

وسائل إعمار الأوقاف الخربة في الفقه الإسلامي Methods for the reconstruction of ruined waqaf in Islamic jurisprudence

نجيبة العابد
جامعة باتنة 1 (الجزائر)

أم نايل بركاني
جامعة باتنة 1 (الجزائر)
umtaamal@yahoo.com

تاريخ القبول: 20/11/ 30

تاريخ الارسال 20/10/ 01

ملخص:

وباستقراء ما كتبه الفقهاء القدامى، وجدنا كثير من الطرق والوسائل المذكورة، التي اعتمدت من أجل إعمار الأوقاف، واستمرار عطاءها، بحيث نجد بعض الطرق في مناطق دون غيرها، وفي هذا البحث سنحاول عرض ما وقفنا عليه من طرق لإعمار الأوقاف، وقد ارتأينا تقسيمها إلى ثلاثة أقسام، في أربعة مباحث، وخاتمة

الأول: الطرق التقليدية لإعمار الوقف
الثاني: الطرق المشتركة بين الماضي والحاضر
الثالث: الطرق الحديثة لإعمار الوقف
الرابع: الضوابط الشرعية لإعمار الوقف.
الخاتمة: وفيها عرض لأبرز نتائج الدراسة.

لقد قرر الفقهاء أن عمارة الأعيان الموقوفة أول واجب على الناظر، وهي مقدمة على الصرف إلى المستحقين سواء نص عليه الواقف أم لم ينص، وذلك لأن عمارة العين الموقوفة سبيل لحفظها الذي به يحصل دوام الانتفاع منها لتكون صدقة جارية.

كما أن العمارة- وهي من الاستثمار- إن لم تكن مشروطة نصاً فهي مشروطة اقتضاءً، لأن المقصود بالوقف التأييد، واستمرار منافعه ولا يتحقق إلا بذلك.

لذلك كان لا بد من المحافظة على أعيان الأوقاف وإعمالها، باستدامة المنفعة من خلال الاستفادة من وسائل الاستثمار المتنوعة، وصوره المتعددة.

كلمات مفتاحية:

الوقف، الاستثمار، الإعمار، الفقه الإسلامي، الطرق الحديثة

Abstract:

The jurists have decided that the construction of waqaf objects is the first duty of the beholder, and it takes precedence over disbursement to the deserving, whether stipulated by the endower or not, because the construction of the waqaf eye is a way to preserve it, by which it is permanently used to be an ongoing charity.

Also, architecture - which is an investment - if it is not conditional by text, then it is conditional by necessity, because the waqaf is intended to perpetuate, and its benefits will continue and can only be achieved by that.

Therefore, it was necessary to preserve and reconstruct the waqaf objects, in a sustainable manner, by taking advantage of the various means of investment, and its multiple forms. By extrapolating what the ancient jurists wrote, we found many of the ways and means

Keywords:

waqaf, investment, construction, Islamic jurisprudence, modern methods

mentioned, which were adopted for the reconstruction of awqaf , and the continuation of their giving, so that we find some ways in regions and not others, and in this research we will try to present what we have found of ways to build alwqaf , and we have decided to divide it into three Sections, in four sections

The first topic: the traditional methods of restoring the waqaf

The second topic: the common ways between the past and the present

The third topic: modern methods for the reconstruction of the waqaf

The fourth topic: the legal controls for the reconstruction of the endowment.

Conclusion: It presents the most prominent results of the research.

تمهيد

لقد قرر الفقهاء أنّ عملة الأعيان الموقوفة أول واجب على الناظر، وهي مقدّمة على الصرف إلى المستحقين سواء نص عليه الواقف أم لم ينص، وذلك لأنّ عملة العين الموقوفة سبيل لحفظها الذي به يحصل دوام الانتفاع منها لتكون صدقة جارية. كما أنّ العملة- وهي من الاستثمار- إن لم تكن مشروطة نصّاً فهي مشروطة اقتضاءً، لأنّ المقصود بالوقف التأييد، واستمرار منفعه ولا يتحقق إلا بذلك. لذلك كان لا بد من المحافظة على أعيان الأوقاف وإعمالها، باستدامة المنفعة من خلال الاستفادة من وسائل الاستثمار المتنوعة، وصوره المتعددة. وباستقراء ما كتبه الفقهاء القدامى، وجدنا كثير من الطرق والوسائل المذكورة، التي اعتمدت من أجل إعمال الأوقاف، واستمرار عطائها، بحيث نجد بعض الطرق في مناطق دون غيرها، وفي هذا البحث سنحاول عرض ما وقفنا عليه من طرق لإعمال الأوقاف، وقد رتأينا تقسيمها إلى ثلاثة أقسام، في أربعة مباحث، وخاتمة.

1. الطرق التقليدية لإعمال الأوقاف

لقد وقفنا على طرق كثيرة وسنحاول عرضها باختصار وهي:

1.1. الحكر:

1.1.1. مفهوم الحكر.

الحكر بالكسر: ما يجعل على العقارات ويحبس 1

ولفظ الحكر يطلق في اصطلاح الفقهاء على ثلاثة معان :

الأول : الأجرة المقررة على عقل محبوس في الإجرة الطويلة ونحوها . ومن هذا الاستعمال ما قال ابن نجيم : " من بنى في الأرض الموقوفة المستأجرة مسجدا وقفه لله تعالى فإنه يجوز ، وإذا جز فعلى من يكون حكره ؟ الظاهر أنه يكون على المستأجر ما دامت المدة باقية فإذا انقضت ينبغي أن يكون في بيت المال 2

الثاني : أن يطلق على العقل المحتكر نفسه فيقال : هذا حكر فلان . 3

الثالث : أن يطلق على الإجرة الطويلة والغالب أن يسمى هذا النوع لاحتكر .

قال ابن عابدين : لاحتكر إجرة يقصد بها منع الغير واستبقاء الانتفاع بالأرض 4

والمالكية يسمونه بالخلو 5

عقد الحكر يتم بموجبه إجرة أرض الوقف للمستأجر لمدة طويلة، وإعطائه حق القرار فيها يبني أو يغرس مع إعطائه حق الاستمرار بعد انتهاء عقد الإجرة مادام أنه يدفع أجره المثل بالنسبة للأرض خالية من البناء والغراس الذي أحدثه فيها، ويسمى المستأجر وفق هذه الطريقة محتكراً. وهذه الطريقة هي الأخرى تدبير قصد منه حماية الأوقاف من الضياع لما خربت ولم تكن ثمة غلة يمكن تعميمها منها 6

1.1.2. حق الحكر:

هو عبارة عن حق قرار مرتب على الأرض الموقوفة بإجرة مديدة تعقد بإذن القاضي، يدفع فيها المستحكر لجانب الوقف مبلغاً معجلاً يقرب قيمة الأرض، ويرتب مبلغاً آخر ضئيلاً يستوفي سنوياً لجهة الوقف من المستحكر أو ممن ينتقل إليه هذا الحق، على أن يكون للمستحكر حق الغرس والبناء وسائر وجوه الانتفاع. وهذا الحق قابل للبيع والشراء وينتقل إلى ورثة المستأجر، والغرض من هذا العقد حماية الأوقاف من الضياع والإهمال والاستفادة من عائداتها إذا لم تكن مصلحة الأوقاف قادرة على عملتها واستثمارها. 7

1.1.3. شروط جواز التحكير :

أحدها: خراب الأرض الموقوفة وتعطيل الانتفاع بها.
والثاني: ألا يكون لدى مصلحة الوقف غلة أو سيولة نقدية لعملته.
والثالث: أن يتعذر اقتراض القدر المحتاج إليه لاستئجار الأرض بأقل من أجر تلك المدة 8.

واشترط الحنفية أيضاً أن لا يمكن استبدال الوقف بعقل ذي ريع .
فإذا وجدت هذه الشروط جاز إيجار الوقف مدة طويلة لمن يبنيه ، أو يغرس الأرض ، لأنه تعين طريقاً للانتفاع بالوقف. ومن البديهي أن يشترط لصحة التحكير كذلك أن يكون عقد الإجرة الذي تضمنه العقد صحيحاً ، فإذا وقع فاسداً ، كما إذا تم العقد ابتداءً بغبن فاحش، أو كانت مدة الإجرة غير معينة، أو كانت الأجرة مجهولة ونحو ذلك - لا يصح التحكير، ويعامل المستأجر حينئذ معاملة من بنى أو غرس في أرض الوقف بغير وجه حق 9

1.2 الكدك أو الجدك

1.2.1 مفهوم الكدك

الكدك: بفتح الكاف والبدال معرب ، ما بينيه المستأجر في عقل الوقف متبرعا دون أن يحسب ذلك على الوقف . والكاديك : ريع عقل ذلك الوقف 10
في الاصطلاح: الكدك: لفظ تركي الأصل، يطلق على ما هو ثابت في الحوانيت الموقوفة ومتصل بها اتصال قرلر ودوام، لعلاقته الثابتة بالعمل الذي يملس في هذا العقار. وقد جرت العادة أن ينشئ مستأجر عقل الوقف هذا الكدك فيه من ماله لنفسه على حسب حاجته بإذن متولي الوقف 11.

