

د. سامي محمد الصلاحيات (\*)

## وسائل إعمار أعيان الوقف مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر بدبي نموذجاً\*

### ملخص البحث

تسعى هذه الدراسة إلى تقصي أكبر قدر من المعلومات والخبايا عن الأوقاف المعطلة أو المبعثرة أو تلك التي لم تُنمَّ أو تستثمر بالطرق الصحيحة، ثم العمل على تحليل الظروف الموجودة والممكنة للتغيير فيها لغرض تفعيلها أو تطوير أدائها أو تنميتها أو استثمارها بالطريقة الصحيحة والأنسب لحالتها.

ولعل هذا من أهم أهداف أي مؤسسة وقفية في عصرنا الحاضر، والتي ترنو لأن تطور أداء مورد الأوقاف في مجتمعها ودولتها التطور الأحسن والأفضل.

وفي دراستنا هذه، سنتعرض إلى مدخل فقهي شرعي يبين لنا نبذة تعريفية عن حكم إعمار الأوقاف وتطويرها، ثم كيفية بقاء هذه الأوقاف مدرة على مستحقيها، وكيفية ضبط عمليات الصرف والصيانة، ودور الناظر لأن يكون مدركاً

(\*) استشاري الدراسات والعلاقات المؤسسية، مؤسسة الأوقاف بدبي، دولة الإمارات.

\* أجاز للنشر بتاريخ ١٣/٦/٢٠١١.

لأهمية قدرة الوقف على التشغيل وتقديم الربح، وأهمية أن يتم صيانة هذا الوقف حتى يبقى أصله يعمل.

وسيتم التعرض إلى بعض الوسائل الاستثمارية القديمة والحديثة مع تطبيق معاصر لها في مجال إعادة إعمار الأوقاف وتفعيلها مع دراسة حالة أوقاف إمارة دبي، وهي أوقاف حكومية تشرف عليها وتديرها مؤسسة الأوقاف وشؤون القُصّر التابعة لحكومة دبي، والتي أسست في عام ٢٠٠٤.

وسأحاول تجلية أسباب تعطل هذه الأوقاف، ومن ثم طرق معالجة إعادة إعمار هذه الأوقاف، لتكون أصولاً وفاقية للخير، ومثوبة وحسنات للواقف، وخيراً للمجتمع، وحضارة ورقياً للمجتمع المسلم.

وللوصول إلى نتائج مرضية من هذه الدراسة، سنقسم دراستنا هذه إلى عدة مباحث أساسية، وهي:

المبحث الأول : التكيف الفقهي لكيفية إعمار الأوقاف حال تعثرها.

المبحث الثاني : آليات وصيغ إعادة الإعمار للأوقاف المعطلة.

المبحث الثالث : دراسة إعمار الأوقاف المعطلة في مؤسسة الأوقاف بدبي.

## المقدمة

الحمد لله رب العالمين، وأتم الصلاة والتسليم على أفضل الخلق، سيدنا محمد ابن عبد الله، وعلى آله وصحبه، ومن سار على نهجهم إلى يوم الدين، وبعد:

فلا شك أن الحديث عن الأوقاف<sup>(١)</sup> ذو شجون، باعتبار قيمتها الحضارية، إذ بالأوقاف عاشت الأمة الإسلامية نهضتها وعزتها، وكانت رافعة لها من ويلات التخلف والتراجع والجهل، ولعل الأوقاف مثلت سبباً رئيسياً في نهضة الأمة منذ القرون الأولى المباركة لهذه الأمة.

هذا النهوض شكل مسؤولية على ناظر الوقف، الذي من مهامه حفظ الوقف مادياً ومعنوياً، فالمادي هو حفظ العين الوقفية، سواءً أكانت مالاً عقارياً أم مالاً منقولاً أو مالاً نقدياً أو مالاً كالخدمات أو الخبرات التي تقدم كوقف لصاحبها وغير

(١) الوقف يعني: الحبس، يقال: وقف يقف وقفاً أي حبس يحبس حبساً، والمختار من التعريفات الفقهية أنه: حبس الأصل وتسبيل الثمرة، أو عند الحنفية هو: حبس العين على ملك الواقف والتصدق بالمنفعة، وقد يكون على الذرية، ويسمى بالوقف الأهلي أو الذري، أو على أبواب الخير ويسمى بالوقف الخيري. انظر: النووي، المجموع شرح المذهب، (دمشق، دار الفكر، ط.ت.)، ٣٢٥/١٥، السرخسي، المبسوط، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط.١، ١٩٩٣)، ٢٧/١٢، ابن الهمام، شرح فتح القدير، علق عليه: عبد الرزاق المهدي، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط.١، ١٩٩٥)، ١٩٠/٦، ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، تحقيق: عادل عبد الموجود وعلي معوض، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط.١، ١٩٩٤)، ٥١٨/٦، الخطاب ٩٥٤هـ، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، ضبط: زكريا عميرات، (بيروت، دار عالم الكتب، ٢٠٠٣)، ٦٢٦/٧، الخرشبي، شرح على مختصر سيدي خليل، (بيروت، دار صادر، ط.ت.)، ٧٨/٧، ابن مفلح الحنبلي، المبدع في شرح المقتع، (بيروت، المكتبة الإسلامية، ط.ت.)، ٣١٢/٥، وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، (دمشق، دار الفكر، ط.١، ١٩٨٤)، ١٥٣/٨.

ذلك من صور الحفظ المادي للأوقاف، كما يقول ابن قدامة ٦٢٠هـ: "لأن المقصود استيفاء منفعة الوقف الممكن استيفائها، وصيانتها عن الضياع"<sup>(٢)</sup>، أما الحفظ المعنوي للأوقاف، فهذا يعني أن يلتزم الناظر أو المؤسسة الوقفية بحفظ الوقف حصراً وتسجيلاً وتوثيقاً، وتثبيتاً لمصرفها حسب شرط واقفها.

بيد أنه، ولعدة أسباب ملخصها ضعف الرقابة القانونية والترتيبات الإدارية، وسوء الذمم لبعض النظار وغيرها من الأسباب، مما أدى إلى أن تعطلت بعض الأوقاف وتعثرت عن النمو والتطوير، وصار بعض الوقف خراباً وخاوياً على عروشه، بعد أن كان مناراً علمياً واجتماعياً واقتصادياً وثقافياً لأي مجتمع مسلم.

وبهذه النتيجة، حاول بعض الفقهاء معالجة الأمر بصيغ شرعية استثمارية، كالاستبدال والإبدال والحكر، ونجحوا في ذلك، لكن وبسبب طمع البعض، تم الاستيلاء على هذه الأوقاف من خلال هذه الصيغ، فقد حفظ لنا التاريخ كثيراً من صور الاستيلاء على الوقف بدعوى الاستبدال لصالح الوقف، كما فعل أحد أمراء مصر في عهد المماليك والذي كان إذا وجد وقفاً مغلاً، وأراد أخذه، أقام عليه شاهدين يشهدان بأن هذا المكان يضر بالجار والمار، وأن الحظ يستبدل به غيره، فيحكم القاضي باستبدال الوقف<sup>(٣)</sup>، وعلى وصف ابن عابدين قوله: "وقد شاهدنا في الاستبدال ما لا يعد ويحصى، فإن ظلمة القضاة جعلوه حيلة لإبطال أوقاف المسلمين"<sup>(٤)</sup>.

(٢) انظر: ابن قدامة، المغني، تحقيق: محمد خطاب والسيد محمد وسيد صادق، (القاهرة، دار الحديث، ٢٠٠٤)، ٥٤٩/٧.

(٣) نقلاً عن: أعمال كتاب المؤتمر الثالث للأوقاف، (السعودية، الجامعة الإسلامية المدينة المنورة، ١٤٣٠هـ/٢٠٠٩)، ٣٦/١.

(٤) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ٥٨٨/٦.

ومن صور الاستيلاء على الوقف بدعوى الاستبدال، بيع الوقف بثمن بخس أو بيع الوقف لقریب بأقل من سعر المثل، مع أن الفقهاء أجازوا ذلك للضرورة، ووضعوا له ضوابط، كان من أهمها<sup>(٥)</sup>: التزام شرط الواقف، ثبوت موجب الاستبدال، كاستبدال الوقف من أجل الضرورة، أو استبدال الوقف من أجل المصلحة الراجحة، أو إذن القاضي المختص بالوقف، يقول الإمام النووي: "حصر المسجد إذا بليت، ونحاة أخشابه إذا لم يبق فيها منفعة ولا جمال، في جواز بيعها وجهان أصحهما: تباع لئلا تضيق ويضيق المكان بلا فائدة"<sup>(٦)</sup>.

ولطمع هؤلاء النظار، تشدد الفقهاء في توليتهم وفي صيغ استبدال الأوقاف، فعبارة الفقهاء واضحة أنه "لايولي من طلب الولاية على الأوقاف كمن طلب القضاء لا يقلد"<sup>(٧)</sup>، ولهذا تشدد الفقهاء في حكم التعدي على الأوقاف أو عمارتها، حتى ولو كان ذلك الناظر أو المتولي، إذ يرى علماء المالكية أن من هدم وقفاً تعدياً وتجاوزاً فعلياً إعادته على ما كان عليه، حتى ولو كان ذلك الوقف بالياً، إذ "لايجوز للقاضي ولا للناظر التصرف إلا على وجه النظر، ولا يجوز على غير ذلك، ولا يجوز للقاضي أن يجعل بيد الناظر التصرف كيف شاء"<sup>(٨)</sup>، وإن من التعدي عند

(٥) نقلاً عن: أعمال كتاب المؤتمر الثالث للأوقاف، ١/١٢١.

(٦) انظر: النووي، المجموع شرح المذهب، ٣٤٧/١٥، النووي، روضة الطالبين، تحقيق: عادل عبد الموجود وعلي معوض، (دار عالم الكتب، ٢٠٠٣)، ٤/٤١٩، الشريبي، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، إشراف: صدقي العطار، (دمشق، دار الفكر، ط١، ١٩٩٨)، ٢/٥٣١، كذلك: أعمال كتاب المؤتمر الثالث للأوقاف، ١/١١٣.

(٧) ابن الهمام، شرح فتح القدير، ٦/٢٢٣، كذلك: الشيخ نظام، الفتاوى الهندية في مذهب أبي حنيفة النعمان، ضبطه: عبد اللطيف عبد الرحمن، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ٢٠٠٠)، ٢/٣٩٥.

(٨) الحطاب، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، ٧/٦٥٨، ابن عرفة، حاشية السوقي على الشرح الكبير، ٥/٤٨١.

الشافعية استعمال الوقف في غير ما وقف له<sup>(٩)</sup>.

وعندما أجاز بعض الفقهاء الحكر للأوقاف المعطلة، ضبطوا ذلك بأن يكون العقار الوقفي خراباً، وليس هناك من غلة لإعادة إعمارها، والحكر: عقد إجارة يقصد به إبقاء الأوقاف بيد مستأجر لقاء أجر محدد، وهي بطبيعتها أجرة طويلة لهذه الأوقاف، فتؤجر هذه الأوقاف حتى يهدم ما بناه المستأجر، وعندئذ يحق لناظر الوقف التأجير من جديد إذا ما زال هناك نقص في تمويل هذه الأوقاف المعطلة<sup>(١٠)</sup>.

ومع أن جمهور الفقهاء كانوا على دراية بأهمية أن يُستفاد من الحكر لصالح الأوقاف، ووضعوا لذلك شروطاً من أهمها: أن يكون الوقف قد تخرب وتعتل الانتفاع به، وألا يكون لدى المؤسسة الوقفية أموال يعمر بها المعطل من الأوقاف، أو لا يوجد من يقرض الوقف المقدار المحتاج إليه، أو لا يمكن استبدال الوقف بعقار ذي ريع<sup>(١١)</sup>.

والواقع أن هذه الشروط على أهميتها في حماية أموال الأوقاف، لكن مع القصور الإداري شكل الحكر - كما في صيغة الاستبدال - في فترة من فترات تاريخنا نقطة سوداء في استغلال الأوقاف، ونقل ملكيتها إلى أملاك الأفراد الخاصة.

- (٩) الشريبي، مغني المحتاج، ٥٣٤/٢، قارن مع: محمد سراج، أحكام الوقف في الفقه والقانون، (القاهرة، لا يوجد دار نشر، ١٩٩٣)، ص ٢٠٩.
- (١٠) هناك عدة صور في إجارة الأوقاف، منها: المرصد، والكك، وكرداراً، والقميص، وحق الإجارتين، والقيمة، وحق القرار. انظر بتوسع: حاشية ابن عابدين ٥٩٢/٦، محمد الحسيني، المنهل الصافي في الوقف وأحكامه، (القدس، وكالة أبو عرفة، ط.ب.ت.)، ص ٤٢، معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار الوقف، (مملكة البحرين، ٢٠٠٠، المعيار رقم ٣٣)، [١/٣/٦]، الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته ٢٢٨/٨، مندر القحف، الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، تنميته، (دمشق، دار الفكر، ط ١، ٢٠٠٠)، ص ٢٥٠، ص ٢٦٢.
- (١١) قارن مع: مندر القحف، الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، تنميته، ص ٢٤٧.

ومنذ ذلك الزمان وإلى يومنا الحاضر، شكلت معضلة الأوقاف المعطلة أو المتهالكة أو تلك التي بحاجة إلى إعادة إعمار وضعاً مأساوياً في واقع كل مؤسسة وقفية عربية وإسلامية، بل وحتى في دور المهجر وأماكن تجمع الأقليات المسلمة في العالم، وبالتدقيق، نرى أن معالجة هذه المعضلة تتفاوت من دولة إلى أخرى، أو من مؤسسة إلى أخرى، لكنه واقع قائم في معظم المؤسسات الوقفية.

وللتغلب على هذه المعضلة أو الحد من آثارها السلبية، - والتي تبدأ بفرضية سقفها الأعلى تعرض هذا الوقف المعطل إلى الاستيلاء والتعدي من طرف الآخرين أو اغتصابه، أو الاستفادة من هذا الأصل المعطل أو بعض منافعه من بعض الطامعين، أو أن يبقى هكذا خراباً لا نفع فيه، - اجتهدنا في بحث الموضوع فقهيًا والنظر في بعض محدداته الشرعية، ثم تناول حالة عملية لتسليط الضوء عليها، واستكشاف أسباب هذا التعطل للأوقاف، وخصصنا الحالة العملية لمؤسسة الأوقاف وشؤون القُصّر بدبي في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تأسست في عام ٢٠٠٤، وهي جهة حكومية مكلفة بإدارة ملف الأوقاف فيها.

وستنعمد قراءة أوضاع الأوقاف المعطلة عن قرب من خلال إجراء مقابلات ميدانية مع المسؤولين فيها، فضلاً عن متابعة خطط العمل لإعادة الاعتبار لهذه الأوقاف المعطلة، لنصل إلى تصور كلي عن واقع المؤسسة والطموحات التي تسعى إليها من خلال تجاوز المعوقات والتغلب عليها.

## المبحث الأول

### التكييف الفقهي لكيفية إعمار الأوقاف حال تعثرها

سنبحث بعض المحددات الفقهية والتي تساعد على بيان الإطار العام الفقهي لمسألة تعثر الأوقاف، ومعالجتها بإعادة إعمارها وتنميتها، من خلال هذه المحددات:

#### أ. تعريف إعمار الأوقاف:

استخدم الفقهاء عدة مصطلحات شرعية للدلالة على أهمية إعادة تأهيل الأوقاف المعطلة أو المتهاكلة، فمنهم من استخدم العمارة، والبعض استخدم النفقة، وذهب الآخرون لاستخدام معنى الإرصاء، - وحديثاً يتم استخدام مفهوم التنمية، ليشمل هذا كله، - لغرض تفعيل الوقف وإحيائه وحفظه من الاندثار والضياع. ولتحليل الأمر، نقف على كل مصطلح من هذه المصطلحات:

#### أولاً] مصطلح الإعمار أو العمارة:

جاء في لسان العرب لابن منظور: "وأَعْمَرْتُ الأَرْضَ: وجدتها عامرةً، وثوبٌ عَمِيرٌ أي صَفِيقٌ، وَعَمَرْتُ الخَرَابَ أَعْمَرُهُ عِمَارَةٌ، فهو عامرٌ أي مَعْمُورٌ، وَعَمَرَ الرجلُ مالهَ وبيتهَ يَعْمُرُهُ عِمَارَةٌ وَعُمُوراً وَعُمَرَاناً: لَزِمَهُ؛ ويقال: عَمَرَ فلانٌ يَعْمُرُ إذا كَبَرَ. ويقال لساكن الدار: عامرٌ، والجمع عُمَارٌ، وَأَعْمَرَهُ المكانَ واستَعْمَرَهُ فيه: جعله يَعْمُرُهُ. والمَعْمَرُ: المَنْزِلُ الواسعُ من جهةِ الماءِ والكلابِ الذي يُقَامُ فيه؛ والعِمَارَةُ: ما يُعْمَرُ به المكانُ، والعِمَارَةُ: أَجْرُ العِمَارَةِ، وَأَعْمَرَ عليه: أَغْنَاهُ<sup>(١٢)</sup>.

(١٢) انظر: لسان العرب، لسان العرب، (القاهرة: دار المعارف، ط.ب)، لفظة [عمر].



أي أن العمارة تأتي نقيض الخراب، والعمارة أيضاً ما يُعمر به المكان، والعمارة أجر العمارة، والعمارة في الاصطلاح: إصلاح الموقوف والعناية به وصيانته بحيث يبقى على ما كان عليه حين وقفه<sup>(١٣)</sup>.

يأتي مصطلح الإعمار بمعنيين كما جاء في الموسوعة الفقهية<sup>(١٤)</sup>، فالأول: مصدر أعمار فلاناً فلاناً: إذا جعله يعتمر، وفي الحديث "أمر النبي ﷺ عبد الرحمن بن أبي بكر أن يُعمر عائشة رضي الله عنها من التتعيم"<sup>(١٥)</sup>.

الثاني: أنه نوعٌ من الهبة<sup>(١٦)</sup>، فيقولون: أعمار فلاناً فلاناً داره، أي جعلها له عمره، وقد ورد في السنة قوله صلى الله عليه وسلم: "لا عمرى ولا رقبى، فمن أعمار شيئاً أو أرقبه فهو له حياته ومماته"<sup>(١٧)</sup>، قال ابن عابدين: "لو كان الوقف شجراً يخاف هلاكه كان له أن يشتري من غلته فسيلاً فيغزره؛ لأن الشجر يفسد على امتداد الزمان.." <sup>(١٨)</sup>.

(١٣) الموسوعة الفقهية، (الكويت، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، نقلاً عن موقع الوزارة: [www.islam.gov.kw]، مصطلح [الوقف].

(١٤) نقلاً عن: خالد الشعيب، النظارة على الوقف، (الكويت، الأمانة العامة للأوقاف، ط ١، ٢٠٠٦)، ص ١٦٦.

