

المبحث الثاني
طرق تنمية العقار الوقفي

المبحث الثاني

طرق تنمية العقار الوقفي

المطلب الأول: تنمية العقار الوقفي:

كل ما سبق لنا من أنواع تنمية الوقف يصلح لتنمية النقد المتوفر بما يسمى (بالسيولة النقدية) .

أمّا الأوقاف الأخرى من أراضٍ، وبنائات ونحوها فمجال تنميتها وسائل أخرى من زراعة وكراء، وإعمار، وإيجار، ومشاركة، واستصناع، ونحو ذلك. وسأتناول هذه الوسائل بشيء من التفصيل .. في الفروع التالية:

الفرع الأول: الزراعة:

من أسباب تنمية الأوقاف التي تكاد تخلو من المحاذير؛ الزراعة للأرض الزراعية، بأن تستصلح أراضيه ثم يبذر فيها أو يغرس ما يعيد للوقف ربحاً وفيراً.

فإن الزراعة أحد المكاسب المباركة الثلاث، بالإضافة إلى الصناعة والتجارة، غير أن الزراعة أطيبها كسباً ومن أحسنها نماءً للوقف، فإنها وإن كلفت كثيراً أحياناً، لكنها تدرّ دخلاً وفيراً غالباً، بل إنها تحقق للموقف أجراً

عظيماً، بسبب كثرة من ينتفع بها من إنسان أو حيوان، وفي الصحيحين من حديث أنس رضي الله عنه أن النبي ﷺ قال: « ما من مسلم يغرس غرساً أو يزرع زرعاً فيأكل منه طير أو إنسان أو بهيمة إلا كان له به صدقة »^(١). وفي صحيح مسلم، أن النبي ﷺ دخل على أم بشر الأنصارية رضي الله عنها في نخل لها فقال: « من غرس هذا النخل أمسلم أم كافر؟ قالت: بل مسلم يا رسول الله، فقال: « لا يغرس مسلم غرساً ولا يزرع زرعاً فيأكل منه إنسان ولا دابة ولا شيء إلا كانت له صدقة يوم القيامة »^(٢).

ومن المعلوم أن من وقف أرضاً زراعية إنما أراد عظيم الأجر ممن يستفيد من ذلك الوقف، فإذا زرعت الأرض فإن له أجر كل كبد حرى تأكل من تلك الزراعة، فيتعين إذاً على الناظر أن يسعى سعياً حثيثاً لتنمية أجر أخيه المسلم ونفع المستحقين، وذلك بإصلاح تلك الأرض وزراعتها، ثم صرف ريع الزراعة في مصرف الوقف.

وقد تكون الزراعة نفسها وقفاً، كأن يوقف بستاناً على جهة معينة، فيتعين عندئذ تنمية تلك الزراعة حتى تؤتي أكلها ثمراً يانعة، يستغلها الموقوف عليهم من إنسان أو حيوان.

(١) البخاري في الحرث والزراعة في فاتحته برقم ٢٣٢٠، ومسلم في المساقاة و باب فضل الغرس والزرع برقم ١٥٥ ، من حديث أنس رضي الله عنه.

(٢) في المساقاة، باب فضل الغرس والزرع برقم ١٥٥٢ ، من حديث جابر بن عبد الله رضي الله عنهما

وقد كانت غالب الوقوف في السابق من هذا الباب، ولمَّا كان القائمون على تلك الوقوف بمستوى مسؤولية ناظر الوقف آتت تلك الأوقاف ثمارها وأكلها يانعة بإذن ربها، فعمرت الأوقاف كأحسن ما تكون العمارة .

فلو أن القائمين على الأوقاف أحيوا ما اندرس من المزارع الوقفية، وأحسنوا الاستفادة منها لكان لهم في جانب نفع النفس ونفع الغير شيء الكثير .

الفرع الثاني: حكم المزارعة:

فإن لم يحسنوا ذلك بأنفسهم أجروها لمن يزرعها كما فعل النبي ﷺ في أرض خيبر^(١) .

وزراعة الأرض وإن كانت محل خلاف بين أهل العلم، حيث ذهب الجمهور من السادة الحنفية والمالكية والشافعية إلى عدم جواز المزارعة عملاً بحديث جابر رضي الله عنه، ورافع بن خديج رضي الله عنه أن النبي ﷺ نهى عن كراء المزارع^(٢) . إلا أن مذهب أحمد وكثير من محققي أهل العلم أجازوها .

(١) فقد أخرج البخاري في الإجارة برقم ٢٢٨٥، ومسلم في المساقاة برقم ١٥٥١ ، من حديث ابن عمر رضي الله عنهما: « أن رسول الله ﷺ عامل أهل خيبر بشرط ما يخرج منها من ثمر أو زرع » .