1.2.2 حق الكدك

وهو ما يقوم به مستأجرو الحوانيت في حوانيتهم من إصلاحات بزيادة أعيان قائمة فيها على وجه القرار، وإن لم تكن متصلة بالأرض، مثل ما يركب في العقارات من أبواب من الصاج ورفوف. ويصح من الجدك أيضا ما يجريه مستأجرو الحوانيت من توصيل المياه إلى الحوانيت، وتوصيل التيل الكهربائي. فإن هذه توجد في الأوقاف حقوقا لواضعها، وهي أولويته في الإجلة مادام يدفع أجرة المثل فهل يوقف هذا الحق أو ما يتعلق به 12
وقد يسمى الكدك «سكنى» في الحوانيت، كما يسمى «كردلرا» في الأراضي الزراعية 13 فالكردلر هو كدك ولكن في الأراضي الزراعية
قال محمد قدرى باشا: يطلق الكدك على الأعيان المملوكة للمستأجر المتصلة بالحنوت على وجه القرار، كالبناء، أو لا على وجه القرار، كآلات الصناعة المركبة به ، ويطلق أيضا على الكردلر في الأراضي ، كالبناء والغراس فيها 14

1.2.3 الفرق بين عقْد الجِكر والكدك:

يتشابهان في تسمية ما يدفعه مالك المنفعة لصاحب الرقبة «جكراً» وفي ترتب حق القرار، إلا أن الجِكر عقْد يردُّ على الأرض الخالية، بينما الكدك ينشأ على المسقّفات القائمة.

وفرُق آخر بينهما، وهو صحّة وقف البناء والغراس على الأرض المُحكَرة، بينما لا يصحُّ وقف الكدك.

1.3 الكردار

1.3.1 مفهوم الكردار

الكردار - ويسمى بخوارزم حق القرار - فرسي يطلق على ما يبني أو يغرس في الأرض المحتكرة للوقف ، والأراضي التي حلّزها الإمام لبیت المال ويدفعها مزارعةً إلى الناس بالنّصف فيصير لهم فيها بناء وغرس أو كبس بالتراب 15
الكردار هو أن يحدث المزارع أو المستأجر في الأرض بناء أو غرساً أو كبساً بالتراب بإذن الواقف أو الناظر فتبقى في يده 16

1.3.2 ثبوت حق القرار لصاحب الكدك أو الكردار :

-قد أقر الفقهاء بحق القرار لصاحب الكدك مادام يدفع للوقف أجره المثل خاليًا عنه، لأن في إخراجها ضررًا يلحقه بما صرف عليها، ولا ضرر على الوقف من بقائه.
-أقر الفقهاء كذلك ملكية الكدك للمستأجر بهبه ويبيعه ويورث عنه، وإذا خرج صاحبه من عقر الوقف وأجر لغيره وزعت الأجرة بينه وبين الوقف كل بما يخصه من أجره المثل 17

1.3.3 وقف الكدك والكردار:

صرح الحنفية بعدم جواز وقف الكدك، قال ابن عابدين: ما يسمى الآن كدكا في حوانيت الوقف ونحوها، من رفوف مركبة في الحانوت، وأغلاق على وجه القرار ، فالظاهر أنه لا يصح وقفه ، لعدم العرف الشائع ، بخلاف وقف البناء والشجر ، فإنه مما شاع وذاع في عامة البقاع 18
ويؤخذ من عبارات المالكية صحة وقف الكدك الذي يقيمه المستأجر في الحانوت 19
ولم نجد نصا للشافعية والحنابلة بخصوص وقف الكدك، إلا أنهم يجيزون وقف الغراس والبناء 20 في الكردار ، وهذا ليس محل خلاف بين الفقهاء .
فالكردار يجوز وقفه والكدك مختلف فيه وإن كان الأصح الجواز.

1.4 المرصد:

1.4.1 مفهوم الإرصاء

الإرصاء في اللغة: الإعداد. يقال: أرصد له الأمر: أعده 21.

وهو عند الفقهاء: تخصيص الإمام غلة بعض أراضي بيت المال لبعض مصارفه. 22
ويطلق الحنفية الإرصاء أيضاً على: تخصيص ريع الوقف لسداد ديونه التي ترتبت
عليه لضرورة إعماله 23

ورد في معجم لغة الفقهاء: المرصد أن يستأجر رجل أرض الوقف ليقوم عليها ببناء
للوقف على أن تحتسب تكاليف البناء من أجره الأرض في المستقبل 24
وهو في الأصل دين يثبت على الوقف لمستأجر عقلاً مقابل ما ينفعه بإذن المتولي على
تعميره عند عدم وجود غلة في الوقف، ثم يؤجر منه بأجرة مخفضة، لما له من دين على
الوقف 25

أو هو ما ينفقه المستأجر على عملة الوقف حينما يتخرب ويحتاج للإصلاح، ولا
يتمكن متوليه من إجراته إجلرة طويلة يأخذ منها معجلاً ينفقه على تعميره، والحال أنه
ليس ثمة غلة سابقة له يمكن إصلاحه بها، وتقدم من يستأجره ويصلحه بحيث تكون
نفقات الإصلاح ديناً مرصداً على الوقف 26

1.4.2. الفرق بين عقد الجكر والمُرصد:

يفترق عقد الجكر عن المرصد بأمرين 27:

- العملة في الجكر للمحتكر، بينما تكون ملكاً لصاحب الأرض في المرصد.
- أن الأجرة في عقد الجكر تُراد إلى الأجرة المثل؛ إذا زادت أسعراً الصفع، بينما في المرصد تبقى الأجرة على حالها، إلا إذا سدد الوقف الدين الذي عليه للدائن، فيجب حينئذٍ أن تُراد الأجرة إلى الأجرة المثل، إذا رُاد صاحب المرصد استمرار التعاقد معه، أو يُفسخ العقد، ويتعاقد مع مستأجر جديد.

1.5. الخلو: ويسمى أيضاً عند المغاربة بالجلسة

1.5.1. مفهوم الخلو.

لغة: خلا المكان والشئ يخلو خلوا وخلأ وأخلى إذا لم يكن فيه أحد ولا شئ فيه
وهو خال والخلاء من الأرض قرار وأخلى المكان جعله خالياً 28
اصطلاحاً: بمعنى المنفعة التي يملكها المستأجر لعقل الوقف مقابل مال يدفعه إلى
الناظر لتعمير الوقف إذا لم يوجد ما يعمر به، على أن يكون له جزء من منفعة الوقف،

معلوم بالنسبة كنصف أو ثلث، ويؤدي الأجرة لحظ المستحقين عن الجزء الباقي من المنفعة وينشأ ذلك بطرق مختلفة.

ولعل أصل استعمال لفظ الخلو بهذا الاصطلاح أنه أطلق أولاً على خلو العقول أي إفراغه والتخلي عنه لغير من هو بيده ³⁰ وأطلق على البديل النقدي الذي يأخذه مالك هذا الحق مقابل التخلي عنه، ثم أطلق على المنفعة المتخلى عنها نفسها ³⁰

وقد ذكر البناني في حاشيته على شرح الزرقاني أن الخلو في الأوقاف سماه شيوخ المغربية في فاس بالجلسة ³¹

جاء في رد المحتار: الخلو المتعارف في الحوانيت، وهو أن يجعل الواقف أو المتولي أو المالك على الحانوت قبرا معيناً يؤخذ من الساكن ويعطيه به تمسكاً شرعياً فلا يملك صاحب الحانوت بعد ذلك إخراج الساكن الذي له الخلو ولا إجرتها لغيره، ما لم يدفع له المبلغ المرقوم ³²

وعقد الجلسة يُسمى في تونس (التَّصْبَة) وفي مراكش بالمغرب (الحلاوة).

1.5.2. أحوال نشوء الخلو في عقارات الأوقاف:

ينشأ الخلو في عقارات الأوقاف في أحوال منها:
الصورة الأولى: أن ينشأ باتفاق بين الواقف أو الناظر وبين المستأجر، كأن يكون الوقف آيلاً للخراب فيؤجره الناظر لمن يعمره.

الصورة الثانية: أن يكون لمسجد مثلاً حوانيت موقوفة عليه واحتاج المسجد للتكميل والإصلاح والتعمير ولم يكن الربح كافياً، فيعمد الناظر إلى مكتري الحوانيت فيأخذ منه قنراً من المال يعمر به المسجد وينقص عنه من أجرة الحوانيت مقابل ذلك.

الصورة الثالثة: أن تكون أرضاً موقوفة وليس لها ريع تعمر به وتعطلت، فيستأجرها من الناظر ويبني فيها للوقف داراً، على أن عليه لجهة الوقف مثلاً في كل ثلاث أشهر عشرة دنانير ولكن بعد بناء الدار تكرر بستين، فالمنفعة التي تقابل الثلاثين الأخرى تسمى خلواً.

الصورة الرابعة: أن يبني الواقف محلات للموقوف عليهم فيأتيه أشخاص يدفعون له أموالاً مقابل أن يكون لكل واحد منهم محلاً يسكنه بأجرة معلومة شهرية.

الصورة الخامسة: أن يشتري حق الخلو من الناظر من غير أن يكون النفع يحتاج

إليه الوقف ذاته ³³

1.5.3. شروطُ صحته:

للإطلاق الأول ثلاثة شروط لا يصح إنشاء الخلو إلا بها، وهي 34
- أن يكون الوقف خراباً.
- عدم وجود ريع يُعمر به الوقف.
- عدم وجود مستأجر يستأجره بما يُعمر به الوقف.
وهذا يعني أن الخلو الذي أفتى بصحته علماء المالكية مقيّد بشروط؛ حتى يصير بها مشروعاً في عقارات الأوقاف، والضرورة تُقدّر بقدرها، وتُنزل الحاجة منزلة الضرورة بشروطها كما هو معلوم.