(١٥) انظر: جامع الترمذي، كتاب الحج، باب ما جاء في العمرة من التتعيم، رقم الحديث [٨٥٥]، قال عنه الترمذي هذا حديث حسن صحيح.

(١٦) انظر: مندر القحف، الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، تنميته، ص ١٤٠.

(١٧) انظر: مسند الإمام أحمد بن حنبل، مسند عبد الله بن عمر بن الخطاب، رقم الحديث [٥٢٧٠].

(١٨) نقلاً عن: خالد الشعيب، النظارة على الوقف، ص ١٦٧.

### ثانياً [النفقة]:

وهو مصطلح استخدمه بعض الفقهاء للإيفاق على الوقف بهدف دوامه وحيويته، والنفقة تعني: الإدراج على الشيء بما به بقاؤه<sup>(١٩)</sup>، وغالباً ما يستخدم الفقهاء النفقة فيما له روح كالرقيق والحيوان، خلافاً للعمارة التي تستخدم فيما لا روح له فيه كالعقار والمتاع<sup>(٢٠)</sup>.

### ثالثاً [الإرصاد]:

وهناك مصطلح آخر يقارب الإعمار، وهو الإرصاد والذي يعني في اللغة: الإعداد، يقال: أرصد له الأمر: أعدده، وهو عند الفقهاء: تخصيص الإمام غلة بعض أراضي بيت المال لبعض مصارفه، ويطلق الحنفية الإرصاد على: تخصيص ريع الوقف لسداد ديونه التي ترتبت عليه لضرورة إعمارها<sup>(٢١)</sup>.

يفرق العلماء ما بين الوقف والإرصاد، حيث يرون أن الإرصاد غير الوقف، وقد صرح بذلك الحنفية؛ لاختلال شرط من شروط صحة الوقف فيه، وهو أن يكون الموقوف مملوكاً للواقف حين الوقف، والمرصد هو الإمام أو نائبه، وهو لا يملك ما أرصده، قال ابن عابدين: "والإرصاد من السلطان ليس بإيقاف ألبتة؛ لعدم ملك السلطان، بل هو تعيين شيء من بيت المال على بعض مستحقه"<sup>(٢٢)</sup>، وهذا يعني أن العين الموقوفة كانت قبل الوقف ملكاً للواقف، وفي الإرصاد كانت لبيت المال.

(١٩) نقلاً عن: خالد الشعيب، النظارة على الوقف، ص ١٦٨.

(٢٠) نقلاً عن: خالد الشعيب، النظارة على الوقف، ص ١٦٨.

(٢١) انظر: الموسوعة الفقهية، مصطلح [الوقف].

(٢٢) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ٥٨٦/٦.

ثم إن هناك توجيهاً من أن الإرصاء وقف في حقيقته؛ لعدم اختلال شيء من شروط الوقف فيه، فالسلطان الواقف لشيء من أموال بيت المال هو وكيل عن المسلمين، فهو كوكيل الواقف، وعلى هذا الاتجاه لا فرق بين الوقف والإرصاء من حيث سبق الملك، ويفترقان بأن الإرصاء لا يكون إلا من الإمام، وإذا قبلنا هذا، فالإرصاء خاص بالحكام والولاة والوقف لعموم المسلمين، وعلى كل، فالإرصاء مشروع باتفاق العلماء؛ لأن فيه مصلحة للمسلمين؛ لأن المرصد هو مال بيت مال المسلمين، وصل إلى المسلمين من غير قتال، ومصرفه كل ما تقوم به مصالح المسلمين، وهو قريب جداً من فكر الأوقاف وأهداف مصارفها<sup>(٢٣)</sup>.

**رابعاً وحديثاً**، يتم تدوال مفهوم التنمية [Development]، بين العديد من المؤسسات والإدارات الوقفية المعاصرة للدلالة على أهمية إعادة تفعيل الأوقاف أصولاً وغلةً، باعتبار أن هذا المصطلح يعني الزيادة، وهو من نمى نمياً ونمياً ونمياً، أي: زاد وكثر، والنماء هو الربيع، ونمى الإنسان أي سمن، ولا يخرج معنى النماء عند الفقهاء عن المعنى اللغوي<sup>(٢٤)</sup>، ومصطلح التنمية يقابله في مفهوم الاصطلاح الإسلامي مفهوم "صلاح الدنيا"، وهو من المفاهيم التي تربط ما بين الدنيا وصلاحها، والآخرة وصلاحها<sup>(٢٥)</sup>.

(٢٣) بتصرف: الموسوعة الفقهية، مصطلح [الوقف].

(٢٤) وهناك ألفاظ ذات صلة بمعنى النماء والزيادة، ولها أيضاً ارتباط وثيق بمصطلح الوقف، مثل الربيع، وهو النماء والزيادة، وهو عند الفقهاء يعني الزيادة والنماء والفائدة والدخل الذي يحصل من الشيء والغلة كذلك، والعلاقة بين النماء والربيع هي العموم والخصوص، فكل ربيع يُعد نماءً، وليس كل نماء ربيعاً. انظر: ابن منظور، لسان العرب، ٦/٤٥٥١، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية: الموسوعة الفقهية، (الكويت: مطبعة الموسوعة الفقهية، ط١، ٢٠٠١)، ٤١/٣٦٩.

(٢٥) انظر بحثنا: مرتكزات أصولية في فهم طبيعة الوقف الاستثمارية والتنمية، (السعودية، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، ٢٠٠٥م/١٤٢٦هـ).

فالأوقاف المعطلة أو المتهاكة تمتاز بأن دخلها وريعها ضعيف، فيجب أن تنمى أصولاً بالصيانة والترميم والتعمير، أو ريعاً بالاستثمار وتنوع محافظه ما يزيد من الأصل الوقفي.

وعليه، يمكن أن نصل إلى تحديد المقصود بإعمار أعيان الوقف، من أنه: إصلاح وتنمية الأصل الوقفي من خلال إجراءات الصيانة أو إعادة الترميم والبناء، ليبقى محافظاً على قيمته السوقية، ومدراً لريع سنوي يقارب ريع المثل.

**وهذا التعريف يشمل الأسس التالية، وهي:**

(١) إصلاح الأصل الوقفي، سواء أكان عقاراً أم نقداً، فالعقار من خلال إعادة ترميمه وصيانته، أو من خلال استبداله إذا تعطل [كما سيأتي]، والوقف النقدي من خلال عدم إبقاء المال رهينة التغيرات النقدية، أو ما يُعرف بـ "سعر الصرف" [Exchange Rate]، ومحبوساً ومجمداً في حسابات المصارف، فنقل قيمته الشرائية من سنة إلى سنة، فيجب أن يُستثمر كي ترتفع قيمته النقدية ثم عوائده المالية. كما قال المرغيناني من الحنفية: "والواجب أن يُبتدأ من ارتفاع الوقف بعمارته، شرط ذلك الواقف أو لم يشترط؛ لأن قصد الواقف صرف الغلة مؤبداً، ولا تبقى دائمة إلا بالعمارة، فيثبت شرط العمارة اقتضاء... وما انهدم من بناء الوقف وآلته صرفه الحاكم في عمارة الوقف إن احتاج إليه، وإن استغنى عنه أمسكه حتى يحتاج إلى عمارته فيصرفه فيهما، لأنه لا بد من العمارة ليبقى على التأبيد، فيحصل مقصود الواقف" (٢٦).

(٢٦) انظر: بدائع الصنائع، ٣٩١١/٨، الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته ٢٣٣/٨.

٢) أهمية أن يُضاف مبلغ افتراضي إلى العمر الافتراضي [Economic Life] للمبنى الوقفي إذا كان عقاراً، لأغراض الصيانة أو إعادة الإعمار، كأن يتم استقطاع مبلغ سنوي قدره ٥% أو ١٠%، فإذا أوشك المبنى الوقفي أن يُهدم أو يزال يكون هناك مبلغ مستقطع من غلته أو ريعه يتم به إعادة إعماره.

وقد أكد العلماء ذلك بقولهم: "ونفقة الوقف من حيث شرط الواقف، لأنه لما اتبع شرطه في سبيله وجب اتباع شرطه في نفقته، فإن لم يكن فمن غلته، لأن الوقف اقتضى تحبب أصله وتسييل نفعه، ولا يحصل ذلك إلا بالإنفاق عليه، فكان ذلك من ضرورته"<sup>(٢٧)</sup>.

٣) أن يتم ضبط المفهوم الفقهي للوقف، وهو [حبس الأصل]، فالوقف يجب أن يكون مؤبداً لا مؤقتاً، فإذا تم إهماله فإن قيمته السوقية ستتخفص، وعليه يجب إدراك ذلك بالصيانة الدورية.

٤) ومن الأسس كذلك، أن الأصل الوقفي يجب أن يكون مدرراً لغلة سنوية توازي سعر السوق أو تناظره، لا أن تكون الغلة فيها بخس أو غبن، وهذا من مسؤولية الناظر الذي يجب أن يدقق في ريع الوقف السنوي والموازي لسعر السوق أو المثل.

فقد يكون وقفاً قائماً ويدر ريعاً، لكنه في الحقيقة وقف في حكم المتهالك باعتبار أن هذا الريع لا يوازي القيمة الحقيقية للسوق، فيجب أن يتم إعادة الاعتبار له، من

(٢٧) انظر ابن قدامة، المغني، ٥٥٣/٧.

خلال زيادة الغلة لتكون موازية للمثل، ويعتبر الناظر الذي يؤجر بأقل من أجر المثل ضامناً<sup>(٢٨)</sup>.

### ب. حكم إعمار الأعيان المتعطلة أو المتعثرة

لا شك أن الفقهاء اتفقوا على أهمية أن يكون الوقف أصلاً وريعاً دائماً، بيد أنهم اختلفوا في تقديم العمارة على الصرف، بحكم احترام شرط الواقف في وقفه، لكن اختلافهم هذا لم يخرج عن هذين الإطارين<sup>(٢٩)</sup>:

**أولاً** إذا تحقق تعطل الوقف ولم يعد هناك أمل في إصلاحه أو إعادة تفعيله، فقد ذهب العلماء إلى أن ريعه يُصرف على أقرب جهة مماثلة، وهذا ما ذكره الإمام النووي: "إذا خرب العقار الموقوف على المسجد، وهناك فاضل من غلته، بدئ به بعمارة العقار"<sup>(٣٠)</sup>، فإذا كان هناك وقف على مسجد، فتعطل هذا المسجد، فإن ريعه يُصرف على مسجد مماثل، ولا يصرف على جهة أخرى.

**ثانياً** أما إذا تأكد لدى الناظرين أو القائمين على الوقف المتعطل أنه بالإمكان معالجة هذا الوقف أو ترميمه فإن ريعه يُحبس لغرض إصلاحه وترميمه، وهذا ما عناه بعض الشافعية عندما قالوا: "ولو وقف على ثغر فأتسعت خُطة الإسلام حوله... تحفظ غلة الوقف لاحتمال عودته ثغراً"<sup>(٣١)</sup>، وعند الحنابلة وينفق عليه من غلته إن لم يعين واقف من غيره؛ لأن الوقف تحببب الأصل وتسهيل المنفعة، ولا

(٢٨) محمد سراج، أحكام الوقف في الفقه والقانون، ص ٢٠٩، محمد الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ص ٢٦٩.

(٢٩) انظر: الموسوعة الفقهية، مصطلح [الوقف].

(٣٠) وفي عبارة أخرى: "تقوم عمارة الموقوف على حق الموقوف عليهم لما في ذلك من حفظ الوقف". انظر: الشريبي، مغني المحتاج، ٥٣٤/٢.

(٣١) نقلاً عن: الموسوعة الفقهية، مصطلح [الوقف].

يحصل ذلك إلا بالإففاق عليه، فكان من ضرورته، فإن لم يكن له غلة، فالنفقة على موقف عليه ... فإن تعذر الإففاق، بيع وصرف الثمن في عين أخرى تكون وقفاً لمحل الضرورة<sup>(٣٢)</sup>.

أما كيفية معالجة هذا الوقف المتعطّل، فللفقهاء أقوال متعددة في معالجته، وهي<sup>(٣٣)</sup>:

### أولاً] عمارة ما يحتاج إلى العمارة قدر المستطاع:

يرى جمهور العلماء من الحنفية والمالكية والشافعية من تقديم العمارة على غيرها من الجهات عند صرف الريع، وكما يقول ابن عابدين: "ويبدأ من غلته بعمارته"<sup>(٣٤)</sup>.

وهذا الرأي الأغلب والمعمول به وقفاً عند عموم المؤسسات الوقفية، باعتبار أن العمارة تؤخذ من الغلة حتى ولو يبين ذلك الواقف عند اشتراطه، كما يرى هلال ابن يحيى ٢٤٥هـ أحد أصحاب القاضي أبي يوسف من الحنفية بقوله: "ينبغي للقاضي أن يبدأ فينفق من كل ما أخرج الله من غلات هذه الأرض على عمارتها وإصلاحها، ثم يقسم ما فضل بعد ذلك من غلتها في الفقراء والمساكين"<sup>(٣٥)</sup>.

(٣٢) ابن مفلح الحنبلي، المبدع في شرح المتع، ٣٣٧/٥.

(٣٣) انظر: الشربيني، مغني المحتاج، ٥٣٠/٢، الموسوعة الفقهية، مصطلح [الوقف]، محمد الحسيني، المنهل الصافي في الوقف وأحكامه، ص ٦٣.

(٣٤) أما الزيادة على العمارة " فلا تجوز بلا رضا المستحقين". انظر: ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ٥٥٩/٦.

(٣٥) هلال بن يحيى ٢٤٥هـ، أحكام الوقف، (الهند، مجلس دائرة المعارف العثمانية، ١٣٥٥هـ)، ص ١٩.

باعتبار أن ذلك ثابت اقتضاءً؛ لأن مراد الواقف من وقفه دوامه، وهذا لن يتحقق إلا بتقديم العمارة على غيرها من الصرف حال توافر الغلة.  
كما يذهب الفقهاء إلى أهمية أن بقاء عين الوقف صالحة لكي يتم الانتفاع بها، وهذا لا يكون إلا:

(١) بالقيام بحفظه وعمارته وصيانتته بطريقة مهنية لبقائه فاعلاً ومنتجاً ومدراً للريع، قبل أن يتم الصرف على مستحقه، كما يقول ابن عابدين: "ويبدأ من غلة الوقف بعمارته قبل الصّرف إلى المُستحقّين"<sup>(٣٦)</sup>، وعند المالكية أن " شرط الواقف البدأة بمنافع الموقوف عليه على إصلاحه [أي الوقف] باطل"<sup>(٣٧)</sup>، وفي مغني المحتاج للشافعية: " نفقة الموقوف ومؤون تجهيزه وعمارته من حيث شرطها للواقف من ماله أو من مال الواقف، وإلا فمن منافع الموقوف ككسب العبد وغلة العقار"<sup>(٣٨)</sup>.

وهذا ما تقوم به المؤسسات الوقفية المعاصرة، من التأكد من جهازية الوقف للتنشغيل، ثم تقوم بالصرف على شرط الوقف، وهذا ما أكده مجمع الفقه الإسلامي المعاصر "... يجوز استثمار الفائض من الربح في تنمية الأصل أو في تنمية الربح، وذلك بعد توزيع الربح على المستحقين وحسم النفقات والمخصصات، كما يجوز استثمار الأموال المتجمعة من الربح التي تأخر صرفها"<sup>(٣٩)</sup>.

(٣٦) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ٥٥٩/٦.

(٣٧) الحطاب، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، ٦٦٠/٧.

(٣٨) انظر: الشريبي، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ٥٣٣/٢.

(٣٩) انظر: قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، (سلطنة عُمان، الدورة الخامسة عشرة، ٦ - ١١ مارس ٢٠٠٤م)، نقلاً عن موقع المجمع [http://www.fiqhacademy.org.sa].



فالنظرة الفقهية هنا معتبرة، ومستوحاة من فكر الواقف، وهنا تفترق المؤسسة الوقفية عن المؤسسة الخيرية أو تلك التي تعمل في الزكاة؛ لأن عمارته مقدمة على الصرف، وهذا ما أكدته الحنفية والمالكية والشافعية سواء شرط الواقف ذلك أم لم يشترط؛ لأن الأصل في الوقف الدوام والاستمرار، والصرف بدون عمارة وصيانة هلاك للعين، حتى إن المالكية لم يعتبروا شرط الواقف حال شرط أن يبدأ بالصرف على المستحقين بدون اعتبار بإصلاح وقفه أو صيانتته<sup>(٤٠)</sup>.

والذي أفهمه من نص مجمع الفقه الإسلامي أنه "يُعمل بشرط الواقف إذا اشترط تنمية أصل الوقف بجزء من ريعه، ولا يعدّ ذلك منافياً لمقتضى الوقف، ويعمل بشرطه كذلك إذا اشترط صرف جميع الريع في مصارفه، فلا يؤخذ منه شيء لتنمية الأصل"<sup>(٤١)</sup>.

لكن إذا لم يُصرف شيء من ريعه لتنمية الأصل، فهذا لا يمنع من إجراء الصيانة والحماية لهذا الأصل من الزوال، لكن يرى البعض من العلماء، ومنهم الحنابلة بأهمية شرط الواقف حتى ولو أدى ذلك إلى تقديم الصرف على العمارة، وذهب البعض منهم كالحارثي إلى اشتراط أن لا يؤدي ذلك إلى تعطيل الوقف<sup>(٤٢)</sup>.

(٤٠) بل إن المالكية نصوا على أن الواقف لو شرط عدم البدء من غلة الوقف بإصلاحه، أو شرط عدم البدء بنفقته فيما يحتاج لنفقة فلا يُتبع شرطه، لأنه يؤدي إلى إبطال وضياع الوقف، فالنفقة تكون من غلته. انظر: الحطاب، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، ٦٦١/٧، أبو عبد الله الخارشي، شرح على مختصر سيدي خليل، ٩٤/٧، الموسوعة الفقهية، مصطلح [الوقف].

(٤١) انظر: قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، مصدر سابق.

(٤٢) نقلاً عن: خالد الشعيب، النظرة على الوقف، ص ١٦٩.

ويُفرق الحنفية بين العمارة الضرورية والعمارة غير الضرورية<sup>(٤٣)</sup>، فإذا كانت ضرورية قُدمت على جميع المصارف، كتقديم عمارة المسجد قبل أن يتساقط بنيانه على دفع راتب الإمام أو المؤذن، ولكن إذا تأكد أنه يمكن تأخير العمارة وعقدها في السنة القادمة، فيمكن في هذه الحالة النظر في الموازنة بين الصيانة والمصرف، والمعياري في ذلك مقصد الشريعة في هذه الأوقاف، كما ورد عند الفقهاء: "إذا اجتمع من غلة الأرض في يد القِيم، فظهر له وجه من وجوه الخير نحو فك أسارى المسلمين أو إعانة الغازي المنقطع، وكان الوقف محتاجاً إلى الإصلاح والعمارة، ويخاف القِيم لو صرف الغلة إلى العمارة يفوت ذلك البر، فإنه ينظر: إن لم يكن في تأخير إصلاح الأرض وممرته إلى الغلة الثانية ضرر بين يخاف خراب الوقف، فإنه يصرف الغلة إلى ذلك البر، وتؤخر المرممة إلى الغلة الثانية"<sup>(٤٤)</sup>.

