



الجامعة الأردنية

كلية الشريعة

قسم المصارف الإسلامية

الصيغ الإستثمارية المستحدثة لتطوير الوقف

إعداد:

تقى وليد الخصاونة

المشرف:

الأستاذ الدكتور أحمد أبو سرحان

قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة البكالوريوس

في المصارف الإسلامية

الفصل الدراسي الأول ٢٠١٩/٢٠٢٠

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

الإهداء

إلى قدوتي الأولى، ونبراس حياتي، إلى الذي وهبني كل ما لديه لأصل إلى حلمي، إلى
من رفعت رأسي عالياً افتخاراً به، إلى أبي الغالي حفظه الله....

إلى التي رأني قلبها قبل عينيها، إلى التي حضنتني أحشائها قبل يديها، إلى شجرتي
التي لا تدبل، إلى التي آوي إليها في كل حين، إلى أُمي الغالية حفظها الله....

إلى الشموع التي تنير لي الطريق إخوتي، عمرو و خالد ومحمد وسارة ولين، الذين
شجعوني وواصلوا العطاء لي دون مقابل....

إلى رفيقات دربي، الآتي جمعنتي بهن أيام الطفولة، وذكريات الجامعة التي لا تنسى،
صديقاتي الغاليات....

الشكر

لابد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة نعود فيها إلى الإعوام

التي قضيناها مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين جهوداً كبيرة في بناء

مستقبل الغد..

وقبل أن أمضي أتقدم بأسمى آيات الشكر والتقدير إلى الذين حملوا أقدس رسالة في

الحياة وهي رسالة التعليم...

إلى الذين مهدوا لي طريق العلم والمعرفة وكانوا شمعة لا تنطفئ...

إلى جميع أساتذتي الأفاضل....

وأخص بالشكر مشرفي الذي ساندني في المشروع وقدم لي يد العون والمساعدة منذ

بداية طريق حياتي الجامعية الأستاذ الدكتور الفاضل أحمد أبو سرحان فجزاك الله عنا

خير الجزاء....

الفهرس

الصفحة	الموضوع
أ	الغلاف
ب	بسم الله الرحمن الرحيم
ج	الإهداء
د	الشكر
هـ	الفهرس
ز	الملخص
١	المقدمة
٨	الفصل الأول: الصيغ الإستثمارية المستحدثة لتطوير الوقف
٨	المبحث الأول: الصناديق الوقفية
٨	المطلب الأول: تعريف الصناديق الوقفية
٨	المطلب الثاني: أهداف الصناديق الوقفية
٩	المطلب الثالث: مصادر الصناديق الوقفية
٩	المطلب الرابع: أنواع الصناديق الوقفية
١١	المبحث الثاني: التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل الإستثمارات الوقفية:
١١	المطلب الأول: تعريف الصكوك الوقفية
١١	المطلب الثاني: فكرة الصكوك الوقفية
١٢	المطلب الثالث: أهم أنواع الصكوك الوقفية
١٤	المطلب الرابع: إصدار الصكوك الوقفية والإكتتاب بها
١٧	المبحث الثالث: نظام البناء والتشغيل B.O.T

١٧	المطلب الأول: تعريف نظام البوت
١٧	المطلب الثاني: خصائص عقد البوت
١٨	المطلب الثالث: مجالات تطبيق عقد البوت
١٨	المطلب الرابع:مراحل إنشاء المشاريع وفق نظام B.O.T
٢٠	المطلب الخامس: دور نظام البوت في تنمية الأوقاف والتكليف الشرعي له
٢٣	المبحث الرابع: الإستصناع الموازي
٢٤	المبحث الخامس: المشاركة المتناقصة
٢٥	المبحث السادس: الإيجارة المنتهية بالتمليك
٢٥	المبحث السابع: المضاربة
٢٥	المبحث الثامن: المزارعة والمساقاة
٢٦	المبحث التاسع: الضوابط الشرعية التي تحكم الإستثمار الوفي
٢٨	الفصل الثاني: نماذج تطبيقية في صيغ الإستثمار الوفي
٢٨	المبحث الأول: الصناديق الوقفية
٢٩	المبحث الثاني: تجربة الوقف في ماليزيا
٣٠	المبحث الثالث: مؤسسة بيل وميلندا جيتس الوقفية
٣١	المبحث الرابع: تجربة المركز الدولب لبحوث الوقف (GRAC)
٣٢	المبحث الخامس: تجربة الإستثمار الوفي في الأردن
٣٣	المبحث السادس: أبرز التحديات التي تواجه تطبيق الإستثمار الوفي في الأردن
٣٥	الخاتمة
٣٧	المصادر والمراجع

الملخص

هدف البحث بداية إلى التعرف على الصيغ الإستثمارية المستحدثة في تطوير الوقف، فقد تم تقسيم البحث إلى فصلين، تحدثت في الفصل الأول إلى أنواع الصيغ الإستثمارية التي استخدمت في تطوير الوقف مثل الصناديق الوقفية والصكوك الوقفية ونظام البوت والمشاركة المتناقصة والإيجارة المنتهية بالتمليك، وغيرها من الصيغ التي عملت على تطوير الوقف وإحيائه من جديد، وساهمت في رفع مستوى الكفاءة الإنتاجية والتنمية الإقتصادية، وفي الفصل الثاني تحدثت عن النماذج التطبيقية التي استخدمت هذه الصيغ من دول عربية وعالمية، مثل مؤسسة بيل وميلندا جيتس الوقفية و الصناديق الوقفية في الكويت وتجربة الأردن في الإستثمار الوقفي وأهمها في المبحث السادس أبرز التحديات التي تواجه الأردن في تطبيق الإستثمار الوقفي.

- وقد توصلت إلى مجموعة من النتائج والتوصيات أهمها، أهمية الوقف الإسلامي الذي يمثل الحضارة الإسلامية والمحفظة المالية للأجيال، إن تطوير الوقف واستغلاله وإعادة إعمار به بالوجه المطلوب يعني استثماره وهذا يمثل فائدة عظيمة للمجتمع، وجود عدد من التحديات التي تواجه الأردن في تطبيق الإستثمار الوقفي.

- ويوصي الباحث بمجموعة من التوصيات أهمها إقامة نظام رقابي ناجح للرقابة على الأملاك الوقفية وكيفية إدارتها واستثمارها وحمايتها من الإعتداء و الإستغلال، نشر الحملات والبرامج الإعلانية التي تبين دور الوقف في التنمية الإقتصادية، ضرورة الإستمرار في استحداث صيغ إستثمارية وقفية تلبي حاجات المجتمع.

الكلمات الدالة: الوقف، المؤسسة الوقفية، الدور الإقتصادي للوقف، الصيغ الإستثمارية الوقفية، تجارب عالمية لاستثمار أموال الوقف.

المقدمة

توطئه:

الوقف هو صدقة جارية يقصد بها حبس العين أو المنفعة على سبيل التأبيد أو التأقيت واستغلالها ضمن الشروط التي وضعها الواقف، لتحقيق الهدف الذي أنشئ من اجله، إذ إن تعطيل الوقف وعدم إستغلاله للهدف الذي أعد من أجله، هو هدر للطاقات الإنتاجية التي يمكن ان يحققها الوقف، وحرمان المجتمع من الخيرات التي يمكن أن تحققها الأموال الوقفية الإستثمارية، لذلك لأهمية الوقف البالغة كان لابد من استحداث صيغ استثمارية جديدة تعمل على إعادة تفعيل الوقف من جديد وتطويره، وخلق مشاريع استثمارية وافية جديدة قادرة على جلب منافع عديدة للمجتمع، وتعمل على تلبية إحتياجاته، وسيتم التعرف إليها في هذا البحث إن شاء الله.

مشكلة البحث:

تظهر مشكلة البحث في الإجابة عن السؤال التالي:

ما هي الصيغ الإستثمارية المستحدثة التي يمكن إستخدامها لتطوير الوقف؟

١. ما المقصود باستثمار الأموال الوقفية.

٢. ما هي صيغ استثمار الأموال الوقفية المستحدثة.

٣. ما هي أبرز التحديات التي تواجه تطبيق صيغ الإستثمار الوقفي.

٤. ما هي الضوابط الشرعية اللازمة لاستثمار الاموال الوقفية.

أهداف البحث:

١. بيان المقصود باستثمار الأموال الوقفية.

٢. توضيح صيغ استثمار الاموال الوقفية المستحدثة.

٣. بيان أبرز التحديات التي تواجه تطبيق الإستثمار الوقفي.

٤. الوقوف على الضوابط الشرعية اللازمة لاستثمار الأموال الوقفية.

أهمية البحث:

1. تكمن أهمية البحث في بيان دور الصيغ الإستثمارية المستحدثة في التنمية الإقتصادية، وعمارة وإصلاح المال الموقوف، تلبية لحاجات الموقوف عليهم نظراً لتزايد متطلبات الحياة.
2. إن مراعاة الضوابط الشرعية وخاصة في مجال استثمار الأموال الوقفية، أمر لا بد من تحقيقه وأخذ به بعين الإعتبار بغض النظر عن الصيغ الإستثمارية المستخدمة، لأن في ذلك إرضاء لله تعالى.
3. إن الصيغ الإستثمارية المستحدثة باختلاف أنواعها، تفتح المجال أمام زيادة توظيف فرص العمل، وهذا يساعد في التنمية الإقتصادية.
4. لا بد من معرفة التحديات التي تواجه تطبيق الإستثمار الوقفي، لاقتراح حلول لمعالجتها، وبالتالي تساعد هذه الحلول في إعادة تفعيل الوقف وتطويره من جديد.

الدراسات السابقة:

١. الدراسة الأولى: السعد والعمري، دراسة أحمد السعد ومحمد العمري، الاتجاهات المعاصرة في استثمار أموال الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، الطبعة الأولى، ٢٠٠١: هدفت الدراسة الى إبراز دور الوقف وأهميته وخاصة في المجالين الإقتصادي والإجتماعي وإلى أهمية استثماره وتنميته وخاصة في الناحية الإقتصادية مع ضروره إسناده إلى جهة متخصصة ومستقلة . بدأت الدراسة بتعريف الوقف وبيان مشروعيته والحكمة منه ثم عرجت إلى الصيغ التقليدية التي تم استثمارها في الوقف ولكن مع كثرة الإحتياجات تم إستحداث صيغ استثمارية جديدة وتم ذكرها مع بيان المحددات الإقتصادية لها وضرورة إستخدام كل صيغة مع ما يناسبها وتناولت الدراسة الأردن أنموذجاً كحالة تطبيقية إستخدمت صيغ استثمارية لتمويل الأملاك الوقفية وقد خلص البحث الى ضرورة الإهتمام بالوقف الإسلامي وتفعيل دوره من جديد باعتباره عبادة مالية لها

دور فاعل في الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية وأيضاً وجود لجان دراسية متخصصة من الناحية الشرعية والاقتصادية مهمتها إختيار الصيغ الإستثمارية المناسبة وضرورة التنسيق بين الجهات المسؤولة من الأوقاف والمؤسسات المالية الإسلامية المتخصصة في مجال الإستثمار * لكن الدراسة لم تبين الضوابط الشرعية في إستثمار الأملاك الوقفية.

٢. الدراسة الثانية :عمر، محمد عبد الحليم عمر، الإستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه، موسوعة الإقتصاد والتمويل الإسلامي، ٢٠٠٤: هدف البحث بداية الى بيان قرارات مجمع الإسلامي والذي انعقد بمسقط عام ٢٠٠٤ بعنوان الإستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه بدأ ببيان العلاقة بين الوقف والإستثمار حيث توجد هناك علاقه وثيقه بينهما وينبغي التفريق بين استثمار الوقف وهو استخدام أموال الوقف للحصول على الغله والاستثمار في الوقف وهو تنمية الوقف وتجديده ثم انتقل الى بيان الخصائص الاساسيه للوقف والاستثمار كما تناول البحث في المبحث الثاني قضية وقف النقود واستثمار الغله من النقود وانتهى الى جواز إستثمار فائض الغله في حالات معينة بحيث يكون الاستثمار قصير الاجل وذا عائد ثابت ومضمون وهذا يتحقق في وثائق صناديق الاستثمار وفي شراء اوراق مالية اسلامية حكومية مثل صكوك الإجارة او صكوك السلم او غيرها من صيغ الاستثمار ثم انتقل الى بيان طرق وأساليب تنميه الوقف واستثماره وانتهى الى أنه لا يمكن إعتداد صيغة استثمارية واحده لكل انواع الأموال الموقوفة حيث لكل وقف طبيعته لكن الأفضل استخدام الصيغ التي تعتمد على المشاركة في العائد * لكن البحث لم يتناول الضوابط الشرعية والمحددات الاقتصادية لاستثمار الوقف وايضاً لم يتم ذكر نماذج تطبيقية للصيغ الإستثمارية.

3.دراسة حلس وبكر، سالم عبدالله حلس وبهاء الدين عبد الخالق بكر، بعنوان:واقع الوقف الإسلامي وطرق استثماره في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية، الطبعة الثانية، ٢٠١١: هدفت الدراسة الى التعرف على واقع الوقف الإسلامي في قطاع غزة ومدى ملائمة وكفاية طرق الإستثمار المتبعه في وزارة الاوقاف حيث تم اتباع المنهج الوصفي والتحليلي وبعد تحليل الإجابات الواردة إحصائياً تم التوصل الى مجموعه من النتائج أهمها توفر درجه معقوله من الإستقلالية المالية والإدارية في مجال استثمار الاوقاف، توفر كفاءات مهنية ضعيفة في مجال

استثمار الأوقاف ومحدودية صيغ إستثمار اموال الوقف مثل الاجارة المنتهية بالتمليك والمشاركة المنتهية بالتمليك، وتم ذكر الضوابط الشرعية لصيانة أموال الوقف.