1.5.4. الفرق بين عقد الجكر وعقد الخلو أو الجلسة:

يتشابه العقدان في طول مدة التعاقد بأجرة المثل، بيد أن المُستأجر يملك البناء الذي أنشأه، والمكثري في الجلسة لا يملك البناء، بل هو تابع للوقف الذي أنشأه.

1.6. المقاطعة:

مُصطلح فقهي جرى استعماله عند متأخري فقهاء الحنفية في العهد العثماني، ولا يُعرف عند غيرهم وله إطلاقان 35
الأول: «الأجرة السنوية التي تُدفع للوقف من قبل المتصرف -المُستأجر- في العقل الذي وقفت أرضه، ومِلكت أبنيتُه وأشجارُه».
الثاني: العقل الذي تكون أرضه وقفاً، وتكون الأبنية والأشجار التي على الأرض ملكاً، ويدفع المتصرف -المُستأجر- فيها إجارة مقطوعةً مساهمةً لجانب الوقف.

1.7. مشد المسكة

اصطلاح جرى استعماله في العهد العثماني. وهو عبارة عن استحقاق الحراثة في أرض الغير، مأخوذ من المسكة لغة وهي: ما يتمسك به، فكأن المتسلم للأرض المأثون له من صاحبها في الحرث صل له مسكة يتمسك بها في الحرث فيها. ووجه تسميتها مسكة، أن من ثبتت له بالأقدمية لا ترفع يده عن أرضها ما دام يزرعها، يدفع إلى المتولي عليها ما عليها من أجرة المثل، أو عشر أو خراج، فله الاستمساك بها ما دام حيا. وهي حق مجرد؛

لأنها وصف قائم بالأرض. فإن كان لمن بيده الأرض أعيان، كأشجار أو كبس الأرض بتراب سميت (الكردار) ، ولم تسم مشد المسكة ، وإن كانت الأعيان قد وضعها في حانوت وكانت ثابتة سميت (الكذك أو: الجدك) 36

جاء في رد المحتل مشد المسكة: حق لمستأجر الأرض الموقوفة في البقاء بسبب ما له فيها من حراثة وسماد، إذ يتضرر لو أخرج منها 37
قال أبو زهرة: مشد المسكة هو حق البقاء أو القرار في أرض الوقف إذا كانت غير صالحة للزراعة فأصلحها. ولا تزع من يده مادام يدفع ما عليها، على أن هذا الحق يسقط بمضي ثلاث سنوات يعملها فيما بعد اصلاحها 38
حكما: أنها لا تقوم فلا تملك ولا تباع ولا تورث 39

1.8 حق الزينة:

من الحقوق العينية التي قامت على العقارات في المغرب، وهو عقد كراء يقع على عقل عائد للأمالك الخاصة بالدولة، وقد يقوم على أعيان الوقف ، ويلزم صاحبه بأن يقوم بإنشاء بناء عليه ، أو إجراء تحسينات على البناء القائم ومن ثم يصبح لمن أقام ذلك أن يتمتع بحق البقاء بشكل دائم بما أحدثه من بناء أو تحسينات على أن يؤدي نجوما (أجرة) دورية مقابل انتفاعه ، وأن تكون ملكية الرقبة للدولة أو الوقف 40

1.9 عَقْد الصُّرَّة 41

الصُّرَّة في اللِّغَةِ: أصل الصَّبْر: الحبسُ، وأعالى الشيء، وجنسٌ من الحجر، وكلٌّ من حَبَسَ شيئاً فقد صَبَرَه. وصَبْرُته -بالثقل- حملته على الصَّبْر بوعد الأجر.
الصورة الأولى: أن يضرب المالك في رَقَبَةِ عقله صُورَةً مُؤَبَّدَةً، كعشرة أصعِ بُرٍّ أو عشرين درهما؛ فيلترَمَ مشتري رَقَبَةِ العقل بدفع تلك الصورة، غيرَ ثمنِ العَيْنِ المبيعة، في مقابل التَّصْبِيرِ الأبدِيِّ، فيسعى هذا المدفوعُ المُؤَبَّدُ (صُورَةً) ويُخرجه المُتَصَبِّرُ مسانَةً عادةً، ويعين البائعُ الأوَّلُ مصرفَه، كالوصيَّة على إمام المسجد، أو صوَّامِه، فإذا بيعَ العَقْلُ المغموسُ فيه تلك الصُّورَةُ؛ التزم المشتري ومن ينتقل إليه العقل بعده بدفعها. وخرَّجها فقهاء تلك الجهات على صِحَّة بَيْعِ الأرض الخراجيَّة وهي ثقيلة على الناس في وقتنا الحاضر، فيُحجِّمون ويتردَّدون في شراء العَقْل المُصَبَّرِ بهذه الصِّيغة وقد تركَ الناسُ في هذا الوقت إنشاء عُقود جديدةٍ بهذه الصورة؛ لعدم حاجتهم إليها.

الصورة الثانية: أن يتَّفَقَ ناظِرُ الوَقْفِ، أو مالكُ الأرض الزراعيَّة، مَعَ العامل؛ على أن يَغْرِسَ نخلاً في الأرض، مَعَ التَّرامه بأن يدفع إلى المالك مالاً يُسَمَّى (صَبْرَة) حَسَبَ الاتفاق من مثل أربعة أمداد حَبِّ من البُرِّ، أو (ريال فَرَنسِيّ) إلى أن يُثْمَرَ النخلُ كُلُّهُ، فتسَقَطَ الصَّبْرَة المتَّفَقُ عَلَئِهَا، ويصيرُ صاحبُ الأرض شريكاً للغرس في النخل وما تُنتِجُهُ مُشاعاً وإذا سقطت نخلةٌ لا يحقُّ للعامل أن يَغْرِسَ مكانها إلا بإذن المالك، وينفسخ العَقْدُ بموت النخل كُلِّهِ، أو بترك العامل العملَ في الأرض. وهذا عُرِفَ تلك الجهة في المغرسة، واغتفرت الجهالة في المَدَّة حاجة الناس إلى ذلك.

1.10. 42. عَقْدُ الدِّفْنِ

1.10.1. مفهومه:

عَقْدُ إجْرَة رُضِ الوَقْفِ للغرس، أو الزرع، أو البناء لمدَّة معينة، أو مُطْلَقَةً مقابل تمرٍّ، أو أُرْزٍ معلومٍ نوعه ومقداره سنوياً. وأساس هذا العَقْدُ أن تكون الأرض محتاجةً إلى الدِّفْنِ، بسبب كونها عميقةً لا يكفيها الماء لزراعة الأُرْزِ بالكامل، فيُدْفَنُ بعضُ الأرض، ويظلُّ الباقي يُزرع أُرْزاً، أو تدفَنُ الأرضُ كاملةً، ثم تُغرس، أو تُزرع بالقت ونحوه، مما لا يَحْتَاجُ إلى ماء كثير. وقد تكون الأرض مهجورةً للموتحها، فتُدْفَنُ لتصلح للزراعة، أو البناء عَلَئِهَا. ولعلَّ سببَ اللجوء إلى هذا العَقْدِ؛ هو عجزُ الوَقْفِ عن إصلاح رُضه، فيضطر إلى هذا العَقْدِ؛ رغبةً في بقاء انتفاع المستحقين في الوَقْفِ، واستمرار تنفيذ وصية الواقف، في مثل توزيع لحم أضحية على المساكين، أو إنارة مسجدٍ، فيستمرُّ بذلك الثواب والأجر الأخرى للواقف.

1.10.2. الصِّلَة بين عَقْدِ الجِكر وعَقْدِ الدِّفْنِ:

يتشابه العَقْدان في أن المَدَّة قد تكون مؤقتةً أو مُطْلَقَةً، بيْدَ أنَّ الأجرَة في الجِكر تُراد إلى أجرَة المِثْلِ عند زيادة أسعار الصِّقَع، بينما لا يُزاد المدفوعُ سنوياً في عَقْدِ الدِّفْنِ.

1.11. حق الجزاء:

وينشأ هذا الحق بموجب عقد كراء يقع على الأرض الفضاء أو الحقول وقد يسمى بحق الاستئجار يلتزم صاحبه بمقتضاه أن يجهز ما اكتراه بما يلزمه من معدات يتطلبها

تعميره ، فإذا أنشأ هذا الحق كان لصاحبه حق التمتع بالمكترى على وجه دائم في مقابل أن يؤدي عائدات دورية للجهة التي أكرته. وغالبا ما يقع على أعيان الوقف التي لا يجني منها الوقف أي فائدة تذكر ، ولهذا يعمد ناظر الوقف إلى تعميمها عن طريق إجرتها بترتيب حق الجزاء عليها ، لكي يستثمرها بطريق الزراعة أو البناء ، ويعتبر أيضا من الحقوق الدائمة التي يجوز لصاحبها تداولها والتصرف فيها بكافة التصرفات ، وتؤول إلى ورثته من بعده 43

1.12. عقد الإترال:

جرى به العمل في تونس، وهو كراء أرض الوقف عند انعدام النفع بها كراء مؤبداً، لا ينفسخ ولا يزيد، وإن تغيرت الأسعار بطول المدة، لمن يبني أو يغرس على بقاء نزلته لتحصل بذلك عملة الوقف بشرط، أن يكون مقدار الكراء المرتب ليس دون قيمة المثل، حين العقد، وهذا العقد يطابق عقد الحكر الذي جرى به العمل في الأقطر الأخرى وإن اختلفت التسمية 44

هذه العقود التي ذكرناها أنشأتها الأعراف المحلية في بعض البلدان، وقد قامت على أعيان الوقف للحاجة إليها، خاصة عندما يتطرق الخراب إلى تلك الأوقاف فتضيع مقاصدها، ولا يمكن إصلاحها أو إعادتها من جديد لتؤدي دورها الحضري، فكان لا بد من إعادة إعملها بهذه العقود، لعدم وجود مصبر آخر لتعمير هذه الأوقاف، وغالب ما تتم هذه العقود بإذن من القاضي لأن المصلحة الأوقاف تقتض ذلك

2. طرق إعمل الوقف المشتركة بين الماضي والحاضر

2.1. الإجلة :

وهي من أهم وسائل استثمار الوقف قديماً وحديثاً وأكثرها شيوعاً، بل كاد الفقهاء أن يربطوا بينها وبين جواز بعض أنواع الوقف، فقد علل الفقهاء الذين منعوا وقف الدراهم والدنانير بأنه لا يجوز إجرتها، ولا يمكن الانتفاع بهما إلا بالإنفاق، وعلل الذين أجازوا وقفهما بأنه يجوز إجرتها .

