دور صيغ وضوابط استثمار الوقف قديماً وحديثاً

د. شعبان رأفت محمد إبراهيم
أستاذ المالية العامة والتشريع الضريبي المساعد
كلية الحقوق- جامعة القاهرة

(ISSN: 2537 - 0758)

دور صيغ وضوابط استثمار الوقف قديماً وحديثاً

د. شعبان رأفت محمد إبراهيم

ملخص البحث

إن المطلع على طرق وصيغ استثمار أموال الوقف يجد منها ما هو قديم قائم حتى وقتنا الحاضر، ومنها ما هو حديث يتماشى مع ظروف مجتمعاتنا الحاضرة. ورغبة في تحقيق مقاصد الوقف، سعت هذه الدراسة إلى إبراز أهم طرق استثمار أموال الوقف التقليدية المتعارف عليها قديماً مع بيان ضوابطها الشرعية. والتي منها الإجارة، والمساقاة، والمزارعة، والاستبدال، وغيرها ثم تعرضت الدراسة كذلك لأهم الطرق الحديثة في استثمار أموال الوقف المتفق عليه شرعاً وقانوناً. والتي منها المقاولة، والمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك لصلح الوقف، والتمويل بالمرابحة، وصكوك المقارضة، والتمويل بنظام البوت، وغيرها. وخلص البحث إلى أن أموال الأوقاف كثيرة ومتنوعة في مصر، ويمكن إذا أحسنا استغلالها أن تؤدى إلى نهضة اقتصادية واجتماعية تكفينا عن الاستدانة الخارجية، لا سيما إذا قمنا بتطبيق الآليات الحديثة للاستثمار

الكلمات الافتتاحية: الاستثمار، الوقف، استثمار الأموال الوقفية. الطرق التقليدية للاستثمار، الطرق الحديثة للاستثمار.

The role of investment formulas and controls Endowment, ancient and modern

Prof. Dr. Shaaban Raafat Mohamed Ibrahim
Professor- Public Finance and Tax Legislation– Assistant -Faculty of Law, Cairo University

Abstract:

Anyone who is familiar with the methods and formulas for investing endowment funds will find some that are old and still exist to the present day, and some that are modern that are in line with the conditions of our present societies. In order to achieve the objectives of the endowment, this study sought to highlight the most important methods of investing traditional endowment funds known in the past, while clarifying their legal controls. Among them are leasing, Musaqat, sharecropping, replacement, and others. Then the study also dealt with the most important modern methods of investing endowment funds agreed upon by Sharia and law. Among them are contracting, diminishing partnership ending with ownership for the endowment arrangement, financing through murabaha, and Muqaradah deeds. And financing with the bot system, and others. The research concluded that endowment funds are many and varied in Egypt, and if we exploit them well, they can lead to an economic and social renaissance that will suffice us from external debt, especially if we apply modern investment mechanisms.

key words:

investment, endowment, investment of endowment funds. Traditional methods of investment, modern methods of investment.

(ISSN: 2537 - 0758)

مقدمة

يعد الاستثمار من الأمور التي أكدت عليها الشريعة الإسلامية في مواطن كثيرة؛ نظراً لارتباط الاستثمار بمقصد حفظ المال، فمن شأن الاستثمار المحافظة على المال وتنميته. وكما هو معلوم فإن حفظ المال من المقاصد الضرورية التي أوجدت لها الشريعة الإسلامية تدابير كثيرة لتحقيقها. وهذا المقصد لابد من تحقيقه في كل أشكال الاستثمار بما في ذلك استثمار الأموال الوقفية، والتي يتوجب على الجهة التي تدير الوقف في مصر أن تهتم به؛ نظراً لأنه يتعلق بتحقيق منفعة لشريحة كبيرة من المجتمع المصري من ناحية، ومن ناحية أخرى بالنظر إلى وجود قطاع وقفي معتبر في مصر[١].

وقد كان الدافع الرئيس الذي دفعني لاختيار هذا الموضوع ما نشاهده اليوم من

---

[١] وفى هذا الشأن أظهر أول مسح للأرض في مصر والذى تم إجراؤه أثناء حكم محمد علي أن أموال الأوقاف تمثل ما يقرب من ثلث أو أكثر من مجموع الأراضي القابلة للزراعة والممتلكات الأخرى، حيث كان يوجد ٦٠٠. ٠٠٠ فدان من أموال الاوقاف من أصل ٢. ٥ مليون فدان من الأراضي القابلة للزراعة وكان معظم هذه الأوقاف مخصصة للمساجد والتعليم وجزء كبير منها للأزهر الشريف. كما شكلت الأراضي الزراعية المملوكة للأوقاف الثمن من مساحة الأرض في مصر عام ١٩٤٩ **راجع:**

- Habib Ahmed. WAQF-BASED MICROFINANCE: REALIZING THE SOCIAL ROLE OF ISLAMIC FINANCE. Paper written for the International Seminar on "Integrating Awqaf in the Islamic Financial Sector" Singapore , March 6-7, 2007. p 4.
- AbulHasan M. Sadeq. Waqf, perpetual charity and poverty alleviation. International Journal of Social Economics. ISSN: 0306-8293. Publication date: 1 January 2002. https://www. emerald. com/insight/content/doi/10. 1108/03068290210413038/full/html

ظاهرة اضمحلال أموال الوقف في مصر[٢]، وهذه الظاهرة لا تحتاج إلى دليل أو برهان، فالمؤشرات عليها كثيرة منها: حجم الأموال الوقفية في مصر ونسبتها إلى الثروة القومية[٣]، ومعدل نموها السنوي (إن وجد هذا النمو) ومقارنته بمعدل نمو الدخل القومي، ومقدار ما تدره من عوائد، ونسبة ذلك إلى الدخل القومي. فضلاً عما لاحظه الكثير من خراب الأوقاف المصرية، وتهدم بناؤها، وضياعها[٤]– بسبب اعتداء الغير عليها بالتواطؤ مع ذوى النفوس الضعيفة من موظفي الأوقاف على مدار سنوات طويلة، الأمر الذى أسس ومهد إلى فسادٍ مؤسسيٍ في بعض الأوقات[٥]، واحتراق بعضها[٦]، وانعدام ريعها أو قلته بشكل كبير[٧]، فضلاً عن

---

[٢] يلفت الباحث: النظر إلى أنه عندما نقول إن الوقف في مصر اليوم مضمحل ومتدهور، إنما نعنى بذلك ما هنالك من فروق شاسعة بين ما يمارسه الوقف حالياً من مهام، وما كان يمارسه سلفاً من أدوار في مجتمعنا المصري.

[٣] فمن الشواهد التاريخية التي تدل على كثرة أموال الوقاف، أن محمد على باشا عندما مسح الأرض الزراعية في مصر وجد أنها تبلغ مليوني فدان، من بينها ٦٠٠ ألف فدان هي أراضي موقوفة، أي ما يقرب من ثلث مساحة أراضي مصر أنداك انظر د. محمد أبو زهرة. محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون تاريخ، ص ٢٢.

[٤] فقد شهد الوقف كما شهد غيره من المجالات مداً وجزراً، فكان في بعض الأحيان مغنماً لذوي الأطماع، يستغلونه بغير حق، بدعوى أنه لله، وأن لهم الحق في استغلاله– أو أنه مال لا صاحب له– دون انضباط بضوابط الشرع، ولا مراعاة لمصلحة الأمة ولا لنية الواقف، فانحصرت منفعته في أشخاص، وصار مورداً للمال الكثير لهم، ولكن مال خبيث ليس بطيب. وقال الله– تعالى–" قُلْ لَا يَسْتَوِي الْخَبِيثُ وَالطَّيِّبُ وَلَوْ أَعْجَبَكَ كَثْرَةُ الْخَبِيثِ فَاتَّقُوا اللَّهَ يَا أُولِي الْأَلْبَابِ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ" سورة المائدة: آية رقم ١٠٠

[5] Md. Shahedur Rahaman Chowdhury, Iftekhar Amin Chowdhury, Mohd Zulkifli Muhammad, Modh. Rushdan Yasoa. PROBLEMS OF WAQF ADMINISTRATION AND PROPOSALS FOR IMPROVEMENT: A STUDY IN MALAYSIA. Journal of internet Banking and commerce. ISSN: 1204-5357. http://www.icommercecentral.com/open-access/problems-of-waqf-

(ISSN: 2537 - 0758)

التعديات الكثيرة على أموال الأوقاف[٨]. كما أن الوقف من جهة أخرى قد اعتوره– **أي أصابه وألمَّ به**– الزمان، فلم يلق من يعتني به أو ينميه، فبدأ يتآكل وبدأت تضعف كفاءته إدارياً ووظيفياً[٩]، وأضحت قواعده تتداعى، إلى أن صارت منفعته التي ترجى منه ضعيفة إن لم تكن منعدمة، وفقد المقصد من الوقف؛ لأسباب كثيرة، أهمها تضييع الناظر أو متولي الوقف له، أو نقص المعرفة بكيفية القيام

---

administration-and-proposalsfor-improvement-a-study-in-malaysia.php?aid=38086

[٦] وليس أدل على ذلك من حريق مبنى وزارة الأوقاف صباح يوم السبت ٥ أغسطس ٢٠٢٣. راجع/ عبد الله جميل. حريق مبنى وزارة الأوقاف، مقال منشور على موقع الأسبوع الإخباري، السبت ٥/ أغسطس ٢٠٢٣.

[٧] فهناك أراض زراعية وقفية مؤجرة بعوائد زهيدة، وهناك من قام بتأجيرها من الباطن بألاف الجنيهات بدون علم وزارة الأوقاف، وهناك شقق سكنية مؤجرة بأرخص من القيمة السوقية للإيجارات، وهناك من يؤجرها من الباطن كذلك، وهناك دكاكين ومحلات في أرقى المناطق والمناطق الأثرية مؤجرة بمبالغ زهيدة في حين قام مستأجروها بتأجيرها من الباطن بآلاف الجنيهات بدون وازع ديني ولا ضمير والسبب في ذلك– أيضاً– غياب دور هيئة الأوقاف ووزارة الأوقاف في الرقابة والمتابعة.

[٨] وقدر حجم التعديات على أراضي وممتلكات الأوقاف بنحو٣٧ ألف تعد، بمساحة٢ مليون متر مربع، أبرزها أرض نادى الزمالك على مساحة ٩٠ ألف متر، ومدينة دمياط الجديدة، وميناء دمياط، ووقف سيدي كرير بمساحة٢٧ ألف فدان بالساحل الشمالي وتتنازعه وزارة الأوقاف مع هيئة المجتمعات العمرانية ومحافظة الإسكندرية. راجع/ إسماعيل رفعت. خريطة أوقاف مصر، مقال منشور في جريدة اليوم السابع، الجمعة ٧ديسمبر ٢٠١٨

[9] Dr. Haslindar Binti Ibrahim. Dahlia Binti Ibrahim. Revitalization of Islamic Trust Institutions through Corporate Waqf. Faculty of Business Management, Universiti Teknologi MARA Kedah. Kampus Sungai Petani, Peti Surat 187, 08400 Merbok, Kedah, Malaysia. P. 1. Tel: 013-4099275, E-mail: dahlia400@kedah. uitm. edu. my

بالوقف وإصلاحه، أو تنميته واستثماره[١٠]. وتقدر قيمة الممتلكات الوقفية في مصر بنحو ٤ تريليون جنيه مصري. وبعض هذه الممتلكات لم يثمن ماليًا لقيمته التراثية والأثرية[١١]، والتي تدخل التصنيف والتوثيق لا التثمين[١٢]، وممتلكات أخرى تقع في دائرة الخلاف مع جهات أخرى[١٣]، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فقد وقع اختياري لهذا الموضوع لما له من أهمية كبيرة من ناحية الواقع الاقتصادي العملي[١٤]، وخصوصاً أن الدولة المصرية تمر بمرحلة عصيبة من الناحية الاقتصادية، وتزايد طلبها للقروض بكثرة من الدول العربية وصندوق النقد الدولي وغيره لتمر من هذه المرحلة العصيبة، حيث لا تفتأ الإذاعات ووكالات

---

[١٠] د. سيوطي عبد المناس، د. إسماعيل عبد الله. الوقف الإسلامي: دراسة في الأركان وطرق التعامل معه، المجلة العالمية للدراسات الفقهية والأصولية، المجلد ١، العدد ١، ١٤٣٩هـ/٢٠١٧، ص ٥

[١١] حيث ساهم نظام الوقف في المحافظة والإبقاء على الأعمال المعمارية الرائعة على قيد الحياة لفترة طولية بلغت ٥٠٠ عام وبعضها لأكثر من ألف عام. انظر/
Daniel Crecelius, "Introduction", Journal of Economic and Social History of the Orient, Vol. 38, Part 3, p. 260

[١٢] حيث تضم الأوقاف المصرية أوقافاً خديوية شهيرة لم تدخل ضمن تقييم الأصول بل دخلت التوثيق لأنها لا تقدر بمال نهائياً، ومنها قصر محمد على باشا بجزر اليونان، وبيت والده، وأول كلية بحرية مصرية. انظر/إسماعيل رفعت. خريطة أوقاف مصر، مرجع سابق.

[١٣] إسماعيل رفعت. الخريطة الاستثمارية لـ "الوقف" إضافة جديدة لـ "شرايين التنمية" في مصر، مقال منشور بجريدة اليوم السابع، بتاريخ يوم الإثنين، الموافق ٢٠ مايو ٢٠١٩.

[١٤] فقد ساهم نظام الوقف بصفة عامة في إشاعة روح التراحم والمحبة بين الأفراد، وحماية المجتمع من الجرائم والانحرافات، والإسهام حل فى مشكلة الفقر، وإقامة المشروعات الدعوية، والوصول إلى أكبر عدد من المستفيدين فضلاً عن رعاية أولئك الذين لا يمكن الاعتناء بهم من قبل نظام السوق، الذين لا يستطيعون اللعب مع القوى الاقتصادية أو ليس لديهم القدرة للوصول إلى الوسائل الاقتصادية لتمكينهم من استغلال الفرص الاقتصادية. راجع/Habib Ahmed. op. cit. p. 2

(ISSN: 2537 - 0758)

الأنباء تقرأ على مسامعنا يومياً الصعوبات المالية والاقتصادية التي تعانى منها مصر في الوقت الحالي، فالديون الداخلية والخارجية قد أثقلت كاهل الدولة المصرية، وأصبحت الأخيرة لا تستطيع أن تتدبر أمورها الحياتية، إن لم تحصل على القروض أو تتلق المساعدات من غيرها من الدول العربية أو المؤسسات الدولية أو تتنازل عن بعض أصولها بالبيع مقابل جزء من ديونها للدائنين.

ولا يخفى على أحد ما يترتب على هذه المعاناة المالية والاقتصادية من تدهور مستوى الحياة الاجتماعية والاقتصادية للكثير من الأسر المصرية بسبب موجات ارتفاع أسعار السلع والخدمات وارتفاع معدلات الفقر والتضخم والديون الداخلية[١٥] والخارجية[١٦] وتراجع سعر صرف العملة المصرية، ولن نكون مبالغين

---

[١٥] ارتفعت نسبة الدين العام المحلى للناتج القومي إلى ٨١,٠٪ في نهاية يونيو ٢٠٢٠، مقابل٨٠,٥٪ في نهاية يونيو ٢٠١٩، حيث بلغ رصيد الدين العام المحلى نحو ٤٧٤٢. ١ مليار جنيه في نهاية يونيو٢٠٢٠مقابل نحو٤٢٨٢,١مليار جنيه في نهاية يونيو ٢٠١٩، مسجلاً زيادة قدرها ٤٦٠,٠مليار جنيه بمعدل١٠,٧٪ خلال السنة المالية، ٢٠١٩/٢٠٢١. أما بالنسبة لأجمالي الدين العام المحلى المصري في عام ٢٠٢٠/٢٠٢١ فطبقًا لآخر التقارير الاقتصادية الصادرة عن المركز الإعلامي لمجلس الوزراء حجم الناتج المحلي الإجمالي (بالأسعار الجارية)، فقد أوضح التقرير: أنه من المقدر أن يصل حجم الناتج المحلي الإجمالي إلى ٦. ٤ تريليون جنيه عام ٢٠٢٠/٢٠٢١، ووصل الدين المحلى إلى ٦,٨٦ تريليون جنيه في الربع الأخير من عام ٢٠٢٢ حسب أحدث بيانات وزارات التخطيط. ومن المتوقع أن يسجل أكثر من ٧ تريليون جنيه عام ٢٠٢٣. راجع. تقرير البنك المركزي المصري، التقرير السنوي ٢٠٢٠/٢٠٢١، ص ٣٦. وكذلك https://www. sis. gov. eg/Story/238124

[١٦] بلغت ديون مصر الخارجية في عام ٢٠٢٣ نحو ١٦٤. ٧٢٨ مليار دولار بنهاية يونيو عام ٢٠٢٣ راجع/شروق محمود. ديون مصر الخارجية تتراجع لأول مرة في ٢٠٢٣ إلى ١٦٤. ٧٢٨ مليار دولار بنهاية يونيو، جريدة المال الصادرة يوم الاثنين، ٢ أكتوبر ٢٠٢٣. على الموقع التالى:https://almalnews. com

إذا قلنا أن هذا الوضع أدى لوصول البلاد إلى مشارف العجز عن سداد الديون الخارجية وانتظار الإنقاذ من الخارج لأكثر من مرة، فضلاً عن تراجع معدلات الإنتاج والتشغيل، وزيادة البطالة، وانتشار الجرائم الاقتصادية، وغير ذلك من المشكلات التي لا تعد ولا تحصى، ومن ناحية ثالثة، فقد ترتب على مختلف الصعوبات المالية والاقتصادية التي تعانى منها مصر في الوقت الحالي، أن بدأ دور الدولة المصرية في التحول من كفالة تقديم الخدمات العامة الأساسية للمواطنين مجاناً إلى فرض رسوم عليها تصل إلى أثمان السوق، بل وإلى ترك بعض مرافق الخدمات العامة إلى القطاع الخاص مثل: الاتصالات، والمواصلات، والكهرباء وجزئياً مثل المدارس، والمستشفيات الخاصة، بل واتباع فكرة رسوم المستفيدين، ونظرية تجزئة السلع والخدمات العامة، مثل: ما هو مطبق في مصر حالياُ، بتقسيم المستشفيات الحكومية إلى قسم اقتصادي وقسم مجانى، وكل هذا يظهر أثره في زيادة حدة الفقر، الأمر الذي أدى إلى ضرورة تزايد الاتجاه نحو العمل الأهلي من خلال المنظمات غير الحكومية ومن خلال العمل التطوعي للرعاية الاجتماعية، ومن هنا تظهر ضرورة العمل على إعادة إحياء فكرة استثمار أموال الوقف كأحد الأساليب التي تعمل على مكافحة الفقر بنوعيه (فقر الدخل وفقر القدرة).

ولعل واقعنا الذي نعيشه الآن في مصر وما نعانيه من أزمة مالية واقتصادية خانقة لمسناها بأيدينا ورأيناها بأعيننا ومستنا آثارها ونيرانها المختلفة، وهي تقول لنا: أفيقوا أيها الغارقون في سباتكم العميق، عودوا إلى قواعد دينكم، تستقم لكم أمور حياتكم في الدنيا والآخرة. لاسيما أن شريعتنا الغراء فيها حلول لمثل هذه الأزمات، فلو استثمرت أموال الوقف بصورة جيدة لما احتاجت مصر لمثل هذه القروض من الدول العربية أو من صندوق النقد الدولي أو غيره. فكان لزاماً علينا ضرورة إثارة قضية استثمار أموال الوقف، بهدف إعادة غلة الوقف إلى ما كانت عليه

(ISSN: 2537 - 0758)

قبل الخراب وإعادة إعماره.

والذي دفعني– أيضاً– لدراسة هذا الموضوع ما لمسته من أن هناك تقصيرًا واضحًا من الأجهزة والجهات المسؤولة عن إدارة الأوقاف في مصر، إذ ليس هناك استثمارات منتجة وواضحة لأموال الأوقاف، والتي يضربها الركود عشية وضحاها. فوزارة الأوقاف وهيئة الأوقاف قائمتان على حفظ أموال الوقف، أما موضوع التطوير الخاص بالأنظمة، وتطوير الاستثمار في الأوقاف وإتاحة الفرصة للقطاع الخاص لإشراكه في التنمية وفي زيادة الموارد الوقفية وفي توسيع موارده ومصادره فيبقى بعيدًا عن اهتمامها. فضلاً عن توجس الباحث خيفة من بوادر سيادة نزعة قوية نحو "المركزية الإدارية"، والسير تجاه تقوية سلطة الدولة وفرض سيطرتها على كافة الموارد المالية داخل المجتمع من خلال بناء أجهزة بيروقراطية مركزية، منفصلة ومتمايزة عن التكوين الاجتماعي السائد. علاوة على رغبة الدولة المتنامية تحت ضغط الحاجة المالية المتزايدة في السيطرة على نظام الوقف بالنظر إلى قيمة الممتلكات الوقفية من الناحية الاقتصادية في مصر والتي تزيد عن ٤ تريليون جنيه مصري. ومحاولة إقحام هذه الثروة العظيمة داخل المؤسسات البيروقراطية الحكومية، على اعتبار أنها من الأموال العامة، وهذا تكييف غير صحيح لحقيقة الأموال الموقوفة.

*واعتقاد الدولة أن بقاء قطاع الأوقاف خارج سيطرتها من شأنه أن يعرقل تنفيذ برامج الإصلاح الاقتصادي، ومن ثم ترى أو ترغب الدولة تحت مسميات ومبررات مختلفة ضرورة وضع يدها على أموال الأوقاف من خلال وزارة الأوقاف، ومن وراءها هيئة الأوقاف المصرية وهذا ما يخشاه الباحث بحق.

وقد شرعت في هذا البحث بهدف إلقاء الضوء على الطرق المختلفة لاستثمار الأموال الوقفية، موضحاً الجوانب اللازم مراعاتها، سواء من حيث تعريف الوقف لغة واصطلاحاً، وعلاقة الوقف بالاستثمار، وبيان المقصود باستثمار الأموال الوقفية،

وبيان صيغ الاستثمار القديمة والحديثة التي تزيد من تنمية الأموال الوقفية، حيث تنعكس آثارها على المستوى الاقتصادي الناتج عن زيادة العائد والريع من الاستثمار الوقفي، بالإضافة إلى بيان الضوابط الشرعية لكل صيغة استثمارية لأموال الوقف.

مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث في محاولة الإجابة عن الأسئلة الآتية:

أولاً: ما المقصود بالوقف لغة واصطلاحاً، وما هي علاقته بالاستثمار؟

ثانياً: ما المقصود باستثمار الأموال الوقفية؟

ثالثا: ما هي طرق وصيغ الاستثمار التقليدية والحديثة؟

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في الأمور الآتية:

أولاً: أن الاهتمام بالاستثمار عموماً يعني تنمية المال، وهو بهذا المعنى أحد سبل تحقيق مقصد حفظ المال الذي أكدت عليه الشريعة الإسلامية، كأحد المقاصد الضرورية الخمس.

ثانياً: أهمية استثمار الأموال الوقفية، وذلك لعدة أسباب منها ما يتعلق بعمارة وإصلاح وصيانة المال الموقوف، ومنها: ما يتعلق بتزايد حاجات الموقوف عليهم مع تزايد عدد السكان، كما يساهم استثمار أموال الوقف بشكل فعال إذا أحسن استخدامه في الحد من الإنفاق الحكومي، ومن ثم العمل على تخفيض العجز في الموازنة العامة للدولة، وكذلك يعمل على تقليل الحاجة إلى الاقتراض الحكومي بصفة عامة.

ثالثاً: أن الاهتمام باستثمار الأموال الوقفية يفتح المجال أمام زيادة مستوى توظيف عنصر العمل، وفي ذلك تحقيق لأهم أهداف التنمية الاقتصادية.

(ISSN: 2537 - 0758)

منهج البحث

وفى سبيل تحقيق هدف البحث السابق سوف تستخدم الدراسة كلاً من المنهج الوصفي التحليلي والمنهج الاستقرائي الاستنباطي. وسوف يتم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي في دراسة الإطار النظري والتطبيقي لاستثمار أموال الوقف، وتحليل الدور الحالي لها. وأما المنهج الاستقرائي الاستنباطي فسوف تستعين به الدراسة من أجل استنباط الحلول والأليات المقترحة لتفعيل استثمار أموال الوقف للمساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة. وبناءً على ذلك، سوف يعتمد البحث بصفة أساسية على الرجوع إلى نصوص من القرآن الكريم والسنة النبوية، بالإضافة إلى الرجوع إلى المراجع الفقهية الأصيلة ذات الصلة، وذلك لبناء تصور متكامل عن استثمار الأموال الوقفية وطرقه وضوابطه، بالإضافة إلى بعض كتب الاقتصاد الوضعي، والرسائل العلمية، والأبحاث ذات الصلة.

خطة البحث

يتكون البحث من ثلاثة مباحث بعد المقدمة، يتناول المبحث الأول: توضيح المفاهيم العامة المتعلقة بكل من الوقف والاستثمار من حيث التعريفات اللغوية والفقهية والاقتصادية. دون الإفراط في ذلك، وإنما بالقدر الذي يخدم هدف الدراسة، وذلك ببيان مفهوم الوقف ومشروعيته، وأقسام الوقف، وعلاقة الوقف بالاستثمار. وفى المبحث الثاني: سوف نتناول فيه الصيغ التقليدية القديمة لاستثمار الأموال الوقفية، ويتضمن مطلبين: المطلب الاول: بيان المقصود باستثمار الأموال الوقفية، أما المطلب الثاني: فنتناول فيه بيان الصيغ التقليدية القديمة لاستثمار الأموال الوقفية، وأما المبحث الثالث: فسوف نتناول فيه الصيغ والآليات الحديثة لاستثمار أموال الوقف.

المبحث الأول

ماهية كل من الوقف والاستثمار

أولاً: مفهوم الوقف

عند تناولنا لماهية الوقف[١٧] لن نسهب في البيان اللغوي والاصطلاحي له بصورة تفصيلية إلا بالقدر الذي يخدم هدف البحث؛ لأنه يمثل هدفًا فرعيًا تابعًا في هذه الدراسة بعد القصد الأصلي المتبوع وهو بيان صيغ وضوابط استثمار الأموال الوقفية التقليدية والحديثة.

أ- الوقف لغة

هو: المنع والحبس[١٨]، وهو مصدر مشتق من وقف، أي حبس. تقول وقفت

---

[١٧] يرجع الوقف في أصل نشأته إلى حديث رسول الله صل الله عليه وسلم: "إذا مات بن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له" وقد اتفق المفسرون بأن لفظ "صدقة جارية" في الحديث يشير إلى معنى الوقف؛ لأن منافع المال الموقوف تبقى دائمة يذكر الناس صاحبها بالخير والرحمة. فالوقف بالنسبة للمسلم صدقة جارية حث عليها الشرع الحنيف، ونوع من التبرعات أقرها المشرع الإسلامي بالنسبة لغير المسلم عند وقوعه منه، تفرضه ضرورات التضامن الاجتماعي للمجتمع الذي يعيش فيه. وقد كان الرسول "ص" هو أول من أنشأ وقفًا وتبعه الصحابة والتابعون وعامة المسلمين وخاصتهم متأسيين به صل الله عليه وسلم. راجع/ محمد علي بن محمد الشوكاني، نيل الأوطار في منتقى الأخبار، الجزء الخامس، دار الفكر، ص١٢٧، انظر كذلك د. عطية عبد الحليم صقر. اقتصاديات الوقف، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨، ص٨

[١٨] والوقف في اللغة العربية معناه الحبس سواء أكان حسياً أم معنوياً، فيقال في الحسيات وقف على داره، ووقف عن السير، ويقال في المعنويات وقف جهوده للخير، ووقف على حقيقته. والفعل ثلاثي يستعمل متعدياً ولازماً، ولا يقال أوقف داره، لأنها لغة رديئة وبعض اللغوين أنكرها، ويطلق الوقف على الموقوف، كما يطلق الرهن على المرهون. انظر/ د. عبد الوهاب خلاف. احكام الوقف، الطبعة الثالثة، مطبعة النصر، ١٩٥١، ص ١٤

(ISSN: 2537 - 0758)

الدار وقفًا، أي حبستها في سبيل الله، والجمع أوقاف[١٩]. ولذا يقال وزارة الأوقاف[٢٠]. ويقال- أيضاً- وقفت فلاناً عن الشيء، أي منعته عنه، ووقفت فلاناً على الأمر، أي أطلعته عليه ووقفت الأمر على حضور فلان، أي علقت الحكم فيه بحضوره[٢١] .

ب-تعريف الوقف اصطلأحاً

بالرجوع إلى الكتابات الفقهية نجد أنها عرفت الوقف بتعريفات عديدة ولست هنا بصدد تناول الخلاف الذي دار بين الفقهاء في التعريفات المتباينة، ولكن حسبي هنا مجرد سرد التعريفات المختلفة للوقف للوقوف على الضوابط الحاكمة لنظام الوقف متى وقع صحيحًا، ومن هذه التعريفات أن الوقف عبارة عن: "حبس العين عن أن تكون مملوكة لأحد من الناس[٢٢]، وجعلها على حكم ملك الله- تعالى- والتصدق بريعها على جهة من جهات الخير في الحال أو في المآل"[٢٣].

وقريب من هذا التعريف ما ذكره بعض الفقهاء، من أن الوقف عبارة عن: ""حبس العين عن أن يتملكها أحد من العباد، والتصدق بمنفعتها على الفقراء ولو

---

[١٩] د. فؤاد عبد الله العمر. إسهام الوقف في العمل الأهلي والتنمية الاجتماعية، إدارة الدراسات والعلاقات الخارجية، الأمانة العامة للأوقاف، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف (١)، الكويت، ١٤٣١هـ-٢٠١٠ م، ص ٤٤.

[٢٠] د. محمد مصطفى شلبي: أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الطبعة الرابعة، بيروت، ١٩٨٢، ص ٣٠٣.

[٢١] بن مشرنن خير الدين. إدارة الوقف في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان- كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، ٢٠١٢، ص ١٧.

[٢٢] والمقصود بالحبس هو المنع من التصرف بالبيع والهبة ونحوهما ولذلك تسمّى الأوقاف أحباسًا، ويذكر باب الوقف في بعض المصادر باسم باب الحبس أو الأحباس.

[٢٣] د. إبراهيم البيومي غانم. الأوقاف والسياسة في مصر، الطبعة الأولى، دار الشروق، ١٩٩٨، ص٢٢.

في الجملة، أو على وجه من وجوه البر""[٢٤].

بينما عرفه ابن حجر في فتح الباري: "الوقف عبارة: عن قطع التصرف في رقبة العين التي يدوم الانتفاع بها، وصرف المنفعة لجهة من جهات الخير ابتداءً وانتهاء[٢٥] وعرف أيضًا بأنه: "حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه (أصله) بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود"[٢٦]، وعرفه أبو يوسف ومحمد صاحبا أبى حنيفة، بأنه: "حبس العين لا على ملك أحد غير الله تعالى"[٢٧]. وعند الحنابلة: "تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة" وتعريف الحنابلة هو المختار؛ لأنه مستمد من حديث الرسول ﷺ، ومطابق له. حيث قال لعمر رضي الله عنه: "إن شئت حبست أصلها وسبلت المنفعة". والنبي ﷺ هو أفصح الناس لسانًا وأكملهم بيانًا وأعلمهم بالمقصود من قوله.