والعلة كما يقول ابن عابدين: "أن مراد الوقف انتظام حال مسجده أو مدرسته لا مجرد انتفاع أهل الوقف.. والحاصل مما تقرر وتحرر أنه يبدأ بالتعمير الضروري، حتى لو استغرق جميع الغلة صرفت كلها إليه، ولا يعطى أحد ولو إماماً أو مؤذناً"<sup>(٤٥)</sup>.

وعند الشافعية أنه "يدخر من زائد غلة المسجد على ما يُحتاج إليه مما يعمره بتقدير هدمه، ويشترى له بالباقي عقاراً ويَقْفُهُ، لأنه أحفظ له لا بشيء من الموقوف على عمارته، لأن الواقف وقف عليها"<sup>(٤٦)</sup>.

(٤٣) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ٥٦١/٦، الشيخ نظام، الفتاوى الهندية، ٣٦٨/٢.

(٤٤) انظر: الشيخ نظام، الفتاوى الهندية، ٣٩٩/٢، الموسوعة الفقهية، مصطلح [الوقف].

(٤٥) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ٥٦١/٦.

(٤٦) الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ٥٣٤/٢.

هذا هو الرأي المعترف والأصوب الذي نراه في تقديم العمارة على غيرها، علماً أن البعض من الحنفية ذهب إلى تفسيق الناظر إذا قدم الصرف للموقوف لهم على العمارة مع وجود الحاجة إليها، بل وتثبت خيانتها ويجب إخراجها من النظرة على الوقف<sup>(٤٧)</sup>.

والذي أجده ملزماً للناظر في مسألة إعادة الإعمار للأوقاف أن له الصلاحية في إيجاد بدائل مالية لإعادة إعمار هذه الأوقاف، حتى لو أخذ مخصصات مالية مخصصة للصيانة الدورية، وصرفها في مسار إعادة الإعمار، وهذا ما أكده مجمع الفقه الإسلامي كما جاء في نصه: "...يجوز استثمار المخصصات المتجمعة من الربيع للصيانة وإعادة الإعمار ولغيرها من الأغراض المشروعة الأخرى"<sup>(٤٨)</sup>.

على أننا نؤكد أن المستحقين للوقف هم بالأساس من يملك الغلة، كما يقول النووي: "ويملك الموقوف عليه غلة الوقف"<sup>(٤٩)</sup>، ولإدامة هذه الغلة كان لا بد من المحافظة عليها بعمارتها.

وفي قوانين بعض الدول الإسلامية، أجاز القانون بعض الطرق لضمان مورد الإنفاق على عمارة الوقف من خلال<sup>(٥٠)</sup>: احتجاز احتياطي من الربيع يُقدر بـ ٢,٥% من صافي ريع الوقف إذا كان الوقف مباني ومنشآت، أما إذا كان الوقف عبارة عن مزارع وبساتين، فهنا القاضي يقدر النسبة، كما ورد في المادة (٥٤)،

(٤٧) نقلاً عن: خالد الشعيب، النظرة على الوقف، ص ١٧١.

(٤٨) انظر: قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، مصدر سابق.

(٤٩) النووي، المجموع شرح المهذب، ٣٤١/١٥.

(٥٠) محمد سراج، أحكام الوقف في الفقه والقانون، ص ٢١٩.

أما الطريقة الثانية فقد وردت في المادة (٥٥) والتي تجيز بيع بعض الأعيان للإيفاق على عمارة الباقي متى وجدت المصلحة في هذا، وهذا القرار يأتي عن طريق القاضي لا الناظر.

### ت. مسؤولية إعادة إعمار الأوقاف

يذهب الفقهاء إلى أن مسؤولية إعادة الإعمار تقع على عاتق القيم، " القيم يحفظ العمارة"<sup>(٥١)</sup>، حتى إن ابن عابدين عندما ناقش مسألة تولية الخائن، ذكر أن مجرد " امتناعه من التعمير خيانة"<sup>(٥٢)</sup>.

واختلف الفقهاء في ماهية الجهة التي يتوجب عليها إعمار الأوقاف المتهالكة أو المعطلة، خصوصاً إذا لم يسمّ الواقف ذلك في حجته الوقفية إلى قولين<sup>(٥٣)</sup>:

**قول الجمهور**، من المالكية والشافعية والحنابلة من أن عمارة الأوقاف تكون من غلته أو ريعه، ثم اختلفوا إذا لم يكن للوقف غلة، فذهب المالكية إلى أن العمارة تكون على الموقوف عليه، لكنه إذا أبقى عمارة الوقف، فإن الموقوف عليه يُخرج لغرض تحصيل الأجرة ثم عمارة الوقف، كما جاء في حاشية الدسوقي: "وأخرج الساكن الموقوف عليه للسكنى"<sup>(٥٤)</sup>، في حال عدم وجود ريع للوقف، فإذا أصلح الوقف وتم إعمارها، فإنه يحق للموقوف له الرجوع والاستفادة من هذا الوقف، في حين يرى الشافعية والحنابلة أن العمارة لا تجب على أحد إذا لم يكن للوقف غلة،

(٥١) الشريبي، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ٥٣٤/٢.

(٥٢) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ٥٧٨/٦.

(٥٣) انظر: النووي، المجموع شرح المذهب، ٣٦٦/١٥، الشريبي، مغني المحتاج، ٥٣٠/٢، خالد الشعيب، النظارة على الوقف، ص ١٧١.

(٥٤) انظر: ابن عرفة ١٢٣٠هـ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٦) ٤٧٨/٥.

ويخول الناظر في البحث عن غلة أو مال يمكن به إصلاح الوقف، وذكر الشافعية على لسان الجمل ١٢٠٤هـ: "والعمارة إن شرطها الواقف من ماله أو من مال الوقف تعين، فإن فقد فبيت المال، ثم المياسير لا الموقوف عليه"<sup>(٥٥)</sup>.

أما الفريق الآخر، وهم الحنفية، فيرون أن الوقف إما أن يكون معيناً أو غير معين، فإذا كان معيناً فالعمارة تكون من ماله لا من الغلة أو الربيع، ويجب أن يتم اقتطاع نسبة من الوقف لهذا الغرض، أما إذا كان الوقف غير معين كالفقراء أو المساكين فتكون العمارة من الغلة سواء شرط الواقف ذلك أم لا، وإذا كان الوقف داراً للسكنى أو مكاناً يحل فيه الأجرة، يقع على الناظر تأجيرها لغرض إعمارها، ثم يردّها بعد التعمير على الموقوف له، وإذا لم يجد القاضي من يستأجرها، فإن له أن يبيعه ثم يشتري بثمنها وفقاً لغيره<sup>(٥٦)</sup>.

والأرجح كما يرى الباحث أن ما ذهب إليه الجمهور من أن عمارة الوقف تكون من غلته، ولا علاقة في أن الوقف معين أو غير معين، علماً أن كلا الفريقين متفقان على أن عمارة الوقف تكون من الوقف غير معين، علماً أن عمارة الوقف هي في الحقيقة خدمة للموقوف لهم، وعليه يؤخر الصرف عليه، وتقدم عليه العمارة كما تقدم لاحقاً.

(٥٥) انظر: سليمان الجمل، حاشية الجمل على شرح المنهج، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٦)، ٦٠٥/٥.

(٥٦) انظر: ابن عابدين، رد المحتار، ٥٦٦/٦، ابن مفلح، المبدع، ٣٣٨/٥، ثم قارن مع: خالد الشعيب، النظرة على الوقف، ص ١٧٣،

وقد فصل الدكتور محمد الكبيسي في حال الجهة التي تنفق على العمارة، وهي<sup>(٥٧)</sup>:

- أن يكون هناك مال مشروط من قبل الواقف للعمارة، وهذا يُعين في عمارة الوقف بكل سهولة ويسر.
- أن تكون العين الموقوفة معدة للاستغلال، كأن تُؤجر، فيتم أخذ مالٍ من أجرتها لإصلاحها وعمارتها.
- أن تكون العين الموقوفة معدة للانتفاع بعينها، كأن يكون الموقوف عليهم هم من يسكن هذه الدار، فإن المنتفع بها هو من عليه عمارة الوقف وإصلاحه، بناءً على القاعدة الفقهية [الغرم بالغنم].
- أن تكون العين موقوفة على جهة من جهات البر العامة، كالمساجد، ففي هذه الحالة، إذا كانت لهذه الأوقاف ما هو مخصص للصرف عليها، كان ذلك قائماً في حقها، وإلا يتم الصرف عليها من بيت مال المسلمين.

#### ث. الأسس الشرعية والمحاسبية في حساب نفقات الإعمار من الربيع

يمكن وضع أسس شرعية تستطيع من خلالها ضبط عملية إعمار أو ترميم الأوقاف، وتحديد مخصصات للإعمار ضمن اللوائح الداخلية لكل مؤسسة وقفية، وبما يتناسب مع إمكانية إعادة الأوقاف المتعطلة للعمل والنشاط من جديد، وهي:

١. أن نفقة الصيانة لا بد أن تكون بنداً رئيسياً في عمليات الصرف، وتقدم على أي صرف من ريع الأوقاف، وكما يقول ابن عابدين: " وفيها لو شرط الواقف تقديم العمارة ثم الفاضل للفقراء والمستحقين، لزم الناظر

(٥٧) بتصرف: محمد الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ص ١٨٨.

- إمساك قدر العمارة كل سنة، وإن لم يحتجها الآن لجواز أن يحدث حدث ولا غلة<sup>(٥٨)</sup>.
٢. أن يتم إرشاد الواقف لأمر الصيانة عند وضع الحجة الوقفية، وإلا فيتم استقطاعها من غلة الأوقاف بطريقة دورية وزمنية لحال انتهاء الزمن الافتراضي للمبنى الوقفي.
٣. أن تقوم المؤسسة الوقفية بجدولة الصيانة زمنياً على المبنى الوقفي، بحيث إذا انتهى العمر الافتراضي للمبنى الوقفي، يتم البحث في موضوع إعادة الإعمار كلياً أو استبدال الوقف بخيار أفضل.
٤. أن تقوم المؤسسة الوقفية أو الناظر على الوقف باستقطاع نسبة من الربح سنوياً لغرض وضعها في صندوق لإعادة إعمار الأوقاف حال انتهاء العمر الافتراضي لها، وهذه النسبة تتوقف على سعر العقار وتكلفة البناء ضمن ما هو متعارف عليه في هذا المجتمع أو ذلك.
٥. أن يتم استثمار هذه المخصصات المرصودة لعمليات البناء في فترات زمنية تتناسب مع الوضع الافتراضي للمبنى ضمن أقل درجات المخاطرة، وقد استثمرت مؤسسة الأوقاف في دبي بعض المخصصات لهذا الغرض عند وجود فائض في ريع الأوقاف.

(٥٨) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ٥٦٦/٦.

٦. يذكر الدكتور حسين شحادة أن " تحديد عوائد ونفقات كل صيغة استثمارية أو عقد استثماري أو مجال استثماري على حده حتى يمكن تقويم الأداء الاستثماري كما يساعد في قرارات الاستبدال والإبدال والصيانة والترميم.. " (٥٩)، وهذا عين الصواب، إذ لا بد من الجدوى الاقتصادية [Feasibility Study] لكل من عمليات الصيانة ثم عمليات إعادة الإعمار، والتي من خلالها يمكن اتخاذ قرار اعتماد هذه الصيغة المالية أو تلك، مما سيأتي ذكره.

هذه الأسس الشرعية، يقابلها معايير محاسبية لممتلكات الأوقاف وإن كانت معطلة أو فيها ضعف في غلاتها، وغالباً ما يتم معاملة المؤسسات الوقفية محاسبياً كمحاسبة المنظمات غير الهادفة للربح المادي، وقد أورد الدكتور حسين شحادة والدكتور سمير الشاعر عدة معايير محاسبية لاحتساب أعيان الأوقاف المعطلة وهي (٦٠):

[١] تكوين مخصصات لمواجهة الإهلاك والصيانة والتعمير والاستبدال في المستقبل بما يحقق المحافظة على أعيان الوقف المستثمرة المغلة للإيراد والمنافع، وتحسب تلك المخصصات وفقاً لطرق المحاسبة المتعارف عليها لأن ذلك من المسائل التجريدية الفنية.

(٥٩) انظر: حسين شحادة، استثمار أموال الوقف، (الكويت، الأمانة العامة للأوقاف، مجلة أوقاف، العدد ٦، ٢٠٠٤)، ص ١٠٦.

(٦٠) انظر بتوسع: معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار الوقف، [١/١/٨]، حسين شحادة، استثمار أموال الوقف، ص ١٠٧، سمير الشاعر، منكرات في الأصول المحاسبية للأوقاف، [ماليزيا، المعهد الدولي للوقف الإسلامي، ٢٠١٠]، ص ٧٥.



[٢] يتم تطبيق أساس خصم مصروفات الصيانة والترميم الفعلية من غلة أو عوائد أصول الوقف المستثمرة، بحيث ما يوزع على المستفيدين هو الصافي، وإذا لم تكف تلك العوائد فيغطي الفرق من مخصص مصروفات الصيانة، والغاية من تلك المعالجة هي المحافظة على استمرارية أصول الوقف المستثمرة التي تحقق العوائد.

[٣] إعداد مجموعة من القوائم والتقارير المالية التي تتضمن بيانات ومعلومات محاسبية تساعد في المتابعة والرقابة وتقويم الأداء الاستثماري، وتساعد كذلك في اتخاذ القرارات الاستثمارية المختلفة من اقتناء أو استبدال أو صيانة أو ترميم أو نحو ذلك وتعتبر تلك القوائم والتقارير من أهم أساليب العرض والإفصاح، والهدف منها توفير البيانات الملائمة لاتخاذ القرارات، وتوفير البيانات والقوائم المالية لمستخدميها، لتمكينهم من التنبؤ بالمقدرة الإيرادية للمشروع، وتوفير البيانات الملائمة للحكم على مقدرة الإدارة، وتوفير الحقائق والمعلومات التفسيرية عن العمليات التي قام بها المشروع، وتحديد الربح بواسطة قائمة الدخل وإظهار المركز المالي عبر الميزانية، وتوفير قائمة التدفقات النقدية المفيدة في مجال التنبؤ.

[٤] يمكن اعتبار استقلال الذمة المالية للوقف معياراً هاماً في احتساب الممتلكات، وبذلك تكون معاملات الوقف مستقلة عن معاملات الواقف والناظر أو الجهة المتولية أمور الوقف، وتتم المحاسبة على معاملات الوقف على أنه مستمر في تقديم الخدمات والمنافع إلى الموقوف عليهم ما دامت أعيانه قائمة

وتقدم المنافع، وأنه ليس في حالة تصفية، وهذا في ظل الوقف التأييدي، أما في حالة الوقف المؤقت فإنه يعتبر مستمراً في أدائه حتى نهاية أجله المحدود، ثم تتحول الملكية بعد ذلك إلى الواقف أو إلى غيره حسب الوارد في حجة الواقف.

[5] تقسم حياة الوقف إلى فترات زمنية قصيرة، وفي نهاية كل فترة تقاس الإيرادات والنفقات ويوضح الفائض أو العجز، لاسيما وأن هناك بعض المنافع والغلات والعوائد والنفقات مرتبطة بالفترات الزمنية، وعلى مستوى المؤسسة الوقفية فإن القوانين الحكومية تلزمها بإعداد قوائم مالية في نهاية كل فترة مالية مدققة بمعرفة مراقب الحسابات الخارجي، [انظر: الملحق الأول].

[6] يعتبر التدوين والتوثيق من الموجبات التي لا يمكن إهمالها، لأنها تحفظ الأموال وتحدد الحقوق وتمنع الشك، لذلك يجب إثبات معاملات الوقف أولاً بأول في الدفاتر والسجلات ونحوها من المستندات والوثائق والعقود ونحو ذلك حسب قيمتها وقت الاقتناء أو عند التحصيل أو عند الصرف.

[7] تقاس معاملات الوقف عند إثباتها بالدفاتر والسجلات، وعند إعداد القوائم المالية على أساس القياس النقدي، وفي حالة وجود أعيان فتثبت في سجلات وبطاقات إحصائية بالكميات أي عيناً، ثم تُقوّم على أساس الأسعار السائدة وقت الاقتناء حتى يمكن العرض والإفصاح في القوائم المالية بالقيم النقدية.

[8] تقويم الأموال على أساس التكلفة التاريخية: تطبيقاً لمبدأ الموضوعية، أما في نهاية الفترة المالية فيجب أن تُقوّم على أساس التكلفة الجارية، وحيث إن ذلك

صعب تطبيقه عملياً لأسباب كثيرة، فلقد رأت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية تطبيق أساس التكلفة التاريخية بسبب الافتقار إلى ضوابط موضوعية للقياس على أساس التكلفة الجارية.

[٩] تحقق إيرادات الوقف بالتحصيل الفعلي للغلة أو العائد، أو ما يعرف بمعدل العائد المالي، [Financial rate of Return] لأن هذا هو المتيقن حتى يمكن توزيعه على مستحقيه بالرغم من أن هذا يخالف أساس الاستحقاق المطبق في الفكر المحاسبي التقليدي، وليس هناك من مخالفة شرعية إذا طبق أساس الاستحقاق إن أمكن، مع تطبيق أساس الاستحقاق لبيان ما يخص كل فترة مالية من إيرادات ونفقات<sup>(٦١)</sup>.

[١٠] المقابلة بين الإيرادات والنفقات: يطبق هذا الأساس على مستوى الوقفية الواحدة إذ يجب خصم مصروفات ونفقات الوقف من عوائده أو من غلته ويمثل الفرق الفائض القابل للتوزيع على المستفيدين، كما يمكن تطبيقه كذلك على مستوى الهيئة أو المؤسسة الوقفية لمعرفة الفائض أو العجز لاتخاذ القرارات بشأنهما، [انظر الملحق الثاني].

(٦١) العمل تحديد معايير النفقات والإيرادات ضمن الأسس النقدية والاستحقاقية والإنتاجية، فالأساس النقدي، هو الاعتراف بالنفقة أو الإيراد في حال دفع أو قبض قيمتها، وتكون في المحاسبة الحكومية، وليس المحاسبة المالية العادية، وأساس الاستحقاق يعني: الاعتراف بالنفقة أو بالإيراد عند استحقاقها أو اكتسابها بغض النظر عن قبضها أو دفع أي مبالغ نقدية، وأساس الإنتاج يعني: الاعتراف بالإيرادات عند الإنتاج (النفط والمعادن) حسب نسبة إتمام الإيراد الإنجاز. انظر: سمير الشاعر، مذكرات في الأصول المحاسبية للأوقاف، ص ٨٣.