(٢) أخرجه البخاري في الإجارة برقم ٢٢٨٦، ومسلم في البيوع برقم ١٥٤٨ ، واللفظ للبخاري .

فقد قال الإمام النووي^(١) رحمه الله تعالى بعد أن نقل عن الشافعي جواز المزارعة تبعاً للمساقاة لا منفردة، وعن مالك أنها لا تجوز لا منفردة ولا تبعاً إلا ما كان من الأرض بين الشجر، وعن أبي حنيفة وزفر أن المزارعة والمساقاة فاسدتان سواء جمعهما أو فرقهما؛ قال رحمه الله تعالى:

وقال ابن أبي ليلى، وأبو يوسف، ومحمد وسائر الكوفيين، وفقهاء المحدثين وأحمد وابن خزيمة وابن شريح: تجوز المساقاة والمزارعة مجتمعتين، وتجوز كل واحدة منهما مفردة قال: وهذا هو الظاهر المختار لحديث خير، ثم قال: ولا يقبل دعوى كون المزارعة في خير إنما جازت تبعاً للمساقاة، بل جازت مستقلة، ولأن المعنى المجوز للمساقاة موجود في المزارعة قياساً على القراض، فإنه جائز بالإجماع. وهو كالـمزارعة في كل شيء، ولأن المسلمين في جميع الأمصار والأعصار مستمرّون على العمل بالمزارعة^(٢). ١ هـ

وكفى بهذا القول حجة لجواز المزارعة بأرض الوقف، الذي يلتمس له النماء من وجهه الشرعي بأي وسيلة وسبب شرعيين كهذا.

(١) في شرح مسلم: ١٢ / ٢١٠.

(٢) وانظر بحث هذه المسألة في كتب الفقه لكل مذهب كبداية الصنائع للكاساني ٦ / ١٧٥، والمبسوط للسرخسي ٢٣ / ١٧، ورد المختار لابن عابدين الشامي، وكحاشية الدسوقي على خليل ٣ / ٣٧٢، وحاشية الخرشي على حطاب ٦ / ٦٣، والشرح الصغير مع بلغة السالك ٢ / ٢٦٠، وكنهاية المحتاج للرملي ٥ / ٢٤٥، ومغني المحتاج للخطيب الشربيني ٢ / ٣٢٣، وكالمغني مع الشرح الكبير ٥ / ٤١٦ لابن قدامة، ومنتهى الإرادات للحجاوي ١ / ٤٧، وكشاف القناع للبهوتي ٣ / ٥٣٢، وكالبركة في فضل السعي والحركة للوصابي ص: ١٦.

المطلب الثاني: كراء الأرض:

ومع ذلك فإن لم تتيسر المزارعة على نحوها المراد فلتكر كراء بالدرهم والدينار، فقد ذهب الأئمة الأربعة إلى جواز إجارتها بالذهب والفضة (وكذا بالنقدين القائمين مقامهما اليوم) كما قرر ذلك الإمام النووي في شرح مسلم حيث قال: وقال الشافعي وأبو حنيفة وكثيرون: تجوز إجارتها بالذهب والفضة، وبالطعام والثياب وسائر الأشياء، سواء كان من جنس ما يزرع فيها أم من غيره، ثم نقل عن ربيعة جوازها بالذهب والفضة فقط، وعن مالك جوازها في كل شيء إلا الطعام، وعن أحمد وأبي يوسف ومحمد بن الحسن وجماعة من المالكية وآخرين جوازها بالذهب والفضة وبالمزارعة بالثلث والربع وغيرهما^(١).

وكراؤها بالنقد قد يكون أليق بالأوقاف للخروج من الخلاف فإنه مستحب، ولضمان الربح والعائد من غير وكس ولا شطط.

(١) شرح مسلم ١٢/١٩٨.

المطلب الثالث: الابتعاد عن الحكر:

ولكن لا يكون كما تجري عليه الأوقاف الآن في كثير من بلاد المسلمين، حيث زهدت الوزارات والدوائر والإدارات المحلية ونُظَّار الأوقاف بأراضي الوقف زهداً كبيراً، إذ تؤجر أراضي الوقف تأجيراً حِكراً^(١). بأبخس الأثمان ودراهم معدودات لعشرات السنين، فأصبحت الأوقاف لا تدر ربحاً يذكر من هذه الأراضي أو المحال التجارية أو السكنية على كثرتها وجودتها ونفاستها، كما هو الحال في كثير من بلاد الإسلام.