* لكن البحث لم يتناول النماذج التطبيقية للصيغ الإستثمارية ولم يذكر ان هنالك إمكانيه لتطوير هذه الصيغ لتصبح مستحدثة وتعمل على تحقيق عوائد إقتصادية.

٤. دراسة رحاحله، محمد ياسين رحاحله، الجوانب المحاسبية والرقابية للوقف في الأردن،

مجلة المنارة(آل البيت)، الطبعة الثانية، ٢٠٠٧: هدف البحث إلى التعرف على الجوانب

المحاسبية والرقابية المتعلقة بالوقف من خلال التأسيس الفقهي لنظام الوقف وطرق تنظيم الأوقاف وإدارتها ورقابتها وتحديد أهم المشاكل والصعوبات التي يواجهها الوقف في هذا المجال مثل الواقفين والمستحقين وفتاوى العلماء والمجالات الرقابية والإدارية. وقد اعتمدت الدراسة على أدبيات الوقف من المصادر والكتب والدراسات المتوفرة؛ لإلقاء الضوء على القواعد والمبادئ المتبعة في إدارة الوقف وتنظيمه ومحاسبته، والبيانات الأولية بواسطة إستبانة صممت لأغراض البحث. واستخدمت أساليب الإحصاء الوصفي التحليلي في تحليل بيانات الدراسة.

وقد توصلت الدراسة إلى أن الوقف بحاجة إلى قواعد وأسس محاسبية ورقابية تختلف عن تلك المطبقة في القطاعين العام والخاص تتناسب مع السياسات والأسس الشرعية الناظمة لنظام الوقف، كما أن هنالك ضعفاً في وعي الواقفين بالشروط الشرعية والأنظمة والقوانين التي تنظم الوقف يؤدي إلى ضعف تحقيق الأهداف الاجتماعية للوقف، كما أن شروط الواقفين وفتاوى العلماء واجتهاداتهم والقوانين والأنظمة محددات لنظام الوقف.

* لكن البحث لم يتناول الحلول التي يمكن وضعها أو اقتراحها لحل المشاكل والصعوبات التي يواجهها الوقف في المجالات التي تم ذكرها.

يسعى هذا البحث إلى استكمال الجوانب التالية:

١. ذكر أهم الصيغ الإستثمارية التي تعمل على تطوير الوقف.

٢. ذكر نماذج تطبيقية على الصيغ الإستثمارية الوقفية.

٣. الضوابط الشرعية الواجب توفرها لاستثمار أموال الوقف.

منهج البحث:

اتبعت في هذا البحث المنهج الإستقرائي والوصفي والتحليلي ،حيث قمت باستقراء وتتبع ما يتعلق بالموضوع والمسائل ووصفها كما هي في الواقع ودراستها وتحليلها بهدف الوصول الى نتائج سليمة.

خطة البحث:

اشتمل البحث على مقدمة و تمهيد و فصلين وخاتمة على النحو التالي :

المقدمة : وتحدثت فيها عن مشكلة البحث ،وأهدافه، وأهميته، والدراسات السابقة له ومنهجه، وخطته.

الفصل الأول:الصيغ الإستثمارية المستحدثة في تطوير الوقف، وفيه ثمانية مباحث:

المبحث الأول: الصناديق الوقفية ،وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الصناديق الوقفية.

المطلب الثاني: أهداف الصناديق الوقفية.

المطلب الثالث: مصادر الصناديق الوقفية.

المطلب الرابع: أنواع الصناديق الوقفية.

المبحث الثاني:التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل الإستثمارات الوقفية، وفيه أربعة مطالب:

المطلب الاول:تعريف الصكوك الوقفية.

المطلب الثاني:فكرة الصكوك الوقفية(خطوات إصدارها).

المطلب الثالث:أهم أنواع الصكوك الوقفية.

المطلب الرابع:حكم إصدار الصكوك الوقفية و الاكتتاب بها.

المبحث الثالث:نظام البناء والتشغيل B.O.T،وفيه خمس مطالب:

المطلب الاول:تعريف نظام B.O.T.

المطلب الثاني:خصائص عقد البوت.

المطلب الثالث:مجالات تطبيق عقد البوت.

المطلب الرابع:مراحل إنشاء المشاريع وفق نظام B.O.T.

المطلب الخامس: دور نظام البوت في تنمية الاقاف و التكيف الشرعي له.

المبحث الرابع: الإستصناع الموازي.

المبحث الخامس: المشاركة المتناقصة.

المبحث السادس:الإيجارة المنتهية بالتمليك.

المبحث السابع:المضاربة.

المبحث الثامن: المزارعة والمساقاة.

المبحث التاسع: الضوابط الشرعية التي تحكم الإستثمار الوقفي.

الفصل الثاني:نماذج تطبيقية في صيغ الإستثمار الوقفي، وفيه ستة مباحث:

المبحث الاول: الصناديق الوقفية.

المبحث الثاني : تجربة الوقف في ماليزيا.

المبحث الثالث:مؤسسة بيل وميلندا جيتس الوقفية.

المبحث الرابع: تجربته المركز الدولي لبحوث الوقف GARC(Global Awqaf Research Center).

المبحث الخامس: تجربة الإستثمار الوقفي في الأردن.

المبحث السادس: أبرز التحديات التي تواجه تطبيق الإستثمار الوقفي في الأردن.

التمهيد:

الوقف لغة: هو الحبس والمنع وهو مصدر (موقوف) ووقفت الشيء أي منعته من التصرف والمراد بالحبس هو ما وقفه صاحبه وقفاً محرماً لا يورث ولا يباع، أي جعل الشيء موقوفاً على التأبيد. ١

الوقف شرعاً: وقد عرفه الشافعيه بأنه "حبس مال يمكن الإنتفاع به مع بقاء عينه بقطع تصرف الواقف وغيره في رقبته يصرف الى جهة البر تقرباً الى الله تعالى" ٢

الإستثمار: الإستثمار لغة: من (ثمر) طلب الحصول على الثمرة، وثمره الشيء ما تولد عنه الثَّمْرُ حَمْلُ الشَّجَرِ، وأنواع المال والولد ثَمْرَةُ القلب ٣

الإستثمار إصطلاحاً: تبنت الموسوعة العلمية للبنوك الإسلامية مفهوماً واسعاً للإستثمار وهو توظيف النقود وتشغيلها لأي أجل في أي أصل أو حق ملكية أو ممتلكات أو مشاركات للمحافظة على الأموال وتنميتها سواء بأرباح دورية، أو بزيادات في قيمة الأموال في نهاية المدة أو بمنافع مادية. ٤

ونقصد باستثمار موارد الوقف أو ما يسمى الإستثمار الوقفي في بحثنا هذا هو الجهد الفكري الذي يبذله ناظر الوقف في توظيف الأموال الوقفية في مشاريع إستثمارية وتنميتها وتثميرها ضمن إطار إقتصادي مشروع للحصول على عوائد مجزية تساعد في تحقيق رسالة الوقف ومقاصده السامية. ٥

١. ابن منظور ، لسان العرب، ج٩، ص٣٥٩-٣٦٠

٢. الإمام النووي، تحرير ألقاظ التنبيه، ص٩٢

٣. أنيس، المعجم الوسيط، ج١، ص١٠٠

٤. دالسالوس، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الموسوعه الشامله، الوقف الخيري من منظور إسلامي، ٨٧-٨٨

٥. رسالة ماجستير لطالب عبد العزيز، الوقف بين الموروث والمستحدث، ص١٨

الفصل الأول: الصيغ الإستثمارية المستحدثة لتطوير الوقف

المبحث الأول: الصناديق الوقفية

المطلب الأول : تعريف الصناديق الوقفية

عبارة عن وعاء تجمع فيه الأموال النقدية من عدد من الاشخاص عن طريق التبرع أو بالأسهم، لاستثمار هذه الأموال في مشاريع معينة ، ثم إنفاق ريعها و غلتها على مصلحة عامة تحقق النفع للأفراد والمجتمع، بهدف إحياء سنة الوقف، وتحقيق أهدافه السامية التي تعود على المجتمع والأفراد بالنفع العام والخاص، وتكوين إدارة لهذا الصندوق تعمل على رعايته، والحفاظ عليه، والإشراف على إستثمار الأصول، وتوزيع الأرباح حسب الخطه المرسومة.^٦

الصناديق الإستثمارية الوقفية: تختلف الصناديق الوقفية عن مسمى الصناديق الإستثمارية الوقفية، فالصناديق الوقفية هي أوعية لجمع الأموال وصرفها في أوجه الخير دون الحاجة الى الدخول في استثمارات ، أما الصناديق الإستثمارية الوقفية فهي جمع المال (بهدف الإستثمار) ثم صرف أرباح البرنامج الإستثماري في أوجه الخير. ^٧

المطلب الثاني: أهداف الصناديق الوقفية

١. إحياء سنة الوقف: بتجديد الدعوة إليه من خلال إنشاء مشاريع استثمارية ذات أبعاد تنموية تكون قريبة من الناس، و أكثر تلبية لرغباتهم.
٢. تجديد الدور التنموي للوقف في إطار تنظيمي يحقق التناسق بين مشاريع الوقف ويراعي الأولويات وينسق بينها.
٣. تطوير العمل الخيري من خلال طرح نماذج و صيغ جديدة يحتذى بها.
٤. تلبية حاجات المجتمع والمواطنين في المجالات غير المدعومه بالشكل المناسب.
٥. منح العمل الوقفي مرونة: من خلال مجموعة قواعد تحقق الإنضباط والإلتزام وتضمن في الوقت ذاته تدفق العمل وانسيابه.^٨

^٦ د. الزحيلي، الصناديق الوقفية المعاصرة، ص ٤

^٧ د. الدخيل، الصناديق الوقفية، مجلة البيان، عدد ٣١٢

^٨ د. الزحيلي، الصناديق الوقفية، ص ٧

ولكن من جهتي كباحثة ارى أن الهدف من الصناديق الوقفية ليس فقط أهداف إجتماعية وإنما إيجاد مشاريع إستثمارية ذات جدوى إقتصادية تساهم في تحقيق التنمية الإقتصادية مثل زيادة معدل الدخل لدى الدولة وتحسين دورها الإقتصادي وتوزيع المشاريع الإستثمارية.

المطلب الثالث: مصادر الصناديق الوقفية

الصندوق وكأي مؤسسة تنظيمية يمتلك مصادر أموال تمثل إيرادات الصندوق بالإضافة الى إستخدامات تمثل مصارف الصندوق، وإن هذه الموارد والإستخدامات هي التي يتم على أساسها بناء ميزانية الصندوق الوقفي واختيار المشاريع الإستثمارية ، وفيما يلي سنتناول هذه الموارد المالية:

١. عوائد الإستثمار الوقفي لأموال الصندوق والأنشطة التي يقدمها.
٢. أوقاف الأفراد، الشركات، المؤسسات سواء القطاع الخاص أو القطاعات الحكومية.
٣. أوقاف ذات مصادر أجنبية، كالمنظمات والمؤسسات الدولية.
٤. ريع الأوقاف الجديدة التي تدخل أغراضها التي حددها الواقفون ضمن أهداف الصندوق.
٥. طرح الأسهم والصكوك الوقفية للأفراد والمؤسسات والهيئات العامة أو الخاصة.^٩

المطلب الرابع: أنواع الصناديق الوقفية

- هناك معايير عدة في تقسيم الصناديق الإستثمارية بصفة عامة والتي يمكننا من خلالها إستنتاج أنواع الصناديق الإستثمارية الوقفية مع الأخذ بعين الإعتبار الضوابط الشرعية للوقف :
١. معيار الهيكل التمويلي: يمكن أن يكون الصندوق ذا رأسمال متغير أو مغلقا بحيث يمكن للواقف إسترداد الوحدات الإستثمارية أو تداولها.
 ٢. معيار الغرض من الإستثمار: يكون نوع الصندوق الإستثماري الوقفي من نوع صناديق الدخل للحفاظ على أصل الوقف.
 ٣. معيار طبيعة الطرح: يمكن أن يكون الصندوق الإستثماري الوقفي ذا طرح عام أو خاص بحيث لا يطرح إلا لفئات محددة.^{١٠}
 ٤. معيار محل الإستثمار: يتم الإستثمار في المشاريع متدنية المخاطر والمتوافقة مع الشريعة الإسلامية.
 ٥. معيار مكان الإستثمار: يمكن أن يكون الصندوق الإستثماري الوقفي عالمياً أو محلياً.

