

# اسلوب المشاركة المتناقصة في تمويل الحملات الوقفية كما يجريه البنك الإسلامي للتنمية

ورقة عمل مقدمة

لمؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية

الذي نظمتها جامعة أم القرى

بالتعاون مع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة الإرشاد

مكة المكرمة شعبان عام ١٤٢٢هـ

أعداد

احمد محمد خليل الاسلامبولي

المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الاسلامي للتنمية

جدة - المملكة العربية السعودية



## مقدمة

بناء على دعوة كريمة من جامعة أم القرى، إلى البنك الإسلامي للتنمية، للمشاركة في فعاليات مؤتمر الأوقاف الأولى في المملكة العربية السعودية، المزمع عقده، إن شاء الله - في رحاب الجامعة، بالتعاون مع وزارة الأوقاف والدعوة والإرشاد، يطيب لي أن أشارك بورقة عمل عنوانها " أسلوب المشاركة المتناقصة في تمويل العمليات الوقفية، كما يجريه البنك الإسلامي للتنمية ". وهذه الورقة تندرج تحت موضوعات المحور الرابع (نماذج وتطبيقات معاصرة في مجال الوقف - عرض ودراسة) لموضوع (نماذج المؤسسات الدولية وتطبيقاتها).

ولاشك أن الوقف يمثل جانبا عظيما في العمل التطوعي، ويؤدي رسالة هامة ودور رئيس في الخيلة الاجتماعية، قلما وحديثا، وإضافة إلى ما يمثله من صدقة جارية، ويستمر بها عمل الواقف حتى بعد وفاته. لذا، فإن العناية به علما وعملا، تعد من الأهمية بمكان.

هذا، لأن المحاور الأخرى للمؤتمر، وبما ندرج تحتها من موضوعات، تغطي الجوانب المختلفة للقضايا الوقفية، فسوف يتم التركيز في هذه الورقة على تطبيق البنك الإسلامي للتنمية، باعتباره مؤسسة مالية دولية، فيما يتعلق بتمويل العمليات الوقفية.

### أهمية الورقة:

تقدم هذه الورقة آلية تطبيق البنك الإسلامي للتنمية في تمويل العمليات الوقفية، وهي تقدم للقارئ أسلوب البنك في تطبيق مثل هذه العمليات التمويلية، حتى تتمكن المؤسسات المالية الإسلامية من الاستفادة من هذا التطبيق في تمويل عمليات مماثلة. كما تتيح للباحثين الفرصة للنظر في هذا الأسلوب، ومحاولة تطويره، أو استحداث أدوات أخرى شرعية لتمويل مثل هذه العمليات ذات الطبيعة الخاصة.

### منهج الدراسة:

هذه الدراسة تمثل عرضا لما يجري تطبيقه، فهي دراسة تميل إلى المنهج الإستقرائي لما يجري على أرض الواقع.

## تقسيم الورقة:

### تناول الورقة النقاط التالية:

(أ) التعريف بالبنك الإسلامي للتنمية، باعتبار أن الورقة تعرض أساسا لتجربته في تمويل المشاريع الوقفية.

(ب) الطبيعة الخاصة للمشاريع الوقفية.

(ج) ملحوظة جديرة بالنظر.

(د) أسلوب البنك الإسلامي في تمويل العمليات الوقفية.

(هـ) مثال توضيحي:

ثم يتعرض البحث في إيجاز إلى:

(و) أدوات تمويلية مقترحة، قد تصلح للتطبيق في تمويل عمليات وقفية.

### ( أ ) التعريف بالبنك الإسلامي للتنمية<sup>(١)</sup>

هو مؤسسة مالية دولية، أنشئت تطبيقا لبيان العزم الصادر عن مؤتمر وزراء مالية الدول الإسلامية، الذي عقد في مدينة جدة، في شهر ذي القعدة عام ١٣٩٣هـ (ديسمبر ١٩٧٣م).

