى عقارات الأملاك أو الأوقاف ، مراعاة لصالح الوقف ، مع جواز البعض إجارة عقارات الوقف بأقل من أجره المثل فى حالة عدم وجود مستأجر بنفس قيمة المثل (٢٤) .

ويعتبر تأخر سداد الإيجارات وما يتبع ذلك من خلافات بين الأوقاف والمستأجرين ، من أهم المشاكل التى عانت منها الأوقاف الكثير ، ومن هنا كان حرص حجج الأوقاف على الشرط أن « لا يؤثر شئ من الوقف لظالم ولا لذى شوكة » أو « لمتجوه . . . ولا لحاكم ولا لمن يخاف منه على استيلائه مجانا » (٢٥) لأن المتنفذين كانوا يستأجرون الكثير من عقارات الأوقاف ويمتنعون عن سداد الإيجار باستغلال نفوذهم ، ولخشية إدارة الأوقاف من إثارة الأمر أمام القضاء ، لما يترتب على ذلك من بطش بهم ، ومن ناحية أخرى اشترطت بعض حجج الأوقاف عدم إيجار عقاراتها « لمماطل ولا لمفلس » (٢٦) ، مما يوضح ضرورة تقصى إدارة الأوقاف عن أحوال راغبي الإيجار مسبقا للحيلولة دون الوقوع فى مشاكل مالية مستقبلا .

ومع ذلك فإن مشاكل تأخر الإيجار لا تنقطع ، فمن المتنفذين الأمير أحمد جاويش الذى تأخر عليه أجره بيت جار فى وقف دير سانت كاترين لمدة سبع سنين مع الأخذ فى الاعتبار أن هذا البيت يقع فى منطقة حكم هذا الأمير (٢٧) ، ومن أمثلة المماطلين فى الإيجار أحد مستأجري حانوت جار فى أوقاف الغورية الذى يماطل فى دفع الإيجار وعندما يعرض جاني الوقف الأمر على القاضى ، يماطل المستأجر فى القيمة الإجمالية للإيجار المتأخر عليه (٢٨) ، ومن أمثلة من يخشى استيلائه على الوقف مجانا ، شخص يضع يده على مسكن فى وقف لمدة عشر سنين مع تأخر الإيجار ، وعندما

(٢٣) العقارى : الباب العالى ، ٨٥ ، ٥٧ ، ٣٠١ ، الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله غرة محرم ١٠١٤ هـ / ١٩ مايو ١٦٠٥ م .  
ص ٥٦ .  
(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 ، ٧ ، ١٧٠ ، ١٠٠٥ ، الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ص ٥٦ .  
١١ شعبان ٩٤٧ هـ / ١١ ديسمبر ١٥٤٠ م .

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 (١٦) ، وهو الأمر الذي سار عليه معظم الواقفين طيلة القرن العاشر الهجري ، السادس عشر الميلادي (١٧) إلا أننا نشاهد وبكثرة الميل إلى زيادة مدة عقد الإيجار بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات في معظم حجج أوقاف القرن الحادي عشر الهجري ، السابع عشر الميلادي (١٨) ، وصاحب ذلك أن معظم عقود الإيجار في عقارات الوقف التي تم تسجيلها أمام قضاة المحاكم الشرعية كانت مدتها ثلاث سنوات (١٩) ، ومع ذلك فإن الأمر لم يكن ملزماً تماماً ، فلقد وجدنا مدة إيجار مكان للسكنى لمدة عام واحد في مطلع القرن الحادي عشر الهجري ، السابع عشر الميلادي (٢٠) ، كما وجدنا عقد إيجار في مكان آخر في منتصف القرن العاشر الهجري ، السادس عشر الميلادي ، لمدة ثلاثة أشهر (٢١) ، مما يوضح لنا أن أمر مدد الإيجار كان متروكاً لطبيعة شروط الواقف وحالة الوقف ، إلا أن الظاهرة التي انتشرت آنذاك أن مدة عقد الإيجار قد أجمع عليها تقريباً بثلاث سنوات .

الظاهرة الثانية التي تسترعى 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 (٢٢) ، 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

- (١٦) محمد أمين : الأوقاف والحياة الاجتماعية في مصر ١٢٥٠-١٥١٧ م ، القاهرة ١٩٨٠ ، ص ٢٨٢-٢٨٤ .  
 (١٧) انظر عن ذلك :  
 الأوقاف : حجة وقف سليمان باشا ، ١٥٣٠ / ١٥٣٧ هـ -  
 ١٥٣١ م ، ص ٥٩ . نفس الأرشيف : حجة وقف مصطفى باشا عبد الرحمن ، ١٥٦٣ / ١٥٦٤ م ، رقم ٤٩٥ . دار الوثائق : حجة وقف الأمير مصطفى بن عبد الله ، ١٦٠٠ / ١٦٠٠ م ، ص ٥٦ . نفس الأرشيف : حجة وقف داود أغا ، ١٦٠٠ / ١٦٠٠ م - ١٦٠١ م ، ص ١٩ ، ٢٠ ، رقم ٣١٧ .  
 (١٨) العقارى : الباب العالى ، ٦١ ، ٣٦٠ ، ١٥٤٤ ، حجة وقف أحمد حافظ باشا . ٨ شعبان ١٠٦٣ هـ / ٤ ، ٧ ، ١٦٥٣ م .  
 الأوقاف : حجة وقف سرى الدين بن كامل مفتى المسلمين ، رقم ١٣٦١ غرة محرم ١٥٩٩ / ١٦٠٠ م .  
 نفس الأرشيف : حجة وقف رضوان بك الفقارى ، ١٠٣٨ هـ / ١٦٢٨ - ١٦٢٩ م ، رقم ٩٩٤ .  
 (١٩) العقارى : الصالح ، ٣١٥ ، ٢١ ، ٦٢ ، ٢٨ صفر ١٠٠٠ هـ / ١٥ ديسمبر ١٥٩١ م .  
 الوثائق : المنصورة ، ١ ، ٤٠ ، ٨٣ ، أول جمادى الأولى ١٠٥٠ هـ / ١٩ أغسطس ١٦٤٠ م .  
 دير سانت كاترين : وثيقة رقم ٤٨٢ ، ٨ صفر ١٠٢٠ هـ / 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 هـ / ١٧ فبراير ١٥٩٢ م .  
 (٢١) العقارى : الباب العالى ، ٧ ، ٨٠ ، ٤٨٢ ، ٣ رجب ٩٤٧ هـ / ٣ نوفمبر ١٥٤٠ م .  
 (٢٢) الوثائق : حجة الأمير مصطفى بن عبد الله ، ص ٥٦ . نفس الأرشيف : حجة داود أغا ، ص ١٩ ، ٢٠ .

