

وقف البناء دون الأرض لتحصيل منتجات وقفية معاصرة
"دراسة فقهية مقارنة"

د/ محمد بن سعد بن عبد الرحمن الحنين

الأستاذ المشارك في قسم الفقه بكلية الشريعة بالرياض

جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

المملكة العربية السعودية.

وقف البناء دون الأرض لتحصي منتجات وفقية معاصرة " دراسة فقهية مقارنة"
د. محمد بن سعد بن عبد الرحمن الحنين

وقف البناء دون الأرض لتحصيل منتجات وقفية معاصرة

" دراسة فقهية مقارنة "

محمد بن سعد بن عبد الرحمن الحنين

قسم الفقه، كلية الشريعة بالرياض، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، المملكة العربية السعودية.

البريد الإلكتروني: mshonaeen@imamu.edu.sa

ملخص البحث:

هذا البحث يتناول موضوع " وقف البناء دون الأرض لتحصيل منتجات وقفية معاصرة "دراسة فقهية مقارنة" ؛ وقد أظهرت الدراسة دور الوقف في رعاية مبدأ التكافل الاجتماعي ، وأثره في التنمية الاقتصادية من خلال دراسة المنتجات الوقفية المعاصرة في المعالجة الفقهية لمشكلات البنية الأساسية والارتفاق بالفصل بين ملكية المُنشأ من البناء وبين الأرض التي أقيم عليها مستفادة من صورة المسألة وأحكامها الوقفية .

و انتظمت تقسيمات البحث في :المقدمة: وتتضمن أهمية الموضوع وسبب اختياره، والدراسات السابقة، ومنهج البحث، وتقسيماته .

ففي المبحث الأول تناولت الدراسة التعريف بمفردات العنوان . أما في المبحث الثاني: فقد تم بيان الصور الفقهية لوقف البناء دون الأرض عند الفقهاء المتقدمين وأثارها الاجتماعية .

ثم تناولت الدراسة في المبحث الثالث: العلاقة بين الوقف المؤقت ووقف المنفعة بوقف البناء دون الأرض. ثم في المبحث الرابع: تم عرض الاتجاهات الفقهية في صحة وقف البناء دون الأرض . وقد تبين بعد النظر الفقهي اتفاق الفتوى في المذاهب الأربعة في الجملة على جواز صحة وقف البناء دون الأرض في بعض الصور . واتفاقهم أيضاً على صحة وقف البناء إذا كان تبعاً للأرض : وإن اختلفوا فيما إذا وقف البناء دون وقف الأرض .

ثم في المبحث الخامس :أثبتت الدراسة أنه يمكن الحصول على منتجات وقفية بأنواع مختلفة تخدم المجتمع بشتى المجالات، تستفاد من مميزات المباني الجاهزة والمتنقلة من جهة، ومن صحة وقف البناء دون الأرض من جهة أخرى سواء كان الوقف وفقاً مؤبداً أو مؤقتاً. و في المبحث السادس: تم بيان إمكان إبرام بعض العقود المسماة بين مالك البناء وبين مالك الأرض مع إيضاح الآثار العقدية لها .

الكلمات المفتاحية: وقف البناء، الأرض، تحصيل، منتجات، وقفية معاصرة.

**Endowment of construction without land to
collect contemporary endowment products
"Comparative Jurisprudence Study"**

Muhammad bin Saad bin Abdul Rahman Al Hanin

Department of Jurisprudence, College of Sharia,
Imam Muhammad Ibn Saud Islamic University
(IMSIU), Kingdom of Saudi Arabia.

E-mail: mshonaeen@imamu.edu.sa

Abstract:

This research deals with the subject of " Endowment of construction without land to collect contemporary endowment products "Comparative Jurisprudence Study" . The origin of the building and the land on which it is built, benefiting from the image of the issue and its endowment rulings.

The research divisions are organized in: Introduction: It includes the importance of the topic, the reason for its selection, previous studies, the research methodology, and its divisions.

In the first topic, the study dealt with the definition of the vocabulary of the title. As for the second topic: the jurisprudential forms of stopping construction without the land have been clarified by the advanced jurists and their social effects.

Then, in the third topic, the study dealt with: the relationship between the temporary endowment and the benefit endowment by endowing the building without the land. Then, in the fourth topic: the jurisprudential trends in the validity of the endowment of construction without the land were presented. After jurisprudential consideration, it became clear that the fatwas of the four schools agreed in general on the permissibility of endowment for building

without land in some forms. Their agreement is also on the validity of the endowment of construction if it is dependent on the land: although they differed as to whether the endowment of the building was not endowed with the land.

Then in the fifth topic: the study proved that it is possible to obtain endowment products of various types that serve the community in various fields, benefiting from the advantages of prefabricated and mobile buildings on the one hand, and from the validity of the endowment of construction without the land on the other hand, whether the endowment is a permanent or temporary endowment. And in the sixth topic: the possibility of concluding some so-called contracts between the owner of the building and the owner of the land was shown, with clarification of the contractual effects thereof.

Keywords: Endowment of construction, land, collection, products, contemporary endowment.

المقدمة

إن الحمد لله، نحمده، ونستعينه، ونستغفره، ونتوب إليه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، وسيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضلَّ له، ومن يضللَّ فلا هاديَّ له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمدًا عبده ورسوله، صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلَّم تسليمًا كثيرًا

إنَّ من أهم ما تسعى إليه الدول توفير مقومات البنية الأساسية، والضرورات الاجتماعية، ودَعَم النهضة الاقتصادية بجميع أشكالها وأبعادها، إلا أنها تكتنفها بعض المعوقات في سبيل تحقيق ذلك.

ويأتي دور الوقف باعتباره رافدًا لمعالجة هذه المشكلات كما هو الواقع المرصود له في سجله الحافل عبر الحقب التاريخية.

وإن المتأمل في المدونات الفقهية لِيَلْحَظَ بعين الإكبار أسبقية فقهاء الشريعة في تقرير كثير من الأحكام التي تعالج مشكلات البنية الأساسية والارتفاق بالفصل بين ملكية المُنشأ من البناء وبين الأرض التي أقيم عليها في صورة وقف البناء دون الأرض.

وقد حصل في هذا العصر-بفضل الله-تطور كبير في المجال العلمي والتقني، في قطاعات الحياة كافة، وبالأخص في قطاع البناء، فكان ذلك باعثًا لأهل الاختصاص للبحث عن منتجات وقفية معاصرة تتناسب مع هذا التقدم.

لكن يبقى إشكال مفاده: ما الممكن تحصيله من منتج وقفي مخرج على وقف البناء دون الأرض بضوابطه الفقهية المعتمدة؟.

وما الذي يصح إبرامه من العقود الشرعية بين واقف الأبنية المستجدة، وبين مالك الأرض؟ وما الآثار العقدية التي تترتب على ذلك؟.

فمن هنا جاءت أهمية دراسة هذه المسألة بحثًا وتأصيلًا بعنوان: (وقف البناء دون الأرض لتحصيل منتجات وقفية معاصرة-دراسة فقهية مقارنة).

عنوان البحث:

(وقف البناء دون الأرض لتحصيل منتجات وقفية معاصرة-دراسة فقهية مقارنة).

الكلمات الدالة:

وقف- بناء - الأرض- تحصيل - منتج - المعاصرة.

أهمية البحث:

تبرز أهمية الموضوع من خلال النقاط الآتية:

- ١-اتصال هذا الموضوع بالوقف الذي يعد من أهم الأدوات المالية في الشريعة الإسلامية في تنمية المجتمع، وكان له أثر في القرون الماضية في ذلك، ثم خَبَتْ جذوره؛ لذا لزم إحياء دوره ببحوث فقهية متخصصة.
- ٢-الحاجة الماسة إلى إيجاد منتجات مالية وقفية مبنية على دراسات فقهية تأصيلية في ظل الأزمات والمشكلات الاقتصادية المعاصرة.

أهداف البحث:

- ١-إظهار تفوق الشريعة الإسلامية، وبيان قدرتها على معالجة المشكلات المالية المستجدة.
- ٢-بيان أثر الوقف في التنمية الاقتصادية من خلال دراسة المنتجات الوقفية المعاصرة.
- ٣-إبراز الدور الفقهي في رعاية مبدأ التكافل الاجتماعي الذي ينعكس على المستفيد من هذه المنتجات الوقفية من شرائح المجتمع في ظل المشكلات المتعلقة بالمال: كالسكن، وإنشاء المشروعات الصغيرة أو المتوسطة، إضافة إلى ما يترتب عليه من تقليل الإنفاق من بيت المال من خلال المنتجات الوقفية الموجهة إلى البنية الأساسية، كالطرق، والصحة، والتعليم، وغير ذلك.

حدود البحث:

- الحدود المكانية والزمانية: ليس لهذا الموضوع حدٌ مكاني يتقيد به؛ أما الحدود الزمانية فهي تجمع بين دراسة المنتجات الوقفية في الزمن الماضي والعصر الحاضر.

- الحدود الموضوعية: دراسة حكم وقف البناء دون الأرض من خلال المذاهب الأربعة، بكونه منتجاً وقفياً، مع بيان المنتجات الوقفية المعاصرة التي يمكن أن تُخَرَّجَ عليه، والآثار المترتبة على العقود المبرمة في ذلك.

الدراسات السابقة:

لم أقف بعد البحث في قواعد المعلومات على رسالة علمية في موضوع هذا البحث، أو دراسة متخصصة فيه، وأما هاتان الدراستان:

١- مشروع المنتجات والأدوات المالية في الفقه الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب.

٢- مشروع المنتجات والأدوات المالية في كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عام ١٤٣١هـ.

فإنهما لا تتعارضان مع هذه الدراسة لما يأتي:

أ- أن مسألة البحث ليست من ضمن مسائل المشروعين بعد البحث والنظر في مفرداتهما.

ب- أن محل البحث في المشروعين هو المنتجات المالية المنصوص عليها دون المخرج عليها، ومسار البحث في هذه الدراسات هو المنتجات المالية الوقفية المخرجة على مسألة الوقف على البناء دون الأرض.

منهج البحث:

سأتبع في دراسة المسائل الخطوات الآتية:

١- تصوير المسألة قبل بيان حكمها عند الحاجة إلى ذلك.

٢- توثيق الإجماع من مظانه، والاستدلال له.

٣- أنني سلكت في مسائل الخلاف ما يأتي:

أ- تحرير محل الخلاف في مسائل الخلاف، وذكر الأقوال من المذاهب الفقهية المعتمدة.

ب-استقصاء أدلة الأقوال بما يناسب المقام، وبيان وجه الاستدلال من الأدلة النقلية، وذكر ما يرد عليها من مناقشات، وما يجاب به عنها.

ج-الترجيح، مع بيان سببه.

٤-ترقيم الآيات، وبيان سورها.

٥- تخريج الأحاديث والآثار، وبيان ما ذكره أهل الاختصاص في درجتها إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما.

٦-التعريف بالمصطلحات، وشرح الغريب.

٧-الاعتماد على أمات المصادر والمراجع في التحرير، والتوثيق، والتخريج، والجمع.

٨-العناية بقواعد اللغة العربية، والإملاء، وعلامات الترقيم.

٩-أنني ذكرت خاتمة للبحث، لخصت فيها أهم ما تضمنه البحث، وأهم نتائجه.

تقسيمات البحث:

المقدمة: وتتضمن أهمية الموضوع، وسبب اختياره، والدراسات السابقة، ومنهج البحث، وتقسيماته.

المبحث الأول: التعريف بمفردات العنوان.

المبحث الثاني: الصور الفقهية لوقف البناء دون الأرض عند الفقهاء المتقدمين، وآثارها الاجتماعية.

المبحث الثالث: الوقف المؤقت، ووقف المنفعة، وعلاقتها بوقف البناء دون الأرض.

المبحث الرابع: الاتجاهات الفقهية في صحة وقف البناء دون الأرض.

المبحث الخامس: المنتجات الوقفية المخرجة على وقف البناء دون الأرض.

المبحث السادس: الآثار العقدية للمنتجات الوقفية المتصلة بوقف البناء دون الأرض.

الخاتمة، وتضمنت أهم نتائج البحث.

المبحث الأول

التعريف بمفردات العنوان

• حقيقة الوقف، والبناء، والأرض:

الوقف في اللغة: الحبس^(١).

وفي الاصطلاح عرف بتعريفات متعددة^(٢)، منها: تحببب الأصل، وتسبيل المنفعة^(٣).

أما البناء في اللغة: فهو ما بُني من المباني، والجمع: أبنية وأبنيات جمع الجمع .. يُقال: (بناه: يَبْنِيهِ بِنْيًا) بالفتح، (وبناءً) بالكسر والمد، وبني بالكسر والقصر؛ يقال: قَصْرٌ مَبْنِيٌّ أَي: مُشِيدٌ، ويراد به-أيضًا-النَّيْبُ الذي يَسْكُنُهُ الأعرابُ في الصَّحْرَاءِ، ومنه: الطَّرَافُ والخِباءُ والقُبَّةُ والمِضْرَبُ^(٤).

أما البناء في استعمال الفقهاء فلا يخرج معناه الفقهي عن المعنى اللغوي، وهو ما شِيدَ من المباني، كالدور ونحوها من الطين أو الحجارة أو الخشب مما هو

(١) ينظر: المصباح المنير (١/٦٦٨) مادة (وقف)، والقاموس المحيط (ص: ١١١٢) مادة (وقف)، ومقاييس اللغة (٢/٦٤٢) مادة (وقف).

(٢) ففي المذهب الحنفي لهم في تعريف الوقف اتجاهان، ورجح صاحب العناية الاتجاه الذي يمثل قول الصحابين من أن الوقف: حبس العين على ملك الله-تعالى-، وصرف منفعتها على من أحبَّ.