وهذا في الحقيقة هو الضياع الحقيقي للوقف ودوره في العالم الإسلامي، فما ضاع الوقف إلا بمثل هذه الطريقة.

فيجب على نُظَّار الأوقاف ومسؤوليه إعادة النظر في هذه الإيجارات، وتقوى الله تعالى ومراقبته في هذا الحق الذي ائتمنوا عليه.

والقيام بهذا الواجب يستلزم أن يعيدوا حصر الأوقاف المتناثرة وتوثيقها، ثم تأجيرها بالمزاد العلني إيجاراً سنوياً، بما يتناسب مع سعر الزمان

(١) الحكر هي الإجارة الطويلة، وغالباً ما يكون في الوقف، ولذلك يعرف بأنه استبقاء الأرض الموقوفة مقررة للبناء والغراس أو أحدهما، وهي بهذا المعنى غير جائزة عند متأخري السادة الحنفية وهو مذهب المالكية فيما زاد عن ثلاث سنين، أو أربع، أما الشافعية فقد أجازوا إجارة الوقف مدة تبقى فيها العين غالباً بشرط أن يكون على وفق الحاجة والمصلحة لعين الوقف. انظر الموسوعة الفقهية ١٨ مادة حكر .

والمكان، وإلا كان مستأجرو الوقف ظالمين، وآكلين لأموال الفقراء واليتامى
بالباطل، وكان الناظر تحت طائلة العقاب والعتاب عند الله تعالى في الآخرة
وعند الناس في الدنيا. وعندئذ يجب تغييره لعدم كفايته. كما تقدمت الإشارة
إلى ذلك عند بيان وظيفة الناظر.

وقد فطنت بعض الدول لهذه المسؤولية العظيمة، فشرعت بحصر
الأوقاف تمهيداً لإعادة صياغة تأجيرها على النحو الذي يحقق غرض الوقف،
فإن تم ذلك فإن هذا يؤذن بإعادة دور الوقف إلى سالف عهده إن شاء الله
تعالى .. إن تهيأت له الظروف بالإدارة الصالحة، والعون من ولاية الأمر.

المطلب الرابع: بناء الأوقاف:

وتلك الطرق السابقة، وإن كانت مجدية إلى حد كبير في تنمية الوقف، إلا أن بناءه بناءً حديثاً، واستثماره استثماراً جيداً، هو أجدى طرق تنمية الوقف.. فإن عمارة الوقف اليوم عمارة سكنية أو تجارية على شكل بنايات كأبراج، أو فنادق، أو محال تجارية، أو عمارات ذات شقق إيجارية.. يحقق التنمية الحقيقية للأوقاف الإسلامية، لأن كثيراً من أراضي الوقف تكون في المدن، وفي الأسواق التجارية.

فيتعين على نظار الوقف في هذه الحالة أن يحيا بنايات الأوقاف، بتجديدها وإعادة بنائها، وصيانتها؛ وأراضيه بإنشاء البنايات السكنية والأسواق التجارية عليها، وذلك إما بطريق مباشر من الوقف إن كان للوقف ما يكفي للبناء والتعمير، أو بإحدى الطرق الشرعية الأخرى، مثل الإجارة المنتهية بالتمليك، أو المشاركة المتناقصة، أو الاستصناع.

وسأتناول هذه الصور بشيء من التفصيل في الفروع التالية:

الفرع الأول: الإجارة:

تُعرَّف الإجارة لغة: بأنها اسم للأجرة، وهي المال الذي يبذل مقابل المنفعة، وفي لسان الشرع: هي عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم^(١).

وهي من العقود الشرعية التي لا خلاف في الجملة على صحتها بين أهل العلم كما حكى الإجماع على ذلك غير واحد^(٢)، وطرق الاستفادة منها في تنمية الوقف كثيرة فمنها:

١- إجارة عين الوقف إذا كان القصد منه ريعه كالعقار من دكاكين ومنازل ونحوها بسعر الزمان والمكان وما فيه غبطة ظاهرة للوقف وأهله، وهذه الطريقة هي أكثر صور تنمية الوقف، إذا كان الوقف صالحاً للتأجير .

٢- فإن لم يكن صالحاً للتأجير لحاجته إلى بناء، فإن كان مع الوقف ريع يكفي لبنائه تعين على ناظره القيام ببناؤه كما تقدم ذكره في مهام الناظر .

وإن لم يكن لديه ذلك، فإن عليه أن يسلك أيسر الطرق لتنميته، فإما أن يقترض له قرضاً حسناً، على أن يعيد القرض من ريعه، فإن وجد ذلك وتيسر، تعين عليه القيام به، فإن لم يجد فعليه أن يسلك الطرق الحديثة الشرعية، مثل الإيجار المنتهي بالتمليك أو الأجرة بأجرتين، أو المشاركة المتناقصة.