اصطلاحاً: الإجلة معناها بيع المنافع الطلثة عن الرقاب مع الساعات والأيام والشهور والأعوام دون الرقاب، وهي من العقود اللازمة والثابتة 45 ومن مهام الناظر إجلة عقارات الوقف 46

وإجراة الموقوف والانتفاع بإجراة محل اتفاق بين الفقهاء، ولكنهم اختلفوا في بعض التفاصيل من حيث مدة الإجراة، وأجر المثل.

أجر المثل في الإجراة: وينبغي في الأجرة أن تكون أجرة المثل فإن انخفضت عن ذلك كثيراً فلا تجوز، وإن كان انخفاضها يسيراً فلا يؤثر، على أن بعضهم يعتبر مثل هذا الانخفاض تابعا لحالة المستأجر فيجوز للمتولي أن يؤجر مع النقصان اليسير إذا كان المستأجر قادراً على دفع الأجرة، وأميناً في تعامله، مفضلاً ذلك على تأجيرها بأجر المثل إلى شخص مماطل أو غير مقتدر 47.

فإذا انخفضت أجرة الموقوف -بعد الإجراة - عن الأجر الذي أجزت به أي صر أجز مثلها أقل مما كان عليه حين أجزت فلا تفسخ الإجراة إلا إذا طلب ذلك المستأجر.

وإذا زادت الأجرة أيضاً بعد الإجراة عن المثل أو بتعبير أدق زاد أجر مثلها لكثرة الحاجة إلى العقارات لا يفسخ العقد المبرم ويعمل بأجر المثل الجديد عند تجديد عقد الإجراة مع إعطاء أولوية للمستأجر الأول على غيره إذا تراحم المستأجرون، على أن بعضهم يرى العمل بما هو أنفع وأصلح للوقف، وأن المستأجر لا ضرر عليه في ذلك، لأنه لا يطالب إلا بأجر المثل 48

وبالجملة فإن آراء الفقهاء دائرة في هذا الصدد على مصلحة الوقف، مع مراعاة المستأجر، أو بتعبير آخر الموازنة بين المصلحتين.

2.2. عقد الإجلتين:

ابتكر الفقهاء هذه الطريقة لعلاج مشكلة حدثت للعقارات الموقوفة في إسطنبول عام 1020هـ عندما نشبت حرائق كبيرة التهمت معظم العقارات الوقفية أو شوهت مناظرها، ولم يكن لدى إدارة النظرة الوقفية أموال لتعمير تلك العقارات، فاقترح العلماء أن يتم عقد الإجراة تحت إشراف القاضي الشرعي على العقل المتدهور بأجلتين 49

2.2.1. تعريفه:

هو إجلر الوقف بإجلتين إحداهما معجلة والأخرى مؤجلة، وقد بدت الحاجة إلى هذا النمط من العقود المتفرع عن عقد الإجراة السابق عندما تخربت عقارات الوقف مع

عدم وجود من يرغب في إجرتها إجراة واحدة كما هو المعهود، كما أنه لا يوجد من غلة الوقف السابقة ما يفي بعملتها.

ومقتضى هذا العقد أن يؤخذ من المستأجر إجراة معجلة تقرب من قيمة عقل الوقف مع ترتيب مبلغ آخر عليه يؤخذ منه آخر كل سنة باسم إجراة مؤجلة، وتصرف الإجراة المعجلة على تعمير الوقف، أما الإجراة المؤجلة فالغرض منها الإعلام بأن الموقوف مؤجر، ولسد الطريق أمام المستأجر بادعاء ملكيته له مع مرور الزمن 50

2.2.2. الفرق بين عقد الإجرتين وعقد الحكر:

وعقد الإجرتين قريب من عقد الحكر، إلا أن الفرق بينهما أن الحكر مختص بالأرض وما يقام فيها من بناء أو يغرس من شجر فملك للمحكر؛ لأنه أنشأهما بماله الخاص بعد أن دفع إلى الوقف ما يقرب قيمة الأرض المحكرة باسم أجراة معجلة. أما عقد الإجرتين فيرد على العقارات المتوهنة تعمر بالأجراة المعجلة نفسها التي دفعت لجانب الوقف، فيكون البناء والأرض ملكاً للوقف 51

2.2.3. الهدف من هذا العقد:

-أولاً: يعتبر هذا العقد مخرجاً من عدم جواز بيع الوقف.
-ثانياً: لا يجوز إجراة الوقف إجراة طويلة خوفاً من ظن المستأجر لطول المدة مالكاً ومن هنا سميت بالإجرتين 52

فهذه الصيغة التمويلية تعالج مشكلة عدم جواز بيع العقار، فتحقق نفس الغرض المنشود من البيع من خلال الأجراة الكبيرة المعجلة، كما أنها تحقق منافع للمستأجر في البقاء فترة طويلة في العقل المؤجر سواء كان مؤزلاً أو دكاناً أو حانوتاً، أو نحو ذلك، كما أن وجود الأجراة يحيي العقل الموقوف من ادعاء المستأجر أنه قد تملكه بالشراء مثلاً، كما أن ما بني على هذه الأرض الموقوفة يظل ملكاً للوقف دون المستأجر.

2.3. الإجراة الطويلة

المقصود بالإجراة الطويلة هنا: إجراة العقارات الموقوفة لمدة طويلة وهي: إجراة عقل الوقف أكثر من سنة، إذا كان داراً أو حانوتاً، أو أكثر من ثلاث سنوات إذا كان أرضاً زراعية، سواءً أكان ذلك بعقد واحد للمدة كلها، أم بعقود مترادفة؛ فيعقد الطرفان عقوداً

مُتَرَادِفَةً، كُلُّ عَقْدٍ عَلَى سَنَةٍ مِثْلًا، وَيُكْتَبُ فِي الْعَقْدِ: اسْتَأْجَرَ فُلَانٌ بِنُ فُلَانٍ رُضَ كَذَا وَكَذَا ثَلَاثِينَ سَنَةً بِثَلَاثِينَ عَقْدًا، كُلُّ سَنَةٍ بِكَذَا.

والمحققون من الفقهاء لا يُجيزون إجْرَةَ الْوَقْفِ مُدَّةً طَوِيلَةً، إِلَّا إِذَا دَعَتِ الضَّرُورَةُ لِذَلِكَ، كَعَدَمِ وَجُودِ رِيعٍ لِلْوَقْفِ الْخَرِبِ، فَإِنَّ مِنْ مَفَاسِدِ الْمُؤَاجِرَةِ الطَّوِيلَةِ أَنَّهَا قَدْ تُوْدِي إِلَى دَعْوَى تَمَلُّكِ الْوَقْفِ، وَنَهْبِ اسْتِحْقَاقِ الْبَطُونِ اللَّوَّاحِقِ، وَتَأْجِيرِ الْوَقْفِ بِدُونِ أُجْرَةِ الْمِثْلِ؛ حَيْثُ لَا يَسْتَطِيعُ أَحَدٌ مَعْرِفَةَ أُجْرَةِ الْمِثْلِ بَعْدَ خَمْسِ سِنَوَاتٍ مِثْلًا مِنْ بَدَايَةِ الْعَقْدِ.

2.4. المزرعة:

هي دفع الأرض لمن يزرعها على أن يكون له جزء من إنتاجها، ويكون البئر من مالك الأرض أو ناظر الوقف، فإن كان البئر من العامل فتسمى: المخابرة. فإذا كانت الأرض الزراعية موقوفة، فإما أن تسلم للموقوف عليهم يزرعونها بأنفسهم، ويتقاسمون الإنتاج الزراعي فيما بينهم، بحسب الاتفاق، وبحسب الحصص، وإما أن يدفعها الناظر أو المتولي لشخص آخر يزرعها، ويأخذ حصة متفقاً عليها من الإنتاج، ويتسلم الناظر أو المتولي حصة الوقف، ويوزعها على الموقوف عليهم، أو يبيع الإنتاج، ويوزع ثمنه على الموقوف عليهم بحسب شرط الواقف.

2.5. المساقاة:

هي سقي الشجر وخدمته على جزء معلوم مشاع من ثمره لمدة معلومة كسنة وأكثر. فإذا كانت الأرض مزروعة بالشجر كالنخيل والعنب والتفاح، فإن الناظر أو المتولي يدفعها إلى شخص ليقوم على رعاية الشجر بالسقي والخدمة، ويتقاسمان الثمرة فيما بينهما بحسب الاتفاق، وما يستلمه الناظر أو المتولي يوزعه على الموقوف عليهم، أو يبيعه، ويوزع ثمنه على الموقوف عليهم.