أما عند المالكية فقد عرفوا الوقف بأنه: إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لمن يستوفيها على وجه التأبید.

وجاء تعريف الوقف عند الشافعية بأنه: حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، ومنع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود. ينظر: العناية على شرح الهداية (٦/١٩٩)، ومواهب الجليل (٦/١٨)، ومغني المحتاج (٣/٥٢١).

(٣) الشرح الكبير على المقنع (١٦/٣٦٢).

(٤) ينظر: تاج العروس، للزبيدي (٢٧/٢١٦) مادة (بني).

ثابت^(١).

والمقصود به في هذا البحث ما هو أوسع مما ذكر الفقهاء، حيث يتناول المباني الثابتة والمتنقلة، وسيأتي زيادة بسط لها وتفصيل.

أما الأرض في اللغة: فهي الجِزْمُ المقابل للسماء، ويُعَبَّرُ بها عن أسفل الشيء، كما يعبر عن السماء بأعلاه، وأصل معناها: ما سَفَلَ في مقابل معنى السماء الذي هو ما علا على سفلى الأرض؛ لأنها لوح قلمه الذي يظهر فيها كتابه^(٢).

أما في استعمال الفقهاء لهذا اللفظ: فلا يخرج عن المعنى اللغوي، والمقصود به ظاهرها؛ فإذا أرادوا ما تحتها فهو الطباق، أو القرار الباطن^(٣).

والمراد بها في البحث ظاهر الأرض الذي يُشَيَّدُ عليه البناء^(٤).

● مفهوم تحصيل المنتج، والمعاصرة:

المنتجات لغة: جمع منتج، من الفعل نتج، قال ابن فارس: "نتج: النون، والتاء، والجيم: كلمة واحدة هي النَّتَاج. وَنُتِجَتِ النَّاقَةُ؛ وَنَتَجَهَا أَهْلُهَا، وَفَرَسٌ نَتُوجُ:"

(١) الفتاوى الهندية، (٣٧٢-٣٧٣)، ومواهب الجليل (٢ / ٢٥٢ - ٢٥٣)، والأم (١ / ٢١٩-٢٢٠)، والمحلى (٧ / ٢٢-٢٣).

(٢) ينظر: التوقيف على مهمات التعريف، والمناوي (ص: ٥١).

(٣) اختلف الفقهاء فيمن ملك أرضاً: هل يملك باطنها؟ ذكرها القرافي، وسمّاها: قاعدة ما تحت الأبنية، وقال النووي: "من ملك شيئاً من هذه الأرض ملكه وما تحته من الطباق"، وقال ابن رجب: "أما القرار الباطن فحكمه حكم الظاهر على المنصوص"، وعبر عنها بعض العلماء بما يفيد جميع حكم ما تحت الأرض وما فوقها، وقال ابن رجب: "أما القرار الباطن فحكمه حكم الظاهر على المنصوص".

ينظر: الفروق، القرافي (٤ / ١٥)، وتقرير القواعد (٢ / ٣٠٢)، وشرح مسلم (١١ / ٧٠١)، وينظر: قاعدة الهواء تابع للقرار: تأصيلاً وتطبيقاً، د. وليد الودعان، (ص: ٣٨٦).

(٤) للأرض أنواع باعتبارات مختلفة، ليس هذا محلّ الكلام عليها: كالأرض العشرية، والموات، والخراجية، وغيرها. ينظر: معجم المصطلحات المالية والاقتصادية، لنزيه حماد (ص: ٤٠ : ٤٨).

استبانَ نتاجُها"^(١).

والمنتج هو الشيء المستثمر، والمنتجات هي: الأشياء المستثمرة^(٢).

أما مفهوم المنتج في الاصطلاح: فهو تصرف اختياري لحل مشكلة مالية، وقد يقتصر على عقد واحد، وقد يتضمن عدة عقود، وهو يشمل أنواع التصرفات المختلفة: المعاوضات والمشاركات والتوثيقات والتبرعات.

فالمنتج المالي من حيث المبدأ يشمل العقود المسماة، كما يشمل التطبيقات المختلفة التي تنفرع عنها، كالمراوحة للأمر بالشراء، والتي تهدف لحل معالجة قضية مالية خاصة^(٣).

المعاصرة لغة: مصدر للفعل عاصرَ يُعاصرُ مُعاصرةً، بمعنى عاشَ معه في عصر واحد، وزمن واحد. قال ابن فارس: "العين، والصاد، والراء أصولٌ ثلاثة صحيحة، والعصر هو الدهر"^(٤).

وأما في المعاصرة الاصطلاح: فقد عرفت بأنها معايشة الحاضر، والإفادة من كل المنجزات الحاضرة، سواء كانت فكرية أم أدبية، أم علمية، وتسخيرها لخدمة الإنسان ورُقِيَّهِ^(٥).

(١) مقاييس اللغة، (٥/٣٨٦) مادة "نتج".

(٢) ينظر: المعجم الوسيط: مادة "نتج"، (٢/٢٨٩).

(٣) ينظر: مشروع المنتجات والأدوات المالية، إصدار المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، (ص: ١٠٢).

(٤) ينظر: مقاييس اللغة، (٤/٣٤٠) مادة "عصر".

(٥) ينظر: القول بين التحديث والحداثة والمعاصرة، د. علا عزمي الشربيني، (ص: ٣٦٤).

المبحث الثاني

الصور الفقهية لوقف البناء دون الأرض عند الفقهاء المتقدمين وأثارها الاجتماعية

لوقف أثره في بناء المجتمعات من خلال ما يؤديه عبر أفراد ومؤسساته، يستقرئها المتأمل في التاريخ عبر عصوره المختلفة^(١).

ومن ذلك: ما يتصل في صورة وقف البناء دون الأرض، فقد كان له أثرٌ بارزٌ في الحياة الاجتماعية، سواءً أكان في البنية التحتية أم في المرافق العامة من المساجد، والفنائر، والمقابر، والطريق وغيرها، مما يناسب أسلوب التشييد والبناء التقليدي في ذلك الوقت والزمان.

ولضيق المقام ورغبة في الإيجاز سنقصر الحديث على ذكر صورةً لوقف البناء دون الأرض-وهي القنطرة-، حيث كانت من المعالم الاجتماعية البارزة ذات الأهمية.

القنطرة: بناءً موقوفٌ يُستخدم للعبور من مكان إلى آخر، بينهما عائق، قد يكون هذا العائق مائياً، أو أرضاً وعرّةً، أو منطقةً شديدة الانخفاض، أو غيره.

وللقناطر أهميتها في ربط الأجزاء المتباعدة من الأرض، مثل: ضفاف الأنهار والجزر المنعزلة، كما أن لها أهميةً خاصةً في تحركات الجيوش، أو منعها في الحروب، وكذلك لها على حركة التجارة والتنقل بين بلدين منعزلين^(٢).

وقد تطورت وظائفها مع تطور العلوم والتكنولوجيا، فأصبحت تستخدم

(١) ينظر: الأوقاف والمجتمع، الدكتور عبد الله السدحان، (ص: ١١٧).

(٢) ينظر على سبيل المثال: معجم البلدان للحموي (١ / ١٦٧) مواضع متفرقة كثيرة، والبلدان لابن الفقيه (ص: ٢٨٣)، وأحسن التقاسيم في معرفة الأقاليم (ص: ١٤٧)، والمسالك والممالك للبكري (٢ / ٩٠٧)، والاستبصار في عجائب الأمصار (١ / ١٠٣)، وحول المسالك الرابطة بين جزيرة جربة واليابسة: طريق القنطرة وطريق الجمال من خلال معطيات المصادر، محمد علي الحبيب (ص: ١١ - ٤١).

بغرض رفع منسوب المياه في الترع والقنوات المتفرعة من الأنهار أمام تلك القناطر، وللتحكم في منسوب مياه تلك الأماكن، وبالتالي يمكن رِيُّ الأراضي المرتفعة منها.

ومن أشهر تلك القناطر: القناطر الخيرية في مصر، حيث وضع حجر الأساس في صباح الجمعة في شهر ربيع الثاني سنة ١٢٦٣هـ.

ويتألف المشروع من قنطرتين كبيرتين على فرعي النيل، يوصلُ بينهما برصيف كبير، وشُقَّتْ ثلاثُ تُرَعٍ كبرى تتفرع عن النيل فيما وراء القناطر لتغذية الدلتا، وهي: الرِّيَّاحَاتُ الثلاثةُ المعروفة: رِيَّاحُ المنوفية، ورِيَّاحُ البحيرة، ورِيَّاحُ الشرقية الذي عُرف بالتوفيقي^(١).

وبعد هذا العرض لوقف البناء دون الأرض من خلال البعد الاجتماعي تجدر الإشارة إلى أن المدونات الفقهية كانت لها عناية بهذا المنتج، ومن ذلك: ما جاء في درر الحكام: "وفي القاعدية عن أبي حنيفة أنه أجاز وقف المقبرة والطريق، كما أجاز المسجد، وكذا القنطرة يتخذها رجل للمسلمين، ويتطرقون فيها، ولا يكون بناؤها ميراثاً لورثته، ثم قال: وهذه المسألة دليل على جواز وقف البناء بدون الأصل...."^(٢).

ومما يبين أهمية هذا المنتج عند الفقهاء-أيضاً- ما دار من مناظرة في حكمه بين الجواز والمنع فيما نقله ابن عابدين-رحمه الله-، حيث يقول: "مطلب: مناظرة ابن الشُّحْنَةَ مع شيخه العلامة قاسم في وقف البناء دون الأرض، وقد خالفه تلميذه العلامة عبدُ البر بن الشُّحْنَةَ بعد ما جرى بينهما كلام في مجلس السلطان الملك الظاهر سنة ٨٧٢هـ.

(١) ينظر: وثائق ديوان القناطر الخيرية، دراسة أرشيفية دبلوماسية، وليد سالم محمد، (ص: ٢٢٥)، ومقال متاح على

موقع المعرفة: الرابط:

<https://www.marefa.org/>

(٢) ينظر: (٢/ ١٣٧)، والفتاوى الفقهية (٣/ ٢٦٦).

وقال: إن الناس من زمن قديم من نحو مائتي سنة وإلى الآن على جوازه، والأحكام به صادرة من القضاة العلماء متواترة، والعرف جارٍ به، فلا ينبغي أن يُتَوَقَّفَ فيه"^(١).

وينبغي التنبيه على أن الفقهاء-رحمهم الله-لم تكن عنايتهم مقصورةً على تقرير الحكم لهذا المنتج فقط، بل كان لهم جهدٌ منظورٌ في المعالجات الفقهية له، سيأتي لاحقاً مزيد بيان لها^(٢).

(١) حاشية ابن عابدين (٤/٣٨٩، ٣٩٠).

(٢) في المبحث السادس من هذه الدراسة.

المبحث الثالث

الوقف المؤقت، ووقف المنفعة، وعلاقتهما بوقف البناء دون الأرض

المتأمل في نصوص الفقهاء في مسألة وقف البناء دون الأرض يجد أن تَمَّةَ علاقةً بينها وبين مسألة تأقيت الوقف، ووقف المنفعة؛ ولذا كان من المهم الوقوف عليها؛ لفهم مناط الخلاف في مسألة البحث.

ويحسن بنا أولاً أن نوجز الحديث عن حكم الوقف المؤقت بما يناسب المقصود.

يمكن حصر الخلاف في حكم الوقف المؤقت في الجملة على قولين:

القول الأول: أن التأبيد شرط لصحة الوقف؛ فإن وَقَّتْهُ بزمَن فإنه يكون باطلاً، وهذا هو قول جمهور العلماء من الحنفية، والشافعية، والحنابلة^(١).

والقول الثاني: أن التأبيد ليس شرطاً لصحة الوقف؛ وعليه فيصح الوقف المؤقت، وهذا هو أحد القولين لأبي يوسف من الحنفية، وهو مذهب المالكية، وقولٌ عند الشافعية، ووجه عند الحنابلة^(٢).

فالمجيزون للوقف المؤقت استدلوا بأدلة كثيرة، أبرزها:

- عموم أدلة مشروعية الوقف، حيث تشمل الوقف بنوعيه: المؤبد والمؤقت، ولا فرق^(٣).

- ومن جهة أخرى دلَّت على اعتبار عموم شرط الواقف ما لم يخالف الشرع، فيما يقف مؤبداً كان أو مؤقتاً.

(١) ينظر: الإسعاف (ص: ٢٩)، وحاشية قليوبي (٣/١٠٢)، والشرح الكبير مع الإنصاف (١٦/٤١٦).

(٢) ينظر: العناية (٦/٢١١)، وشرح مختصر خليل للخرشي (٧/٩٠)، والتاج والإكليل (٧/٦٤٨)، وأسنى المطالب (٢/٢٦٤)، وكشاف القناع (٣/٤٥٤-٤٥٦).

(٣) ينظر: النوازل في الأوقاف (ص: ١١٦).

أما المانعون لصحة الوقف المؤقت فأبرز ما استدلوا به:

حديث ابن عمر-رضي الله عنهما-قال: أصاب عُمَرُ بخيبرَ أرضًا، فأتى النبي-صلى الله عليه وسلم-، فقال: "أصبْتُ أرضًا لم أصبْ مالا قط أنْفَسَ منه، فكيف تأمرني به؟"، قال: «إن شئتَ حبستَ أصلها، وتصدقتَ بها»؛ فتصدق عمر؛ أنه لا يباع أصلها، ولا يوهب، ولا يورث"^(١).