^٩ الطالبه سميه جعفر، دور الصناديق الوقفيه في التنميه المستدامه، ص ٨٢

^{١٠} د. الدخيل، الوقف في الصناديق الإستثمارية، مجلة البيان، عدد ٣١٢

٦. معيار تحمل العميل تكلفة البيع: قد يكون الصندوق الإستثماري الوقفي محملاً وغير محمل

٧. معيار الإستراتيجية المتبعة: يكون الصندوق الإستثماري الوقفي متحفظاً و دفاعياً. ١١

^{١١} . د عبد القادر وجمال الدين، الصكوك الوقفية كآلية للإستدانة المالية، ص ١٠٥-١٠٦

المبحث الثاني: التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل الإستثمارات الوقفية

المطلب الأول: تعريف الصكوك الوقفية

الصك لغة: الصكوك جمع صك، والصكّ في اللغة مصدر صك يصكّ فهو صاك. ويراد به الضرب كقولك صك فلاناً فلان أي ضربه، وقد يقصد بالصك الكتاب، ومن معانيه أيضاً وثيقة حق في ملك أو نحوه. ١٢

الصك اصطلاحاً: هو وثيقة أو ما يسمى بالورقة المالية متساوية القيمة تمثل حصصاً متساوية شائعة في ملكيه أعيان أو منافع أو خدمات، أو في موجودات مشروع معين، أو نشاط إستثماري خاص تحمل صاحبها مسؤوليات بمقدار ملكيته، و ذلك بعد تحصيل قيمة الصك وقفل باب الإكتتاب، وبدء إستخدامها فيما أصدرت من أجله. ١٣

الصكوك الوقفية: هي عبارة عن وثائق أو شهادات خطية متساوية القيمة قابلة للتداول تمثل المال الموقوف وتقوم على أساس عقد الوقف. إن هذا التعريف عام يدخل فيه جميع الأموال الموقوفة سواء كانت هذه الأموال، أصول ثابتة كالعقارات أو أصول منقولة كالنقود والطائرات والسيارات. ١٤

المطلب الثاني: فكرة الصكوك الوقفية (خطوات إصدارها)

هو أن تنشئ المؤسسة الوقفية مؤسسة ذات الغرض الخاص، ثم تقوم المؤسسه ذات الغرض الخاص (SPV) بإصدار الصكوك الوقفيه من أجل بناء مشاريع وقفية، وبعد انتهاء الإكتتاب تستثمر الأموال الوقفية المتجمعه في المشاريع الإستثمارية المنضبطة بالشريعة، وتعود الأرباح والعوائد الى المؤسسه الوقفيه و على الموقوف عليهم ولا يستفيد المساهمون شيئاً بل يحتسبون الاجر من الله.

وبعد إطفاء الصكوك الوقفية ترجع الأموال الوقفية المؤقتة الى المساهمين (الواقفين)، أما المشروع الوقفي الإستثماري الناتج من الصكوك الوقفية يدار عن طريق المؤسسة الوقفية، ثم الأرباح والعوائد يبني بها المساجد والمدارس والمستشفيات وكل ما تحتاجه المجتمعات الفقيرة. ١٥

^{١٢} ابن منظور ، لسان العرب، ج ١٠، ص ٤٥٦

^{١٣} . هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية معيار رقم ١٧، صكوك الإستثمار، ص ٢٣٨

^{١٤} د. نقاسي و د. ليبيا، الصكوك وقفيه في مجال التعليم، ص ٨

^{١٥} . رساله دكتوراه للطلاب حسين ورحمان وزكريا، الصكوك الوقفيه وتكييفها الشرعي، ص ٦٤

المطلب الثالث: أهم أنواع الصكوك الوقفية

١. الأسهم الوقفية: هي صيغة وقفية مستحدثة وهي من صور الوقف الجماعي كان الهدف من الأسهم الوقفية هو التيسير على الناس الراغبين في الوقف الخيري وتتمثل الفكرة بشراء سهم أو عدة أسهم حسب القدرة وحسب الفئات المحددة في مشروع معين ينفق ريعه على أوجه الخير المحددة وفقاً للسهم وحسب رغبة المساهم . وهذه الأسهم الوقفية ليست أسهما يتم تداولها في البورصات ولكنها تحدد نصيب صاحبها في مشروع وقفي معين، كما لا يحق له سحب هذه الأسهم أو التدخل في طريقة استثمارها و هناك معنى آخر للأسهم الوقفية يتمثل في مشاركات إدارات أو نظار الأوقاف في أسهم شركات مختلفة استثماراً لأموال الوقف ، وهذه الأسهم يمكن أن تحقق أرباحاً أو عوائد للأوقاف، كما أنه يمكن تداولها في سوق الأوراق المالية. ١٦، ١٧

النوع الثاني: السندات الوقفية: تقوم فكرة سندات الوقف على تحديد مشروع وقفي معين يهدف لخدمة المجتمع وتحديد حجم التمويل اللازم لهذا المشروع، ثم إصدار سندات بقيم اسمية مناسبة، وطرحها للاكتتاب العام لتجميع المال اللازم للمشروع، ويمكن إنشاء صندوق استثمار وقفي لإدارة هذه السندات و تستند فكرة هذه السندات على أسس فقهية وأسس تمويلية، وتوجد منها أشكال عديدة من أهمها: ١٨

١. **سندات المشاركة الوقفية:** تقوم هذه الصكوك على عقد المشاركة الجائز شرعاً وهي مشابهة لسندات المضاربة إلا أن الاختلاف أن أصحاب سندات المشاركة لهم الحق في إدارته وهي نوعين سندات المشاركة المحدودة والدائمة^{١٩}، ومعناه أن يكون لإدارة الوقف أرض ترغب بالبناء بالبناء عليها ، ولا تمتلك التمويل اللازم للبناء ، فتقوم إدارة الوقف بإصدار سندات مشاركة تشبه أسهم المشاركة في شركات المساهمة ، حيث تتضمن نشرة الإصدار وكالة لإدارة الوقف باستعمال قيمة الإصدار للبناء على أرض الوقف ، وبعد قيام البناء يشارك أصحاب السندات في ملكية البناء بنسبة ما يملكون من سندات ، ويكون ناظر الوقف مديراً للبناء بأجر معلوم ، وبالتالي فإن الأرباح الصافية في المشروع توزع على حملة الأسهم أو السندات ، ويمكن أن يبقى ملك البناء بيد أصحاب السندات بصورة مستمرة ، فلا يحتاج إلى إطفاء أو إنتقال الملك

^{١٦} . د. المطوع، الوقف الجماعي في الفقه، ص ١٤٢

^{١٧} . د. حطاب، الصكوك الوقفية ودورها في التنمية، ص ٩-١٢

^{١٨} . د. عمر، سندات الوقف مقترح لإحياء دور الوقف، ص ١٤

^{١٩} . أ. عدنان و أ. المسعود، أدوات الدين وبدائلها الشرعية، ص ١١

للوقف ، كما يمكن لإدارة الوقف القيام بالتملك التدريجي للبناء من خلال شراء السندات من السوق. ٢٠

٢. **سندات الأعيان المؤجرة:** وهي صكوك أو أوراق مالية نمطية قائمه على أساس عقد الإجاره تمثل أجزاء متساوية من ملك بناء وقفي مؤجر ، تم تشييده بتمويل من أصحاب الصكوك أنفسهم . حيث يقوم ناظر الوقف باصدار هذه السندات وبيعها للجمهور ، وبسعر يساوي نسبة حصة السند من البناء إلى مجموع تكلفة البناء ، فلو كانت كلفة البناء خمسة ملايين دينار ، وقسم البناء إلى مليون وحدة ، صدر فيها مليون سند أعيان مؤجرة لكان سعر بيع السند الواحد عند إصداره من ناظر الوقف هو خمسة دنانير ، ويعطي السند توكيلاً من حامله لناظر الوقف للبناء على أرض الوقف للمشروع الإنشائي المحدد وبكلفة محددة ، بحيث يقوم الناظر بالبناء وكالة عن حملة السندات ، ويمكن لهذه السندات أن تصدر بآجال متعددة ، حيث يكون عقد الإيجار فيه لآجال طويلة متجددة ، كما يمكن أن تصدر السندات بآجال محددة تنتهي إما بشراء الأصل الثابت بسعر السوق من قبل ناظر الوقف ، أو بتحوله إلى وقف بعد عشرين سنة من التأجير فالهدف من هذه السندات أن تكون أداءه لتعبئة الموارد الماليه فالمهم هنا هو عنصر التمويل وإيراده ويمكن ان تمثل تلك السندات ملكية أعيان أو خدمات أو منافع. ٢١

٣. **أسهم التحكير:** وهي عبارة عن أسهم تمثل حصصاً متساوية في بناء يقوم على أرض وقفية مستأجرة من الوقف بعقد إجارة طويل الأجل هو عقد التحكير وبأجرة محددة لكامل فترة العقد ويدير الناظر إستثمار البناء وكالة بأجر أو بدون أجر عن أصحابه ولصالحهم ، وهي تتشابه مع سندات الإجارة وسندات المشاركة من بعض الوجوه ، فهي تشبه سندات الأعيان المؤجرة في أنها تمثل حصصاً متساوية من ملكية بناء ملتزم بعقد إجارة لمدة طويلة ، وهذا البناء يقام بطريقة التوكيل على أرض الوقف ، و تشبه سندات المشاركة في أن عوائدها غير محددة مسبقاً ، خلافا لعائدات الأعيان المؤجرة ، ولكن أسهم التحكير مرتبطة من جهة أخرى مع الوقف بعقد إجارة على الأرض ، تقتطع بموجبه أجرة الأرض لصالح الوقف من عائدات المشروع بكامله ، ويمكن أن تكون أسهم التحكير دائمة أو محدودة المدة ، تنتهي بشرائها بسعر السوق من قبل ناظر الوقف ، أو بوقفها بنص في أصل العقد بعد استنفاد أصل رأس المال النقدي ، والعائد المرغوب به من خلال الأقساط الإيرادية. ٢٢

٢٠. سفيان، دور الصكوك الوقفية في تحقيق التنمية، ص ٤١١

٢١. د قحف، سندات الإجاره، ص ٣٧-٣٨

٢٢. د. قحف، تمويل تنمية الوقف، ص ٥٦

النوع الثالث: سندات المقارضة: وتعتبر هذه السندات من أقدم وأشهر السندات الوقفية ، وترجع فكرتها الأولى إلى د/سامي حمود ، عند وضع قانون البنك الإسلامي الأردني ، وقد كان الهدف منها في ذلك الوقت إيجاد البديل عن سندات القروض الربوية التي تصدرها البنوك الربوية وعليه تقوم مؤسسه الوقف بطرح صكوك المقارضة للحصول على تمويل لاستثمار أموال الوقف حيث يقوم الفرد بشراء تلك السندات ويتم العمل مع المؤسسه على أساس المضاربه ويتم الاتفاق على نسبة الربح في حال حصول الربح أما إذا تعرضت المؤسسه للخساره فيتحملها رب المال وهو مشتري السندات لا المصدر ويتم إطفاءها في الموعد المحدد. ٢٤٢٣

المطلب الرابع: حكم إصدار الصكوك الوقفية و الإكتتاب فيها

يقصد بإصدار الصكوك الوقفية وطرحها للإكتتاب العام وتجميع النقود لإقامة المشروع الوقفي يكون من خلال إكتتاب الواقفين في الصكوك الوقفية، ويتوقف بيان حكم الشرع في جواز إصدار الصكوك الوقفية أو عدمه على أمرين: توافر أركان الوقف ومدى مشروعية وقف النقود.

الأمر الأول: توافر أركان الوقف : بتدقيق النظر في خطوات إصدار الصكوك الوقفية يلاحظ تحقق أركان الوقف الأربعة، فالمكتتبون هم الواقفون، والموقوف عليه معلوم قد نصت عليه نشرة الإصدار بأنه جهة خير وبر، وحصيلة الاكتتاب من النقود هي المال الموقوف وصيغة الوقف منصوص عليها في نشرة الإصدار.

الأمر الثاني: مدى مشروعية وقف النقود: وأما مشروعية وقف النقود فقد اختلف فيه الفقهاء إلى مذهبين: ٢٥

المذهب الأول: عدم مشروعية وقف النقود: يرى أبو حنيفة وأبو يوسف والشافعية في الوجه الصحيح، وابن الحاجب وابن شاس من المالكية، والحنابلة في رواية عدم جواز وقف النقود لأنها لا ينتفع بها إلا بإتلافها وذهابها، وذلك لعدم وجود نفع لها إلا بالتصرف فيها، وهو مناف للوقف المقتضي بقاء الأصل

واعتمد القائلون بعدم جواز وقف النقود على أدلة عقلية منها:

^{٢٣} . د.حطاب، الصكوك الوقفية ودورها في التنمية، ص ٩-١٢

^{٢٤} . أ.د. أبو جزر، دور الوقف في المشاريع الصغيرة، ص ١٥

^{٢٥} . د.نقاسي، الصكوك الوقفية ودورها في التنمية الاقتصادية، ص ١٠-١١

أ) إن حقيقة الوقف هي بقاء العين والاستفادة من الربح أو الثمرة وهذا غير متحقق في النقود لأنها مستهلكة.

ب) إن النقود خلقت لتكون أثماناً ، ولم تخلق لتقصد منافعها لذاتها. ٢٦.

المذهب الثاني: جواز وقف النقود: ذهب الحنفية والمالكية إلى جواز وقف النقود، وهو وجه مرجوح عند الشافعية ورواية مرجوحة عند الخنابلة ٢٧

وقرر مجمع الفقه الإسلامي جواز وقف النقود في درته الخامسة عشرة حيث أصدر قراراً جاء نصه "جواز وقف النقود جائز شرعاً لأن المقصد الشرعي من الوقف وهو حبس الأصل وتسبيل المنفعة متحقق فيها؛ ولأن النقود لا تتعين بالتعيين؛ وإنما تقوم أبدالها مقامها". ٢٨.

الترجيح: بعد إمعان النظر في رأي الفريقين وأدلتهم ومناقشتها يبدو أن الرأي الراجح هو الرأي الذي ذهب إلى القول بجواز وقف النقود وذلك للأسباب التالية:

أ) لم يرد نص في القرآن الكريم ولا في السنة النبوية في حكم وقف النقود سواء بالمنع أو الجواز، فالمسألة إجتهدية وكل فريق له أدلته وترجيحه ، والذين قالوا بالمنع استدلوا بأدلة عقلية تتمثل في شرط التأييد في الصيغة و قالوا أن النقود لا تتأبد، وثانياً أن تكون العين الموقوفة مما يمكن الانتفاع بها مع بقائها، إلا أن وقف النقود لا يتعارض مع هذين الشرطين، فالمنفعة متحققة للواقف والموقوف عليه، كما أن العين الموقوفة (الإصل) لا تستهلك بل تبقى بالإستثمار والتنمية. ٢٩.