(١) الياقوت النفيس للشاطري ص: ١١٢، وانظر القاموس الفقهي لسعدي أبي جيب ص: ١٣.

(٢) انظر الإجماع لابن المنذر ص: ١٠١، والإشراف له ١٧٣/٢.

الفرع الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك:

هذا النوع من الإجارة يعتبر من العقود المستجدة التي يجري العمل بها في الساحة الإسلامية وغيرها، وقد بحث العلماء تكييفها الشرعي، وسبق لمجمع الفقه الإسلامي أن بحثها بحثاً عميقاً في دورته الثانية عشرة بالرياض وخلص إلى قرار رقم ١١٠ / ٤ / ١٢ يميز بعض صورها، ويمنع صوراً، وتوقف في صور أخرى إلى دورات أخرى .

وقد ذكر القرار ضوابط الجواز، وضوابط المنع، ليدخل في هذه الضوابط الصور المتكاثرة لهذا العقد .. وكان من الصور التي رأى جوازها ما يلي:

١ - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة، وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة، بعد سداد كامل الأجرة وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ١٣ / ١ / ٣.

٢ - عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة، بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ / ٦ / ٥ .

٣ - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة

معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد بيع العين المؤجر للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

٤- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة، في مدة معلومة ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق، وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤/٦/٥^(١). اهـ

وهذه الصور كلها نافعة لتنمية الوقف عندما لا يكون للوقف وفر مادي يمكن أن يعمر به نفسه، أو لم يجد من يقرضه.

غير أن الصورة الأولى هي أجدى الصور نفعاً، لأنها تجعل العين تعود للوقف بطريق الهبة، أو بعقد مستقل وبسعر رمزي.

وهذا ما يجري التعامل به كثيراً مع المصارف الإسلامية، ولا سيما صندوق الاستثمار في ممتلكات الأوقاف، التابع للبنك الإسلامي للتنمية، كما سيأتي التمثيل له.

فعلى نظار الأوقاف أن يسلكوا مثل هذا الطريق لتنمية الوقف، وذلك بإبرام اتفاقية مع مصرف إسلامي على إنشاء مبنى أو برج سكني، أو سوق

(١) قرارات مجمع الفقه الإسلامي ص: ٣٧٦-٣٧٧.

تجاري، على أرض الوقف، ليكون البناء ملكاً للمصرف، أو مرهوناً عنده، ثم يؤجره لوكيل الوقف الناظر من فرد أو مؤسسة ليقوم الناظر بتشغيله وتأجيريه، ثم توفية المصرف بالأجرة المتفق عليها، حتى يستوفي المصرف كلفة البناء وما اتفقوا عليه من أرباح، فإذا تم ذلك، عاد البناء ملكاً خالصاً للوقف، كما فعلت ذلك إمارة عجمان في دولة الإمارات العربية المتحدة، مع صندوق الاستثمار في ممتلكات الأوقاف التابع للبنك الإسلامي للتنمية بجدة، لإنشاء مدرسة الراشدية الإسلامية بإمارة عجمان بمبلغ وقدره (٢٠٤٥٠٠٠) مليونان وخمسمائة وأربعون ألف دولار أمريكياً، على أن يكون الصندوق شريكاً ممولاً، على أن يستأجر الوكيل (وهو الوقف) المبنى بعد استلامه، مقابل إيجار (معلوم) يقسط ٢٦ قسطاً نصف سنوي بأقساط متساوية، ومتتالية، ويظل المبنى ومحتوياته مملوكاً للمؤجر (البنك) حتى تنتقل ملكيته للمستأجر، بعد سداد الأقساط، على أساس الهبة، كما نصت على ذلك المادة العاشرة من الاتفاقية .

المطلب الخامس: المشاركة المتناقصة:

تعرف المشاركة المتناقصة بأنها شركة يعطي المصرف فيها الحق للشريك في الحلول محله في الملكية دفعة واحدة، أو على دفعات حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها .. ويقال عنها بأنها: عقد يقوم على اتفاق يتحدد بموجبه حصة كل شريك في رأس المال، إلا أن العائد الذي يخص أحد الأطراف يستخدم لسداد حصة الطرف الآخر في المشاركة، فتتناقص حصته مرة بعد أخرى، إلى أن ينتهي بالكامل، فيخرج من الشركة، فتؤول الشركة أو محل الشركة بأكمله إلى الطرف الآخر^(١).