التأصيل الشرعي للوقف

الوقف من أعظم القربات التي يتقرب بها العبد إلى الله- تعالى- وهو مندوب الفعل[٢٨] سواء كان وقفًا على جهة من الجهات العامة، كالفقراء، وابن السبيل، وطلبة العلم، أو وقفًا على القرابة والذرية. وإذا رجعنا إلى الأصول الشرعية للوقف

---

[٢٤] انظر د. محمد قدري. قانون العدل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف، القاهرة، المطبعة الأميرية، الطبعة الرابعة، ١٩٠٩، ص٣

[٢٥] د. محمد أبو زهرة. محاضرات فى الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون تاريخ، ص٧

[٢٦] نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج في الفقه على مذهب الإمام الشافعي لابن شهاب الدين الرملي، دار الفكر، ٥/ ٣٥٨. راجع/ شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة ابن شهاب الدين الرملي. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، ١٩٦٧، ٥/ ٣٥٨، د. عطية عبد الحليم صقر. مرجع سابق، ص٩

[٢٧] راجع: شرح فتح القدير للإمام الكمال بن الهمام، المكتبة التجارية، ٥/ ٣٧

[٢٨] راجع: د. محمد عبيد عبد الله الكبيسي. أحكام الوقف في الشريعة الاسلامية، الجزء الأول، مطبعة الإرشاد، بغداد، ١٩٧٧، ص ٩٣، ص١٢٧

(ISSN: 2537 - 0758)

وجدنا أن الفقهاء قد استندوا في تأصيلهم له إلى أدلة كثيرة من القرآن الكريم، والسنة، والإجماع. وهذه الأدلة وإن كانت لا تدل على موضوع الوقف بصفة مباشرة فإنها تحث على أعمال البر والخير. **وذلك على نحو ما يأتي:**

أولاً: النصوص العامة من القرآن الكريم:

أ- من الكتاب قوله تعالى: «لَن تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّىٰ تُنفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنفِقُوا مِن شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ»[٢٩] ووجه الاستدلال من هذه الآية: أن الصدقات مندوب إليها، والوقف صدقة، فهو مندوب إليه[٣٠]. وقد جاء في الصحيحين، عن أنس بن مالك τ أنه قال: (كان أبو طلحة أكثر الأنصار بالمدينة مالاً من نخل، وكان أحبَّ أمواله إليه بَيرُحاء[٣١] قال أنس: فلما أُنزلت هذه الآية: «لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون» قام أبو طلحة إلى رسول الله (ص)، فقال: يا رسول الله، إن الله تبارك وتعالى يقول: «لَن تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّىٰ تُنفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ"، وإن أحب أموالي إليّ بيرحاء، وَإِنَّهَا صَدَقَةٌ لِلَّهِ أَرْجُو بِرَّهَا وَذُخْرَهَا عِنْدَ اللَّهِ، فَضَعْهَا يَا رَسُولَ اللَّهِ حَيْثُ شِئْتَ، فقال رسول الله(ص): «بَخٍ بَخٍ[٣٢] ذلك مال رابح، ذلك مال رابح، ذَلِكَ مَالُ رَابِحٍ، وَقَدْ سَمِعْتُ مَا قُلْتَ فِيهَا، وَإِنِّي أَرَى أَنْ تَجْعَلَهَا فِي الْأَقْرَبِينَ» فقال أبو طلحة: أفعلُ يا رسول الله. فقسمها أبو

---

[٢٩] سورة: آل عمران، آية رقم (٩٢)

[٣٠] راجع: د. محمد عبيد عبد الله الكبيسى. مرجع سابق، ص ٩٣.

[٣١] بيرحاء على صيغة فعيل من البراح وهي الأرض الظاهرة. وهي موضع قِبَل المسجد النبوي الشريف، يعرف بقصر بني جديلة.

[٣٢] بَخ، اسم فعل للمدح والإعجاب، وهى كلمة تقال عند الرِّضا والإعجاب بشيء، ويكرّر للمبالغة، وفي حالة الوصل تُكسر الخاءُ وتُنوّن فتقول: بَخٍ بَخٍ بأعمالك الحسنة، فيقال مثلاً بَخٍ بَخٍ بمالك الذي تصدقت به وتستعمل أحيانًا للإنكار راجع/ المعجم الوجيز. مجمع اللغة العربية، جمهورية مصر العربية، طبعة خاصة بوزارة التربية والتعليم، سنة ١٤١٠هـ/ ١٩٩٠م، ص٣٨

طلحة في أقاربه وبنى عمه)[٣٣].

ب–وقوله تعالى: "**وَافْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ**[٣٤]".

ت–وقوله تعالى: "وَمَا يَفْعَلُوا مِنْ خَيْرٍ فَلَن يُكْفَرُوهُ وَاللَّهُ عَلِيمٌ بِالْمُتَّقِينَ"[٣٥]. وقوله تعالى: "وَمَا تَفْعَلُوا مِنْ خَيْرٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ"[٣٦]. وإلى غير ذلك من آيات الحث على البر، والبذل في وجوه الخير، والتي تشمل الوقف باعتباره من أوجه الإنفاق في البر والخير.

ثانيًا: نصوص السنة المطهرة:

من الأحاديث النبوية الدالة على مشروعية الوقف:

أ– حديث أبي هريرة رضى الله عنه حيث قال: قال رسول الله ε: (من احتبس فرسا في سبيل الله إيمانًا، واحتسابًا فإن شبعه، وروثه، وبوله، في ميزانه يوم القيامة حسنات)[٣٧].

ب–كذلك بما روى عن أبى هريرة رضى الله عنه، أن النبي صل الله عليه وسلم قال: "إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له"[٣٨].

ت–كذلك ما روي عن أبى هريرة قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم "إن

---

[٣٣] صحيح البخاري– كتاب الزكاة– باب الزكاة على الأقارب رقم الحديث ١٤٦١.

[٣٤] سورة: الحج، الآية رقم (٧٧)

[٣٥] سورة: أل عمران، الآية رقم (١١٥)

[٣٦] سورة: البقرة، الآية رقم (٢١٥).

[٣٧] راجع/ البخاري– صحيح البخاري– كتاب الجهاد والسير، باب من احتبس فرساً في سبيل الله ٢/٢١٧م ٢٨٥٣. كذلك راجع/ صحيح بن حبان بترتيب بن بلبان كتاب السير، باب الخيل، ١٠/٥٢٩ حديث رقم ٤٦٧٣

[٣٨] انظر: صحيح مسلم، كتاب الوصية، باب ما يلحق الانسان من الثواب بعد وفاته (٣/١٢٥٥، ١٢٥٦ حديث رقم ١٦٣١)

(ISSN: 2537 - 0758)

مما يلحق المؤمن من عمله وحسناته بعد موته علماً علمه ونشره، وولداً صالحاً تركه، ومصحفاً ورثه، أو مسجداً بناه، أو بيتاً لابن السبيل بناه، أو نهراً أجراه، أو صدقة أخرجها من ماله في صحته وحياته، يلحقه من بعد موته"[٣٩].

المفهوم الاقتصادي للوقف: يتمثل المفهوم الاقتصادي للوقف في كونه: تحويلاً للأموال عن الاستهلاك واستثمارها في أصول انتاجية، تولد منافع وإيرادات تستهلك في المستقبل. فالوقف عملية اقتصادية تجمع ما بين الادخار والاستثمار معًا، فهو يتضمن حبس أعيان كان يمكن للواقف إنفاقها استهلاكيًا، ولكنه آثر وقفها وتحويلها إلى استثمار إنتاجي، من أجل زيادة الثروة الإنتاجية في المجتمع[٤٠]، ويتميز الوقف عن المؤسسات الاقتصادية العادية في أن أهدافه تتعدى الأهداف الربحية للمنشآت الاقتصادية[٤١]، فمقصده الأكبر هو الخير العام والانتفاع من قبل الأجيال الحالية والمستقبلية[٤٢] ولذلك يمكن القول: بأن الوقف يشكل ظاهرة اقتصادية: إذ أن قرار إنشاء الوقف هو قرار ذو جانب اقتصادي

---

[٣٩] أخرجه ابن ماجة في سننه– كتاب المقدمة باب ثواب معلم الناس الخير، ص ٣٢ حديث رقم ٢٤٢، ط/ دار الجوزي، الطبعة الأولى، ٢٠٠٠م، وحسنه الألباني.

[٤٠] راجع د. صالح صالحي، د. نوال بن عمارة. الوقف الإسلامي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة– عرض للتجربة الجزائرية في تسيير الأوقاف، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية– عدد١٠، ديسمبر ٢٠١٤، ص١٥٣.

[٤١] فالوقف الإسلامي أحد مظاهر الرقي الحضاري للأمة الإسلامية، فقد رسم لنا الصورة المثالية للمجتمع الإنساني، وقدم الحلول الناجعة لكافة المشكلات الاجتماعية الاقتصادية والإنسانية، وظهر مبكرا على يد رسول الله صل الله عليه وسلم ونما وترعرع بأرحبه الصحابة رضوان الله عليهم وازدهر ونضج وأتى أكله وثماره طوال التاريخ الإسلامي حتى خفت نوره في معظم البلاد العربية والإسلامية في العصور الأخيرة.

[٤٢] انظر: د. مي على محمود حسن. مرجع سابق، ص ١٩

يتعلق بطريقة الانتفاع بالمال، ومن هم المستفيدون منه، فضلاً عن تشكيله دعامة اقتصادية وسياجاً واقياً للفقراء والأيتام والمحتاجين الذين تعصف بهم التقلبات الاقتصادية.

كما أن الوقف لا يعنى من الناحية الاقتصادية تجميد رأس المال والثروة الوطنية وحبسها عن الانتفاع الاقتصادي. بل هو مصدر اقتصادي يهدف إلى توليد دخل مستمر، يسمح بتوفير احتياجات المنتفعين به في الحاضر وعلى المحافظة على حقوق الأجيال القادمة[٤٣].

أنواع الوقف

قسم الفقهاء الوقف من حيث جهة الانتفاع به ثلاثة أقسام[٤٤]:

١- **الوقف الخيري أو الوقف العام:** وهو الوقف الذى يشترط الواقف فيه صرف عائده على إحدى جهات البر الخيرية التي لا تنقطع وتنهض بأداء خدمة عامة مثل: المساجد، والمدارس، ومعاهد العلم والتعليم، والجامعات، والمستشفيات، ومعاهد الأورام، ومراكز الكبد، والغسيل الكلوي، ومراكز الأيتام، وتأهيل المعاقين ذهنيًا، ومراكز التدريب المهني، أو إحدى الجهات التي تتولى الإنفاق على الفقراء والمساكين، والتي لا تتمتع بموارد ذاتية وإنما تعتمد عل المنح الإعانات التي تخصصها لها الدولة من ميزانيتها العامة[٤٥].

٢- **الوقف الأهلي أو الذري أو "الوقف الخاص"**: فهو ما كان الموقوف عليه

---

[٤٣] كما يتمثل أثر الوقف على الاقتصاد في جوانب إيجابية كبيرة وذلك بإسهامه في تكوين رأس المال البشري وتنميته، وكذلك في المساعدة في تأسيس البنية التحتية، ورأس المال الاجتماعي وإتاحة الفرصة لتشغيل العمالة والتقليل من البطالة، والمساهمة في زيادة الحراك التجاري للمجتمع.

[٤٤] نظام الوقف في التطبيق المعاصر "نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الاسلامية" تحرير: محمود أحمد المهدى، البنك الإسلامي للتنمية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣، ص ٩

[٤٥] راجع: د. عطية عبد الحليم صقر. مرجع سابق، ص١٩، ص ٣٠

(ISSN: 2537 - 0758)

شخصًا أو أشخاصًا آدميين، سواء كانوا من أقارب الواقف أو من غيرهم. بمعنى أخر: إن الوقف الذري، هو تخصيص ريع الوقف للواقف نفسه أولاً، ثم لأولاده[٤٦]، ثم إلى جهة بر لا تنقطع[٤٧] وقد استند هذا النوع من الوقف على دليلين شرعيين، يتمثل أحدهما في قول الله تعالى: {إِلاَّ أَنْ تَفْعَلُوا إِلَى أَوْلِيَائِكُمْ مَعْرُوفًا كَانَ ذَلِكَ فِي الْكِتَابِ مَسْطُورًا)[٤٨] وأما الدليل الثاني: فيتمثل في وقف النبي ﷺ" حيطانه السبعة بالمدينة على بني عبد المطلب وبني هاشم؛ فقد روت السيدة عائشة– رضي الله عنها– أن رسول الله ﷺ» جَعَلَ سَبْعَ حِيطَانٍ لَهُ بِالْمَدِينَةِ صَدَقَةً عَلَى بَنِي عَبْدِ الْمُطَّلِبِ وَبَنِي هَاشِمٍ)[٤٩].

ومن ذلك مثلاً ما كان يوقفه العلماء والأمراء من الأراضي على المدارس والمساجد على أن يتعلم أحفاده وأحفاد أحفاده فيها مادام نسله موجودًا ثم إلى الفقراء والمساكين من طلبة العلم[٥٠].

إلا أن هناك شبهة ترد على الوقف الذرى أو الأهلي ومفادها: أن هذا النوع من الوقف يحول دون تطبيق نظام الإرث الإسلامي، وذلك من خلال حرمان

---

(46) MURAT ÇIZAKÇA. AWQAF IN HISTORY AND ITS IMPLICATIONS FOR MODERN ISLAMIC ECONOMIES. Islamic Economic Studies Vol. 6, No. 1, November 1998. p 51.

[٤٧] راجع: د. ابراهيم محمد موسى محمد. الوقف الإسلامي ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية–عرض التجربة الجزائرية– بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي العالمي الخامس "الوقف الإسلامي: التحديات واستشراف المستقبل تحت شعار الوقف صدقة جارية ونماء لا يتوقف، الخرطوم، السودان، ١١–١٢ يوليو ٢٠١٧، ص٨.

[٤٨] سورة: الأحزاب، أية رقم(٦)

[٤٩] رواه البيهقي في السنن الكبرى، في كتاب الوقف، باب الصدقات المحرمات، رقم: ١١٨٩٦، ٦/ ٢٦٥

[٥٠] د. غادة مظلوم. تضافر الجهود لرعاية الطلاب غير القادرين ضرورة، مقال منشور بمجلة التبيان، العدد ١٥٠، السنة الثالثة عشر، المحرم ١٤٣٨هـ/أكتوبر ٢٠١٦، ص٢٩

بعض الورثة من حقوقهم، الأمر الذي أدى إلى مطالبة بعض الفقهاء المحدثين بإلغاء هذا النوع من الوقف[٥١].

٣- **الوقف المشترك:** وهو ما اشترك في استحقاق عائده ذرية الواقف، وجهات الخير والبر العامة معًا. وجاء في المغنى: "وإن وقف داره على جهتين مختلفتين مثل: أن يوقفها على أولاده، وعلى المساكين نصفين أو أثلاثاً أو كيفما شاء، جاز، وسواء جعل مال الموقوف على أولاده وعلى المساكين أو على جهة أخرى سواهم"[٥٢] ولا حرج على الواقف إذا سلك هذا الطريق، لقوله تعالى: "مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِن سَبِيلٍ"[٥٣]، أي ليس على هؤلاء حرج فيما فعلوا، فهم محسنون في حالهم هذا.

كما ينقسم الوقف من حيث طبيعة الشيء الموقوف إلى وقف عقار ووقف منقول، ووقف العقار يكون بما عليه من منقولات، وينقسم- أيضًاً- إلى وقف عين، ووقف منفعة، ووقف عين بمنفعتها.

*وإذا لم أخطئ الفهم فانه يمكنني بعد هذا العرض الموجز لتقسيمات وأنواع الوقف أن أقول: إن الأموال الموقوفة من ناحية التخصيص لا تخرج عن نوعين هما:

النوع الأول: التخصيص المباشر للأموال، بمعنى استخدام الأموال مباشرة لتقديم منفعة أو فائدة لمن أوقفت عليهم أو خصصت لهم مثل: المساجد[٥٤]

---

[٥١] د. محمد أبو زهرة. محاضرات في الوقف، مرجع سابق، ص ١٩٦

[٥٢] راجع: د. ابراهيم محمد موسى محمد. مرجع سابق، ص٨

[٥٣] سورة: التوبة، الآية رقم ٩١

[٥٤] يشمل مصرف الخدمات الدينية الموقوفة على المساجد مهمة إنشاء المساجد وتعميرها والقيام بخدماتها، وخدمة تحفيظ القرآن الكريم، وذلك بطباعة المصاحف وتفسيرها. وخدمة السنة النبوية بطباعة كتبها وشروحها، وكذا علوم الدين، والمساهمة في فتح المراكز الإسلامية، وابتعاث الدعاة والطلاب إلى الخارج، وخدمة الدعوة الإسلامية بمختلف الوسائل

(ISSN: 2537 - 0758)

والمدارس[٥٥] والمستشفيات[٥٦] والجهات ذات النفع العام والتي تهتم بتقديم خدمات إنسانية[٥٧].

أما النوع الثاني: فهو التخصيص غير المباشر للأموال الموقوفة، بمعنى استخدام الأموال الموقوف في أغراض استثمارية سواء في الزراعة أو التجارة أو الصناعة أو في أسواق المال والمقاولات وغيرها، بحيث تنفق أرباح هذه الاستثمارات والمشروعات الوقفية على الأغراض الوقفية التي حددها الواقف.

وهذا الشكل الأخير من الأموال الموقوفة أعتقد أن لها تأثيراً كبيراً على عملية التنمية الاقتصادية بشرط أن تؤخذ هذه الأموال بالحق، وتعطى في الحق، ويمنع منها الباطل[٥٨]، فالأموال الموقوفة لها فائدة عظيمة في عملية التنمية إذا ما

المرئية والمسموعة، وكذلك من خلال الوسائل التكنولوجية الحديثة من فضائيات أو من خلال شبكة الإنترنت.

[٥٥] يشمل مصرف الخدمات التعليمية إنشاء المدارس والكليات ومعاهد التعليم والقيام بخدماتها ورعاية البحث العلمي، وإنشاء المكتبات ورعاية الطلاب، وتدعيم برامج محو الأمية.

[٥٦] ويشمل مصرف الخدمات الصحية إقامة المستشفيات والقيام بخدماتها، وتوفير الأدوية، وعلاج المرضى، والمساهمة في إعداد ونشر البحوث الطبية.

[٥٧] يشمل مصرف الخدمات الانسانية توفير دخول للفقراء والمحتاجين وتوفير الطعام للجائعين، ورعاية العجزة والمعاقين، والمساعدة في تزويج الشباب والبنات، ورعاية المساجين وأسرهم ورعاية دور الأيتام، ودور المسنين، ورعاية المشردين وتجهيز ودفن الموتى. . . إلى غير ذلك من الخدمات الإنسانية.

[٥٨] أي يجب توخى الرشد في جانب الانفاق من الأموال الموقوفة، فلا تنفق إلا في الحق ويمنع منها الباطل، ولا تظل حبيسة الخزائن، وأن يكون الإنفاق في وجوه الحق فلا يضاع ولا يبدد أي جزء منها في الاتفاقات الباطلة أو غير المفيدة.

*كما يلزم صرف الغلة أولاً بأول عند قبضها، وهذا هو التصرف المناسب لمعنى التسبيل، وبلغة المحاسبة فإن غلة الوقف مال قابل للإنفاق، أي يلزم إنفاقها وعدم تدويرها أو إبقاء شيء منه حتى لو ظهر فائض من الغلة عن جهات الاستحقاق فإنه يصرف في نظيرها ولا

أحسن استخدامها، نظرًا لما تتمتع به البلدان والدول العربية من ثروة وقفية هائلة تراكمت عبر العصور والأزمان.

أنواع الأموال الموقوفة

لا خلاف بين الفقهاء في أنه يشترط في المال الموقوف إمكانية الانتفاع به مع بقاء عينه[٥٩]، وبذلك فإن ما ينتفع به باستهلاك عينه مثل الطعام فلا يجوز وقفه، **وتتنوع الأموال التي يجوز وقفها إلى:**

- العقارات من أراضي ومبانيً، وهذه هي الأصل في المال الموقوف.
- **المنقولات:** مثل السيارات والآلات والكتب، وهذه يجوز وقفها على الإطلاق لدى جمهور الفقهاء وبشروط لدى الحنفية[٦٠].
- **النقود:** وهذه مختلف في جواز وقفها، فلدى قدامى الحنفية ماعدا زفر والشافعية لا يجوز وقفها؛ لعدم بقائها بعينها بالاستخدام، أما لدى المالكية ومتأخري الحنفية، فإنه يجوز لديهم وقف النقود؛ لأنها مال ينتفع به ومسألة بقاء عينها غير مقصودة؛ لأن النقود لا تتعين بالتعيين ويكون استخدامها بدفعها مضاربة أو إقراضها قرضًا حسنًا[٦١].

يبقى، وهذا ما يؤكده ابن تيمية حيث يقول: «وأما ما فضل من الريع عن المصارف المشروطة ومصارف المساجد ينصرف في جنس ذلك مثل عمارة مسجد آخر ومصالحها، وإلى جنس المصالح، ولا يحبس المال أبدًا لغير علة محدودة» راجع: دكتور/ محمد عبد الحليم عمر. الاستثمار فى الوقف وفى غلاته وريعه، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقدة بمسقط (سلطنة عمان) فى الفترة من ٩-٣/١١-٢٠٠٤، ص١٥

[٥٩] شرح فتح القدير لابن الهمام ٤٣١/٥

[٦٠] حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردري ٧٦/٤-٧٧، مغنى المحتاج للخطيب الشربيني ٣٧٧/٢، المغنى لابن قدامه ٦٤٢/٥، المبسوط للسرخسي ٤٥/١٢.

[٦١] شرح فتح القدير لابن الهمام ٤٣١/٥، حاشيتا قليوبي وعميرة ٩٨/٣، المغني لابن قدامة ٦٤١/٥، العقود الدرية لابن عابدين ١٢٠/١، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردري ٧٧/٤، مجموع فتاوى ابن تيمية ٢٣٤/٣١.

(ISSN: 2537 - 0758)

طبيعة الوقف في الشريعة الاسلامية

إن لطبيعة الوقف في الشريعة الإسلامية ميزة خاصة عن غيره من صور الإنفاق الأخرى، فقد استنبطه النبي صل الله عليه وسلم لمصالح لا توجد في سائر الصدقات، فالإنسان ربما يصرف في سبيل الله مالا كثيراً ثم يفنى فيحتاج أولئك الفقراء تارة أخرى، ويجئ وأناس أخرون من الفقراء فيبقون محرومين، فلا أحسن ولا أنفع للعامة من أن يكون شيء حبس للفقراء تصرف عليهم منافعة ويبقى أصله[٦٢].

ولما كان الوقف يمثل مصدراً منظماً ودورياً ويعمل باستمرار على تمويل وتحقيق الأهداف التي من أجلها وضع فهو يتميز بالديمومة والاستثمار[٦٣]. ومن ثم لا يمكن الاستغناء عنه، وبل ويمكننا تفعيل دور مؤسسة الوقف وإحياءها من جديد في حياتنا المعاصرة لتحقيق جملة من الأهداف الاقتصادية والاجتماعية الملحة وهي[٦٤]:

١- تحقيق الأمن الغذائي للمجتمع المصري.

٢- تنمية العملية التربوية والعلمية والثقافية.

٣- تأمين الرعاية الطبية والصحية للمواطن المصري.

٤- تحقيق روح التعاون والتكافل بين أبناء المجتمع المصري.

---

[٦٢] الشيخ أحمد المعروف بشاه ولى الله بن عبد الرحيم الدهلوي. حجة الله البالغة، دار المعرفة للطاعة وانشر، بيروت، الجزء الثاني، بدون طبعة، بدون تاريخ، ص ١١٦

[63] Mohd Umar Mohd Marzuki. Shahida Shahimi. Abdul Ghafar Ismail. Zaini Embong. Tackling Poverty: A Look At Cash Waqf. PROSIDING PERKEM VII, JILID 2 (2012) 1611– 1623 ISSN: 2231-962X. p. 1617

[٦٤] د. أحمد محمد السعد. الأستاذ محمد على العمري. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، سلسلة الدراسات الفائزة فى مسابقة الكويت الدولية لأبحاث ١٩٩٩، الكويت، الأمانة العامة للأوقاف، ٢٠٠٠، ص ٣٢

مفهوم الاستثمار

الاستثمار لغة: مصدر استثمر يستثمر استثمارا، وهو مشتق من (ثمر) الثَّمَرُ حَمْلُ الشَّجَرِ، وأَنواع المال، كالذهب والفضة، والولد ثَمَرَةُ القلب[٦٥]، وقد وردت كلمة أثمر، وثمرة، وثمرات أربعاً وعشرين مرة في القرآن الكريم منها قوله- تعالى- "انْظُرُوا إِلَى ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَيَنْعِهِ إِنَّ فِي ذَلِكُمْ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ"[٦٦]. أي انظروا إلى ثمار تلك الأشجار والنباتات، ونضجها للوصول إلى الإيمان الكامل بالله تعالى[٦٧] ومنه قوله تعالى: (وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ)[٦٨]، ومن المفهوم اللغوي يتضح لنا أن كلمة استثمار تدل على النماء والزيادة والكثرة[٦٩].

تعريف الاستثمار اصطلاحاً

ورد لفظ الاستثمار في عرف الفقهاء القدامى عندما تحدثوا عن السفيه[٧٠] والرشيد فقالوا: بأن الرشيد هو القادر على تثمير أمواله، والسفيه هو غير ذلك، وقال الإمام مالك الرشد هو تثمير المال، وأرادوا بالتثمير ما نعنى به الاستثمار اليوم[٧١] وكما هو

---

[٦٥] ابن منظور، لسان العرب، ٤/ ١٢٣.

[٦٦] سورة الانعام. الآية رقم ٩٩

[٦٧] د. سمية أحمد ميلي. صيغ وضوابط استثمار أموال الوقف الحديثة (دراسة حالة الجزائر)، مجلة بحوث الاقتصاد والمناجمنت، المجلد ١، العدد ٢، ديسمبر ٢٠٢٠، ص ١٧٢

[٦٨] سورة البقرة الآية رقم ٢٢

[٦٩] مادو غي بن سيدي سيال. استثمار أموال الوقف في الشريعة الإسلامية: صيغه، مخاطره، ضوابطه «دراسة مقارنة مع قانون الوقف في إمارة الشارقة، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية، المجلد ١٦، العدد٢، ديسمبر ٢٠١٩، ص٥٥٧

[٧٠] والسفه في الاصطلاح الفقهي هو (عبارة عن التصرف في المال على خلاف مقتضى الشرع والعقل، مع قيام العقل) انظر د. عبد الكريم زيدان. المدخل لدراسة الشريعة الاسلامية، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الثامنة، ١٤٠٥هـ- ١٩٨٥، ص ٣٢٣

[٧١] د. عبد الرازق بوضياف. الفق الإسلامي والقانون الجزائري، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه في العلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، ٢٠٠٥، ص ٧٦

(ISSN: 2537 - 0758)

بَيِّنٌ وواضح فإن لفظ الاستثمار لم يستخدمه الفقهاء القدامى، وإنما استخدموا مرادفاته مثل: التثمير، والتنمية، والاستغلال، والاستنماء، والنماء، والانتفاع.

الفرق بين التنمية والاستغلال

يقصد بالتنمية: زيادة حجم الأموال المستغلة أو المستثمرة للوقف كتكاليف البناء على أرض موقوفة، أو ثمن البذر، والأسمدة، وآلات الحراثة، وآلات الري لزراعة أرض موقوفة، وهذا يزيد في القيمة الرأسمالية للوقف.

أما استغلال الوقف فيقصد منه استعمال مال الوقف في تحقيق أغراضه، وتهيئته للقيام بمهمته، كاستغلال مدرسة في التدريس أو استغلال بناء للسكن[٧٢].

المفهوم الاقتصادي للاستثمار

أما على الصعيد الاقتصادي فيعني الاستثمار التضحية بالاستهلاك في الوقت الحالي أملاً في الحصول على عوائد في المستقبل[٧٣]، ولذلك يعد الاستثمار على المستوى الكلي نوع من الإنفاق على أصول ثابتة يتوقع منها تحقيق عائد على مدى فترة طويلة من الزمن. أي الحصول على تدفقات مالية مستقبلية لتحقيق الرفاهية الاقتصادية، فهي تعد مقصداً أساسياً لعملية الاستثمار.

والاستثمار في الإسلام من وسائل حفظ المال وتنميته، والتي أكد الشارع الحكيم على تحقيقها؛ ذلك أن حفظ المال هو أحد الضروريات الخمس التي من شأنها أن تعين المسلم على القيام بوظيفة الاستخلاف. وقد ورد في القران الكريم نصوص كثيرة تدل على الحث على العمل أو الاستثمار كقوله تعالى: [هُوَ الَّذِي

---

[٧٢] د. عماد عبد العاطي عبد الفتاح. حكم استثمار أموال الوقف في المشاريع القومية، دراسة فقهية مقارنة، مجلة كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بكفر الشيخ، العدد الرابع، الإصدار الثاني، المجلد الثاني، عام ٢٠٢٠، ص ٥٠٢

[٧٣] د. ماجد أحمد عطا الله. إدارة الاستثمار، ط١، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١١، ص ١٢.

جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذَلُولاً فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ][٧٤] وقد جاء في تفسيرها عند ابن كثير أي فسافروا حيث شئتم من أقطارها وترددوا في أقاليمها وأرجائها في أنواع المكاسب والتجارات واعلموا أن سعيكم لا يجدي عليكم شيئاً إلا أن ييسره الله لكم ولهذا قال تعالى [وكلوا من رزقه][٧٥].

خصائص الاستثمار

يعد الاستثمار عملاً مستقبلياً، لذا يتسم ببعض خصائص منها[٧٦]:

١- أن نتيجة الاستثمار تكون مجهولة فقد يتحقق المكسب، أو تكون الخسارة.

٢- أن المستثمر يعمل في ظل عدم التأكد، وبالتالي يصعب على المستثمر أن يحدد بدقة العائد المتوقع من الاستثمار.

٣- يعمل المستثمر في ظل العديد من المخاطر منها: مخاطر السوق، ومخاطر القوة الشرائية للنقود، ومخاطر الإدارة. ومن ثم يجب الاحتياط ضد هذه المخاطر بكل السبل[٧٧].

أهداف استثمار أموال الوقف الاقتصادية[٧٨]

١- المساهمة في فتح مشاريع تساهم في تلبية الطلب المتزايد على المنتجات الغذائية والصناعية في ظل زيادة عدد السكان المطردة. حيث يعتبر نظام الوقف قطاعًا ثالثًا وسطًا بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص من خلال ما

---

[٧٤] سورة الملك الآية رقم ١٥.

[٧٥] إسماعيل بن كثير القرشي الدمشقي. المتوفى سنة ٧٧٤ هـ. تفسير القرآن العظيم، الجزء الرابع، دار الحديث– القاهرة، ١٤١٥هـ،/١٩٩٤، ص٣٩٨.

[٧٦] د. منير هندي. الفكر الحديث في مجال الاستثمار، منشاة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٦، من ص ٢٣٧/٢٦٦

[٧٧] د. محمد عبد الحليم عمر. الاستثمار فى الوقف وفى غلاته وريعه، مرجع سابق، ص٨

[٧٨] د. مالك براح. استثمار الأموال الوقفية: الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة، رقم ٥ عدد أكتوبر، ٢٠١٧، ص ١٨١

(ISSN: 2537 - 0758)

يتميز به من خصائص وسمات؛ حيث يعَوَّلَ عليه في سد الفجوة الموجودة بين القطاع العام والخاص من خلال تقديم خدمات قائمة على مبدأ إسلامي أساسه التعاون على البر والتقوى[٧٩].

٢-تشغيل أكبر عدد ممكن من اليد العاملة العاطلة عن العمل وفى هذا توجه نحو تخفيف حدة مشكلة البطالة.

٣-خلق منافسة شريفة بين المؤسسات الإنتاجية خاصة في التعامل المالي والمصرفي

العلاقة بين الوقف والاستثمار

إن العلاقة بين الوقف والاستثمار هي علاقة أساسية ومتينة، حيث إن جوهر الوقف هو استمرار المنفعة والثمرة والغلة[٨٠] كما جاء في الحديث النبوي الشريف (حبس الأصل وسبل الثمرة)[٨١]، لأن من أهم خصائص المال الموقوف تأبيد الانتفاع به واستمراره إلى المستقبل، فالأصل فيه حبس الوقف من أجل استغلاله مع المحافظة على الأصول. فالاستثمار هو تحقيق أرباح على رأس المال، لتكون المنفعة من الربح مع الحفاظ على رأس المال الموقوف. والوقف في حقيقته

---

(79) ABDUL AZIM ISLAHI. PROVISION OF PUBLIC GOODS: ROLE OF THE VOLUNTARY SECTOR (WAQF) IN ISLAMIC HISTORY. FINANCING DEVELOPMENT IN ISLAM. ISLAMIC RESEARCH AND TRAINING INSTITUTE ISLAMIC DEVELOPMENT BANK JEDDAH, SAUDI ARABIA. Seminar Proceedings Series No. 30. P. 369

(٨٠) د. عثماني مرابط حبيب. آليات تفعيل صيغ استثمار وتنمية أموال الوقف في الجزائر، مجلة الميدان للدراسات الرياضية والاجتماعية والإنسانية، العدد ١، جانفي ٢٠١٨، ص ١٠٤

(٨١) نص الحديث (عن ابن عمر، أن عمر ملك مائة سهم من خيبر اشتراها، فأتى رسول الله صل الله عليه وسلم، فقال يا رسول الله إني أصبت مالاً لم أصب مثله قط، وقد أردت أن أتقرب به إلى الله، فقال، حيس الأصل وسبل الثمرة.

استثمار، حيث إن صاحبه يريد أن يقف ماله في سبيل أن يحصد نتاجه يوم القيامة.