ب) إن جميع المقاصد والحكم التي من أجلها شرع الوقف تتحقق في وقف النقود بل بدرجة أكبر من وقف الأصول الثابتة، ومن أهم هذه المقاصد حصول المنفعة للواقف والموقوف عليه والمجتمع، أما منفعة الواقف فتتحقق بفتح باب المساهمة في الوقف، فيشارك كل فرد من أفراد فيفوز بأجر الصدقة الجارية التي لا تنقطع بالوفاة فتستمر باستمرار مشروع الوقف . أما منفعة

^{٢٦} ابن الهمام، شرح فتح القدير، ج٦، ص٢٠٣. الكاساني، بدائع الصنائع، ج٨، ص٤٠٠. الشيرازي، المهذب، ج٢، ص٣٢٣. المطيعي تكملة المجموع، ج١٦، ص٢٤٧. ابن قدامة، المغني، ج٧، ص٦١٨. المرادوي ، الإنصاف، ج٧، ص١٠.

^{٢٧} ابن عابدين، رد المختار على الدر المختار، ج٦، ص٥٥٥. الخرشي، حاشية الخرشي، ج٧، ص٣٦٥. أبو السعود رسالة في جواز وقف النقود، ص١٨ وما بعدها. الثمالي، وقف النقود، ص٩

^{٢٨} مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المؤتمر الإسلامي الدورة الخامسة عشر في مسقط عمان من ١٤ الى ١٩

^{٢٩} الثمالي، وقف النقود، ص١١ وما بعدها

الموقوف عليهم فتحقق بوقف النقود بدرجة أكبر من وقف الأموال الثابتة، لأن وقف النقود قد يوفر الدعم والتمويل لعدد أكبر من ذوي الحاجات من الحرفيين والمهنيين وطلاب العلم والعجزة والمرضى . أما مصلحة المجتمع فتحقق بتحريك الاقتصاد من الركود وخلق فرص الوظائف والعمل و ذلك بإنشاء مشاريع استثمارية في شتى المجالات كالمشاريع الزراعية والصناعية والخدمية. ٣٠

(ج) هناك أدلة من السنة النبوية الصحيحة تؤيد ترجيح جواز وقف النقود من هذه الأدلة أن خالدآ رضي الله عنه وقف أدرعه وعتاده وقد أقره النبي صلى الله عليه وسلم عند ما قال: "أما خالد فإنكم تظلمون خالدآ قد احتبس أدرعه وأعتاده في سبيل الله" ٣١ والأدرع والعتاد أموال منقولة والنقود داخلة في الأموال المنقولة. ٣٢

- وأنا أقول كباحثة إذا ترجح جواز وقف النقود من خلال الأدلة، وتحققت جميع أركان الوقف وشروطه، مع مراعاة جميع الضوابط الشرعية في وقف النقود إذاً يمكن القول بإمكانية إصدار الصكوك الوقفية والاككتاب فيها، لأن إصدار الصكوك الوقفية والاككتاب فيها ما هو إلا صيغة جديدة لتطوير الوقف واستثماره وإعادة تشغيله.

٣٠. د نقاسي، الصكوك الوقفية ودورها في التنمية الإقتصادية، ص ١٩

٣١. رواه البخاري، صحيح البخاري، كتاب الزكاة، حديث رقم ١٤٦٨، ص ١٩٩

٣٢. د نقاسي، الصكوك الوقفية و دورها في التنمية الإقتصادية، ص ١٩

المبحث الثالث: نظام البناء والتشغيل B.O.T

المطلب الأول: تعريف نظام B.O.T

عقد البناء والتشغيل والإعاده B.O.T أخذ هذا الإسم إختصاراً للكلمات التاليه:

- (BUILD): بمعنى البناء

- (OPERATE): بمعنى تشغيل

- (TRANSFER OF OWNERSHIP): بمعنى الإعادة أو التحويل أو نقل الملكية. ٣٣

التعريف بنظام البوت: لقد وردت عدة تعريفات بشأن هذا الموضوع لكن تم إختيار التعريف الخالي من النقد وهو:

اتفاق يقع بين المالك والممول يمكن الممول من إقامة المشروع الإستثماري بتمويل منه على أرض المالك ، على أن يكون للممول الحق في إدارة هذا المشروع ، وقبض العائد منه - كاملاً أو حسب الاتفاق - خلال فترة من الزمن متفق عليها يتصور أن يسترد خلالها رأس ماله المستثمر ، مع تحقيق عائد معقول ، على أن يكون للمالك جزء من هذا العائد ،بشروط تسليم المشروع صالح للأداء المرجو منه ، مع إنتقال كافة حقوق الملك متى انتهت هذه المدة. ٣٤

المطلب الثاني: خصائص عقد البوت

- أنه نظام تعاقدى، ينشأ بإتفاق بين طرفين أو أكثر على إنشاء مشروع معين، بتمويل من المستثمر، على أن يكون له حق إدارته، وجني عائده، خلال مدة معينة.

- أنه عقد امتياز؛ وذلك لأن الجهة الإدارية تتفق مع شركة من القطاع الخاص فتعطيها حق الإمتياز تتولى بموجبه إقامة أحد المشاريع الإستثمارية بجميع مراحلها من تصميم وتمويل وإنشاء وتشغيل، وتستفيد الشركة المستثمرة من إيرادات المشروع خلال مدة زمنية معينة هي مدة عقد الإمتياز.

- أنه عقد تمويل واستثمار، فهو من حيث الأصل عقد تمويل لإنشاء مشروع لصالح الجهة الإدارية ونحوها، كما أنه عقد استثمار للشركة المستثمرة.

- مدة عقد الإمتياز طويلة نسبياً، بالقدر الذي يكفي لتغطية رأس مال المشروع، ويحقق معدل الربح المستهدف للمستثمر.

٣٣. د. ابو غده، عقد البناء والتشغيل والإعاده، ص ٣-٤

٣٤. د. بخيت، عقد البناء والتشغيل في تعميم الاوقاف، ص ١٤-١٦

- ملكية المشروع تبقى ثابتة للجهة الإدارية.

- كبر حجم الإستثمارات في هذا العقد-غالباً- الأمر الذي يدعو المستثمرين الى تكوين إتحاد مالي ، لتوفير التمويل اللازم للمشروع ٣٥.

المطلب الثالث: مجالات تطبيق عقد البوت

هناك عدة مشاريع استثمارية يمكن بناءها بمبالغ ضخمة على اساس هذا العقد سنذكر بعض منها:

- محطات القوى الكهربائية ومياه الصرف الصحي.

- مجالات الطاقة ومنها النفط والغاز الطبيعي والفحم

- خدمات النقل،كالسكك الحديدية والطرق السريعة، والمطارات والموانئ.

-المجمعات السكنية، حيث يتم في فترة عقد الإمتياز إدارتها ثم إعادتها في نهاية المدة إلى الدولة.٣٦

المطلب الرابع : مراحل إنشاء المشاريع وفق نظام B.O.T

المرحلة الأولى: مرحلة تحديد المشروع:

-تحديد المشروع.

- تحديد هيكل التمويل الأمثل للمشروع.

- إجراء دراسات الجدوى المبدئية.

- تعيين فريق تنفيذ المشروع ومدير عام المشروع.

- إتخاذ القرار الحكومي بتنفيذ المشروع بنظام البوت.

المرحلة الثانية: مرحلة الإعداد للمناقصة العامة:

- اجراء الإعداد للمناقصة والإعلان عنها

- التأكد من جدية وخبرة الشركات المتقدمه من الناحيتين المالية والفنية.

^{٣٥} د. العمراني، تطوير تعميم الوقف (BOT)، ص ١٣

^{٣٦} د. بشناق ،توظيف عقد البناء والتشغيل في إداره المرافق العامه،ص ٣١٧

- التعاقد على المشروع .
- إعداد مستندات و وثائق المناقصة.
- المرحلة الثالثة: مرحلة الإختيار والإنتقاء:
- تقييم العروض المطروحة.
- طلب إجراء تعديلات أو تقديم إيضاحات.
- إرسال المناقصة على شركة ما أو الإتفاق مع صاحب أفضل عطاء متاح.
- المرحلة الرابعة: تنمية المشروع:
- تأسيس شركة تنفيذ المشروع.
- تقديم مساهمات رؤوس الاموال للتمويل.
- توقيع اتفاقيات القروض اللازمه.
- الإقفال المالي.
- توقيع عقد المقاولات.
- توقيع عقد التوريدات(معدات،مواد خامه).
- توقيع عقد التأمين على المشروع.
- توقيع عقد التشغيل والصيانة الدورية.
- المرحلة الخامسة: تنفيذ المشروع :
- المباني وتركيب المعدات.
- الإختبارات الأولية التشغيلية.
- الموافقة الحكومية ، وموافقه شركة تنفيذ المشروع.
- بناء القدرات التشغيليه (تدريب الكوادر البشريه).
- المرحلة السادسة:مرحلة التشغيل
- التشغيل والصيانة خلال فترة التعاقد

- التفشيح الدوري على أنشطة وعمليات المشروع

- التدريب المستمر للكواذر البشرية.

المرحلة السابعة: مرحلة نقل الملكية (الإعادة)

- تحديد أسلوب نقل الملكية الأمثل، من بين البدائل المختلفة المتاحة

- النقل الفعلي لملكية المشروع الى القطاع العام. ٣٨،٣٧

المطلب الخامس: دور نظام البوت في تنمية الأوقاف والتكيف الشرعي له

نظام البوت هو أحد نماذج الإستثمار الدولي الذي ظهر مؤخرآ في الدول المتقدمة، تلبية للحاجة التي دعت اليه، عندما عجزت الطرق التقليدية عن إعمار الوقف كالحكر والمرصد؛ لأن هذه الصيغ توفر للوقف المال المطلوب، لكنها تحرمه من ميزة استعادة كامل حريته وتصرفه على العين الموقوفة، حينما يكون للطرف الآخر حق القرار الدائم، بل وحق توريث ما قام ببنائه على أرض الحكر.

لذلك جاء عقد البوت كأداة استثمارية تمكن الدولة من إعطاء منفعة الأرض للمستثمر، بمدة معلومة مباحة شرعآ وهي مدة عقد الإمتياز يتمكن المستثمر خلال هذه المدة تشغيل المشروع واستثماره وجني العائد المستحق له مقابل تملك الدولة لأصل المشروع وأبنيته في نهاية المدة المتفق عليها .

وقد ساهم نظام البوت بعدد من المشاريع الإستثمارية التي تم بناءها كتجربة رائدة في مجال إستثمار الوقف ، سنذكر بعض منها لاحقآ. ٣٩

- التكيف الشرعي لنظام البوت:

أولآ التكيف الشرعي على أساس عقد الإجارة:

الإجارة هي «عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم»^{٤٠}

^{٣٧} د. زيدان، اهمية تطبيق عقود البناء والتشغيل في تعميم الأوقاف، ص ٢٥-٢٧

^{٣٨} د. البشبيشي، نظام البناء والتحويل بوت، ص ١٠-١١

^{٣٩} د. السيد، حقيقة نظام البناء ونقل الملكية بوت، ص ٢٨

^{٤٠} .البهوتي، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٥٢

وعند تطبيق تعريف الإجارة على عقد البوت نجد أنه عقد على إعطاء الدولة منفعة أرض المشروع، وهي منفعة مباحة معلومة، بمدّة معلومة هي مدّة الامتياز (بعوض) هذا العوض هو تملك الدولة لأصول المشروع وأبنيته في نهاية المدّة المعلومة السابق ذكرها. بالرغم من أن كلمة إجارة لم ينص عليها صراحة في عقد BOT ولكن يبدو أن معناها ضمنى داخل نصوص عقد BOT، بسبب توافر أركان الإجارة داخل عقد البوت، ويشمل أطراف العقد على المؤجر، والمستأجر، والأجرة المؤجلة وهي المشروع الذي سيتم تسليمه ونقل ملكيته في نهاية المدّة إلى الجهة الإدارية (الدولة) كمقابل لها والمؤجر في دراستنا هو الدولة أو الجهة المانحة للإمتياز والمستأجر هو المستثمر أو شركة المشروع، والمنفعة المعقود عليها في نظام BOT هي منفعة الأرض بطول فترة الامتياز بعد إقامة المشروع عليها، أما عن التزام الدولة نحو المستثمر فعليها أن تسلمه الأرض وتمكنه من استغلال منفعتها فقط. أما إقامة المشروع فذلك على المستثمر وليس على الدولة... ٤١

ويناقد هذا القول فيما يلي:

١. إن المقصود في عقد البوت لم يتجه إلى تأجير الأرض بدليل عدم النص على أجره محددة، وإنما اتجه إلى التعاقد على منح الإمتياز
٢. لو قلنا أن عقد البوت هو عقد إجارة فإنه لا ينسجم مع أحكام الأجارة، ومنها أن تكون الأجرة قابلة للإنقسام على عدد أيام الإجارة، حتى يكون بالإمكان التصفية عند إنفاخ الإجارة قبل إنتهاء المدّة ٤٢.