ويهدف البنك إلى دعم التنمية الاقتصادية، والتقدم الاجتماعي لشعوب الدول الأعضاء، والمجتمعات الإسلامية في الدول غير الأعضاء، مجتمعة ومنفردة، وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية.

ومن أهم وظائفه، المساهمة في رؤوس أموال المشروعات، وتقديم القروض للمؤسسات والمشاريع الإنتاجية في الدول الأعضاء، بالإضافة إلى تقديم المساعدة المالية لهذه الدول في أشكال أخرى، لأغراض التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ويبلغ عدد الدول الأعضاء [ ٥٣ ] دولة، حيث يشترط في العضوية أن تكون الدولة عضوا في منظمة المؤتمر الإسلامي، وأن تكتب في رأس مال البنك وفقا لما يقرره مجلس المحافظين.

ويبلغ رأس مال البنك المصرح به ستة آلاف مليون دينار إسلامي، مقسمة إلى ستمائة ألف سهم،

(١) التقرير السنوي للبنك للـ١٤٢٠هـ (١٩٩٩ - ٢٠٠٠م)، ص ٦ - ٧.

قيمة السهم الواحد عشرة آلاف دينار إسلامي. ورأس المال المكتتب فيه أربعة آلاف دينار إسلامي.<sup>(١)</sup> ويقع المقر الرئيسي للبنك في مدينة جدة، في المملكة العربية السعودية، وقد تم إنشاء ثلاثة مكاتب إقليمية، أحدها في الرباط بالمملكة المغربية، والثاني في كوالالمبور بماليزيا، والثالث في المآني بقازاقستان.

وسنة البنك المالية، هي السنة الهجرية (القمريّة). أما عن اللغة، فهي لغة البنك الرسمية هي اللغة العربية، وتستعمل اللغتان الإنجليزية والفرنسية كلغتي عمل.

ويلاحظ من العرض السابق، أن للبنك رسالة اجتماعية يسعى نحو تحقيقها، إضافة إلى دعم التنمية الاقتصادية، الأمر الذي يسير إلى تراجع أهمية تحقيق الأرباح، فلا تكون هدفا أساسيا، بمعنى أن البنك قد يقبل معدلات عوائد منخفضة، إذا كان المشروع يحقق أهدافا اجتماعية نبيلة، كما هو الحال في تمويل العديد من المشاريع الوقفية.

## (ب) الطبيعة الخاصة للمشاريع الوقفية

تقوم إدارة الأوقاف، أو الأمانة العامة للأوقاف — بحسب الأحوال — بدور ناظر الوقف، وغالبا ما يكون تحت يدها أرض موقوفة، تسعى لاستثمارها بما يدر ريعا يعينها على تقديم الدعم والمساعدة للمحتاجين، حسب الغرض الذي قام الوقف من أجله، وإذا كانت الأرض الوقفية محبوسة على ملك الله تعالى — على رأس من يأخذ بذلك من الفقهاء — فإن إدارة الأوقاف لا يمكنها، تتقدم بها في عقد شركة مع من يقوم على استثمارها كأن يقيم مبنى عليها بغرض الاستغلال التجاري، لأن الشركة تعني خلط المالين بحيث لا يتميزا، لتكون الملكية فيها شائعة بين الشركاء.

أي أن ناظر الوقف يحتاج إلى تمير الأرض الوقفية، ويحتاج في سبيل ذلك إلى من يقوم بتمويل تميرها، دون أن يكون شريكا في ملكية الرقبة. لذا، فإن ناظر الوقف غالبا ما يلجأ إلى حل يتخطى به هذه العقبة، فيعرض على المستثمر ملكية في منفعة العين (المشروع) بنسبة مساهمته في المشروع، ليكون المستثمر (المحمول) مالكا في المنفعة، بينما تكون الرقبة مملوكة للوقف. فالبنك الإسلامي حينما يحول

(١) الدينار الإسلامي، وحدة حسابية للبنك تعادل وحدة من وحدات حقوق السحب الخاصة لصندوق النقد الدولي.