2.6. المغرسة:

هي دفع الأرض لمن يغرسها بالشجر، ثم يتعهدا حتى تثمر، وله نسبة معينة من ثمرتها، وتسمى المناصبية، من زرع النَّصْبِ، وهو فسيحة الشجر. فإن كانت الأرض الزراعية موقوفة، فإن الناظر أو المتولي يدفعها لشخص آخر ليزرعها، وينصب الشجر فيها، ويقوم عليها بالسقاية والرعاية كالمساقاة، ويتقاسمان الثمرة

فيما بينهما بحسب الاتفاق، وما يستلمه الناظر أو المتولي يوزعه على الموقوف عليهم، أو يبيعه ويوزع ثمنه على الموقوف عليهم.

ويمكن أن تتم المزارعة والمساقاة والمغلرسة بصيغة معاصرة، وهي صيغة المشتركة المستمرة، بأن تتفق المؤسسة الوقفية مع المستثمر على إنشاء شركة للانتاج الزراعي على أن يقوم المشروع على الأرض الموقوفة لمدة طويلة لا تقل عن 25 سنة بالشروط المتعارف عليها في مثل هذه الشركات، وبما يعود بالنفع والخير على الموقوف عليهم 53

2.7. المضاربة:

المضاربة شركة، وهي عقد بين طرفين يقدم أحدهما المال، ويقدم الآخر العمل، ويتقاسمان الربح بحسب الاتفاق.

وهي وسيلة استثمار قديمة، وتسمى أيضاً شركة القراض، ومتفق عليها بين الفقهاء وبما أن وقف النقود مختلف فيه، وقاله بعض الفقهاء، ومنعه الأكثرون، لذلك قلَّ وقف النقود قديماً، ولم يتم استثماره 54

واليوم شاع وانتشر وقف النقود، وتجمع النقد السائل في الأوقاف، وقدم العلماء المعاصرون شركة المضاربة أو القراض وسيلة استثمارية حديثة للوقف، وأدت دورها بشكل فاعل 55

ولا شك أن المزارعة والمساقاة والمغلرسة تعتبر من أنجع الوسائل لاستثمار أراضي الأوقاف الصالحة للزراعة، لأنها تسمح لمؤسسة الوقف بأن تبقى على صلة مباشرة بلأرضها، وبأن تسهم في التوجيه واختيار أفضل الطرق الاستثمارية لمضاعفة الناتج الزراعي.

3. الطرق الحديثة لإعمر الوقف

3.1. سندات المقرضة:

وهي وسيلة لتوفير التمويل اللازم لإعمر الممتلكات الوقفية، وأول ما صدر فيها القانون الأردني المؤقت رقم 10 لسنة 1980م، وذلك بطرح هذه السندات على الجمهور ليشتروا فيها بدفع مبلغ محدد من المال، ليستفاد منه، في إعمر الأراضي الوقفية واستثمارها للإيجل والسكن وغيره، وهو إحياء عملي للأراضي الوقفية المجمدة أو المهجورة بدون الاستفادة منها، ويتم تطبيقها عن طريق المضاربة أو القراض لتحقيق الربح، وتوزيعه على المشركين والموقوف عليهم.

وحظيت سندات المقرضة باهتمام واسع لدى الفقهاء وعلماء الاقتصاد، ودرست في مجمع الفقه الإسلامي الدولي بجدة في دورته الثالثة، ثم خصص لها ندوة مستقلة في الدورة الرابعة لاستكمال دراستها، وأخذ بها البنك الإسلامي للتنمية بجدة 56

3.2. الاستصناع:

الاستصناع لغة هو طلب عمل الصنعة من المصانع فيما يصنعه، وإصطلاحاً: هو بيع عين موصوفة في الذمة، لا يبيع العمل، وقد يشترط فيها العمل من المصانع. ولم يطبق الاستصناع على الأوقاف إلا في العصر الحاضر، نظراً لعدم توفر السيولة النقدية عند الأوقاف لتأمين استثمار واستغلال الأراضي الوقفية، ولذلك اتجه المشرفون على الوقف إلى المصرف الإسلامية لتمويل الاستثمارات على الأراضي الوقفية بموجب عقد استصناع بحيث تقدم الأوقاف كافة المواصفات والمقاييس المطلوبة لإقامة المشروع، وتقوم الجهة التمويلية بالعمل الموكل إليها من خلال أجهزة متخصصة تابعة لها، أو بالاستعانة بغيرها من الجهات المتخصصة للقيام بهذا العمل.

وتقوم الأوقاف باستلام العمل بعد التأكد من مطابقته للمواصفات والمقاييس والشروط المطلوبة، بالاستعانة بخبراء ومتخصصين، وتدفع الثمن للجهات الممولة على شكل أقساط محددة القيمة والمواعيد، بناء على الربح المتوقع لاستغلال المشروع، وتوزع قسماً من الربح أثناء ذلك على الموقوف عليهم، وبعد انتهاء الأقساط توزع الربح كاملاً عليهم 57.

3.3. المشكلة المتناقضة المنتهية بالتمليك:

وهي نوع من المشكلة يعطى بموجبه الممول للشريك الحق في الحلول محله في ملكية المشروع، إما دفعة واحدة، أو على دفعات، حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها 58 وهذه الصيغة أقرها العديد من المؤتمرات الفقهية والندوات العلمية المتخصصة وهيئات الفتوى للبنوك الإسلامية لموافقها لأحكام الفقهية المقررة في هذا الخصوص 59 وصورتها أن تقوم شركة، تقدم فيها الأوقاف الأرض اللازمة لإقامة المشروع عليها، وتقدم المصرف الإسلامية مثلاً، أو شركة ما، التمويل المالي اللازم، على أن يتضمن العقد وعداً ملزماً من جانب الممول ببيع حصته للأوقاف، وتقسم الأوقاف حصتها من الربح إلى

قسمين، الأول للإنفاق على الموقوف عليهم، والثاني تخصصه لتسديد ما قدّمه الممول، لتصبح الأرباح في المستقبل كاملة للموقوف عليهم، ويشرك المستثمر الممول برأس مال نقدي، وبالإدارة، ويحصل على عوض عن جهوده الإدارية، ويمكن أن تؤجر الأرض على المشروع بأجرة المثل، وتعود الأجرة إلى المؤسسة الوقفية، ويحسب الإيجل ضمن التكاليف الإدارية للمشروع، وتبدأ المؤسسة الوقفية في شراء نصيب المستثمر عن طريق الأقساط الميسرة الشهرية أو السنوية، ويبدأ نصيب المستثمر من رأس المال ومن الأرباح بالتناقص، ويزيد نصيب المؤسسة الوقفية حتى تصل حصة المستثمر إلى الصفر، وتستقل المؤسسة الوقفية بالمشروع وتنتهي الملكية الكاملة لها 60

ويمكن تنوع صيغ المشاركة المتناقضة في العقارات الوقفية في الفنادق، والشقق الفندقية، والمجمعات التجارية الكبيرة، والمنتجعات السياحية بشرط الالتزام بالأحكام الشرعية في الحلال والحرام 61.

3.4 الإجلة المتناقضة المنتهية بالتملك، والبيع التأجيري:

وذلك بأن تتفق الأوقاف على أن تؤجر أرضها لجهة تمويلية، شخصاً أو مصرفاً إسلامياً، بأجرة سنوية معينة، على أن يقوم الممول بالبناء على هذه الأرض، بشرط أن يتضمن العقد وعداً ملزماً من المستأجر الممول ببيع البناء للوقف، ويتقاضى الثمن على أقساط سنوية يتم دفعها إليه من الأجرة التي تأخذها الأوقاف، ثم يصبح البناء كاملاً - مع الأرض - للأوقاف التي توجه الغلة والريع للموقوف عليهم.

وتكون قيمة القسط السنوي أقل من قيمة أجرة الأرض السنوية، ويكون عدد السنوات التي سيبقى فيها المستأجر الممول مستغلاً للبناء مساوياً لعدد الأقساط التي ستدفع، وهذا ما يميزها عن الحكر الذي لا يتضمن وعداً ملزماً من المستأجر الممول ببيع البناء الذي بناه إلى الأوقاف، وإنما يبقى له حق القرار الدائم كما سبق، وتم تطبيق ذلك في الأردن وغيره 62

3.5 التمويل بالمرابحة:

وذلك بأن تتفق وزارة الأوقاف مع جهة ممولة على إقامة مبان ومنشآت على قطعة أرض وقفية (وهي كثيرة)، ويتم الاتفاق مبدئياً على كلفة البناء، ونسبة الربح للممول، ثم تقوم الوزارة بتسديد هذه القيمة للممول على أقساط من دخل هذا المشروع، مع تقديم

الضمانات اللازمة لتسديد القيمة، ويكون البناء للأوقاف تستفيد مبدئياً من جزء من أجرته وربيعه، ثم يصبح البناء والدخل كاملاً للأوقاف 63

3.6 المتاجرة بالأسهم

المتاجرة بالأسهم المباحة في الشركات المساهمة بالشراء والبيع، وذلك لأن السهم صك قابل للتداول ويمثل حصة شائعة في الشركة، ويتم عرضه للمتاجرة، وتمت تجربة ذلك بالسودان 64

3.7 الصناديق الوقفية 65

وهي تجربة وقفية حديثة ومشجعة وجادة سبقت إليها الأمانة العامة للأوقاف بالكويت، وتبعتها مؤسسات ودول أخرى، وتم إنشاء صناديق وقفية بقيمة دينرل كويتي، ودينلران، وخمس دنانير، لأهداف عدة منها رعاية المعوقين، والتنمية الصحية، وحفظ القرآن وعلومه، ورعاية المساجد، والتنمية العلمية، ولرعاية الأسرة، وغير ذلك.