وهي بهذا المفهوم من أهم بل هي أهم ما ينمي الوقف في الدول الإسلامية، فإن غالب مؤسسات الوقف اليوم لا تكاد تقوم بمصارفها الذاتية، فكيف تقدر على القيام بعمارة الوقف، وإنشاء المراكز أو العمارات أو الأسواق التي تنشئ القيام بها، لتحقيق الاكتفاء الذاتي، والنفع الاجتماعي.

إنه لا سبيل لها للقيام بمثل هذه المشاريع النافعة إلا بمثل هذا الطريق السهل الميسر، فتلجأ مؤسسات الوقف إلى المصارف الإسلامية لتمويل مشاريعها بهذه الصيغة الحديثة التي تحقق غرض نماء الوقف، كما تحقق هي ربح الاستثمار والإيجار، وهي إحدى الصور التي كانت قد عرضت في الندوة

(١) المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي للدكتور محمد عثمان شبير ص: ٢٢٩، وانظر: الموسوعة العلمية للبنوك الإسلامية ٥ / ٣٢٥، ط ١٩٨٢، والأبحاث المقدمة للمجمع في الدورة الثالثة عشرة مجلة المجمع ١٣ / ٥١٣، ٥٦٢، ٥٩٣.

التي أقامها مجمع الفقه بالتعاون مع المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بالبنك الإسلامي، وناقشها المجمع في دورته الرابعة، وتضمنها القرار رقم ٣/٣/٤ بشأن سندات المقارضة وسندات الاستثمار، ورأى أنها من الشركات الجائزة إذا تمت بضوابطها الشرعية، وهي:

١- أن لا تكون مجرد عملية تمويل بقرض، بل لا بد من إيجاد الإرادة الفعلية للمشاركة وتقاسم الربح بحسب الاتفاق، وأن يتحمل جميع الأطراف الخسارة.

٢- أن يمتلك المصرف حصته في المشاركة ملكاً تاماً، وأن يتمتع بحقه الكامل في الإدارة والتصرف، وفي حالة توكيل الشريك بالعمل يحق للبنك مراقبة الأداء ومتابعته.

٣- أن لا يتضمن عقد المشاركة المتناقضة شرطاً يقتضي بأن يرد الشريك للبنك كامل حصته في رأس المال، بالإضافة إلى ما يخصه من أرباح، لما في ذلك من شبهة الربا^(١).

فإذا توفرت هذه الضوابط فإن العقد يكون صحيحاً كما قرر ذلك كثير من أهل العلم، لأن هذه المسألة من مسائل العقود المركبة المستحدثة التي لا تتنافى مع مقاصد الشريعة، وليس فيها ضرر ولا ضيم على أحد، وهي بذلك جائزة

(١) هذا ما نص عليه مؤتمر المصرف الإسلامي بدبي عام ١٣٩٩ هـ، وانظر: مجلة المجمع العدد العاشر ٢/ ٥٠٧-٥٠٨.

عند كثير من فقهاءنا المعاصرين، كما بحثها المجمع في دورته الثالثة عشرة، وإن لم يُصدر قراراً بها^(١). أو من باب الشروط في العقود التي لا تنافي مقتضى العقد، والتي يقول بصحتها كثير من أهل العلم^(٢).

وحيث إن العقد صحيح، والفائدة من تحقيق النماء الطيب منه مرجوة، فإن من الجدارة بمكان أن تعتمد المؤسسات الوقفية في تنمية مواردها الوقفية مع المصارف الإسلامية بإحدى الصورتين التاليتين:

الأولى: أن تتفق المؤسسة الوقفية مع المصرف على المشاركة في التمويل الكلي أو الجزئي للمشروع الوقفي، على أساس أن يُحصّل البنك نسبة من ريعه كربح المشاركة، وجزءاً آخر كسداد ما قدمه من تمويل، بينما يذهب الجزء الأخير لصالح الوقف، حتى إذا استوفى المصرف تمويله، انفضت الشراكة وعاد المشروع للمؤسسة الوقفية كاملة ..

الثانية: أن يتم الاتفاق بين المصرف والمؤسسة الوقفية على تحديد نسب المشاركة في صورة أسهم تمثل قيمة المشروع، ويحصّل كل من المصرف والمؤسسة على نصيبه من الأيراد المتحقق من العقار، وللمؤسسة الوقفية إذا شاءت أن تقتني من هذه الأسهم المملوكة للبنك عدداً معيناً كل سنة، بحيث

(١) انظر أبحاث المؤتمر مجلة المجمع العدد الثالث عشر، وبالأخص بحث الدكتور وهبة الزحيلي، وبحث الدكتور نزيه كمال حماد.