- ثانياً: التكييف الشرعي لنظام البوت على أساس عقد الإستصناع:

وفي عقد الاستصناع تقوم الدولة بتحديد المشروع ووضع مواصفاته وتطلب من الشركة المنفذة أن تقوم بتنفيذه، وتعتبر الدولة هنا مستنعة، والشركة المنفذة هي الجهة الصانعة، ويكون ثمن الاستصناع منفعة تشغيل المشروع التي تنتفع به الجهة الصانعة لفترة معينة هي فترة الامتياز لإستيفاء تكاليف المشروع وأرباحه، وكلا العوضين مؤجل، بعدها تقوم الشركة المنفذة بنقل ملكية المشروع إلى الدولة، والعاقدان: هما المستنوع، ويمثل في عقد BOT الدولة، والصانع وهو الشركة المنفذة أو الممولة للمشروع. والمعقود عليه: هو السلعة الموصوفة والمطلوب صناعتها وهي المشروع أو المرفق العام المرغوب تنفيذه بمواصفات معينة. والثمن: هو المقابل الذي يحصل عليه الصانع نظير قيامه بصناعة السلعة، وهو في موضوعنا حق استغلال المشروع والانتفاع به لفترة من الزمن لصالح الشركة المنفذة. ٤٣

ويناقد هذا القول فيما يلي:

١. إن ثمن الإستصناع بناء على هذا التكييف هو قيمة تشغيل المشروع وهذه القيمة تعثرها الجهالة

٤١ . د.بشناق،توظيف عقد البناء والتشغيل والنقل(B.O.T)في إنشاء المرافق العامة،ص٣٢٦

٤٢ . د.أبو سرحان، عقد البوت حقيقته و تكييفه الفقهي،ص٤٠٧

٤٣ . الشيخ الرشود،تطبيق عقد البناء والتشغيل و الإعادة B.O.T،ص١٥

٢. إن تكييف البوت على أساس عقد الإستصناع هو حقيقة لمرحلة واحدة وهي البناء، أما المراحل الأخرى فلا تدخل ضمن التكييف.

٣. عقد البوت والإستصناع يفترقان من حيث الثمن والمثمن، فلو نظرنا إلى الثمن فلا يوجد في عقد البوت ثمن محدد يقدمه الطرف الأول للثاني وهذا بخلاف الإستصناع فيوجد ثمن محدد يدفع كاملاً أو مقسطاً من الطرف الأول للثاني، أما لو نظرنا إلى المثمن ففي عقد البوت المثمن هو البناء والتشغيل لمدة معينة ، أما الإستصناع المثمن هو صنع شيء محدد وتسليمه مباشرة للمستصنع. ٤٤

- ثالثاً: التكييف الشرعي لنظام البوت على أساس عقد شراكة مؤقتة:

وفيه تكون الدولة شريك أول، والشركة الممولة للمشروع شريك ثاني، وتنتهي هذه الشراكة بعد فترة محددة، وهذا بحكم أنها شراكة مؤقتة، حيث تقوم الدولة بتقديم رأس مال المشروع والذي يتضمن أرض المشروع، وفترة الإمتياز، وتقوم الشركة الممولة بتقديم التمويل اللازم لإقامة المشروع، حيث تحصل الشركة الممولة على موجودات المشروع مقابل أن تتعهد بإدارته وتشغيله حتى تسترد ما انفقت من تكاليف مضاف إليها الربح المتفق عليه، وبحكم أن عقد الشراكة طويل الأجل تكون الشركة الممولة مالكة لموجودات وأصول المشروع خلال فترة الإمتياز وهذا له علاقة وثيقة بإدارة المشروع، حيث تتحمل الشركة الممولة ملكية المشروع وثماره ومخاطره، وفي نهاية المدة تقوم الدولة بالحصول على حصتها من الربح مرة واحدة ونقل ملكية المشروع من الشركة الممولة إلى الدولة. ٤٥

ويناقد هذا القول فيما يلي:

١. يشترط في رأس مال الشركة أن يكون نقوداً، فلا تصح العروض، ورأس مال الدولة هنا هو أرض، وتصنف ضمن العروض. ٤٦

٢. الشركة عقد غير لازم عند جمهور الفقهاء، وعقد البوت لازماً. ٤٧

٣. الخسارة تكون بحسب نسبة مساهمة كل شريك في رأس المال، وهنا الخسارة على شركة المشروع فقط.

٤. التكييف هنا يفترض أن الشركة الممولة هي التي تمتلك أصول وموجودات المشروع ، وهذا غير صحيح، بل الدولة هي التي تمتلك المشروع، والجهة الممولة تمتلك إدارة المشروع وتشغيله فقط. ٤٨

٤٤ . د. أبو سرحان، عقد البوت حقيقته و تكييفه الفقهي، ص ٤٠٦-٤٠٧

٤٥ . د. السيد، حقيقة نظام البناء ونقل الملكية بوت، ص ٢٩

٤٦ . السرخسي الحنفي، كتاب المبسوط، ج ١١، ص ١٦٥

٤٧ . الأندلسي، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ج ٥، ص ١٩٤

٤٨ . د. أبو سرحان، عقد البوت حقيقته و تكييفه الفقهي، ص ٤٠٧

المبحث الرابع: الإستصناع الموازي

ويقصد بالإستصناع: هو عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل على الصانع. ٤٩

أما إذا تم تطبيق هذه الصيغة لإعمار الوقف فهذا يسمى في الإقتصاد الإسلامي المعاصر (الإستصناع الموازي) أو (الإستصناع التمويلي) وهذا يستخدم في تمويل المشاريع الضخمة ومن مميزاته أنه لا يشترط تعجيل الثمن فيه بل يجوز تأجيله ٥٠ وصورته أن يتم الإتفاق المبدئي مع مقاول لبناء عقار على الأرض، ثم يتم اللجوء الى طرف ثالث يقوم بعملية تمويل البناء في إطار عقد الإستصناع الذي يبرم بين جهة الوقف بصفتها مستصنعاً والممول بصفته صانعاً مقابل مبلغ معين، ثم يقوم الممول بإبرام عقد استصناع موازي مع المقاول للبناء ويدفع له قيمة البناء حسب الإتفاق، بشرط أن تكون قيمة عقد الإستصناع الأول بين جهة الوقف والممول أكبر من قيمة عقد الاستصناع الموازي المنعقد بين الممول والمقاول، والفرق بينهما يعد بمثابة ربح للممول، و بعد ذلك تقوم جهة الوقف بالسداد للممول على أقساط دورية طويلة الأجل تحدد بالشكل الذي تتمكن فيه من السداد ويكون ذلك من عائد تأجير المبنى مع إبقاء جزء منه للتوزيع على المستحقين. ٥١

أما إذا تم النظر الى صيغة عقد الإستصناع من الناحية المحاسبية فإنه يتم إدراج المبنى ضمن ممتلكات الوقف مقابل تعليقها بصفة التزامات أو دين على الوقف، ويتم سداد هذا الدين على أقساط للممول من عائدات الوقف. ٥٢

٤٩ . السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج٢، ص٣٦٢

٥٠ . د. داغي، إستثمار الوقف وطرقه، ص١٣

٥١ . د. عمر، الإستثمار في الوقف، ص٣١-٣٢

٥٢ . المرجع السابق، ص٣٢

المبحث الخامس: المشاركة المتناقصة

وصورتها أن تتفق مؤسسة الوقف مع جهة ممولة كالمصارف الإسلامية مثلاً، على أن تكون حصة مؤسسة الوقف هي قيمة العين الموقوفة المراد إقامة المشروع الإستثماري عليها وتكون حصة الجهة الممولة هي المبالغ اللازمة لإنجاز المشروع، ويتم توزيع الأرباح حسب النسب المتفق عليها فيما بينهما، بشرط أن ينص في العقد تنازل الجهة الممولة عن حصتها في نهاية المدّة المتفق عليها يتم في خلال هذه المدّة تسديد كامل الأقساط المتفق عليها. ٥٣

ولها صورتان ينبغي التمييز بينهما:

- الأولى: أن تنتهي المشاركة بتملك الوقف للمشروع أو العقار: وفي هذه الصورة يتم استثمار ريع الوقف بعد التأكد مما يأتي :

١. القيام بدراسة جدوى مبنية على أسس مدروسة وواضحة، تبين مدى نجاح المشروع أو المبنى من جميع الجوانب.

٢. إختيار المشروع، والدخول في إتفاقيات مع مصارف ومؤسسات ماليه إسلاميه، لتحقيق الهدف من الإستثمار مع الوعد منها بتمليك العين للوقف بأحدى صور المشاركة المتناقصة بالتمليك.

- الثانية: أن تنتهي بتملك المؤسسه أو المصرف الإسلامي، أو الشخص المستثمر العين المشتركة بأحدى صور المشاركة المتناقصة .

والفرق بين الصورتان أن الأولى نتج عن ريع الوقف أصل يدر ريع، وفي الصورة الثانية أنه تم استثمار ريع الوقف في صيغه استثمارية آمنة وهي صيغة المشاركة المتناقصة، مع أخذ الإحتياطات المناسبة المتعلقة بإدارة المخاطر وسبل التحوط منها. ٥٤

٥٣ . أ.د.حلس و أ.د.بكر ،واقع الوقف الإسلامي،ص١٣٢٨

٥٤ . د. العمراني، تطوير تمويل الوقف بصيغة المشاركة المتناقصة،ص٤٢

المبحث السادس: الإيجارة المنتهية بالتمليك

الإيجارة التمويلية أو ما يسمى بالإيجارة المنتهية بالتمليك من الصيغ المستحدثة التي ظهرت حديثاً عندما دعت الحاجة إلى استثمار الوقف وتطويره مع عدم توفر السيولة اللازمة وتتم هذه الصيغة عندما تتفق إدارة الوقف مع جهة ممولة تتولى عملية البناء أو شراء الأدوات والمعدات اللازمة بشرط أن تستوفي الجهة الممولة ما أنفقته من أموال مقابل أجره تدفعها إدارة الوقف خلال مدة طويلة متفق عليها بحيث تغطي تلك الأجرة قيمة البناء أو الأدوات والمعدات كاملة، ومتى ما تم تغطية القيمة كاملة تنتقل ملكية البناء إلى إدارة الوقف.^{٥٥}

المبحث السابع: المضاربة

هي "عقد على الشركة في الربح، بمال من أحد الشريكين وعمل من الآخر" أما في حال حدوث خسارة فيخسر رب المال ماله والمضارب يخسر جهده .
إذا تحدثنا عن المضاربة في مجال الإستثمار الوقفي فصورتها إعطاء جزء من أموال الصندوق الوقفي إلى جهة تقوم باستثمار هذه الاموال في مجال معين، على أن يقسم الربح بين إدارة الصندوق باعتبارها صاحبة رب المال وبين صاحب الخبرة(الجهة المستثمرة) باعتباره مضارب، بنسب يتفق عليها بين الطرفين، وهناك عدة مخاطر تنتدرج تحت هذه الصيغة من إهمال أو تعدي رب العمل، أو مخاطر تأخر رب العمل عن سداد حقوق الصندوق الوقفي، المتمثل برأس المال مضافاً إليه الأرباح أو محسوماً منه الخسائر، وغير ذلك من المخاطر التي يتم إدارتها من خلال الإلتزام بالضوابط الشرعية لاستثمار أموال الصناديق الوقفية.^{٥٧}

المبحث الثامن: المزارعة والمساقاة

المزارعة والمساقاة هي من الصيغ التي ظهرت مؤخراً وخاصة مع وجود أراضي زراعية وقفية تحتاج إلى تطوير و استثمار فكان لابد من إختيار صيغة مناسبة لهذا النوع من الوقف .
بالنسبة للمزارعة فصورتها أن يتفق ناظر الوقف أو ما يسمى بإدارة الوقف مع طرف آخر يقوم بزراعة الأرض التي تمتلكها إدارة الوقف والأهتمام بها مقابل نسبة من الربح يتفق عليها الطرفين.
أما المساقاة فهي تخص البساتين والأرض التي يوجد فيها أشجار مثمره وصورتها أن تتفق إداره الوقف (الناظر) مع طرف آخر يقوم بسقيها والإهتمام بها على أن يكون الثمر بينهما حسب الإلتفاق.^{٥٨}

^{٥٥} . د. عيسى، استثمار الوقف العقاري، ص ١٧

^{٥٦} . البرني، التسهيل الضروري، ج ١، ص ٢٧٧

^{٥٧} . د. الرفاعي، استثمار أموال الصناديق الوقفية، ص ١٨

^{٥٨} . جامعة الملك عبد العزيز ، دور الوقف في خدمة التنمية البشرية ، ص ٦٢-٦٣

المبحث التاسع: الضوابط الشرعية التي تحكم الصيغ الإستثمارية الوقفية

١. أن يكون استثمار الوقف مشروعاً، ومعناه أن تكون عمليات الإستثمار مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية، كأن يتم استثمار أموال الوقف في أعمال مشروعة مثل المشاريع النافعة وبناء المساكن وغيرها، لذا يجب تجنب الإستثمار في الأعمال المحرمة، مثل الغش والربا والقمار والمتاجرة بالمخدرات والإحتكار والتطفيف في المكيال والميزان.
٢. أن يكون الإستثمار مما يحقق مصلحة راجحة أو مما يغلب على الظن تحقيقه لها، مع مراعاة ترتيب المشاريع استثمار الإستثمارية وفقاً لسلم الأولويات الإسلامية، الضروريات ثم الحاجيات ثم التحسينيات.
٣. الأ تكون مجالات الإستثمار مما يمكن أن تذهب بأصل الوقف، لذا يجب الحصول على جميع الضمانات اللازمة والمشروعة، والتنوع في المشاريع الإستثمارية لتقليل المخاطر.^{٥٩}
٤. مراعاة شرط الواقف خلال العملية الإستثمارية، فإذا قيد الإستثمار بصيغة معينة كالمشاركة مثلاً فلا يجب العدول عن هذه الصيغة إلا إذا تعذر العمل بها، أو عدم وجود شخص أمين أو خبير بالنشاط التجاري، فعند ذلك يلجأ إلى صيغة أخرى من باب تحقيق المقاصد.
٥. توثيق العقود و الإتفاقيات ومراجعتها والتأكد منها قبل التوقيع عليها، وأخذ الإحتياط باعتماد وسائل الإستيثاق المشروعة.^{٦٠}