3.8 الأسهم الوقفية 66

وهو ما أطلقته وزارات الأوقاف وهيئات أو أمانات الأوقاف، وتمثل في المساهمة في وقف خيري بشراء سهم أو عدة أسهم حسب القدرة، ويستثمر، وينفق ريعه على أوجه الخير المحددة وفقاً للسهم وحسب رغبة المساهم، ويتحدد نصيب صاحب السهم في مشروع وقف معين دون أن يكون له الحق في سحب هذه الأسهم أو التدخل في طريقة استثمارها.

3.9 تطبيق نظام "البناء والإدارة والتحويل" لإعمال أعيان الوقف B.O.T

عقود B.O.T شكل من أشكال تمويل المشروعات وتمنح بموجبه مؤسسة الوقف لمستثمر أو مجموعة من المستثمرين امتياز لتمويل وتنفيذ مشروع معين ثم تشغيله واستغلاله تجارياً لمدة زمنية، ونهاية مدة العقد يعود المشروع لمؤسسة الوقف 67. وتعتبر B.O.T من طرق الإدارة غير المباشرة للمرافق العامة الصناعية والتجارية، والتي تمكن مؤسسة الوقف من الاستفادة من موارد القطاع الخاص، من أجل إنشاء البنى التحتية دون الحاجة إلى تحميل موازنة الوقف أعباء مالية، ودون الحاجة إلى الاستدانة.

وهذا العقد يقوم على 68

- قيام الدولة بعرض المشروع المقترح تنفيذه بنظام BOT على المؤسسة التمويلية، بنهاية فترة الامتياز.
- تحدد الدولة مواصفات المشروع بدقة بالغة.
- تتقدم المؤسسة التمويلية بغرض تمويل وإنشاء، وتشغيل، وإدارة المشروع.
- ملكية أرض المشروع للدولة.
- ملكية البناء الذي أنشأته المؤسسة التمويلية وقامت بإدارته وتشغيله يرجع للمؤسسة التمويلية.

تستفيد المؤسسة التمويلية بمنافع المشروع لمدة معينة هي فترة الامتياز الممنوحة من قبل الدولة، وذلك حتى تستوفي ما أنفقته من تكاليف المشروع بالإضافة إلى الأرباح التي ترضيها.

وبتبع تفاصيل عقد المرصد نجد أنه طور ليصل إلى نظام BOT وذلك من خلال النقاط التالية:

- تم تعيين المستثمر على أنه منتفع بالأرض على سبيل استئجاره لها ولكن مع ملاحظة أن هذه الإجراء لم ينص عليها صراحة في عقد BOT ولكنه يبدو أنه شيء ضمني متعارف عليه عند من استحدثوا هذا النظام.
- تحديد حق القرار والانتفاع بمدة زمنية محددة طبقاً للقانون وهو ما يطلق عليه «حق الامتياز» بعدها تنتقل ملكية المشروع للدولة.

وهكذا تم تطوير صيغة المرصد ومعالجة نقاط الضعف التي أعيت الوقف وأفقده الكثير من ممتلكاته. لتظهر صورة حديثة تستخدم في كافة المشروعات الوقفية وغير الوقفية هذا ويجب التنبيه على أن صيغة الإجراء التمويلية للوقف تتشابه إلى حد كبير مع المرصد بل ترى الباحثان أنها قد لا تختلف عنه إلا في أن المشروع أرضاً وبناء يؤول للدولة بمجرد أن يستوفي المستثمر قيمة ما كلفه البناء بالإضافة إلى ما يرغب من أرباح وذلك من أجرة الوقف المستحقة.

3.10. تطبيق نظام " التشييد والتسليم والاستغلال: B.T.O-B.T.T- B.L.O.T لإعمر أعيان الوقف:

التشييد والتسليم والاستغلال B.T.O بموجبه تقوم الشركة بتشيد المرفق على نفقتها، وتم تقوم بتسليمه إلى الجهة المتعاقدة معها مقابل منحها الحق في استغلال المرفق وتشغيله فترة زمنية يحددها اتفاق المشروع والحصول على مقابل انتفاع الجمهور بالمرفق، كالفنادق مثلا.

التشييد وتأجير الاستغلال والتسليم B.T.T تقوم الشركة بتشيد المشروع وتملكه مدة العقد ثم تقوم بتأجيره إلى مؤسسة الوقف التي تقوم بتشغيله بنفسها أو عن طريق جهة أخرى مقابل حصول شركة تشييد المشروع على مقابل مالي طوال مدة التعاقد، ثم يصير المرفق في النهاية خالصا لمؤسسة الوقف، دون أي إلزام نحو الشركة المشيدة.

التشييد والاستئجار والاستغلال والتسليم B.L.O.T بموجبه تقوم شركة المشروع بتشيد المرفق على نفقتها لحساب مؤسسة الوقف، ثم تقوم باستئجاره من تلك المؤسسة واستغلاله وصيانته والحصول على مقابل انتفاع الجمهور به، خلال المدة المتفق عليها، تحت إشراف مؤسسة الوقف ورقابتها، وفي نهاية المدة يسلم المرفق إلى مؤسسة الوقف في حالة جيدة، ويمكن أن تقوم المؤسسة بتجديد مدة الإيجار.

3.11. تطبيق نظام " التحديث والتملك -تملك عناصر المشروع التي أوجدتها شركة المشروع- والاستغلال والتسليم M.O.O.T لإعمر أعيان الوقف:

التحديث والتملك ومعناه تملك عناصر المشروع التي أوجدتها شركة المشروع والاستغلال والتسليم M.O.O.T وبموجب ذلك فإن شركة المشروع تقوم بتحديث مشروع عام قائم بالفعل وتطويره كما وكيفا على نفقتها، ويسمح لها مقابل ذلك بتملكه مدة العقد، وبناء على ذلك يكون لها استغلاله، طول الفترة التي يحددها العقد، والحصول على عائد هذا المشروع، ثم تنتقل الملكية لمؤسسة الوقف بعد إنتهاء مدة العقد، مزودا بالتكنولوجيا الحديثة المستعملة فيه.

هذه العقود الجديدة تطبقها تركيا كعقود لإعمر الأوقاف، بشروط وضوابط لتفادي الوقوع في المحاذير الشرعية.

4. الضوابط الشرعية لإعمار الأوقاف:

يحكم إعمل الأوقاف مجموعة من الضوابط المستنبطة من مصادر الشريعة الإسلامية ، والتي تتلخص في الآتي 69

4.1. المشروعية: ويقصد به أن تكون عمليات الإعمل مطابقة لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والتي تعتبر المرجعية الأولى في هذا النشاط ، حيث يتم تجنب المجالات المحرمة شرعاً .

4.2. الأولويات: ويقصد به ترتيب مشروعات الإعمل وفقاً لسلم الأولويات الإسلامية : الضروريات فالحاجيات فالتحسينات وذلك حسب احتياجات المجتمع الإسلامي والمنافع التي سوف تعود على الموقوف عليهم .

4.3. تحقيق النفع الأكبر للجهات الموقوف عليهم ولاسيما الطبقات الفقيرة منهم: ويقصد به أن يتم إعمل الأوقاف التي تحقق نفعاً للطبقة الفقيرة ، وإيجاد فرص عمل لأبنائها بما يحقق التنمية الاجتماعية ، لأن ذلك من مقاصد الوقف.

4.4. تحقيق العائد الاقتصادي المرضى لينفق منه على الجهات الموقوف عليهم: ويقصد بذلك اتخاذ الوسائل الممكنة لتحقيق عائد مجزى مناسب يمكن الاتفاق منه على الجهات الموقوف عليهم ، فالتوازن بين التنمية الاجتماعية والتنمية الاقتصادية ضروري في المؤسسات الوقفية.

4.5. المحافظة على الأموال وتنميتها: ويقصد به عدم تعريض الأموال الوقفية لدرجة عالية من المخاطر والحصول على الضمانات اللازمة المشروعة للتقليل من تلك المخاطر ، وإجراء التوازن بين العوائد والأمان .

4.6. التوازن والتنوع: ويقصد بذلك تحقيق التوازن والتنوع من حيث الأجل والصيغ والأنشطة والمجالات لتقليل المخاطر وزيادة العوائد، فلا يجوز التركيز على منطقة أو مدينة وحرمان الأخرى ، أو التركيز على الاستثمارات القصيرة الأجل وإهمال المتوسطة والطويلة ، أو التركيز على صيغة تمويلية دون الصيغ الأخرى ويحقق التوازن والتنوع للمؤسسات الوقفية وتقليل المخاطر وهو أمر مطلوب في هذا المجال.

- 4.7. ضرورة المتابعة الدائمة، والمراقبة الدقيقة، وتقويم الداء المستمر للتصرفات والحركات التي تتم على أموال الأوقاف واستثماراتها، للتأكد من حسن سيرها وفق الخطط المرسومة، والسياسات المحددة، والبرامج المقررة مسبقاً.
- 4.8. توثيق العقود والاشتراكات والتصرفات التي تتم على أموال الوقف، وهذا مطلوب بشكل عام.

الخاتمة:

بعد هذا العرض الذي اجتهدنا من خلاله على الوقوف على مختلف طرق إعمال الأوقاف، سواء كانت هذه الطرق تقليدية قديمة عرضها الفقهاء في كتبهم، مع بيان لكيفية إجرائها، باعتبار أنها عقود بين طرفين، وشروط صحة هذه العقود، وتبين لنا أن هذه الطرق متنوعة ومختلفة، باختلاف المناطق، فمنها ما هو معروف عند الجميع، كالحكر والمرصد، ومنها ما اختلفت تسمياته بينهم.