١١] العرض والإفصاح: ويقصد بهما أن تقوم مؤسسة الأوقاف بإعداد القوائم والتقارير المالية كل فترة زمنية مناسبة، حيث تعرض فيها نتائج أنشطة الوقف حتى يتسنى لمن يهيمه الأمر الحصول على البيانات والمعلومات النافعة والمفيدة التي تمكنهم من متابعة الأعمال واتخاذ القرارات.

وبناءً على هذه المعايير المحاسبية لكلفة الأوقاف، يمكن تحديد أسس المحاسبة على استهلاك أعيان الوقف واستبدالها، وهي<sup>(٦٢)</sup>:

أولاً] طبيعة أعيان الوقف القابلة للاستهلاك، بأن تخضع موجودات الوقف ذات الطبيعة الثابتة والتي يطلق عليها عروض الفنية والمقتناة لأغراض در الإيرادات وتقديم المنافع للمستحقين من الوقف للاستهلاك، نتيجة العمل أو التشغيل أو لعوامل الإهلاك والتعرية الطبيعية، ويدخل ضمن أعيان الوقف التي ينطبق عليها الاستهلاك على سبيل المثال لا الحصر ما يلي: العقارات التي تغل إيراداً أو منفعة، الحدائق والبساتين التي تغل زروعاً وثماراً، المصانع التي تولد صافي إيراد ينفق في مجال البر، الموجودات المنقولة التي لها صفة الدوام، مثل السيارات والعُدود وما في حكم ذلك، الحقوق المالية التي يمكن أن تستهلك مثل حقوق الارتفاق كالطريق والمسيل، وهذه الموجودات تتناقص قيمتها بسبب التشغيل أو التعرية أو التقادم، ويأتي وقت تتوقف فيه عن العطاء، ويتطلب الأمر تجديدها واستبدالها.

ثانياً] اعتبار كلفة إهلاك أعيان الوقف، وهي ما يتم إنفاقه على الشيء مقابل تعويض مقدار النقص الذي طرأ عليه بغرض تجديده أو استبداله، وعليه يتمثل

(٦٢) نقلاً عن: سمير الشاعر، مذكرات في الأصول المحاسبية للأوقاف، ص ٩٩.

مفهوم استهلاك أعيان الوقف بمقدار النقص الذي يطرأ عليها بغرض تجديدها أو استبدالها تطبيقاً لأساس الاستمرارية في المحاسبة ومبدأ التأييد في الوقف.

ثالثاً] تقدير مقدار إهلاك أعيان الوقف، ويعتبر تقدير مقدار إهلاك أعيان الوقف من المسائل الفنية لتقدير مقدار النقص في عين الوقف الذي يحدث، والمطلوب تعويضه حتى يمكن تجديد الوقف أو استبداله لاستمرارية الأداء.

رابعاً] التكوين مخصص إهلاك أعيان الوقف، يحكم النظرة للاستهلاك في المؤسسات غير الهادفة للربح أسلوبان هما: موافقة الفكر المحاسبي التقليدي في منطق الإهلاك المطبق في المؤسسات غير الهادفة للربح، والثاني: عدم تكوين أي مخصصات لإهلاك الأصول الثابتة، وتستبدل عند هلاكها بتمويل من إيرادات العام نفسه إذا كان هناك سيوله متاحة.

خامساً] الأسس المحاسبية لتكوين مخصص إهلاك أعيان الوقف تتمحور حول: مخصص إهلاك أعيان الوقف السنوي كلفة على إيرادات الوقف إذا سمحت، ومخصص إهلاك أعيان الوقف من النفقات المحسوبة المؤجلة للصرف لحين التجديد أو الاستبدال، وهذا ما يطلق عليه اسم أساس الاستحقاق في المحاسبة، والقيمة البيعية للأصل المستهلك (البذل) قيمة رأسمالية لا تدخل ضمن الإيرادات التي توزع، بل تستخدم في عمليات التجديد والإحلال، وهذا ما يطلق عليه اسم (الإيرادات الرأسمالية)، وأخيراً تعتبر مبالغ مخصصات إهلاك أعيان الوقف، محجوزة ومحبوسة لأغراض التجديد والاستبدال ولا يجوز إنفاقها في غير ذلك، وهذا ما يسمى بالتخصيص.

سادساً] أما المعالجة المحاسبية لكلفة إهلاك أعيان الوقف، فتتمثل في المعالجة المحاسبية لكلفة إهلاك أعيان الوقف من خلال التالي: تخصم كلفة إهلاك أعيان الوقف من إيرادات الوقف إن سمحت بذلك، وتظهر في قائمة إيرادات ونفقات الوقف في نهاية الفترة المالية، ويظهر مخصص إهلاك أعيان الوقف ضمن الالتزامات في قائمة المركز المالي للوقف باعتبارها أموالاً محبوسة لتجديد، واستبدال الأعيان المستهلكة، كما يضاف عائد أموال مخصص إهلاك أعيان الوقف المستثمرة إلى رصيد المخصص لتتفق في تجديد واستبدال الأعيان المستهلكة، ولا يجوز توزيع هذا العائد على المستفيدين من الوقف.

### **المبحث الثاني**

#### **آليات وصيغ إعادة الإعمار للأوقاف المعطلة**

يشمل هذا المبحث طرق وآليات وصيغ لإعادة إعمار الأوقاف المتهالكة، ويمكن حصر أهم هذه الطرق والآليات بعد استقراء تام لها، وبعد تطبيق البعض منها قديماً، والآخر حديثاً، كما سنستقرئ في هذا الشأن الطرق والآليات التي تعتمد عليها المؤسسات الوقفية المعاصرة؛ لأنها الأكثر معرفة ودراية بنجاعة مثل هذه الطرق والآليات.

وسنحصر هذه الطرق في التالي: الطريقة الفقهية المتداولة قديماً عند الفقهاء وهي الاستبدال والإبدال، ثم تطبيق نظام "البناء والإدارة والتحويل" لإعمار أعيان الوقف. (B.O.T)، وتطبيق أسلوب المشاركة المتناقصة لإعمار أعيان الوقف، والاستفادة من ريع الأوقاف لإعمار أعيان الوقف المعطلة، والاقتراض من ريع الوقف لإعمار أوقاف أخرى، ثم وأخيراً إصدار صكوك إسلامية أو أسهم وقفية على أعيان الوقف للاستفادة منها في إعمارها.

علماً أن هناك صيغاً مالية إسلامية أخرى قد تستعملها المؤسسات الوقفية في إعادة إعمار أوقافها إذا اتفقت مع المستثمرين أو الممولين على ذلك، ولكننا حصرنا الصيغ الأنسب لمشاريع [ إعادة الأوقاف المعطلة] فقط، إضافة إلى أنه ليس كل الصيغ المالية الإسلامية تناسب طبيعة الأموال الوقفية في مجال الاستثمار والتنمية مثل صيغة بيع المرابحة للأمر بالشراء أو ببيع السلم أو المضاربة بأموال الأوقاف أو التجارة العامة، فكل هذه الصيغ فيها نسب مخاطرة عالية لا تتحملها أموال الأوقاف.

### أولاً: الاستبدال والإبدال:

الأصل أن يتم الانتفاع بالوقف حسب غرض الواقف، ف" الوقف يستدعي بقاء أصل ينتفع به على مر الزمان"<sup>(٦٣)</sup>، ولكن إذا تعطل أو خرب هذا الوقف، ولم يتمكن الناظر من عمارته، فالفقهاء اجتهدوا في وضع صيغ مالية تناسب هذا الحال، فصاروا إلى ما يسمى بالاستبدال ويعني شراء عين جديدة، أو إخراج العين الموقوفة ومقايضتها بعين موقوفة أخرى، ضمن أقوال معتبرة، هي بالملخص:

(١) **المذهب الحنفي**، وهو من أكثر المذاهب الفقهية توسعاً بإجازة استبدال الوقف للمصلحة، خصوصاً إذا تعذر الانتفاع به، وأشاروا إلى دور القاضي في الإذن بذلك، وقد لخصت الموسوعة الفقهية أقوال المذهب في ثلاث صور هي<sup>(٦٤)</sup>:

(٦٣) في المصدر وردت [ممر الزمان]، والأصح ما ذكر أعلاه، انظر: ابن مفلح، المبدع في شرح المقنع، ٣١٦/٥.

(٦٤) السرخسي، المبسوط، ٤٢/١٢، الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (القاهرة، مطبعة الإمام، ط.ت.)، ٣٩١١/٨، ابن عابدين، رد المحتار، ٥٨٣/٦، الموسوعة الفقهية، مصطلح [الوقف]، محمد الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، (بغداد، وزارة الأوقاف، ١٩٧٧)، ص ٤٥٩، الزحيلي، الفقه الإسلامي، ٢٢١/٢١٩، ٨/٨، الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه

١] الصورة الأولى: أن يشترط الواقف الاستبدال عند خراب الوقف من خلال هاتين الصيغتين:

الصيغة الأولى، أن يذكر الواقف أن وقفه قد يُباع ويُشترى به ما يمثله، فعند هذه الحالة يمكن الاستبدال، ويكون هذا وقفاً بناءً على ما ذكره الواقف، ويكون الوقف الثاني قائماً مقام الوقف الأول، وهذا عند القاضي أبو يوسف، وعند محمد ابن الحسن، فالوقف صحيح والشرط باطل وهو القياس، باعتبار التأييد في الوقف<sup>(٦٥)</sup>، لكن الصحيح ما أوضحه السرخسي في أن شرط الاستبدال لا يؤثر في صحة الوقف؛ لأن الوقف قائم على التأييد، وبعبارة: "والتأييد في جهة صرف الغلة ما بقيت الدنيا"<sup>(٦٦)</sup>، قد يزال بأي عارض، فيمكن استبداله، فيبقى أصل الوقف وتتغير صورته<sup>(٦٧)</sup>.

وذكر بعضهم أن الشرط صحيح بشرط موافقة الحاكم، حتى لو اشترط الواقف بيعها والشراء بثمنها أرضاً أخرى، باعتبار أن هذه الأرض المشترية هي في الحقيقة وقفٌ بناءً على شرائط الأولى، كما أن الأرض تعينت للوقف، فيقوم ثمنها مقامها في حكم الوقف بدون الحاجة إلى وقفها من جديد من قبل الواقف أو من ينوبه.

الإسلامي، (دمشق، دار الفكر، ط١، ١٩٨٧)، ص٢١٩، محمد السعد وأحمد العمري، الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، (الكويت، الأمانة العامة للأوقاف، ط١، ٢٠٠٠)، ص٥٣  
 (٦٥) انظر: ابن الهمام، شرح فتح القدير، ١٩٨/٦، ابن عابدين، رد المحتار، ٥٣٧/٦، قارن مع: هلال بن يحيى، أحكام الوقف، ص١٩.  
 (٦٦) انظر: السرخسي، المبسوط، ٣٢/١٢، الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ٣٩١٢/٨.  
 (٦٧) هلال بن يحيى ٢٤٥هـ، أحكام الوقف، (الهند، مجلس دائرة المعارف العثمانية، ١٣٥٥هـ)، ص١٩.



**الصيغة الثانية،** لو شرط الواقف أن للقيم الاستبدال ولم يشترطه لنفسه كان له أن يستبدل لنفسه؛ لأن إفادته الولاية لغيره بذلك فرع كونه يملكها. لكن ابن عابدين يرى أنه لو شرط الاستبدال لنفسه أو لغيره، فالاستبدال جائز على الصحيح، لكن إن وقف أرضه وشرط أن يستبدلها فليس له أن يستبدلها إلا بأرض، فلا يصح استبدالها بدار أو بشجر، ولو شرط أرض قرية فلا يصح استبدالها بأرض مدينة، للنفوت في القيمة.

**٢] الصورة الثانية:** أن لا يشترط الواقف الاستبدال حين الوقف، فإذا تحول الوقف فيما بعد إلى وقف لا يُنتفع به، ففي هذه الحال يصح الاستبدال بشرط موافقة القاضي إذا رأى المصلحة في ذلك وبشروط هي: أن يخرج الموقوف عن الانتفاع به بالكلية، أن يكون هناك ريع للوقف يُعمر به، وألا يكون البيع بغبن فاحش، وأن يكون القاضي عدلاً عاملاً، وهو ما يسمى بـ "قاضي الجنة"، وأن يكون البديل عقاراً لا مالاً أو دنائير، وكما اشترطوا أن لا يكون من يقوم ببيعه مجروح العدالة أو أن شهادته لا تقبل، كما أكدوا على أهمية أن يكون البديل في جنس واحد حتى لا تقع الخيانة، لكن ذهب بعض الحنفية كابن عابدين إلى عدم اشتراط هذا الشرط مع اعتبار الريع الذي قد يتحقق من هذا الإبدال، وهذا كله يقوم عند الحنفية على إذن القاضي إذا رأى المصلحة في الاستبدال أو الإبدال<sup>(٦٨)</sup>.

(٦٨) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ٥٨٥/٦.

٣] الصورة الثالثة: أن لا يشترط الواقف الاستبدال والوقف غير معطل، وله ريع وغلة، لكن في استبداله نفع وفائدة، والظاهر عندهم أن الأصح أنه لا يجوز الاستبدال<sup>(٦٩)</sup>.

## ٢) المذهب المالكي:

تم تفصيل المسألة، فأجازوا الاستبدال للضرورة، ومنعوه للمسجد، وللعقار الذي له غلة إلا للمصالح العامة كتوسيع طريق للمسلمين، وملخص قولهم التالي<sup>(٧٠)</sup>:

(٦٩) إلا (أ) أن يشترط الواقف ذلك. (ب) وهي صورة افتراضية، كأن تُغصب الأرض الوقفية، ويقوم من غصبها بإجراء الماء فيها فتصبح بحراً، فيضمن الغاصب القيمة، وعندها يحق للمتولي أو الناظر استبدالها بأرض أخرى. (ج) وهي أن يدفع الغاصب القيمة النقدية مقابل جوده الغصب، ففي هذه الحالة يشتري بها المتولي بدلاً. (د) وهي على قول القاضي أبو يوسف بجواز الاستبدال إذا كان في ذلك مصلحة للوقف، كأن يكون ريعه أكثر من القائم، وهو خلاف ما عليه البعض من علماء الحنفية. (هـ) وذهب محمد بن الحسن إلى أن الوقف لو خرب وتم الاستغناء عنه، فإنه يعود إلى مالكة أو ورثته إن كان ميتاً، وعَلَّ ذلك أن وقفه كان لقربة، وقد انقطعت هذه القربة، فينقطع هذا الوقف ويعود لمالكه، وهذا خلافاً لما عليه القاضي أبو يوسف الذي يرى بيع هذا الوقف الذي أصابه الخراب بإذن القاضي، ويصرف ثمنه إلى ما يمانئه، إن مسجد يصرف إلى غرض المساجد. وهذا الخلاف بينهما، يتمثل أيضاً في لو اتهدم الوقف وليس له غلة ما يمكن أن يُعاد إعمارها، فعند محمد بن الحسن يُعاد هذا الوقف المهوم إلى مالكة، شرط أن ينتفي الاستفاد منه على الإطلاق، كمحل تم حرقه بالكامل، لكن لو خرب الوقف ويمكن الاستفاد من أرضه بالتأجير لصالح الوقف فإنه يبقى وقفاً. وبالمحصلة يبقى الاستبدال عن الحنفية كما يقول محمد أبو زهرة: "طريق من طرق البقاء.. إذ إن الوقف يبقى بالمنقول في أبداله التي تستبدل به". انظر: الكاساني، بدائع الصنائع، ٣٩١٤/٨، ابن الهمام، شرح فتح القدير، ٢١٩/٦، ابن قدامة، المغني، ٥٤٨/٧، محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، (القاهرة، معهد الدراسات العربية العالية، ١٩٥٩)، ص ١٨٣.

(٧٠) انظر: مالك بن أنس، المدونة الكبرى، تحقيق: علي الهاشمي، (القاهرة، دار النصر للطباعة، ١٤٢٢هـ)، ٢٧٦/١٠، ابن رشد القرطبي، البيان والتحصيل، تحقيق: أحمد الحبابي، (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ١٩٨٥)، ٢٣٠/١٢، الحطاب، مواهب الجليل، ٦٦١/٧، الخرشي، شرح على مختصر سيدي خليل، ٩٤/٧، ابن عرفة، حاشية الدسوقي، ٤٧٨/٥، الونشريسي، المعيار المعرب، إشراف: محمد حجي، (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ١٩٨١)، ١٢/٧، الموسوعة الفقهية، مصطلح [الوقف]، الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ٢٢٣/٨.

أ] أنهم أجازوا الاستبدال في المنقول إذا خيف عليه الهلاك والتلف أو تعطلت منافعه أو أصبح لا يفي بغرض الواقف، مثال ذلك الفرس الموقوف في سبيل الله تكون نفقتها في بيت المال، فإذا لم تتحقق النفقة، فإنه يُباع ويعوض بدله سلاح أو غيره مما لا يحتاج إلى نفقة.

والعلة التي يبحث عنها المالكية في موضوع الاستبدال في المنقول أنه قد يوضع ثمنه في مثله إن أمكن أو في شقصه [أي جزء من جنسه]، وذكروا في ذلك ذكور الحيوانات الموقوفة للغزو في سبيل الله، وكان فيها ما يُحصل به اللبن وغيره، لكن لما هرمت أصبح لا ينتفع بها، فعندهم أجازوا بيعها ووضع ثمنها في إناث الحيوانات لتحصيل اللبن لإدامة الوقف القائم، وروى ابن وهب: "سمعت مالكا يقول في الفرس المحبس في سبيل الله: إذا كلب وخبث، إنه لا بأس أن يُباع ويشترى فرس مكانه"<sup>(٧١)</sup>.

ب] في المقابل، منعوا الاستبدال في العقار، حتى لو خرب وتعطل وصار لا ينتفع به، وروى عن الإمام مالك قوله: "لا يُباع العقار المحبس ولو خرب، وبقاء أحباس السلف دائرة دليل على منع ذلك،...."<sup>(٧٢)</sup>.

ولكن إذا رأى الإمام أو الحاكم غير ذلك، فله أن يبيعه بناء على المصلحة، ويجعل ثمنه في مثله، وورد عنهم أيضاً إجازتهم معاوضة الربيع الخرب، فعند ابن رشد: "...إن كانت هذه القطعة من الأرض المحبسة انقطعت منفعتها جملةً، وعجز

(٧١) مالك بن أنس، المدونة الكبرى، ٢٧٦/١٠، ابن رشد، البيان والتحصيل، ٢٠٤/١٢، الخرشي، شرح على مختصر سيدي خليل، ٩٤/٧، ابن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ٤٨٠/٥.

(٧٢) الخرشي، شرح على مختصر سيدي خليل، ٩٥/٧.

عن عمارتها وكرائها، فلا بأس بالمعاوضة فيها بمكان يكون حبساً مكانها، ويكون ذلك بحكم من القاضي بعد ثبوت ذلك السبب، والغبطة في ذلك للمعوض عنه، ويسجل ذلك ويشهد به<sup>(٧٣)</sup>.