(٢) كما بينت ذلك في بحث الشروط الفقهية وتطبيقاتها على الشرط الجزائي في العقود والديون

تكون الأسهم الموجودة في حيازة البنك متناقصة، إلى أن يتم تمليك المؤسسة الأسهم كاملة، فيصبح الربح كله للمؤسسة الوقفية^(١).

وهذه الصورة هي أكثر الصور انتشاراً في هذا التعامل اليوم، سواء كان مع المؤسسات الوقفية أو العقار الحر.. فإن شريك المصرف يقوم بسداد ثمن حصته أولاً بأول من العائد الذي يؤول إليه، خلال فترة مناسبة يتفق عليها.

غير أن هذا وإن كان حسناً في العقار الحر، إلا أنه قد لا يتيسر للمؤسسات الوقفية، لما عليها من التزامات مالية أخرى، وحاجتها إلى سيولة نقدية لتسيير عملها أو إقامة أو صيانة مشاريع أخرى.

ولا بد لضبط هذه المعاملة من إنشاء عقد منفرد بين المصرف والمؤسسة الوقفية، يلزم المصرف بالتخلي عن المشروع بعد استكمال سداد تمويله وربحه المتفق عليه، ولا مانع من هذا العقد شرعاً، نظير ما سبق للمجمع بحثه وتقريره في الإجارة المنتهية بالتمليك، حيث كان من صور ذلك العقد الجائر: « عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، واقترب به عقد هبة للعين المستأجرة، معلقاً على سداد كامل الأجرة، وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، وذلك وفقاً لما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم: ١٣ / ١ / ٣^(٢) أي في مسألة

(١) وهناك صور أخرى، لا أراها ملائمة للوقف، وانظر مجلة المجمع العدد العاشر ٥٠٨ / ٢.

(٢) قرارات مجمع الفقه الإسلامي ص: ٣٧٦ ٣٧٧. وانظر ص: ٧٠ منه.

الوعد من المشتري في بيع الآجل، أن يهب العميل المعدات المشتراة لإجراء عقد الإجارة، بعد تمام مدة الإجارة.

وقد نهضت الأوقاف التي اتخذت هذا الأسلوب سبباً لنماء وقفها ودليل نجاح هذا النوع من الاستثمار أنه أصبح مشروعاً عالمياً، تلجأ إليه الحكومات في مشاريعها العامة المكلفة بما تسميه بنظام B.O.T أي البناء، والتشغيل، ونقل الملكية، اختصاراً من كلمات:

BUILD أي البناء أو الإنشاء .

OPERAE أي التشغيل أو الإدارة.

TRANSFER OWNERSIP أي نقل الملكية .

ويتم بين الشركة والمالك من فرد أو مؤسسة أو حكومة بأحد الأساليب الثلاثة الآتية:

١ - أن يتفق الطرفان على الإنشاء، ثم تتولى الشركة المنفذة التي هي الطرف الثاني في التعاقد تشغيل المرفق وإدارته، بتقديم خدمة إلى الجمهور، مقابل رسوم معينة يتفق عليها الطرفان، على أن يوزع عائد هذه الرسوم بين المالك والشركة مدة العقد، التي تحدد بما يكفي لتغطية مادفعته الشركة من تكاليف الإنشاء، ومقابل إدارتها للمشروع من ١٥ سنة، أو ٢٠ سنة، أو ٣٠ سنة حسب الاتفاق، وتسمى فترة الامتياز، وبعدها تنتقل ملكية المرفق إلى المالك في حالة جيدة قابلة للاستثمار .

٢- أن يتفق الطرفان على إنشاء مرفق عام وتشغيله بالأسلوب الأول نفسه، إلا أن الشركة خلال فترة الامتياز تحصل على كل العوائد، ثم في نهاية المدة تنتقل الملكية إلى الحكومة، وبذلك تقل فترة الامتياز عن الأسلوب الأول.

٣- أن يتفق الطرفان على إنشاء المرفق، ثم تأجيره من قبل الشركة المنفذة، والمديرة له للجهة الحكومية المالكة أساساً، بمبلغ يحدد سنوياً إلى مدة معينة، فكأن الشركة كانت مالكة للمرفق مدة الامتياز، وتسترد التكاليف التي دفعتها للإنشاء من الإيجار، وبعد فترة الامتياز تعود ملكية المرفق للحكومة، أو المالك الأساسي.

أو أن تستأجر الشركة المرفق من المالك، حكومة، أو فرداً، أو هيئة، ثم تتولى الشركة الإدارة والتشغيل والحصول على الإيرادات المحققة، وبعد نهاية مدة الامتياز تعود حيازة المرفق للمالك، وهذا جميعاً ما عبر عنه بالأحرف: B.I.T أي إنشاء، وتأجير، ونقل الملكية^(١).