^{٥٩} أ.د. الخطاب، ضوابط استثمار الوقف، ص ٢٠-٢٢

^{٦٠} د. الرفاعي، استثمار أموال الصناديق الوقفية، ص ١٠-١١

الفصل الثاني: نماذج تطبيقية في صيغ الإستثمار الوقفي

المبحث الاول: الصناديق الوقفية في الكويت

لقد كانت تجربة الإستثمار الوقفي في الكويت تجربة رائدة لا ننكر أنها تطورت بشكل تدريجي وكان هناك بعض من التحديات ولكنها لفتت أنظار العديد من قطاعات الأوقاف في الدول الإسلامية سآذكر تجربته الكويت في مجال الصناديق الوقفية. ٦١

أولآ كان لابد من النهوض بمشاريع وقفية إستثمارية تعتمد على الصناديق الوقفية فلو تحدثنا عن الموارد المالية للصناديق الوقفية فهي تبدأ من إيرادات الأموال التي تخصص لكل صندوق من إدارة الاوقاف سنوياً يضاف إليها ريع الاوقاف الجديدة، ويضاف إلى موارد الصندوق ما يحصله مقابل ما يقدم من أنشطة وخدمات، وهناك موارد أخرى تأتي عن طريق الهبات والوصايا والتبرعات. ٦٢

لقد بدأت الأمانة العامة للأوقاف بإنشاء إحدى عشر صندوقاً يحتوي كل صندوق على مشروع استثماري معين، وفي مراحل لاحقة تم دمج العديد من الصناديق الإستثمارية ذات مجالات العمل المتشابهة ليقصر العدد في الوضع الحالي على أربعة صناديق عاملة، الصندوق الوقفي للقرآن الكريم وعلومه والصندوق الوقفي للتنمية العلمية والإجتماعية والصندوق الوقفي للتنمية الصحية والصندوق الوقفي لرعاية المساجد. ٦٣

- الصندوق الوقفي للتنمية العلمية: انشئ هذا الصندوق من اجل دعم العلم، وتوفير سبل الممارسات التطبيقية للعلوم المختلفة، ودعم البحث العلمي في المجالات المؤدية إلى تنمية المجتمع وتطويره، ودعم قدرات المبدعين في المجالات العلمية وتطوير مهاراتهم. ٦٤

- الصندوق الوقفي للإحتياجات الخاصة: أنشئ هذا الصندوق من أجل رعاية المكفوفين والحالات الخاصة والتي أصبحت في الآونة الأخيرة محل إهتمام العالم والذي تركزت جهوده في كيفية رعايتهم والإهتمام بهم وإيجاد طريقة في إدماجهم بالمجتمع وقد بلغت مخصصات

^{٦١} .د. الشريف، التجربة الوقفية الكويتية،

<http://www.dralsherif.net/NewsPaper.aspx?SectionID=3&RefID=227>

^{٦٢} .أ. الفضلي، النهوض بالدور التنموي للوقف بالكويت، ص ١٤

^{٦٣} . د. الشريف، التجربة الوقفية الكويتية،

<http://www.dralsherif.net/NewsPaper.aspx?SectionID=3&RefID=227>

^{٦٤} . الفضلي، النهوض بالدور التنموي للوقف بالكويت، ص ٢٠

الصندوق من أصول وقفية خمسة ملايين دينار كويتي للصرف على أنشطة الصندوق

المختلفة.٦٥

^{٦٥} . الفضلي، النهوض بالدور التنموي للوقف بالكويت، ص ١٨-٢٠

المبحث الثاني: تجربة الوقف في ماليزيا

التجربة الأولى: بنك إسلام ماليزيا:

من أهم المشاريع الوقفية التي قام بها بنك إسلام ماليزيا مشروع (منازة بنك إسلام) وهو المقر الرئيسي للبنك ويعد من أقدم البنوك الإسلامية في المنظومة المصرفية تتلخص فكرة المشروع بالخطوات التالية:

١. قام صندوق الحج الماليزي باستئجار أرض وقفية من المجلس الإسلامي لمدة ٢٥ سنة
٢. قام مقاول من طرف صندوق الحج ببناء المقر الرئيسي لبنك إسلام وتكون من ٢٤ طابقاً
٣. تحمل صندوق الحج تكلفة البناء كامل ثم قام بتأجيرها لبنك إسلام
٤. بعد إنتهاء مدة الإيجارة أي بعد مرور ٢٥ سنة سيعيد صندوق الحج الأرض والمبنى إلى المجلس الإسلامي. وقد فضل البنك أن تتم عملية بناء المقر على أرض وقفية وهذا يجعل الأقساط الإيجارية أقل هذا فضلاً عن تحقيق أهداف الوقف من إستخدام الفائض عن التكاليف في مشاريع خيرية أخرى.^{٦٦}

التجربة الثانية (النموذج الأول): قرية إنده (Endah) منطقة بانتنج (banting) مديرية كوالا لانجات (kuala Langat) ،سلانجور .

استثمار أموال الوقف في هذه القرية كان من أحسن و أفضل نماذج الإستثمار الذي قامت به إدارة الوقف لا سيما مساهمتها في إنشاء صندوق الوقف الخيري والحج وتمويل الإستثمارات العقارية والزراعية.^{٦٧}

بدأت هذه القرية بوقف عشرة أراضى لزراعة النخل وقد ساهم سكان القرية بوقف سبعة أراضى ونصف، لقد تم تسجيل العشرة أراضى كوقف للحكومة حيث لا يتم دفع ضريبة سنوية أما الباقي فكانوا يدفعون ١٧ ريجينت لكل أرض، لقد بدأ سكان القرية بتنظيف الأرض وتنميتها وتزويدها بالمؤونة اللازمة حيث كان يأتي كل واحد منهم بنخلة أو اثنتان حسب الإستطاعة، وبالرغم من التحديات التي واجهها المشروع من تفاوت أسعار الحبوب وغيرها لقد تم تطوير المشروع وتنميته الى أن وصل محصول

^{٦٦} أ.د.صوالحي، تطوير الوقف من خلال المصارف الإسلامية، ص ١٠٢

^{٦٧} أ.عزة ، إحياء نظام الوقف في الجزائر، ص ١٣٧

الوقف بالسنة إلى ٣٣ الف ريجينت بالسنة بالإضافة الى تبرعات المصلين .أما بالنسبة لاستثمار الأوقاف في قرية" سونغى جينجين" وهي النموذج الثاني فكانت تجربة الإستثمار تتمثل في العقارات من مسجد ومدرسة وبيوت تم بناءها بلغ عددها ٤٢، وكانت هناك فرص متاحة للإستثمار الوقفي مثل تأجير هذه البيوت لقربها من الجامعة الإسلامية العالمية.٦٨

المبحث الثالث:مؤسسة بيل وميلندا جيتس الوقفية

بدأت هذه المؤسسة أعمالها الوقفية عام ٢٠٠٠ عن طريق دمج مؤسسه جيتس التعليمية مع مؤسسة ويليام الصحية. ومن المعلوم أن المؤسسة الأولى كانت تختص بدرجة أولى" بالتكنولوجيا المكتبيه" بينما كانت المؤسسة الثانية والتي ترجع لوالد بيل جيتس تختص بالصحة العامة. بدأت هذه المؤسسة عملها بجمع الأموال الوقفية الى أن وصلت الى ٢٤مليار دولار تقريبا والواضح من هذا المبلغ أن الفكرة لاقت رواجاً بدرجة كبيرة، كان برنامج هذه المؤسسة يتمحور حول أربعة دوافع الصحة ،والتعليم ، والمكتبات ، وشمال غرب المحيط الهادي ، فيما يتعلق بمجال الصحة فكانت المؤسسة تتعاون مع برامج الصحة العالمية تهتم بتقديم خدمات في مواجهة أمراض نقص المناعه والإيدز والصحة الإنجابية وصحة الطفل. أما فيما يتعلق بجانب التعليم فكانت تعمل على تقديم منح لإصحاب الدخول المنخفضة و الفقراء والطلاب الموهوبين لدراسة في جامعة كامبريدج ، أما في مجال المكتبات فكانت تعمل على تقديم خدمات الإنترنت والكمبيوتر للمجتمعات الفقيره ونهايه في شمال غرب المحيط الهادي فكانت تتلقى المؤسسات الغير ربحية مساعدات مادية واجتماعية وخاصة في المشاريع المتخصصة بالإسكان أطلق عليه برنامج "العائلات السليمة"٦٩

٦٨. د.نور، تجربة إستثمار أموال الوقف في ماليزيا، ص ٢١-٢٢

٦٩.د.الحوارني، تجره الوقف العالمي، ص ١٨٧-١٨٨

المبحث الرابع: تجريبه المركز الدولي لبحوث الوقف (GARC) Global Awqaf

Research Center): هو مركز دولي حصل على الموافقة والإعتمادية الرسمية من مفوضية العمل الخيري في نيوزلندا يتكون من خمسة أعضاء، وهذا الإعتماد يعني أن المركز الدولي أصبح مستعد لتقديم المساعدة وخدمة قضايا التنمية الإجتماعية فهو تأسس من أجل مكافحة الفقر و إحياء سنة الوقف هذا المركز لا يتعلق بالقضايا والفتاوى الشرعية بل يتخصص بالتنمية الإقتصادية و الإجتماعية، بدأ المركز عمله من خلال دعم مبادرة "أول صكوك وقفية في العالم" تتمثل هذه المبادرة في الإستفادة القصوى من أضحاحي المسلمين المهذورة حيث قام المركز بإصدار و طرح أول صكوك وقفية لمشروع الأضحاحي في العالم فقاموا بعمل "مزارع وقفية في نيوزلندا و أستراليا ومزارع وقفية صغيرة بالبوسنة والسودان"، وصورة هذه الصكوك تتبلور كتالي *صك وقف الأضحاحي والمزارع الوقفية بقيمة ١٠٠٠ دولار للصك الواحد بعدد ١٠٠٠٠٠ الف صك ومردوده المحافظة على قيمة الصك الوقفي وتحقيق ريع مستمر، يخصص لتوزيع الأضحاحي على فقراء المسلمين عن كل صك وقفي كل عام، ويستهدف كافة المسلمين في العالم بالإضافة مسلمي العالم الغربي. ٧٠،٧١

^{٧٠}. مقال الكتروني، توظيف التكنولوجيا لمكافحة الفقر .. وإطلاق الصكوك الوقفية .. وهندسة صناعة الاوقاف .. في مقدمة أولويات المركز متاح على الرابط التالي:

<https://www.maghress.com/aljassour/25080> نشر في ١١-١١-٢٠١٣

^{٧١}. منظمة المجتمع العلمي العربي، المركز الدولي لبحوث الوقف يفتتح مكتبين لخدمة الفقراء والمجتمعات

المحتاجة في الدول العربية والإسلامية، ٢٠/١١/٢٠١٣، الساعة ٩:١٢، -<http://arsco.org/article-detail>

المبحث الخامس: تجربة الأردن في الإستثمار الوقفي

لقد شهد الأردن تجارب عديدة في الإستثمار الوقفي إنطلاقاً من مبدأ إحياء سنة الوقف ودعم صناعة الوقف وتوفير فرص عمل للمواطنين، فقد جمعت بين الإستثمار والوقف وحاولت قدر الإمكان تحقيق التناسق بينهما... بداية بلغ عدد الأراضي الوقفية المحلية لدى وزارة الاوقاف عشرة آلاف أرض، من (٧٠-٨٠%) مستغل لغايات المساجد، مع وجود توجه ضعيف من حيث الإقبال على وقف الأراضي أو المباني أو المستشفيات أو المدارس، مع هذا تم بناء عدد من المشاريع الإستثمارية الوقفية سأذكر مجموعة منها:^{٧٢}

١. عجلون مول: المشروع عبارة عن مول تجاري في مدينة عجلون بمساحة ٢٧٠٠م^٢ وبكلفة وصلت حوالي ١,٢ مليون دينار ويوفر حوالي ٢٥٠ فرصة عمل، تم تنفيذ المشروع من قبل أحد المستثمرين بعقد إستثمار من تاريخ ١٥/٩/٢٠١١ ولمدة إثنان وعشرون سنة بمتوسط أجرة سنوية مقدارها (١٣١٠٠) ثلاثة عشر ألف ومئة.

٢. المدارس الكندية: المشروع عبارة عن أبنية وإنشاءات، مدرسة ومكاتب ومخازن في منطقة ديرغبار بالعاصمة عمان بمساحة ٤,٧٤٠ مليون تقريباً وبكلفة تقريبية حوالي ١,٥ مليون دينار، ويوفر ما يقارب ٨٠ فرصة عمل، تم تنفيذ المشروع مع أحد المستثمرين بعقد إستثمار من تاريخ ١٠/٦/٢٠١٢ ولمدة اثنان وعشرون سنة بأجرة سنوية مقدارها (٥٦) ستة وخمسون ألف دينار.

٣. مدارس ميار: المشروع عبارة عن مجمعه مدارس في منطقة تلاع العلي بالعاصمة عمان بمساحة ٢٢٢,٠٠٠م^٢ تقريباً وبكلفة تقريبية وصلت إلى عشرة مليون دينار ويوفر ما يقارب ٢٠٠ فرصة عمل، تم تنفيذ المشروع مع إحدى الشركات الإستثمارية بعقد إستثمار من تاريخ ١/١/٢٠١١ ولمدة اثنان وعشرون سنة بواقع أجرة سنوية مقدارها (٢٩٣,٧٥٠) مائتان وثلاثة وتسعون ألفاً وسبعمائة وخمسون دينار.