والاستثمار يشمل جميع أصول المال الموقوف وريعه وغلته[٨٢] ويكمن الهدف الأساسي من استثمار المال الموقوف في الحفاظ عليه وتحقيق ديمومة تداوله وتنميته وزيادته وتحقيق الرفاهية للجميع.

وقد يثور التساؤل في ذهن القارئ عن الفرق بين الاستثمار في الوقف واستثمار الوقف. فأما الاستثمار في الوقف فيعنى: إنشاء الوقف والإضافة إليه، والمحافظة على قدرته الإنتاجية بإصلاح ما خرب منه أي تجديده أو استبداله بوقف آخر، وهو ما يمكن أن نطلق عليه تنمية الوقف، وهنا يكون الوقف طالباً للتمويل، أي محتاج للتمويل. وأما استثمار الوقف فيعنى: استخدام مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر والخير الموقوف عليهم، وهنا يكون الوقف ممولاً[٨٣]. وتجدر الإشارة إلى أن استثمار الوقف[٨٤] بهدف استمرار ريعه وغلاته يتفق مع أصل مشروعية الوقف، ويحقق أهدافه وغاياته وهى صرف الريع على الموقوف عليهم مع ضرورة الاستمرار والبقاء في المستقبل[٨٥]. فاستثمار أموال الوقف هو السبيل لإنقاذ هذه الأملاك من الركود والتأكل والخراب والتدمير عبر الزمن، فهو أسلوب لحمايتها والحفاظ عليها.

---

[٨٢] د. عثماني مرابط حبيب. آليات تفعيل صيغ استثمار وتنمية أموال الوقف في الجزائر. مرجع سابق، ص ١٠٤

[٨٣] د. محمد عبد الحليم عمر. الاستثمار في الوقف وفى غلاته وريعه، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، الدورة ١٥ مسقط، مارس، ٢٠٠٣، ص ٢٣

[٨٤] تجدر الإشارة إلى أن مفهوم استثمار الوقف أصبح من المفاهيم الاقتصادية التي بدأ يتسع انتشارها على نطاق كبير في المجتمعات الإسلامية، ويلقى قبولاً واسعاً لدى الباحثين في الاقتصاد الإسلامي.

[٨٥] د. سمية أحمد ميلي. صيغ وضوابط استثمار أموال الوقف الحديثة (دراسة حالة الجزائر)، مرجع سابق، ص ١٧٤.

(ISSN: 2537 - 0758)

وعلى ذلك فإن الوقف في حقيقته استثمار حقيقي، حيث إن صاحبه يريد أن يوقف ماله في سبيل أن يحصد نتاجه يوم القيامة، ولذلك فإن مضمون الوقف هو الحفاظ على الأصل على أن يكون الاستهلاك من الناتج والثمرة والربح والريع، وعلى ذلك فصفة الدوام التي يتميز بها الوقف كأصل استثماري مستديم، يحقق للوقف التنمية المستدامة، فالأعيان الموقوفة إما أن تنتج منها الثمار، كما هو الحال في وقف الأشجار والبساتين المثمرة، أو تنتج منها منفعة وأجرة، كما هو الحال بالنسبة للأعيان المستأجرة، أو ينتج عنها ربح وريع كما هو الحال بالنسبة للنقود.

ويرى الباحث: أن الاستثمار الوقفي هو تنمية الأموال الوقفية سواء أكانت أصولاً أم ريعاً بالطرق التي من شأنها ديمومته بما هو متاح شرعاً، يتمثل ذلك فيما تبذله الهيئة أو المؤسسة– القائمة على أموال الوقف– من جهد فكرى ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتنميتها وزيادة طاقتها الإنتاجية بهدف زيادة نصيب المستحقين من عائدها، ويشمل ذلك: أ– الاستثمار التعويضي وهو ما عبر عنه الفقهاء قديماً بإصلاح ما خرب من الأوقاف. ب– زيادة أصل الوقف. بالطرق المشروعة وفق مقاصد الشريعة، ورغبة الواقفين بشرط: ألا تعارض نصاً شرعياً من القرآن والسنة النبوية الشريفة.

المبحث الثاني
مفهوم استثمار الأموال الوقفية

تمهيد وتقسيم

لا ريب في أن للوقف بعداً استثمارياً لا يمكن تجاهله، لا سيما في ذلك النوع من أموال الوقف، والذي يقصد منه إنتاج عائد صاف يتم صرفه على أغراض الوقف[٨٦] أو الإضافة إلى أصل قديم، أو المحافظة على القدرة الإنتاجية للوقف بالإصلاح أو الاستبدال. وبصيغة أخرى فإن للوقف بعداً اقتصادياً، يتمثل في تحويل الأموال عن الاستهلاك، واستثمارها في أصول رأسمالية إنتاجية، ويطلق على هذا النوع من الاستثمار مصطلح الأوقاف الاستثمارية.

المطلب الأول
المقصود بالأوقاف الاستثمارية

ويقصد بالأوقاف الاستثمارية: تلك الأموال التي يتم وقفها لا بقصد الانتفاع بذاتها، وإنما يقصد الانتفاع بريعها الذي يتم الاستفادة منه لأغراض الوقف. مثال ذلك: وقف مبنى يتم تأجيره، ومن ثم الاستفادة من ريعه في الصرف على عمارة والوقف وصيانته[٨٧]، ولذلك يمكن القول بأن الوقف يعد من المؤسسات غير الربحية، ولكن من الجائز القيام ببعض المشروعات الاستثمارية التي تحقق بعض

---

[٨٦] د. منذر قحف. الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، الطبعة الأولى دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٠، ص ٣٤.

[٨٧] تعد عمارة الوقف وصيانته من الأمور الواجبة عند فقهاء الشريعة الاسلامية. وذلك دون التقيد بشروط الواقف، أما إذا كان الوقف عينًا مسكونة، فتكون عمارة العين وصيانتها على ساكنيها ومن أمتنع منهم عن ذلك نزعت منه العين التي يسكنها، ويتم تأجيرها وعمر عين الوقف بهذه الأجرة. راجع د. وليد رمضان عبد التواب. الوقف شرعًا وقانونً، المجلد الأول، الطبعة الثانية، دار شادي للموسوعات القانونية، ٢٠٠٩، ص٤٤٥.

(ISSN: 2537 - 0758)

الأرباح للإسهام في النفقات التي يحتاجها نظام الوقف بصفة مستمرة، وبخاصة في حالة عجز غلة الوقف أو مخصصاته الوقفية للنهوض باحتياجات الإنفاق الجديدة. كذلك يقصد باستثمار أموال الوقف" توظيف واستغلال وتنمية الأموال الموقوفة بما يضمن بقاءها صالحة لإدرار العائد، وكذلك توظيف واستغلال وتنمية ما قد يكون هناك من فائض في الإيراد المحصل منها"[٨٨].

الحكمة من تشريع استثمار أموال الوقف

تقتضي المصلحة الشرعية من القائمين على أموال الوقف أن يسهروا على تنمية مال الوقف، لما يعود بالفائدة من بقائه واستمراره، حيث يساهم في التخفيف من أعباء نفقات الدولة في الكثير من المجالات الاجتماعية والاقتصادية[٨٩] حيث تساهم استثمارات أموال الوقف بشكل فعال في الحد من الإنفاق الحكومي ومن ثم العمل على تخفيض العجز في الموازنة العامة للدولة، وكذلك يعمل إذا أحسن استخدامه على تقليل الحاجة إلى الاقتراض الحكومي، كما يؤدى إلى انخفاض معدلات الفائدة على الاقتراض من البنوك[٩٠] ومن ثم تذليل إحدى معوقات الاستثمارات الخاصة المحلية أو الأجنبية. فضلاً عن أن للوقف دورًا توزيعيًا عادلاً للدخول لصالح الطبقات الفقيرة[٩١].

---

[٨٨] د. شوقي أحمد دنيا. الوقف، جوانب فقهية، أبحاث ندوة التجارب الوقفية في الدول الإسلامية، القاهرة، مركز صالح كامل، ٢٠٠٢م، ص ١٥.

[٨٩] د. محمد عيسى. فقه استثمار الوقف وتمويله في الاسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة دكتوراه في العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، ٢٠٠٣، ص ٨٥.

(90) MURAT ÇIZAKÇA. AWQAF IN HISTORY AND ITS IMPLICATIONS FOR MODERN ISLAMIC ECONOMIES. Islamic Economic Studies Vol. 6, No. 1, November 1998. p44.

(91) MURAT ÇIZAKÇA. AWQAF IN HISTORY AND ITS IMPLICATIONS FOR MODERN ISLAMIC ECONOMIES. Islamic Economic Studies Vol. 6, No. 1, November 1998. p 46

ضوابط الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي

يقصد من ضوابط الاستثمار عموماً والوقف بصفة خاصة: هي تلك القواعد الكلية التي توجه سلوك المستثمر عقدياً وخلقياً واجتماعياً واقتصادياً، **وتتمثل هذه الضوابط فيما يلى**[٩٢]:

١- **الحلال:** بحيث تكون المعاملة الاقتصادية للمشروع الاستثماري معاملة مشروعة وغير محرمة، ومع ضرورة مراعاة فقه التعامل مع البنوك والشركات الاستثمارية، بحيث لا تتعامل مؤسسة الوقف إلا مع البنوك الإسلامية التي توفر الأمن والأمان والضمان بقدر الإمكان[٩٣].

٢- **مراعاة المقاصد الشرعية:** ويقصد بها النظر إلى مآل المشروع ولآثاره على المجتمع.

٣- التنوع ويقصد به المحافظة على تنوع المشاريع الاستثمارية خدمة لمصلحة المجتمع، ومراعاة فقه الأولويات، فيراعى الضروري ثم الحاجي ثم التحسيني. ومراعاة فقه مراتب المخاطر في الاستثمارات، وهذا يعنى الدخول في المشاريع التي يؤول مستوى الخطورة فيها إلى الصفر حفاظاً على الأموال الوقفية من الضياع[٩٤].

٤- **مراعاة عناصر السلامة الاستثمارية:** أي المحافظة على المال العام والخاص والتقليل من الخسائر المحتملة للمشروع وذلك بالأخذ بالحيطة والحذر والبحث عن كل الضمانات الشرعية المتاحة والتخطيط السليم والمفاضلة بين مجالات

---

[٩٢] د. محمد عيسى. فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، مرجع سابق، ص٨١

[٩٣] عجيلة محمد، عبد النبي مصطفى، بن نوى مصطفى. مداخلة بعنوان استثمار الأوقاف وضوابطه الشرعية، مع الإشارة لحالة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، المركز الجامعي غرداية، بدون تاريخ، ص ٤.

[٩٤] د. أسامة عبد المجيد العاني. صناديق الوقف الاستثماري- دراسة فقهية اقتصادية، ط١، دار البشائر الإسلامية، بَيروت- لبنان، ١٤٣١/ ٢٠١٠، ص ٢٢٥

(ISSN: 2537 - 0758)

الاستثمار وبين أساليبه. فضلاً عن ضرورة توثيق العقود والتصرفات التي على أموال الوقف بالكتابة والإشهاد لقوله تعالى "**ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا**"(٩٥).

٥- استثمار أموال الوقف في المشروعات المحلية والإقليمية المحيطة بالمؤسسة الوقفية، ثم الأقرب فالأقرب، كما لا يجوز استثمار أموال المسلمين في البلاد التي تحارب الإسلام أو تتعاون مع الغير في ذلك.

٦- ضرورة المتابعة الدائمة والمراقبة الدقيقة وتقويم الأداء المستمر للتصرفات والحركات التي تتم على أموال الأوقاف واستثمارها للتأكد من حسن استثمارها.

٧- الاعتماد على الطرق الفنية الحديثة ودراسات الجدوى، والاستعانة بأهل الإخلاص والاختصاص والخبرة فيمن يعهد إليهم الاستثمار.

ولذلك يرى الباحث: أن الإدارة الحديثة المنظمة القادرة على تنويع الاستثمارات وتجنب المخاطر بالتعامل مع المكاتب الاستشارية والقانونية والمحاسبية الموثوقة، هي أفضل وسيلة لاستثمار الأوقاف، لأن أموال الوقف وأصوله يرغب الناس في أن تكون منظورة ومشاهدة للعيان كالعقارات والمشروعات والمصانع ووسائل النقل، وليست مجرد أرقام وتقارير سنوية معرضة للتوقف أي لحظة، فالمهم أن توجد الإدارة التي تعمل على أسس صحيحة وسليمة ويقوم عليها أصحاب الكفاءة والخبرة والنزاهة والإخلاص(٩٦).

---

(٩٥) سورة البقرة، من الآية رقم ٢٨٢

(٩٦) وذلك بعد أن أثبتت الوقائع أن للأوقاف أموالاً هائلة تدار بأساليب بدائية إلا ما ندر والحاجة ماسة للخروج من التقوقع، فأموال الوقف وأصوله هي الوحيدة التي تزداد مع الزمن إذا أحسن الاستثمار فيها وتنميتها وتم ترغيب الناس في فوائد الوقف في الدنيا والآخرة، وابتكار أساليب خيرية جديدة للإنفاق عليها من ريع استثمار أموال الوقف وأصوله. كبناء المستشفيات والمصانع الإنتاجية والمؤسسات التعليمية والتدريب والبحث العلمي، فكل هذه المجالات حديثة ولا تقل أهمية في الخيرية عن مصارف ريع الوقف في الماضي بل قد

المطلب الثاني
الطرق والصيغ التقليدية لاستثمار أموال الوقف

تمهيد وتقسيم

لا شك في أن استثمار أموال الوقف يؤدى للحفاظ عليها حتى لا تأكلها النفقات والمصاريف اللازمة للوقف، إضافة إلى ذلك فإن الوقف الذي يراد له الاستمرار، لا يمكن أن يتحقق ذلك إلا من خلال الاستثمار المجدي النافع. ولذلك ينبغي أن يهتم ناظر الوقف أو المتولي أو الجهة أو الهيئة المشرفة على الوقف بهذا الجانب اهتماماً كبيراً.

ولا توجد طريقة أو صيغة استثمار واحدة تصلح لكل الأموال الموقوفة؛ لأن لكل مال طبيعته في الاستثمار، فالعقارات المبنية تكون بتأجيرها، والأراضي الزراعية تكون بطريق الاستغلال الزراعي من إجارة ومزارعة ومغارسة ومساقاة، والمنقولات مثل: وسائل المواصلات يكون بالتأجير أو الاستغلال الذاتي، وأما النقود فتكون بالإيداع في المصارف الإسلامية أو الاستثمار في الأوراق المالية أو المتاجرة بها إلى غير ذلك[٩٧].

ولذلك ليس هناك طريقة واحدة وإنما هناك عدة طرق وأساليب تقليدية لاستثمار أموال الوقف. وفيما يلي بيان هذه الطرق القديمة[٩٨].

تزيده، حيث يمكن أن تتيح فرص عمل كثيرة للمواطنين وتساعد على القضاء على الفقر والبطالة في المجتمع المصري، كما تحفز أصحاب رؤوس الأموال على وقف جزء من أموالهم في حياتهم وبعد مماتهم عندما يجدون الوضوح والطمأنينة والفوائد الدنيوية والأخروية.

[٩٧] انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٥٧

[٩٨] عدد الفقهاء القدامى عدداً من الطرق لاستثمار أموال الوقف بحسب المعروف في زمانهم بما لا يتعارض مع النصوص الشرعية وهي الإجارة بصورها المختلفة ومنها: تحكير الوقف أو الحكر (أو حق القرار)، عقد الإجارتين، والمزارعة، والمساقاة، وعقد المرصد، والاستبدال الوقفي (أو البدل)، وعقد الترميم والتعمير: يقصد بهذا العقد الأخير إعادة بناء وتصليح البنايات الموقوفة التي في طريقها للخراب والاندثار، فعقد الترميم صورة من صور إيجار

(ISSN: 2537 - 0758)

الطريقة الأولى: الإجارة وضوابطها كصيغة استثمارية ومخاطرها

والإجارة هي عقد معاوضة على تمليك منفعة مباحة معلومة لمدة معلومة بأجرة معلومة[٩٩]، أو هي تمليك منافع مباحة زمناً محدداً[١٠٠]، وتهدف الإجارة بالأساس إلى الزيادة في المال والربح في الوقف، لأنها تنمية مع بقاء العين الموقوفة[١٠١]. وتعد الإجارة أهم طريقة لاستثمار أموال الوقف قديماً وأكثرها شيوعاً[١٠٢]، وإجارة الموقوف والانتفاع بإجارته محل اتفاق بين الفقهاء[١٠٣]، وتكاد

الأوقاف المعروفة في الفقه الإسلامي، حيث يدفع المستأجر بموجب العقد لهيئة الأوقاف ما يقارب قيمة الترميم مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً، بعد أن يجعل العين الموقوفة صالحة للاستغلال. وتجدر الإشارة إلى أن الأراضي الزراعية الوقفية والتي أصبحت بوراً، يمكن أن تكون محلاً لعقد الترميم والتعمير، وذلك بإصلاحها وحفر الآبار وزراعتها ويجب على هيئة الأوقاف أن تسعى لتحقيق هذا الأمر نظراً لأنها ملتزمة بصيانة المال الوقفي وترميمه وإرجاعه إلى ما كان عليه. أما في عقد القرض الحسن: ففيه يتم اقراض المحتاجين على قدر حاجتهم على أن يعيدوا مبلغ القرض في أجل متفق عليه.

[٩٩] د. سيوطي عبد المناس، د. إسماعيل عبد الله. الوقف الإسلامي: دراسة في الأركان وطرق التعامل معه، المجلة العالمية للدراسات الفقهية والأصولية، المجلد ١، العدد ١، ١٤٣٩هـ/٢٠١٧، ص ١٣.

[١٠٠] الشيخ مرعى بن يوسف مع حاشية الشيخ محمد بن مانع. دليل الطابعلى مذهب الإمام بن حنبل، الطبعة ٢، منشورات المكتب الإسلامي، ١٩٦٩، ص ١٤١.

[١٠١] د. مالك براح. استثمار الأموال الوقفية: الآليات والضوابط الشرعية، بحث منشور في مجلة مجاميع المعرفة/رقم:٠٥، عدد أكتوبر ٢٠١٧، ص ١٨٧.

[١٠٢] وتعد إجارة الوقف من الأمور المهمة من حيث إنها توفر سيولة مالية، وتحل مشكلة خدمة الأوقاف الأخرى فيرمم ما بلى منها، وتُعمَر أراضي الوقف الخربة بمباني جديدة، تكون بعدها مصدر دخل جديد.

[١٠٣] فإجارة الأرض الزراعية على سبيل المثال تدعو إليها الحاجة، فلو كانت غير مشروعة لوقع الناس في حرج شديد، والحرج مدفوع بمقتضي نصوص كثيرة، مثل قوله تعالي: (وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ). الحج:٧٨ وقوله تعالي (مَا يُرِيدُ اللَّهُ لِيَجْعَلَ عَلَيْكُمْ مِنْ حَرَجٍ) سورة المائدة:٦. وبيان الحاجة إليها: أنه يوجد بعض الناس يملكون أراضي زراعية،

الأحكام الفقيه المتعلقة بإجارة الوقف لا تختلف عن الأحكام المتعلقة بالإجارة العادية.

وتعنى الإجارة في اللغة: اسم للأجرة [١٠٤] وعرفها الفقهاء بأنها: عقد معاوضة على تمليك منفعة بعوض[١٠٥]. وأطلق المالكية على عقد منافع الأرض والدور والسفن لفظ كراء، وقالوا الإجارة والكراء شيء واحد[١٠٦] غير أن الفقهاء انطلاقاً من حرصهم وزيادة الاحتياط في جانب الوقف أوردوا أموراً زيادة على أحكام الإجارة العادية **ومن هذه الأمور**[١٠٧]:

١- من يملك إجارة الوقف.

٢- من يؤجر الوقف.

ولكنهم لا يستطيعون زراعتها بأنفسهم بسب بالمرض أو التقدم في السن وفى نفس الوقت يوجد كثير من الناس يستطيعون القيام بزراعتها ولكنهم لا يملكون أرضاً زراعية. فلو لم تشرع الإجارة لوقع الفريقان في حرج شديد. راجع/ د. أنور محمود دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقوانين الوضعية، الجزء الأول، دار الكتاب الجامعي، ١٩٨٧، ص ١٩١.

[١٠٤] نصر إسماعيل بن حماد الجوهري، المتوفى ٣٩٣ هجرياً، تحقيق اميل بديع يعقوب، د. محمد نبيل طريفي، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٩٩، ص٢٠٦/٢

[١٠٥] وإجارة الوقف لها صور متعددة ثبتت مشروعيتها منها: عقد الحكر (أو حق القرار)، وحق الإجارتين، وعقد المزارعة، وعقد المساقاة، وعقد المرصد، والاستبدال، وعقد المقايضة، وعقد الترميم أو التعمير، والقرض الحسن، وغيرها من الصور التي في أصلها متفرعة عن الإجارة.

[١٠٦] د. حسن السيد حامد خطاب. ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف، وذلك بمناسبة اختيار المدينة المنورة عاصمة للثقافة الإسلامية لعام ١٤٣٤هـ/٢٠١٣، ص ١٢

[١٠٧] د. أحمد محمد السعد. الاستاذ محمد على العمري. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، ١٤٢١هـ-٢٠٠٠، ص ٦٠.

(ISSN: 2537 - 0758)

٣- مقدار أجرة الوقف.

٤- مدة إجارة الوقف.

وسوف نتناول هذه الأمور بشيء من التفصيل.

القيد الأول: من يملك إجارة الوقف

إن الذى يملك استغلال الوقف بالإجارة وغيرها هو ناظر الوقف[١٠٨] أو مؤسسة الوقف أو الهيئة العامة للأوقاف، أو وزارة الأوقاف أو متولى الوقف أي من يملك الولاية على الوقف[١٠٩] دون غيره[١١٠]، وله والحق في التعاقد نيابة عنه، وتمثيله فيما يدعى له أو عليه[١١١]، ومن ثم لا يجوز للقاضي التصرف في إجارة

---

[١٠٨] وظيفة ناظر الوقف حفظ أعيانه وصيانته واستغلال المعد للاستغلال منها بأصلح الطرق وصرف ريعها في مصارفه وتنفيذ شروط الواقف الصحيحة والدفاع عن حقوقه. راجع/ انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٣٠

[١٠٩] والولاية على الوقف، أي هي سلطان لصاحبه بمقتضاه يكون له الحق في وضع اليد على أعيانه، والقيام على حفظها وتحصينها وإصلاحها، وعمارتها، والحق في إدارته واستغلال أعيانه وتوزيع غلاته على مستحقيها، والحق في التعاقد نيابة عنه، وتمثيله فيما يدعى له أو عليه. انظر د. محمد فرج السنهوري. مجموعة القوانين المصرية المختارة من الفقه الإسلامي، الجزء الثالث في قانون الوقف، مطبعة مصر، شركة مساهمة مصرية الجزء الثاني، ١٩٤٩، ص ٨٠٦

[١١٠] علاء الدين الحصكفي. الدار المختار، شرح تنوير الأبصار في فقه الإمام أبى حنيفة النعمان، مطبوع مع حاشية دار المختار، للإمام محمد أمين الشهير بابن عابدين، دار الفكر، الطبعة الثانية، الجزء الرابع، ١٣٩٩هـ- ١٩٧٩، ص ٣٧٤

[١١١] **ويرى الباحث:** أنه فى هذه النقطة قد يثور نوعاً من التنازع بين القضاء الإداري والقضاء العادي، فمن المعروف أن المنازعة الإدارية هي كل منازعة يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام ومن ثم تعتبر منازعة إدارية، تدخل في اختصاص القضاء الإداري، وعليه ترفع منازعات الوقف الإدارية أمام المحكمة الإدارية، كما لو ظهر وزير الأوقاف مثلاً بمظهر السلطة والسيادة أي يعمل باسم ولحساب الدولة، وبالتالي يعد شخصاً من

الوقف مع وجود الناظر[١١٢]. أما الموقوف عليه فليس له أن يؤجر أعيان الوقف ولا أن يقبض أجرها من المستأجرين[١١٣]. أما في حالة عدم وجود الناظر، أو عدم عدم استطاعته القيام بمثل هذا التصرف لمانع معتبر شرعاً كالجنون[١١٤] أو العته، أو لرفضه العمل بما هو أنفع للوقف، ففي مثل هذه الحالات يجوز للقاضي القيام باستغلال الوقف بإجارته[١١٥].

أشخاص القانون العام فترفع الدعوى أمام مجلس الدولة. وإذا افترضنا أن وزير الأوقاف هو الناظر العام للأملاك الوقفية، وفوض بعض اختصاصاته لمديري الأوقاف أو أحد نوابه، وذلك ليس بصفته وزيراً يمثل الدولة وإنما يمثل الأملاك الوقفية مادامت هذه الأخيرة ليست أملاك الدولة وميزانيتها مستقلة عن ميزانية الدولة. فالوزير هنا يمثل الوقف في حقيقته، وبالتالي تكون المنازعة المتعلقة بالأملاك الوقفية من اختصاص القضاء العادي، ولا تدخل في اختصاص القضاء الإداري نوعياً، ومن ثم إذا قام وزير الأوقاف بإبرام عقد يتعلق بإدارة أو تسيير واستثمار الأملاك الوقفية يعتبر قد تصرف بصفته ممثلاً للأوقاف، ومن ثم تكون المنازعة في هذه الحالة من اختصاص القضاء العادي.

[١١٢] لأن ناظر الوقف يملك ولاية خاصة على الوقف بينما القاضي له حق الولاية العامة، والقاعدة الشرعية تنص على أن الخاص يقيد العام.

[١١٣] انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٦٠.

[١١٤] لأن المجنون فاقد الأهلية فليس أهلاً لحفظ المال ولا لإدارة شؤونه، فلا يصح أن يتولى النظر على الوقف مجنون ولا أن يبقى الناظر في النظر إذا جن، فالمجنون يمنع ابتداءً التولية ويمنع بقاءه. انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٢٨.

[١١٥] علاء الدين الحصكفي. الدار المختار. مرجع سابق، ص ٤٠٠.

(ISSN: 2537 - 0758)

القيد الثاني: لمن يؤجر له الوقف

إذا كان للناظر أو لمن له الولاية على الوقف الحق دون غيره في إجارة الوقف، إلا أن الفقهاء قيدوا هذا الحق بضوابط معينة[١١٦] تحدد لمن تتم له هذه الاجارة وذلك على النحو التالي[١١٧]:

١- أنه لا يجوز للمتولي أو الناظر أن يقوم بتأجير الوقف لنفسه، أو لمن هو تحت ولايته، كولده القاصر أو أخته التي مات عنها عائلها، لأنه يكون في هذه الحالة مؤجراً ومستأجراً في نفس الوقت، وفى هذا الأمر شبهة[١١٨]، فيتسبب ذلك في فساد العقد، وخاصة بالنسبة لأموال الوقف في الوقت الحالي. ولاسيما مع خراب الذمم وانتشار الفساد على نطاق واسع في كل مجالات النشاط العام. بيد أنه يمكن للقاضي إن رأى مصلحة عائدة على الوقف أو الموقوف عليهم أن يؤجر للناظر، فيكون القاضي مؤجراً والناظر مستأجراً وهو ما جعله الحنفية أمراً جائزاً[١١٩].

٢- أنه لا يجوز لمتولي الوقف أن يؤجر الوقف لمن لا تقبل شهادته لهم، وهم أصوله وفروعه وزوجته، لوجود شبهة في ذلك، خاصة أنه يؤجر ما لا يملك وهذا بحسب قول أبى حنيفة[١٢٠].

---

[١١٦] د. عكرمة سعيد صبري. الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، عمان، دار النفائس، ط١، ٢٠٠٨، من ص م٢٨٠-٣٠٢

[١١٧] زين الدين بن نجيم الحنفي. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الثانية، الجزء الخامس، بدون تاريخ، ص ٢٥٤.

[١١٨] لأنه يؤجر ما ليس ملكاً له فيجب أن يبتعد عن مظان التهمة إلا إذا انتفت التهمة وتحقق أن الخير والمصلحة في هذا التأجير. وذلك إذا كانت الأجرة أكثر من أجرة المثل. انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٦٢

[١١٩] انظر/ د. راغب السرجاني. روائع الأوقاف في الحضارة الإسلامية، مرجع سابق، ص ٤٧

[١٢٠] أيوب زيدى، إلهام معروفي، جمال طرية. استثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي، ٢٠٢١، ص ١٥

ويستثنى من هذه القيود حالة الضرورة، كما لو ألم بالوقف نائبه أو استحق على الوقف دين أو إذا لم يوجد من يستأجر الوقف إلا بأقل من أجر المثل[١٢١].

القيد الثالث: مقدار أجرة الوقف

والأجر أو الأجرة في اللغة هي الجزاء على العمل، وتسمى كذلك بالكراء، والأجر والأجرة: ما يعود من ثواب العمل دنيوياً كان أو أخروياً نحو قوله تعالي (إِنْ أَجْرِيَ إِلا عَلَى اللَّهِ)[١٢٢] وقوله تعالى (وَآتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا وَإِنَّهُ فِي الآخِرَةِ لَمِنَ الصَّالِحِينَ)[١٢٣] والأجر والأجرة: يقال فيما كان عن عقد، وما يجرى مجرى العقد ولا يقال إلا في النفع دون الضر نحو قوله تعالى(لهم أجرهم عند ربهم)[١٢٤].

وتعرف الأجرة شرعاً بأنها: ما تراضى المتعاقدان على جعله بدلاً للانتفاع بالأعيان المالية أو لعمل الأجير[١٢٥]. والأجرة بهذا المعنى عنصر جوهري في عقد الايجار. فإن خلا عقد الايجار من تسمية الأجرة أو كانت مجهلة، فإنه يجب على المستأجر أجر المثل بالغاً ما بلغ، وإلا كان عقد الايجار فاسداً[١٢٦].

---

[١٢١] د. عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الثاني، الإجارة والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبى الحقوقية، بيروت، ١٩٩٨، ص ١٤٠٩

[١٢٢] سورة سبأ الأية رقم ٤٧

[١٢٣] سورة العنكبوت الأية رقم ٢٧

[١٢٤] سورة البقرة الأية رقم ٢٦٢

[١٢٥] د. أنور محمود دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقوانين الوضعية، الجزء الأول مرجع سابق، ص ٢٧٣

[١٢٦] وهنا يثور سؤال مهم إذا كنا بصدد إيجارة أرض زراعية وقفية وهو: لمن يكون الزرع في الإجارة الزراعية الفاسدة؟ وقع خلاف بين الفقهاء فيمن يكون له الزرع في الإجارة الفاسدة، ولا محل في هذا المقام لاستعراض هذا الخلاف وبيان أسانيد وأدلة كل فريق فلكل من الرأيين دليله، وإنما نكتفى بتأييد ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من أن الزرع أو المحصول يكون لصاحب البذر، فإن كان البذر من صاحب الأرض (هيئة الأوقاف بمثالنا باعتبارها الطرف المؤجر للإراض) فالزرع له وعليه للمستأجر أجرة مثله وأجرة مثل دوابه وآلاته، وإن

(ISSN: 2537 - 0758)

وانطلاقاً من مصلحة الوقف من ناحية، ومصلحة الموقوف عليهم من ناحية أخرى، فإنه لا يجوز للهيئة أو للمؤسسة المتولية الإشراف على الوقف، ولا لغيرها أن تؤجر أموال الوقف بأقل من أجرة المثل، ومن ثم فلا يجوز تأجيره بغبن فاحش[١٢٧]. وإذا ما تم ذلك فإن الإجارة تعد فاسدة، وينبغي على القّيم على الوقف فسخ الإجارة، أو يلزم المستأجر بقيمة أجرة المثل من بداية العقد.

وأما الغبن اليسير[١٢٨] (وهو ما يتغابن الناس فيه، أو ما لا يعد غبنًا) فلا يؤثر. وجاء في الفتاوى الهندية: (ولا تجوز إجارة الوقف إلا بأجر المثل، والعبرة في ذلك ببداية العقد فقد نصوا على أنه لو استأجر رجل أرض وقف ثلاث سنين بأجرة المثل، فلما دخلت السنة الثانية كثرت الرغبات وازدادت أجرة الأرض فليس للمتولي أن ينتقص الإجارة لنقصان أجر المثل[١٢٩] ويعرف ثمن المثل بأنه ذلك الثمن الذي لا يلحق الضرر أو الظلم بأي طرف من المتعاملين في السوق، سواء كانوا بائعين أو مشترين[١٣٠].