وجه الاستدلال:

أن العبارات الواردة في حديث عمر-رضي الله عنهما-الذي هو عمدة الاستدلال في باب الوقف، وأصل مشروعيته تدلُّ عرفًا على تأبيده؛ لأنه إذا جاز رجوعه إلى ملك الواقف لم يكن محبسًا، فالتحبيس ينافي التأقيت، فأمرُ النبي-صلى الله عليه وسلم-له بالحبس يدل على أنه لا يجوز ذلك النوع من الصدقات إلا مؤبدًا باقيا ما بقيت هذه الدنيا.

ونوقش:

أن الحديث وإن جاء فيه عبارات تدل على التأبيد، فإن ذلك لا يدل على أن غير المؤبد لا يجوز، بل غاية الأمر أنه يدل على أن التأبيد إن جاء في صيغ الواقف كان النفاذ لازم الرعاية، وهذا لا يمنع صحة غيره.

والدليل على ذلك:

أن الحديث قد صدره النبي-صلى الله عليه وسلم-بقوله: "إن شئت"، فتصدير النبي-صلى الله عليه وسلم-كلامه بقوله: "إن شئت" يدل على أن المرجع في أمر الحبس إلى ما يختاره الشخص، وأن ما يشير به ليس فيه قصر الحبس على شكلٍ من الأشكال، ولا على طريقة من الطرائق، وأن كلمة حبس-وهي التي ثبت أنها من عبارات-صلى الله عليه وسلم-من غير نزاع-ليس فيها ما يدل على التأبيد؛ لأن التحبيس كما يكون مؤبدًا يكون مؤقتًا، وبقية عبارات التأبيد كانت من كلام عمر-رضي الله عنهما-، وليس فيها من أوجه الدلالة إلا أن عمر-رضي الله عنهما-قالها، وأقره النبي-صلى الله عليه وسلم-، وليس إقراراه لها دليلًا على عدم إقراره

(١) أخرجه البخاري في صحيحه: كتاب الوصايا، باب الوقف كيف يكتب؟ (٢٦٢٠)، وأخرجه مسلم في كتاب الوصية،

باب الوقف برقم (١٦٣٣).

لغيرها^(١).

والراجح-والله أعلم-هو القول القاضي بأن التأييد ليس شرطاً لصحة الوقف؛ وبناءً عليه يكون الوقف المؤقت صحيحاً وجائزاً؛ لقوة أدلة القول المجيز، وورود المناقشة القائمة على دليل القول الثاني.

والحاصل أن الوقف المؤقت لم يرد نصٌ يمنع منه، فيكون مشروعاً، وأما ما استدل به المانعون من أن الأدلة على التأييد فهو حق، لكن ليس فيه دلالة على المنع من التأقيت.

وبعد هذا العرض الوجيز ندلف إلى المقصود من البحث، وهو علاقة الوقف المؤقت ووقف المنفعة بوقف البناء دون الأرض، من خلال بعض النصوص الفقهية الكاشفة لذلك على سبيل المثال لا الاستقصاء؛ لحصول الغرض بما يلي :

جاء في فتاوى الرملي أنه : "سئل عن استأجر أرضاً للبناء، وبنى عليها، ووقف البناء مسجداً، وانقضت المدة، وأراد مالكها هدمه، فهل له ذلك مع غرامة أرضٍ نقصه أم لا؟".

(فأجاب) بأن له ذلك مع الغُرم، وإن نقل بعضهم عن ابن الرفعة أنه يتعين عليه إبقاؤه بالأجرة".

فالوجهان في هذه المسألة من الهدم والإبقاء مبنيان على اشتراط التأييد، والمنع من صحة الوقف المؤقت يبين ذلك النص الآخر، حيث (سئل) الرملي عما أفتى به البلقيني من صحة وقف البناء أو الغراس في أرض مغصوبة: هل هو معتمد أو لا-كما يفهم من عبارة المنهج وشرحه-؟، وما وجه البطلان؟.

(فأجاب) بأنه لا يصح وقفه؛ إذ إنَّ من شرط الموقوف الانتفاع به مع بقاء عينه، وهذا مستحقُّ الإزالة، فإذا هُدم البناء، وقُلِعَ الغِراسُ؛ خرج عن مسماه، فلم ينتفع بالموقوف مع بقاء عينه واسمه، وقد قالوا في معنى الأرض المستأجرة المستعارة والموصى له بمنفعتها: وقال بعضهم: تصويرهم المسألة بالمستأجرة يفهم

(١) ينظر: محاضرات في الوقف، الشيخ محمد أبو زهرة (ص: ٧٠)، والولاية والنظارة المؤسسية على الوقف، د. محمد

تصويرها في الموضوعة بحق، أما لو بنى أو غرس في أرض مغصوبة، ثم وَقَفَهُ لم يصح، بل ذهب بعضهم في مسألة الإجارة إلى وجوب بقائه بالأجرة؛ محافظةً على بقاء الوقف^(١).

ومما يزيد الأمر بياناً: ما جاء في حاشية ابن عابدين في هذه المسألة من تعليق نفيس، حيث يقول-رحمه الله-: "قلت: وهو كذلك، فإنَّ شَرَطَ الوقفِ التَّأْيِيدُ، والأرض إذا كانت مِلْكًا لغيره فللمالك استردادها، وأمره بنقض البناء، وكذا لو كانت مِلْكًا له، فإن لورثته بعده ذلك، فلا يكون الوقف مؤبداً، وعلى هذا فينبغي أن يُسْتَنْتَى من أرض الوقف ما إذا كانت معدة للاحتكار؛ لأن البناء يبقى فيها كما إذا كان وقف البناء على جهة وقف الأرض، فإنه لا مطالب لنقضه، والظاهر أن هذا وجه جواز وقفه إذا كان متعارفاً، ولهذا أجازوا وقف بناء قنطرة على النهر العام، وقالوا: إن بناءها لا يكون ميراثاً..."^(٢).

ويقول في موضع آخر: "قلت: لكن ينبغي تخصيص إطلاق المتون والشروح، وإخراج الأرض المعدة للاحتكار من هذا الإطلاق؛ ليتوافق كلامهم، ويؤيد ذلك: ما مرَّ عن الخَصَّافِ من صحة وقف البناء في الأرض المحتكرة، وقدمنا وجهه، وهو: أن البناء عليها يكون على وجه الدوام، فيبقى التأييد المشروط لصحة الوقف، ومثل ذلك غالب القرى التي هي وقف أو لبيت المال، فإن أهلها إذا علموا أن بناءهم وغراسهم يُقْلَعُ كُلَّ سَنَةٍ، وتؤخذ القرية من أيديهم، وتُدْفَعُ لغيرهم؛ لزم خرابها، وعدم مَنْ يقوم بعمارتها...."^(٣).

وبالتأمل في النصوص السابقة يتبين أن علاقة الوقف المؤقت بوقف البناء دون الأرض علاقة تلازم؛ حيث إن وقف البناء دون الأصل إذا كانت الأرض لغير مالك البناء الموقوف، تستلزم في الجملة تأقيت الوقف عند انتهاء المدة المحددة من المالك للأصل، مستأجراً كان أم وارثاً، أم غير ذلك^(٤).

(١) ينظر: فتاوى الرملي، (٢/ ٢٨١-٢٨٢).

(٢) حاشية ابن عابدين، (٤/ ٣٨٩، ٣٩٠).

(٣) المرجع السابق.

(٤) سيأتي لاحقاً ذِكْرُ مَنْ يجوز ذلك ممن يقول بالتأييد، ولهم في ذلك طرق بعد قلع البناء.

أما وقف المنفعة وارتباطه بوقف البناء دون الأرض فيحسن إيراد جملة
من النصوص تبين تلك العلاقة بينهما، من ذلك :

ما جاء في فتاوى ابن حجر الهيثمي، أنه :..سئل عن بني في موضع
مملوكٍ بناءً للصلاة وغيرها، ثم جعله مسجدًا من غير وقف الأرض، فهل يصير
بذلك مسجدًا أو لا؟، وهل يجوز بناء المسجد في أرض مستعارة أو مستأجرة أو
لا؟.

فأجاب بقوله: "عبارة شرح العباب: قال الإسنوي: قال بعضهم: ولا يصح
الاعتكاف في بناء أرض مستأجرة إلا أن يُنْبَتَ فيه دكة، أو بَلَطُهُ بأحجار، ووقفت
مسجدًا. واعتمدها هما وغيرهما. وهو أوجه مما وقع للزركشي من صحة الاعتكاف
فيه وإن لم يَبْنِ فيه مسطبة، بل عند التأمل لا وجه لما قاله؛ لأنه وإن وقف ذلك
البناء مسجدًا، وقلنا بصحة وقفه هو لا قرار له، والاعتكاف إنما يصح باللبث في
مسجد، وأبنته هنا ليس في مسجد، بخلافه في الدكة المذكورة؛ لأنها مسجد؛ فاللبث
فيها لبث في مسجد. ثم رأيت بعضهم قال عقب قول الزركشي: المتَّجَهُ صحته في
الأرض وإن لم يغرس بالبناء تبعًا للحيطان والسقف وإن جلس على الأرض؛ لأن
الهواء يحيط به" ا. هـ^(١).

يتضح مما سبق أن علاقة وقف المنفعة بوقف البناء دون الأرض تظهر من
كونها أثرًا مرتبًا من الخلاف في صحة وقف البناء دون الأرض؛ فالمانعون من
صحة وقف البناء دون الأصل لا يجيزون استيفاء المنفعة منه، بخلاف المجيزين.

(١) ينظر: فتاوى ابن حجر الهيثمي، (٣/٢٧٤).

المبحث الرابع

الاتجاهات الفقهية في صحة وقف البناء دون الأرض

قبل بيان الاتجاهات الفقهية في صحة وقف البناء دون الأرض يحسن أن نذكر أموراً ذات أهمية تكشف حقيقة كل من الاتجاهات المجيزة والمانعة، من خلال الآتي:

١- اتفاق الفتوى في المذاهب الأربعة في الجملة على جواز وقف البناء دون الأرض في بعض الصور، وإن خالف المنصوص من المذهب في الاتجاه المانع^(١).

٢- أن من أهم أسباب القول عند المانعين بالجواز في بعض صور هذه المسألة أنه قد وجدت عند الناس الحاجة التي دعت للعمل بها، ومن ثم الحكم بجواز نفوذها قضاءً^(٢).

وبعد ذكر هاتين المقدمتين يمكن بيان الاتجاهات الفقهية في صحة وقف البناء دون الأرض فيما يأتي:

(١) ينظر: فتح القدير، (٢١٦/٦: ٢٢٠)، والتاج والإكليل (٦١٧/٧، ٦١٨)، وأسنى المطالب (٤٥٩/٢)، ومطالب أولي النهى، (٦٩٤/٣).

(٢) جاء في حاشية ابن عابدين، (٣٨٩/٤، ٣٩٠) بعد نقل نصوص الفتوى المجيزة، وذكر الإشكال في معارضتها المذهب: "قلت: وهو كذلك، فإن شرط الوقف التأبيد، والأرض إذا كانت ملكاً لغيره فللمالك استردادها، وأمره بنقض البناء، وكذا لو كانت ملكاً له، فإن لورثته بعده ذلك، فلا يكون الوقف مؤبداً، وعلى هذا فينبغي أن يستثنى من أرض الوقف ما إذا كانت معدة للاحتكار؛ لأن البناء يبقى فيها، كما إذا كان وقف البناء على جهة وقف الأرض، فإنه لا مطالب لتقضه. والظاهر أن هذا وجه جواز وقفه إذا كان متعارفاً، ولهذا أجازوا وقف بناء قنطرة على النهر العام، وقالوا: إن بناءها لا يكون ميراثاً، وقال في الخانية: إنه دليل على جواز وقف البناء وحده، يعني فيما سبيله البقاء كما قلنا، وبه يتضح الحال، ويزول الإشكال، ويحصل التوفيق بين الأقوال...".

أولاً: تحرير محل النزاع:

اتفقت المذاهب الأربعة على صحة وقف البناء إذا كان تبعاً للأرض^(١)، واختلفوا فيما إذا وقف البناء دون الأرض؛ كأن تكون الأرض مستأجرة، أو عارية، أو غير ذلك على أقوال:

-القول الأول: عدم صحة وقف البناء دون الأرض مطلقاً: وهو مذهب الحنفية^(٢)، وظاهر مذهب ابن حزم-رحمه الله-^(٣).

-القول الثاني: صحة وقف البناء دون الأرض: وهو ظاهر مذهب المالكية^(٤)، والمذهب عند الشافعية^(٥)، والحنابلة^(٦)، واختيار ابن تيمية-رحمه الله-^(٧).

-القول الثالث: صحة وقف البناء دون الأرض في المنقول إن كان مما جرى به العرف: وهو قول لبعض فقهاء الحنفية^(٨).

أدلة الأقوال:

أدلة القول الأول: استدل أصحاب القول الأول القائلون بعدم صحة وقف البناء دون الأرض بأدلة، منها:

(١) قال ابن عابدين: "مطلب في وقف البناء بدون أرض، (قوله: ثم وقف البناء قصدا) احترز به عن وقفه تبعاً للأرض، فإنه جائز بلا نزاع".

(٢) البحر الرائق (٥/٢١٩، ٢٢٠)، وتنقيح الفتاوى الحامدية (١/١٠٨، ١٠٩).

(٣) ينظر: المحلى، لابن حزم (٣/١٦٨، ١٦٩).

(٤) ينظر: حاشية الدسوقي (٤/١٩)، والتاج والإكليل (٧/٦١٧، ٦١٨).

(٥) ينظر: نهاية المحتاج (٣/٢١٥: ٢١٨)، وحاشية الجمل (٢/٣٥٩، ٣٦٠).