٤. لإستقلال مول: المشروع عبارة عن مجمع تجاري (مول) في منطقة جبل النزهة بالعاصمة عمان بمساحة ٢٤٠,٠٠٠م^٢ تقريباً وبكلفة تقريبية حوالي ١٥ مليون دينار ويوفر ما يقارب حوالي

^{٧٢} «الأوقاف»: عشرة آلاف قطعة وقف ٧٠% منها لغايات المساجد - صحيفة الرأي، السبت، ٢٢/٩/٢٠١٨
<http://alrai.com/article/10452243/%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%8A%D8%A7%D8%AA/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%88%D9%82%D8%A7%D9%81-%D8%B9%D8%B4%D8%B1%D8%A9-%D8%A2%D9%84%D8%A7%D9%81-%D9%82%D8%B7%D8%B9%D8%A9-%D9%88%D9%82%D9%81-70-%D9%85%D9%86%D9%87%D8%A7-%D9%84%D8%BA%D8%A7%D9%8A%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%A7%D8%AC%D8%AF>

٦٠٠ فرصة عمل، وتم تنفيذ المشروع مع إحدى الشركات الإستثمارية بعقد إستثمار من تاريخ ٢٠٠٧/٥/٩ ولمدة خمسة وعشرون سنة بأجرة سنوية مقدارها (١١٠,٠٠٠) مائة وعشرة آلاف دينار ٧٣.

المبحث السادس: أبرز التحديات التي تواجه تطبيق الإستثمار الوقفي في الأردن

بالرغم من أن الأردن قام بعدد من المشاريع الإستثمارية الوقفية بالإعتماد على مجموعة من الصيغ الإستثمارية المستحدثة إلا أن هناك مجموعة من التحديات التي تواجه الأردن وهي مبينة كالآتي:

١. إن الإستثمار في الوقت الحاضر يعتمد على الصيغ التقليدية كالإيجار التقليدي أو بأساليب حديثة محددة وهي نظام (B.O.T)، ولكن لم يتم تفعيل الصيغ الإستثمارية الأخرى كإصدار الصكوك الوقفية أو إستقطاب الوقف النقدي، وغير ذلك من الوسائل التي تتبعها الدول الإسلامية والغربية في إعمار الوقف

٢. بالرغم من وجود منهجية إستثمارية محددة إلا أنها غير شاملة وغير مربوطة بالخطط الوطنية للإستثمار.

٣. وجود ضعف في تقدير العائد الإستثماري السنوي للمشاريع الإستثمارية (الأجرة السنوية) التي تبنى بأسلوب البوت حيث يتم إحتساب العائد كنسبة من القيمة التقديرية للأرض دون الأخذ بعين الإعتبار طبيعة الإستثمار أو البدائل المتاحة للإستثمار في تحديد العائد، وبالتالي ربط العائد بطبيعة الإستثمار.

٤. إرتفاع تكاليف الإنشاء التي نفذتها دائرة تنمية أموال الوقف مقارنة بأسعار السوق مثال (مخازن تل الرمح بإربد حيث بلغ متوسط تكلفة إنشاء هذه المخازن (٥٠٠) دينار/للمتر في ذلك التاريخ ولعل السبب في هذا الإرتفاع يعود لطبيعة العقود التي تطرح عن طريق المنظومة

^{٧٣} موقع دائرة تنمية أموال الوقف، مشاريع الدائرة، <http://xn-----ctdabaaji2vjaucgdl3bg0a.xn-->

الحكومية، الأمر الذي يؤكد ضرورة وجود إستقلال مالي وإداري للجهة لتي تدير عملية إستثمار الوقف^{٧٤}.

٥. عدم وجود تصور واضح حول كيفية إدارة وتشغيل الإستثمارات المنفذة بأسلوب البوت عندما تنتقل ملكيتها لإدارة الوقف، مثل مشروع الإستقلال مول.

٦. ضعف القدرة على تحصيل الأموال المستحقة للإدارة والتي لم تتجاوز بالمجمل (٦٦%) بالرغم من اللجوء إلى القضاء في كثير من الحالات.

٧. ضعف متابعة واقع الأملاك الوقفية بغرض حمايتها من الإستغلال، خاصة في ظل وجود العديد من الأملاك الوقفية المستغلة دون الرجوع لإدارة الوقف، وحتى لو تم رصد تلك الإغنداءات فإن عملية إزالتها و أخذ بدل الإستغلال يأخذ وقت طويل وقد لا يحصل، بسبب عدم التناسق بين الدائرة القانونية ومديرية الأملاك الوقفية، مثل قطعة الأرض الإستثمارية بجانب تاج مول المستغلة لتأجير مواقف السيارات دون الرجوع لإدارة الوقف.

٨. إرتفاع تكاليف المشاريع المستثمرة من قبل الغير، حيث بلغت أغلب تكاليف المتر المربع للبناء (٤٥٠) دينار، الأمر الذي قد يتم تضخيمه من قبل المستثمر بحيث يحصل على عقد إيجار الأرض بسبب هذا التضخيم، مع أنه يجب إلزام المستثمر بكافة المواصفات المذكورة و المتفق عليها.

٩. عدم وجود تقدير لبدل إستخدام بعض الأملاك الوقفية من قبل الوزارة كمقر لدائرة تنمية أموال الوقف أو مديرية الاوقاف أو أي جهة أخرى، الأمر الذي يضيع على إدارة الوقف مبالغ نقدية كبيرة^{٧٥}.

^{٧٤}. المجلس الإقتصادي والإجتماعي الأردني أ.د. منذر الشرع، سبل تعزيز تعزيز مساهمة الأوقاف

الإسلامية، ص ٦٧-٦٨

^{٧٥}. المجلس الإقتصادي والإجتماعي الأردني أ.د. منذر الشرع، سبل تعزيز تعزيز مساهمة الأوقاف الإسلامية،

ص ٦٨

الخاتمة

يمكن ذكر أهم نتائج البحث وتوصياته في النقاط التالية:

النتائج:

١. أهمية الوقف الإسلامي الذي يمثل الحضارة الإسلامية، والمحفظة المالية للأجيال.
٢. إن عمارة الوقف وتطويره واستغلاله بالوجه المطلوب، هذا يعني استثماره وهو المطلوب شرعاً.
٣. إستخدام العلماء الصيغ الإستثمارية المستحدثة في تطوير الوقف مثل سندات المقارضة والإستصناع الموازي والمشاركة المتناقصة والصناديق الوقفية والأسهم الوقفية وعقد البوت والإقتراض للوقف وغيرها من الصيغ الحديثة التي تلبي حاجات المجتمع وتضمن جلب النفع له.
٤. استثمار الأموال الوقفية يتطلب مراعاة الضوابط الشرعية للإستثمار بشكل عام، والضوابط الشرعية المتعلقة بالصيغ الإستثمارية بشكل خاص.
٥. لابد من القائمين على استثمار الأموال الوقفية مراعاة جانب المخاطر، من خلال عدم تعريض الأموال الوقفية لاستثمارات عالية المخاطر، والحصول على الضمانات اللازمة المشروعة.
٦. مراعاة جانب السيولة أمر في غاية الأهمية، لتجنب خطر الإفلاس والتصفية.
٧. ضعف الرقابة على الأموال الوقفية من قبل إدارة الوقف، أدت إلى ضعف الإقبال على استثمار الأموال بطريقة الوقف.
٨. وجود عدد من التحديات المهمة التي تواجه تطبيق الإستثمار الوقفي في الأردن.
٩. بالرغم من وجود عدد من التحديات التي تواجه الأردن في تطبيق الإستثمار الوقفي، إلا أن هناك عدد من المشاريع الإستثمارية الوقفية المهمة التي أقيمت والتي كان لها أثر إقتصادي مهم، وقد سبق ذكر بعض منها.

التوصيات:

١. ضرورة إيجاد أنظمة قانونية وإدارية ملائمة تشجع قيام مشاريع استثمارية ووقفية، وتعمل على إعادة تفعيل الوقف من جديد.
٢. إقامة نظام رقابي ناجح للرقابة على الأملاك الوقفية وكيفية إدارتها واستثمارها وحمايتها من الإعتداء و الإستغلال.
٣. ضرورة إيجاد حلول للتحديات التي تواجه الأردن في تطبيق الإستثمار الوقفي.
٤. نشر الحملات و البرامج الإعلانية التي تبين دور الوقف في التنمية الإقتصادية، وتخفيف العبء عن موازنة الدولة وتشجيع الناس على وقف أموالهم.
٥. ضرورة الإستمرار في استحداث صيغ استثمارية ووقفية تلبي حاجات المجتمع.
٦. تقديم المعونات المادية والفنية والتمويلية لإدارة الوقف، بالإضافة إلى التسهيل الضريبي كالإعفاءات والتسهيلات التي تشجع قيام الإستثمار الوقفي.

المصادر والمراجع:

١. ابن منظور، محمد بن مكرم بن منظور الأفريقي المصري جمال الدين أبو الفضل، لسان العرب، المكتبة الوقفية المصورة، دار صادر- بيروت، الطبعة الثالثة، ١٤١٤هـ، ج٩.
٢. أنيس، إبراهيم أنيس- عبد الحليم منتصر- عطية الصوالحي - محمد خلف الله أحمد، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية- مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٤م، ج١.
٣. الأندلسي، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي المشهور بابن رشد الحفيد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الحديث/القاهرة، ١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م، الجزء ٥.
٤. الإمام النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، تحرير ألفاظ التنبيه، دار القلم- دمشق، الطبعة الأولى، ١٤٠٨م.
٥. د.أبو سرحان، أحمد شحدة أبو سرحان، عقد (B.O.T) حقيقته وتكييفه الفقهي وحكمه الشرعي، علوم الشريعة والقانون، الجامعة الاردنية، المجلد ٤٦، العدد ٣، ٢٠١٩.
٦. أبو جزر، أ.صلاح الدين رمضان أبو جزر (أبو يحيى الجزري)، دور الوقف في تمويل المشاريع الصغيرة، مدقق ومراقب شرعي، فلسطين-غزة، ٢٠١٨.
٧. د.أبو غدة، عبد الستار أبو غدة، عقد البناء والتشغيل وإعادة(B.O.T) وتطبيقه في تعمير الأوقاف والمرافق العامة، الدورة التاسعة عشرة إمارة الشارقة دولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة واقف، الثلاثاء، ١١/٧/٢٠١٦.
٨. ابن الهمام، محمد بن عبدالواحد السيواسي السكندري كمال الدين ابن همام، شرح فتح القدير على الهداية شرح بداية المبتدي، المحقق عبد الرزاق غالب المهدي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤٢٤-٢٠٠٣، الجزء ٦.
٩. أبو السعود، محمد بن محمد بن مصطفى العمادي الأفندي الحنفي، رسالة في جواز وقف النقود، حققها أبو الأشبال ضغير بن أحمد شاغف الباكستاني، دار ابن الحزم- بيروت، ١٩٩٧، الطبعة الأولى.

١٠. ابن قدامة، أبو محمد عبدالله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني، مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ-١٩٦٨م، الجزء ٧.

١١. ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي، رد المختار على الدر المختار، دار الفكر-بيروت، ١٤١٢هـ-١٩٩٢م، الطبعة الثانية، الجزء ٦.

١٢. أبو السعود، محمد بن محمد بن مصطفى العمادي الأفندي الحنفي، رسالة في جواز وقف النقود، حققها أبو الأشبال ضغير بن أحمد شاغف الباكستاني، دار ابن الحزم-بيروت، ١٩٩٧، الطبعة الأولى، ٢٨.

١٣. البخاري، محمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري، المحقق محمد بن زهير الناصر، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صل الله عليه وسلم وأيامه، دار طوق النجاة، ١٤٢٢هـ، الطبعة الأولى، كتاب الزكاة، حديث رقم ١٤٦٨.

١٤. بخيت، الأستاذ الدكتور أحمد محمد بخيت، استاذ الفقه المقارن بجامعتي بني سويف والبحرين، تطبيق عقد البناء والتشغيل والإعادة (B.O.T) في تعميم الأوقاف والمرافق العامة، الدورة التاسعة عشرة إمارة الشارقة دولة الإمارات العربية المتحدة، موسوعة الإقتصاد الإسلامي، ٢٠٠٩.

١٥. البشبيشي، دكتورة أمل نجاح البشبيشي، أستاذ الإقتصاد المستعد في جامعة البحرين، نظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في الأقطار العربية، العدد الخامس والثلاثون. نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٠٤. السنة الثالثة.

١٦. بشناق، الدكتور أحمد بشناق، أستاذ الفقه الإسلامي وأصوله كلية الشريعة والقانون في الجامعة الأسمرية الإسلامية ليبيا، توظيف عقد البناء والتشغيل والنقل (B.O.T) في إنشاء وإدارة المرافق العامة دراسة فقهية، الجامعة الأسمرية/ليبيا، ٢٠١٨.

١٧. البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، شرح منتهى الإرادات، بتحقيق من عبدالله بن عبد المحسن التركي، عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ-١٩٩٣م، الجزء ٢.

١٨. البرني، محمد عاشق إلهي البرني، التسهيل الضروري لمسائل القدوري، مكتبة الشيخ كراتشي، ١٤١١، الطبعة الثانية، الجزء ٧.

١٩. بكر وحلس، الاستاذ بهاء الدين عبد الخالق بكر والأستاذ الدكتور سالم عبد الله حلس، واقع الوقف الإسلامي وطرق استثماره في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإنسانية) المجلد التاسع عشر، العدد الثاني، ٢٠١١.

٢٠. الثمالي، دكتور عبدالله بن مصلح الثمالي، أستاذ مشارك في قسم الإقتصاد الإسلامي جامعة أم القرى مكة المكرمة، وقف النقود(حكمه، أغراضه، تاريخه، أهميته المعاصره، استثماره)، مجلة واقف، ٢٠١٦/٦/٩.