أسلوب تقدير القيمة الايجارية

يجب أن يعتمد أسلوب تقدير القيمة الإيجارية لأملاك الأوقاف على مجموعة من العوامل المادية والتي يجب أخذها بعين الاعتبار وهى: الموقع الجغرافي وحالة

كان البذر من المستأجر كان الزرع له وعليه لصاحب الأرض أجرة مثل أرضه. راجع د. أنور محمود دبور. مرجع سابق، ص ٣٩٥، ص ٣٩٧

[١٢٧] تقى الدين أحمد بن تيمية. الحسبة في الإسلام، أو وظيفة الحكومة الإسلامية، دار الكتاب العربي، ص ٣٣

[١٢٨] والغبن اليسير هو ما نقص عن خمس الأجر وهو ما لا يمكن توقيه في المعاملات. انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٦٣

[١٢٩] الفتاوى الهندية (٢/٤١٩)

[١٣٠] سعيد سعد مرطان. مدخل للفكر الاقتصادي في الإسلام، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٨٦، ص ١٣٧

السوق العقاري المحلى، ومدى قربه من المدن الكبرى وشبكة الطرق، ومساحته، وجملة المرافق المتصلة بالمبنى من مياه صالحة للشرب، وشبكة كهرباء، ومواد البناء المستعملة، حداثة البناء أو قدمه، ويحدد السعر النهائي بعد إجراء مزايدة علنية، والقيمة المرسو عليها هي القيمة الإيجارية المعتمدة، وذلك في حالة الايجار عن طريق المزاد العلني[١٣١]. وبالإضافة إلى طريقة المزاد العلني كأسلوب لتأجير الأملاك الوقفية، وتوجد طريقة أخرى وهي طريقة الإيجار عن طريق التراضي. فمن الأصول التي يرتكن عليها عقد الإيجار أنه عقد رضائي لا يشترط فيه شكل معين، وهو ملزم للجانبين، ويعتبر من عقود المعاوضة.

ويمكن اللجوء إلى الإيجار عن طريق التراضي في حالة فشل الإيجار بالمزاد العلني[١٣٢]، بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار بالمزاد العلني، طبقاً لأحكام قانون المناقصات والمزايدات قانون رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة وتعديلاته بالقانون رقم ١٨٨ لسنة ٢٠٢٠ لتوفير المنافسة والعلانية المطلوبة. ويتم تقدير الأجرة في حالة التأجير بطريق التراضي بحسب مقتضيات السوق العقاري وفى حالة تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى، يتم زيادة القيمة الايجارية من ١إلى ٥%من رقم أعمال المشأة أو الشركة المؤجرة.

ويرى الباحث: في هذا الشأن بأنه يجب على هيئة الأوقاف المصرية ضرورة الاستمرار في السياسات التطويرية للعقارات المبنية الوقفية، وخاصة السياسات

---

[١٣١] د. محمد مقران. التقييمات العقارية، محاضرة قدمت للدورة الوطنية لوكلاء الأوقاف المنعقد بالجزائر في الفترة من ٥/٨ نوفمبر ٢٠٠١، وزارة الشئون الدينية والاوقاف، الجزائر، ٢٠٠١، ص ٦١.

[١٣٢] وتتسم عملية الإيجار بالمزاد العلني بالفشل عندما لا يتسم عرض القيمة الإيجارية فيها بعدم الجدية، ويكون كذلك عند عدم بلوغ العرض المقدم للإيجار الحد القانوني والاقتصادي الأدنى المطلوب.

(ISSN: 2537 - 0758)

التي تهدف إلى تقليل نسبة الشواغر منها، والمحافظة على نسبة الوحدات المؤجرة، ورفع قيم الإيجار الشهري للوحدات التي تقل معدلات أجرتها عن مستوى أجرة المثل، حسب اقتصاديات المنطقة التي يقع فيها كل عقار. أما بالنسبة للعقارات الوقفية المعطلة النفع، فتقوم هيئة الأوقاف برصدها وتستحدث فيها من التجهيزات التي ترفع من قيمتها الاستثمارية ثم تقوم الهيئة بتأجيرها. كما يرى الباحث: كذلك ضرورة استحداث أنظمة تتعلق بممارسة هيئة الأوقاف للنشاط التجاري والصناعي والزراعي بغية عدم تقييدها بالنشاط التقليدي المتمثل في الإجارة، وتتيح تلك الأنظمة لهيئة الوقف مشاركة جهات ذات خبرة في هذه الحقول في حال عدم قدرتها على التنفيذ المباشر لتلك المشاريع بمفردها.

ويرى الباحث: كذلك– أيضاً– ضرورة استئجار شركة استشارات وطنية ممن يشهد لهم بالكفاءة والأمانة، لحصر الأوقاف العقارية وتوثيقها مع تفويضها حق استرداد المستولى عليها، سواء أكان ذلك من الدولة أم من الأفراد، وإدارتها بعيدًا عن سيطرة الإدارة الحكومية، ووفقًا لشروط الواقفين المعتبرة شرعًا. وطرح تصورها حول امكانيات استثمارها في المستقبل مع ضرورة إدخال برامج وتطبيقات الذكاء الاصطناعي (الحوسبة الشاملة) لضبط شؤون الأوقاف من ممتلكات وقفية ومشاريع قائمة أو جار تنفيذها أو مستقبلة، بحيث توفر تلك الأنظمة والبرامج المعلومات اللازمة عند الطلب، لترشيد القرارات، مما يجعل قرارات هيئة الأوقاف قائمة على أسس علمية سليمة[١٣٣]. فضلا عن ضرورة اهتمام هيئة الأوقاف

[١٣٣] ويوصي الباحث: في هذا المقام بالتفكير جديًا في فصل الجوانب الإدارية والاستثمارية للأوقاف عن الجوانب الرقابية ليبقى دور الوزارة والهيئة دورًا رقابيًا على الأوقاف، دون التدخل في شأن إدارة واستثمار أموال الأوقاف ويكون ذلك بإنشاء هيئة للتنمية والاستثمارات الوقفية، تتمتع بدرجة كبيرة من الاستقلالية وبقدر كبير من المرونة، بحيث لا تكون جهة حكومية خالصة ولا تكون مستقلة استقلالاً كاملاً، ولعل في نظام المؤسسات الحكومية مخرجاً لهذا، بحيث تنشأ مؤسسة عامة للأوقاف على غرار المؤسسات الحكومية الأخرى

المصرية بإصدار تقارير مالية دورية للأوقاف الخاضعة لإدارتها وإشرافها وإتاحتها للكافة، لتعزيز ثقة الأفراد بالجهات الإشرافية على الأوقاف.

القيد الرابع: مدة إجارة الوقف

تعتبر المدة قانونياً عنصراً جوهرياً في عقد إيجار الأملاك الوقفية، إذا لا ينعقد الإيجار إلا أذا اتفق المتعاقدان على تحديدها. وكذلك لا يجوز الاتفاق على أن يكون الإيجار مؤبداً. ولتحديد مدة الإجارة تحديداً تاماً يجب على العاقدين أن يتفقا على وقت معين لابتدائها وانتهائها، وهو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء الذين يرون أن إجارة الملك الوقفي لا تصح مطلقة[١٣٤]، ومن ثم لا يجوز لناظر الوقف أن يؤجره بإطلاق المدة أي دون تحديدها بمدة معينه، **وذلك لأسباب منها**[١٣٥]:

١- إن إطلاق مدة الإجارة يتسبب في إضرار المستحقين، وضياع العين المؤجرة وطمع المستأجرين[١٣٦].

والتي تتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة، يناط بها التخطيط اللازم لاستثمار أموال الأوقاف متابعة إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية، والبحث عن أساليب متطورة للاستغلال والاستثمار الأمثل لتلك الأموال وفق أحكام الشريعة الإسلامية، والمساعدة في توفير التمويل اللازم لتلك المشروعات. فمثل هذه المؤسسات تتمتع بقدر كبير من المرونة الإدارية والمالية من خلال مجالس الإدارة، والإدارات التنفيذية المباشرة، وسوف تحقق مثل هذه الجهة أو الهيئة شبه المستقلة المقاصد الشرعية للوقف، ومن ثم تحفظ للأوقاف الغبطة والمصلحة في التصرف فيها بيعًا وشراء وتأجيرًا وتعميرًا وإصلاحًا وتوزع غلالها على جهاتها الشرعية، وذلك عن طريق التخلص من الروتين الإداري للمؤسسات الحكومية.

[١٣٤] د. محمد عبيد الكبيسي. أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، مطبعة الإرشاد، بغداد، الجزء الثاني، ١٩٧٧، ص ٨٨

[١٣٥] د. محمد عبيد الكبيسي. أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، مطبعة الإرشاد، بغداد، الجزء الأول، ١٩٧٧، ص ٩٠

[١٣٦] د. راغب السرجاني. روائع الأوقاف في الحضارة الإسلامية، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٠، ص٤٧

(ISSN: 2537 - 0758)

٢- إن الأحوال الاقتصادية متغيرة بصفة مستمرة، وهذا يؤدى بدوره إلى تغير كبير في قيمة الأجرة المستحقة على الوقف، إما بالزيادة هو الغالب، وإما بالنقصان وهو أمر غير وارد، وإطلاق مدة الإجارة لابد أن يضر بأحد الأطراف لا محالة.

٣- إن إطالة مدة الإجارة على نحو مبالغ فيه قد يؤدي إلى أن يدعى المستأجر أنه مالك للمال الموقوف أو لأعيانه، إذ أن من يرى المستأجر يتصرف بالموقوف تصرف الملاك، على طول الزمان، يظنه مالكاً وقد يشهد بذلك بناء على اليد الظاهرة، وهو أمر محتمل الحدوث في العصر الحالي في ظل عصر فسدت فيه الذمم[١٣٧]. ونستشف هذا السبب- أيضاً- مما رواه الإمام مالك في موطئه والبيهقي من أن عبد الرحمن بن عوف رضي الله عنه تكاري -أي استأجر- أرضاً ولم تزل بيده حتى مات، قال ابنه ما كنت أراها إلا له من طول ما مكثت بيده، حتى ذكرها عند موته، وأمرنا بقضاء شيء يعني عليه من كرائها من ذهب أو ورق[١٣٨].

أما فيما يتعلق بمقدار المدة، فلابد أولاً: مراعاة شرط الواقف والالتزام بالمدة التي حددها في وقفه، ومن ثم لا يصح للناظر أو القاضي مخالفة هذا الشرط، إلا إذا كان فيه مصلحة للوقف وانفع للمستحقين، كأن لا يرغب الناس في استئجار

---

[١٣٧] وفى هذا الشأن أَسُوق بَيْنَ يَدِي نَجْوَى مما ذكره د. محمد أبو زهرة في كتابه محاضرات في الوقف، (والذي يكون تحت يده شيء من أطيان الأوقاف ورثها من بعده ذريته، فزرعوها، وتقاسموها معتقدين ملكيتها، وأنهم تلقوها بالإرث من مورثهم ولا يرون لأحد سواهم فيها حق، ولا يهون بهم دفع شيء لأربابه ولو قل إلا قهراً. وفى بعض الاحباس من مات أربابه، وخرجت جهاته، ونسى أمره، وبقي تحت يد من هو تحت يده من غير شيء أصلاً) راجع/ د. محمد أبو زهرة. مرجع سابق، ص٢٣

[١٣٨] د. أنور محمود دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقوانين الوضعية، الجزء الأول مرجع سابق، ص ٢٦٤

الوقف إلا لأكثر من المدة التي حددها الواقف. وأما إذا لم يحدد الواقف في وقفيته مدة محددة لإجارة الوقف، فالراجح عند الفقهاء أنه لابد أن يتقيد الناظر أو المتولي بمدة محددة. ويرى الحنفية: أن تكون مدة الإجارة من الوقف لا تزيد عن سنة في الدار، وثلاث سنوات في الأرض الزراعية، وأن الفتوى عندهم على إبطال الإجارة الطويلة من حيث الزمن[١٣٩]، بل قد يؤدى إلى إبطال الوقف، إلا إذا كانت مصلحة الوقف تقتضي ذلك لحاجة عمارة الوقف بتعجيل أجرته سنتين وحينئذ يجب أن تكون في عقود مترادفة تجدد كل سنة.

القيد الخامس: انتهاء الإجارة[١٤٠]

لا خلاف بين فقهاء الشريعة والقانون على أن عقد الايجار ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها؛ وذلك لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجودها. وعقد إيجار أملاك الأوقاف عقد محدد المدة فهو ينتهي بانتهاء مدته المتفق عليها في العقد. ويعد هذا السبب الرئيس لانتهاء العقد باعتبار أن عقد الايجار الوقفي تحكمه الأحكام العامة في القانون المدني[١٤١]. فإذا ما انتهت هذه المدة دون أحداث زيادة

---

[١٣٩] د. حسن السيد حامد خطاب. ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص١٢

[١٤٠] د. محمد عبيد الكبيسي. أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص١١٢

[١٤١] إلا أن عقد الإيجار الوقفى قد ينتهي قبل انتهاء مدته في حالة هلاك العين الوقفية المؤجرة هلاكاً كلياً ففي هذه الحالة ينفسخ العقد بقوة القانون. وأما إذا كان الهلاك هلاكاً جزئياً يسبب خللاً في المنفعة، بحيث تصبح العين المؤجرة غير صالحة للاستعمال الذي أعدت له، ولم يكن هذا بفعل المستأجر، ولم يقم المؤجر بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، فإنه يجوز للمستأجر في هذه الحالة المطالبة بإنقاص الإيجار أو المطالبة بفسخ العقد طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني. وكذلك يجوز فسخ عقد إيجار الأملاك الوقفية في حالة عدم وفاء أحد المتعاقدين بما التزم به تجاه الآخر، خاصة إذا لم يدفع المستأجر ايجار الأموال الوقفية. كذلك فإن وفاة المستأجر تفسد عقد الإجارة خوفاً من قوع

(ISSN: 2537 - 0758)

أو نقصان في الأعيان الموقوفة، وجب تسليمها في الحال إلى ناظر الوقف[١٤٢].
ولا يحق للمستأجر أن يتذرع أنه أحق من غيره بالبقاء فيها مدة زائدة.

وفى حالة إحداث زيادة على الوقف، فينظر هل تمت هذه الزيادة بإذن الناظر أم لا؟ فإذا تمت بإذن الناظر فإن للمستأجر الحق بإبقاء الوقف تحت يده مادام يدفع أجرته، وهذا يعتبر تمديد ضمني للإجارة [١٤٣].

أما إذا تمت الزيادة بغير إذن الناظر فلا يحق للمستأجر الاستمرار في استئجاره، وينظر في هذه الحالة هل تمت هذه الزيادة من أموال الوقف أو من ماله الخاص، فإذا كانت الزيادة من أموال الوقف فيكون ما بناه أو غرسه للوقف[١٤٤]، وإن كان من ماله الخاص يزيله إن كان لا يضر بالوقف. والأصل أن الإجارة تنتهي بنهاية مدة عقدها، ولكن قد تستمر إذا وجدت ضرورة لاستمرارها كانتظار موعد حصاد الأرض الموقوفة، ويلزم المستأجر فى هذه الحالة بدفع أجرة

الخلاف بين ورثة المستأجر حول الوقف المؤجر هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن عقد الايجار وقع له (أي للمستأجر) والأجر لزم من ماله، غير أن عقد إجارة الوقف لا ينتهى ولا ينفسخ بموت المؤجر، سواء كان هو الواقف بما له من الولاية أو ناظر الوقف؛ وذلك لأن المؤجر في الوقف ليس مالكاً للعين ولا منفعتها، والعقد لم يقع له فموته لا يغير حكمه. انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٦٦

[١٤٢] لا ريب أن العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر فعليه بعد انتهاء المدة أن يسلمها إلى المؤجر سليمة غير منقوصة عن حالتها الأولى، فإذا وجد بها نقص أو تلف وثبت أن ذلك بغير تعد أو إهمال لا يضمنه المستأجر، كما لو ثبت أن الأشجار تلفت بريح عاصف أو أن البناء تهدم بزلزال، وإذا ثبت أن التلف أو النقص كان بتعد أو إهمال المستأجر يكون ضامناً مثله أو قيمته شأن كل أمين. د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٦٧

[١٤٣] د. أحمد محمد السعد. الأستاذ محمد على العمري. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي مرجع سابق، ص ٦٤

[١٤٤] انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٦٧

المثل عن المدة التي شغل فيها زرعه للأرض؛ لأن الزرع موضوع فيها بحق[١٤٥] فلو تم تكليف المستأجر برفع أو بقلع الزرع وتسليم الأرض لتضرر، ولو تركت الأرض في يد المستأجر إلى إدراك الزرع بدون أجر فإن مصلحة الوقف لن تراعى، ولذا فإنه مراعاة لكلا المصلحتين تترك الأرض في يد المستأجر ويلزم بدفع أجرة المثل[١٤٦]. وفى هذا الأمر مراعاة لجانب المستأجر فلأنه لم يؤمر بقلع الزرع عند انتهاء المدة، ولو أمر به لشق عليه؛ ولأدي ذلك إلى ضياع ما بذله في الزرع من جهد ونفقات[١٤٧].

ضوابط صيغة الإجارة

يشترط في هذه الصيغة عدة شروط منها[١٤٨]:

أولاً: أن يتولى إجارة الوقف ناظر الوقف، ولكن بشرط موافقة القاضي، كما لا يجوز أن يتولى الموقوف عليه إجارة الوقف، وذلك من أجل المحافظة على الوقف، ومن باب السياسة الشرعية.

ثانياً: لا يصح لمتولي الوقف تأجير الوقف لنفسه، أو لمن يقع تحت ولايته، كما لا يجوز أن يؤجره لمن لا تقبل شهادته منعاً لاستغلال الوقف وضياعه.

ثالثاً: أن تكون أجرة الوقف أجرة المثل أو أكثر، أما إذا كانت أقل من أجرة المثل وكان النقصان يسيراً مما يتعارف عليه الناس عادة فلا بأس في ذلك، أما إذا كان النقصان كبيراً فلا يجوز ذلك؛ لأنه غبن فاحش.

---

[١٤٥] د. عامر يوسف العتوم. د. عدنان محمد ربابعة. استثمار الأموال الوقفية وضوابطه، بحث منشور في المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، مجلد ١١، عدد٢، ٢٠١٥، ص ٢٣٩

[١٤٦] انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٦٧

[١٤٧] د. أنور محمود دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقوانين الوضعية، الجزء الأول مرجع سابق، ص٤٢٥

[١٤٨] د. عكرمة صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، ص٢٨٠-٣٠٢.

(ISSN: 2537 - 0758)

رابعاً: لا بد من تحديد مدة إجارة الوقف ولا يجوز إطلاقها؛ لأن ذلك يؤدي إلى الجهالة.

خامساً: وفاة المستأجر يفسد عقد الإجارة خوفاً من وقوع الخلاف بين ورثة المستأجر حول الوقف المؤجر.

سادساً: الأصل أن الإجارة تنتهي بنهاية مدة عقدها، ولكن قد تستمر إذا وجدت ضرورة لاستمرارها كانتظار موعد حصاد الأرض الموقوفة المؤجرة.

مخاطر استثمار أموال الوقف بصيغة الإجارة

إن الجهة المستثمرة لأموال الوقف بصيغة الإجارة قد تتعرض لمخاطر الائتمان؛ وهو احتمال عدم قدرة المستأجر على الوفاء بالتزاماته وفقاً للشروط المتفق عليها. وتتعرض الجهة المستثمرة لأموال الوقف لهذا النوع من المخاطر فيما يتعلق بالقيمة المقدرة لأقساط الأجرة التي تغطى الفترة المتبقية من مدة الإجارة في حال امتناع المستأجر عن سداد ما هو مستحق عليه من أقساط[١٤٩]. كما يمكن أن تتعرض الجهة المستثمرة لأموال الوقف لمخاطر التعدي والتقصير؛ وهى المخاطر الناجمة عن سوء استخدام المستأجر للأصل المؤجر، الأمر الذى قد يؤدي إلى الهلاك الكلى أو الجزئي للأصل المؤجر، كمن يستأجر وحدات للسكن ويستخدمها للتجارة.

صور إجارة الوقف

إجارة الوقف لها صيغ وصور متعددة ثبتت مشروعيتها منها: عقد الحكر، وحق الإجارتين، وعقد المزارعة، وعقد المساقاة، وعقد المرصد، والاستبدال الوقفي وعقد المقايضة، وعقد الترميم أو التعمير، والقرض الحسن، وغيرها من الصور التي في أصلها متفرعة عن الإجارة، ومن الملاحظ أن هذه العقود هي عقود

[١٤٩] مادو غي بن سيدي سيال. استثمار أموال الوقف في الشريعة الإسلامية: صيغه، مخاطره، ضوابطه «دراسة مقارنة مع قانون الوقف في إمارة الشارقة، مرجع سابق، ص ٥٧٥.

متداخلة بين الاستغلال والاستثمار والتنمية، وتهدف في جملتها إلى تحويل الأموال الوقفية المجمعة إلى استثمارات منتجة[١٥٠]. وسوف نتعرض لأول ست صور منها على النحو التالي:

الصيغة الأولى: تحكير الوقف أو الحكر

إن لفظ الحكر[١٥١] أو التحكير غالباً ما يصاحبه اشمئزاز في النفس عند سماعه، وهناك من الأحاديث النبوية الشريفة ما يحرم احتكار السلع والخدمات التي يحتاجها الناس، بيد أن عبقرية الفقهاء المسلمين نظرت إلى الأمر بطريقة مغايرة؛ حيث رأت أن ثمة حالات يجوز فيها التحكير بل ويستحب لأجل المصالح المترتبة عليه.

فالحكر ويعرف كذلك في هذا المقام بأنه: حق قرار مرتب على الأرض الموقوفة، وهو عقد إجارة يقصد به إبقاء الأرض الموقوفة فى يد المستأجر بقصد البناء عليها أو غرسها، أو لأي غرض آخر، على نفقة المستأجر. إجارة طويلة بأذن القاضي، يدفع فيها المستحكر لناظر الوقف مبلغاً كبيراً معجلاً يقارب قيمة الأرض، ويرتب مبلغ آخر ضئيل يستوفى سنوياً لجهة الوقف من المحتكر[١٥٢] أو

---

[١٥٠] د. زكرياء بن تونس. استثمار الأوقاف العامة في الجزائر، بحث منشور في مجلة الصراط، المجلد٢٤، العدد ١، ٢٠٢٢، ص ٦٢١

– ميمون جمال الدين. ناظر الوقف في الشريعة الاسلامية والتشريع الجزائري– دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، ٢٠٠٤– ٢٠٠٥، ص٧٨.

[١٥١] ويعنى الحكر بمفهومه العام ترك الأرض الموقوفة في يد مستأجرها، وعدم إجلائه عنها، مدام قائماً بدفع أجرة مثلها. انظر د. أحمد على الخطيب. الوقف والوصايا، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٦٨، ص ١٧٩

[١٥٢] وذلك بهدف إعلام الناس بأخذ هذه الأجرة من المستحكر، والتأكيد على أن العقار الذى تحت يده إنما هو تابع للأوقاف، فلا يكون العقار محلاً للادعاء بملكيته بعد ذلك من المحتكر أو ورثته بعد ذلك

(ISSN: 2537 - 0758)

من ينتقل إليه حق الحكر على أن يكون للمستحكر الغرس والبناء وسائر وجوه الانتفاع[١٥٣]. وحق الحكر أو حق القرار في باب الوقف وسيلة اهتدى إليها الفقهاء، لعلاج مشكلة تتعلق بالأراضي والعقارات الموقوفة التي لا تستطيع إدارة الوقف أن تقوم بالبناء عليها أو زراعتها، المقصود من عدم الاستطاعة هو أن تكلفة زراعتها أو بنائها مرتفعة جداً بحيث لا تستطيع إدارة الوقف زراعتها أو البناء عليها، ففي هذه الحالة أجاز الفقهاء الحكر أو حق القرار، وهو عقد يتم بمقتضاه إجارة أرض للمحتكر لمدة طويلة، وإعطاؤه حق القرار فيها ليبني، أو يغرس مع إعطائه حق الاستمرار فيه مدام يدفع أجرة المثل بالنسبة للأرض التي تسلمها[١٥٤]، تسلمها[١٥٤]، وهذا النوع قريب من الإجارة بأجرتين من حيث طول المدة، ومن حيث تسلم نوعين من الأجرة: أجرة كبيرة معجلة قريبة من قيمة الأرض، وأجرة ضئيلة سنوية أو شهرية[١٥٥]، ولكنه مختلف عنها من حيث إن البناء والغراس في الحكر ملك للمحتكر (المستأجر) لأنه أنشأهما بماله الخاص وفى الإجارة بأجرتين ملك للوقف؛ لأن إدارة الوقف قد صرفت الأجرة الكبيرة المقدمة في التعمير، والبناء أو الغراس[١٥٦].

*إلا أن أهم ما يوجه لصيغة الحكر من نقد هو أن ما يحدثه المحتكر من بناء أو غراس يكون ملكاً له يتصرف فيه بمختلف التصرفات الشرعية، فله أن يستعمله

---

[١٥٣] د. أحمد محمد السعد. الأستاذ محمد على العمري. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، مرجع سابق، ص ٦٩

[١٥٤] وبذلك تتنازل هيئة الأوقاف ووزارة الأوقاف عن حق الانتفاع من الأراضي المحكرة عملياً لصالح المستحكر لفترة طولية جداً مما يعرض هذه الأراضي أو العقارات إلى احتمالية الضياع بسبب طول المدة.

[١٥٥] الأجرة السنوية التي تأخذها الأوقاف هي أجرة رمزية وليس لها أدنى اعتبار من الناحية الاقتصادية سوى إثبات ملكية العقار للأوقاف.

[١٥٦] د. أحمد عزوز. المجالات التنموية للوقف، مجلة التنمية والاستشراق للبحوث والدراسات، العدد٣، ديسمبر ٢٠١٧، ص ٧٧

بنفسه أو أن يتنازل عنه ببدل أو بدونه وله أن يرهنه أو يقفه. فضلاً عن أن حق الحكر، لا ينتهي بموت المستأجر المستحكر، فإذا مات المحتكر انتقل ما أحدثه ميراثاً لورثته؛ لأنه ملكه، فيعتبر – دون الأرض – تركة عنه لمستحقيها[١٥٧]. مما يؤدي وبحق إلى إمكانية ضياع أموال الأوقاف واندثارها عبر الزمن المديد.

ضوابط صيغة الحكر

الحكر في العرف يطلق على نفس العقار المحكر، وعلى الأجرة التي يدفعها المحتكر. وأما في الشرع فالحكر أو التحكير هو عقد أجارة يقصد به استيفاء الأرض الموقوفة في يد المستأجر للبناء أو الغراس فيها ما دام يدفع أجر المثل[١٥٨]. ويكمن الهدف من هذه الصيغة في الاستغناء عن استبدال العقار الموقوف أو بيعه، فمتولى الوقف يحصل تبعاً لهذه الصيغة على أقل أو أكثر من ثمن الأرض دون أن يبيعها، ولكن ظهرت بعض الاعتراضات على هذه الصيغة تتمثل في أن تغير الظروف الاقتصادية بعد إجراء عقد الحكر قد يؤدي إلى ارتفاع القيمة الرأسمالية لمال الوقف، وبالتالي يكون محتكر المال الوقفي ملتزم بأجر معين في حين أن أجرته السوقية قد تبلغ أضعاف هذه الأجرة، ولذلك تم وضع عدد من الشروط لضبط هذه الصيغة بشكل تكون أكثر حفظاً على أموال الوقف **ومن هذه الشروط ما يلى**[١٥٩]:

١– أن يكون هناك مصلحة وضرورة ملحة للجوء لهذه الصيغة.

٢– تحديد مدة معينة لتأجير الأموال الوقفية وبأجر معين ومحدد ويكون ذلك بعقد مسجل في المحكمة المختصة.

---

[١٥٧] د. أحمد على الخطيب. الوقف والوصايا، مرجع سابق، ص ١٨٠.

[١٥٨] د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٦٨

[١٥٩] د. منذر قحف. الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٠، الطبعة الأولى، من ص ٢٥٨– ٢٥٠.

(ISSN: 2537 - 0758)

٣- أن يتم إجراء عقد الحكر في إطار الظروف الاقتصادية للبلد المعني، وبحد معقول من المنافسة الحرة، حتى لا يكون هناك استغلال للأموال الوقفية ويتم ضمان حصول الأوقاف على عائداتها. ومتى تبين أن المحتكر أو وارثه مفلس أو سيء المعاملة أو متغلب يخشى على الوقف منه، فيجوز للقاضي أن يحكم بفسخ العقد وينزع أرض الوقف من يد المستأجر المحتكر، ويعيدها وقفاً خالصاً رفعاً للضرر[١٦٠].

الصيغة الثانية: عقد الإجارتين

هو عقد إجارة يتم بإذن القاضي لعقار الوقف الخرب الذي تعجز الأموال الوقفية عن عمرانه، مقابل أجرة محددة معجلة تقارب قيمته فيتسلمها الناظر ويعمر به العقار الموقوف[١٦١]، وأخرى ضئيلة مؤجلة يتجدد العقد عليها سنوياً[١٦٢]، ومن هنا سمى هذا الحق بالإجارتين[١٦٣]. ومن الطبيعي أن يكون عقد الاجارة طويل الأجل حتى يستطيع المستأجر أن يسترد كل مبالغة التي عجلها واستغلها ناظر الوقف في إعماره[١٦٤]. وهذه الصيغة الايجارية ابتكرها الفقهاء لمعالجة مشكلة عدم جواز بيع العقار الوقفي، فتحقق نفس الغرض المنشود من بيع العقار من خلال الأجرة الكبيرة المعجلة، كما أنها تحقق غرض المستأجر في البقاء في العقار الموقوف المؤجر لأطول فترة ممكنه، كما أن وجود الأجرة

---

[١٦٠] د. أحمد على الخطيب. الوقف والوصايا، مرجع سابق، ص ١٨٠.

[١٦١] تجدر الإشارة في ذلك المقام على أن كل ما يقيمه ناظر الوقف من مبنى أو منشأت بهدف إصلاح وتعمير الوقف يظل ملكاً للوقف دون المستأجر.

[١٦٢] د. حسن الأمين. الوقف في الفقه الإسلامي، منشور في كتاب إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، إصدار البنك الإسلامي للتنمية بجدة، ١٤٠٤هـ، صـ١٣٤.

[١٦٣] د. أحمد محمد السعد. الأستاذ محمد على العمري. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، مرجع سابق، ص٧٠.

[١٦٤] الشيخ الصديق أبو الحسن، بحثه: "مقتطفات من أحكام الوقف، منشور في ندوة الوقف الخيري لهيئة أبوظبي الخيرية عام ١٩٩٥، ص ٩٤

الشهرية أو السنوية الضئيلة يحمى العقار الموقوف من ادعاء المستأجر أنه قد تملكه بالشراء[١٦٥]، كذلك حماية المال الوقفي من ادعاء الورثة بعد وفاة مورثهم من امتلاكه له.

ومن مخاطر صيغة الإجارتين أنها تخول صاحبها التصرف بما يقع تحت يده كتصرف الملاك الحقيقيين من بيع، وإرث، وهبة،–أما رقبته (الأرض) فتبقى عائدة للوقف[١٦٦].

نظراً لتنازل الأوقاف عن العقار الوقفي بموجب هذه الصيغة لفترة طويلة، تزداد بسببها مخاطر تعرض الأموال الوقفية للضياع.

والجدير بالذكر أن حق الحكر يعتبر أجدى اقتصادياً للأوقاف من صيغة الإجارتين، وذلك لأن المبلغ الذي تأخذه الأوقاف مقابل بيعها حق الحكر يمكن أن تستخدمه في إنشاء أو استنقاذ عقار وقفى آخر، واستثماره بطريقة مجدية. أما في صيغة الإجارتين فإن الأجرة المعجلة التي تحصل عليها من المستأجر تضعها وتستثمرها على نفس الأرض، وتؤجره إجارة طويلة الأجل مقابل أجرة زهيدة، فكأنها عملياً قد ضحت بعقار الوقف، ولم تتمكن من إنشاء أو استنقاذ عقار وقفى آخر.

ضوابط صيغة الإجارتين:

وهو عقد إجارة طويل الأجل يقوم على دفع أجرة معجلة تساوي مقدار ثمن العين الموقوفة وتدفع أجرة سنوية مؤجلة يتجدد العقد عليها، فلا بد من أن يكون البناء في هذه الحالة لمؤسسة الوقف، على عكس الحكر الذي يكون البناء فيه للمحتكر[١٦٧].

---

[١٦٥] الأجرة السنوية التي تأخذها الأوقاف هي أجرة رمزية، وليس لها أدنى اعتبار من الناحية الاقتصادية سوى إثبات ملكية العقار للأوقاف.

[١٦٦] د. أحمد علي الخطيب. الوقف والوصايا، مرجع سابق، ص ١٨٢.