(٦) ينظر: الإنصاف، (٧/٢٣)، ومطالب أولي النهى (٣/٦٩٤).

(٧) ينظر: الفتاوى الكبرى (٥/٤٢٥، ٤٢٦).

(٨) ينظر: حاشية ابن عابدين، (٤/٣٨٩، ٣٩٠).

الدليل الأول:

أن من شروط صحة الوقف كونه مؤبداً، ولا يتأتى وجود ذلك؛ لأن الأرض التي أوقف البناء عليها إذا كانت ملكاً لغيره فللمالك استردادها، وأمره بنقض البناء، وكذا لو كانت ملكاً له فإن لورثته بعده ذلك، فلا يكون الوقف مؤبداً؛ وبذلك لا يصح وقف البناء دون الأرض^(١).

ونوقش:

بعدم التسليم بأن من شروط صحة الوقف كونه مؤبداً، بل يصح الوقف مؤقتاً كما سبق بيان الأدلة عليه^(٢)، وعلى ذلك فإنه متى انقضت مدة الإجارة، وانهدم البناء؛ زال حكم الوقف، وأخذوا أرضهم، فانتمفعا بها، وما دام البناء قائماً فيها فعليه أجره المثل، ولو وقف علي ربيع أو دار مسجداً، ثم انهدمت الدار أو الربع، فإنَّ وَقْفَ الْعُلُوِّ لَا يُسْقِطُ حَقَّ مُلَاكِ السُّقْلِ، كذلك وقف البناء لا يسقط على ملاك الأرض^(٣).

الدليل الثاني:

أن وقف البناء لا بقاء له من غير الأرض؛ فهو-كما سبق-عُرْضَةٌ للاسترداد والنقض؛ فهو من قبيل المنقولات^(٤) غير المتعارف عليها، ووقف المنقولات الذي لم يجزِ العرف به لا يصح^(٥).

(١) ينظر: المرجع السابق.

(٢) ينظر: (ص: ١٠) من البحث.

(٣) ينظر: الفتاوى الكبرى (٥/٤٢٥، ٤٢٦).

(٤) المقصود بالمنقول: "الشيء الذي يمكن نقله من محل إلى آخر، ويشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيات والموزونات، وكذلك الأبنية والأشجار المملوكة الواقعة في أرض الوقف، أو في الأراضي الأميرية هي في حكم

المنقول". ينظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام، علي حيدر، (١/١٠١).

(٥) ينظر: حاشية ابن عابدين، (٤/٣٨٩، ٣٩٠).

ونوقش:

بأن قولكم بعدم صحة الوقف بناءً على أن وقف المنقولات الذي لم يجرِ العرف به لا يصح.. غَيْرُ مُسَلَّمٍ من وجهين:

الوجه الأول: أن وقف المنقول يصحُّ، وقد دلت الأدلة على ذلك، من الأحاديث والآثار عن الصحابة الكرام^(١).

الوجه الثاني: أن كون وقف البناء من غير الأرض هو من الوقف المتعارف عليه.. غير مُسَلَّمٍ، فقد تقدم نقل بعض الفقهاء أن الناس من زمن قديم على جوازه، والأحكام به من القضاة العلماء متواترة، والعرف جارٍ به، فلا ينبغي أن يُتَوَقَّفَ فيه. اهـ^(٢).

الدليل الثالث:

أن العُلُوَّ إنما يعني الهواء، والهواء دون الأرض لا يُتَمَلَّكُ؛ لأنه لا يُضَبَّطُ ولا يستقر، فإذا كان كذلك فكل بيت مُتَمَلَّكٌ لإنسان فله أن يعليه ما شاء، ولا يُقَدَّرُ على إخراج الهواء الذي عليه عن ملكه وحكمه الواجب له، لا إلى إنسان ولا غيره^(٣).

ونوقش:

بأن المقصود بالعلو هنا ليس تيار الهواء ليرد عليه أنه غير مستقر، ولا

(١) وهو المذهب عند المالكية، والشافعية، والصحيح من مذهب الحنابلة جواز وقف المنقول، ولهم أدلة في ذلك كثيرة، أهمها: عموم الأحاديث الدالة على جواز المال الموقوف، وهذا يشمل العقار والمنقول. كذلك استدلوا بما جاء في البخاري: أن خالد بن الوليد-رضي الله عنه- احتبس أذراعه وعتاده في سبيل الله-وهي من المنقولات-، وقد أقره النبي-صلى الله عليه وسلم-، فتكون من المعمول به في عهده-صلى الله عليه وسلم- على مقتضى القياس. ينظر: النكت على مسائل الخلاف، للقاظمي عبد الوهاب المالكي، (٢/٦٧٣)، وروضة الطالبين، للنووي، (٥/٣١٤)، والإنصاف، للمردواي (٧/٧).

(٢) ينظر: حاشية ابن عابدين، (٤/٣٨٩، ٣٩٠).

(٣) ينظر: المحلى، لابن حزم (٣/٢٤٨).

ينضبط، بل المراد بالهواء ما بين السماء والأرض، وهو الفراغ والجو^(١)، وهذا مما يمكن ضبطه بتحديد أبعاده، وتعيين البناء الذي يشاد عليه^(٢).

أدلة القول الثاني: استدل أصحاب القول الثاني القائلون بصحة وقف البناء دون الأرض بأدلة، منها:

الدليل الأول:

عموم الأدلة التي دلت على مشروعية الوقف، فلم تفرق بين منقول وعقار؛ ومن ذلك: ما جاء من قول النبي -صلى الله عليه وسلم- لعمر بن الخطاب -رضي الله عنه-: «احبس الأصل، وسبل ثمرتها»^(٣).

الدليل الثاني:

ما جاء في حديث أبي هريرة -رضي الله عنه-، وفيه: «وأما خالد فقد احتبس أذراعه وأعتاده في سبيل الله»^(٤).

وجه الدلالة:

أن خالد بن الوليد -رضي الله عنه- احتبس أذراعه وأعتاده في سبيل الله، وهي من المنقولات، وقد أقره النبي -صلى الله عليه وسلم-، ووقف البناء دون الأرض من قبيل المنقولات، ولا فرق، فهي من جملة أفرادها، فتكون من المعمول به في عهده -صلى الله عليه وسلم- على

(١) ينظر: البحر الرائق (٨/ ١٤٤)، والمنتور في القواعد، (٣/ ٢٢٣)، وحاشيتا قليوبي وعميرة، (٢/ ٣٩٩)، والمغني (١٨/٧).

(٢) ينظر: الأم، للشافعي (٣/ ٢٢٩)، ووقف العلو مسجدا دون السفلى، عبد الله الديروشي (ص: ٤٩).

(٣) أخرجه الإمام النسائي في "كتاب الأحباس"، "باب حبس المشاع"، برقم: (٣٦٣٣)، واللفظ له، وأخرجه ابن ماجه في "أبواب الصدقات"، "باب من وقف"، برقم: (٢٣٩٧)، بلفظ: "احبس أصلها، وسبل ثمرتها". والحديث أصله في البخاري، برقم: (٢٧٣٧)، وفي مسلم، برقم: (١٦٣٢)، بلفظ: "إن شئت حبست أصلها، وتصدقت بها".

(٤) أخرجه البخاري في كتاب الزكاة، باب قول الله -تعالى-: ﴿وفي الرقاب والغارمين وفي سبيل الله﴾، برقم (١٣٧٥)، قال الخطابي في معالم السنن: "الأعتاد: ما يعده الرجل من المركوب والسلاح وآلة الجهاد".

مقتضى القياس^(١).

الدليل الثالث:

القياس على البيع؛ فإذا صح بيع بناء العلو دون السفل صح وَفْقُهُ؛ بجامع أن كلاً منهما تصرف يزيل الملك إلى من يثبت حق الاستقرار فيه^(٢).

ونوقش:

بعدم التسليم بصحة بيع العلو دون السفلى؛ لأنه ليس بمال؛ لأنه في حكم المعدوم؛ إذ لا يمكن إحرازه^(٣).

ويمكن أن يجاب بجوابين:

بالمعنى من أن يكون العلو في حكم المعدوم، وقد تقدم أن المقصود بالعلو هنا ليس تيار الهواء؛ ليرد عليه أنه غير مستقر، ولا ينضب، بل المراد بالهواء ما بين السماء والأرض، وهو الفراغ والجو^(٤)، وهذا مما يمكن ضبطه بتحديد أبعاده، وهذا من قبيل المباح نفعه من غير ضرورة، فيكون مالا^(٥).

ومع التسليم: فإن الوقف قرابة من قبيل التبرعات المالية، يتحمل فيها ما لا يتحمل في المعاوضات كالبيع ونحوه^(٦).

(١) ينظر: المغني، (٨/ ٢٣٢).

(٢) المرجع السابق.

(٣) ينظر: حاشية ابن عابدين (٥/ ١٦٨).

(٤) ينظر: (ص: ١٩) من البحث.

(٥) الفواكه الدواني للنفرواي (٢/ ٣٧٢)، وحاشية قليوبي على شرح المحلى (٣/ ٢٨)، وشرح منتهى الإرادات،

لمنصور البهوتي (٢/ ٧).

(٦) ينظر: أسنى المطالب، (٢/ ٤٧٥).

الدليل الرابع:

أن البناء يصح وقفه مع غيره تبعًا، فصح وقفه وحده استقلالًا كالعقار^(١).

الدليل الخامس:

قياس وقف البناء دون الأرض فيما اختلف فيه على الصور المتفق عليها، كالقنطرة، والمقبرة، والطريق، والمدارس، والربط، المسبلة على أرض موات^(٢).

ونوقش: بأنه قياس مع الفارق، وبيانه:

أن الأرض في هذه الصورة لما كانت على أرض موات ونحوها نزلت منزلة ما لو وقف البناء مع الأرض، من جهة أن الأرض بيد أرباب البناء، يتصرفون فيها بما شاءوا من هدم وبناء وتغيير، لا يتعرض أحد لهم فيها، ولا يزعجهم عنها، وإنما عليهم غلة تؤخذ منهم، فاختلفا^(٣).

ويمكن أن يجاب عنه:

بأنه لا يُسَلَّمُ بأن الفارق مؤثر؛ ففي الصور جميعها مالك البناء غير مالك للأرض، ووقف البناء فيها دون الأرض؛ فالحكم فيهما واحد.

دليل القول الثالث:

يمكن أن يُستدل لأصحاب القول الثالث القائلين بصحة وقف البناء دون الأرض في المنقول إن كان مما جرى به العرف^(٤) بما جاء عن ابن مسعود-رضي الله عنه-

(١) ينظر: المغني، (٨/٢٣٢).

(٢) ينظر: الفتاوى الفقهية، (٣/١٥٢:١٥٧).

(٣) ينظر: تنقيح فتاوى الحامدية، (١/١٠٨، ١٠٩).

(٤) المقصود بالمتعارف عندهم: "وفي المنح: المتعارف في ديارنا وقف البناء بدون الأرض، وكذا وقف الأشجار بدونها، فيتعين الإفتاء بصحته؛ لأنه منقول فيه التعامل. انتهى. والمراد بالتعامل تعامل الصحابة والتابعين والمجتهدين من أئمة الدين-رضوان الله تعالى عليهم وعلينا أجمعين-، لا تعارف العوام كما قال بعض ===

مرفوعاً: "ما رآه المسلمون حسناً فهو حسن"^(١).

وجه الاستدلال:

أن وقف البناء دون الأرض إن كان جرى به التعارف في ديار المسلمين بتعامل الصحابة والتابعين والمجتهدين من أئمة الدين-رضوان الله تعالى عليهم-، فيلزم جوازه استحساناً، بخلاف غير المتعارف عليه^(٢).

ونوقش بأمرين:

١- أن الحديث ضعيفٌ، لا يحتج به^(٣).

٢- أن الاستحسان مع القول بحجبيته فإنما يُصارُ إليه مع عدم الدليل^(٤)، وقد سبقت الأدلة على صحة وقف البناء دون الأرض دون تقييد بعرف^(٥).

===الفضلاء، فعلى هذا ما قال صاحب المنح: (من أن المتعارف إلى قوله: لأنه منقول فيه تعامل) .. ليس بمعتمد، لكن في المحيط وغيره: رجل وقف بقرة على رباط، على أن ما يخرج من لبنها وسمنها يعطى لأبناء السبيل، فإن كان في موضع يغلب ذلك في أوقافه رجوت أن يكون جائزاً، ومن المشايخ من قال بالجواز مطلقاً. قالوا: لأنه جرى بذلك التعارف في ديار المسلمين. انتهى. هذا يشعر بأن المراد مطلق التعارف، لا ما قاله البعض. تدبر". مجمع الأنهر ١٧٩/١.

(١) أخرجه الإمام أحمد في مسند عبد الله بن مسعود-ﷺ- موقوفاً، برقم: (٣٦٠٠).

(٢) ينظر: حاشية ابن عابدين (١٦٨/٥).

(٣) قال الامام الزيلعي: "غريب مرفوعاً، ولم أجده إلا موقوفاً على ابن مسعود". قال الألباني: "لا أصل له مرفوعاً، وإنما ورد موقوفاً على ابن مسعود". وحسن إسناده، ينظر: نصب الراية، (٤/١٣٣)، والسلسلة الضعيفة والموضوعة (٢/١٧).

(٤) ينظر: الجامع في أحكام الوقف، د. خالد المشيقح (١/٥٦٠).

(٥) ينظر (ص: ١٦) من البحث.