كما أنهم أجازوا بيع العقار إذا كان ذلك للضرورة كتوسيع مسجد إذا كان تقام فيه الجمعة، - وبعضهم أطلق ذلك ليشمل كل المساجد-، أو لتوسيع مقبرة المسلمين أو فتح طريق لهم، ويتم ذلك عندهم ولو "جبراً على المستحقين أو الناظر"، مع إبدالهم بحبس غيره<sup>(٧٤)</sup>.

والعلة عندهم كما يرى أبو زهرة: "والأساس في التفرقة بين المنقول والعقار، هو في رجاء الانتفاع في المستقبل في العقار، فشددوا في استبداله، وعدم رجاء ذلك في المنقول، فلم يتشددوا في استبداله"<sup>(٧٥)</sup>.

وسواء أكان هذا الوقف على التعيين أو بدونه، فمنهم من أجاز دفع ثمن الاستبدال إذا كان الوقف معيناً، أما إذا كان غير معين كأن يصرف على الفقراء المستحقين، فلا يلزم التعويض؛ لأن الحق لا يتوقف على حق شخص بعينه، والأجر الذي يصيب الواقف إذا بيع وقفه لصالح المسجد فالأجر أعظم باعتبار أن وقفه سيؤبد.

وعند المالكية أيضاً أن شرط الواقف يُعتبر في عملية الاستبدال أو الإبدال، فلو اشترط الوقف الاستبدال كان للناظر الامتثال لأمره، وإذا شرط عدم الاستبدال كان

(٧٣) الحطاب، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، ٦٦٢/٧.

(٧٤) الخرشي، شرح على مختصر سيدي خليل، ٩٥/٧، ابن عرفة، حاشية السوق على الشرح الكبير، ٤٨١/٥، وقريب من ذلك يقول الونشريسي: "فيجوز بيعه وصرفه في مصالحه، الأصح فالأصح، وبقاؤه لا فائدة فيه، بل في بقائه تعريض لضياعه". المعيار المعرب، ٥٢/٧.

(٧٥) انظر: محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، ص ١٨٥.

للناظر أيضاً الامتثال لأمره.

### ٣) المذهب الشافعي:

وهو من أكثر المذاهب الإسلامية تشدداً في صيغة الاستبدال للأوقاف، والسبب الخوف من ضياعها أو التعدي عليها، وأجاز بعض الشافعية ذلك في المنقول الذي استهلك ولم يعد يفيد، كالجذع في المسجد إذا تكسر، ويمكن تحديد ما ذكره بنقاط<sup>(٧٦)</sup>:

أ] وقع الخلاف في المذهب بخصوص بيع وقف المسجد إذا خرب، وانقطعت الصلاة فيه، فمنهم من منع ذلك كما جاء في المهذب، ومنهم من أجاز بيع حصر المسجد الموقوفة إذا بليت أو جذوعه إذا انكسرت، فبيعها وإعادة الثمن إلى أصل الوقف أولى من ضياع هذه المتعلقة بالأصل الوقفي وهو المسجد، ولا يصح أن يسمى ذلك بيعاً للوقف، باعتبار أنها في حكم المعدومة والهالكة، فتباع ويشترى بثمنها ما يماثلها، فالسجاد البالي يُستبدل بثمنه ويحضر مكانه سجاد جديد للمسجد، وهكذا.

ب] وذهب بعضهم إلى عدم البيع، باعتبار أن الوقف للإدامة في عين الواقف، باعتباره أنها قد تستخدم في مصالح المسجد.

ج] لكن لو تعرض الأصل الوقفي " المسجد " للهلاك أو السقوط، فيجوز أن يُهدم، ويُبنى مكانه مسجدٌ آخر إذا رأى الحاكم ذلك، ولا يجوز أن يبنى مكانه مالا

(٧٦) النووي، المجموع، ٣٤٧/١٥، روضة الطالبين، ٤/٤١٩، الشريبي، مغني المحتاج، ٥٣١/٢، الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ٨/٢٢٤.

يمائله، فالمسجد يبني مكان مسجد، والبئر يقام مكانها بئر لا مسجد بناءً على شرط الواقف من وقفه، وهكذا دواليك<sup>(٧٧)</sup>.

وهنا يؤكد الشافعية على أهمية شرط الواقف في مسألة الاستبدال، حتى إنهم قالوا إن غلة وقف الثغر [وهو الطرف الملاصق لبلاد الأعداء]، إذا حصل فيه الأمن، وزادت الغلة، فإنها تحفظ لهذا الغرض، لاحتمال عودة الثغر مرة جديدة<sup>(٧٨)</sup>. وإن اعتبار المذهب الشافعي من أكثر المذاهب الإسلامية تشدداً في صيغة استبدال الأوقاف لحفظه من الضياع أو التعدي، دفع الشيخ محمد أبو زهرة إلى القول عند مقارنته أقوال المذاهب: "هذا تشدد في منع الاستبدال كالمذهب المالكي أو أشد، وإنا نعتقد أن ذلك إفراط في التشديد قد يجر إلى بقاء دور الأوقاف خاوية على عروشها لا ينتفع بها أحد.."<sup>(٧٩)</sup>.

#### [٤] المذهب الحنبلي:

ذهب الحنابلة إلى جواز الاستبدال حال تعطل الأوقاف أو خرابها، سواء أكانت مسجداً أو غيره بشرط بقاء غرضه مع الحذر من الضياع، فالاستبدال عندهم جائز للضرورة، وملخص ذلك<sup>(٨٠)</sup>:

[أ] أجاز الحنابلة الاستبدال إذا كان الوقف لا يفي بالغرض الذي وقف من أجله، سواء أكان الوقف منقولاً أم عقاراً، مسجداً أم غير مسجد، قال ابن قدامة ٦٢٠هـ:

(٧٧) انظر: النووي، روضة الطالبين، ٤/٤٢٠، الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ٢/٥٣٤.

(٧٨) انظر: الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ٢/٥٣٤.

(٧٩) انظر: محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، ص ١٨٧.

(٨٠) ابن مفلح المقدسي، الفروع، تحقيق: عبد الله التركي، (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٣)، ٧/٣٩٠، ابن مفلح، المبدع في شرح المقنع، ٥/٣٥٦، الخلال، الوقوف من مسائل الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، دراسة: عبد الله الزيد، (الرياض، مكتبة المعارف، ١٩٨٩)، ١/٢٧٨، الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ٨/٢٢٦.

"ولا يجوز بيعه إلا أن تتعطل منافعه، فيباع ويصرف ثمنه في مثله، وكذلك الفرس الحبيس إذا لم يصلح للغزو بيع واشتري بثمنه ما يصلح للجهاد، وكذلك المسجد إذا لم ينتفع به في موضعه وعنه لا تبيع المساجد لكن تنقل آلتها إلى مسجد آخر"<sup>(٨١)</sup>.  
فالوقف عندهم يُحرم بيعه، لكن يجوز استبداله إذا تعطل وصار خراباً، أو أصبح ريعه لا يفي بحاجاته، فيصح بيعه، فالمسجد إذا صار ضيقاً على أهله، وتعذر توسعته، أو صار خراباً، فيصح بيعه، ويصير ثمنه في مثله، .. فإذا لم يمكن تأبيده بعينه استبقينا الغرض، وهو الانتفاع على الدوام في عين أخرى، واتصال الأبدال يجري مجرى الأعيان، والجمود على العين مع تعطلها تضييع للغرض"<sup>(٨٢)</sup>.  
ب] وهم كالمالكية أجازوا بيع الفرس الموقوف للجهاد إذا لم تصلح للغزو، فيشتري بثمنها ما يماثلها من جنسها تصلح للغزو، وبمجرد شراء البديل يكون هذا وفقاً بناء على شرطه الأول، كما يقول ابن تيمية: "وإذا خرب مكان موقوف فتعطل نفعه، بيع وصرف ثمنه في نظيره أو نقلت إلى نظيره، وكذلك إذا خرب بعض الأماكن الموقوف عليها كمسجد ونحوه، على وجه يتعذر عمارته، فإنه يصرف ريع الوقف عليه إلى غيره"<sup>(٨٣)</sup>.  
ج] كما ذكروا أن الوقف إذا تعطلت منافعه فإنه يباع وجوباً حتى لو شرط الواقف عدم بيعه، فشرط فاسد، وللحاكم السلطة في ذلك، وللناظر فعل ذلك بإجازة الحاكم، بل أجازوا "بيع بعض آلته وصرفها في عمارته"<sup>(٨٤)</sup>.

(٨١) انظر ابن قدامة، المغني، ٥٤٨/٧.

(٨٢) انظر ابن قدامة، المغني، ٥٤٩/٧.

(٨٣) انظر: ابن تيمية، مجموع الفتاوى، (الرياض، مطبعة الحكومة، ١٣٨٦هـ-)، ٩٣/٣١.

(٨٤) ابن مفلح الحنبلي، المبدع في شرح المقنع، ٣٥٦/٥.

## والمعتبر من آراء هذه المذاهب المعتمدة هو:

[١] أن الاستبدال جائز عند الجميع، بعضهم من توسع كالحنفية ثم الحنابلة، والآخر قد أجاز بعد التفصيل كالمالكية، والأخير أباح عند الضرورة كالشافعية، فالجميع قد وافق على صيغة الاستبدال بنسب معينة، فالوقف إذا خرب أو أصابه العطل وصار لا ينتفع كالفرس الذي حبس ولم يتم الاستفادة منه، فإنه يباع ويصرف ثمنه في مثله عند أغلب الفقهاء، فالوقف وإن خرب وتعطل يبقى وقفاً ولا يعود لصاحبه، خلافاً لبعضهم ومنهم محمد بن الحسن الذي أفتى بعودته إلى صاحبه أو ورثته كما ذكرنا سابقاً.

[٢] المعمول به عند الفقهاء أن الأصل إذا لم يحصل به المقصود قام بدله مقامه، فالوقف إذا لم يف بسد صيانته أو الصرف على مستحقه، فإنه يُباع أو يتم استبداله بوقف آخر بشرط القاضي وبتعليل الناظر أو المتولي، فالمسجد الذي هُجر يُستبدل بأخر لصالح المسلمين، كما فعل سيدنا عمر بن الخطاب رضي الله تعالى عنه، عندما نقل مسجد الكوفة القديم إلى مكان آخر، وصار الأول سوقاً للتجارين<sup>(٨٥)</sup>، فيجوز أن يتغير صورة الوقف وشكله، من صورة إلى أخرى للمصلحة الراجحة التي يراها الناظر ويقرها القاضي.

[٣] أقر الفقهاء كذلك أن يخصص من غلة الوقف ما ينفق على الوقف وعمارته، لكن إذا تعطلت هذه الغلة لسبب من الأسباب تكون النفقة من بيت مال المسلمين، فعند العلماء أن: "... نفقة الموقوف ومؤنة تجهيزه وعمارته من حيث شرطها الواقف من ماله، أو من مال الوقف، وإلا فمن منافع الموقوف، ككسب العبد وغلة العقار، فإذا انقطعت منافعه فالنفقة ومؤنة التجهيز لا العمارة في بيت المال،

(٨٥) انظر: ابن تيمية، مجموع الفتاوى، ٢٦٧/٣١.



وإذا شرط الواقف نظراً لنفسه أو لغيره اتبع شرطه، وإلا فهي للقاضي، وشرط الناظر عدالة وكفاية، ووظيفته عمارة وإجارة وحفظ أصل وغلة وجمعها وقسمتها على مستحقيها، فإن فوض له بعضها لم يتعده، ولو اوقف ناظر عزل من ولاه النظر فيه، ونصب غيره مكانه<sup>(٨٦)</sup>.

٤] تدخل مسألة قريبة من قضية الاستبدال، وهي بيع جزء من الوقف بهدف تعمير الباقي منه، والظاهر أنها مسألة فيها اختلاف، لكن الراجح أنها يُصار إلى هذا ويصح في حال عدم وجود سبيل لبناء "الوقف من إجارة أو استئانة وغير ذلك..."<sup>(٨٧)</sup>، ووجود حالة اضطرار لهذا الوقف، بحيث إذا لم يتم البيع لتعمير الباقي، هلك الكل وضاع.

#### ثانياً: تطبيق نظام "البناء والإدارة والتحويل" لإعمار أعيان الوقف. (B.O.T)

هذه الصيغة مستوحاة من الفكر الغربي في مجال التمويل، وتعني اختصاراً بـ [BOT]، ومعناها وتعني البناء [Build]، التشغيل [Operate]، التحويل [Transfer]<sup>(٨٨)</sup>.

(٨٦) انظر: الخطيب، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، حققه: عبد الرحمن الكشك، (دمشق، مكتبة دار الخير، ط١، ٢٠٠٢)، ٣٧٨/٢.

(٨٧) انظر: مجمع الفقه الإسلامي بالهند، دور الوقف في التنمية، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ٢٠٠٧)، ص٢٠٥.

(٨٨) هناك العديد من أنواع: أ) نموذج BOO: ويعني (بناء- تملك وتشغيل)، حيث في هذا النموذج لا تكون الشركة أو المتعهد ملتزماً بتحويل ملكية المشروع للدولة، ب) نموذج BTO: ويعني (بناء- تحويل وتشغيل)، حيث يقوم المتعهد بالبناء وتحويل الملكية إلى الدولة، ويقوم هو بالتشغيل، وهنا تتحمل الدولة تكلفة الصيانة والتأمين على المشروع خلال فترة التشغيل، ج) نموذج BRT: ويعني (بناء- تأجير- تملك)، إذ يقوم المتعهد ببناء المشروع ثم يوجره للدولة خلال فترة معينة ليملكه إياها في النهاية وهنا يتجنب المستثمر خطر التقلبات في عوائد المشروع، د) نموذج BOOST: ويعني (بناء- تملك- تشغيل- دعم- تحويل)، وهنا تقوم الدولة بتقديم دعم أو إعانة للمشروع خلال فترة التشغيل، هـ) نموذج DBFOT: ويعني (تصميم- بناء- تمويل- تشغيل- إعادة)، حيث يقوم المتعهد بالتصميم والتمويل والبناء والتشغيل. ويرى البعض من الباحثين أن نظام BOT هو تطوير غربي

وهذه الصيغة التي لم يتناولها الفقهاء سابقاً لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، بل تشكل رافعة وحلاً لمشاكل التمويل ونقص السيولة المالية، وهي إن كانت تتناسب العديد من الدول، إلا أنها تصب في خدمة المشاريع الوقفية والأوقاف المعطلة بطريقة نموذجية، إذ إن علة الأوقاف المعطلة هي نقص التمويل الذي يعيد أصولها ويجدد ريعها، وما دام أن هذه الصيغة غالباً ما تنحصر في البنى التحتية، فإن الأمر يزداد وضوحاً واستبانةً عندما يُعرف أن أغلب الأوقاف المعطلة تنحصر في البنى التحتية، سواء أكانت للتعليم أو الصحة أو المجال الخدماتي.

وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي في دورته [١٩]، قرار رقم ١٨٢، تطبيق نظام البناء والتشغيل والإعادة في تعميم الأوقاف والمرافق العامة، مع ضبط أنواعها المتعددة<sup>(٨٩)</sup>.

كما أن الأوقاف المعطلة أو حتى المؤسسات الوقفية تفتقد في العديد من الأحيان إمكانيات التطوير أو الاستثمار العقاري أو وجود الكادر المؤهل للدخول في مثل هذه المشاريع، فمع نقص الأموال قد تنقص الإمكانيات البشرية، وهذه السمة موجودة في بعض المؤسسات الوقفية المعاصرة، بدليل أن الأوقاف المعطلة لو كانت تحصل على صيانة ومتابعة دائمة لما تعطلت العديد من الأوقاف، وأصبحت بحاجة إلى إعادة تطوير واستثمار.

لمنتج إسلامي، خصوصاً أنها تشترك في بعض خصائصها بصيغ الإحكار والمرصد والإجارتين. انظر بتوسع: سمير عبد العزيز، إسماعيل حسن، شكري العشموي، نظام البناء، والتشغيل، نقل الملكية لتمويل وإدارة وتحديث مشروعات البنية الأساسية، (الإسكندرية، مطبعة الإشعاع، ط١، ٢٠٠٣)، ص٢.

(٨٩) قرارات مجمع الفقه الإسلامي، الإمارات، الدورة [١٩]، ٢٦ / ٣٠ أبريل، ٢٠٠٩، نقلاً عن: [www.fiqhacademy.org.sa].

والحقيقة أن هذه الصيغة تناسب المؤسسات الوقفية لإعادة إعمار أوقافها المعطلة، خصوصاً وأن هذه المؤسسات تحتاج التمويل والسيولة المالية [Cash Flow]، وتحتاج أن تحيا أوقافها المعطلة، وفي الوقت نفسه لا تتنازل عنها، وهذه الصيغة توفر هذا كله للأوقاف، وتستفيد من جني الأرباح، شريطة أن لايتجاوز المستثمر المدة المسموحة له في جني أرباح استثماره، وأن تبقى الملكية للأوقاف ولا تصرف بأي حال من الأحوال إلى المستثمر أو الممول<sup>(٩٠)</sup>.

٢] أن تكون الأوقاف المعطلة أو المتهالكة أو المشاريع الوقفية المخصصة لهذا النظام أو الصيغة مشاريع كبيرة الحجم، وهذا يظهر من خلال تحليل التكاليف والمنافع [Cost-Benefit Analysis] للمشروع، لعدة اعتبارات من أهمها مراعاة قدرة المؤسسة الوقفية وإمكاناتها البشرية والمادية المتواضعة، ولضرورة أن تكون هذه المشاريع الكبيرة قائمة على أسس مهنية وعالمية، فالمشاريع الصغيرة والمتوسطة يمكن أن تمويلها الأوقاف وتديرها، أما المشاريع الضخمة أو الأوقاف المعطلة والتي يمكن أن تدر ريعاً كبيراً فيمكن أن تتعاون المؤسسة الوقفية مع المستثمر لغرض إحيائها وتفعيلها، ثم من ريعها الكبير يمكن تمويل مشروعات وقفية صغيرة أو متوسطة.

٣] ولأن الأوقاف المعطلة أو المتهالكة كان أحد أسبابها الرئيسية ضعف الصيانة والمتابعة الإدارية، فيجب على المؤسسة الوقفية أن تشدد على أهمية

(٩٠) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي بالهند، ١٩٨٩-٢٠٠٤، (الهند، مجمع الفقه الإسلامي ط١١، ٢٠٠٤)، ص ٢٠٣

الصيانة لهذه الأوقاف خلال استثمارها وإدارتها من قبل المستثمر، [ قبل التعاقد معه]<sup>(٩١)</sup>، ثم بعد أن ينتهي عقده مع المؤسسة الوقفية تكون هذه الأوقاف في صورة تمكن المؤسسة الوقفية من الاستفادة منها مالياً والاهتمام بصيانتها بشكل دوري، وإلا سوف تعود إليها أوقاف منهالكة كما كانت، فتبدأ المؤسسة الوقفية من جديد طرح مناقصة لمستثمر آخر لكي يقوم باستثمارها من جديد، وفي هذه الحال تكون المؤسسة الوقفية غير منتفعة بهذا الوقف على الإطلاق.