ولهذا من العمل ما يسنده من الفقه ونصوص الفقهاء، إذ يُخَرَّج على تأجير أرض الخراج الذي نص عليه علماءنا الأسبقون كما قال الإمام الماوردي في أحكامه في الضرب الثاني من العامر الذي لم يتعين مالكوه، ولم يتميز مستحقوه، ثم قسمه إلى ثلاثة أقسام:

(١) انظر: قضايا اقتصادية معاصرة من منظور إسلامي، للدكتور محمد عبد الحليم عمر ص: ٨٠-٨٢.

أحدها: ما اصطفاه الإمام لبيت المال من فتوح البلاد ... إلى أن قال:
« فهذا النوع من العامر لا يجوز إقطاع رقبته لأنه قد صار باصطفائه لبيت المال
ملكاً لكافة المسلمين، فجرى على رقبته حكم الوقف المؤبد ... والسلطان فيه
بالخيار على وجه النظر في الأصلح بين أن يستغله لبيت المال كما فعل عمر
رضي الله عنه، وبين أن يتخير له من ذوي المكنة والعمل من يقوم بعمارة رقبته
بخراج يوضع عليه، مقدر بوفور الاستغلال ونقصه، كما فعل عثمان رضي الله
عنه، ويكون الخراج أجرة تصرف في وجوه المصالح^(١). اهـ

ولا ريب بأن الوقف يسلك فيه مسلك أرض الخراج، من حيث عموم
نفعه لمستحقيه، ووجوب رعايته وتنميته حتى يستمر عطاؤه .

وحيث إن النماء يتحقق بمثل هذا الفعل من غير ضرر ولا غرر، فحريٌّ
به إذاً أن يكون عملاً مباحاً، ما دام يحقق مقاصد شرعية، ولهذا يجري العمل
به في سائر البلاد الإسلامية وغيرها من غير نكير. وهذا ما صدر به قرار
مجمع الفقه الإسلامي رقم ١٨٢ في دورته التاسعة عشرة المنعقدة في الشارقة،
ونصَّ على جواز الأخذ بعقد البناء والتشغيل وإعادة في عمارة الأوقاف
والمرافق العامة .

(١) انظر: الأحكام السلطانية ص: ١٦٦، ط دار الفكر المصرية .

المطلب السادس: الاستصناع:

ومما يحقق نماءً وفائدة كبيرة للوقف في تنمية عقاراته، وبناء ما يصبو إلى بنائه من عمارات أو أسواق تجارية ونحوها: عقد الاستصناع وهو من العقود الفقهية المعهودة سلفاً، إلا في أسلوبه وتطوره.

ويعرّف عقد الاستصناع لغة بأنه: طلب الصنعة، فالسين والتاء للطلب. يقال: استصنع فلان خاتماً إذا سأل الرجل أن يصنع له خاتماً، واستصنع الشيء دعا إلى صنعه، والصناعة بالكسر حرفة الصانع، وعمله: الصّنة^(١). وشرعاً يعرفه بعض الحنفية بأنه: عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل.

ويقال أيضاً: بأنه عقد مقاولة^(٢).

وعرفته مجلة الأحكام العدلية بأنه: عقد مقاولة مع أهل الصنعة على أن يعمل شيئاً^(٣).

وهو من العقود الشرعية التي يراها السادة الحنفية.

وغيرهم كالسادة الشافعية والحنابلة والمالكية يرون أنه ضرب من ضروب

(١) انظر: لسان العرب لابن منظور، ومختار الصحاح للرازي مادة (صنع).

(٢) بدائع الصنائع للكاساني ٦/ ١٦٧٧، ط الإمام.

(٣) انظر شرح المجلة ١/ ٢١٩.

السَّلم^(١)، غير أن هناك فرقاً بين السلم والاستصناع، من حيث وجوب تسليم رأس المال في مجلس العقد في السلم دون الاستصناع إذ لا يشترط فيه ذلك، وتحت أي مسمى كان فإنه عقد شرعي، فقد أخرج البخاري^(٢) من حديث ابن عمر رضي الله عنهما: « أن رسول الله ﷺ اصطنع خاتماً من ذهب وكان يلبسه، فيجعل فصّه في باطن كفه فصنع الناس خواتيم من ذهب، فرقى المنبر، فحمد الله، وأثنى عليه، فقال: إني كنت اصطنعته، وإني لا ألبسه، فنبذه فنبذ الناس » الحديث.