٢١. جامعة الملك عبد العزيز، مدير الجامعة الأستاذ الدكتور أسامة بن صادق طيب، دور الوقف في خدمة التنمية البشرية عبر العصور، سلسلة دراسات يصدرها مركز الإنتاج الإعلامي جامعة الملك عبد العزيز، الإصدار التاسع عشر،
<https://www.kau.edu.sa/Home.aspx>

٢٢. الحوراني، ياسر عبد الكريم الحوراني، تجربة الوقف في إطار عالمي، مجلة اوقاف، ٢٠٠٤

٢٣. خطاب، الدكتور كمال خطاب، الصكوك الوقفية ودورها في التنمية، رئيس قسم الإقتصاد والمصارف الإسلامية في جامعة اليرموك، ٢٠٠٦.
https://www.researchgate.net/publication/327474538_alskww_alwqfyt_wdwrha_fy_altnmyt

٢٤. حسين ورحمان زكريا، برهان جبر حسين و محمد زهر الدين زكريا،الصكوك الوقفية مفهومها وتكييفها الشرعي، المجلة العالمية للأبحاث الأكاديمية(بيردانا)، ٢٠١٨/١٢/١.

٢٥. خطاب، الأستاذ الدكتور حسن السيد حامد خطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف والذي تنظمه الجامعة الإسلامية بالتعاون مع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، تحت عنوان " نحو إستراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي " وذلك بمناسبة اختيار المدينة المنورة عاصمة للثقافة الإسلامية لعام

١٤٣٤ هـ - ٢٠١٣ م المحور الأول إستراتيجية النهوض بالوقف الإسلامي تنظيمًا

وتشريعاً. <http://waqef.com.sa/upload/A3t31QS2n1Of.pdf>

٢٦. الخرشي، محمد بن عبدالله الخرشي المالكي أبو عبدالله، شرح مختصر خليل الخرشي، المطبعة الأميرية الكبرى، ١٣١٧، الطبعة الثانية، الجزء ٧.

٢٧. الدخيل، دكتور عبدالله بن محمد الدخيل، الوقف في الصناديق الإستثمارية، مجلة البيان، العدد ٣١٢، بتاريخ ٢٠١٣/٦/٨ الساعة 12.00،

<http://www.albayan.co.uk/MGZarticle2.aspx?ID=2836>

٢٨. داغي، الدكتور علي محيي الدين القرة الداغي، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة، نظرة تجديدية للوقف واستثماراته، مجلة واقف.

<https://waqef.com.sa/upload/uUI1IPADD047.pdf>

٢٩. الرفاعي، الدكتور حسن محمد الرفاعي، استثمار أموال الصناديق الوقفية بين تأثير المخاطر وتأثر المصارف، بحث مقدّم إلى مؤتمر دبي الدولي للأوقاف "أفضل الممارسات والتجارب في مجال المصارف الوقفية"، مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر، دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة، ١٤-١٥/٢/٢٠١٢ م.

٣٠. الرشود، الشيخ خالد بن سعود بن عبدالله الرشود، تطبيق عقد البناء والتشغيل والإعادة B.O.T في تعميم المرافق العامة و الأوقاف، الدورة التاسعة عشرة إمارة الشارقة دولة الإمارات العربية المتحدة، ٢٠٠٩.

٣١. زيدان، الدكتور محمد أحمد زيدان، أهمية تطبيق عقود البناء والتشغيل والإعادة B.O.T في تعميم الاوقاف، كلية العلوم الإقتصادية، جامعة حسيبة بن بو علي الشلف، الجزائر، المجلد الرابع.

٣٢. الزحيلي، الأستاذ الدكتور محمد الزحيلي، عميد كلية الشريعة والدراسات الإسلامية جامعة الشارقة، الصناديق الوقفية المعاصرة تكيفها، أشكالها، حكمها، مشكلاتها، مجلة واقف

<https://waqef.com.sa/upload/33K5xH2259qi.pdf>

٣٣. سفيان، حلوفي سفيان، دور الصكوك الوقفية في تحقيق التنمية مع الاشارة لتجربة ماليزيا، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة قسنطينة ٢ - عبد الحميد مهري، ٢٠٠٩/١١/٣٠.

٣٧. السرخسي، محمد بن أحمد بن بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، المبسوط، دار المعرفة - بيروت، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م، الجزء ٢.

٣٤. السمرقندي، علاء الدين السمرقندي، تحفة الفقهاء، دار الكتب العلمية، الطبعة الاولى ١٤٠٥-١٩٨٤ م.

٣٥. السيد، دكتورة ناهد علي السيد، حقيقة نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية (B.O.T)، الدورة التاسعة عشرة إمارة الشارقة دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣٦. سمية جعفر، الطالبة سمية ، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة دراسة مقارنة بين الكويت وماليزيا ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة فرحات عباس، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، ٢٠١٤.

<https://www.univ-setif.dz/MMAGISTER/images/facultes/SEG/2015/these%20djaafar%20soumia.pdf>

٣٧. السالوس، الدكتور علي السالوس، الوقف الخيري الإستثماري من منظور الإقتصاد الإسلامي، ضمن أبحاث ندوة الوقف الخيري المنعقدة في أبو ظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة بإشراف اللجنة الشرعية بهيئة أبو ظبي الخيرية.

٣٨. الشريف، الشيخ الأستاذ الدكتور محمد عبد الغفار الشريف، الأمين العام للأمانة العامة للأوقاف بالكويت، التجربة الوقفية الكويتية حققت نجاحات متعددة على المستوى الدولي، ٢٧/مارس/٢٠٠٨،

<http://www.dralsherif.net/NewsPaper.aspx?SectionID=3&RefID=227>

٣٩. الشيرازي، أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المهذب في فقه الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، الجزء ٢

٤٠. المطيعي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، المجموع شرح المهذب (مع تكملة السبكي والمطيعي)، دار الفكر، الطبعة كاملة مع تكملة السبكي والمطيعي، الجزء ١٦.

٤١. الصوالحي، الأستاذ الدكتور يونس الصوالحي، تطوير قطاع الأوقاف من خلال المصارف الإسلامية: التجربة الماليزية، ٢٠١٨.

[file:///C:/Users/user/Downloads/WaqfArticle%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/WaqfArticle%20(4).pdf)

٤٢. عبد العزيز، فحات عبدالعزيز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، استثمار الوقف بين الموروث والمستحدث، جامعة د. الطاهر مولاي-سعيدة

https://pmb.univ-saida.dz/budspopac/doc_num.php?explnum_id=978

٤٣. عزة، بن عزة هشام، إحياء نظام الوقف في الجزائر - نماذج عالمية لإستثمار الوقف، مجلة البحوث الإقتصادية والعالمية، ٢٠١٥/٦/١٨

٤٤. عمر، الدكتور محمد عبد الحليم عمر، الإستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه، مقدم إلى الدورة الخامسة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقدة بمسقط سلطنة عمان، ٩-١١/٣/٢٠٠٤، مجلة واقف.

٤٥. عمر، الكتور محمد عبد الحليم عمر، مدير مركز صالح كامل للإقتصاد الإسلامي - جامعة الأزهر، سندات الوقف مقترح لإحياء دور الوقف، موسوعة الإقتصاد والتمويل الإسلامي، ٢٠١٠.

٤٦. عبد القادر وجمال الدين، بوكريدي عبد القادر وسحنون جمال الدين، صناديق الإستثمار الوقفية كآلية لتحقيق الإستدامة المالية للجمعيات الخيرية، مجلة الإجتهد لدراسات القانونية والإقتصادية، مجلد ٧، عدد ٤، ٢٧/٩/٢٠١٨

٤٧. عدنان والمسعود، الأستاذ بن اضيف عدنان والأستاذ ربيع المسعود، أدوات الدين وبدائلها الشرعية في الأسواق المالية الإسلامية، ورقة بحثية مقدمة إلى الملتقى الدولي الأول لمعهد العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، موسوعة الإقتصاد والتمويل الإسلامي، ٢٠١١.

٤٨. عيسى، الدكتور يوسف محمد عبد الغفار عيسى، استثمار الوقف العقاري في الفقه الإسلامي، كلية العلوم الشرعية، المؤتمر الدولي الأول للعلوم الشرعية، ٢٠١٨

<https://css.edu.om/pdf/mutamar/%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1%20%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%82%D9%81%20%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%20%D9%81%D9%8A%20%D8%A7%D9%84%D9%81%D9%82%D9%87%20%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%84%D8%A7%D9%85%D9%8A.pdf>

٤٩. العمراني، عبدالله بن محمد العمراني، تطوير تمويل الوقف بصية المشاركة المتناقصة وقف الملك

عبد العزيز أنموذجاً، كرسي الشيخ راشد بن دايل لدراسات الاوقاف، السعودية، الطبعة الأولى، ٢٠١٤.

٥٠. العمراني، عبد الله بن محمد العمراني، تطوير تعمير الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل و

الإعادة بوت : دراسة فقهية، مجلة واقف، ٢٦/ يوليو/ ٢٠١٦ .

٥١. الفضلي، الاستاذ داخلي الفضلي، نائب أمين عام الأمانة العامة للأوقاف، تجربة النهوض

بالدور التنموي للوقف بالكويت، ٢٠١٧.

<http://khair.ws/library/wp-content/uploads/2017/04/%D8%AA%D8%AC%D8%B1%D8%A8%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%86%D9%87%D9%88%D8%B6-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%AF%D9%88%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%86%D9%85%D9%88%D9%8A-%D9%84%D9%84%D9%88%D9%82%D9%81-%D9%81%D9%8A-%D8%AF%D9%88%D9%84%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%83%D9%88%D9%8A%D8%AA.pdf>

٥٢. قحف، الدكتور منذر قحف، سندات الإجارة و الأعيان المؤجرة، البنك الإسلامي للتنمية

المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ٢٠٠٩.

http://monzer.kahf.com/papers/arabic/bay3_sanadat_al-ijara.pdf

٥٣. الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في

ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م الجزء ٨.

٥٤. المجلس الإقتصادي والإجتماعي الأردني أ.د. منذر الشرع، سبل تعزيز تعزيز مساهمة الأوقاف الإسلامية.

<http://www.esc.jo/Documents/024c38ea-1f4e-4588-9d62-d6d8f8e0a956.pdf>

٥٥. المطوع، دكتور إقبال عبدالعزيز المطوع، الوقف الجماعي في الفقه والقانون، الهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب - قسم الدراسات الإسلامية مدينة الكويت - الكويت، ٢٠١١/٩/١٣

٥٦. مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المؤتمر الإسلامي الدولي، الدورة الخامسة عشرة في عمان/مسقط من ١٤-١٦، <http://www.iifa-aifi.org/rr/d15om>

٥٧. المرادوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي الدمشقي الصالحي الحنبلي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، دار إحياء التراث العربي، الطبعة الثانية، الجزء ٧.

٥٨. المطيعي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، المجموع شرح المذهب (مع تكملة السبكي والمطيعي)، دار الفكر، الطبعة كاملة مع تكملة السبكي والمطيعي، الجزء ١٦

٥٩. مقال الكتروني، توظيف التكنولوجيا لمكافحة الفقر .. وإطلاق الصكوك الوقفية .. وهندسة صناعة الاوقاف .. في مقدمة أولويات المركز متاح على الرابط التالي:
<https://www.maghress.com/aljassour/25080> نشر في ١١-١١-٢٠١٣

٦٠. منظمة المجتمع العلمي العربي، المركز الدولي لبحوث الوقف يفتح مكتبين لخدمة الفقراء والمجتمعات المحتاجة في الدول العربية والإسلامية، ٢٠/١١/٢٠١٣، الساعة ٩:١٢،
<http://arsco.org/article-detail-707-8-0>

٦١. موقع دائرة تنمية أموال الوقف، مشاريع الدائرة، <http://xn-----ctdabaaji2vjaucgdl3bg0a.xn--mgbayh7gpa/Pages/viewpage.aspx?pageID=163>

٦٢. نقاسي، الدكتور إبراهيم النقاسي، الصكوك الوقفية ودورها في التنمية الاقتصادية من خلال تمويل برامج التأهيل و أصحاب المهن والحرف، جامعة العلوم الإسلامية الماليزية ماليزيا، ٢٠١١.

<http://iefpedia.com/arab/wp-content/uploads/2011/12/Mohd-Negasi-qatar.pdf>

٦٣. د.نقاسي ود.ليبيا، محمد إبراهيم نقاسي ومحمد ليبيا، الصكوك الوقفية وأهميتها في تمويل مجال التعليم، ٢٠١٥.

<http://irep.iium.edu.my/48004/1/%D8%A7%D9%84%D8%B5%D9%83%D9%88%D9%83%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%82%D9%81%D9%8A%D8%A9%D9%88%D8%A3%D9%87%D9%85%D9%8A%D8%AA%D9%87%D8%A7%D9%81%D9%8A%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%8A%D9%84%D9%85%D8%AC%D8%A7%D9%84%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B9%D9%84%D9%8A%D9%85%29.pdf>

٦٤. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية معيار رقم ١٧، صكوك الإستثمار.

<http://iefpedia.com/arab/wp-content/uploads/2017/12/Shariaah-Standards-ARB.pdf>

٦٥. «الأوقاف»: عشرة آلاف قطعة وقف ٧٠% منها لغايات المساجد - صحيفة الرأي، السبت، ٢٠١٨/٩/٢٢

<http://alrai.com/article/10452243/%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%8A%D8%A7%D8%AA/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%88%D9%82%D8%A7%D9%81-%D8%B9%D8%B4%D8%B1%D8%A9-%D8%A2%D9%84%D8%A7%D9%81-%D9%82%D8%B7%D8%B9%D8%A9-%D9%88%D9%82%D9%81-70-%D9%85%D9%86%D9%87%D8%A7-%D9%84%D8%BA%D8%A7%D9%8A%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%A7%D8%AC%D8%AF>