[١٦٧] د. فدوى سليمان عبيدات. مؤسسات الوقف الإسلامي وتقييم دورها الاقتصادي، رسالة دكتوراه، جامعة اليرموك، الأردن، ٢٠٠٩، ص ٨٢.

(ISSN: 2537 - 0758)

الصيغة الثالثة: عقد المزارعة

المزارعة في اللغة: مفاعلة من زارع، وهى مشتقة من الزرع، وللزرع معنيان: أولهما حقيقي: وهو الإنبات، يقال زرعه الله: أي أنبته.

ثانيهما مجازى: وهو طرح الزرع– بضم الزاى– وهى البذور، ويكون ذلك بإلقائه على الأرض[١٦٨].

وتعرف المزارعة شرعاً: بأنها العقد على الزرع ببعض الخارج من الأرض.

واتفق فقهاء الشريعة على مشروعية المزارعة إذا ما دفع صاحب الأرض أرضه إلى من يزرعها بنصيب معلوم مما يخرج منها، كالنصف والثلث والربع[١٦٩]

يقوم عقد المزارعة[١٧٠] على فكرة استثمار للمنشأة الثابتة، وهى الأرض الوقفية مع توافر أدوات الإنتاج مع جهد العامل (الشريك)، والمراد منه الجمع بينهما بنية الاسترباح مما تنتجه الأرض لتسويقه مستقبلاً، وعقد المزارعة في حقيقته صيغة

---

[١٦٨] د. أنور محمود دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقوانين الوضعية، الجزء الثاني، المزارعة– المساقاة– المغارسة، دار الثقافة العربية، ١٩٨٧، ص ٧.

[١٦٩] د. أنور محمود دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقوانين الوضعية، الجزء الثاني، المزارعة– المساقاة– المغارسة، مرجع سابق، ص١٩.

[١٧٠] قد يثور سؤال في ذهن القارئ عن الفرق بين عقد المزارعة وعقد المغارسة. فالمزارعة هي المعاملة على الأرض ببعض ما يخرج منها أي أنها شركة بين مالك الأرض والمزارع والناتج يكون مشتركا بينهما على حصة شائعة لكل منهما، أما المغارسة في اللغة فمن الغرس فيقال غرس الشجر يغرسه: أي أثبته في الأرض، ويقال للنخلة أول ما تنبت: غريسة، ولذا فالمغارسة هي عقد بموجبه يجوز لمتولي الوقف بدفع أرض الوقف مع شجر غير مغروس إلى من يقوم بغرسها أشجاراً ويتعهد بتربيتها ورعايتها مدة معلومة لقاء جزء مشاع معلوم من الشجر أو من الثمر أو منهما. د. أحمد على الخطيب. الوقف والوصايا، مرجع سابق، ص ١٨٥.

استثمارية وتمويلية وتنموية[١٧١] طويلة المدي، وصورته هي أن تتفق إدارة الوقف (هيئة الأوقاف) مع طرف آخر ليقوم بغرس الأرض الموقوفة، أو زراعتها على أن يكون الناتج بينهما بحسب الاتفاق. إما أن يكون نصيبه جزءاً مشاعاً من المنتج الذى تنتجه الأرض الوقفية مستقبلاً، ويحدد مدة استفادة الشريك الاقتصادي من المنتج عند التعاقد تجنباً للغرر والضرر لطرفي العقد[١٧٢]. وقد يكون الاتفاق على تحديد أجرة مالية يستحقها المزارع[١٧٣]. ويشترط لصحة عقد المزارعة أن يكون للعاقدين أهلية التعاقد، وأن يكون محل العقد أرض معلومة غير مجهلة منعاً للجهالة ومنعاً للنزاع، وأن تكون صالحة للزراعة ليحصل المقصود منها، وأن يدفعها المؤجر إلى المزارع أو العامل يعمل فيها، وأن يرفع كل ما يحول دون عمل المزارع في الأرض على أن تكون الغلة بينهما على ما يتفقان عليه. ويمكن للدولة أن تمد يد المساعدة لوزارة الأوقاف في هذا المضمار بتوفير الأشجار المثمرة أو الإعانة التقنية، كتهيئة الأرض، أو الدعم المادي والتقني، كالمساعدة

---

[١٧١] ولذلك قيل أن أصل الزرع التنمية، كما يقال: والله يزرع الزرع أي ينبته وينميه حتى يبلغ غايته، ويقال زرعه الله أي أنبته ومنه قوله تعالى: {أَفَرَأَيْتُمْ مَا تَحْرُثُونَ * أَأَنْتُمْ تَزْرَعُونَهُ أَمْ نَحْنُ الزَّارِعُونَ} أي أنتم تنمونه أم نحن المنمون له. سورة الواقعة آية ٦٣، ٦٤، وتصديقاً لذلك قال صل الله عليه وسلم: (لا يقولنا أحدكم زرعت ولكن قل حرثت) أي لا ينسبن أحدكم الزرع- بمعنى الإنبات- إلى نفسه لأن المنبت الحقيقي للزرع هو الله أما الإنسان فيقول حرثت الأرض أي طرحت البذر. راجع/ د. محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، المحقق/ المترجم: ياسر إبراهيم محمد الناشر: دار الوطن- الرياض الطبعة الأولى، سنة ١٤٢٢هـ، الصفحة أو الرقم: ٢٢٧١/٥

[١٧٢] مياره الفاسي. شرح تحفة الحكام، دراسة د. عبد المعطى أمين قلعجي، دار الفكر، بدون تاريخ، ص ١١٦/٢

[١٧٣] الفقيه شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس القرافي المصري، الذخيرة، المتوفى سنة ٦٨٤هـ تحقيق: سعيد اعراب، دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٩٤، ص١٣٧.

(ISSN: 2537 - 0758)

الطبية والبيطرية، للمساهمة في رفع كفاءة الأراضي الوقفية الزراعية في البلاد[١٧٤]. ويراعى في عقد المزارعة ما يراعى في إجارة الوقف من الأحكام التي اقتضاها الاحتياط لمصلحته، فليس لناظر الوقف أن يزارع بنفسه أو من هو في ولايته أصلاً، وليس له أن يزارع من لا تقبل شهادتهم له إلا إذا انتفت التهمة وليس له أن يزارع بغبن فاحش على الوقف، وتنتهي المزارعة بموت المزارع لا بموت ناظر الوقف، وتنتهى كذلك بانتهاء مدة عقد المزارعة[١٧٥].

ويطرح الباحث: هنا فكرة استثمار الأراضي الوقفية مع صغار المزارعين والتشارك معهم بمجهودهم فقط، بحيث يستثمر شباب المزارعين في أراضي الوقف الزراعية مع إعطائهم الأسمدة والبذور للعمل فيها، ولا يخفى ما في هذا الأمر من فوائد عديدة منها: تقليل نفقات الواردات من المواد الغذائية الزراعية من جهة، وفتح فرص العمل لنسبة معتبرة من أفراد المجتمع في هذا القطاع الحيوي.

الصيغة الرابعة: عقد المساقاة

تعرف المساقاة في اللغة من السقي، وهو إشراب الماء[١٧٦]، بينما تعرف المساقاة في الشريعة الإسلامية بأنها: "معاقدة على دفع الأشجار إلى من يعمل

---

[١٧٤] ولذا فإن عقد المزارعة من التصرفات المهمة لاستثمار أراضي الأوقاف الصالحة للزراعة، لسماحها لهيئة الأوقاف بأن تبقى على صلة مباشرة بأراضيها، وبأن تسهم في التوجيه واختيار أفضل الطرق الاستثمارية لمضاعفة الناتج الزراعي. وتجدر الإشارة إلى أن الناتج من المزارعة أمانة في يد العامل ولا ضمان عليه لوهلك في يده بلا تعد منه أو تقصير، أما إذا قصر العامل في سقى الزرع حتى هلك، أو قصر في حفظه حتى أصابته آفة أو نحو ذلك، فإنه يضمن لأن ذلك من عمل المزارعة وهو مطالب به، وقد قصر فيما يلزمه فعليه الضمان. د. وليد خالد الربيع. عقد المزارعة في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، جامعة الكويت، ٢٠٠١، بدون ناشر، ص ٦٦

[١٧٥] انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٦٨

[١٧٦] الجوهرى– الصحاح. مرجع سابق، ٣٥٠/٦

فيها، على أن الثمر بينهما" وذلك عند الحنفية[١٧٧] بينما تعرف المساقاة عند المالكية بأنها "عقد على القيام بخدمة شجر أو نبات بجزء من غلته أو بجميعها، بصيغة ساقيت أو عاملت"[١٧٨].

مما تقدم يتضح أن عقد المساقاة لا يخرج في جملته عن قيام المالك بدفع نخله أو عنبه أو شجره أي شجر كان إلى من يقوم برعايته وتربيته وحفظه وإصلاحه وسقيها على سهم مسمى مشاع من ذلك الثمر، أو مما تحمله الأصول، كنصف أو ثلث أو ربع أو أكثر أو أقل[١٧٩].

إن عقد المساقاة في الفقه الاقتصادي الإسلامي، هو صيغة استثمارية وتمويلية أساسها استثمار مال الغير مقابل حصة من الإنتاج أو من الاستثمار[١٨٠] وإن هيئة الأوقاف بإمكانها أن تستثمر وتمول أملاكها الوقفية الزراعية بهذا النوع من الاستثمار والتمويل، مع مراعاة أن يستعمل الشريك الطرق الحديثة للسقي حفاظاً على التربة ولمردودها الزراعي وللاستغلال الأفضل للموارد المائية في ظل الشح المائي الذي تعاني منه مصر حالياً[١٨١].

---

[١٧٧] د. أنور محمود دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقوانين الوضعية، الجزء الثاني، المزارعة– المساقاة– المغارسة، مرجع سابق، ص٢١٦

[١٧٨] الشرح الصغير. بحاشية الصاوي، ص ٢٥٦

[١٧٩] د. أنور محمود دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقوانين الوضعية، الجزء الثاني، المزارعة– المساقاة– المغارسة، مرجع سابق، ص٢١٨

[١٨٠] عبد القادر بن عزوز. فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة الجزائر، ٢٠٠٤، ص١٦٧.

[١٨١] محمد حلمى أحمد نوار. تجربة مصر في التعاونيات ودورها في التخطيط للتنمية الزراعية والريفية المتكاملة، ندوة دور التعاونيات في التخطيط للتنمية في الأقطار العربية، الواقع

(ISSN: 2537 - 0758)

وتتخذ هذه الصيغة شكل تعاقد أو اتفاق بين هيئة الأوقاف باعتبارها الهيئة المشرفة على الأموال الموقوفة وأحد الشركاء، على أن يقوم هذا الشريك (العامل) بسقي الأشجار المزروعة في الأراضي الوقفية وخدمتها على أن يكون ملتزماً بتوفير أدوات السقي مقابل حصة مشاعة من الإنتاج[١٨٢]، تحدد عند التعاقد لمدة معلومة كسنة أو أكثر، ويشترط في مدة عقد المساقاة: أن تكون محددة، وأن تكون كافية لنضج الثمر، وألا تكون طويلة، كما يمكن أن يتضمن العقد شرطاً جزائياً في حالة تقصير أو تفريط أحد طرفي العقد بشروط العقد، مما يترتب عليه الضرر على الوقف أو على عامله[١٨٣]. فإذا كانت الأرض مزروعة بالأشجار المثمرة، كالنخيل أو العنب أو التفاح أو الموز أو التين، فإن إدارة الوقف أو ناظر الوقف يبرم اتفاقاً مع شخص آخر. يكون محله الأرض التي فيها الأشجار المثمرة أو الأراضي البستانية. حيث يتم الاتفاق بين الناظر وهذا الشخص على أن يقوم برعايتها وسقيها على أن يكون الثمر بينهما حسب الاتفاق[١٨٤] وما يتسلمه الناظر

والممكن، المعهد العربي للتخطيط بالكويت، اتحاد الجمعيات الاستهلاكية، تأليف: مجموعة من الخبراء، تحرير د. مجيد مسعود، عام ١٩٨٧، ص ١٠٨.

[١٨٢] وبذلك يتضح أن المساقاة تعنى ببساطة دفع الشجر إلى من يصلحه بجزء من ثمره، وإصلاح الشجر يكون بسقيه وتلقيحه (إن كان نخلا) وعمارته، والعناية به، فالشجر ملك للمالك (هيئة الأوقاف)، وتكون أجرة العامل جزءاً معلوماً من الثمرة، وتعتبر المساقاة من عقود المشاركة، والمشاركة إنما تكون على الثمرة بين مالك الأرض والأشجار وبين الساقي القائم بالعمل على أن يكون الشجر تحت نظره وحفظه. راجع د. أبو عمر دبيّان. المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، الطبعة الثانية، ١٤٣٢هـ، ص ١٦٧.

[١٨٣] ابن قدامة. المغنى الكامل في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: زهير الشاوش، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٠٢هـ- ١٩٨٠، ص ٢٨٩.

[١٨٤] حاشية ابن عابدين (٥/١٧٤)

يوزعه على الموقوف عليهم، أو ببيعه ويوزع ثمنه على الموقوف عليهم، وهذه العملية هي في حقيقته شركة تشبه المضاربة، ويمكن تطبيقها على البساتين الموقوفة[١٨٥]. ويراعى في عقد المساقاة ما يراعى في إجارة الوقف من الأحكام التي اقتضاها الاحتياط لمصلحته، فليس لناظر الوقف أن يساقى نفسه أو من هو في ولايته أصلاً، وليس له أن يساقى من لا تقبل شهادتهم له إلا إذا انتفت التهمة وليس له أن يساقى بغبن فاحش على الوقف، وتنتهي المساقاة بموت المساقى لا بموت ناظر الوقف، وتنتهى كذلك بانتهاء مدة عقد المساقاة[١٨٦].

-ويمكن أن تكون المساقاة بالأجرة ومقابل حصة مشاعة من الإنتاج من ثمر الأرض، ويتخذ هذا النوع من العمل الاستثماري صيغة التعاقد بين هيئة الأوقاف والشريك (العامل) على أن يقوم بعملية سقى المزروعات طبقاً لطبيعة المزروعات على أن يأخذ أجرة مالية مقابل عمله، تحدد عند التعاقد دفعاً للنزاع مع مراعاة العرف الاقتصادي في هذا النوع من العمل[١٨٧].

الصيغة الخامسة: عقد المرصد

والمرصد: هو عقد يتفق فيه ناظر الوقف أو متولي إدارة الوقف مع شخص (المستأجر) الذى يريد استئجار أرض موقوفة على أن يقوم بإصلاحها وعمارتها ببنائها وتشييدها على أن يكون المبنى على أرض الوقف ويكون ملكاً للوقف، ويصبح ما أنفقه المستأجر ديناً مرصداً له على الوقف في قائمة المركز المالي للوقف[١٨٨]، يستوفيه بالتقسيط بالانتفاع من الوقف بقيمة دينه، ثم يعطى للوقف

---

[١٨٥] د. أحمد مبارك سالم. الوقف ودوره في حفظ الاستثمارات للأجيال القادمة، سلسلةُ الأبحاث الفائزة في مسابقة الكويت الدولية الأبحاث الوقف (٢٨)، الامانة العامة للأوقاف، الكويت، ٢٠٢١، ص ٥٨

[١٨٦] انظر د. عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، مرجع سابق، ص٢٦٨

[١٨٧] د. عبد القادر بن عزوز. فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، مرجع سابق، ص١٦٩

[١٨٨] د. محمد عبد الحليم عمر. الاستثمار في الوقف وغلاته وريعه. مرجع سابق، ص ٢٨

(ISSN: 2537 - 0758)

بعد ذلك الأجرة المتفق عليها[١٨٩]. فعقد المرصد هو من العقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف، وهو دين ثابت لمستأجر العقار الوقفي المؤذون له من قبل هيئة الأوقاف بالإنفاق على العمارة الضرورية لذلك العقار. وتستخدم هذه الطريقة بكثرة عندما تكون الأرض الموقوفة خربة ولا توجد غلة لإصلاحها، ولا يرغب أحد في استئجارها مدة طويلة فيؤخذ من المستأجر أجرة معجلة لإصلاحها. وتستخدم هذه الطريقة بكثرة في استثمار الأموال الوقفية في السودان، وهي طريقة سهلة لا تحتاج إلى جهد كبير[١٩٠] ولذا فالمرصد يعتبر سبيلاً لعمارة الوقف وطريقاً من طرق الاستثمار في الأوقاف الخربة والمهدمة، وذلك لعدم وجود غلة يعمر بها ولا يمكن تأجيره إيجاراً عادياً فيؤجر بطريق المرصد. ونظراً لما للمرصد من خطورة على الوقف باعتباره ديناً عليه، ذهب الفقهاء إلى أن المرصد لا يمكن أن يترتب على الوقف، إلا إذا لم يوجد مال حاصل في غلة الوقف يمكن تعميره بها، وكذلك عدم وجود من يستأجره بأجرة يمكن تعميره بها.

الصيغة السادسة: الاستبدال الوقفي والإبدال

الإبدال هو: اخراج العين الموقوفة عن جهة وقفها ببيعها، والاستبدال:شراء عين أخرى تكون وقفاً بدلها، وعلى ذلك يكون الإبدال والاستبدال في الواقع متلازمين، فالاستبدال لازم للإبدال؛ لأنه إذا خرجت العين من الوقف بالبيع يجب أن تحل محلها أخرى[١٩١]. والاستبدال في حقيقته لا يتضمن أي زيادة في مال الوقف، حيث يستبدل الوقف بقيمته السوقية على أن يتم إسناد مهام تقييم أصول الأموال الموقوفة المراد استبدالها للجهاز المركزي للمحاسبات بالتعاون مع وزارة العدل. وذكر الفقهاء جملة من الشروط في العين المستبدلة، كأن تصبح العين

---

[١٨٩] حاشية ابن عابدين (٤/٤٠٢)

[١٩٠] د. حسن الأمين. الوقف في الفقه الإسلامي، منشور في كتاب إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، إصدار البنك الإسلامي للتنمية بجدة، ١٤٠٤هـ، ص ١٣٥

[١٩١] د. محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، مرجع سابق، ص ١٤٥.

الموقوفة غير منتفع بها، أو يقل الانتفاع بها، كتعرض الوقف للخراب[١٩٢] أو التلف أو عدم قدرته على إدرار ريع كاف لصيانته وإعماره[١٩٣] وإدارته ولم يرغب أحد في استئجار العين الموقوفة ودفع أجرتها مقدمًا ليعمر بها[١٩٤]، ففي هذه الحالة يجوز للقاضي[١٩٥] الاستبدال على أن يكون الاستبدال بأصل مساويًا له في

---

[١٩٢] الوقف الخرب هو الوقف الغير منتفع به نتيجة تدهور حالته.

[١٩٣] تجدر الإشارة في هذا المقام إلى وجود فرق بين الإنفاق على الصيانة الدورية لعين الوقف مثل نظافة المبنى والترميمات الدورية، فهذه من قبل النفقات الجارية أو نفقات التشغيل التي يجب إنفاقها للحصول على الغلة، وبين الإنفاق على العمارة بمعنى: إصلاح وتجديد ما خرب ليعود الوقف إلى حالته التي أوقف عليها للمحافظة على قدرته الإنتاجية كاملة، وهو ما يعرف بالنفقات الرأسمالية، التي تضاف إلى قيمة الأصل وهذه هي المقصودة بالإنفاق على عمارة الوقف في أقوال الفقهاء، وينصون عليها في حججهم كما جاء في بعضها «والواجب أن يبدأ من ارتفاع الوقف بعمارته سواء شرط الواقف ذلك أو لم يشترط؛ لأن الغرض لكل واقف وصول الثواب مؤبدًا وذلك بصرف الغلة مؤبدًا ولا يمكن ذلك بلا عمارة» راجع: دكتور/ محمد عبد الحليم عمر. الاستثمار فى الوقف وفى غلاته وريعه، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقدة بمسقط (سلطنة عمان) فى الفترة من ٩-٣/١١-٢٠٠٤، ص١٧

[١٩٤] د. محمد مصطفى شلبى. أحكام الوصايا والأوقاف المعمول بها في الجمهورية العربية المتحدة، مطبعة دار التأليف، ١٩٦٢، ص٤٠٩

[١٩٥] ولقد كان من أثر تشدد الفقهاء في الفتوى بالاستبدال أن اشترطوا: أن يكون القاضي الذي يحكم به عالماً عادلاً، وهو الذي يعبر عنه بقاضي الجنة، وبذلك يقررون أن القاضي الذي لا يستوفى هذين الشرطين يكون استبداله باطلاً. ولكن هل من السهل أن نعرف القاضي العالم والعدل الأمين من بين سائر القضاة؟ إن معرفة دفائن القلوب ليست أمراً هيناً ليناً، واستبطان حقائق الرجال ليس أمراً ميسوراً، وإن ولى الأمر يختار القضاة من العلماء الأمناء العادلين، على حسب ما يؤدى اجتهاده، والاجتهاد يخطئ ويصيب، وليس من المعقول أن يختار ولى الأمر العادل الذي يريد اصلاح الرعية قاضياً فاسقاً يعلم فسقه، أو

(ISSN: 2537 - 0758)

القيمة[١٩٦] ولا يشترط في العقار المستبدل إلا أن يكون من جنس العقار فإذا كان موقوفاً للاستغلال، وإذا كان موقوفاً للسكنى فإنه لا يجوز إلا إذا كان عقاراً يصلح للسكنى[١٩٧]. حتى يتحقق الهدف من عملية الاستبدال كأحد صيغ استثمار الأملاك الوقفية. ويشترط كذلك أن تكون العين المستبدل بها أكثر نفعاً من العين المستبدلة وإذا لم يتحقق ذلك فلا فائدة إذاً من الاستبدال، وتتم معاينة عقار الوقف– المراد استبداله– من قبل خبراء معماريين لهم الخبرة والمعرفة في أحوال البناء ويقومون بتقديم خبرتهم للقاضي[١٩٨] على أن يظل الأصل الجديد موقوفًا لنفس الغرض ويستفيد منه المستفيدون من الوقف الأول[١٩٩]، ويلزم زيادة في

قاضياً جاهلاً يعلم جهله. د. محمد أبو زهرة. محاضرات في الوقف، مرجع سابق، ص ١٥، ص ١٦٩

[١٩٦] هناك ثمة حالة أخرى يجوز فيها الاستبدال عند من قال بجوازها، وهي حالة إذا لم توجد ضرورة ولكن وجدت مصلحة. كأن يكون الوقف منتفعاً به ولكن يراد استبداله بما هو أكثر منه نفعًا، سواء كانت من جهة كثرة الغلة أو كثرة الثمن، وهذه الحالة جوزها أبو يوسف، ومنعها محمد؛ لئلا يتخذ ذلك ذريعة إلى ضياع الأوقاف. إلا أن العمل بقول أبي يوسف. د. محمد مصطفى شلبى. مرجع سابق، ص٤٠٩

[١٩٧] د. محمد أبو زهرة. محاضرات في الوقف، مرجع سابق، ص ١٦٥

[١٩٨] د. كمال منصوري، نموذج العمارة الوقفية الإسلامية بين نظريات العمارة ونظرية جودة الخدمات، مجلة أوقاف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، العدد١٧، نوفمبر ٢٠٠٩، ص٤١

[١٩٩] ويجدر التنبيه الى أن عملية الاستبدال متى تمت صحيحيه فإنه يترتب عليها مجموعة من الآثار القانونية المهمة منها:

١– ثبوت صفة الوقف لعين البدل وانتهاء وقفية العين (الأولى) المستبدلة.

٢– إذا تبين بطلان وقفية العين المستبدلة (الأولى)لأي سبب من الأسباب، فإن العين البدل لا تبطل وقفيتها، على أساس أن شراء العين الأخرى تم صحيحًا وإن كان البعض يرى أنه لا تبقى وقفًا بل يبطل الوقف؛ لأنها إنما كانت وقفًا بدلاً عن الأولى. وببطلان وقفية العين الأولى انتقضت المبادلة من كل وجه فلا تبقى الثانية وقفاً.

الاحتياط وحفاظاً على أموال الوقف أن يقوم بعملية الاستبدال قيم ذو علم وعمل، وأن يكون القاضي الذي يحكم به عالماً عادلاً، كما لا يجوز أن يتم بيع العين الموقوفة من أجل الاستبدال لمن لا تقبل شهادته أو لمن له دين على القيم؛ لأن الذي لا تقبل شهادته يلحق بالوقف الغبن[٢٠٠]، والذي يكون دائناً للقيم قد يستغل العين الموقوفة لتحصيل دينه[٢٠١]. ويتم الاستبدال بالمزاد العلني بعد الإعلان عن الأعيان الموقوفة والمراد استبدالها وهذا هو الأصل، إلا أنه يجوز أن يكون الاستبدال عن طريق الممارسة في أحوال معينة[٢٠٢].

٣- إذا تم الاستبدال ثم تبين بطلان العين المستبدلة لوجود عيب فيها، فإنه يجب أن يحكم القاضي ببطلانه، فإن العين الثانية تبطل وقفيتها، وتعود العين الأولى وقفًا؛ وذلك لأن حكم القاضي جعل البيع كأن لم يكن.

ويجب التنبيه في هذا المقام على أن التعاقد الحاصل بين وزارة الاوقاف ومن يرسو عليه مزاد العين المراد استبدالها معلق على شرط واقف؛ وهو التصديق على صيغة أو اتفاق البدل من قبل المحكمة المختصة، وليس للراسي عليه المزاد إذا رفضت المحكمة التصديق على صيغة البدل إلا أن يرجع على وزارة الأوقاف بضمان الاستحقاق أو يطالبها باسترداد التأمين الذي دفعه أو يطالبها بالتعويض على أساس فسخ العقد. راجع د. رضا محمد عيسى. أحكام استبدال الوقف في النظامين المصري والسعودي، الطبعة الأولى، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، ١٤٣٥هـ/٢٠١٤م، ص٨٦، كذلك انظر الأستاذ/ عمر مسقاوي. نظام الوقف وأحكامه الشرعية والقانونية، دراسة فقهية اجتماعية ثقافية لدور الوقف في بنية المجتمع الإسلامي والحضارة الاسلامية، دار الفكر، دمشق، ٢٠١٠، ص٣٧٨.

[٢٠٠] د. محمد أبو زهرة. محاضرات في الوقف، مرجع سابق، ص ١٦٦

[٢٠١] د. عامر يوسف العتوم. د. عدنان محمد ربابعة. استثمار الأموال الوقفية: مصادره وضوابطه، مرجع سابق، ص ٣٢٨

[٢٠٢] **يكون الاستبدال عن طريق الممارسة في الأحوال التالية:**

١- إذا كان الاستبدال لصالح الهيئات الحكومية والمؤسسات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن.

(ISSN: 2537 - 0758)

رأى الباحث في مدى جدوى الصيغ التقليدية لاستثمار أموال الوقف

بعد استعراض أهم الصيغ التقليدية المستخدمة في استثمار أموال الوقف، استقر في ضمير الباحث ووعيه، أن الصيغ التقليدية لاستثمار أموال الوقف وتنميته هي صيغ تتصف بالجمود فضلاً عن عدم كفاءتها الاقتصادية، ولا ينبغي اللجوء إليها إلا للضرورة. **ولعل هذا الأمر يعود من وجهة نظر الباحث إلى الأسباب التالية:**

١- عدم محاسبة الناظر أو متولي إدارة الوقف لاستعمال الأموال الموقوفة والتصرف فيها، الأمر الذي ساعد في ضياع أموال الوقف وعدم الاحتياط في جبايتها وإنفاقها[٢٠٣].

٢- للملاك على الشيوع في العقارات التي بها حصص خيرية بشرط ألا تزيد الحصة الخيرية على نصف العقار.

٣- لمستأجرى الأراضي الفضاء أو واضعي اليد عليها الذين أقاموا عليها مبان لأكثر من خمس عشرة سنة.

٤- لمستاجرى الوحدات السكنية بعمارات الأوقاف بالنسبة للوحدات المؤجرة لهم.

٥- لمستأجرى الأراضي الزراعية للمساحات المتناثرة التى لا تزيد كل منها على ثلاثة أفدنة.

٦- في الحالة التي تدعو إليها مصلحة الهيئة إدارة أموالها واستثمارها أو المصلحة العامة. على أن يعتمد قرار مجلس إدارة في هذه الحالة من وزير الأوقاف. راجع: وليد رمضان عبد التواب. الوقف شرعًا وقانونًا، الطبعة الثانية، دار شادي للموسوعات القانونية، ٢٠٠٩، ٤٩٥/١

[٢٠٣] ولقد ذكر الفقهاء أن الناظر أو متولي إدارة الوقف إن كان (متهماً لا يكتفى منه بالبيان الإجمالي، بل يجبر على التفصيل، وتعيين جهات التحصيل جهة جهة، بحيث يبين ما جاء إليه كل شهر من أجور الدور، وما جاء من كل زرع ونبات أخرجته الأرضون، ومساحة المزروع من كل صنف، وعليه أن يبين المصاريف مصروفاً مصروفًاً، بحيث يبين ما أخذه كل مستحق في كل شهر، إن كان يوزع عليه كل شهر، وفى كل سنة إن كان الغلات توزع كل عام، ويبين ما أنفقه على العمارة ومقداره وجهاته، بحيث يبين كل باب من

٢- عدم النشر الدوري لكيفية التصرف في عوائد الوقف المحولة لوزارة الأوقاف من الهيئة على مستحقيها وإدماج ذلك في حسابات الوزارة والتي لا يطلع عليها أحد من الواقفين الموجودين أو حتى المستحقين لعوائد الوقف، فضلاً عن ضعف الرقابة الشعبية على إدارة الوقف وأمواله.

٣- ضعف الإدارة والإشراف على الأموال الوقفية، وتدني مستوى الرقابة والتفتيش. مما أدى إلى ضياع بعض أعيان الوقف لاعتداء الغير عليها بالتواطؤ مع ذوي النفوس الضعيفة من موظفي الأوقاف على مدار سنوات طويلة، الأمر الذي أسس ومهد إلى فسادٍ مؤسسيٍ في بعض الأوقات ولا يخفى على أحد أن هذا الفساد المؤسسي أوسع نطاقًا وتأثيرًا من الفساد الفردي، وأكثر منه ضررًا على الوقف، وعلى الموقوف عليهم، هذا فضلاً عن عدم وجود حصر دقيق لها، ولقد تم تشكيل لجان الحصر والاسترداد منذ زمن، ولكنها لم تتوصل إلى حصر كامل لكل الأموال الموقوفة، علاوة عن ضياع وتلف بعض حجج الوقف.

٤- ليس هناك استثمارات منتجة وواضحة لأموال الأوقاف، والتي يضربها الركود عشية وضحها. فوزارة الأوقاف وهيئة الأوقاف قائمتان على حفظ أموال الوقف، أما موضوع التطوير الخاص بالأنظمة، وتطوير الاستثمار في الأوقاف وإتاحة الفرصة للقطاع الخاص لإشراكه في التنمية وفي زيادة الموارد الوقفية، وفي توسيع موارده ومصادره فيبقى بعيدًا عن اهتمامها.

٥- لا تزال الأوقاف وكذلك الأموال الوقفية- في مصر- تدار وفقًا لتشريعات قانونية أو لوائح إدارية مضى على بعضها زمن طويل، ولم تعد ملائمة

أبوابه، وكل مصرف من مصارفه. د. محمد أبو زهرة. محاضرات في الوقف، مرجع سابق، ص ٣٤٢.

(ISSN: 2537 - 0758)

للأوضاع الراهنة، وعلى المستوى الإداري تعاني معظم الجهات المسئولة عن الأوقاف من مشكلات حقيقية في التنظيم والتخطيط، وانخفاض مستوى مهارات الكوادر العاملة، وعدم وجود خبراء متخصصين على مستوى سياسات استثمار أموال الأوقاف، وتوظيفها اقتصاديًّا، وصرف ريعها في مجالات النفع العام وفقًا لشروط الواقفين. ولعلنا لا نبالغ إذا قلنا أن النظرة التقليدية للوقف والتطبيق العشوائي له جعل من هذه الآلية لا تأخذ حقها من الاهتمام في الواقع الاقتصادي المعاصر. لذلك فإنه لابد من إعادة قراءة نظام الوقف بمنظور معاصر ومن ثم تطوير أليات تطبيقه واستثماره بما يتماشى مع ظروف كل عصر، وبما لا يخالف ما استقر عليه الفقهاء من شروط وضوابط لإعمال الوقف الإسلامي.