٤] استفادة المؤسسة الوقفية من ريع هذه الأوقاف المعطلة أو المنهالكة خلال فترة استثمارها من قبل المستثمر ولو بنسب بسيطة لغرض إبقاء الصرف على مصارف هذه الأوقاف، ولكي يبقى مصرف الوقف قائماً ولا يُعطّل.

وكما سيأتي معنا، سنرى أن بعض المؤسسات الوقفية تتبنى هذه الصيغة المالية وتمارسها في الأوقاف المعطلة أو المشاريع الوقفية التي تحتاج إلى تمويل مالي كبير. وقريب من هذه الصيغة المالية، صيغة الإجارة المتناقصة والمنتهية بالتمليك لصالح المؤسسة الوقفية، كأن تتفق المؤسسة الوقفية على إعادة تعمير أوقافها المعطلة من خلال الاتفاق مع جهة تمويل تعمر هذه الأوقاف المعطلة كمشروع استثماري يُدر ريعاً لها للمؤسسة، فتؤجر إجارة طويلة لصالح هذه الجهة الممولة، فتستوفي ما دفعته من تمويل للأوقاف المعطلة، ثم تعود الأرض وما عليها للمؤسسة الوقفية، فالمؤسسة تؤجر لهذه الجهة ثم تعود لها منفعة هذه الأوقاف. والاعتبار هنا أنه يجب تدارك موضوع الصيانة لهذا المبنى حتى عند تسلمه يكون نافعاً ومدراً للمؤسسة الوقفية، وهذا ما ذكرناه في الصيغة السابقة.

(٩١) سمير عبد العزيز وآخرون، نظام البناء، والتشغيل، ونقل الملكية، ص ٤٣.

### ثالثاً: أسلوب المشاركة المتناقصة لإعمار أعيان الوقف

يمكن القول إن هناك نوعين من المشاركة للممتلكات الوقفية، يعبر عنهما بالتالي:

**المشاركة الدائمة**، وتعني المشاركة بين اثنين في المال والربح، وهي تقارب شركة العنان عند العلماء والفقهاء قديماً.

أما وقفياً، فيمكن أن تقوم المؤسسة الوقفية بتقديم أحد عقاراتها الوقفية باعتبار أن أغلب ممتلكاتها متوفر في العقار، ثم يشاركها مستثمر بتقديم تمويل لبناء هذا العقار، فيكون الأخير مالكاً للبناء، والمؤسسة الوقفية مالكة للعقار، وعند التشغيل، يتم احتساب الربح بناء على تكلفة العقار والبناء.

وعند التحقيق، والنظر في أملاك الأوقاف، خصوصاً المتهالكة أو التي تحتاج إلى إعادة إعمار، نرى:

[١] أنه من الناحية المالية والاقتصادية والاجتماعية، أن هذا الخيار هو الأفضل والأنسب، لاعتبار أن هذه الأوقاف المتهالكة إذا لم تستثمر أو تمول ستبقى خراباً، بل قد تصادر ويُعتدى عليها لاحقاً من قبل الأفراد أو غيرهم كما هو واقع.

ويرى الدكتور منذر قحف أن هذه الصيغة مقبولة إذا تم مناظرتها بصيغة الاستبدال التي أجازها فقهاء، وخصوصاً كي لا يؤدي ترك الوقف المتهالك إلى مفسدة، بحيث تبقى الأوقاف خربة لا استغلال فيها، ويرى الدكتور جوازها باعتبار أن المؤسسة الوقفية " قامت باستبدال جزء من أرض الوقف بجزء من المبنى أو

المشروع المقام عليها، وبذلك لا يكون فيه نوع من الإهدار للأموال الوقفية، بل ربما يكون أنفع وأكثر ريعاً وعائداً... " (٩٢).

[٢] أما من الناحية الشرعية والقانونية، فنرى أن هذه الصيغة قد تتعارض مع طبيعة المال الوقفي القائم على أنه ملك الله وأنه مال مؤبد.

**المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك لصالح المؤسسة الوقفية، وهي صيغة استثمارية تعني أن يشترك طرفان في مشروع، ويكون الربح بينهما على قدر مشاركة كل طرف في رأس المال، ثم تدريجياً يتنازل أحدهما للآخر عن نسبة من ربحه لصالح الآخر، على أن تعود ملكية المشروع له تماماً.**

أما في الأعمال الوقفية، فنقوم المؤسسة الوقفية بتقديم أوقافها المتهاككة أو تلك التي قد تحتاج إلى إعادة إعمار للمستثمرين كي يقوم بالمساهمة المالية وتصميم مشروع استثماري جديد على هذه الأوقاف، وعند التشغيل، يتم اقتسام الأرباح بينهما بناءً على نصيب كل من العقار الوقفي والمال الذي دُفع من قبل هؤلاء المستثمرين، ثم يتم الاتفاق بين الطرفين على أن تعود ملكية هذه المنشآت أو ما تم بناؤه على هذه الأوقاف لصالح المؤسسة الوقفية في نهاية الأمر، من خلال أقساط تُدفع لهم [ أي المستثمرين ] بصورة تدريجية من خلال أرباحهم من هذه الأوقاف التي تم تعميرها.

وهنا يجب التأكيد في كل من الصيغتين، أن الأوقاف يجب أن تستفيد من هذه الأجرة للصرف على الموقوف عليهم، لا أن يتم دفع كامل حصة المؤسسة الوقفية لغرض شراء ملكية المشروع المبني على هذه الأوقاف.

(٩٢) منذر القحف، الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، تميمته، ص ٢٥٩.

بعد هذا، يمكن أن نقدر فنقول إنه وبعد خبرة عملية في العمل الإداري في مؤسسة الأوقاف بدبي، أرى ضرورة الابتعاد عن صيغة الشراكة الدائمة لاعتبار وشبهة أن يتسلط الممول أو شريك الوقف المتهالك على هذا الوقف، ثم يجيره لحسابه وممتلكاته، وهذا قائم بلا شك في جيران الأوقاف المتهالكة، فما بالناس في شركاء الأوقاف الفاعلة والتي تدر مالا وريعاً، فالأصل الابتعاد عن هذه الصيغة، فظاها الرحمة وباطنها العذاب.

وعليه، يجب على المؤسسة الوقفية تطبيق صيغة الشراكة المتناقصة والمنتهية بمجال الأوقاف المتهالكة أو المتعطلة أو حتى المشاريع الوقفية الاستثمارية، حماية لأصل الوقف، واعتباراً لشرط الواقف، وحفظاً لحقوق الموقوف لهم.

#### رابعاً: الاستفادة من ريع الأوقاف لإعمار أعيان الوقف المعطلة

ناقش العلماء سابقاً مسألة نقل ما تبقى من غلة الوقف والفائض منه إلى وقف مماثل، كأن يؤخذ من زيادة ما تبقى من غلة وقف مسجد مثلاً ليصرف على مسجد آخر باعتبار أن مقصود الواقف الصرف على المساجد من وقفه، ولخص ذلك شيخ الإسلام بقوله: "إن الواقف لو لم يشترط هذا فزائد الوقف يصرف في المصالح التي هي نظير مصالحه... وما فضل من ريع الوقف واستغني عنه، فإنه يصرف في نظير تلك الجهة، كالمسجد إذا فضلت غلة وقفه عن مصالحه صرف في مسجد آخر؛ لأن الواقف غرضه في الجنس، والجنس واحد، فلو قدر أن المسجد الأول خرب، ولم ينتفع به أحد، صرف ريعه في مسجد آخر. وكذلك إذا فضل عن مصلحته شيء، فإن هذا الفاضل لا سبيل إلى صرفه إليه، ولا إلى تعطيله، فصرفه

في جنس المقصود أولى، وهو أقرب الطرق إلى مقصود الواقف<sup>(٩٣)</sup>.  
وأكد ذلك أيضاً ابن قدامة بقوله: "وما فضل من حصره وزيته [أي المسجد] عن حاجته جاز صرفه إلى مسجدٍ آخر"<sup>(٩٤)</sup>، وابن مفلح كذلك بقوله: "وما فضل عن حاجته .. جاز صرفه إلى مسجدٍ آخر.. لأنه انتفاع في جنس ما وقف له، فكان مصروفاً في مثله"<sup>(٩٥)</sup>، وقال ابن عابدين من الحنفية أيضاً: "جاز للحاكم أن يصرف من فاضل الوقف الآخر عليه"<sup>(٩٦)</sup>.

ففاضل ريع الوقف يصرف في مثله، وهذا ما أكده مجمع الفقه الإسلامي المعاصر، إذ رأى أن الموارد الزائدة " للأوقاف الأخرى التي لا تحتاج إليها الأوقاف حالياً، ولا يتوقع الاحتياج إليها في المستقبل القريب، والحفاظ عليها قد يصبح مشكلة كبيرة للمتولين؛ لأنه يخاف عليها السلب والنهب أو التدخل من قبل الحكومة أو من قبل أشخاص خائنين، ينبغي أن تنفق هذه الموارد الزائدة في مصارف الأوقاف المماثلة لها مثل صرف موارد المدرسة في مدرسة أخرى..."<sup>(٩٧)</sup>.

وخصوصاً إذا كانت أوقافاً مماثلة في الجنس، كأن تكون غلة الأوقاف في مسجد ما فائضة، فتصرف في سد حاجة مسجد آخر، وهذا مدخل تمويلي هام يمكن اعتباره مدخلاً لإعمار الأوقاف المتهالكة أو المعطلة، إذ به يمكن تطوير أداء الأوقاف بصورة جماعية، وتكون الأوقاف الحية مدخلاً لإعادة إحياء الأوقاف " الميتة " أو المعطلة.

(٩٣) انظر: ابن تيمية، مجموع الفتاوى، ١٨/٣١، ٢٠٦، قارن مع: الونشريسي، المعيار المعرب ٦/٧.

(٩٤) انظر ابن قدامة، المغني، ٥٥٠/٧.

(٩٥) ابن مفلح الحنبلي، المبدع في شرح المفتاح، ٣٥٧/٥.

(٩٦) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ٥٥١/٦.

(٩٧) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي بالهند، ص ٢٠٢.



وبهذه الصورة، يمكن جعل الأوقاف التي تتماثل في الجنس كوحدة موضوعية في مجال المصروفات والإيرادات، وهذا من الناحية الحسابية أفضل وأدق، وجرت العادة في بعض المؤسسات الوقفية على حصر الأوقاف ومصارفها وتبويبها بناءً على نوع المصرف، وفي مؤسسة الأوقاف بدبي تحصر المؤسسة أوقافها بناءً على أنواع مصارفها.

لكن لو كان الوقف في جنس آخر، كأن يكون الوقف المخصص للتعليم فيه فائضاً في ريعه، مقابل وقف مخصص للصحة متهاك أو بحاجة لإعادة إعمار، فهل يصح الاقتراض من ريع الوقف التعليمي لإعمار وقف الصحة [؟]. والرأي الذي يميل إليه الباحث، أن لا حرج شرعاً في ذلك مع اعتبار هذه الضوابط:

(١) أن لا يتعارض ذلك مع شروط واقف التعليم أو مع المصالح الكلية لهذا الوقف.

(٢) أن تكون العلاقة بين إدارة الوقفين كالعلاقة بين دائن ومدين، فيقدم الفائض من ريع الوقف التعليمي لإعادة إعمار وقف الصحة بشرط أن يتم إعادة الأموال ضمن الجدولة المالية المنفق عليها.

وما أكدته قرارات مجمع الفقه الإسلامي الذي عُقد في عُمان: "لا مانع شرعاً من استثمار أموال الأوقاف المختلفة في وعاء استثماري واحد بما لا يخالف شرط الواقف، على أن يحافظ على الذمم المستحقة للأوقاف عليها"<sup>(٩٨)</sup>، وكذلك ما ثبت في

(٩٨) انظر: انظر: قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، [القرارات الخاصة بالوقف].

معايير المحاسبة أن: "الأصل في ريع وقف مسجد معيّن أن يُصرف على مصالحه، وما يُفضّل من ريع أوقافه يجوز أن يُصرف لصالح مسجد آخر محتاج، لقلّة ريعه أو لكثرة تكاليف صيانتته أو تجديد بنائه"<sup>(٩٩)</sup>.

وفي هذا الباب أيضاً، أنه إذا تمّ إباحة الاقتراض من أموال الوقف الفائضة على مصرفها لدواعي الضرورة، للصرف على البلاد والعباد أمام اعتداء الأعداء<sup>(١٠٠)</sup>، فيصح من باب أولى أن يتم الاستفادة من أموال الوقف الفائضة للصرف على أوقاف معطلة من جنسها أو خلاف جنسها مع اعتبار الضوابط المذكورة.

#### خامساً: الاستدانة لصالح إعادة إعمار الأوقاف المعطلة:

وهنا نناقش فرضية أن يقوم الناظر أو المؤسسة الوقفية بالاستدانة لصالح الوقف المتهالك أو الذي بحاجة إلى إعادة إعمار أو ترميم كي يُفعل ويُدر ريعاً يقارب ريع المثل، ثم يتم به الصرف لاحقاً على المستحقين أو الموقوف لهم.

ولا نناقش هنا مسألة الاستدانة لصالح الصرف على الموقوف عليهم، باعتبار أن الوقف متهالك أو لا يأتي بريع يسد حاجة الموقوف عليهم؛ لأنه قد يتوهم البعض أن مصلحة الموقوف عليهم مقدمة على مصلحة الأصل الوقفي أو العين الوقفية، وهذا خلاف الحكم الشرعي، إذ إن مصلحة أعيان الأوقاف مقدمة على مصالح الموقوف عليهم على الإطلاق، باعتبار أن الأصل في الوقف التأييد.

(٩٩) انظر: معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار الوقف، [٤/٥].  
(١٠٠) نقلاً عن: الأمانة العامة للأوقاف، منتدى قضايا الوقف الفقهيّة الأول، (الكويت، الأمانة العامة للأوقاف، ط١، ٢٠٠٤)، ص٢٨.

وعلى اعتبار أن للوقف شخصية اعتبارية وذمة مالية تجعله أهلاً "للإلزام والالتزام"<sup>(١٠١)</sup>، يمكن مراجعة أقوال الفقهاء في موضوع الاستدانة لصالح أصل الوقف، خصوصاً إذا كان الوقف متهاكاً أو بحاجة إلى تعميم وإصلاح، أو كان ريعه لا يفي بحاجاته الأساسية، واختلفوا في حرية استدانة الناظر أو المتولي لصالح هذا الوقف، وهو في الحقيقة واقع في قضايا الأوقاف العملية، فذهبوا إلى عدة آراء معتبرة، ملخصها<sup>(١٠٢)</sup>:

١] المالكية والحنابلة والحنفية في قول لهم إلى أنه يجوز أن يقوم الواقف بالاستدانة بدون أي شروط، كما يصح للناظر أن يفترض لصالح الوقف من غير إذن الحاكم باعتباره مؤتمناً وله مطلق الصلاحية، كما يرى ابن مفلح من الحنابلة: "لناظر الاستدانة عليه بلا إذن حاكم"<sup>(١٠٣)</sup>، يقول ابن عابدين: "وهو المختار، أنه إذا لم يكن من الاستدانة بدّ تجوز بأمر القاضي إن لم يكن بعيداً عنه؛ لأن ولايته أعم في مصالح المسلمين"<sup>(١٠٤)</sup>، وعلى عبارة ابن الهمام: "له أن يستدين لزراعة الوقف وبزره بأمر القاضي؛ لأن القاضي يملك الاستدانة على الوقف فصح أمره"<sup>(١٠٥)</sup>.

٢] أما الشافعية، فذهبوا إلى المنع إلا بإذن الإمام أو شرط الواقف، ولو فعل المتولي ذلك لم يصح، ويعتبر متعدياً، وذكروا أن الإمام له أن يقرض الناظر من بيت المال.

(١٠١) انظر: معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار الوقف، [٢/٤/٣].

(١٠٢) ابن عابدين، رد المختار، ٦/٦٥٧، حاشية الجمل، ٥/٦٥٥، الموسوعة الفقهية، مصطلح [الوقف]، منتدى قضايا الوقف الفقهية، ص ٢٦.

(١٠٣) ابن مفلح الحنبلي، المبدع في شرح المنع، ٥/٣٣٨.

(١٠٤) ابن عابدين، رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ٦/٦٥٧.

(١٠٥) ابن الهمام، شرح فتح القدير، ٦/٢٢٣.

[٣] أما الحنفية فذكروا في قول لهم، وهو المعتمد عندهم بمنع ذلك إلا بشرطين، هما: إذن القاضي، ألا يتيسر إجارة العين، والصرف من أجرتها، وذكر ابن عابدين أن الاستدانة على الوقف لا تجوز إذا لم تكن بأمر الواقف، باعتبار أن الدين لا يثبت إلا في الذمة، والوقف لا ذمة له، فيثبت على القيم، وإذا كان لا بد، فإنها تجوز بإذن القاضي باعتبار ولايته العامة على مصالح المسلمين<sup>(١٠٦)</sup>.

وتم تلخيص ذلك في معايير المحاسبة بالقول إنه يجوز "الاستدانة على ذمة الوقف بالاقتراض المشروع، أو الشراء بالأجل، أو بأيّ تمويل مباح شرعاً، لصيانته أو تعميره، بشرط نصّ الواقف أو إذن القضاء مع وجود ضرورة للاستدانة ومراعاة مقدار غلة الوقف على تحمّل عبء التمويل وسداده. ولا يُعتبر من الاستدانة المقيدة بما سبق، دفع مبلغ لمصلحة الوقف من مال الناظر إذا كان للوقف غلة يرجع عليها للاستيفاء منها"<sup>(١٠٧)</sup>.

#### سادساً: إصدار صكوك على أعيان الوقف المعطلة لإعمارها:

والصكوك هي أبرز المنتجات المالية الإسلامية المعاصرة، وهي باختصار أوراق مالية تُضمن من أصل المشروع الاستثماري الذي قد يدرّ دخلاً، وتكون هي بمثابة حصص ملكية مشاعة في هذا المشروع الاستثماري، وهي متنوعة ومتعددة، لكن أشهرها ما يعرف بصكوك الإجارة.

والتصكيك، أو التسنيذ هو ما يُعرّف عند الاقتصاديين والماليين بـ [Securitization]، ويُراد بذلك تحويل الأدوات المالية والموجودات من الأصول

(١٠٦) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ٦/٦٥٧.

(١٠٧) انظر: معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار الوقف، [١/٦/٣/٥].