عملية وقفية، يصير مالكا في منفعة المشروع بنسبة مساهمته إلى إجمالي قيمة المشروع. ومن خلال ترتيب معين، يسترد البنك قيمة مساهمته مع عائد معقول، ليعود المشروع بكامله إلى الوقف. وهذا الترتيب و أسلوب المشاركة المتناقصة، الذي يعتمد البنك في تمويل مثل هذه العمليات كما سيجري بيانه.

## (ج) ملحوظة جديرة بالنظر

هل نظام الـ BOT نموذج معدل من صور الحكر التي استحدثها المسلمون؟

تمهيد:

دأب متولو الأوقاف في التاريخ الإسلامي على استثمار ما تحت أيديهم من أوقاف بأساليب تقليدية كإجارة أبنية الوقف، وحوانيتها، وأراضيه، وزراعة ما يصلح منها للزراعة وبيع غلتها، واستبدال عين الوقف عند الحاجة أو المصلحة الراجحة.<sup>(١)</sup> وكانت الغلة إذ ذاك تفي بحاجة الوقف لنفقات الموقف عليهم، إضافة إلى إعمار الوقف ذاته.

بيد أنه مع مرور الزمن، والتطور الحضاري، خاصة ما حدث من جوانح في استانبول وبعض البلدان الكبيرة في الأناضول منذ أكثر من أربعة قرون، حيث التهمت الحرائق أكثر الأوقاف الكبيرة المرة بعد المرة، ولم تجد الأوقاف في ظل نظامها التقليدي ما يفي بحاجة الموقف عليهم، وترميم ما تلف، وتجديد ما تهدم أو احترق.<sup>(٢)</sup> فظهرت الحاجة إلى تطوير الأساليب التقليدية، باستحداث صيغ جديدة يصطَلح بها الفقهاء، تناسب التطور الحضاري، وتفي بحاجة الوقف، وتحقق مصلحة أطرافه.

صيغ جديدة استحدثها المسلمون في مجال الوقف:

وقد استحدث الفقهاء صيغا جديدة لم تكن مستعملة أو معروفة من قبل، تتعرض في إيجاز إلى أهم هذه الصيغ.<sup>(٣)</sup>

(١) نزيه حماد : أساليب استثمار الأوقاف وأسس إدارتها ، بحث منشور ضمن وقائع ندوة "نحو دور تنموي للوقف" ،

١ — ١٩٩٣/٥/٣م، الكويت ، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية ص١٧٤.

(٢) المرجع السابق نفس الصفحة وما بعدها.

أيضا زهدي يكن : الوقف في الشريعة والقانون ، دار النهضة ، دار النهضة العربية ، ١٣٨٨هـ، ص١٠٥.

(٣) لمزيد من التفاصيل ، يمكن الرجوع إلى : أ) نزيه حماد : المرجع السابق ، ص ١٧٤ — ١٧٧.

ب) زهدي يكن : المرجع السابق ، ص ١٠١ — ١٠٨.

## ١- الإحكار أو الاستحكار أو التحكير أو الحكر:

وهو اتفاق على إعطاء أرض الوقف الخالية لشخص، لقاء مبلغ يقارب قيمتها باسم أجرة معجلة، ليكون له حق القرار الدائم على تلك الأرض، يتصرف فيها بالبناء والغرس وغير ذلك من وجوه الانتفاع المقررة، كما يلتزم أيضا بأجرة سنوية ضئيلة، تشير إلى بقاء الأرض (الرقبة) في ملك الوقف.

## ٢- الإجار تان

حيث يتفق متولى الوقف مع شخص يدفع مبلغا من المال يكفي لعمارة مبنى الوقف المتوهن، عند عجز الوقف عن تعميره، ليكون لذلك الشخص حق القرار الدائم في هذا العقار بأجر سنوي ضئيل. وتبدو هذه الصيغة تطورا للتحكير لأن البناء هنا (بعد تجديده) يكون ملكا للوقف بخلاف ملكية البناء الذي يحدثه المستحكر كما أن تقدير الإيجار في الحكر يكون بالنظر إلى قيمة الأرض خالية، والحال ليس كذلك في الإجار تان.