٦- تنوع مصارف الأوقاف واتساع مظلتها لتشمل كافة جوانب البر والخير، فقد حاول العديد من الحكام الاستيلاء على الأوقاف، وضمها إلى الموارد العامة للدولة، ولكن محاولتهم فشلت لتصدى العلماء والدعاة لها. وأسْوُق بَيْنَ يَدِي نَجْوَى مما ذكره المقريزي في هذا الشأن من أن محمد بن قلاوون حاول الاستيلاء على النصف من أحباس المساجد التي بلغت ١٣٠ ألف فدان، ولكنه قبض قبل أن يتم له ذلك[٢٠٤].

٧- تغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي كانت سائدة في بداية التاريخ الإسلامي عن الظروف الاقتصادية الحديثة، لاسيما وأن أحكام الوقف في مجملها هي أحكام اجتهادية معللة بجلب مصالح العباد ودفع الضرر عنهم.

[٢٠٤] د. محمد أبو زهرة. محاضرات في الوقف، عام ١٩٥٩، ص ١٧

الأمر الذي بات يؤكد على ضرورة البحث عن صيغ وآليات أخرى أكثر كفاءة اقتصادية تلائم واقعنا المعاصر.

ولذلك يرى الباحث: ضرورة إسناد مسؤولية استثمار وتنمية أملاك الوقف إلى جهة متخصصة ومستقلة عن غيرها، وهذا أمر يعتبر أجدى من الناحية الاقتصادية على هيئة الأوقاف ووزارة الأوقاف من أن تتوزع هذه المسؤلية بين أكثر من جهة، هذا إذا أخذت بعين الاعتبار جميع الضمانات الكافية للحفاظ على الأملاك الوقفية عند استعمالها والتصرف فيها. إلا أن أهم شيء في رأى الباحث هي تفعيل آليات المساءلة للقائمين على إدارة هذه الأموال، من خلال أنظمة صارمة تعاقب المخالف وفى نفس الوقت تكافئ الناجح، حيث يتمتع مديرو الأوقاف الاكفاء في الدول المتقدمة بمزايا مالية مغرية جداً. وكذلك تطوير الأنظمة الإدارية بهيئة الأوقاف لإنهاء إجراءات الوثائق الوقفية بشكل آلي وسريع، وكذلك تطوير الأنظمة القضائية والمحاكم التي تعنى بشؤون الأوقاف وإنهاء المشكلات المتعلقة بها، وتوظيف أنظمة الحاسب الآلي، وتفعيل نظام الربط الآلي بين الفروع الإدارية للأوقاف بهيئة الأوقاف مباشرة لمتابعة الأوقاف وحصرها بشكل دقيق وسريع.

(ISSN: 2537 - 0758)

المبحث الثالث

الطرق والصيغ الحديثة لاستثمار أموال الوقف

ينبغي قبل ذكر هذه الطرق الإشارة إلى أن بعض هذه الطرق وإن كانت عقوداً قديمة نص عليها الفقهاء القدماء في كتبهم إلا أن المقصود بأنها طرق حديثة من حيث استخدامها في استثمار الأموال الوقفية، وتشمل الطرق الحديثة ما يلي:

الصيغة الأولى: الاستصناع أو المقاولة: هو عقد قديم حديث، وهو عقد من العقود المسماة عند الحنفية[٢٠٥] ولقد انعقد الاجماع على أن عقد الاستصناع مشروع لحاجة الناس إليه، والضرورة تستدعى أن يتعامل الناس به، فقد يحتاج الإنسان إلى صناعة شيء معين بوصف معين وشكل معين، وقد لا يجد ما يناسبه في السوق، فيستقر به الأمر إلى طلب صناعته من صانع متخصص في صناعته، فالعامل صانع، والمشترى مستصنع والشيء مصنوع[٢٠٦]، وبالتالي يقصد بالاستصناع لغة طلب الصنعة من الصانع فيما يصنعه[٢٠٧]، أي أن يطلب شخص من آخر شيئاً لم

---

[٢٠٥] د. حسن السيد حامد خطاب. ضوابط الاستثمار الوقف في الفقه الإسلامي. بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف بمناسبة اختيار المدينة المنورة عاصمة للثقافة الإسلامية، عام ١٤٣٤/٢٠١٣، ص ١٧.

[٢٠٦] د. محمد بن خليل بن محمد الشيخي. الهندسة المالية الإسلامية ودورها في تنمية الأوقاف، مجلة كلية الشريعة والقانون بتفهنا الاشراف، دقهلية، العدد ٢٦ الجزء الأول، ٢٠٢٣، ص ٧٩٣.

[٢٠٧] د. أحمد محمد السعد. الأستاذ محمد على العمري. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، مرجع سابق، ص٩٢.

يصنع بعد، ليصنع له على وجه مخصوص طبق مواصفات محددة[٢٠٨] بمواد من عند الصانع مقابل عوض محدد[٢٠٩].

أما الاستصناع اصطلاحاً: فيقصد به بيع عين موصوفة في الذمه[٢١٠] لا بيع عمل[٢١١] وبعض الفقهاء قالوا هو عقد على مبيع في الذمة، شرط فيه العمل[٢١٢]. وصورته التي يمكن أن يطبق بها لإعمار الوقف تتم تحت ما يسمى في التطبيق المصرفي المعاصر (الاستصناع، والاستصناع الموازي) وأحياناً تحت مصطلح الاستصناع التمويلي. ويشترط لجواز عقد الاستصناع بيان جنس الشيء المصنوع، ونوعه وقدره وصفته، بياناً تاماً نافياً للجهالة الفاحشة المؤدية إلى النزاع. وتحديد أجل العقد[٢١٣]، وأن يكون الاستصناع مما يجرى التعامل به، فضلاً عن اشتراط

---

[٢٠٨] بمعنى أن تكون الشروط كاشفة لبيان كل شيء عن المصنوع من حيث بيان الجنس والنوع والقدر، وغير ذلك مما تصير به معلومة، بحيث لا يؤدي إلى نزاع، ولا يترك من المواصفات شيء.

[٢٠٩] د. عامر يوسف العتوم. د. عدنان محمد ربابعة. استثمار الأموال الوقفية: مصادره وضوابطه، مرجع سابق، ص٢٣٥

[٢١٠] في الذمة: والمقصود بها أن العين لم توجد بعد فليست حاضرة، ويطلب تصنيعها من خبير في ذلك، واشتراطها هنا للتفرقة بين البيع والذي تكون عينه موجودة بالفعل وبين الاستصناع الذي سيوجد بعد الاتفاق على مواصفاته.

[٢١١] كاسب عبد الكريم البدران. عقد الاستصناع، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، المعهد العالي للقضاء، جامعة الأمام محمد بن سعود الإسلامية، . الرياض، ١٩٧٨، ص ٣٩ وما بعدها

[٢١٢] علاء الدين بن أبى بكر بن مسعود الكاسانى. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المطبعة الجمالية، الطبعة الأولى، القاهرة، ١٩١٠، ص ٢

[٢١٣] د. محمد بن خليل بن محمد الشيخي. الهندسة المالية الإسلامية ودورها في تنمية الأوقاف، مرجع سابق، ص ٧٩٣

(ISSN: 2537 - 0758)

الأجل[٢١٤]. ويتم ذلك بأن تحدد مؤسسة الأوقاف المشروع المزمع انشائه على أرض الأوقاف بالمواصفات الفنية الدقيقة مع تحديد تكاليف المشروع بناء على دارسات جدوى صادرة من مكاتب استشارية مشهود لها بالكفاءة والأمانة، وتحديد نسبة أرباح الصانع، ومقدار الأقساط وأوقاتها وكيفية دفعها، ويمكن لمؤسسة الأوقاف الاتفاق على تسديد الأقساط المستحقة عليها على عدة سنوات، إذ أن من أهم مميزات عقد الاستصناع أنه لا يشترط فيه تعجيل الثمن، بل يجوز تأجيله، وتقسيطه عبر تأجير ما تم بناؤه، إذا كان الاستثمار يتخذ شكل بناء عمارات أو شقق سكنية أو جراجات للسيارات ونحوها. ومن شأن هذا الاستثمار أن ينمى أصل المال ويزيد من ريعه الذى يعود بالنفع على المستحقين.

ويمكن تطبيق هذا الصيغة من صيغ الاستثمار في استغلال الأراضي الوقفية، حيث يمكن لهيئة الأوقاف المصرية أن تقيم كثيراً من المشروعات الاستثمارية، لتنمية أموال الوقف وزيادتها بما يعود بالنفع الكثير على المنتفعين والمستحقين من خلال قيام هيئة الأوقاف بإبرام عقود الاستصناع مشتملة على كافة المواصفات والمقاييس المطلوبة لإقامة المشروع مع البنوك الإسلامية[٢١٥] لتمويل المشروع المزمع إنشائه.

حيث يقوم البنك الإسلامي بتمويل المشروع والقيام بالعمل الموكول إليه، إما من خلال الأجهزة المتخصصة التابعة له، أو بالاستعانة بغيره من الجهات المتخصصة

---

[٢١٤] د. أحمد محمد السعد. الأستاذ محمد على العمري. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، مرجع سابق، ص٩٤.

[٢١٥] أصبح التمويل عن طريق عقد الاستصناع يحتل دوراً رئيسياً في الصناعة المصرفية الإسلامية، إذ قامت المصارف بتمويل إنشاء المباني السكنية والاستثمارية بنظام الاستصناع، وساهمت بذلك في حل مشكلات معاصرة كثيرة إذ ساهمت في توفير السلع التي يطلبها العميل وفقا لاحتياجاته ومتطلباته، وكانت أبرز المعاملات في المجال العقاري مثل: عقود تمويل إنشاء المدارس، وإنشاء محطات الكهرباء، وإنشاء والفنادق. انظر http//www. alhabeib. com/vb/showthread php=23670

للقيام بالعمل المكلف بتمويله، وبعد نهايته بالمواصفات والمقاييس الفنية المتفق عليها، تقوم هيئة الأوقاف باستلامه[٢١٦]، ويثبت لها حق تملك المشروع في ذمة الصانع، ومن ثم استغلاله، على أن تقوم هيئة الاوقاف ذاتها بإرجاع مصاريف التمويل وفق الأقساط والمدفوعات المتفق عليها، مع منح جزء من الريع إلى الموقوف عليهم إلى حين دفع كل الأقساط التمويلية، فيعود الريع كاملاً إلى الموقوف عليهم ومستحقيه[٢١٧].

ومثال على ذلك: يمكن لهيئة الأوقاف المصرية الاتفاق مع البنك الإسلامي على بناء مواقف وجراحات للسيارات بإحدى المدن الكبرى مثل: القاهرة أو الاسكندرية على سبيل المثال: على أرض الوقف المناسبة للمشروع[٢١٨]، فيقوم البنك ببناء هذا

---

[٢١٦] ويكون الاستلام من خلال تشكيل لجان فنية متخصصة للتأكد من مطابقة المشروع المستلم للمواصفات الفنية الدقيقة والشروط المطلوبة، على أن تقوم بدفع ثمن هذا المشروع على أقساط محددة إلى الجهات التمويلية بناء على الريع المتوقع لاستغلال هذا المشروع، حتى تكون هيئة الأوقاف مطمئنة إلى أنه ستجد المال الكافي لتسديد الأقساط التمويلية.

[٢١٧] د. مالك براح. استثمار الأموال الوقفية، الاليات والضوابط الشرعية، بحث منشور في مجلة مجاميع المعرفة، رقم٥، عدد أكتوبر، ٢٠١٧، ص ١٨٩

[٢١٨] ومن المشاريع التجارية –أيضاً– بناء مخازن للمنتجات الزراعية، حيث يمكن لهيئة الأوقاف أن تتعاقد مع شريك اقتصادي وطني أو أجنبي أو مصرف إسلامي على الاستثمار في تأسيس شركة لبناء مخازن لحفظ المنتجات الزراعية في مناطق مختلفة على الأرض الوقفية في ربوع مصر على أن يقسم مال الشركة على شكل حصص متساوية ويتم الاتفاق بين الشريكين على أن تشترى هيئة الأوقاف حصص الشريك الآخر بالتدريج ووفق المواعيد المتفق عليها في العقد. ومن الصور الآخرى للاستثمار الاتفاق على تأسيس شركة لبناء برج إداري. وتتمثل هذه الصورة في أن تتعاقد هيئة الأوقاف المصرية مع شريك اقتصادي أو أحد المصارف الإسلامية على بناء برج إداري (بنفس الشروط الموجودة في مشروع بناء جراحات السيارات) على أن تقدم هيئة الأوقاف الأرض كرأس مال بعد تقويمها مراعين في ذلك أهمية المكان الذى يقام عليه المشروع، ويقدم الشريك التمويل اللازم نحو

(ISSN: 2537 - 0758)

المشروع بالمواصفات الفنية المطلوبة على أن تقوم هيئة الأوقاف بسداد مبلغ التمويل على أقساط محددة، وعند الانتهاء من المشروع بالمواصفات المطلوبة واستلامه. الأمر الذي يساعد المؤسسة الوقفية من أن تستفيد من ريع المداخيل التي يدفعها المشتركون في الحصول على هذه الخدمة بعد انتهاء البناء.

ويرى الباحث: أن استثمار هيئة الأوقاف للأموال التي تحت يدها بموجب لهذه الصيغة يعتبر مفضلاً على غيرهامن الصيغ الأخرى **وذلك للأسباب التالية:**

١- إن هذه الصيغة توفر على هيئة الأوقاف مشقة القيام بالرقابة المباشرة والمستمرة على إدارة المشروع وتنفيذه، إذ أنها غالباً لا تملك الإمكانيات الإدارية والمتخصصة في ذلك.

٢- تنسجم هذه الصيغة مع رغبة الأوقاف فى عدم بقاء المستثمر أو جهة التمويل شريكا لها في المشروع الوقفي (بحسب المآل) والمقام على الأرض الوقفية. وكذلك رغبة المستثمر بالخروج من المشروع وقد استرد كلفته وشيء من الربح.

٣- إمكانية حصول هيئة الاوقاف على أسعار تنافسية بالنظر إلى حجم المشروع أو ارتفاع تكلفته.

الصيغة الثانية: المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك لصالح الوقف

وتتحقق هذه الصيغة بأن تطرح إدارة الأوقاف مشروعاً ما (صناعياً أو زراعياً أو تجارياً، أو بناء عمارات وشقق سكنية، أو إقامة صوب زراعية، أو إقامة مزارع للدواجن، والمواشي للمساهمة في تحقيق الاكتفاء الذاتي من اللحوم الحمراء والبيضاء) على أحد البنوك الإسلامية أو المستثمرين الجادين. وذلك بأن تقوم هيئة الأوقاف المصرية على سبيل المثال: بعرض بعض الأراضي الوقفية التجارية المرغوب فيها التي تحت يدها، ويدخل الشريك أو المستثمر أو البنك

بناء برج إدارى عبارة عن مكاتب تؤجر لمؤسسات، أو مكاتب للمحامين، أو الأطباء وغير ذلك من المهن.

الإسلامي بتمويل بناء المباني، ثم يشترك الطرفان كل بحسب ما قدمه، حيث يتم بينهما المشاركة العادية على أن يتضمن في عقد الشراكة أو الشركة وعداً ملزماً من جانب الشريك الممول على بيع حصته للأوقاف[٢١٩]، وبناء على هذا الوعد يتخارج البنك أو المستثمر تدريجياً من خلال بيع أسهمه أو حصته إلى إدارة الوقف في الزمن المتفق عليه[٢٢٠] وبالمبالغ السارية وقت البيع أو التنازل على أن يكون التسديد على دفعات، فإذا ما تم دفع جميع الأقساط أصبح العقار مملوكاً بكامله للأوقاف[٢٢١]. ولا يجوز أن تنتهي الشراكة بتمليك الشريك جزءاً من أراضي الوقف– لأنه يتنافى مع خصائص الوقف والذي لا يجوز بيعه أو التنازل عنه– إلا حسب شروط الاستبدال[٢٢٢].

ضوابط صيغة المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك لصالح الوقف

ويمكن استخدام صيغة المشاركة المتناقصة، وهي أن يخصص جزءاً من عائد إيجار البناء لشرائه من الممول تدريجياً حتى تصبح الأرض والمبنى ملكاً للوقف[٢٢٣]. وحتى تتم هذه الصيغة لابد من توافر مجموعة من الشروط منها[٢٢٤]:

---

[٢١٩] د. أحمد محمد السعد. الأستاذ محمد علي العمري. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، مرجع سابق، ص ١٠٠.

[٢٢٠] د. أحمد عزوز. المجالات التنموية للوقف، مجلة التنمية والاستشراق للبحوث والدراسات، مرجع سابق، ص ٧٨.

[٢٢١] د. مالك براح. استثمار الأموال الوقفية، الآليات والضوابط الشرعية، مرجع سابق، ص١٨٩.

[٢٢٢] د. حسن السيد حامد خطاب. ضوابط الاستثمار الوقف في الفقه الإسلامي. بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف، مرجع سابق، ص ١٨.

[٢٢٣] د. محيي الدين يعقوب أبو الهول. الأوقاف الإسلامية بين الواقع والمأمول، المعهد العالمي لوحدة الأمة الإسلامية، ٢٠٠٩، ص١٠٣.

[٢٢٤] د. عبد القادر جعفر. ضوابط المشاركة في العمل المصرفي الإسلامي، الجزائر، مركز غرداية الجامعي، ٢٠٠٩، ص ٧–٨.

(ISSN: 2537 - 0758)

١-أن يكون رأس المال معلوماً ويمكن التصرف فيه.
٢-لكل من الشركاء حق التصرف في حدود المصلحة.
٣-يد الشركاء يد أمانة أي تضمن في حال التعدي والتقصير.
٤-يكون الربح بحصة شائعة يحدد في عقد الشركة.

ومما سبق يظهر لنا أن الاستصناع أو المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك لصالح الوقف، يقوم كلاهما أساساً على تعاون بين شخصين أو أكثر بتقديم العناصر اللازمة للاستثمار وخصوصاً المال والخبرة الفنية البشرية، وما أحوج هيئة الأوقاف المصرية إلى هذا النوع من التمويل لتمويل استثماراتها المستقبلية لتكوين رأسمال معتبر يسهم في تكوين الاستثمارات الجديدة أو التوسع في المشروعات القائمة وتجديدها[٢٢٥]. وأفضل طريقة لهيئة الأوقاف للحصول على هذا التمويل أن تلجأ إلى المشاركة الوطنية إن وجدت أو المشاركة الأجنبية أو أن تتجه إلى المصارف الإسلامية للحصول على التمويل.

صور أخرى من المشاركة

(أ)- المشاركة في الصناديق الاستثمارية للمشروعات المشروعة بجميع أنواعها.
(ب)- الاستثمار في صناديق الاستثمار الإسلامية في البلاد الإسلامية، والتي تسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية على أن يكون الاستثمار بالضوابط الشرعية.
(ت)- الاستثمار في المؤسسات المالية الإسلامية من خلال الحسابات الاستثمارية لأجل والتي يطلق عليها الودائع الاستثمارية لأجل.
(ث)- الاستثمار في الأوراق المالية الجائزة شرعاً مثل الأسهم العادية للشركات، والصكوك الإسلامية الصادرة عن المؤسسات الإسلامية. وسندات المشاركة في الربح والخسارة ذات الطبيعة الآمنة والمستقرة[٢٢٦].

---

[٢٢٥] د. جمال لعمارة. اقتصاد المشاركة، مركز الاعلام، مصر، ط ١، ٢٠٠٠، ص ٧٠.
[٢٢٦] د. حسن السيد حامد خطاب. ضوابط الاستثمار الوقف في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص١٩

الصيغة الثالثة: التمويل بالمرابحة

والتمويل بالمرابحة هو نوع من الاستثمار الحديث في الأملاك الوقفية، حيث يمكن لهيئة الأوقاف المصرية أن تبرم اتفاقاً مع جهة ممولة إسلامية (البنك الإسلامي) على إقامة مباني أو منشآت أو مصانع أو مشروعات تجارية على قطعة أرض وقفية أو شراء سلع استهلاكية معمرة وبناء مخازن لها على أرض الوقف، ويتم الاتفاق مبدئياً على كلفة المشروع أو كلفة البناء والتجهيز، ونسبة الربح للممول أو المستثمر، ثم تقوم هيئة الأوقاف بتسديد ما عليها من تكلفة البناء والتجهيز على أقساط من دخل المشروع[٢٢٧]. ثم يتخارج المستثمر أو الممول لصالح الوقف بعد أن يكون استرد ما دفعه بالإضافة إلى هامش ربح معقول متفق عليه من الجانبين، وبذلك يصبح البناء والدخل مملوكاً بالكامل للأوقاف.

كما يمكن للهيئة العامة للأوقاف أن تستثمر أموالها عن طريق المرابحة بالشراء مما تحتاج إليه عن طريق المرابحة العادية أو المرابحة للأمر بالشراء كما يجرى عليها العمل في البنوك الإسلامية، وهى تجرى على النحو التالي: أن يكون هناك وعد بالشراء من إدارة الوقف، شراء البنك المبيع وتسلمه وحيازته، ثم بيعه لإدارة الوقف بربح متفق عليه يضم إلى أصل الثمن، ويؤجل، على أن تقسط إدارة الوقف هذه الأموال على دفعات مع أخذ البنك الممول كافة الضمانات التي تحمى البنك[٢٢٨].

ويمكن استعمال هذه الصيغة في العديد من المشروعات ذات الأرباح الكبيرة خاصة في الأصول المنقولة، وذلك لاستثمارها في القطاعات الحيوية في

---

[٢٢٧] د. أحمد محمد السعد. الأستاذ محمد على العمري. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، مرجع سابق، ص ١٣٩.

[٢٢٨] د. أحمد عزوز. المجالات التنموية للوقف، مجلة التنمية والاستشراق للبحوث والدراسات، مرجع سابق، ص٧٩.

(ISSN: 2537 - 0758)

المجتمع، كالنقل، أو شراء المعدات لأجل كرائها أو إجارتها للمؤسسات والشركات الأخرى[٢٢٩]، أو شراء سلع استهلاكية معمرة، مع التزام الأمر بشراء السلعة باستلامها عند شرائها من طرف البنك، وأن يكون للبنك حق المراقبة على السلعة في المخازن ومراقبة الفواتير، وغير ذلك من الضمانات المالية والقانونية[٢٣٠]. ويمكن لهيئة الأوقاف المصرية أن تستفيد من هذه الصيغة بعد أن تتمكن من إقامة مخازن لتخزين هذه السلعة، وكذلك حتى تتوافر الخبرة الاقتصادية لدى اليد العاملة الفنية لديها في المستقبل.

الصيغة الرابعة: صكوك (أو سندات) المقارضة

الصك في اللغة يعنى الضرب[٢٣١]، ومنه قوله تعالى: (فصكت وجهها) أي ضربته[٢٣٢]، والصك هو الكتاب، والجمع أصك، وصكاك[٢٣٣]، وصكوك[٢٣٤].

والصكوك اصطلاحاً، هي "شهادات أو وثائق متساوية القيمة تمثل حقوق ملكية شائعة ومشروعة في أصول أو أعيان أو منافع أو خدمات أو حقوق مالية،

---

[٢٢٩] د. مالك براح. استثمار الأموال الوقفية، الآليات والضوابط الشرعية، مرجع سابق، ص١٨٩.

[٢٣٠] د. عبد القادر بن عزوز. فقه استثمار الوقف وتمويله فى الإسلام، مرجع سابق، ص١٣٣

[٢٣١] ابن منظور، لسان العرب، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ط٣، ص ٣٧٩

[٢٣٢] سورة الذاريات، من الآية رقم ٣٠.

[٢٣٣] كانت الأرزاق تسمى صِكَاكًا لأنها كانت تخرج مكتوبة، وكانت عبارة عن وثائق تعبر عن أصول (أرزاق) تثبت ملكية حاملها لما تعبر عنه هذه الوثائق، فالرزق كل ما ينتفع به، سواء كان مادياً كالأموال من ذهب وفضة وحيوان وزرع وثمار وعقار، أو كان رزقاً معنويا كالعلم والمنزلة والجاه والسلطان والعقل والذكاء وما إلى ذلك. راجع د. أختر زيتي عبد العزيز. الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، منظمة المؤتمر الإسلامي ومجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة، إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، ٢٠٠٩، ص ٢

[٢٣٤] أبو بكر الرازي. مختار الصحاح، دار الثقافة الإسلامية، جدة، ١٩٨٦، ص ٣٦٧.

قابلة للتداول بشروط معينة، يشترك حملتها في أرباح الموجودات التي تمثلها وخسائرها[٢٣٥] فالصك والوثيقة بمعنى واحد، فالصك أو الوثيقة كتاب يدون فيه معاملات الناس وعقودهم واتفاقاتهم وشروطهم، كما يتضمن التوقيع والإشهاد عليها[٢٣٦]. والصكوك الوقفية هي التي تصدرها مؤسسات الوقف وتستثمر حصيلة إصدارها في مشروعات وعمليات متوافقة مع الشريعة الإسلامية ويصرف عائدها في جهات البر حسب شروط الواقفين[٢٣٧] وعملية إصدار الصكوك تسمى التصكيك، وكذلك تسمى التوريق والتسنيد[٢٣٨]. وتسمى أحياناً سندات المقارضة ويراد بها الصكوك، ولكن الغالب يطلق مصطلح الصكوك على السندات الشرعية[٢٣٩]، للتفرقة بينها وبين السندات المحرمة[٢٤٠]، ولذا فهي البديل

---

[٢٣٥] د. عبد العظيم أبو زيد. نحو صكوك إسلامية حقيقية، إسلامية المعرفة، السنة السادسة عشرة، العدد ٦٢، خريف ١٤٣١هـ/ ٢٠١٠، ص ١١١

[٢٣٦] د. أحمد محمد علي داود. الصكوك والتوثيقات في المحاكم الشرعية- تنظيمها وتوثيقها وفقهها المقارن ونصوصها القانونية وتطبيقات قضائية-، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٠، ص٢١

[٢٣٧] د. محمد أحمد عبابنة. ورقة بحثية بعنوان: صكوك الوقف دورها ومجالات تطبيقها، المؤتمر الدولي: الصكوك الإسلامية وأدوات التمويل الإسلامي، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن، ١٢-١٣ تشرين الثاني ٢٠١٣، ص١٤

[٢٣٨] د. محمد على القرى بن عيد. الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة، إمارة الشارقة، ٢٠٠٩، ص٤

[٢٣٩] ويجدر بنا في هذا المقام أن نشير إلى بعض مخالفات التطبيقات العملية للصكوك الإسلامية ومنها:

١- أن التساهل وعدم الالتزام بالأحكام والشروط والضوابط المنظمة لإصدار الصكوك والعمل بها، مما يجعل التعامل بها صورياً لا حقيقياً

٢- أن أكثر القوانين والتشريعات المالية العربية بعيد كل البعد عن التصور الحقيقي لمفهوم الصكوك الإسلامية، ولذلك فهي تعاملها على أساس أنها سندات دين

(ISSN: 2537 - 0758)

الشرعي[٢٤١] للسندات المعروفة والمتداولة في الأسوق المالية المعاصرة فهي سندات ربوية؛ إذ تمثل قرضاً طويل الأجل تلجأ إليه الشركات العامة والخاصة لتغطية العجز في ميزانيتها أو لزيادة رأسمالها العام على أن يكون لصاحب السند الحق بالحصول على الأرباح أو الخسائر بصورة دورية حسب شروط الإصدار، وباسترداد القيمة الأسمية عند الاستحقاق[٢٤٢]. وهذه الصيغة من السندات العادية منع مجمع الفقه الإسلامي التعامل بها وأقر بديلها من صكوك أو سندات المقارضة أو المضاربة[٢٤٣].

أما سندات المقارضة في الاقتصاد الإسلامي المعاصر فتعرف بأنها: أداة استثمارية تقوم على تجزئة رأس مال القراض (المضاربة) بإصدار صكوك ملكية برأس مال المضاربة على أساس وحدات متساوية القيمة ومسجلة بأسماء أصحابها

٣- الأهتمام بالألفاظ والمباني لبناء هيكلية للصكوك تحقق ظاهريً الشروط الشرعية للأوراق المالية وإهمال المقاصد من تلك الأدوات والتي تتعارض مع المقاصد الشرعية

٤- أن وكالات التصنيف الائتماني للصكوك الإسلامية لا تأخذ في اعتبارها عند تصنيف الصكوك مبدأ موافقة الصك للشريعة الإسلامية.

[٢٤٠] د. محمد بن خليل بن محمد الشيخي. الهندسة المالية الإسلامية ودورها في تنمية الأوقاف، مرجع سابق، ص٨٠١

[٢٤١] صكوك أو سندات المقارضة من المواضيع المستجدة في إطار المحاولات الهادفة إلى إيجاد أدوات استثمارية مناسبة لاستثمار المال الوقفي على غير أساس الربا.

[٢٤٢] د. مصطفى كمال طه. الشركات التجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٠، ص ٢٥٦-٢٧٢. انظر كذلك د. إبراهيم سيد أحمد. العقود والشركات التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٩، ص ١٧٧

[٢٤٣] د. علي أحمد السالوس. المعاملات المالية المعاصرة، مكتبة الفلاح، القاهرة، ١٩٨٣، ص١٤١. انظر كذلك د. محمد عثمان شبير. المعاملات المالية في الفقه الإسلامي، دار النفائس الأردن، ط٢، ١٩٩٨، ص ١٨٠

باعتبارهم يملكون حصصاً شائعة في راس مال المضاربة وما يتحول إليه بنسبة ملكية كل منهم فيه[٢٤٤].

وتجدر الإشارة الى أن صكوك أو سندات المقارضة من الصيغ الاقتصادية التمويلية المعاصرة وهو عقد يقوم على المضاربة الشرعية بين إدارة الوقف بصفتها مضارب، وبين حملة الصكوك بصفتهم أصحاب الأموال[٢٤٥]، وفيها يقسم رأس مال الشركة الى أسهم يشارك فيه أفراد الأمة كل على حسب قدرته، مما يعود بالفائدة على المساهمين فيها وباقي أفراد المجتمع.

وعموماً يمكن لمؤسسة الوقف طرح صكوك (سندات) المقارضة كي تحصل على تمويل لاستثمار الأموال الوقفية، وعند شراء الفرد لهذه السندات فهذا يعني: تقديمه لذلك المبلغ الذي تمثله تلك السندات لمؤسسة الأوقاف باعتبارها مضارباً مقابل حصوله على نسبة محددة من الأرباح إن تحققت، فإن تعرضت مؤسسة الأوقاف للخسارة في مضاربتها فإنه تبعاً لعقد المضاربة، فإن إدارة الوقف لا تضمن إلا عند التعدي أو التقصير، ومن هنا تأتي مشكلة عملية في مسألة عدم

---

[٢٤٤] قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي، دار القلم، دمشق، الدورات ١-٩، القرارات-٩٧، درة١٨ -٢٣ جمادى الاخرة ١٤٠٨هـ الموافق٦-٩ ١٩٨٨، والدورة الثالثة عشر، الكويت، ٧-١٣ شوال ١٤٢٢، الموافق ٢٣-٢٧ ديسمبر ٢٠٠١

[٢٤٥] وتظهر صورة هذا الاستثمار عند وجود أرض وقف تريد مؤسسة الوقف أن تقيم عليها مشروع (مبنى سكنى أو إداري)، ولا يوجد تمويل ذاتي لإعمارها، فتقوم مؤسسة الوقف بعد الدراسة الاقتصادية للمشروع بتحديد المبالغ اللازمة للبناء وتقسيمه إلى فئات صغيرة متساوية وتصدر بها صكوك أو أسهم اسمية من فئات المبلغ، ثم تطرحها للاكتتاب العام للجمهور، ومن مجموع المبالغ التي تحصلها مؤسسة الوقف يتم إقامة المبنى وتأجير وحداته، ومن قيمته الإيجارية يتم دفع عائد لحملة الصكوك بما فيهم جهة الوقف كل بحسب صكوكه، وفى نفس الوقت يتم دورياً استرداد جهة الوقف للصكوك عن طريق دفع قيمتها إلى أصحابها من العائد الى تحصل عليه حتى تستهلك في نهاية المدة وتعود الملكية الكاملة للبناء بجانب الأرض إلى إدارة الوقف.

(ISSN: 2537 - 0758)

ضمان السندات، ولذلك تم معالجتها من خلال: جواز ضمان طرف ثالث مثل الدولة، حيث تضمن الدولة هذه الصكوك تشجيعاً منها على تجميع رؤوس الأموال وتثميرها وتهيئة عدد من الوظائف، وتحريك رؤوس الأموال وإدارتها، أو اقتطاع نسبة معينة من عائدات المشروع ووضعها في صندوق احتياطي لمواجهة خسارة رأس المال فيما لو تحققت، ولذلك يجب على إدارة الوقف باعتبارها مضارباً أن تتوخى أقصى درجات الحذر من الاستثمارات، بحيث لا تقدم مؤسسة الوقف إلا على الاستثمارات شبه المضمونة مثل: الاستثمارات في العقارات المؤجرة، أو الاتفاق مع أصحاب الخبرات الواسعة لإدارة الأموال، وعمل دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات[٢٤٦]، وينبغي على مؤسسة الوقف تسديد السندات في مواعيدها المحددة مضافاً إليها نسبة الأرباح المحددة إن تحققت.