الترجيح:

الراجح في هذه المسألة-والله أعلم-هو القول القاضي بصحة وقف البناء دون الأرض؛ لما يأتي:

- ١- لقوة ما استدلوا به، وضعف مبنى الأقوال الأخرى وأدلتها.
- ٢- أن القول المجيز يتفق مع ملاءمة مشروعية الوقف من سد الحاجة، والناس محتاجة إلى هذه الصورة من التعامل.
- ٣- أن مما يقوي القول بالجواز، ويضعف القول بالمنع: اتفاقهم على بعض صور وقف البناء دون الأرض.

المبحث الخامس

المنتجات الوقفية المخرجة على وقف البناء دون الأرض

إنّ من المهمات والأولويات التي تسعى إليها الدول توفير أهم مقومات البنية الأساسية من تعليم، وصحة، وإسكان، وطرق، ودعم النهضة الاقتصادية بجميع أشكالها وأبعادها، إلا أنها تكتنفها بعض المعوقات والمشكلات في سبيل تحقيق ذلك.

ومن المشكلات العالمية: ما يتعلق بارتفاع أسعار البناء السكني، والتجاري، والصناعي، وذلك يرجع لأسباب وعوامل تختلف باختلاف البلدان، وتتفاوت في حجمها؛ إلا أن الدراسات أطبقت على أن ارتفاع أسعار الأراضي من العوامل التي أدت إلى ارتفاع أسعار المباني، وقد وصل تأثيره في بعض البلاد إلى نسبة تصل إلى تسعين في المائة من بين سائر الأسباب^(١).

وكان للوقف في البلاد الإسلامية دور تاريخي في معالجته لهذه المشكلات الاقتصادية، على ما نطالعه في سجله الحافل عبر الحقب التاريخية^(٢)؛ من تقديم رؤية فقهية تكون حلاً لهذه المشكلة من خلال بيان المنتجات الوقفية المخرجة على وقف البناء دون الأرض.

وقد سبقت الإشارة إلى أن من جملة الحلول لمشكلات البنية الأساسية والارتفاع في السابق تمثلت في صور من وقف البناء دون الأرض في القنطرة، والمقبرة، والطريق، والمساجد، دون وقف القرار التي شيدت عليه من أرض أو نهر، أو غير ذلك، بما يناسب من علوم وأدوات وأساليب في تشييد البناء في تلك

(١) ينظر: معالجة مشكلة تمويل بناء المساكن، د. ناصح المرزوقي، (١٩٦-٣١٦)، واقتصاديات الإسكان، د. إسماعيل درة، (١٥: ٨٩)، وملف الإسكان: أبرز تحديات الاقتصاد، د. عبد الله بن ربيعان، (ص: ٤٩: ٥١)، وأزمة الإسكان، عبد الله بخاري، (ص: ٢٩).

(٢) ينظر: أثر الوقف في التنمية الاقتصادية، د. عبد اللطيف آل عبد اللطيف، (ص: ٩١)، وأثر الوقف في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، عبد العزيز علوان، (ص: ٢٥٥)، والوقف والاقتصاد، عبد الفتاح محمد صلاح، (ص: ٢)، والوقف المؤقت للمنافع والنقود لتلبية احتياجات الفقراء، د. محمد عبد الحليم عمر (ص: ٥).

الحقبة الزمنية^(١)، غير أنه في العصر الحديث-بفضل الله-حدث تطور كبير في المجال العلمي والتكنولوجي في قطاعات الحياة كافة، وبالأخص في قطاع البناء؛ فكان من الأهمية بمكان البحث عن منتجات وقفية معاصرة تتواءم مع هذا التقدم، وفي الوقت نفسه تكون مخرجة على وقف البناء دون الأرض بضوابطها الفقهية المعتمدة.

ويمكن إجمال هذه الأنواع بما يناسب المقصود من البحث في نوعين:
المباني الثابتة، والمباني الجاهزة.

- أما المباني الثابتة: فهي التي لا تقبل النقل، كالمباني القديمة التي تُستخدم فيها مواد البناء من طبيعة المنطقة، مثل: الطين والحجارة، وتطورت إلى المباني الخرسانية العادية، وهي تستخدم في المباني طويلة العمر، وتستخدم للمباني الثابتة^(٢).

وهذا النوع من البناء-أعني المباني الثابتة-يعد الأسلوب التقليدي السائد في مجتمعات الفقهاء المتقدمين؛ ولذا جاءت أحكامها التعاقدية بين الواقف ومالك الأرض بما يناسب طبيعة البناء الثابت.

جاء في فتاوى الرملي: "سئل عن استأجر أرضا للبناء، وبنى عليها، ووقف البناء مسجداً، وانقضت المدة، وأراد مالكها هدمه، فهل له ذلك مع غرامة أرش نقضه أم لا؟".

(فأجاب) بأن له ذلك مع الغرم، وإن نقل بعضهم عن ابن الرفعة أنه يتعين عليه إبقاؤه بالأجرة"^(٣).

ويتضح هذا بما جاء في تنقيح الفتاوى الحامدية من قوله: "وعلى هذا يتخرج الحكم بوقف البناء على نفسه في مصر في أوقات كثيرة، على هذا النمط حكّم بها

(١) ينظر: (ص: ٨) من البحث.

(٢) أساليب البناء القديم في المملكة العربية السعودية، مجلة القافلة، مقال متاح على الرابط:

<https://www.alarabiya.net/qafilah/2021/07/31/>

(٣) ينظر: فتاوى الرملي، (٢/ ٢٨١، ٢٨٢).

القضاة السابقون، ولعلمهم بنوه على ما ذكرنا من جواز الحكم المركب من مذهبين، أو على أن الأرض لما كانت متقررة للاحتكار نُزِلَتْ منزلة ما لو وقف البناء مع الأرض، من جهة أن الأرض بيد أرباب البناء، يتصرفون فيها بما شاءوا من هدم وبناء وتغيير"^(١).

والحاصل أن هذا النوع من هذا البناء الثابت الموقوف دون الأرض لا يختلف في الصورة والمعالجة عما سبق من خيار الإزالة، أو أجره المثل ونحوها، بخلاف ما سيأتي من النوعين الآخرين: المباني الجاهزة، والمباني المتنقلة.

-وأما المباني الجاهزة: فهي عبارة عن مبانٍ مسبقة الصنع، تُصمَّم خارج الأرض المخصصة للبناء، وبعد الانتهاء من تصميمها تُسَحَّن إلى المكان المراد وجودها فيه، وتركيبها بكل سهولة وفق قوانين البناء المحلية المقننة لكل دولة.

والمقصود بالجاهزة: أنها خليط من أنظمة بناء وتجميع ودمج ألواح وقطع وأجزاء المبنى، وهي على أنواع:

- مبانٍ حديدية متعددة الأدوار، وسهلة النقل: وهذه المباني تستخدم للبناء السريع والمتنقل، وفي الغالب تستخدم في المباني العسكرية، ومباني الإيواء والمستشفيات المتنقلة؛ لسهولة نقلها، والاستفادة منها في مواقع متغيرة حسب الحاجة.

- مباني الخرسانة المسبقة الصنع: وهذه تستخدم عادة للمباني المطلوب تنفيذها في وقت سريع.

- مبانٍ مصنوعة من الحديد لدور واحد، وهذه المباني مغطاة بسقف (شينكو) متعرِّج، ومنه معزول، وسُمكُه يختلف حسب طبيعة الاستخدام.

- مبانٍ هيكلها حديدي، وسقفها من ال(بي في سي)، وهذه المباني تُعدُّ خيامًا قابلةً للنقل بسهولة، والعمر الافتراضي لل(بي في سي) يتراوح بين عشر سنوات وعشرين سنة.

(١) ينظر: تنقيح فتاوى الحامدية، (١/١٠٨، ١٠٩).

وقد لاقت المباني الجاهزة في العالم إقبالا كبيرا؛ لما لها من مميزات عن البناء التقليدي، ففي الولايات المتحدة أكثر من ١٥٦٠٠٠ من البيوت المصنعة مسبقا بنيت ما بين ١٩٤٥م و١٩٤٨م.

ومن أهم العوامل التي أدت إلى انتشارها: ارتفاع أسعار المنازل العادية بشكل كبير، فترتب على هذا الحاجة إلى البحث عن حلول بديلة لمن يرغبون في تملك السكن دون تكلفة كبيرة، فكانت البيوت الجاهزة هي الحل الأمثل لهم^(١).

ويمكن إجمال مميزات المباني الجاهزة فيما يأتي:

- سرعة البناء: إذ تستغرق مدة البناء من ٣ أسابيع إلى ٦ أسابيع.

- التكاليف: البيوت الجاهزة أقل تكلفة من المنازل الاعتيادية، فعلى سبيل المثال: البيوت الخرسانية الجاهزة في السعودية تكلفتها أقل بنسبة ٥٠% من تكلفة بناء منزل من الطوب؛ إذ إن أسعار البيوت الجاهزة في السعودية تقل عن البيوت المصنوعة من الطوب، لكنها ليست واسعة الانتشار مثل البيوت التقليدية.

- الصلابة: تتميز المنازل الجاهزة بصلابتها، وقوة تحملها لمختلف عوامل المناخ، كما أنها لا تنهار عند حدوث الزلازل كالمنازل التقليدية التي يمكن أن تتسبب الزلازل في اهتزازها، أو إزاحتها دون هدمها.

- إمكانية نقلها بعد التركيب إلى مكان آخر^(٢).

ويستحسن ذكر بعض النماذج التطبيقية من الواقع المرصود لهذا النوع من

البناء:

(١) ينظر: المنازل مسبقة الصنع: الجاهزة، مقال الموسوعة الحرة، متاح على الرابط:

<https://ar.wikipedia.org/wiki/>

الهياكل الفولاذية، والهياكل الخرسانية، موقع: رحلة في علوم هندسة البناء، متاح على الرابط:

<https://rehla.academy/>

(٢) ينظر: البيوت الجاهزة في السعودية، المميزات، مدونة بيوت، متاح على الرابط:

<https://www.bayut.sa/blog/>

- المستشفيات الميدانية المتنقلة: كشفت فرنسا عن مستشفى متنقلٍ لعلاج الحالات الحادة من المصابين بفيروس كورونا، هو الأول من نوعه في العالم، يمكن تركيبه في أي مكان خلال ٢٠ دقيقة فقط، ويحتوى على وحدات للعناية المركزة؛ ليكون المشروع جديدًا لمحاربة الفيروس، وتقديم الرعاية للمرضى المصابين بأشكال حادة من فيروس كورونا المستجد في وقت تزدحم فيه المستشفيات بالمرضى^(١).

- من النماذج-أيضا-: مبنى (The Shed) في نيويورك على هيكل فولاذي يمكن نقله لإنشاء مساحات اجتماعية، وهو مركز بمساحة ٢٠٠ ألف قدم مربع، في نيويورك، يمكن التحرك به ذهابًا وإيابًا؛ لزيادة حجمه، يحتوي المبنى على هيكل فولاذي يمكن نقله لإنشاء مساحات اجتماعية.

والهيكل مدعوم بثماني عجلات كبيرة، كل منها يزيد وزنها عن مليون رطل، ويمكن تحريك المبنى باستخدام قوة ١٨٠ حصانًا، أي: مثل سيارة عائلية تقريبًا^(٢).

- ومن النماذج-أيضا-في الصين في مدينة شنجهاي الصينية: مدرسة ابتدائية عمرها ٨٥ عامًا، تم رفعها وتحريكها بالكامل لنقلها باستخدام تقنية جديدة يطلق عليها اسم "آلة المشي"^(٣).

وبعد هذا العرض يتضح جليًا وجه الاختلاف بين المباني الثابتة والمباني الجاهزة المتنقلة، وأنه يمكن الحصول على منتجات وقفية بأنواع مختلفة تخدم المجتمع في شتى المجالات، بالاستفادة من مميزات المباني الجاهزة والمتنقلة من جهة، ومن صحة وقف البناء دون الأرض وقفًا مؤبدًا أو مؤقتًا من خلال ما يأتي:

(١) ينظر: فرنسا تنشئ أول مستشفى متنقل في العالم يتم تركيبه في ٢٠ دقيقة، الخبر متاح على الرابط:

<https://www.youm7.com/story/>

(٢) ينظر: أغرب مبنى في العالم... يتحرك، ويزيد حجمه حسب الحاجة، موقع: الشبكة الدولية، متاح على الرابط:

<https://asabnews.com/476684/>

(٣) ينظر: الصين.. نقل مدرسة عمرها ٨٥ عامًا بواسطة منصات هيدروليكية متحركة مبتكرة، خبر متاح على الرابط:

<https://arabic.rt.com/funny/1169288>

وقف الأبنية الجاهزة مساجد، وكذلك الوقف في المجال الصحي كالمستشفيات بنوعيتها: الميدانية، وغير الميدانية.

وفي المجال التعليمي يمكن إقامة الجامعات والمدارس بهذه الصورة من البناء.

وفي المجال السكني يمكن إقامة المجمعات السكنية لذوي الاحتياج من طبقة الفقراء والمعوزين.

وفي المجال الاقتصادي يمكن بناء الأسواق التجارية، وتشبيد المدن الصناعية، وغير ذلك.

وكل ما ذكر على سبيل التمثيل لا الحصر.

ويبقى سؤال: ما الممكن فقهيًا إبرامه من العقود بين واقف الأبنية الجاهزة ومالك الأرض؟.

وما الآثار التي تترتب على ذلك في دائرة القائلين بالجواز والصحة في وقف البناء دون الأرض؟.

هذا ما سنبيئه في المبحث اللاحق.