كما عرضنا طرق مشتركة بين الماضي والحاضر، باعتبار أنها كانت قديماً، ومزالت بعض الدول في هذا العصر تعتمدها. كما أن هناك طرق استحدثت من أجل إعمال الأوقاف واستثمارها، وبعض هذه الطرق حديثة جداً، تكاد تكون دولة تركيا هي الوحيدة التي تعتمدها، وبضوابط شرعية، كان لابد من عرضها، من أجل الاستفادة منها.

من خلال ما عرضناه من طرق لإعمال الأوقاف، يتبين أن كل أهل زمن كانوا يحرصون على إعمال الأوقاف ولا يتكونها خربة معرضة للضياع.

عرضنا هذه الطرق لأن الاستفادة منها في هذا الزمن ممكن، وليست طرقاً قديمة، انتهت بانتهاؤها، ولا يمكن تطبيقها، بل يمكن الرجوع إليها، وتطبيقها.

المصادر والمراجع

1. الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، الدكتور أحمد محمد السعد، ومحمد علي العمري، نشر الأمانة العامة للأوقاف، الكويت – 1421هـ / 2000م
2. أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية محمد عيد الكبيسي، مطبعة الإرشاد بغداد 1977م.

3. الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول الإسلامية في ضوء الاقتصاد الإسلامي، عبد الله عبد، محمد عبد العزيز دار النفائس الأردن 2005م.
4. الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، دريد محمود السامرائي، مركز دراسات الوحدة العربية، 2006م.
5. استثمار الأوقاف الإسلامية في فلسطين إبراهيم خليل عليان جامعة القدس المفتوحة/فلسطين 1432هـ.
6. استثمار أموال الوقف، الدكتور عبد الله بن موسى العمار، بحث في منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الأمانة العامة للأوقاف بالكويت – 1424هـ/2003م، ومنشور في مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، السنة 16 - رجب 1425هـ / سبتمبر (أيلول) 2004م
7. استثمار أموال الوقف، الدكتور عبد الله بن موسى العمار، بحث في منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الأمانة العامة للأوقاف بالكويت – 1424هـ/2003م، ومنشور في مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، السنة 16 - رجب 1425هـ / سبتمبر (أيلول) 2004م
8. استثمار أموال الوقف، الشيخ محمد مختل السلامي، بحث لمنتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت – 1424/8/15هـ.
9. استثمار أموال الوقف، الشيخ محمد مختل السلامي، بحث لمنتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت – 1424/8/15هـ.
10. استثمار موارد الأحباس، كمال الدين جعيط، بحث مقدم للمجمع الفقهي بجدة مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 12 1427 هـ.
11. استثمار موارد الأحباس، خليل الميس، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد 13 .
12. الإسعاف في أحكام الأوقاف، برهان الدين الطرابلسي، مطبعة هندية القاهرة 1320هـ.
13. الأوقاف فقهاً واقتصاداً، للدكتور رفيع يونس المصري – دار المكتبي – ط – 1420هـ/1999م.

14. البحر الرائق ، ابن نجيم الحنفي من كتاب الوقف تحقيق احمد عزو عناية
الدمشقي، دار احياء التراث العربي، ط1422هـ
15. بدائع الصنائع، علاء الدين الكاساني، دار الكتب العلمية – بيروت .
16. تاج العروس، مرتضى الزبيدي، طبعة در الهداية
17. تعمير أعيان الوقف قديما وحديثا، جمعة نعمود الزريقي، بحث مقدم لمنتدى
قضايا الوقف الفقهية الخامس 1422.
18. حاشية ابن عابدين على رد المحتار، ابن عابدين، القاهرة ، مطبعة بولاق ، 1272
هـ
19. حاشية البناني على شرح الزرقاني على مختصر خليل، محمد بن الحسن بناني،
تحقيق عبد السلام محمد أمين، دار الكتب العلمية، 2002م
20. حقيقة نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية، ناهد علي حسين السيد، بحث مقدم
إلى الدورة التاسعة عشر لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي بالشرقة.
21. الدر المختل شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، محمد بم علي الحصفكي، تحقيق عبد
المنعم خليل ابراهيم ، دار الكتب العلمية. 1423هـ
22. رد المحتل على الدر المختل شرح تنوير الأبصار، ابن عابدين، تحقيق عادل أحمد
عبد الجواد وعلي محمد عوض دار الكتب العلمية 1423هـ
23. روضة الطالبين، يحيى بن شرف النووي، تحقيق عادل أحمد عبد الموجود، دار
الكتب العلمية بيروت.
24. الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الامام مالك، أحمد بن احمد اليريد
العدوي ، تحقيق مصطفى كمال وصفي، طبعة دار المعرف ، القاهرة.
25. صحيفة العالم الإسلامي عن رابطة العالم الإسلامي، العدد 1855 الاثني
1425/7/7هـ
26. الطبعة القانونية لشخصية الوقف المعنوية، جمعة محمود الزريقي، نشر كلية
الدعوة الإسلامية، طرابلس ط 1- 2001م
27. العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، ابن عابدين، طبعة دار المعرفة.
28. الفتاوى الخيرية لنفع الدرية، لخير الدين الرملي، المطبعة الأميرية بولاق مصر.

29. الفتاوى المهدية في الوقائع المصرية، محمد عباسي بن محمد أمين المهدي، المطبعة الأزهرية.
30. فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الامام مالك، محمد عlish، طبعة المكتبة التجلية.
31. الفقه الإسلامي وادلتة، وهبة الزحيلي، طبعة دار الفكر، دمشق.
32. القانون العقاري، السنوسي محمد الطاهر، المطبعة العصرية تونس، طبعة 1957.
33. الكافي في فقه أهل المدينة، أبو عمر يوسف ابن عبد البر، مطبعة الرياض الحديثة، الرياض/1400هـ.
34. كشف القناع، منصور بن يونس الجهوتي، تحقيق حسن بن اسماعيل، دار الكتب العلمية بيروت 1418هـ.
35. مجلة منار الإسلام، أبوظبي، العدد 357، السنة 30 رمضان 1425هـ/أكتوبر 2004م.
36. محاضرات في الوقف، محمد أبوزهرة، دار الفكر العربي، طبعة 2.
37. المدخل إلى نظرية الالتزام العامة، مصطفى الزرقا، دار القلم دمشق، ط 1.
38. مرشد الحيوان إلى معرفة أحوال الإنسان، محمد قلري باشا المطبعة الأميرية بولاق، 1308هـ.
39. مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، مصطفى بن عبده السيوطي، المكتب الإسلامي، ط 1415، 2هـ.
40. معجم المصطلحات الأفتصادية في لغة الفقهاء، نزيه حماد، دار القلم، طبعة 1، 1429هـ.
41. معجم لغة الفقهاء، محمد رواس القلعجي وحامد صادق قنيبي، دار النفائس، ط 2، 1408هـ.
42. مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، شمس الدين الشربيني، دار الكتب العلمية، 1415هـ.
43. منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، يحي بن شرف النووي، تحقيق عوض قاسم ، دار الفكر، 1425هـ.

44. منهج وأساليب إدارة أموال المؤسسات الوقفية، حسين شحاتة، بحث مقدم لندوة قضايا الوقف الفقهية، الأمانة العامة للأوقاف – الكويت – 1424/1/6 هـ .
45. الموسوعة الفقهية الكويتية ،وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، طبعة وزارة الأوقاف، الكويت، 58 /18
46. نظام الوقف في التطبيق المعاصر، نماذج مختلرة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامية، تحرير محمود أحمد مهدي، نشر الأمانة العامة للأوقاف الكويت – 1423 هـ .
47. وسائل تنمية أموال الأوقاف وزيادة مواردها، خميس بن أحمد بن سعيد السلماني، بحث مقدم للدورة الخامسة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي، مسقط 2004/3/6م .
48. الوقف في الشريعة والقانون، زهدي يكن، دار النهضة العربية بيروت، 1388 هـ
49. الوقف وأثره في بناء الحضارة الإسلامية، عبد الحق حميش، جامعة الشارقة – الإمارات، 2008م.
50. الوقف ودوره في التنمية الوقف، الدكتور عبد الستار الهيتي – نشر مركز البحوث والدراسات، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية – قطر – 1419 هـ/1998م
51. الوقف ودوره في التنمية، الدكتور عبد الستار الهيتي – نشر مركز البحوث والدراسات، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية – قطر – 1419 هـ/1998م.

1 - تاج العروس، مرتضى الزبيدي، طبعة در الهداية، 2 / 21.

2 - البحر الرائق ، ابن نجيم الحنفي من كتاب الوقف.تحقيق احمد عزو عناية الدمشقي،دار احياء التراث العربي، ط1422 هـ. 5 / 220.

3- ينظر الفتاوى الخيرية لنفع البرية، لخير الدين الرملي، المطبعة الأميرية بولاق مصر. 1 / 197

4 - حاشية ابن عابدين على رد المحتار، ابن عابدين، القاهرة ، مطبعة بولاق ، 1272 هـ. 5 / 20

5 - الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، أحمد بن احمد الدردير العدوي، تحقيق مصطفى كمال وصفي، طبعة دار المعارف، القاهرة، 4 / 99.