ولم يكن النبي ﷺ صانعاً حتى يصنع الخاتم بنفسه، وإنما المراد استصنعه لنفسه، فدل ذلك على جواز هذا العقد .. وهذا ما جرى به العمل قديماً وحديثاً، ولا سيما غالب عقود المقاولات المختلفة التي تصنف على أنها من قبيل الاستصناع.

وقد اشترط العلماء لجوازه أن يكون مما تدخله الصنعة، دون الحبوب والثمار ونحوها، ودون البهائم والطيور ونحو ذلك .

وبشرط أن يكون مضبوط الأوصاف لا يحتمل الغرر والجهالة التي تفضي إلى التنازع . وتحقيق هذه الشروط اليوم من أيسر اليسير، حيث لا يُستصنع شيء من صنعة آلة أو بناء أو نحو ذلك إلا بعد توصيف دقيق تنفّذ الصنعة في ضوءه بدقة متناهية.

(١) الاستصناع للدكتور سعود بن مسعد الشبيتي ص: ١٢

(٢) البخاري في الأيمان، باب من حلف على الشيء وإن لم يحلف، برقم ٦٦٥١.

فإن اختلفت الصفات كان المستصنع بالخيار، إن شاء قبل، وإن شاء رفض، وإن شاء خصم من المبلغ بقدر ما نقص منه الصانع.

وتكمن الاستفادة من هذا العقد في بناء الأوقاف في صور كثيرة، منها:

١- أن يكون لدى الأوقاف أرض تريد أن تبنيها عمارة، أو سوقاً تجارية .. ولا تمتلك النقد اللازم للبناء، فتتفق مع مصرف أو مؤسسة استثمارية على البناء وبصيغة الاستصناع، على أن تدفع الثمن المتفق عليه للصانع شيئاً فشيئاً، من غلات الدخل، وقد يزيد الثمن المؤجل على الثمن الحالي لو بُذل، ولا حرج في ذلك قياساً على البيع بالتقسيط، والذي سبق للمجمع الموقر، أن بحثه في دورته السادسة وأصدر فيه قراراً برقم ٦٤ / ٢ قاضياً بجوازه، وهي مسألة وفاقية بين أهل العلم قديماً وحديثاً.

وقد قامت بعض مؤسسات الوقف بالاستفادة من هذا العقد فحققت كاهيئة تقدماً ملحوظاً، وذلك كاهيئة العامة للأوقاف بدولة الإمارات حيث اتفقت مع البنك الإسلامي للتنمية على إنشاء عمارة للوقف بإمارة عجمان مكونة من عشرة طوابق مكررة، بالإضافة إلى الدور الأرضي وميزانين، بمبلغ وقدره (٢, ٩٠٠, ٠٠٠) مليوناً وتسعمائة ألف دولار، بطريقة الاستصناع، الذي بموجبه يكون البنك بانياً (صانعاً) بطريقة الاستصناع الموازي، على أن يبيع هذه الصنعة للوقف (مشتراً) مقسطاً قيمة ذلك ٢٤ قسطاً على اثنتي عشرة سنة، بسعر تكلفة الإنشاء، مع زيادة قدرها (٥, ٥٪) من التكلفة الإجمالية كريح للبائع، وهو البنك.

كما قامت الأمانة العامة للأوقاف بإمارة الشارقة، بعدة مشاريع مع البنوك الإسلامية بصيغ مختلفة من صيغ الاستثمار الحديثة^(١). وبهذه الطرق يتحقق للوقف النماء المنشود الذي يطمح إليه كل مسلم .

٢- كما أن هناك طريقاً آخر في الاستصناع يحقق نماءً للوقف وهو أن يكون لدى الأوقاف وفراً مادي فاضل عن حاجة الموقوف عليهم، وكان لديها حنكة تجارية، فلها أن تنمي مال الوقف بطريقة الاستصناع عمارة أو نحو ذلك، فتقوم هي بدور المستصنع بما لديها من وفر، وتحقق بذلك ربحاً محققاً لصالح الوقف، وذلك نظير ما تقدم في تنمية الصناديق الوقفية بطريقة التجارة مضاربة، أو إبطاعاً أو نحو ذلك مما تقدّم ذكره وبيانه.

فهذه أهم الطرق الاستثمارية الحديثة التي تحقق ما يصبو إليه الوقف من نماء ونفع، وهي كيفية تكيفاً شرعياً، كما علمت من المباحث السابقة وكل طريقة شرعية يمكن أن تفيد نماء الوقف يتعين على النظّار الأخذ بها، بعد التأكد من أهل العلم من صحتها وجوازها .

(١) كما أفاد ذلك المدير العام للأمانة الأستاذ جمال سالم الطريفي في رسالة وجهها للباحث.