المبحث السادس

الآثار العقدية للمنتجات الوافية المتصلة بوقف البناء دون الأرض

الشأن في الملكية أن تكون متميزة، مُفَرَّزًا محلُّها الذي تركزت فيه عن غيره، وأن صاحب الأرض مالكٌ لما يقام عليها من بناء^(١)، لكن في صورة وقف البناء دون الأرض خولف ذلك؛ فمالك البناء غير مالك الأرض.

وليست هذه الملكية-أعني وقف البناء دون الأرض-من قبيل ملكية العُلُوِّ والسُّفْلِ، وهي تلك الأبنية التي فَوْقَانِيهَا مَلِكٌ لِأَحَدٍ، وَتَحْتَانِيهَا لِآخَرَ؛ إذ إن مبدأ الملكية في السفلى والعلو يغلب فيه جانب الملكيات المفترزة، بعضها فوق بعض، بحيث يكون لمالك السفلى الأرض التي شُيِّدَ عليها البناء، وجدران طبقتيه وسقفها، ويكون لمالك الطبقة التي تعلق حَقُّ التَّعْلِيِّ عليها، ويستقل بملكية الطبقة التي يشيدها بجدرانها وسقفها^(٢)، بخلاف صورة وقف البناء دون الأرض^(٣).

وليست هي كذلك من عقود الحِكر؛ لأن عقد الحِكر: عقد يجوز بمقتضاه إجارة أرض الوقف للمحتكر مدةً طويلةً مقابل أجره المثل، وهنا الأرض غير موقوفة^(٤).

وبالتأمل في كثير من المدونات الفقهية نجد أن الفقهاء لم يتوسعوا في الحديث عنها، وإن تعددت مواضع ذكرها، ويمكن حصر العقود بين واقف البناء ومالك الأرض الموقِّف عليها فيما يأتي:

(١) ينظر: الملكية في الشريعة الإسلامية، الشيخ علي الخفيف، (ص: ١٣١).

(٢) ينظر: درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، (٣/ ٢٠٠)، ونوازل العقار، د. أحمد العميرة، (ص: ١٦٥ : ١٦٨)، وملكية الشقق والطوابق، د. هنا الأحيدب، (ص ٢٧ : ٣٧).

(٣) وسيأتي مزيد إيضاح أن المجوزين لمسألة وقف البناء دون الأرض في آخر هذا المبحث ينحصر كلامهم في كون البناء وقفًا، والأرض إما أن تكون مملوكة ملكًا خاصًا، فحينئذ عند مَنْ يُجَوِّزُ ذلك تكون مستأجرة، فيزال البناء إذا انتقضت مدة الإجارة، وإما أن تكون الأرض مواتًا غير مملوكة، فلا تتصور الملكية، لا للبناء ولا للأرض.

(٤) ينظر: حاشية ابن عابدين، (٤/ ٣٩٠)، وأحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، د. صالح الحوييس، (ص: ٤٢).

أولاً: عقد إجارة بين واقف البناء ومالك الأرض:

جاء في فتاوى الرملي: "سئل عن استأجر أرضاً للبناء، وبنى عليها، ووقف البناء مسجداً، وانقضت المدة، وأراد مالکها هدمه، فهل له ذلك مع غرامة أرش نقضه أم لا؟".

(فأجاب) بأن له ذلك مع الغرم، وإن نقل بعضهم عن ابن الرفعة أنه يتعين عليه إبقاؤه بالأجرة^(١).

وجاء في تنقيح الفتاوى الحامدية قوله: "وعلى هذا يتخرج الحكم بوقف البناء على نفسه في مصر في أوقات كثيرة، على هذا النمط حكم بها القضاة السابقون، ولعلمهم ببنوّه على ما ذكرنا من جواز الحكم المركب من مذهبين، أو على أن الأرض لما كانت متقررة للاحتكار نزلت منزلة ما لو وقف البناء مع الأرض من جهة أن الأرض بيد أرباب البناء، يتصرفون فيها بما شاءوا من هدم وبناء وتغيير"^(٢).

وجاء في أسنى المطالب: "لو شرط الواقف صرف أجرة الأرض المستأجرة من ريع الموقوف، هل يصح الوقف أو لا؟ قيل: لا يصح؛ لأن الأجرة دين في ذمته، فأشبهه ما لو وقف على قضاء دينه. وقال ابن دقيق العيد: الظاهر الصحة، ووقف البناء لا يمنع وجوب أجرة القرار، فإذا شرط صرف الأجرة من ريعه فقد شرط ما يوافق مقتضى العقد، ولا ينافيه شرعا"^(٣).

قال الزركشي: "وقد صرح ابن الأستاذ بأن الأجرة من ريع الوقف، إن شرط الواقف ذلك أو سكت عنه أه"^(٤).

وقال ابن تيمية فيمن احتكر أرضاً بنى فيها مسجداً، أو بناءً وقفه عليه: "متى فرغت المدة، وانهدم البناء؛ زال حكم الوقف، وأخذوا أرضهم، فانتفعوا بها، وما

(١) فتاوى الرملي، (٢/٢٨١، ٢٨٢).

(٢) تنقيح الفتاوى الحامدية، (١/١٠٨، ١٠٩).

(٣) أسنى المطالب (١/٣٩٧، ٣٩٨).

(٤) مغني المحتاج، للشرييني، (٣/٥٢٦، ٥٢٧).

دام البناء قائماً فيها فعليه أجره المثل؛ كوقف علو ربع أو دار مسجداً، فإن وقف علو ذلك لا يسقط حق ملاك السفلى، وكذا وقف البناء لا يسقط حق ملاك الأرض. وذكر في "الفنون" معناه. قال في "الإنصاف": وهو الصواب، ولا يسع الناس إلا ذلك^(١).

نستخلص من النصوص السابقة ما يأتي:

أن عقد الإجارة بين واقف البناء ومالك الأرض هو: اتفاق بين مالك الأرض والواقف يخوله البناء على الأرض مقابل أجره في مدة يتفقان عليها، وأن الواقف يملك التصرف في البناء في مدة الإجارة بغير إذن المؤجر.

وهنا يحسن ذكر بعض المسائل المهمة التي تترتب على كون العقد إجارةً:

-أولاً: هل تكون أجره البناء في ذمة الواقف أو من الغلة؟.

لم يقف الباحث في هذه المسألة إلا على ما سبق من النصوص، وحاصلها أنها على قولين:

-القول الأول: أنها في ذمة الواقف، وعللوا بما سبق؛ لأن الأجره دين في ذمته، فأشبهه ما لو وقف على قضاء دينه.

-القول الثاني: أنها من الغلة إذا اشترط الواقف^(٢).

ولعل الراجح:

هو القول الثاني القاضي بأنها من الغلة إذا اشترط الواقف؛ إذ الوقف يخرج عن ملك الواقف إلى ملك الله، ولذلك كان للوقف ذمة، ومن ثمّ جوز الاستدانة له

(١) ينظر: مطالب أولي النهى، (٣/٦٩٤).

(٢) ينظر: أسنى المطالب (١/٣٩٧، ٣٩٨).

وعليه، وحينئذ لا تثبت الأجرة في ذمة الواقف، بل على الوقف من الغلة^(١).

-إذا انقضت مدة الإجارة فما الحكم؟-

والجواب: أنه لا يخلو: إن كان البناء قائماً فإنه يستدام حكم الوقف، وتكون الأجرة بعد انقضاء المدة بأجرة المثل، فإن انهدم البناء زال حكم الوقف.

-وإن رغب مالك الأرض في الهدم دون الواقف فهل يُمكنُ من ذلك؟-

الفتوى عند الشافعية على وجهين: أن له ذلك مع الغرم، ويغرم بأرث النقص^(٢)، وقيل: إنه يتعين عليه إبقاؤه بالأجرة. وهو ظاهر المذهب عند الحنابلة، واختيار ابن تيمية^(٣).

-ثانياً: أن يكون وقف البناء على أرض موات^(٤): كالقنطرة، والمقبرة، والطريق:

جاء في فتح القدير: "وذكر في موضع آخر في فتاوى قاضي خان: إذا بنى قنطرة للمسلمين جاز، ولا يكون بناؤها ميراثاً. ثم ذكر أنه إنما خص البناء بذلك لأن العادة أن تتخذ على جنبتي النهر العام، وذلك غير مملوك.

ثم قال: وهذه المسألة دليل على جواز وقف البناء بدون الأصل. ثم نقل عن الأصل أن وقف البناء بدون أصل الدار لا يجوز، ولا يجوز وقف البناء في أرض هي عارية أو إجارة..."^(٥).

(١) ينظر: الوجيز (١/٤٢٨)، وروضة الطالبين (٤/٤١٠)، ومغني المحتاج (٣/٥٥٢)، وشرح الزركشي على الخرقى

(٤/٢٧٣)، والإنصاف (٧/٤٢).

(٢) ينظر: أسنى المطالب (١/٣٩٧، ٣٩٨).

(٣) ينظر: مطالب أولي النهى، (٣/٦٩٤).

(٤) ينظر: الملكية في الشريعة الإسلامية، (ص: ٢٤٩).

(٥) ينظر: فتح القدير، (٦/٢١٦: ٢٢٠).

جاء في درر الحكام: "وفي الخانية-أيضا-مع زيادة، حيث قال: وحكي عن الحاكم المعروف بمهرويه أنه قال: وجدت في النوادر عن أبي حنيفة-رحمه الله-أنه أجاز وقف المقبرة والطريق كما أجاز المسجد، وكذا القنطرة يتخذها الرجل للمسلمين، ويتطرقون فيها، ولا يكون بناؤها ميراثا لورثته، خص بناء القنطرة في بطلان الميراث. قالوا: تأويل ذلك: إذا لم يكن موضع القنطرة ملكَ الباني، وهو المعتاد، والظاهر أن الإنسان يتخذ القنطرة على النهر العام، وهذه المسألة دليل على جواز وقف البناء بدون الأصل".^(١)

ويستخلص من هذه النصوص الأنفة صحة وقف البناء بدون الأصل بالاتفاق، في الصور المتقدمة، وهي: إذا كان الأصل المقام عليه البناء غير مملوك لمعين، والمنفعة لعموم المسلمين، وإن من آثار ذلك أن البناء الموقوف لا تنفك عنه صفة الوقفية بموت الواقف، ويكون ميراثا.

وبعد هذا العرض للآثار العقدية للمنتجات الوقفية المتصلة بوقف البناء دون الأرض في ظل نصوص الفقهاء المتقدمين يبرز التساؤل: هل يمكن أن تكون هذه الصورة منتجا وقفيا في ظل الأنظمة العقارية المعاصرة؟.

بالتأمل في الأنظمة العقارية يجد الباحث إمكانية العمل بهذا المنتج الذي يمكن أن يسهم في تحقيق كثير من التنمية المستدامة المجتمعية، وذلك من خلال الإفادة بما يسمى بـ"عقد المساطحة".

وقد عرف عقد المساطحة عند بأنه: "اتفاق بين مالك الأرض والغير (المساطح) على أن يُخَوَّلَ مالكُ هذا الغير إنشاءً أبنيةً أو منشآتٍ أخرى من غير الغراس أو المزروعات؛ لقاءً أجر يُتَّفَقُ عليه بينهما، لمدة لا تتجاوز الخمسين عاماً، ويكون لهذا الغير التصرف في تلك المحدثات أو المنشآت أو الأبنية بكل أنواع التصرفات المقررة لمالك الشيء، من إفراغ أو رهن أو تأجير أو غيرها، بصفته مالكا لها دون الأرض، وفق ما هو متفق عليه بين مالك الأرض والمساطح"^(٢).

(١) ينظر: درر الحكام شرح غرر الأحكام (١٣٧/٢).

(٢) ينظر: المساطحة بين مفهوم العقد والحق، علي الأسعدي، (ص: ٣٥).

ويفصل أحد الباحثين هذا الحكم بمزيد من الإيضاح الذي هو بمثابة شرح لما تقدم من مفهومه، فيقول: إن القاعدة أن صاحب الأرض مالك لما يُقام عليها من منشآت، وما يُغرس فيها من أغراس، ولكن يجوز -على خلاف هذه القاعدة- أن يكون لغير صاحب الأرض الحق في إقامة أبنية أو منشآت أخرى عليها، أو غراس فيها، وتملكها، ويمكن أن يتحقق ذلك في فروض مختلفة، من ذلك: أن يخول المؤجر في عقد الإيجار المستأجر الحق في إقامة أبنية في العين المستأجرة، فيكون المستأجر مالكا لهذه الأبنية طوال مدة العقد.

ومن ذلك: أن يخول مالك الرقبة في عقدٍ منشئٍ لحق انتفاع المنتفع، يكون له الحق في إقامة أبنية على الأرض المنتفع بها، فيكون المنتفع مالكا لهذه الأبنية خلال مدة الانتفاع.

ومن ذلك -أيضا-: أن يخول صاحب الأرض بمقتضى عقد شخصاً آخر الحق في إقامة أبنية أو منشآت أخرى على الأرض، أو غرس غراس فيها، فينشأ لهذا الشخص حق عيني يثبت على أحقيته في إقامة هذه الأبنية أو المنشآت، أو لغرس هذه الغرس وتملكها، وهذا هو حق السطحية الذي ورد تعريفه^(١).

وهكذا نجد "أن عقد المساطحة فكرةً ومضموناً قريباً بصورة كبيرة من صورة وقف البناء دون الأصل، يتبين ذلك من عرض حقيقته ومفهومه، فعندما يكون العقد بين مالك البناء وصاحب الأرض عقد إجارة كما سبق، وتكون الأسبقية لفقهاء الشريعة الإسلامية في ابتكار هذا المنتج المالي؛ خلافاً لما قرره أحد الباحثين في القانون بعد رسمه لعقد المساطحة من أن أحكام الفقه الإسلامي لم تتضمن موضوع المساطحة بمفهومها القانوني الحالي، لكنها تضمنت نفس الموضوع على أرض الوقف والحكر، وأن هذا الحق لم يرد على الأرض غير الموقوفة، أو المعدة للحكر^(٢).