- 6- رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ابن عابدين، تحقيق عادل أحمد عبد الجواد و علي محمد عوض دار الكتب العلمية 1423هـ، 27/5 و 21/4؛ والوقف في الشريعة والقانون، ازهددي يكن، دار النهضة العربية بيروت، 1388هـ، 101 - 102.
- 7 - المدخل إلى نظرية الالتزام العامة، مصطفى الزرقا، دار القلم دمشق، ط1، 1420هـ، ص 41. الفقه الاسلامي وادلته، وهبة الزحيلي، طبعة دار الفكر، دمشق، ج10 ص360.
- 8 ينظر: بحث (استثمار موارد الأحباس) كمال الدين جعيط، بحث مقدم للمجمع الفقهي بجدة مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 12، 1427هـ، ص 398.
- 9- الوقف في الشريعة الإسلامية، زهددي يكن، ص 102.
- 10 - معجم لغة الفقهاء، محمد رواس القلعي وحامد صادق قنيبي، دار النفائس، ط2، 1408هـ، 1 / 404.
- 11- رد المحتار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، محمد بن علي الحصفكي، تحقيق عبد المنعم خليل إبراهيم، دار الكتب العلمية، 1423هـ، 4/17.
- 12 -محاضرات في الوقف، محمد أبو زهرة، دار الفكر العربي، طبعة 2، ص124.
- 13 - المدخل إلى نظرية الالتزام العامة، مصطفى الزرقا، ص54
- 14 الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، طبعة وزارة الأوقاف، الكويت، 36 / 187.
- 15 الموسوعة الفقهية الكويتية، 36 / 219.
- 16 -المصدر السابق، 34 / 130.
- 17 - حاشية ابن عابدين 3 / 391، المدخل إلى نظرية الالتزام، مصطفى الزرقا، ص 44.
- 18 - حاشية ابن عابدين 3 / 391 .
- 19 - فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الامام مالك، محمد عيش، طبعة المكتبة التجارية، 2 / 209.
- 20 - روضة الطالبين، يعي بن شرف النووي، تحقيق عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية بيروت، 5 / 316، وكشاف القناع، منصور بن يونس الهوتي، تحقيق حسن بن اسماعيل، دار الكتب العلمية بيروت 1418هـ، 4 / 269 .
- 21 - لسان العرب، وتاج العروس، مادة (رصد)
- 22 محاضرات في الوقف، محمد ابو زهرة، ص 121.
- 23 - حاشية ابن عابدين 3 / 376 .
- 24- معجم لغة الفقهاء، 1 / 460.
- 25 -رد المحتار، 3/436.
- 26 حاشية ابن عابدين : 6/560؛ وانظر أيضاً، ص 608.
- 27- الموسوعة الفقهية الكويتية، 3 / 112.
- 28- لسان العرب، 14 / 237.
- 29- الفتاوى الخيرية، 1 / 180 .
- 30 فتح العلي المالك، 2 / 250.

- 31- حاشية البناني على شرح الزرقاني على مختصر خليل، محمد بن الحسن بناني، تحقيق عبد السلام محمد أمين، دار الكتب العلمية، 2002م، 6 / 128 .
- 32- رد المحتار، ابن عابدين، 24 / 190.
- 33 -بحث استثمار موارد الأحباس، كمال الدين جعيط ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي 12 / 95. وينظر الموسوعة الفقهية الكويتية ، 19 / 280.
- 34- شرح أقرب المسالك، أحمد الدردير، 2/184.
- 35- معجم المصطلحات الأقتصادية في لغة الفقهاء، نزيه حماد، دار القلم، طبعة 1، 1429هـ، ص 320.
- 36- الموسوعة الفقهية الكويتية 3 / 120.
- 37- رد المحتار، ابن عابدين ، 4/18.
- 38 - محاضرات في الوقف، أبو زهرة ص 125.
- 39 -تنقيح الفتاوى الحامدية، ابن عابدين 6 / 274.
- 40- الطبعة القانونية لشخصية الوقف المعنوية ، جمعة محمود الزريقي ، نشر كلية الدعوة الإسلامية ، طرابلس ط 1- 2001م، ص 138.
- 41- عقود معروفة في بعض المناطق في السعودية فقط.
- 42- معروف في بعض المناطق في السعودية فقط.
- 43-تعمير أعيان الوقف قديما وحديثا ، جمعة نعمود الزريقي، بحث مقدم لمنتدى قضايا الوقف الفقهية الخامس 1422 هـ، ص 12
- 44- القانون العقاري، السنوسي محمد الطاهر، المطبعة العصرية تونس، طبعة 1957م - 1/193.
- 45- الكافي في فقه أهل المدينة، ابن عبد البر، مطبعة الرياض الحديثة، الرياض/1400هـ، ص 368.
- 46- منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، يحيى بن شرف النووي، تحقيق عوض قاسم ، دار الفكر، 1425هـ ، ص 81؛ ومغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، الشريبي، دار الكتب العلمية 1415هـ، 2/394-395.
- 47 - البحر الرائق، ص 258؛ والوقف في الشريعة الإسلامية للأستاذ زهدي يكن، ص 98.
- 48 - المصدر السابق.
- 49- استثمار موارد الأحباس، كمال جعيط، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد 12، ص 47.
- 50- الوقف في الشريعة والقانون للأستاذ زهدي يكن، ص 106.
- 51- المدخل إلى نظرية الالتزام العامة، مصطفى الزرقا، ص 42.
- 52 - استثمار موارد الأحباس، خليل الميس ،مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد 13 ص 590.
- 53- وسائل تنمية أموال الأوقاف وزيادة مواردها، خميس بن أحمد بن سعيد السلماني، بحث مقدم للدورة الخامسة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي، مسقط 6/3/2004م ص 32، واستثمار أموال الوقف، الشيخ محمد مختار السلامي، بحث لمنتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت - 15/8/1424هـ

- ص9، الوقف ودوره في التنمية، الدكتور عبد الستار الهبتي - نشر مركز البحوث والدراسات، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية - قطر - 1419هـ/1998م. ص91.
- 54- انظر آراء الفقهاء في وقف النقود في: روضة الطالبين، النووي 315/5، بدائع الصنائع ، علاء الدين الكاساني، دار الكتب العلمية - بيروت - د.ت 220/6.
- 55- مجلة منار الإسلام، أبوظبي، العدد 357، السنة 30 رمضان 1425هـ/أكتوبر 2004م.
- 56- الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، الدكتور أحمد محمد السعد، ومحمد علي العمري، نشر الأمانة العامة للأوقاف، الكويت - 1421هـ / 2000م. ص80.
- 67- الاتجاهات المعاصرة ص92، 96، استثمار أموال الوقف، العمار ص110، الوقف، الهبتي ص84.
- 68- اقترح الدكتور أس الزرقا صيغة المشاركة الدائمة لاستثمار أموال الوقف، بأن يقدم الوقف الأرض للمستثمر الممول، ليصبحا شريكين في الأرض والبناء، على مبدأ الاستبدال، ولكن منع أكثر العلماء ذلك، لأن المستثمر أصبح شريكاً في مال الوقف، وهو لا يجوز (انظر: الاتجاهات المعاصرة ص242).
- 69- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 4، سنة 1408هـ/1988، 2001/36، ووضعت وزارة الأوقاف بالأردن صيغة موسعة لتكون نموذجاً لهذا النوع من الاستثمار (الاتجاهات المعاصرة ص141).
- 60- الاتجاهات المعاصرة ص97، 141، وسائل تنمية أموال الأوقاف، السلمي ص31، استثمار أموال الوقف، الدكتور عبدالله بن موسى العمار، بحث في منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الأمانة العامة للأوقاف بالكويت - 1424هـ ص111.
- 61- وسائل تنمية أموال الأوقاف ص32، الوقف ودوره في التنمية الوقف ، الدكتور عبد الستار الهبتي - نشر مركز البحوث والدراسات، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية - قطر - 1419هـ/1998م، ص79.
- 62- الاتجاهات المعاصرة ص98، 244، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامية، تحرير محمود أحمد مهدي، نشر الأمانة العامة للأوقاف الكويت - 1423هـ ص57.
- 63- انظر: الاتجاهات المعاصرة ص139.
- 64- استثمار أموال الوقف، العمار، ص112، نظام الوقف ص112.
- 65- الأوقاف فقهاً واقتصاداً، للدكتور رفيق يونس المصري - دار المكتبي - ط - 1420هـ/1999م، ص132، نظام الوقف ص95، 98، وما بعدها.
- 66- صحيفة العالم الإسلامي عن رابطة العالم الإسلامي، العدد 1855 الاثنين 1425/7/7هـ، 2004/8/23م ص5 بعنوان "الأسهم الوقفية" انطلقت خليجياً منذ 10 سنوات ونجحت في عُمان والكويت والإمارات والسعودية.
- 67- الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول الإسلامية في ضوء الاقتصاد الإسلامي، عبد الله عبد ،محمد عبد العزيز ، دار النفائس الأردن ، 2005م، ص18. الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، دريد محمود السامرائي مركز دراسات الوحدة العربية، 2006م، ص251-253.
- 68- انظر: حقيقة نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية، ناهد علي حسين السيد بحث مقدم إلى الدورة التاسعة عشر لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي بالشارقة، ص25.

69 - منهج وأساليب إدارة أموال المؤسسات الوقفية، حسين شحاتة، بحث مقدم لندوة قضايا الوقف الفقهيّة، الأمانة العامة للأوقاف – الكويت – 1424/1/6 هـ، ص7 بتصرف. استثمار الأوقاف الإسلامية في فلسطين، إبراهيم خليل عليان جامعة القدس المفتوحة/فلسطين 1432 هـ:ص27 وما بعدها.