ضوابط وشروط سندات المقارضة

يشترط الفقهاء لصحة التعامل بسندات المقارضة ما يلي:

١- يجب على هيئة الأوقاف المشرفة على الوقف أن تقوم بعمل دراسة جدوى اقتصادية جدية للمشروع المزمع إنشاؤه من خلال المختصين، حيث تبين فيها التكلفة المتوقعة له، والربح المتوقع.

٢- تقوم مؤسسة الوقف من خلال جهات مختصة بإصدار صكوك وسندات قيمتها الأسمية تساوي التكلفة المتوقعة للمشروع.

٣- تقوم مؤسسة الوقف بطرحها للاكتتاب للعام للممولين.

٤- تقوم مؤسسة الوقف بتخصيص جزءً من العائد لشراء هذه السندات تدريجياً حتى تعود ملكية المشروع بالكامل إلى الوقف[٢٤٧]. ولا بد من توافر مجموعة من الضوابط في هذه الصكوك حتى تصبح مشروعة[٢٤٨].

---

[٢٤٦] د. أحمد عزوز. المجالات التنموية للوقف. مجلة التنمية والاستشراق للبحوث والدراسات، العدد٣، ديسمبر، ٢٠١٧، ص ٧٩

[٢٤٧] البنك الإسلامي للتنمية: إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، جدة، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ط ٢، ١٩٩٤، ص١٣٦

١- أن يمثل الصك ملكية حصة شائعة فى المشروع، وتستمر طيلة حياة المشروع، ويترتب عليه كافة الحقوق التصرفات المشروعة كالبيع والهبة[٢٤٩].

٢- أن يقوم العقد في صكوك المقارضة على شروط تحددها نشرة الإصدار، حيث إن الايجاب يعبر عنه الاكتتاب فيها، والقبول يكون بقبول الجهة المصدرة للصكوك. كما يجب أن تشمل نشرة الإصدار لكل البيانات الخاصة بالمشروع، وألا يخالف أحكام الشريعة.

٣- أن تكون الصكوك قابلة للتداول بعد انتهاء فترة الاكتتاب الرسمي لها.

٤- أن عامل المضاربة هو من يتلقى حصيلة الاكتتاب في الصكوك لاستثمارها أو إقامة المشروع بها، ولا يملك من المشروع إلا بمقدار ما قد ساهم به من شراء بعض الصكوك، وله ربح بنسبة ما تحقق من الربح، كما أن يد المضارب يد أمانة لا يضمن إلا بسبب من أسباب الضمان الشرعي. كما لا يجوز أن تشتمل نشرة الإصدار على شرط بالإلزام بالبيع لأحد الاطراف المضاربة، أما الوعد به فلا حرج في ذلك[٢٥٠]. وأما عن كيفية تطبيق هذه الصيغة التمويلية، فيمكن تصورها من خلال إصدار سندات المشاركة الزراعية أو سندات المشاركة العقارية على النحو التالي:

---

[٢٤٨] د. محمد على محمد العمري. صيغ الاستثمار الأملاك الوقفية (رسالة ماجستير)، جامعة اليرموك، الأردن، ١٩٩٢، ص ١٠٤- ١٠٥/ د. حامد أحمد إسحاق الأمين: الصكوك الاستثمارية الإسلامية وعلاج مخاطرها، جامعة اليرموك، الأردن، ٢٠٠٥، ص٢٩.

[٢٤٩] د. محمد عثمان شبير. المعاملات المالية المعاصرة فى الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص ١٩٠

[٢٥٠] د. محمد عثمان شبير. المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص٢٤٨

(ISSN: 2537 - 0758)

الشكل الأول: سندات المشاركة الزراعية: وصورتها أن تصدر هيئة الأوقاف المصرية– مثلاً– الأمينة على أموال الوقف سندات مشاركة متساوية القيمة، مع بيان نسبة الربح وتكون بالمشاع، ويكون مضمون العقد أن تشارك هيئة الأوقاف جمهور الراغبين في المشاركة في العملية التنموية والاقتصادية، بعد أن تحدد نوع المشروع الزراعي المراد الاستثمار فيه، ومكان تواجد الأرضي المراد الاستثمار فيها لإبعاد الجهالة عن المشاركين، وبيان مدة المشاركة وغيرها من البيانات الخاصة بهذا النوع من النشاط الاقتصادي. [٢٥١]

الشكل الثاني: سندات المشاركة العقارية والمقصود بسندات المشاركة العقارية:هي أن تصدر هيئة الأوقاف المصرية سندات متساوية القيمة الغرض منها مشاركة أفراد المجتمع ممن يرغبون في هذا النوع من الاستثمار على أن تقام بناءات على أرض الوقف سواء أكانت أبراجاً إدارية أو سكنية أو صناعية أو تجارية أو حرفية أو خدمية (تعليمية أو صحية أو اجتماعية كدور الضيافة للفقراء والمساكين واليتامى والمسنين والمرضى) بعد ثبوت جدواها الاقتصادية، أو انشاء المصانع والمستشفيات التي تراعى قدرات المرضى المالية، أو إنشاء شركات النقل المختلفة، أو تأسيس الجامعات والمعاهد التعليمية التي تتفاوت رسومها بحسب قدرات الطلاب[٢٥٢] أو غير ذلك من الاستثمارات المفيدة، والتي تعود بالفائدة على مجموع المساهمين فيها عموماً وعلى الوقف خصوصاً وعلى أن يأخذ كل مساهم نسبة من الربح بنسبة عدد اسهم المقارضة التي اشتراها عند الاكتتاب[٢٥٣]، ويكون ناظر الوقف مديراً للمشروع، ويكون لمالكي الصكوك أو السندات الخيار في

---

[٢٥١] د. عبد القادر بن عزوز. فقه استثمار الوقف وتمويله فى الإسلام، مرجع سابق، ص٢٨٦

[٢٥٢] د. فطوم مخنث. واقع وآفاق استثمار أموال الوقف في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الاقتصادي –٣٤ (١) جامعة زيان عاشور بالجلفة، بدون تاريخ، ص ٦٨

[٢٥٣] د. عبد القادر بن عزوز. فقه استثمار الوقف وتمويله فى الإسلام، مرجع سابق، ص٢٨٦

الاستمرار في امتلاك هذه السندات والمشاركة في المشروع بشكل دائم، كما لهم الحق في أن يتنازلوا عنها تدريجياً لإدارة الوقف ليكون المشروع في النهاية ملكاً لها بكامله[٢٥٤].

الصيغة الخامسة: صيغة تمويل الأوقاف بوقف الجانب المالي من الحقوق الذهنية

إن صيغة تمويل استثمارات الوقف بوقف الجانب المالي من الحقوق الذهنية صيغة حديثة دعا إليها بعض الاقتصاديين المعاصرين[٢٥٥]. وتتخذ هذه الصيغة أشكالاً متعددة منها: وقف الحقوق المعنوية على سبيل التأبيد، والغرض من هذه الصورة توفير الريع المالي لجهة الوقف، مثل وقف إيرادات مؤلف علمي، وصورته: أن يقوم المؤلف بوقف إيرادات مؤلفه على المصالح العامة أو الخاصة. وكذلك وقف إيرادات اختراع معين، وصورته: أن يوقف المخترع إيرادات اختراع من اختراعاته على جهة وقف عام أو خاص على سبيل التأبيد. وكذلك وقف إيرادات تحقيق كتاب، أو وقف حقوق ماركة مسجلة.

ويرى الباحث: أن هذه الصيغة الجديدة تكتسب أهمية من حيث إن أصحاب الحقوق الذهنية من المؤلفين والمخترعين قد لا يملكون ثروات عقارية لوقفها، ولا يملكون إلا نتاج عقولهم، وابتكاراتهم واختراعاتهم. فضلاً عن أن الاستغلال التجارى للمصنفات العلمية قد أصبح يدر ريعاً اضعاف ما تدره أعيان الوقف العقارية، كذلك فإن الاستغلال التجاري للحق الذهني، يشكل عبئاً مالياً ضاغطاً

[٢٥٤] د. زرزار العياشي. الأساليب الحديثة لتطوير استثمارات الأموال الوقفية، مجلة الدراسات الإسلامية، جامعة الاغواط، عدد٦، جوان٢٠١٦، ص ٢٣٣. انظر كذلك د. كمال توفيق حطاب. الصكوك الوقفية ودورها في التنمية، جامعةاليرموك، ٢٠٠٦، ص ١٠

[٢٥٥] د. منذر قحف. الوقف الإسلامي، مرجع سابق، ٤٢. انظر د. عطية عبد الحليم صقر. وقف الجانب المالي من الحقوق الذهنية (حقوق الملكية الفكرية) بحث مقدم الى المؤتمر الثاني للأوقاف فى رحاب جامعة أم القرى، مكة المكرمة في الفترة١٣/١٥ شوال ١٤٢٧

(ISSN: 2537 - 0758)

على طلاب العلم وقد يحرمهم من اقتناء المصنفات العلمية التي يحتاجون إليها. ووقف الحق المالي لهذه المصنفات قد يرفع عنهم هذا العبء المالي.

الصيغة السادسة: التمويل بنظام البوت Bot

نظام البوت هو أحد الوسائل التمويلية المستجدة التي تقتضى المصلحة استخدامها لتمويل تنمية وتطوير الأوقاف لضمان استدامة جريان منافعها على مستحقيها، وخصوصاً وأن غالبية الأعيان الموقوفة هي عقارات يحتاج تطويرها واستثمار أغلبها رؤوس أموال كبيرة لا يستطيع نظار تلك الأوقاف توفيرها من ريعها أو بالحصول على قروض ائتمانية من البنوك والمؤسسات المالية، وهى التي أحجمت عن تمويل المشاريع الوقفية لأسباب عزتها إلى ارتفاع المخاطر المرتبطة بعدم وضوح مصادر السداد، وعدم جواز رهن أو إفراغ الوقف كضمان للتمويل، وتقاعست البنوك عن تطوير منتجات تمويلية خاصة بالأوقاف رغم قدرتها على ذلك!!!

ويطلق مصطلح البوت على عقد البناء والتشغيل والإعادة وهو اختصار لثلاث اصطلاحات باللغة الإنجليزية (Build– Operate-Transfer) بمعنى: البناء، والتشغيل، والإعادة[٢٥٦].

وقد عرفه مجمع الفقه الإسلامي بأنه: "اتفاق مالك أو من يمثله مع ممول (شركة المشروع)على إقامة منشأة وادارتها وقبض العائد، كاملا، أو حسب الاتفاق، خلال فترة متفق عليها، بقصد استرداد رأس المال المستثمر مع تحقيق عائد معقول، ثم تسليم المنشأة صالحة للأداء المرجو منها"[٢٥٧].

---

[٢٥٦] د. أحمد شحدة أبو سرحان. عقد البوت (B. O. T) حقيقته وتكييفه الفقهي وحكمه الفقهي وتكييفه حقيقته، دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٦، عدد ٣، ٢٠١٩ ص ٣٣٩

[٢٥٧] يراجع قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، في دورته التاسعة عشر، في دولة إمارة الشارقة، دولة الإمارات العربية المتحدة، قرار رقم ١٨٢ (٨/١٩)

مميزات عقد البوتBOT

لنظام البوت إيجابيات عديدة أهمها: تخفيف العبء عن كاهل الموازنة العامة للدولة في تمويل مشاريع البنى التحتية والإنشاءات[٢٥٨]، كذلك تعزيز التعاون بين القطاع العام والخاص، واستفادة القطاع الحكومي من خبرات القطاع الخاص في إدارة المشاريع الحديثة وتشغيلها[٢٥٩]، وجذب الاستثمارات الأجنبية ونقل الخبرات والتقنية، وضمان كفاءة تشغيل المشروع المنشأ، وخلق وظائف جديدة.

ويتميز عقد البوت بخصائص مميزة منها[٢٦٠]: أنه عقد غايته انشاء مرفق عام أو مشروع عام– فعقود البوت في الفقه هي عقود التزام مرفق عام[٢٦١]– يقدم خدمات ذات نفع عام للجمهور، كما تثبت ملكية الجهة الإدارية المتعاقدة للمشروع طوال مدة العقد، فضلاً عن أنه من عقود التمويل والاستثمار، ففي هذا العقد يطلب المالك التمويل بغرض استثمار ثروة طبيعية أو عين مملوكة خربت ثمرة الانتفاع الحالي بها، في حين يسعى المستثمر إلى تشغيل ثروته النقدية بالطرق المشروعة، وباعتباره شكلاً من؟ أشكال الاستثمار يمثل أهمية بالغة في تمكين المستثمر من الاستفادة من قوانين الاستثمار والتي عادة ما تقدم تسهيلات في الإجراءات ومزايا في الإنتاج والتسويق، وإعفاء من بعض الرسوم والضرائب[٢٦٢].

---

[٢٥٨] د. زرزرا العياشي. الاساليب الحديثة لتطوير استثمارات الأموال الوقفية، مرجع سابق، ص٢٣٦

[٢٥٩] د. أحمد بخيت. تطبيق عقد البوت والبناء والتشغيل، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد ١٩، الجزء الرابع، ٢٠٠٩، ص٣١

[٢٦٠] د. عبد الله بن محمد العمران. تطوير تعمير الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل والإعادة B. O. T دراسة فقهية بدون تاريخ، ص٢١٠

[٢٦١] راجع المستشار الدكتور/ محمد أحمد عطية. مجلس الدولة تشكيله واختصاصاته، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الاسكندرية، ٢٠٠٨، ص ٢٥٨.

[٢٦٢] أحمد بخيت. تطبيق عقد البوت والبناء والتشغيل، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد ١٩، الجزء الرابع، ٢٠٠٩، ص ٤٧٥، محمد عمر. تطبيق نظام البناء والتمليك، مجلة الفقه الإسلامي الدولي، بحدة، الدورة التاسعة عشرة، العدد١٩، ج٤، ٢٠٠٩، ٧٧٤

(ISSN: 2537 - 0758)

أما فيما يتعلق بتكييف عقد البوت فقهياً فقد اختلف الفقهاء والباحثون الشرعيون في تكييف عقد البوت على ست أقوال وكل منهم له حججه وأدلته[٢٦٣]، ولن يسعنا المقام هنا لإفراد كل قول وأدلته، وإنما سنكتفى باستعراض الأقوال الست على سبيل الإيجاز. فمنهم من كيفه على أنه: عقد استصناع[٢٦٤]، ومنهم من كيفه على أنه عقد إجارة[٢٦٥]، ومنهم من ذهب إلى اعتباره عقد جعالة[٢٦٦]، وفريق اعتبره عقد شركة مؤقتة[٢٦٧]، ومنهم من اعتبره عقد مستحدث وبه أخذ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، وأخيراً من قام بتكييف عقد البوت على أنه عقد مركب من عقدي الاستصناع والاجارة على العمل[٢٦٨]. ومن المعلوم أن عقد البوت عقد حديث، والاختلاف على تكييفه أمر حاصل ومعلوم إلا أن أكثر الآراء

---

[٢٦٣] د. ناصر هادى فرحان العجمي. عقد البناء والتشغيل والإعادة Bot وكيفية الاستفادة منه في مجال الأوقاف بدولة الكويت، المجلة الاكاديمية للأبحاث والنشر العلمي، الإصدار الخامس عشر، ٢٠٢٠، ص ١٦.

[٢٦٤] محمد تقى العثماني. عقد البوت والتشغيل ونقل الملكية، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، جدة، الدورة التاسعة عشر، العدد ١٩، ٢٠٠٩، ج٤، ص ٧٤٣

[٢٦٥] د. أحمد محى الدين أحمد. تطبيق نظام البناء والتمليك، مجلة الفقه الإسلامي الدولي، بجدة، الدورة التاسعة عشرة، العدد١٩، ج٤، ٢٠٠٩، ص ٥٣٤

[٢٦٦] د. عبد الستار أبو غدة. عقد البناء والتشغيل والإعادة، مجلة الفقه الإسلامي الدولي، بجدة، الدورة التاسعة عشرة، العدد١٩، ج٤، ٢٠٠٩، ص ٦٣٣

[٢٦٧] د. ناهد السيد. حقيقة نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية، مجلة الفقه الإسلامي الدولي، بجدة، الدورة التاسعة عشرة، العدد١٩، ، ٢٠٠٩، ج٤، ص٩٠٢

[٢٦٨] د. عبد الله العمراني. تطوير وتعمير الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل والإعادة B. O. T، دراسة فقيهة، مجلة العلوم الشرعية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، العدد٣١، ٢٠١٤، ص ٢٢٢

تميل إلى اعتباره عقد استصناع، ولكن يميل الباحث إلى تكييف عقد البوت على أنه عقد مركب من عقدي الاستصناع والإجارة[٢٦٩].

الضوابط الشرعية لعقد البوت BOT

مع القول بجواز عقد البوت إلا أنه ينبغي مراعاة الضوابط الشرعية التالية:

١- خلو العقد من المحظورات الشرعية كالربا، فعادة ما تلجأ شركة المشروع للحصول على التمويل اللازم للمشروع إلى الاقتراض من البنوك العادية بفائدة، ويمكن تفادى ذلك باللجوء إلى إحدى صيغ التمويل الإسلامية من البنوك الإسلامية كالمرابحة والاستصناع والمشاركة.

٢- لا يجوز لشركة المشروع التعاقد مع شركات التأمين التقليدية لتأمين المخاطر، فيمكنها التعاقد مع شركات التأمين الإسلامية.

٣- ألا تكون مدة العقد طويلة جداً كما لو كانت ٩٩ عاماً، فهذا يضر بمصلحة الوقف ويضر بمصلحة الموقوف عليهم أجيالاً متعاقبة.

---

[٢٦٩] فعقد البوت عقد مركب من عقدي الاستصناع والإجارة على العمل، فالعقد معنون صراحة بعقد البناء والتشغيل والإعادة، وكل كلمة من هذه الكلمات تشير إلى مرحلة من مراحل العقد، فإذا نظرنا إلى مرحلة البناء وجدناها في حقيقتها طلب من الجهة الإدارية إلى شركة المشروع ببناء مشروع بمواصفات محددة (على أن تحدد تكلفة المشروع المزمع عمله قبل بداية التنفيذ) ومقابل الحصول على عائد تشغيل المشروع، فهو عقد موصوف في الذمة، وشرط فيه العمل وهذا حقيقة الاستصناع، وبناء على ذلك فالجهة الإدارية في هذه المرحلة مستصنعة، وشركة المشروع صانعة، والعين المستصنعة المشروع، وثمن الاستصناع العائد من تشغيل المشروع. أما مرحلة التشغيل:فإن الجهة الإدارية تطلب من شركة المشروع تشغيله وصيانته مقابل الحصول على عائد التشغيل، وهذا في حقيقته استئجار على عمل، فالجهة الإدارية مؤجرة وشركة المشروع أجير، والعمل والتشغيل والصيانة والأجرة (العائدة من تشغيل المشروع). أما مرحلة تسليم المشروع إلى الجهة الإدارية فهي أثر من آثار هذا العقد، وليس عقداً في حد ذاته.

(ISSN: 2537 - 0758)

٤-ألا يكون ثمن المنتج أو السلعة مرتفعة؛ لما في ذلك من تقليل الاستفادة منه وإرهاق المواطنين والمجتمع.

ويمكن استخدام عقد البوت من قبل هيئة الأوقاف المصرية عند وضع خطة استثمار للأراضي الوقفية **وذلك من خلال الصورة التالية:**

أن تتفق هيئة الأوقاف المصرية على سبيل المثال مع ممول أو أكثر أو شركة لتأجير الأراضي الوقفية بأجرة رمزية لمدة معينة (قد تتراوح المدة ما بين ١٥-٢٠ سنة بحيث تكون الأوقاف المصرية الطرف الأول، وتكون شركة المشروع الطرف الثاني في العقد. فيقوم الطرف الثاني ببناء المحال التجارية، والمكاتب، والمساكن على نفقته الخاصة (طبقاً للمواصفات المحددة، وتعين التكلفة المحتملة للمشروع من قبل هيئة الأوقاف) وبعد الانتهاء من إكمال المشروع يبدأ الممول باستثمار العقارات التي بناها عن طريق التأجير حتى تنتهي المدة المتفق عليها، ويكون المستثمر قد استرد رأس ماله مع استيفاء الأرباح. ويكون للملتزم (المستثمر) في حدود ما أنشأه من مبان أو مشروعات أو مرافق سلطات واختصاصات وحقوق الجهة المشرفة[٢٧٠]، وبعد تسلم الأوقاف الأراضي الوقفية وما عليها[٢٧١]، تبدأ بالتأجير بأجرة المثل وتكون الأولوية للمستأجر السابق، ويجب إبرام عقد إيجار جديد مع الأوقاف بأجرة المثل أو أكثر بحسب ما تقضية مصلحة الوقف.

ولهيئة الأوقاف المصرية أن تطبق عقد البوت وفق الحيثيات التي يطبق بها في المرافق العامة[٢٧٢]، ومنها أن هيئة الأوقاف إذا كانت تحتاج لتقديم خدمة

---

[٢٧٠] ويتعين على الملتزم- المستثمر- المحافظة على المشروع صالح للاستخدام طوال فترة الالتزام، على أن تؤول جميع المنشآت إلى هيئة الأوقاف في نهاية الالتزام دون مقابل- أو بحسب الشروط المتفق عليها- وبحالة جيدة صالحة للاستعمال.

[٢٧١] حينئذ ستحصل مؤسسة الوقف على مشروع كبير ذى إيرادات مهمة تمكنها من تمويل مشاريع وقفية أخرى

[٢٧٢] فالرأي الغالب في الفقه القانوني الإداوى المصري: أن عقود البوت هي عقود التزام مرافق عامة، وذلك إذا كانت الصورة لهذا العقد باعتباره أسلوباً لإدارة المرافق العامة أن تعهد

عامة كالتعليم والصحة مثلاً وليس لديها التمويل الكافي لبناء المشروع وإنشائه فتعمد إلى تحديد المواصفات بدقة، ثم تتفق مع شركة استثمارية لتمويل المشروع وانشائه[٢٧٣]. ويمكن أن يتضمن العقد اشتراط خدمات مجانية، تقدم للمستحقين لها حسب نص الواقف، وكذلك يمكن اشتراط أجرة يدفعها المستثمر أثناء مدة العقد لصالح الموقوف علهم. ومن هنا قد يكون تقديم خدمة مجانية لهم أمراً مقبولاً لدى المستثمر من دفع أجرة لهم. وبذلك يتحقق شيء من النفع للموقوف عليهم أثناء مدة العقد.

وقد وجدت تطبيقات لهذا العقد في تعمير الأوقاف. فقد جاء في خبر على الصفحة الإلكترونية لدار الإفتاء اللبنانية في لبنان بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢، حيث أشار مفتي الجمهورية اللبنانية أن استثمار الأملاك الوقفية في لبنان يتم عن طريق عقد البوت BOT. وفى خبر نشرته صحيفة الرياض بتاريخ ١٤٢٩/٢/٢٥ في لقاء مع وزير الأوقاف اليمني أشار فيه إلى تبنى الوزارة لصيغ جديدة ومنها نظام البوتBOT[٢٧٤].

الإدارة إلى الملتزم بإدارة المرفق العام، فإن ذلك لا يمنع بأن يقوم الملتزم من البداية بإنشاء المرفق وتشغيله ثم إعادته إلى الإدارية، كما هو الشأن في عقد التزام قناة السويس. انظر د. محمد أحمد عطية. مجلس الدولة تشكيله واختصاصاته، مرجع سابق، ص ٢٥٨.

[٢٧٣] ويراعى في هذا الشأن أن تقوم هيئة الأوقاف بمنح هذا المشروع للجهة الممولة أو المستثمرة طبقاً لأحكام قانون المناقصات والمزايدات قانون رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة وتعديلاته بالقانون رقم ١٨٨ لسنة ٢٠٢٠ لتوفير المنافسة والعلانية المطلوبة.

[٢٧٤] د. محمد بن خليل بن محمد الشيخي. الهندسة المالية الإسلامية ودورها في تنمية الأوقاف مجلة كلية الشريعة والقانون بتفهنا الأشراف، دقهلية، العدد ٢٦، الجزء الأول، عام ٢٠٢٣، ص٨٠٦.

(ISSN: 2537 - 0758)

مخاطر استثمار أموال الوقف بصيغة البناء وإعادة التشغيل (B. O. T)

وأما عن مخاطر استثمار أموال الوقف بصيغة البناء وإعادة التشغيل أو ما يعرف بنظام الاستثمار بنظام عقود البوتBOT ، فهي تتمثل في الأضرار التي قد تصيب المستثمر بسبب تطبيق التشريعات أو القرارات الحكومية، سواء كانت على مستوى الاقتصاد الوطني، أو كانت على المستوى القطاعي، أو على المستوى تنفيذ المشروع، طبقا للمواصفات المحددة له، وتنتج عن عدم الالتزام بعقد الإنشاءات، وكذلك المخاطر التي تتعلق بسلوك إدارة وتشغيل المشروع حتى تمام التسليم، ومخاطر عدم كفاية الموارد اللازمة للتشغيل[٢٧٥]، وكذلك عمليات النقل والتوزيع، بالإضافة إلى المخاطر التي تتعلق بالبيئة[٢٧٦].

ويرى الباحث: أن نظام البوتBOT ملائم لتمويل وتنمية وتطوير أموال الأوقاف للأسباب التالية:

---

[٢٧٥] وهنا يتراءى للباحث مظهر آخر من مظاهر المخاطر التي قد تنشأ بمناسبة ابرام عقد البوت وهو أثر الظرف الطارئ على هذه الصيغة من الاستثمار. والظرف الطارئ هو حدث صعب غير متوقع خلال إقامة المشروع، ويكون خارجاً عن إرادة أطراف العقد مثل: الحرب، الزلازل، الحريق، غلاء الأسعار بصورة مفاجئة، وهذا بلا شك يزيد من تكاليف المشروع، وقد يؤدى إلى التوقف إذا لم يعالج بالسرعة المطلوبة، ولهذه الظروف التي لم تكن في حسبان المتعاقدين اعتبار في الشريعة الإسلامية، تحفظ التوازن بين مصالح المتعاقدين بما يخفف من وقع الخسائر والأضرار على كلا الطرفين. حيث يتم النظر في العقد وصيغته وتجرى عملية التوفيق بين الواقع العملي وما هو مشروط في صيغة العقد بما يضمن التوفيق بين مصالح أطراف العقد بروح العدل والإنصاف، دون إجحاف، أو تحيز لطرف على حساب الآخر. انظر د. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان. عقد البناء والتشغيل وإعادة الملك B .O .T. المجمع الفقه الإسلامي، الدورة التاسعة عشرة، إمارة الشارقة، دولة الإمارات العربية المتحدة، في الفترة من ٢٦ إلى ٢٠٠٩/٤/٣٠، ص ٣٠

[٢٧٦] مادو غي بن سيدي سيال. استثمار أموال الوقف في الشريعة الإسلامية: صيغه، مخاطره، ضوابطه "دراسة مقارنة مع قانون الوقف في إمارة الشارقة"، مرجع سابق، ص ٥٧٦.

١-طبيعة الأوقاف التأبيدية وقيود الاستبدال والمعاوضة المفروضة عليها تتناسب وطبيعة هذا النظام.
٢-تلزم المستثمر القيام بصيانة المشروع مدة تشغيله وإعادته بعد انتهاء العقد بحالة تمكن من استمرار استفادة الموقوف عليهم من ريعه.
٣-إمكانية اشتراط هيئة الأوقاف أجرة سنوية أو شهرية يدفعها المستثمر تستحق فور توقيع عقد البوت أو عند بدء التشغيل، فتوزع على الموقوف عليهم الذين قد يكونوا حرموا من ريع الوقف لسنوات بسبب تعطله. ويأمل الباحث فى تفعيل دور هيئة الأوقاف في مجال تنمية واستثمار أموال الوقف بتحفيز مشاركة القطاع الخاص في استثمار الأوقاف وتشغيلها بنظام البوتBOT، وتحوير هذا النظام بما يتلائم وأنظمة الوقف قد لا يحتاج إلى جهد كبير. حتى يتسنى لهيئة الأوقاف التدخل كأحد طرفي مركز التشغيل عقد البوت، ومن ثم إنعاش الأموال الوقفية بما يعود على الأوقاف بنفع عند استرداد المشروع ونقل حيازته للأوقاف.

صيغ أخرى لاستثمار أموال الوقف[٢٧٧]

١-**التمويل بإضافة وقف جديد إلى الوقف القديم:** مثال ذلك: شراء سيدنا عثمان نصف بئر رومة أولا، ثم حث رسول الله صل الله عليه وسلم على شراء كامل البئر فاشتراه سيدنا عثمان بكامله، وصار وقفاً، ومن ذلك -أيضاً- توسعة المساجد عامة، والحرمين خاصة، فهذا التمويل يتم بزيادة مساحة الوقف أو زيادة بنائه، ليستفيد منه أقصى ما يمكن.
٢-**الاقتراض للوقف:** وذلك بإذن القاضي لتقدير المصلحة في ذلك، وتكون الاستدانة عند الحاجة، كشراء البذور، واستئجار العمال للزراعة. ويدخل في ذلك الاستقراض لعمارة الوقف لإعادته إلى ما كان عليه قبل الهدم.

[٢٧٧] د. إبراهيم خليل عليان. استثمار الأوقاف الإسلامية في فلسطين، جامعة القدس المفتوحة، ٢٠١١، ص٢٥

(ISSN: 2537 - 0758)

٣- **الوقف النقدي:** ويقصد بالوقف النقدي "حبس النقود وتسييل منفعتها المتمثلة في الأرباح الناتجة عن استثمارها"، فالوقف النقدي نوع خاص من الوقف يختلف عن الأوقاف العقارية العادية في كون أن رأس ماله الأصلي يتكون من نقود سائلة[٢٧٨].

٤- **الأسهم الوقفية[٢٧٩]:** وتتمثل في المساهمة في وقف خيري بشراء سهم أو عدة أسهم حسب القدرة، ويستثمر وينفق ريعه على أوجه الخير المحددة وفقاً لرغبة المساهم، ويتحدد نصيب صاحب السهم في مشروع وقفى معين دون أن يكون له الحق في سحب هذا السهم أو التدخل في طريقة استثماره. كما لا يمكن تداولها في البورصات، وتتمثل الفكرة في الأسهم الوقفية في نقل القدرة على الوقف إلى عموم أفراد المجتمع المصري غير المساهمة في وقف خيري عن طريق شراء سهم أو عدة أسهم بحسب القدرة وحسب الفئات المحددة في مشروع معين[٢٨٠]. الأمر الذي يساعد هيئة الأوقاف المصرية على إنشاء العديد من العقارات الوقفية الحديثة.

---

[٢٧٨] ولا يخفى ما للوقف النقدي من مميزات حيث يعطى فرصة لصغار الواقفين أن يشاركوا فيه مع المتوسطين والكبار، كل حسب قدرته في المشاركة في مشاريع وقفية جماعية يساهم فيها كل منهم بنسب متفاوتة في رأس مال الوقف. يساهم في تراكم رأس مال مما يمكن من إنشاء مشاريع وقفية كبرى، قد يتعذر على واقف واحد إنشائها. يتميز بسهولته لتوفر النقد في يد الكثيرين ولو بنسب قليلة بخلاف الأراضي والعقارات. انظر د. درويش عمار. كوديد سفيان. الوقف النقدي كأسلوب لتثمين مصادر تمويل المشاريع الوقفية- عرض تجارب بعض الدول، مجلة الاستراتيجية والتنمية، المجلد ١٢، العدد١، ٢٠٢٢، ص ١٠٤.

[٢٧٩] من الجدير بالذكر أن دولة ماليزيا كانت السباقة في العمل بالأسهم الوقفية، حيث بدأ العمل بها عام ١٩٨٣، عندما قام بنك إسلام ماليزيا بإصدارها، بعدما لاحظ مسؤولي البنك المركزي الماليزي عزوفة عن تملك سندات الخزانة، لأنها تشتمل على فوائد، فأصدر البنك المركزي سندات استثمار خالية من الربا.

[٢٨٠] د. كمال توفيق خطاب. الصكوك الوقفية ودورها في التنمية، مكة: ضمن أعمال مؤتمر الأوقاف الثاني، جامعة أم القرى، ٢٠٠٦، ص٩.