(١) ينظر: المساطحة بين مفهوم العقد والحق، علي الأسعدي، (ص: ٣٥)، والتمويل بنظام المساطحة كأسلوب

استثماري، غالب، محمد عبد الخضر، (ص: ٢٥).

(٢) ينظر: المساطحة بين مفهوم العقد والحق، (ص: ٣٩).

وهذا الكلام فيه نظر يرده ما سبق إيراده في مسألة البحث، وهي البناء الموقوف على غير أرض موقوفة، لكن لعل الذي أوقع الباحث في هذا النفي اعتماده على مصادر الحنفية، وهم يمثلون الاتجاه المانع إلا في صورة الحكر، أو تكون الأرض والبناء من مالك واحد؛ خلافاً للجمهور كما سبق^(١).

والذي يهمننا من عرض مفهوم عقد المساطحة في هذا البحث هو وضع ركائز للصورة الشكلية والعقدية للمنتج الوقفي-وقف البناء دون الأرض-.

ومما يحفز على ذلك: أن عقد المساطحة بهذا المفهوم قد لقي تطبيقاً عملياً وتنظيمياً في بعض البلاد العربية والخليجية في مجال الاستثمارات المالية، مما أدى إلى الإفادة منه في تعزيز دور الوقف في التنمية الاقتصادية من خلال المنتج الوقفي: (وقف البناء دون الأرض)^(٢).

غير أنّ تطبيق مفهوم الانفصال في الملكية بين صاحب البناء والأرض باعتباره منتجاً وقفياً يمتاز بمميزات قد لا توجد في عقد المساطحة، تتضح من خلال الرؤية العقدية التالية:

١- اتجاه التعاقد في المنتج الوقفي في ضوء الجدوى الاقتصادية من تقرير نوع البناء، هل الأصلح كون المبنى جاهزاً متنقلاً أو ثابتاً؟، مع الأخذ في الحسبان المباني الجاهزة والمتنقلة التي تعطي منتجات وقفية متعددة المجالات، مع مرونة في التعاقد، والتقليل من الأضرار والخسائر.

(١) ينظر: المرجع السابق، (ص: ٤٠).

(٢) وهذا العقد طُبّق في بعض الدول العربية، فقد جاء في مشروع نظام الملكية العقارية في المملكة العربية السعودية، في الباب الأول: (المصطلحات والأهداف والنطاق)، وفي المادة الأولى ذكر المساطحة، وعرفها بأنها: "حق إقامة بناء على العقار، واستخدامه للسكنى، أو الإجارة". كما أورد في الفصل الثاني: (الحقوق العقارية في المادة السابعة والأربعين): "الحقوق العقارية التي يمكن أن ترد على ملكية العقار أو الوحدة العقارية، وذكر منها (ب. المساطحة) ينظر: منصة استطلاع، على الرابط:

٢- عند انتهاء مدة الإجارة من خيار الهدم، وكذلك مرونة انتقال المبنى إلى موضع آخر ذي حاجة إليه.

٣- إجراء العقد بالوقف المؤقت، وتقييده بمدة العقد يساعدان كثيرًا على مرونة العقد، والإقبال من الواقفين على هذا المنتج لأمر:

- أن الواقف قد لا يكون لديه القدرة على وقف المبنى على التأييد، لكن لديه الرغبة في وقفه مؤقتًا، ثم استغلاله في التجارة، أو انتفاعه هو وورثته بعد ذلك.

- أن الحاجات قد تكون لها أسباب مؤقتة، فيتناسب معها الوقف المؤقت بمقدار الحاجة.

٤- إن كان العقد المبرم عقد إجارة فإن أجرة الأرض التي أنشئ عليها المبنى الموقوف تكون من غلة المبنى، على اختلاف مجاله، فإن كان سكنيًا للمحتاجين فيمكن أن يكون هناك أجرة رمزية تدفع من مجموعها، وإن كان مستشفى فيمكن أن يكون التداوي بأجرة رمزية كذلك.

٥- يمكن كون العقد في هذا المنتج على أرض تمنح إقطاعًا، والمبنى يكون من واقف، وهذا يساعد في معالجة التعثر في المدن الصناعية التي أعطيت أراضيها إقطاعًا، وقد تعثر جزء من المشروع؛ لأن البعض غير قادر على إنشاء المبنى^(١).

(١) ينظر: (هيئة المدن الصناعية: لن تتردد في سحب الأراضي التي لم تُستغل حسب التعاقد)، مقال في جريدة الرياض،

العدد (١٥٩٣٤)، متاح على الرابط:

٦- إن كان المبنى ثابتاً أو جاهزاً متنقلاً، وانتهت مدة العقد، والوقف على التأييد؛ فإنه يعاملُ معاملةً الوقف المتعطل^(١).

(١) ومن هؤلاء: أبو عبد الله بن تيمية، قال في (ترغيب القاصد): "الحكم الخامس: إذا تعطل الوقف فله أحوال، أحدها: أن ينعدم بالكلية؛ كالفرس إذا مات فقد انتهت الوقفية. الثانية: أن يبقى منه بقية متمولة، كالشجرة إذا عطبت، والفرس إذا أعجف، والمسجد إذا خرب؛ فإن ذلك يباع، ويصرف في تحصيل مثله، أو في شقيص من مثله. الثالثة: حصر المسجد إذا بليت، وجذوعه إذا تكسرت وتحطمت؛ فإنه يباع ويصرف في مصالح المسجد، وكذلك إذا أشرفت جذوعه على التكسير، أو داره على الانهدام، وعلم أنه لو أُخِّرَ لخرج عن أن يُتَفَعَّ به؛ فإنه يباع. الرابعة: إذا خرب المسجد، وآلته تصلح لمسجد آخر يحتاج إلى مثلها؛ فإنها تحول إليه، وأما الأرض فتباع، هذا إذا لم يمكن عمارته بثمان بعض آلته، وإلا يبيح ذلك، وعُمِّرَ به. نص عليه. الخامسة: إذا ضاق المسجد بأهله، أو تفرق الناس عنه لخراب المحلة؛ فإنه يباع، ويصرف ثمنه في إنشاء مسجد آخر؛ أو في شقص في مسجد". ينظر: مجموع الفتاوى (٣١/ ٢٢٦).

الخاتمة

الحمد لله رب العالمين، وأصلي وأسلم على نبينا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين.

أما بعد:

فأحمد الله-تعالى-، وأشكره على عونه وتيسيره على إتمام هذا البحث، وأسأله المزيد من فضله وإنعامه، والتوفيق لما يحب ويرضى، فقد تناولت في هذا البحث موضوع (وقف البناء دون الأرض لتحصيل منتجات وفاقية معاصرة: دراسة فقهية مقارنة)، وقد خلصت منه إلى جملة من النتائج، من أبرزها ما يأتي:

١- أن المقصود بالبناء في هذا البحث ما هو أوسع مما ذكره الفقهاء، حيث يتناول المباني الثابتة والمتقلة، والمراد بالأرض ظاهر الأرض الذي يشيد عليه البناء.

٢- أن المراد بالمنتج المالي من حيث المبدأ المنتج الذي يشمل العقود المسماة، كما يشمل التطبيقات المختلفة التي تتفرع عنها، والتي تهدف لحل معالجة قضية مالية خاصة.

٣- أن للوقف أثره في بناء المجتمعات، وقد كان له أثرٌ بارزٌ في الحياة الاجتماعية في صورة وقف البناء دون الأرض، سواءً كان في البنية التحتية أو المرافق العامة، مما يناسب أسلوب التشييد والبناء التقليدي في تلك الأزمان.

٤- أن الفقهاء-رحمهم الله-لم تكن عنايتهم مقصورةً على تقرير حكم هذا المنتج الوقفي فقط، بل كان لهم جهدٌ منظورٌ من ذكر المعالجات الفقهية له.

٥- أن علاقة الوقف المؤقت بوقف البناء دون الأرض علاقة تَلَازُم؛ حيث إن وقف البناء دون الأصل إذا كانت الأرض لغير مالك البناء المَوْقَفِ تستلزم في الجملة تأقيت الوقف عند انتهاء المدة المحددة من المالك للأصل، مستأجراً كان أم وارثاً، أم غير ذلك.

٦- أن علاقة وقف المنفعة بوقف البناء دون الأرض تُظهر أثرًا من الخلاف في صحة وقف البناء دون الأرض، فالمانعون من صحة وقف البناء دون الأصل لا يجيزون استيفاء المنفعة منه، بخلاف المجيزين.

٧- اتفاق الفتوى في المذاهب الأربعة في الجملة على جواز صحة وقف البناء دون

الأرض في بعض الصور، وإن خالف المنصوص من المذهب في الاتجاه المانع.

٨- أن المانع كانت لديهم أسباب للقول بالجواز في بعض صور هذه المسألة، منها: أنه قد وجدت عند الناس الحاجة التي دعت للعمل بها، ومن ثمَّ الحكم بجواز نفوذها قضاءً.

٩- اتفاق المذاهب الأربعة على صحة وقف البناء إذا كان تبعاً للأرض، ولكنهم اختلفوا فيما إذا وقف البناء دون الأرض على أقوال، أرجحها: هو القول القاضي بصحة وقف البناء دون الأرض.

١٠- أن من المشكلات العالمية ما يتعلق بارتفاع تكاليف البناء السكني والتجاري والصناعي، وهنا يأتي دور الوقف في معالجة هذه المشكلات، من تقديم رؤية فقهية تكون حلاً للمعالجة من خلال بيان المنتجات الوقفية المخرّجة على وقف البناء دون الأرض.

١١- أنه يمكن الحصول على منتجات وقفية بأنواع مختلفة تخدم المجتمع بشتى المجالات، تستفاد من مميزات المباني الجاهزة والمتنقلة من جهة، ومن صحة وقف البناء دون الأرض وقفاً مؤبداً أو مؤقتاً.

١٢- أنه يمكن حصر العقود بين واقف البناء ومالك الأرض التي أمكن الوقوف عليها في عقد إجارة بين واقف البناء ومالك الأرض، أو أن يكون وقف البناء على أرض موات.

١٣- وجود خلاف بين الفقهاء في أجرة البناء: هل تكون في ذمة الواقف أو من الغلة؟. والراجح أنها تكون من الغلة إذا اشترط الواقف.

١٤- أنه إذا انقضت مدة الإجارة، فإن رغب مالك الأرض في الهدم دون الواقف فإن المالك يخير بين الهدم والإبقاء، على القول الصحيح.

١٥- صحة وقف البناء بدون الأصل بالاتفاق في الصور المتقدمة إذا كان الأصل غير مملوك، والمنفعة لعموم المسلمين، ومن آثار ذلك: أن البناء الموقوف لا ينفك عن الوقف بموت الواقف، ويكون ميراثاً.

١٦- أن مضمون عقد المساطحة في الجملة لا يتجاوز مفهوم وقف البناء دون الأرض، وبذلك تكون الأسبقية في هذه المعاملة لفقهاء المسلمين-رحمهم الله-.

١٧- إمكانية العمل بهذا المنتج الذي يمكن أن يسهم في تحقيق الكثير في سبيل التنمية المجتمعية المستدامة، وذلك من خلال الإفادة بما يسمى بـ"عقد

المساطحة".

- ١٨- أن عقد المساطحة بهذا المفهوم قد لقي تطبيقاً عملياً وتنظيمياً في بعض البلاد العربية والخليجية في مجال الاستثمارات المالية؛ مما أدى إلى الإفادة منه في تعزيز دور الوقف في التنمية الاقتصادية من خلال المنتج الوقفي: (وقف البناء دون الأرض).
- ١٩- أن تطبيق مفهوم الانفصال في الملكية بين صاحب البناء والأرض باعتباره منتجاً وقيفاً يمتاز بمميزات قد لا توجد في عقد المساطحة، تتضح من خلال رؤية عقدية معينة.
- ٢٠- اتجاه التعاقد في المنتج الوقفي في ضوء الجدوى الاقتصادية إلى تقرير نوع البناء: هل الأصلح كون المبنى جاهزاً متنقلاً، أو ثابتاً؟.
- ٢١- أن إجراء العقد بالوقف المؤقت، وتقييده بمدة العقد يساعد كثيراً على مرونة العقد، والإقبال عليه من الواقفين.
- ٢٢- أنه إن كان العقد المبرم عقدَ إجارةٍ فإن أجرة الأرض التي أنشئ عليها المبنى الموقف تكون من غلة المبنى.
- ٢٣- أنه إن كان العقد المبرم عقدَ إجارةٍ فإن أجرة الأرض التي أنشئ عليها المبنى الموقف تكون من غلة المبنى.
- ٢٤- أنه إن كان المبنى ثابتاً، أو جاهزاً متنقلاً، وانتهت مدة العقد، والوقف على التأييد؛ فإنه يعامل معاملة الوقف المتعطل.