## ٣- المرصد:

حيث يأذن القاضي أو المتولي للمستأجر بالبناء في أرض الوقف عند عجز الوقف عن تعميرها، ويكون ما ينفقه المستأجر في البناء والتشييد دينا على الوقف يستوفيه من أجرة الوقف بالتقسيم، ويكون البناء ملكا للوقف ويكون لصاحبه حق القرار فيه. وتبدو هذه الصيغة امتدادا للإجار تان تتميز عنها في أن المستأجر هنا لا يدفع أجرا سنويا آخر.

وهناك صيغ أخرى لا داعي للخوض في تفاصيلها مثل الخلو، والإجارة الطويلة، والكذك والقيمة والكردار، ومشد المسكة.

## تحليل:

مما سبق، يتضح أن للوقف صيغا مستحدثة، يستعين بها متولى الوقف أو القاضي بحسب الأحوال في إعمار الوقف عندما يعجز الوقف عن التعمير الذاتي، أهمها: الحكر والإجار تان والمرصد. كما يلاحظ وجود تطور في هذه الصيغ بمرور الوقت، بما يناسب الحاجة وبما لا يخرج عن حدود الشرع. هذا، وقد لاحظ الباحث أن دول أوروبا التي كانت في عصور الظلام حينما كانت الحضارة

---

(ج) حسن عبد الله الأمين: الوقف في الفقه الإسلامي، بحث ضمن وقائع ندوة "إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف"، من مطبوعات المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية ١٤١٥هـ (١٩٩٤م) ص ١٣٢-١٣٥.

الإسلامية مصدر إشعاع تتسيد العالم، هذه الدول كانت تسعى إلى محاكاة الحضارة الإسلامية، ولا تجد حرجا في تقليدها. فكان مما سعت إلى تطبيقه، نظام الوقف، وخير مثال على ذلك، أن جامعة أوكسفورد بإنجلترا قد تبنت نظام الوقف مما أعطى لها القوة والاستمرارية.

هذه الدول الغربية استخدمت نظاما أطلقت عليه BOT<sup>(١)</sup>، وهو يعني المؤسسات التي يقوم مؤسسها بإنشائها وتشغيلها ثم نقل ملكيتها.<sup>(٢)</sup> هذا النظام أو الأسلوب كما يرى الباحث هو تطوير للأدوات غير التقليدية التي استحدثها المسلمون في تمويل العمليات الوقفية السابق الإشارة إليها، وهناك من الشواهد التي تدعم هذا الرأي، مثل:

١- اقتباس دول أوروبا الغربية لنظام الوقف الإسلامي وتطبيقها له، كما أشير إلى ذلك، ومتابعتها لما يستحدثه المسلمون من صيغ، وعندما توقف عطاء الفكر الإسلامي خلال القرون القليلة المتأخرة، كان طبيعيا أن تسعى الدول الأوروبية لتطوير ما في حوزتها من أدوات وصيغ مستعارة من الحضارة الإسلامية، خاصة حينما بدأت هذه الدول صحوها وثورتها الصناعية تحت ما أسمته بعض التنوير الذي أعقب عصر الظلام أو العصور الوسطى.

٢- بدأ نظام الـ BOT ينتشر ليشمل معظم مرافق البنية التحتية مع مطلع القرن التاسع عشر<sup>(٣)</sup>، أي بعد قاربة القرنين من استحداث المسلمين الصيغ غير التقليدية كالإحكار وما تفرع عنه كالمرصد، والإجارتين، وهي فترة مناسبة لتطوير هذه الصيغ وصولا إلى نظام الـ BOT.