ويقترح الباحث: طريقة جديدة غير متداولة في مصر على حد علم الباحث ألا وهي طريقة الودائع النقدية ذات المنافع الوقفية لمدة معينة كستة أشهر أو سنة، وهي طريقة تمكن صاحب المال الذي ليس في حاجة إليه لفترة معينة من الزمن من تسليمه للسلطة المكلفة بإدارة الأموال الوقفية، وهي هيئة الأوقاف المصرية في شكل وديعة يسترجعها بعد انتهاء الأجل المتفق عليه. تستخدمها هيئة الأوقاف في عمليات القروض الحسنة لمن يحتاج إليها على أن يعيدها حسب الاتفاق، وذلك لتشجيع الناس على فعل الخير فيتحقق لهم الثواب في الدارين.

ويرى البحث: أن الحاجة إلى استحداث وسائل وأنظمة جديدة تتيح مزيداً من الفاعلية في استثمار أموال الوقف لهو أمر واجب، إلا أن أهم الأنظمة في رأى الباحث: تتمثل فى تفعيل آليات المساءلة للقائمين على إدارة هذه الأموال، من خلال أنظمة صارمة تعاقب المخالف وفى نفس الوقت تكافئ الناجح، حيث يتمتع مديرو الأوقاف في الدول المتقدمة بمزايا مالية مغرية جداً. وكذلك تطوير الأنظمة الإدارية بهيئة الأوقاف لإنهاء إجراءات الوثائق الوقفية بشكل آلي وسريع، وكذلك تطوير الأنظمة القضائية والمحاكم التي تعنى بشؤون الأوقاف وإنهاء المشكلات المتعلقة بها، وتوظيف أنظمة الحاسب الآلي، وتفعيل نظام الربط الآلي بين الفروع الإدارية للأوقاف بهيئة الأوقاف مباشرة لمتابعة الأوقاف وحصرها بشكل دقيق وسريع.

وختاماً: أسأل الله–عزوجل– أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجه الكريم، وأن يتقبله بقبول حسن، وأن ينفع به، أنه سميع قريب مجيب الدعاء.

تم بحمد الله وتوفيقه

(ISSN: 2537 - 0758)

الخاتمة

لاريب في أن حجم الأموال الوقفية في مصر مهم ومعتبر وبالتالي فهو ذو تأثير كبير على المجتمع، وهذا الأمر يستدعى منا الاهتمام به من خلال المحافظة عليه وتنميته؛حتى لا يتعرض للتهالك والتأكل عبر الزمان، وما دامت الأموال الوقفية تحت رعاية ووصاية هيئة الأوقاف بحسب الأصل، فإن المسؤولية تقع على عاتقها من أجل تحقيق هذا الغرض، من خلال توفير الشروط اللازمة مادياً ومعنوياً لعملية استثمارية مدروسة لجميع الأعيان الوقفية بغية إعطائها الصورة التي تواكب حقيقتها. وتبين لنا –أيضاً– من خلال دراستنا لموضوع صيغ وضوابط استثمار أموال الوقف بين الصيغ التقليدية القديمة والحديثة، أن هناك نوعين من الصيغ الاستثمارية وتنمية الأملاك الوقفية: النوع الأول يشتمل على الصيغ التقليدية القديمة التي يمكن بموجبها استثمار وتنمية الوقف ذاتيا من فوائض ريعه، وهى إجارة الوقف بصورها المختلفة، تحكير الوقف وحق الإجارتين والمزارعة، والمساقاة، وعقد المرصد والاستبدال الوقفي، أما النوع الثاني فيشتمل على تلك الصيغ المستحدثة التي يمكن بموجبها استثمار وتنمية الوقف بتمويل خارجي، وهى:عقد الاستصناع أو المقاولة، والمشاركة المنتهية بتمليك لصالح الوقف، والمرابحة، وسندات المقارضة، والتمويل بنظام البوت، ووقف الحقوق المعنوية. ولذلك يؤكد الباحث: على ضرورة إسناد مسؤولية استثمار وتنمية أملاك الوقف إلى جهة متخصصة ومستقلة عن غيرها؛لأن هذا الأمر يعتبر أجدى من الناحية الاقتصادية على هيئة الأوقاف ووزارة الأوقاف من أن تتوزع هذه المسؤلية بين أكثر من جهة، هذا إذا أخذت بعين الاعتبار جميع الضمانات الكافية للحفاظ على الأملاك الوقفية عند استعمالها والتصرف فيها.

أولاً: النتائج

١- إن أموال الأوقاف في بلدنا مصر موجودة وكثيرة ويمكن لها أن تؤدى إلى نهضة حقيقية في الناحية الاقتصادية والاجتماعية بعيداً عن استجداء الديون الخارجية، إن إحسن تطبيق الآليات الحديثة والمعاصرة للاستثمار.

٢- يقصد باستثمار الأموال الوقفية زيادة الطاقة الإنتاجية للأموال الوقفية بهدف زيادة نصيب المستحقين من الغلة والريع.

٣- اعتماد الإجارة كصيغة تكاد تكون الوحيدة في مجال الاستثمار.

٤- عدم وجود برنامج استثمار مكتوب لهيئة الأوقاف المصرية أو نظرة واضحة له، لعدم وجود رؤية استثمارية للأموال الوقفية مبنية على دراسات علمية.

ثانياً: التوصيات

١- لا جدال في أن أول توصية نوصى بها في هذا المقام هي وقف الاعتداء على الأوقاف، باسترداد الأوقاف المستولى عليها، سواء أكان ذلك من الدولة أم من الأفراد، وإدارتها واستثمارها بعيدًا عن سيطرة الإدارة الحكومية، ووفقًا لشروط الواقفين المعتبرة شرعًا ووفقًا للاعتبارات الاقتصادية والاستثمارية المعاصرة.

٢- يجب أن يتواكب استثمار أموال الوقف مع التطورات العلمية الشرعية والآليات الاستثمارية المعاصرة، حتى يمكن له تحقيق الأهداف المرجوة منه، ولا يمكن تطبيق هذه الآليات على أموال الوقف إلا بضوابط شرعية تراعى مقاصد الشرع في الأوقاف.

٣- وضع صورة واضحة للصيغ الاستثمارية الجديدة تبين كيفية العمل بها.

٤- يتوجب إعمال الصرامة القانونية، وذلك بتشديد العقوبات على كل من تسول له نفسه العبث بألأملاك الوقفية.

(ISSN: 2537 - 0758)

٥-ضرورة وجود لجان متخصصة من الناحيتين الشرعية والاقتصادية تكون مهمتها اختيار الصيغ الاستثمارية المناسبة لكل عملية استثمار. مع إعادة استثمار أموال الأوقاف المعطلة أو المستبدلة أو المهملة، وإعادة تعمير وإصلاح ما تم تخريبه منها في مختلف المناطق. مع إسناد مهام تقييم أصول الأموال الموقوفة المراد استبدالها للجهاز المركزي للمحاسبات بالتعاون مع وزارة العدل.

٦-ضرورة تأهيل العاملين بهيئة الأوقاف ووزارة الأوقاف المصرية وبخاصة في مجال الاستثمار فنياً وفقهياً من أجل ضمان سير العمل بالشكل المطلوب.

٧-العمل على تصنيف الممتلكات الوقفية الزراعية بالنظر إلى كفاءة الأرض وأهميتها الاستثمارية وبمراعاة قربها وبعدها عن مصادر المياه لتسهيل المشاركة فى استثمارها من خلال صيغ المزارعة والمساقاة، وكذا الوقوف على نوعية الاستثمار المناسب لها مع تضمين عقود إجارة الأرض الزراعية الوقفية شرط التأجير عن طريق المزاد العلني.

٨-العمل على تصنيف وحصر العقارات الوقفية من مباني ومنشآت لتسهيل عملية التقويم لها، بالتفرقة بين المباني المتواجدة داخل المدن عن غيرها الخارجة عنها لأهمية ذلك في عملية كرائها (تأجيرها) وللتفرقة بينها وبين العقارات العادية.

٩-يدعو الباحث إلى ضرورة التفكير جدياً في استحداث سجل عقاري خاص بالأملاك الوقفية تسجل فيه كافة العقارات الوقفية لتمييزها عن العقارات العادية، مما يجعل التعامل معها مخالفاً للتعامل مع باق العقارات العادية. مما يعطى العقار الوقفي خصوصية في الجانب الشكلي الإجرائي.

١٠-تشجيع التعاون بين هيئة الأوقاف المصرية وبين الجمعيات الأهلية غير الحكومية في العالم العربي والإسلامي والغربي للاستفادة من تجربتهم والاستعانة بما يمتلكون من قواعد شعبية واسعة لتنمية أموال الوقف.

المراجع

المعاجم

١-ابن منظور لسان العرب، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، الطبعة الثالثة (٣).
٢-المعجم الوجيز. مجمع اللغة العربية، جمهورية مصر العربية، طبعة خاصة بوزارة التربية والتعليم، سنة ١٤١٠هـ/ ١٩٩٠م.

المؤلفات العامة

١-إبراهيم البيومي غانم. الأوقاف والسياسة فى مصر، الطبعة الأولى، دار الشروق، ١٩٩٨م.
٢-إبراهيم خليل عليان. استثمار الأوقاف الإسلامية في فلسطين، جامعة القدس المفتوحة، ٢٠١١م.
٣-إبراهيم سيد أحمد. العقود والشركات التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٩م.
٤-ابن قدامة. المغنى، الكامل في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: زهير الشاوش، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٠٢هـ-١٩٨٠م.
٥-أبو عمر دبيّان. المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، الطبعة الثانية، ١٤٣٢هـ.
٦-أحمد على الخطيب. الوقف والوصايا، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٦٨م.
٧-أحمد مبارك سالم. الوقف ودوره في حفظ الاستثمارات للأجيال القادمة، سلسلةُ الأبحاث الفائزة في مسابقة الكويت الدولية الأبحاث الوقف (٢٨)، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ٢٠٢١م.

(ISSN: 2537 - 0758)

٨-أحمد محمد السعد. الأستاذ محمد على العمري. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، ١٤٢١هـ-٢٠٠٠م.

٩-أحمد محمد علي داود. الصكوك والتوثيقات في المحاكم الشرعية- تنظيمها وتوثيقها وفقهها المقارن ونصوصها القانونية وتطبيقات قضائية-، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٠م.

١٠-أسامة عبد المجيد العاني. صناديق الوقف الاستثماري- دراسة فقهية اقتصادية، ط١، دار البشائر الإسلامية، بَيروت- لبنان، ١٤٣١/ ٢٠١٠م.

١١-إسماعيل بن كثير القرشي الدمشقي. المتوفى سنة ٧٧٤هـ. تفسير القرآن العظيم، الجزء الرابع، دار الحديث- القاهرة، ١٤١٥هـ/ ١٩٩٤م.

١٢-أنور محمود دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقوانين الوضعية، الجزء الأول، دار الكتاب الجامعي، ١٩٨٧م.

١٣-أنور محمود دبور. نظام استغلال الأراضي الزراعية في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقوانين الوضعية، الجزء الثاني، المزارعة- المساقاة- المغارسة، دار الكتاب الجامعي، ١٩٨٧م.

١٤-تقى الدين أحمد بن تيمية. الحسبة في الإسلام، أو وظيفة الحكومة الإسلامية، دار الكتاب العربي، بدون تاريخ.

١٥-جمال لعمارة. اقتصاد المشاركة مركز الاعلام، مصر، ط ١، ٢٠٠٠.

١٦-حامد أحمد إسحاق الأمين: الصكوك الاستثمارية الإسلامية وعلاج مخاطرها، جامعة اليرموك، الأردن، ٢٠٠٥م.

١٧-حسن الأمين. الوقف في الفقه الإسلامي، منشور في كتاب إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، إصدار البنك الإسلامي للتنمية بجدة، ١٤٠٤هـ.

١٨-راغب السرجاني. روائع الأوقاف في الحضارة الإسلامية، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٠م.
١٩-رضا محمد عيسى. أحكام استبدال الوقف في النظامين المصري والسعودي، الطبعة الأولى، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، ١٤٣٥هـ/٢٠١٤م.
٢٠-زين الدين بن نجيم الحنفي. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الثانية، الجزء الخامس، بدون تاريخ.
٢١-سعيد سعد مرطان. مدخل للفكر الاقتصادي في الإسلام، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٨٦م.
٢٢-شرح فتح القدير للإمام الكمال بن الهمام، المكتبة التجارية.
٢٣-شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة ابن شهاب الدين الرملي. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، ١٩٦٧.
٢٤-شوقي أحمد دنيا. الوقف، جوانب فقهية، أبحاث ندوة التجارب الوقفية في الدول الإسلامية، القاهرة، مركز صالح كامل، ٢٠٠٢م.
٢٥-الشيخ أحمد المعروف بشاه ولى الله بن عبد الرحيم الدهلوي. حجة الله البالغة، دار المعرفة للطاعة والنشر، بيروت، الجزء الثاني، بدون طبعة، بدون تاريخ.
٢٦-الشيخ الصديق أبو الحسن، بحثه: "مقتطفات من أحكام الوقف، منشور في ندوة الوقف الخيري لهيئة أبو ظبي الخيرية عام ١٩٩٥.
٢٧-الشيخ مرعى بن يوسف مع حاشية الشيخ محمد بن مانع. دليل الطابعلى مذهب الإمام بن حنبل، الطبعة ٢، منشورات المكتب الإسلامي، ١٩٦٩م.
٢٨-عبد القادر جعفر. ضوابط المشاركة في العمل المصرفي الإسلامي، الجزائر، مركز غرداية الجامعي، ٢٠٠٩م.

(ISSN: 2537 - 0758)

٢٩-عبد الكريم زيدان. المدخل لدراسة الشريعة الاسلامية، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الثامنة، ١٤٠٥هـ-١٩٨٥م.
٣٠-عبد الوهاب خلاف. أحكام الوقف، الطبعة الثالثة، مطبعة النصر، ١٩٥١م.
٣١-عجيلة محمد، عبد النبي مصطفى، بن نوى مصطفى. مداخلة بعنوان استثمار الأوقاف وضوابطه الشرعية، مع الإشارة لحالة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، المركز الجامعي غرداية، بدون تاريخ.
٣٢-عطية عبد الحليم صقر. اقتصاديات الوقف، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨م.
٣٣-عكرمة سعيد صبري. الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، عمان، دار النفائس، ط١، ٢٠٠٨م.
٣٤-علاء الدين الحصكفي، الدار المختار، شرح تنوير الأبصار في فقه الإمام أبى حنيفة النعمان، مطبوع مع حاشية دار المختار، للإمام محمد أمين الشهير بابن عابدين، دار الفكر، الطبعة الثانية، الجزء الرابع، ١٣٩٩هـ-١٩٧٩م.
٣٥-علاء الدين بن أبى بكر بن مسعود الكاسانى. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المطبعة الجمالية، الطبعة الأولى، القاهرة، ١٩١٠م.
٣٦-على أحمد السالوس. المعاملات المالية المعاصرة، مكتبة الفلاح القاهرة، ١٩٨٣م.
٣٧-عمر مسقاوي. نظام الوقف وأحكامه الشرعية والقانونية، دراسة فقهية اجتماعية ثقافية لدور الوقف في بنية المجتمع الإسلامي والحضارة الإسلامية، دار الفكر، دمشق، ٢٠١٠م.
٣٨-الفقيه شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس القرافي المصري، الذخيرة، المتوفى سنة (٦٨٤)هـ تحقيق: سعيد اعراب، دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى١٩٩٤م.

٣٩-كمال توفيق حطاب. الصكوك الوقفية ودورها في التنمية، جامعة اليرموك، ٢٠٠٦م.
٤٠-ماجد احمد عطا الله. إدارة الاستثمار، ط١، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١١م.
٤١-محمد أبو زهرة. محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة.
٤٢- محمد أحمد عطية. مجلس الدولة تشكيله واختصاصاته، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٨م.
٤٣-محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي. المحقق: ياسر إبراهيم محمد الناشر: دار الوطن- الرياض، الطبعة الأولى، سنة ١٤٢٢هـ.
٤٤-محمد حلمى أحمد نوار. تجربة مصر في التعاونيات ودورها في التخطيط للتنمية الزراعية والريفية المتكاملة، ندوة دور التعاونيات في التخطيط للتنمية في الأقطار العربية، الواقع والممكن، المعهد العربي للتخطيط بالكويت، اتحاد الجمعيات الاستهلاكية، تأليف: مجموعة من الخبراء، تحرير: د. مجيد مسعود، ١٩٨٧م.
٤٥-محمد عبيد الكبيسي. أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، مطبعة الإرشاد، بغداد، الجزء الأول، ١٩٧٧م.
٤٦-محمد عبيد الكبيسي. أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، مطبعة الإرشاد، بغداد، الجزء الثاني، ١٩٧٧م.
٤٧-محمد عثمان شبير. المعاملات المالية في الفقه الإسلامي، دار النفائس الأردن، ط٢، ١٩٩٨م.
٤٨-محمد علي بن محمد الشوكاني، نيل الأوطار في منتقى الأخبار، الجزء الخامس، دار الفكر، بدون تاريخ.

(ISSN: 2537 - 0758)

٤٩-محمد فرج السنهوري. مجموعة القوانين المصرية المختارة من الفقه الإسلامي، الجزء الثالث في قانون الوقف، مطبعة مصر، شركة مساهمة مصرية الجزء الثاني، ١٩٤٩م.
٥٠-محمد قدري. قانون العدل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف، القاهرة، المطبعة الأميرية، الطبعة الرابعة، ١٩٠٩م.
٥١-محمد مصطفى شلبى. أحكام الوصايا والأوقاف المعمول بها في الجمهورية العربية المتحدة، مطبعة دار التأليف، ١٩٦٢م.
٥٢-محمد مصطفى شلبي: أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الطبعة الرابعة، بيروت، ١٩٨٢م.
٥٣-محمد مقران. التقيمات العقارية، محاضرة قدمت للدورة الوطنية لوكلاء الأوقاف المنعقد بالجزائر في الفترة من ٥/٨ نوفمبر ٢٠٠١، وزارة الشئون الدينية والاوقاف، الجزائر، ٢٠٠١م.
٥٤-محيي الدين يعقوب أبو الهول. الأوقاف الإسلامية بين الواقع والمأمول، المعهد العالمي لوحدة الأمة الإسلامية، ٢٠٠٩م.
٥٥-مصطفى كمال طه. الشركات التجارية، در المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٠م.
٥٦-منذر قحف. الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، الطبعة الأولى، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٠م.
٥٧-منير هندي. الفكر الحديث في مجال الاستثمار، منشآت المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٦م.
٥٨-مياره الفاسي. شرح تحفة الحكام، دراسة د. عبد المعطى أمين قلعجي، دار الفكر، بدون تاريخ.

٥٩-نصر إسماعيل بن حماد الجوهري، المتوفى ٣٩٣ هجرياً، تحقيق اميل بديع يعقوب، د. محمد نبيل طريفي، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٩٩.
٦٠-نظام الوقف في التطبيق المعاصر "نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الاسلامية" تحرير: محمود أحمد المهدى، البنك الإسلامي للتنمية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣م.
٦١-وليد خالد الربيع. عقد المزارعة في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، جامعة الكويت، بدون ناشر، ٢٠٠١م.
٦٢-وليد رمضان عبد التواب. الوقف شرعًا وقانونً، المجلد الأول، الطبعة الثانية، دار شادي للموسوعات القانونية، ٢٠٠٩م.

رسائل الدكتوراه

١- عبد الرازق بوضياف. الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه في العلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، ٢٠٠٥م.
٢- عبد القادر بن عزوز. فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة الجزائر، ٢٠٠٤م.
٣-فدوى سليمان عبيدات. مؤسسات الوقف الإسلامي وتقييم دورها الاقتصادي، رسالة دكتوراه، جامعة اليرموك، الأردن، ٢٠٠٩م.
٤- محمد عيسى. فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، ٢٠٠٣م.

(ISSN: 2537 - 0758)

رسائل الماجستير

١-أيوب زيدى، إلهام معروفي، جمال طرية. استثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر- الوادي، ٢٠٢١م.

٢-بن مشرنن خير الدين. إدارة الوقف في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان- كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، ٢٠١٢م.

٣-كاسب عبد الكريم البدران. عقد الاستصناع، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، ١٩٧٨م.

٤-محمد على محمد العمري. صيغ الاستثمار الأملاك الوقفية (رسالة ماجستير)، جامعة اليرموك، الأردن، ١٩٩٢م.

٥-ميمون جمال الدين. ناظر الوقف في الشريعة الإسلامية والتشريع الجزائري- دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، ٢٠٠٤- ٢٠٠٥م.

أبحاث علمية

١-إبراهيم محمد موسى محمد. الوقف الإسلامي ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية- عرض التجربة الجزائرية- بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي العالمي الخامس "الوقف الإسلامي: التحديات واستشراف المستقبل تحت شعار الوقف صدقة جارية ونماء لا يتوقف، الخرطوم، السودان، ١١-١٢ يوليو ٢٠١٧م.

٢-أحمد بخيت. تطبيق عقد البوت والبناء والتشغيل، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد ١٩، الجزء الرابع، ٢٠٠٩ م.

٣-أحمد شحدة أبو سرحان. عقد البوت (B. O. T) حقيقته وتكييفه الفقهي وحكمه الفقهي وتكييفه حقيقة، دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٦، عدد ٣، ٢٠١٩م.
٤-أحمد عزوز. المجالات التنموية للوقف، مجلة التنمية والاستشراق للبحوث والدراسات، العدد٣، ديسمبر ٢٠١٧م.
٥-أحمد محى الدين أحمد. تطبيق نظام البناء والتمليك، مجلة الفقه الإسلامي الدولي، بحدة، الدورة التاسعة عشرة، العدد١٩، ج٤، ٢٠٠٩م.
٦-حسن السيد حامد خطاب. ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف، وذلك بمناسبة اختيار المدينة المنورة عاصمة للثقافة الإسلامية لعام ١٤٣٤هـ/٢٠١٣م.
٧-درويش عمار. كوديد سفيان. الوقف النقدي كأسلوب لتثمين مصادر تمويل المشاريع الوقفية- عرض تجارب بعض الدول، مجلة الاستراتيجية والتنمية، المجلد ١٢، العدد١، ٢٠٢٢م.
٨-زرزرا العياشي. الأساليب الحديثة لتطوير استثمارات الأموال الوقفية، مجلة الدراسات الإسلامية، جامعة الأغواط، عدد٦، جوان٢٠١٦م.
٩-زكرياء بن تونس. استثمار الأوقاف العامة في الجزائر، بحث منشور في مجلة الصراط، المجلد٢٤، العدد ١، ٢٠٢٢م.
١٠-سيوطي عبد المناس، إسماعيل عبد الله. الوقف الإسلامي: دراسة في الأركان وطرق التعامل معه، المجلة العالمية للدراسات الفقهية والأصولية، المجلد١، العدد١، ١٤٣٩هـ/٢٠١٧م.
١١-سمية أحمد ميلي. صيغ وضوابط استثمار أموال الوقف الحديثة (دراسة حالة الجزائر)، المجلد ١، العدد ٢، بحث منشور في مجلة بحوث الاقتصاد والمناجمنت، ديسمبر ٢٠٢٠م.

(ISSN: 2537 - 0758)

١٢-صالح صالحي. نوال بن عمارة. الوقف الإسلامي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة – عرض للتجربة الجزائرية في تسيير الأوقاف، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية– عدد١٠، ديسمبر ٢٠١٤م.

١٣-عامر يوسف العتوم. د. عدنان محمد ربابعة. استثمار الأموال الوقفية وضوابطه، بحث منشور في المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، مجلد ١١، عدد٢، ٢٠١٥م.

١٤-عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الثاني، الإجارة والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ١٩٩٨م.

١٥-عبد الستار أبو غدة. عقد البناء والتشغيل والإعادة، مجلة الفقه الإسلامي الدولي، بجدة، الدورة التاسعة عشرة، العدد١٩، ج٤، ٢٠٠٩م.

١٦-عبد العظيم أبو زيد. نحو صكوك إسلامية حقيقية، إسلامية المعرفة، السنة السادسة عشرة، العدد ٦٢، خريف ١٤٣١هـ/ ٢٠١٠م.

١٧-عبد الله العمراني. تطوير وتعمير الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل والإعادة B. O. T، دراسة فقهية، مجلة العلوم الشرعية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، العدد٣١، ٢٠١٤م.

١٨-عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان. عقد البناء والتشغيل وإعادة الملك T. O. B. المجمع الفقه الإسلامي، الدورة التاسعة عشرة، إمارة الشارقة، دولة الإمارات العربية المتحدة، في الفترة من ٢٦ إلى ٢٠٠٩/٤/٣٠

١٩-عثماني مرابط حبيب. آليات تفعيل صيغ استثمار وتنمية أموال الوقف في الجزائر، بحث منشور في الميدان للدراسات الرياضية والاجتماعية والإنسانية، العدد ١، جانفي ٢٠١٨م.

٢٠-عماد عبد العاطي عبد الفتاح. حكم استثمار أموال الوقف في المشاريع القومية، دراسة فقهية مقارنة، مجلة كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بكفر الشيخ، العدد الرابع، الإصدار الثاني، المجلد الثاني، عام ٢٠٢٠م.
٢١-فطوم مخنث. واقع وآفاق استثمار أموال الوقف في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الاقتصادي- ٣٤ (١) جامعة زيان عاشور بالجلفة، بدون تاريخ.
٢٢-فؤاد عبد الله العمر. إسهام الوقف في العمل الأهلي والتنمية الاجتماعية، إدارة الدراسات والعلاقات الخارجية، الأمانة العامة للأوقاف، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف (١)، الكويت، ١٤٣١هـ-٢٠١٠م.
٢٣-مادو غي بن سيدي سيال. استثمار أموال الوقف في الشريعة الإسلامية: صيغه، مخاطره، ضوابطه «دراسة مقارنة مع قانون الوقف في إمارة الشارقة، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية، المجلد ١٦، العدد٢، ديسمبر ٢٠١٩م.
٢٤-مالك براح. استثمار الاموال الوقفية: الآليات والضوابط الشرعية، بحث منشور في مجلة مجاميع المعرفة/ رقم:٠٥. عدد أكتوبر٢٠١٧م.
٢٥-محمد بن خليل بن محمد الشيخي. الهندسة المالية الإسلامية ودورها في تنمية الأوقاف، مجلة كلية الشريعة والقانون بتفهنا الاشراف، دقهلية، العدد ٢٦ الجزء الأول، ٢٠٢٣م.
٢٦-محمد تقى العثماني. عقد البوت والتشغيل ونقل الملكية، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، جدة، الدورة التاسعة عشرة، العدد ١٩، ج٤، ٢٠٠٩م.
٢٧-محمد عبد الحليم عمر. الاستثمار فى الوقف وفى غلاته وريعه، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقدة بمسقط (سلطنة عمان) فى الفترة من ٩-٣/١١-٢٠٠٤م.

(ISSN: 2537 - 0758)

٢٨-محمد عبد الحليم عمر. الاستثمار في الوقف وفى غلاته وريعه، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، الدورة ١٥ مسقط، مارس، ٢٠٠٣م.
٢٩-محمد على القرى بن عيد. الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة، إمارة الشارقة، الامارات، ٢٠٠٩م.
٣٠-محمد عمر. تطبيق نظام البناء والتمليك، مجلة الفقه الإسلامي الدولي، بحدة، الدورة التاسعة عشرة، العدد١٩، ج٤، ٢٠٠٩م.
٣١-ناصر هادى فرحان العجمي. عقد البناء والتشغيل والاعادة Bot وكيفية الاستفادة منه في مجال الأوقاف بدولة الكويت، المجلة الاكاديمية للأبحاث والنشر العلمي، الإصدار الخامس عشر، ٢٠٢٠م.
٣٢-ناهد السيد. حقيقة نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية، مجلة الفقه الإسلامي الدولي، بحدة، الدورة التاسعة عشرة، العدد١٩، ج٤، ٢٠٠٩م.

المقالات

١-إسماعيل رفعت. خريطة أوقاف مصر، مقال منشور في جريدة اليوم السابع، الجمعة ٧ ديسمبر ٢٠١٨م.
٢-إسماعيل رفعت. الخريطة الاستثمارية لـ "الوقف" إضافة جديدة لـ "شرايين التنمية" في مصر، مقال منشور بجريدة اليوم السابع، بتاريخ يوم الإثنين، الموافق ٢٠ مايو ٢٠١٩م.
٣-عبد الله جميل. حريق مبنى وزارة الأوقاف، مقال منشور على موقع الأسبوع الإخباري، السبت ٥/ أغسطس/ ٢٠٢٣م.
٤-كمال منصوري، نموذج العمارة الوقفية الإسلامية بين نظريات العمارة ونظرية جودة الخدمات، مجلة أوقاف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ١٧، نوفمبر ٢٠٠٩م.

المؤتمرات

١-أختر زيتي عبد العزيز. الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، منظمة المؤتمر الإسلامي ومجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة، إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، ٢٠٠٩م.

٢-عطية عبد الحليم صقر. وقف الجانب المالي من الحقوق الذهنية (حقوق الملكية الفكرية) بحث مقدم إلى المؤتمر الثاني للأوقاف فى رحاب جامعة أم القرى، مكة المكرمة فى الفترة١٣/١٥ شوال ١٤٢٧هـ.

٣-كمال توفيق خطاب. الصكوك الوقفية ودورها في التنمية، مكة: ضمن أعمال مؤتمر الأوقاف الثاني، جامعة أم القرى، ٢٠٠٦م.

٤- محمد أحمد عبابنة. ورقة بحثية بعنوان: صكوك الوقف دورها ومجالات تطبيقها، المؤتمر الدولي: الصكوك الإسلامية وأدوات التمويل الإسلامي، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن، ١٢-١٣ تشرين الثاني ٢٠١٣م.

المراجع باللغة الإنجليزية

1. ABDUL AZIM ISLAHI. PROVISION OF PUBLIC GOODS: ROLE OF THE VOLUNTARY SECTOR (WAQF) IN ISLAMIC HISTORY. FINANCING DEVELOPMENT IN ISLAM. ISLAMIC RESEARCH AND TRAINING INSTITUTE ISLAMIC DEVELOPMENT BANK JEDDAH, SAUDI ARABIA. Seminar Proceedings Series No. 30
2. -AbulHasan M. Sadeq. Waqf, perpetual charity and poverty alleviation. International Journal of Social Economics. ISSN: 0306-8293. Publication date: 1 January 2002. https://www. emerald. com/insight/content/doi/10. 1108/03068290210413038/full/html
3. Daniel Crecelius, "Introduction", Journal of Economic and Social History of the Orient, Vol. 38, Part 3.

(ISSN: 2537 - 0758)

4. Habib Ahmed. WAQF-BASED MICROFINANCE: REALIZING THE SOCIAL ROLE OF ISLAMIC FINANCE. Paper written for the International Seminar on "Integrating Awqaf in the Islamic Financial Sector" Singapore , March 6-7, 2007
5. *Haslindar Binti Ibrahim. Dahlia Binti Ibrahim. Revitalization of Islamic Trust Institutions through Corporate Waqf. Faculty of Business Management, Universiti Teknologi MARA Kedah. Kampus Sungai Petani, Peti Surat 187, 08400 Merbok, Kedah, Malaysia.*
6. Md. Shahedur Rahaman Chowdhury, Iftekhar Amin Chowdhury, Mohd Zulkifli Muhammad, Modh. Rushdan Yasoa. PROBLEMS OF WAQF ADMINISTRATION AND PROPOSALS FOR IMPROVEMENT: A STUDY IN MALAYSIA. Journal of internet Banking and commerce. ISSN: 1204-5357. http://www. icommercecentral. com/open-access/problems-of-waqf-administration-and-proposalsfor-improvement-a-study-in-malaysia. php?aid=38086
7. Mohd Umar Mohd Marzuki. Shahida Shahimi. Abdul Ghafar Ismail. Zaini Embong. Tackling Poverty: A Look At Cash Waqf. PROSIDING PERKEM VII, JILID 2 (2012) 1611– 1623 ISSN: 2231-962X.
8. MURAT ÇIZAKÇA. AWQAF IN HISTORY AND ITS IMPLICATIONS FOR MODERN ISLAMIC ECONOMIES. Islamic Economic Studies Vol. 6, No. 1, November 1998.
9. MURAT ÇIZAKÇA. AWQAF IN HISTORY AND ITS IMPLICATIONS FOR MODERN ISLAMIC ECONOMIES. Islamic Economic Studies Vol. 6, No. 1, November 1998
10. MURAT ÇIZAKÇA. AWQAF IN HISTORY AND ITS IMPLICATIONS FOR MODERN ISLAMIC ECONOMIES. Islamic Economic Studies Vol. 6, No. 1, November 1998.