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

إن هذا التنوع الاقتصادى الذى نلاحظه لاسيما فى الأوقاف الكبرى التى حرصت على أن تشمل موقوفاتها الحضر والريف ، الأراضى الزراعية والعقارات وأدوات الإنتاج لضمان توافر الربح للوقف فى حالة حدوث اختلال فى شئون الري ، أو حدوث عارض يصيب عقاراتها أو أدوات الإنتاج ، إذا أصيب 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 (١٤) ، وهذا يفرض علينا تتبع الأساليب المختلفة التى نحت نحوها الأوقاف لاستغلال موقوفاتها ، لبيان مدى الانعكاس والترابط بين الأوقاف والحياة الاقتصادية فى مصر .

أولا : الموقوفات الحضرية :

١ - إيجار عقارات الأوقاف :

يعتبر الإيجار أكثر أساليب الانتفاع الاقتصادى التى لجأت إليها الأوقاف من أجل استغلال موقوفاتها ، ولعل ذلك يعود إلى أن الأصل فى الوقف هو حبس العين الموقوفة والانتفاع بريعتها ، ومن هنا كان الإيجار انتفاع بريع الأعيان الموقوفة والإيجار كأسلوب للانتفاع الاقتصادى كان منتشرا 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 للواقف أن يحدد مدد الإيجار بالنسبة لأعيان وقفه فى حجة الوقف ، على أساس أنه أكثر حرصا 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 تعورف عليه أن الإيجار فى الأبنية والحوانيت ، 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 (١٥) ، وعلى هذا النحو كان الحال فى العصر

(١٣) الأوقاف : حجة وقف إبراهيم أغا مستحفظان ، تصرف فى مصر من أبواب الدول ، القاهرة ١٣١٠ هـ ، ص ٣١٨ ، ١٤٣ ، ١٤٤ .

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

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

الاسحاق ، محمد بن عبد المعطى : أخبار الأول فيمن

# أساليب الانتفاع الاقتصادي بالأوقاف في مصر في العصر العثماني

محمد عفيفي

إن نظرة على نوعيات الثروة الاقتصادية للأوقاف في مصر في العصر العثماني تعطينا انطبعا أن هذه الموقوفات قد شملت الإنسان حيث تم وقف العبيد<sup>(١)</sup> والحيوانات<sup>(٢)</sup> والجماد ، وامتداد الوقف ليشمل معظم مصادر الثروة الاقتصادية من أراضٍ زراعية وحدائق وبساتين ، إلى مختلف العقارات والحوانيت والوكالات التجارية وأدوات الانتاج المختلفة ، فقد وجد ضمن الموقوفات الطواحين ، والأفران<sup>(٣)</sup> ، وأبراج الحمام<sup>(٤)</sup> ، والحمامات العامة ، والمقاهي « 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> ، فضلا عن السفن التجارية<sup>(١٠)</sup> ، أضف 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 ٤٢-٤٤ . 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 بالجلس الأعلى للثقافة .
- (٤) الأوقاف : حجة وقف الحاج علي من أهالي الفيوم ، رقم ٤٩٦ ، مستهل محرم ١٠٣٦ هـ / سبتمبر ١٦٢٦ م .
- (٥) أرشيف الشهر العقاري : الصالح ، ٣١٥ ، ٥٩ ، ١٨٩ ، ٢٧ ربيع الأول سنة ١٠٠٠ هـ / ١٢ يناير ١٥٩٢ م . سيرمز لهذا الأرشيف تحت اسم العقارى ، ثم يذكر اسم المحكمة فرقم السجل فالصفحة فالمادة ثم التاريخ .
- (٦) العقارى : 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) العقارى : الحاكم ، ٥٧٠ ، ٤ ، ٢٤ ، ١٣ ذى الحجة ١٠٦٠ هـ / ٢٧ نوفمبر ١٦٥٠ م .
- (٩) العقارى : الصالحية النجمية ، ٤٩٣ ، ٢١ ، ٧٥ ، ١٧ محرم ١٠٣٤ هـ / ٣٠ أكتوبر ١٦٢٤ م .
- (١٠) دار الكتب : وقفية والدة السلاطين زوجة السلطان سليمان ، قسم المخطوطات ، مخطوط تاريخ ٣٢٨٠ ، ص ٢٢ .
- (١١) بيركلى ، 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 / ٣٣-١٦٣٤ م .