والعقود - كعقود الاستهلاك، والإجارات - إلى صكوك متداولة تحقق ربحاً<sup>(١٠٨)</sup>.  
والمؤسسة الوقفية تحتاج في وقت ما إلى إصدار مثل هذه الصكوك لغرض تمويل أوقافها المعطلة، وقد ذكر مجمع الفقه الإسلامي بجدة أنها "أداة استثمارية تقوم على تجزئة رأس مال القراض بإصدار صكوك ملكية برأس مال المضاربة على أساس وحدات متساوية القيمة، ومسجلة بأسماء أصحابها باعتبارهم يملكون حصصاً شائعة في رأس مال المضاربة، وما يتحول إليه نسبة ملكية كل منهم فيه"<sup>(١٠٩)</sup>.

والفكرة التي يمكن من خلالها للمؤسسة الوقفية جني تمويل من الآخرين، هو أن تضارب هي بمالهم ونقودهم، ويكون الربح بينهما حسب نسب المشاركة، والمؤسسة لا تضمن إلا عند التقصير، وتكون الدولة إذا كانت مؤسسة أوقاف حكومية أو مجلس الأمناء لهذه المؤسسة إذا كانت خاصة هو الضامن، وهكذا يقوم هذا المنتج على شكل مضاربة لمشروع استثماري؛ ويكون لصاحبه نسبة من الأرباح، فهي صكوك معرضة للربح أو الخسارة بناء على نظرية المضاربة في الاقتصاد الإسلامي، والصك له قيمة سوقية واسمية، ولكنها ليست مالاً بذاتها، وإنما

(١٠٨) ولعل من أشهر المنتجات المالية الإسلامية ما يُعرف بـ"الصكوك"، وقد بلغت قيمة إصدارات الصكوك الإسلامية خلال السنوات الثلاث الماضية أربعين مليار دولار، والتي هي بحسب خبراء المال سيصل حجم تنوّلها عام ٢٠١٥ إلى ٣ ترليون دولار أمريكي. وتختلف عن غيرها من منتجات البنوك التقليدية في أن مالكتها يحصل على الأرباح من هذا المشروع، وقد يخسر من هذا المشروع أيضاً حسب نسبة مشاركته، خلافاً للمشاركة في الصكوك غير الإسلامية والتي تضمن له أرباحاً ثابتة لا تتعرض للخسارة. انظر: الصكوك الإسلامية، نقلاً عن موقع: [www.badlah.com]

(١٠٩) انظر: قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، (سلطنة عُمان، الدورة الخامسة عشرة، ٦- ١١ مارس ٢٠٠٤م).

وثيقة مالية تتداول بين المستثمرين، وهو باختصار منتج تجاري يتداول بين الجمهور.

ويمكن استخدام هذه الآلية في تمويل مشاريع الأوقاف المعطلة، وهي عبارة عن تداول أوراق مالية لهذا المشروع الوقفي، وتكون المؤسسة الوقفية هي المصدرة لهذه الصكوك المالية بحجم المشروع الوقفي، فيتم بيعها في الأسواق المالية لغرض استكمال هذه الأوقاف المعطلة، وبنائها وتمويلها، والأرباح تعود على المساهمين في هذه الصكوك بناءً على نسب المشاركة من كل مشترٍ. فالمؤسسة الوقفية هي المسؤولة أمام هيئة الأسواق المالية عن هذا المشروع، وبتوزيع الأرباح على المساهمين فيه<sup>(١١٠)</sup>، فهي تحصل على التمويل من خلال إصدار هذه الصكوك ويتم توزيعها على المستثمرين، ثم بها يتم بناء الأوقاف المعطلة وتستنشر، فيتم توزيع الأرباح عليهم، على أن تتمكن المؤسسة الوقفية في نهاية المطاف من شراء هذه الصكوك منهم مرة أخرى، فناظر الوقف يقوم بإصدار هذه الصكوك وبيعها للمستثمرين بأسعار تساوي الحصة من إجمالي إعادة إعمار هذه الأوقاف المعطلة.

#### سابعاً: إصدار أسهم وقفية لإعادة إعمار الأوقاف المعطلة

كما يمكن للمؤسسات الوقفية إبراز نوع من تمويل الأوقاف المعطلة من خلال إصدار ما يسمى بالأسهم الوقفية، فتعرض على الجمهور مشروع "أوقاف معطلة"، ثم تفتح باب المساهمة فيه للأفراد من خلال المشاركة في شراء هذه الأسهم الوقفية بأسعار متباينة، - وهو ما يُسمى بـ"الوقف الجماعي"، - وأن يمتلكوا حصة من هذا المشروع الوقفي المعطل، علماً أن الأوقاف المعطلة مخصصة لمصرف معين

(١١٠) انظر: منذر القحف، الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، وتميمته، ص ٢٦٧.

وحسب شرط الواقف الأصلي، كما يقول ابن قدامة: "ولأن مصرف الوقف يتبع فيه شرط الواقف" (١١١)، وأن "الناظر منفذ لما شرطه الواقف" (١١٢)، ولكن لسبب ما تعطلت وتعثرت، فهنا تكون مساهمة الأفراد من باب التبرع لهذا الوقف، وليس من باب إنشاء وقف جديد وبشروط ومصارف جديدة قد تخالف شرط الواقف الأصلي، فهي تبرعات من باب الإحياء لهذا الوقف المعطل، وليس إنشاء وقف جديد.

وهذا ما يجعلنا نؤكد على عدم صحة تغيير الوقف القائم ولو كان متعطلاً، وأن مصرفه ثابت احتراماً لشرط الواقف، بالاعتبار الفقهي: "لا يجوز تغيير المصرف مع إمكان المحافظة عليه، كما لا يجوز تغيير الوقف بالبيع مع إمكان الانتفاع به" (١١٣).

وقد استفادت مؤسسة الأوقاف بدبي من هذه الطريقة من خلال أرض مشروع المشاركة الوقفية في منطقة الوراق بدبي، فالأرض وقفية لكنها خربة بحاجة إلى تمويل واستثمار، فتم بناء هذه الأرض الخراب بأموال أسهم وقفية وتضمين شرط الواقف الأصلي لها.

وهذه الصورة تقارب صورة توسيع الوقف القائم، أو إضافة وقف جديد إلى وقف قديم (١١٤)، كما فعل عثمان بن عفان بشرائه نصف بئر رومة ابتداءً، ثم شرائه كاملاً بعد حث النبي ﷺ الصحابة على شرائه كاملاً (١١٥).

- (١١١) انظر ابن قدامة، المغني، ٥٥٣/٧.  
(١١٢) ابن مفلح المقدسي، الفروع، ٣٥٩/٧.  
(١١٣) انظر ابن قدامة، المغني، ٥٤٩/٧.  
(١١٤) منذر القحف، الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، وتميمته، ص ٢٤٢.  
(١١٥) النص هو أنه: "قال: أنشدكم الله الذي لا إله إلا هو، هل تعلمون أن رسول الله ﷺ، قال: "من يبتاع بئر رومة غفر الله له"، فابتعتها بكذا وكذا، فأتيت رسول الله ﷺ فقلت: إني قد ابتعت بئر رومة، قال: "اجعلها سقاية للمسلمين وأجرها لك؟" قالوا: نعم"، انظر: مسند الإمام أحمد بن حنبل، فضائل عثمان بن عفان رضي الله عنه، رقم الحديث [٧١١].

وبناءً على انتشار ظاهرة الأسهم الوقفية في العديد من المؤسسات الوقفية المعاصرة، صدر قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد في الشارقة، بتأطير هذه الصيغة، حيث أجاز وقف أسهم الشركات المباح تملكها شرعاً، والصكوك، والحقوق المعنوية، والمنافع، والوحدات الاستثمارية؛ لأنها أموال معتبرة شرعاً<sup>(١١٦)</sup>.

### المبحث الثالث

#### دراسة إعمار الأوقاف

#### المعطلة في مؤسسة الأوقاف بدبي

لقد تم تأسيس مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر بدبي في عام ٢٠٠٤، لغرض حصر وتفعيل الأوقاف في إمارة دبي، بعدما كانت الأوقاف تتبع دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، منذ تأسيس الإمارة وحتى تسليم جميع ملفات الأوقاف لمؤسسة الأوقاف، وكان من الطبيعي أن تكون هناك أوقاف معطلة أو معثرة أو بحاجة إلى إعادة تفعيل وترميم لغرض دوام عطائها وريعتها، خصوصاً وأنها مرت في فترات طويلة وبإدارات وأقسام متتالية ما أتاح نوعاً من الرتابة على وضع الأوقاف، ما أدى إلى هشاشة عطاء البعض منها اجتماعياً واقتصادياً، بل وأصبحت جزءاً من التراث كما سيأتي لاحقاً، ولقد تم حصر ما يقارب (٢٣) وقفاً معطلاً في إمارة دبي لأسباب متفاوتة ومتعددة، وبالنظر إلى هذه الأسباب - انظر: الملحق الثالث - تؤكد أنها لا تخرج عن التالي<sup>(١١٧)</sup>:

(١١٦) قرارات مجمع الفقه الإسلامي، الإمارات، الدورة [١٩] ، ٢٦ / ٣٠ أبريل، ٢٠٠٩، نقلاً عن: [www.fiqhacademy.org.sa]

(١١٧) انظر: بيانات إدارة الاستثمار والتطوير العقاري، (دبي، مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر، ٢٠٠٤-٢٠١٠).



١. وهي مشكلة تواجه جميع المؤسسات الوقفية في العالم الإسلامي، وهي ضبط تسجيل كل الأوقاف الموجودة لديها، لقد تبين لي أنه ومنذ عام ١٩٩٣ أن ملكيات الأوقاف في دبي وصلت إلى (٧) ملكيات فقط عندما كانت إدارة الأوقاف تتبع دائرة الشؤون الإسلامية، ثم تم حصر وتسجيل كافة هذه الأوقاف ووصلت إلى (٤٠٠) ملكية للوقف بنهاية عام ٢٠١٠ (١١٨).

هذا السبب يؤكد على أهمية ضبط التسجيل في دائرة الأوقاف للحجج والملكيات الوقفية حال صدورها من دوائر غير مؤسسة الأوقاف، كدائرة الأراضي والأملاك أو المحاكم الشرعية.

مثل وقف مسجد أبو منارتين، في منطقة جميرا الأولى، وهو عبارة عن منزل قرب مسجد أبو منارتين وهو مؤجر من قبل دائرة الأوقاف والشؤون الإسلامية منذ فترة طويلة ومازال مؤجراً حتى الآن، لكنه وقف ليس له مستندات ملكية، ولم تتمكن مؤسسة الأوقاف بعد إنشائها من استخراج الملكية بسبب عدم وجود أو ضياع حجة الوقف، وما زالت الإجراءات قائمة لتسجيله وتثبيت ملكيته لمؤسسة الأوقاف بدبي.

والأمر نفسه يسري على وقف أرض زراعية في ولاية لوا بسلطنة عمان تابعة لمؤسسة الأوقاف، حيث لا يوجد لها مستندات ملكية، والمتوفر هو فقط وصية من المالك، ما يصعب على المؤسسة تنمية هذه الأرض أو حتى استثمارها.

(١١٨) انظر: مقابلة مع الأستاذ صالح الملا، تنفيذي أرشفة الأوقاف، مؤسسة الأوقاف وشؤون القُصّر، بدبي، بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٠.

وحالة ثالثة، هي وقف مصلى العيد في منطقة نايف، فهذا وقف لا يوجد له أي مستندات ملكية أو خرائط، المتوفر هو عبارة عن رسائل وشهادات للشهود، فكان أن استولت البلدية على الأرض وحولته إلى حديقة سُميت لاحقاً بحديقة نايف<sup>(١١٩)</sup>.

فترى أن مشكلة التسجيل وضياع التوثيق يعتبر معضلة أساسية لتعطل الأوقاف وضياع دورها، وهذا ليس خاصاً بإمارة دبي، بل تكاد تكون مشكلة ومعضلة التسجيل في واقع المؤسسات الوقفية هي السبب الرئيسي في تعطل الأوقاف وتأخر نموها وتطورها.

٢. أن يكون الوقف ضمن ميراث لورثة الواقف، فيكون من الصعب تسجيله فضلاً عن صيانته أو ترميمه أو استثماره، وهذا كان متحققاً مع وقف عبد الرحمن محمد جعفر في منطقة نايف بديرة رقم [١٢٢/١١٨]، وهو عبارة عن أرض فضاء بمساحة [١٣٥٠] قدم مربع بمنطقة نايف مشترك مع عدد من الورثة، نصيب الوقف منها [١٠٨] قدم، حاولت المؤسسة استبداله لكن لم يتم حتى الآن بسبب وفاة أحد الورثة، ثم اختلاف الاسم في شهادة الوفاة، لكن لما سقط سقف هذا البيت على العمال، تم إجبار الورثة على بيعه، ومن ثم تم استبداله بالمال الذي تم به شراء أسهم وقفية لصالح الواقف عبد الرحمن محمد جعفر.

٣. تحول الأوقاف القديمة إلى مبانٍ تاريخية أو تراثية، وهذا السبب واضح في العديد من الأوقاف داخل إمارة دبي التي تتحول إلى مبانٍ تاريخية أو تراثية من خلال إدارة بلدية دبي، خصوصاً إذا تعطلت صيانتها.

(١١٩) مقابلة مع الأستاذ صالح الملا، بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٠.

ولكن هذا الأمر قد يكون خيراً على واقع الأوقاف، إذ يتم تعويض هذه الأوقاف بأراضٍ عقارية [صيغة الاستبدال] أو مبالغ مالية، ومن ثم تقوم المؤسسة بالاستفادة من هذه الأملاك بتأسيس أوقاف أكثر استثماراً وريعاً، كما حدث مع وقف مبارك ابن حمد العقيلي، وهي أرض موقوفة لصالح أحد المساجد بإمارة الشارقة، ويعتبر هذا الوقف قطعتي أرض إحداهما محلات تجارية بمساحة ٢٦٥ قدم والآخر بيت قديم من المباني التاريخية، فكان أن تم تعويض مؤسسة الأوقاف بعقار في منطقة مردف، فقامت المؤسسة ببناء عمارة سكنية وتجارية تجلب ريعاً أضعافاً مضاعفة من عقار الوقف الذي تحول إلى بيت تراثي.

٤. أوقاف معرضة للهلاك والاندثار بسبب غياب صيانتها أو إهمالها، كما هو حال وقف مسجد الجامع في منطقة السوق الكبير، حيث يوجد له مستندات ملكية، لكنه عبارة عن مستودع مهجور آيل للسقوط، ومتأثر بالكامل بالتخطيط، فصار الاتفاق مع بلدية دبي لصرف التعويضات، واستبداله بعقار.

أو كوقف ورثة خلفان بن مبارك بن حويرب، وهو عبارة عن ثمر نخيل مخصص للمساجد والفقراء، فهذا الوقف واجه عدة معضلات، من أهمها أنه مرتبط مع ورثة الواقف، ولهذا رفضت دائرة الأراضي إصدار ملكية لهذا الوقف، الثاني أنه وقف شجر نخيل، وهناك من زعم أن الأرض ليست وقفاً، وإنما الوقف هو شجر النخيل، والثالث أن الوقف وهو شجر النخيل، لم يُعتن به، فكان أن فسد وضاع مع وفاة الواقف، فكل هذه المعضلات عطلت هذا الوقف وعثرت نماءه<sup>(١٢٠)</sup>،

(١٢٠) انظر: مقابلة مع صالح الملا، بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٠.

ولكن، وبفضل الله عز وجل، وتفهم ورثة الواقف، تم استبدال هذه الأرض التي عليها وقف النخيل بأرض في منطقة البرشاء كأرض تجارية وسكنية، وسجلت هذه الأرض كوقف باسم الواقف.

٥. أوقاف تؤجر لفترة بعيدة بدون متابعة تفتيشية ما يؤدي إلى تحويلها عن مسارها الصحيح، كما هو الحال في وقف مسجد الفاروق في بر دبي، فهذا وقف يوجد له مستندات ملكية، وهو عبارة عن محل أرضي مؤجر وفوقه غرفتان على السطح، ولا يوجد لهم سوى مدخل من سطح المعبد الهندوسي، فكان أن تم تسوية الأمر مع المؤجرين وتخليص هذا الوقف من هذا المدخل.

٦. أوقاف تأتي معلقة من قبل الواقف نفسه، الأصل عند الفقهاء أن يكون الوقف " منجزاً، فلا يصح تعليقه"<sup>(١٢١)</sup>، أو على عبارة النووي ٦٧٦هـ " ولا يصح تعليقه على شرط مستقبل، لأنه عقد يبطل بالجهالة"<sup>(١٢٢)</sup>، وإذا نظرنا إلى بعض الأوقاف وجدناها تتعطل بسبب شرط الواقف، كوقف حمد العارف، يوجد له مستندات ملكية، وهو عبارة عن بيت قديم في إمارة عجمان وقد وقف لعموم الخير، لكنه مازال مشغولاً كسكن عمال لشركة العارف للمقاولات لحين توفير سكن بديل، وذلك بناءً على طلب الواقف، فهو مسجل كوقف، لكنه معلق لحال إيجاد مسكن لهؤلاء العمال، ما يعني تأخر استثماره أو تنميته.

ولكن تم تجاوز الأمر في المرحلة الأخيرة والله الحمد، وتم استبدال ذلك بعقار من نفس الواقف، حيث إن هذا العقار متهاك ولا يصلح أن يؤجر بهذه الحالة، ولقد

(١٢١) انظر: ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ٥٢٥/٦، الخطيب، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، ٣٧٦/٢.  
(١٢٢) النووي، المجموع شرح المذهب، ٣٣٢/١٥.

تم بناء عمارة بـ ٦ طوابق ومحلات على العقار المستبدل، فكان أفضل من الوقف الأول للواقف نفسه.

٧. أوقاف تعطل بسبب أن المنطقة قد هُجرت ولم يعد فيها سكان أو أهالي، كوقف مسجد خالد بن الوليد، إذ يقع ضمن سكان عمال البلدية، وهو وقف عبارة عن ثلاثة محلات تجارية، فتعطلت هذه المحلات ولم تعط تراخيص تجارية من جديد، علماً أن المسجد قائم، فهذه الأوقاف المسجلة عطلت، ولم تستطع المؤسسة استبدال هذه المحلات، لأنها مرتبطة بمسجد قائم ويعمل، أو كوقف مسجد محمد علي بدري، وهي محلات وقفية كانت مرتبطة مع المسجد، فلما تم هدم المسجد وبنائه من جديد، هُدمت أوقافه [المحلات التجارية]، ولم يتم بناء محلات جديدة للمسجد الجديد.

والأصل في الوقف كما يرى ابن حزم أنه يُسبل دائماً، وعلى الواقف "أن يسبل الغلة ما دام حياً على من شاء"<sup>(١٢٣)</sup>، وتعطل الأوقاف بسبب هجرانها يعطل منافعها.