المصادر والمراجع

١. أثر الوقف في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، عبد العزيز سعيد علوان، رسالة ماجستير، إشراف: د. عبد الله الثمالي، د. عبد الله اللبائدي، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، ١٤١٧هـ.
٢. أحسن التقاسيم في معرفة الأقاليم، لأبي عبد الله محمد بن أحمد المقدسي البشاري، مكتبة مدبولي، القاهرة، الطبعة الثالثة، ١٤١١هـ/١٩٩١م.
٣. أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، صالح بن سليمان الحويص، رسالة دكتوراه، إشراف: الحسيني سليمان جاد، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، ١٤٢٧/١٤٢٨هـ.
٤. أزمة الإسكان وحلولها: دراسة فقهية، عبد الله بن عبد الرحمن بخاري، رسالة ماجستير: إشراف الدكتور/ صالح بن أحمد الوشيل، مسجلة عام ١٤٣٥هـ-قسم الفقه، كلية الشريعة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
٥. الاستبصار في عجائب الأمصار، لكاتب مراكشي، دار الشؤون الثقافية، بغداد، ١٩٨٦م.
٦. الإسعاف في أحكام الأوقاف، لبرهان الدين إبراهيم بن موسى بن أبي بكر بن الشيخ علي الطرابلسي الحنفي، مطبعة هندية، مصر، الطبعة الثانية، ١٣٢٠هـ/١٩٠٢م.
٧. الإسكان أبرز تحديات الاقتصاد، د. عبد الله بن ربيعان، مجلة الدبلوماسية، العدد (٦٥)، ٢٠١٣م.
٨. الإشراف على نكت مسائل الخلاف، للقاضي أبي محمد عبد الوهاب البغدادي المالكي، تحقيق: الحبيب بن طاهر، دار ابن حزم، الطبعة: الأولى، ١٤٢٠هـ.
٩. اقتصاديات الإسكان، د. إسماعيل إبراهيم درة، عالم المعرفة، يوليو، ١٩٨٨م.
١٠. الأم، لأبي عبد الله محمد بن إدريس الشافعي، دار الفكر، بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.
١١. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام المبجل أحمد بن حنبل، لعلاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان المرذوي، صححه وحققه: محمد حامد الفقي، مكتبة السنة المحمدية، الطبعة الأولى ١٣٧٤هـ/١٩٥٥م.

١٢. أنوار البروق في أنواء الفروق، لأحمد بن إدريس القرافي، عالم الكتب، بيروت.
١٣. الأوقاف والمجتمع، د. عبد الله بن ناصر السدحان، مؤسسة ساعي لتطوير الأوقاف، الطبعة الثالثة، الرياض، السعودية، ١٤٣٩هـ.
١٤. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، لزين بن إبراهيم بن محمد بن محمد بن بكر بن نجيم، الطبعة الأولى، المطبعة العلمية.
١٥. البلدان، لأبي عبد الله أحمد بن محمد بن إسحاق الهمداني المعروف بابن الفقيه، تحقيق: يوسف الهادي، عالم الكتب، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٦هـ/ ١٩٩٦م.
١٦. البناية شرح الهداية، لبدر الدين العيني، دار الكتب العلمية، بيروت.
١٧. تاج العروس من جواهر القاموس، للسيد محمد مرتضى الحسيني الزبيدي، تحقيق: ضاحي عبد الباقي، التراث العربي، الكويت، ١٤٢٢هـ/ ٢٠٠١م.
١٨. التاج والإكليل لمختصر خليل، لأبي عبد الله محمد بن يوسف المواق، مطبوع بهامش مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، تحقيق/ زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى ١٤١٦هـ/ ١٩٩٥م.
١٩. التمويل بنظام المساطحة كأسلوب استثماري، غالب، محمد عبد الخضر، جامعة بابل، مجلة علوم التربية الرياضية، ٢٠١٧م.
٢٠. التوقيف على مهمات التعاريف، لزين الدين محمد المناوي القاهري، عالم الكتب، القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٤١٠هـ/ ١٩٩٠م.
٢١. الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله - صلى الله عليه وسلم - وسننه وأيامه، للإمام الحافظ أبي عبد الله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة بن بردزبه البخاري، ضمن موسوعة الحديث الشريف الكتب الستة، مراجعة: مجموعة من طلاب العلم، بإشراف الشيخ صالح بن عبد العزيز آل الشيخ، دار السلام للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة الثالثة ١٤٢١هـ/ ٢٠٠٠.
٢٢. الجامع لأحكام الوقف والهبات والوصايا، خالد بن علي بن محمد المشيخ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، قطر، الطبعة: الأولى، ١٤٣٤هـ/ ٢٠١٣م.

٢٣. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، دار الفكر.
٢٤. حاشيتنا قليوبي وعميرة على شرح المنهج، أحمد سلامة قليوبي وأحمد البرلسي عميرة، دار الفكر، بيروت، ١٤١٥هـ / ١٩٩٥م.
٢٥. حول المسالك الرابطة بين جزيرة جربة واليابسة، لمحمد علي الحبيب، جامعة تونس، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، ٢٠١٥م.
٢٦. درر الحكام شرح مجلة الأحكام، لعلي حيدر، تعريب: فهمي الحسيني، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض، ١٤٢٣هـ / ٢٠٠٣م.
٢٧. رد المحتار على الدر المختار، لمحمد أمين بن عمر (ابن عابدين)، دار الفكر، بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤١٢هـ / ١٩٩٢م.
٢٨. روضة الطالبين، للإمام أبي زكريا يحيى بن شرف النووي الدمشقي، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، وعلي محمد معوض، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض، ١٤٢٣هـ / ٢٠٠٣م.
٢٩. السلسلة الضعيفة والموضوعة، لمحمد ناصر الدين الألباني، مكتبة المعارف، الرياض، الطبعة: الأولى.
٣٠. السنن، للإمام الحافظ أبي عبد الله محمد بن يزيد الربيعي، ابن ماجه، ضمن موسوعة الحديث الشريف الكتب الستة، مراجعة: مجموعة من طلاب العلم، بإشراف الشيخ صالح بن عبد العزيز آل الشيخ، دار السلام للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة: الثالثة، ١٤٢١هـ / ٢٠٠٠م.
٣١. شرح روض الطالب من أسنى المطالب، لأبي يحيى زكريا الأنصاري الشافعي، المكتبة الإسلامية.
٣٢. الشرح الكبير على المقنع، لشمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن قدامة المقدسي، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، وعبد الفتاح الحلو، دار هجر للطباعة والنشر، مصر، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ / ١٩٩٣م.
٣٣. العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، محمد أمين بن عمر (ابن عابدين) دار المعرفة.

٣٤. فتاوى الرملي، شهاب الدين أحمد بن أحمد الرملي، دار الفكر، ١٤٠٣هـ/ ١٩٨٣م.

٣٥. الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، للشيخ نظام وجماعة من علماء الهند الأعلام، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى ١٤٢١هـ/ ٢٠٠٠م.

٣٦. فتح القدير، لكمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي إسكندري، المعروف بابن الهمام، دار الفكر، بيروت، لبنان.

٣٧. الفواكه الدواني شرح على رسالة القيرواني المالكي، لأحمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفرواي المالكي الأزهري، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، الطبعة: الأخيرة ١٣٧٤هـ/ ١٩٥٥م.

٣٨. قاعدة (الهواء تابع للقرار: تأصيلاً وتطبيقاً)، د. وليد بن فهد الودعان، مجلة العلوم الشرعية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، العدد (٣٣)، ٢٠٢٠م.

٣٩. القاموس المحيط، لمجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة: الثانية، ١٤٠٧هـ/ ١٩٨٧م.

٤٠. القواعد في الفقه الإسلامي، للحافظ أبي الفرج عبد الرحمن بن رجب الحنبلي، دار الجيل، بيروت، لبنان، الطبعة: الثانية، ١٤٠٨هـ/ ١٩٨٨م.

٤١. القول بين التحديث والحداثة والمعاصرة، لعلاء الدين الشربيني، مجلة كلية التربية بالمنصورة.

٤٢. المجتبي من السنن، للإمام الحافظ أبي عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي بن سنان النسائي، ضمن موسوعة الحديث الشريف الكتب الستة، مراجعة: مجموعة من طلاب العلم، بإشراف الشيخ: صالح بن عبد العزيز آل الشيخ، دار السلام للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة: الثالثة، ١٤٢١هـ/ ٢٠٠٠م.

٤٣. مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، لعبد الرحمن بن الشيخ محمد بن سليمان، دار إحياء التراث العربي، ١٣١٩هـ.

٤٤. مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية، جمع وترتيب: عبد الرحمن بن قاسم ومساعدة ابنه محمد، طباعة مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.

٤٥. محاضرات في الوقف، للشيخ: محمد أبو زهرة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر.
٤٦. المحلي، لأبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، تحقيق: لجنة إحياء التراث العربي، دار الجيل، بيروت، لبنان.
٤٧. المساطحة بين مفهوم العقد والحق، لعلي نصرت الأسعدي، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، كلية القانون والعلوم السياسية، العدد (١٩)، ٢٠١٦م.
٤٨. المسالك والممالك، لأبي عبيد عبد الله بن عبد العزيز بن محمد البكري الأندلسي، دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٢م.
٤٩. مسند الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، طبعة دار الفكر العربي.
٥٠. مشروع المنتجات والأدوات المالية في الفقه الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث، والتدريب، ١٤٢٩هـ.
٥١. المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، لأحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيومي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ/ ١٩٩٤م.
٥٢. مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، لمصطفى السيوطي الرحباني، منشورات المكتب الإسلامي بدمشق.
٥٣. معالجة مشكلة تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة وفقا للعقود الشرعية، د. ناصح بن ناصح المرزوقي البقمي، مجلة العلوم الشرعية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، العدد (١٧)، ١٤٣١هـ.
٥٤. معالم السنن لأبي سليمان الخطابي، تحقيق: محمد حامد الفقي، مكتبة السنة المحمدية.
٥٥. المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، المكتبة الإسلامية، إستانبول، تركيا.
٥٦. المغني شرح مختصر الخرقى، لموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
٥٧. مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، لمحمد الشربيني الخطيب، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، الطبعة: الأخيرة، ١٣٧٧هـ/ ١٩٥٨م.

٥٨. مقاييس اللغة، لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا الرازي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ / ١٩٩٤م.
٥٩. الملكية في الشريعة الإسلامية، للشيخ: علي الخفيف، دار الفكر العربي، ١٤١٦هـ / ١٩٩٦م.
٦٠. منتهى الإيرادات الشرح الكبير على مختصر خليل، للشيخ: أحمد بن محمد العدوي المعروف (بالدردير)، مطبوع مع حاشية الدسوقي، دار الفكر.
٦١. المنثور في القواعد، لبدر الدين محمد بن بهادر الزركشي الشافعي، تحقيق: تيسير فائق أحمد محمود، مراجعة: عبد الستار أبو غدة، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بدولة الكويت، الطبعة: الثانية، ١٤٠٥هـ / ١٩٥٨م.
٦٢. مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، لأبي عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن المغربي، المعروف بالحطاب الرعيني، تحقيق: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٦هـ / ١٩٩٥م.
٦٣. نصب الراية لأحاديث الهداية، لجمال الدين أبي عبد الله بن يوسف الحنفي الزيلعي، دار الحديث، القاهرة، مصر.
٦٤. نوازل العقار، أحمد بن عبد العزيز العميرة، دار الميمان، الرياض، السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٣٢هـ.
٦٥. النوازل في الأوقاف، خالد بن علي المشيقح، من منشورات كرسي الشيخ راشد بن دائل لدراسات الأوقاف، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، السعودية، ١٤٣٣هـ / ٢٠١٢م.
٦٦. وثائق ديوان القناطر الخيرية، محمد، وليد سالم، المجلة العربية الدولية لدراسات المكتبات والمعلومات، الناشر: المؤسسة العربية لإدارة المعرفة، (العدد: ٣)، ٢٠٢٢م.
٦٧. الوجيز، للإمام أبي حامد محمد بن محمد الغزالي، دار الأرقم، بيروت، لبنان، ١٤١٨هـ / ١٩٩٧م.
٦٨. وقف العلو مسجداً دون السفلى وعكسه، عبد الله بن محمد الديروشي، الناشر: الأمانة العامة للأوقاف، إدارة الدراسات والعلاقات الخارجية، العدد (١١)، ٢٠٠٦م.
٦٩. الوقف المؤقت للمنافع والنقود لتلبية احتياجات الفقراء وتمويل مشروعاتهم

الصغيرة، أ. د. محمد عبد الحليم عمر، أ. كمال منصور، جامعة محمد
خضير، بسكرة، الجزائر.

٧٠. الولاية والنظارة المؤسسية على الوقف، د. محمد سعد الحنين، نشر: مؤسسة
ساعي لتطوير الأوقاف، الطبعة: الثانية، الرياض، السعودية، ١٤٣٩ هـ.

البحوث والمقالات على مواقع الشبكة العنكبوتية (الإنترنت):

- أساليب البناء القديم في المملكة العربية السعودية، مجلة القافلة، مقال متاح
على الرابط:

<https://www.alarabiya.net/qafilah/2021/07/31/>

- أغرب مبنى في العالم.. يتحرك ويزيد حجمه حسب الحاجة، مقال متاح على
الرابط:

<https://asabnews.com/476684/>

- الصين.. نقل مدرسة عمرها ٨٥ عاما بواسطة منصات هيدروليكية متحركة
مبتكرة، خبر متاح على الرابط:

<https://arabic.rt.com/funny/1169288>

- فرنسا تنشي أول مستشفى متنقل في العالم يتم تركيبه في ٢٠ دقيقة، الخبر
متاح على الرابط:

<https://www.youm7.com/story/>

- مشروع نظام الملكية العقارية في المملكة العربية السعودية، منصة
استطلاع، على الرابط:

<https://istitlaa.ncc.gov.sa/ar/Trade/Misa/realestate/Pages/default.aspx>

- هيئة المدن الصناعية: لن نتردد في سحب الأراضي التي لم تستغل حسب
التعاقد، مقال في جريدة الرياض، العدد (١٥٩٣٤)، متاح على الرابط:

<https://www.alriyadh.com/>