٨. أراض وقفية تدخل ضمن العمران والتخطيط المدني، كما في وقف مسجد الجامع في منطقة بر دبي، كأن تتأثر هذه الأراضي في التخطيط الحديث للمدينة، فهي أراضٍ وقفية دخلت في أرض الديوان، مبنى ديوان الحاكم، فكان أن عوضت بعقار وقفي جديد، لكن المشكلة التي يمكن أن تلحظ هنا أن قضايا تعويض [عقار أو نقد] قد تأخذ وقتاً ليس قصيراً، مما يعيق من تنمية أو استثمار هذه الأوقاف.

(١٢٣) انظر: ابن حزم ٤٥٦هـ، المحلى، تحقيق: أحمد شاكر، (بيروت، دار الجيل، ط.ت)، ١٨٢/٩.

والذي يترتب عليه تعطل هذا الوقف إلى حين تنسيق الأمر مع بلدية دبي أو دائرة الأراضي والأملاك لتسوية الأمر، مما يأخذ وقتاً طويلاً في تسوية هذا الأمر.

#### ٩. أوقاف قديمة يتم استغلالها من قبل الناظر أو الجار، في ظل ضعف

الرقابة الحكومية عليها، كما في وقف مسجد ابن حريز، وقد رفعت مؤسسة الأوقاف دعوى ضد جار الوقف، الذي كان يستغل الطوابق العليا المحاذية لعمارتة لصالح عقاره، هذا الأمر استمر زمناً طويلاً، وعندما تسلمت المؤسسة هذه الأوقاف من الشؤون الإسلامية، تبين لها أن هناك استغلالاً لهذه الأوقاف، وأن ريعها لا يحقق المقصود، ولقد حكمت المحكمة بدبي باسترجاع هذه الأموال بناءً على تعمد الاستغلال لهذه الأوقاف<sup>(١٢٤)</sup>.

#### ١٠. ومن ذلك أيضاً، أوقاف يتم تأجيرها بسعر زهيد جداً بحجة عدم وجود

كوادر تستثمرها بطريقة حسنة فتأتي بريع سنوي ضعيف، إذ يحدثني المهندس عبد الرحمن الشارد الأمين العام السابق لمؤسسة الأوقاف (٢٠٠٥/٢٠٠٨) أن وقف مصلى العيد في بر دبي، كان يؤجر سنوياً بقيمة ١٥٠ ألف درهم إماراتي لمواقف السيارات، وعند تسلم مؤسسة الأوقاف مهام الأوقاف بدبي، تمت مراجعة الأمر، فتأكد أن هذا السعر فيه بخس واضح بحق هذه الأوقاف، فتم إلغاء العقد مع الجهة التي تؤجر مواقف للسيارات، وتم تمويل الأوقاف ببناء بنايات وقفية ضخمة، تدر ريعاً بقيمة [١٠] مليون درهم سنوياً<sup>(١٢٥)</sup>، هذه الحادثة تتسجم مع الأساس الخامس الذي تحدثنا عنه سابقاً، وهو أن الأصل الوقفي يجب أن يكون مدرراً لغلة سنوية

(١٢٤) انظر: مقابلة مع صالح الملا، بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٠.

(١٢٥) انظر: مقابلة مع المهندس عبد الرحمن الشارد، الأمين العام السابق، لمؤسسة الأوقاف وشؤون القصر، بدبي، بتاريخ ١٨ يونيو ٢٠١٠.

توازي سعر السوق أو تناظره، لا أن تكون الغلة فيها بخس أو غبن، وهو ما ذهب إليه الفقهاء من أجرة المثل، " وإذا أجر المتولي بغبن فاحش كان خيانة" (١٢٦).  
وذهب بعض الفقهاء إلى جواز أن تنقص الأجرة عن المثل، كان من باب أن لا يبقى الوقف بحاجة إلى عمارة ولا دخل في ريعه، ولهذا أجاز البعض ذلك حتى لا يتضرر الوقف، والإجازة هنا استثنائية (١٢٧).

---

(١٢٦) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ٦/٦١٤.  
(١٢٧) قارن مع: محمد الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ص ٧٣.

ملخص عن واقع الأوقاف المعطلة في دبي	
طريقة المعالجة	سبب التعطيل
حصرها وتسجيلها رسمياً.	عدم حصر وتسجيل الأوقاف.
فرز الوقف عن الميراث.	أن يكون الوقف ضمن ميراث وورثة الواقف.
التعويض بعقار أو نقود توازي قيمة الوقف.	تحول الأوقاف القديمة إلى مبانٍ تاريخية أو تراثية.
ضبط الصيانة الدورية.	غياب صيانة الأوقاف أو إهمالها.
الرقابة والتفتيش على منشآت الأوقاف بطريقة دورية.	أوقاف تُؤجر لفترة بعيدة بدون متابعة تفتيشية ما يؤدي إلى تعطلها.
حسم ذلك في حياة الواقف.	أوقاف تأتي معلقة من قبل الواقف نفسه.
التعويض عنها عقارياً أو مالياً من قبل الدولة.	أوقاف تُعطل بسبب أن المنطقة قد هُجرت ولم يعد فيها سُكان.
التعويض عنها عقارياً أو مالياً من قبل الدولة.	أراضٍ وقفية تدخل ضمن العمران والتخطيط المدني.
رفع دعوى ضد من يستغل الأوقاف، وتأكيد الرقابة والمتابعة.	أوقاف قديمة يتم استغلالها من قبل الناظر أو الجار، في ظل ضعف الرقابة.
إلغاء العقود، وإصدار تشريع يحفظ حقوق الأوقاف بسعر المثل.	أوقاف يتم تأجيرها بسعر فيه غبن فيأتي ريعها لا يلبي الحاجة.



## النتائج والتوصيات

وفي ختام هذه الورقة، نقف على أهم النقاط الختامية والتي يمكن أن تساعد في رسم صورة البحث، وهي:

١. الأصل أن تحفظ الأوقاف مادياً ومعنوياً، ومن مقتضيات هذا الحفظ إعادة إعمار الأوقاف، لا سيما المعطلة أو تلك التي يعوزها قلة في غلتها وريعها.
٢. لقد ابتكر علماء الإسلام وفقهاؤه طرقاً وآليات لإعادة إعمار الأوقاف المعطلة، كان من أبرزها صيغة الاستبدال والإبدال والحكر قديماً.
٣. لقد حددنا المقصود بإعمار أعيان الوقف، من أنه: إصلاح وتنمية الأصل الوقفي من خلال إجراءات الصيانة أو إعادة الترميم والبناء، ليبقى محافظاً على قيمته السوقية، ومدراً لريع سنوي يقارب ريع المثل.
٤. اتفق جميع الفقهاء على أهمية أن يكون الوقف مدراً لريع، والأغلب منهم تقديم العماره على الصرف على المستحقين، مع مراعاة إمكانية تجديد الوقف المعطل من غلته، وإلا فيباع ويشترى بديل له.
٥. إن عماره الوقف تكون من غلته أو ريعه، لكن إن لم تكن له غلة، فقد اختلف الفقهاء، فنظر بعضهم إلى موضوع التعيين في الوقف، ولكن الأرجح أن يتم النظر في بدائل أو صيغ مالية يُعمر بها الوقف إن لم يكن له غلة، سواء أكان معيناً أم لا.
٦. هناك عدة صيغ يمكن أن تعمر بها الأوقاف المعطلة، ولكن أبرزها هي: الاستبدال والإبدال، نظام "البناء والإدارة والتحويل" لإعمار أعيان الوقف.

- (B.O.T)، وتطبيق أسلوب المشاركة المتناقصة لإعمار أعيان الوقف، والاستفادة من ريع الأوقاف لإعمار أعيان الوقف المتهاكلة، والاقتراض من ريع الوقف لإعمار أوقاف أخرى، وإصدار صكوك إسلامية على أعيان الوقف للاستفادة منها في إعمارها، وأخيراً إصدار أسهم وقفية لها.
٧. أجاز الفقهاء الاستبدال حال تعطل الوقف، وأن يكون ريعه لا يكفي لعمارتها، وأن لا يتحقق البيع بغير فاحش، مع تحقق مصلحة الوقف مقروناً بإذن قضائي، مع التأكيد على إبدال العقار بعقار لا بنقود.
٨. شكلت مؤسسة الأوقاف بدبي نموذجاً حياً لواقع المؤسسات الوقفية التي تعاني من تعثر أوقافها، فقد تم رصد ما يقارب (٢٣) وقفاً معطلاً في الإمارة، تم حصر أسبابها، وبيان حجم العطل في كل سبب وكيفية علاجه بناءً على تنظير الفقهاء في كيفية إعادة الأوقاف المعطلة.
٩. على المؤسسات الوقفية أخذ الاحتياط في رصد نسبة من العوائد المالية للأوقاف لمعالجة نفقات الصيانة والترميم، وعند الحاجة، يمكن الاستفادة من هذا المخصص المالي، ويمكن استثمار هذا المخصص خلال فترة رصده إلى حين استخدامه في إعادة الإعمار.
١٠. يلزم المؤسسات الوقفية الاستفادة من وفرة الغلة الوقفية في إعادة إعمار الأوقاف المشابهة لها، إذا تعطلت الصيغ المالية الأخرى، ويمكن أن تؤسس المؤسسات الوقفية صندوقاً داخلياً من فيض الغلات الوقفية لغرض إعادة إعمار أوقافها المعطلة، بناءً على الرأي الفقهي الراجح بجواز استثمار الفائض من الربيع والغلة.

## الملحق الأول

## صورة عن حساب إيرادات ونفقات الأوقاف (١٢٨)

نموذج مبسط لحساب إيرادات ونفقات الوقف عن الفترة من .....إلى.....

<u>إيرادات الوقف الأساسية</u>			<u>نفقات الترميم والصيانة</u>		
إيرادات عينية	××		نفقات الترميم	××	
إيرادات نقدية	××		نفقات صيانة	××	
منافع اقتصادية مقدمة	××		أخرى	××	
عوائد استثمارات الوقف	××				×××
مبيعات بعض أعيان الوقف	××		<u>نفقات النشاط الاستثماري</u>		
(هالكة)		×××	مهمات	××	
			أجور ومهام	××	
<u>إيرادات عرضية</u>	××		أخرى	××	×××
تبرعات وهبات	××		<u>نفقات إدارية</u>		
تعويضات محصلة	××	×××	أجور ومرتبات	××	
إيرادات أخرى			مصاريف اتصالات	××	
			مصاريف انتقال	××	
			مصاريف كتابية ومطبوعات	××	×××
			<u>الإهلاكات</u>		
			إهلاك أعيان الوقف	××	
			إهلاكات موجودات الإدارة	××	
<u>العجز (نقص الإيرادات عن النفقات العامة)</u>		×××	<u>الفائض (زيادة الإيرادات عن النفقات العامة)</u>		×××
<u>الإجمالي</u>		××××	<u>الإجمالي</u>		××××

(١٢٨) هذا المخطط مأخوذ عن: سمير الشاعر، مذكرات في الأصول المحاسبية للأوقاف، ٩٥.

## الملحق الثاني

قائمة الإيرادات والنفقات والمصارف للوقف<sup>(١٢٩)</sup>.

قائمة الإيرادات والنفقات والمصارف للوقف.

عن الفترة من .....إلى.....

رقم المرفق	مبلغ إجمالي	مبلغ جزئي	البيان
(١)	xxx		إجمالي إيرادات الوقف تطرح النفقات ومنها:
(٢)		xx	- نفقات الترميم والصيانة
(٣)		xx	- نفقات استثمارية
(٤)		xx	- نفقات إدارية
(٥)		xx	- إهلاكات
(٦)		xx	- نفقات أخرى
	xxx		
(٧)	xxx		الفائض تطرح:
(٨)		xx	- المخصصات (إن وجدت)
(٩)	xxx		الفائض القابل للتوزيع على المصارف ويقترح توزيعه كما يلي:
		xxx	- مكافآت لمجلس إدارة الوقف والهيئة الشرعية
		xxx	- توزيعات على المستحقين
			- الفائض غير الموزع المرحل لسنوات مقبلة
	xxx		

(١٢٩) هذا المخطط مأخوذ عن: سمير الشاعر، مذكرات في الأصول المحاسبية للأوقاف، ٩٨.

### الملحق الثالث

#### مخطط هيكلية لأهم مظاهر تعطل الأوقاف في إمارة دبي.



## المصادر والمراجع

### أولاً: المؤلفات والمراجع

- ابن الهمام ٨٦١هـ، شرح فتح القدير، علق عليه: عبد الرزاق المهدي، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٥).
- ابن تيمية، مجموع الفتاوى، (الرياض، مطبعة الحكومة، ١٣٨٦هـ).
- ابن حزم ٤٥٦هـ، المحلى، تحقيق: أحمد شاكر، (بيروت، دار الجيل، ط.ت.).
- ابن رشد القرطبي ٥٢٠هـ، البيان والتحصيل، تحقيق: أحمد الحيابي، (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ١٩٨٥).
- ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، تحقيق: عادل عبد الموجود وعلي معوض، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٤).
- ابن عرفة ١٢٣٠هـ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٦).
- ابن قدامة، المغني، تحقيق: محمد خطاب والسيد محمد وسيد صادق، (القاهرة، دار الحديث، ٢٠٠٤).
- ابن مفلح المقدسي ٧٦٣هـ، الفروع، تحقيق: عبد الله التركي، (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط١، ٢٠٠٣).
- ابن مفلح الحنبلي ٨٨٤هـ، المبدع في شرح المقتنع، (بيروت، المكتب الإسلامي، ط.ت.).
- ابن منظور، لسان العرب، (القاهرة: دار المعارف، ط.ت.).
- أبو عبد الله الخرشبي، شرح على مختصر سيدي خليل، (بيروت، دار صادر، ط.ت.).
- أعمال كتاب المؤتمر الثالث للأوقاف، (السعودية، الجامعة الإسلامية المدينة

- المنورة، ١٤٣٠هـ/٢٠٠٩).  
• الأمانة العامة للأوقاف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، ( الكويت، الأمانة العامة للأوقاف، ط١، ٢٠٠٤).
- بيانات إدارة الاستثمار والتطوير العقاري، (دبي، مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر، ٢٠٠٤-٢٠١٠).
- حسين شحادة، استثمار أموال الوقف، (الكويت، الأمانة العامة للأوقاف، مجلة أوقاف، العدد ٦، ٢٠٠٤).
- الخطاب ٩٥٤هـ، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، ضبط: زكريا عميرات، (بيروت، دار عالم الكتب، ٢٠٠٣).
- خالد الشعيب، النظارة على الوقف، (الكويت، الأمانة العامة للأوقاف، ط١، ٢٠٠٦).
- الخطيب، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، حققه: عبد الرحمن الكشك، (دمشق، مكتبة دار الخير، ط١، ٢٠٠٢).
- خلال ٣١١هـ، الوقوف من مسائل الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، دراسة: عبد الله الزيد، (الرياض، مكتبة المعارف، ١٩٨٩).
- سامي الصلاحيات، مرتكزات أصولية في فهم طبيعة الوقف الاستثمارية والتنمية، (السعودية، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، ٢٠٠٥م/١٤٢٦هـ).
- السرخسي ٤٩٠هـ، المبسوط، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٣).
- سليمان الجمل ١٢٠٤هـ، حاشية الجمل على شرح المنهج، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٦).
- سمير الشاعر، مذكرات في الأصول المحاسبية للأوقاف، [ماليزيا، المعهد الدولي

- للوقف الإسلامي، ٢٠١٠].
- سمير عبد العزيز، إسماعيل حسن، شكري العشماوي، نظام البناء، والتشغيل، نقل الملكية لتمويل وإدارة وتحديث مشروعات البنية الأساسية، (الإسكندرية، مطبعة الاشعاع، ط١، ٢٠٠٣).
- الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، إشراف: صدقي العطار، (دمشق، دار الفكر، ط١، ١٩٩٨)
- الشيخ نظام، الفتاوى الهندية في مذهب أبي حنيفة النعمان، ضبطه: عبد اللطيف عبد الرحمن، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ٢٠٠٠).
- قرارات مجمع الفقه الإسلامي، (عمان، الدورة الخامسة عشرة، ٦- ١١ مارس ٢٠٠٤م)، نقلاً عن [www.fiqhacademy.org.sa].
- قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي بالهند، ١٩٨٩-٢٠٠٤، (الهند، مجمع الفقه الإسلامي ط١١، ٢٠٠٤).
- قرارات مجمع الفقه الإسلامي، (الإمارات، الدورة التاسعة عشرة بالشارقة، ٢٦/ ٣٠ أبريل، ٢٠٠٩، نقلاً عن: [www.fiqhacademy.org.sa].
- الكاساني ٥٨٧هـ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (القاهرة، مطبعة الإمام، ط.ت.).
- مالك بن أنس، المدونة الكبرى، تحقيق: علي الهاشمي، (القاهرة، دار النصر للطباعة، ١٤٢٢هـ).
- مجمع الفقه الإسلامي بالهند، دور الوقف في التنمية، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ٢٠٠٧).
- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، (القاهرة، معهد الدراسات العربية العالية، ١٩٥٩).
- محمد الحسيني، المنهل الصافي في الوقف وأحكامه، (القدس، وكالة أبو عرفة،



- ط.ت.).
- محمد السعد وأحمد العمري، الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، (الكويت، الأمانة العامة للأوقاف، ط ١، ٢٠٠٠).
- محمد الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، (بغداد، وزارة الأوقاف، ١٩٧٧).
- محمد سراج، أحكام الوقف في الفقه والقانون، (القاهرة، لا يوجد دار نشر، ١٩٩٣).
- معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار الوقف، (مملكة البحرين، ٢٠٠٠، المعيار رقم ٣٣).
- منذر القحف، الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، تنميته، (دمشق، دار الفكر، ط ١، ٢٠٠٠).
- الموسوعة الفقهية، ( الكويت، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، نقلاً عن موقع الوزارة: [www.islam.gov.kw]).
- النووي ٦٧٦هـ، المجموع شرح المذهب، (دمشق، دار الفكر، ط.ت.).
- النووي ٦٧٦هـ، روضة الطالبين، تحقيق: عادل عبد الموجود وعلي معوض، (دار عالم الكتب، ٢٠٠٣).
- هلال بن يحيى ٢٤٥هـ، أحكام الوقف، (الهند، مجلس دائرة المعارف العثمانية، ١٣٥٥هـ).
- وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية: الموسوعة الفقهية، (الكويت: مطبعة الموسوعة الفقهية، ط ١، ٢٠٠١).
- الونشريسي، المعيار المعرب، إشراف: محمد حجي، (بيروت، دار الغرب

الإسلامي، ١٩٨١).

- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، (دمشق، دار الفكر، ط١، ١٩٨٤).
- وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، (دمشق، دار الفكر، ط١، ١٩٨٧).

#### ثالثاً: المقابلات

- مقابلة مع المهندس عبد الرحمن الشارد، الأمين العام السابق لمؤسسة الأوقاف وشؤون القُصّر، بدبي، بتاريخ ١٨ يونيو ٢٠١٠.
- مقابلة مع الأستاذ صالح الملا، تنفيذي أرشفة الأوقاف، مؤسسة الأوقاف وشؤون القُصّر، بدبي، بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٠.