٣- تتفق طبيعة صيغ الحكر والإجارتين والمرصد وخلافهم مع طبيعة نظام الـ BOT، نذكر من ذلك:

(١) كثيرا ما تجد الدولة نفسها في حاجة إلى أحد مشروعات البنية الأساسية، ولا تجد لديها التمويل اللازم، فتلجأ إلى القطاع الخاص في تمويله، حيث تقدم له الأرض اللازمة للمشروع كإنشاء مطار أو إقامة جسر أو مد طريق، ويكون هذا المشروع منتجا، أي يدر دخلا من جراء تشغيله، كرسوم المرور التي يتم تحصيلها على الطرق. فيقوم المستثمر بإنشاء المشروع حسب المواصفات، ثم يقوم بتشغيله والاستفادة منه مدة معلومة من الزمن يسترد خلالها تكاليفه مع هامش ربح معقول، ثم يقوم بعد ذلك بنقل ملكية المشروع إلى الدولة.

(٢) كيون واولي، وريتشارد سايمون: البنك الآسيوي للتنمية، دوره وسياسته وتجربته في تطبيق أسلوب المشروعات وتشغيلها وتمويل ملكيتها، أوكلاند - نيوزيلاندا مايو ١٩٩٥م، ترجمة محمود أحمد مهدي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، ص ٦.

(٣) المرجع السابق، ص ٧.

- (أ) الحاجة إلى مصدر تمويل خارجي.
- (ب) الممول يقيم مشروعاً على أرض الجهة الطالبة للتمويل.
- (ج) ناظر الوقف أو الدولة لا تتنازل عن الأرض.
- (د) الممول يستفيد من المشروع (الأرض والبناء أو الغرس).
- (هـ) ناظر الوقف أو الدولة تحقق الإعمار والنماء.

## الخلاصة:

وخلاصة القول، أن الباحث يرى أن نظام الـ BOT هو تطوير غربي لمنتج إسلامي. ورد الأمر إلى أصلها واجب تستلزمه الأمانة العلمية، وإغماط صاحب الحق حقه أمر تستهجنه القيم الأخلاقية. ويود الباحث أن يبينه من يستخدم مصطلح الـ BOT من إقتصاديين إلى أنه ليس أسلوباً استحدثه الغرب ابتداءً، ولكنه تطوير لصيغ إسلامية نعزز بها كثرات لفقهاتنا.

ويأمل الباحث أن يجد محاولات تبحث في هذا الأمر، وحينما تتبين لها حقيقة تسعى لتأصيله، حفاظاً على التاريخ الصحيح وحماية لتدوين المعارف وتطورها.

## (د) أسلوب البنك الإسلامي للتنمية في تمويل العمليات الوقفية

يتلقى البنك طلباً رسمياً من حكومة الدولة العضو المراد إقامة المشروع الوقفي بها، وذلك عن طريق محافظ البنك عن الدولة المعنية، أو المحافظ المناوب حسب الظروف، مشفوعاً لكافة التفاصيل اللازمة عن المشروع كما تم إعدادها من قبل إدارة الأوقاف أو الأمانة العامة للأوقاف بحسب الأحوال، بما في ذلك الدراسات الفنية (الهندسية) والمالية (الاقتصادية).

يقوم البنك بدراسة المشروع من حيث المبدأ، للتأكد من أنه ينسجم مع سياسته الرامية إلى تنمية وتشجيع مشروعات الأوقاف على نحو يؤدي إلى تنظيم وتوسيع الجهود الخيرية الإسلامية، وتوليده تدفقاً نقدياً ملائماً يساهم في تحقيق أهداف الوقف النبيلة، بما في ذلك تقديم المساعدة للمحتاجين..

وفي مقابل ذلك، يقبل البنك عائداً دون مستوى الفوائد التي يجرى عليها في تمويل عملياته الأخرى.

بعد إطلاعه على تفاصيل المشروع، يقوم البنك بالتحقق من صحة البيانات والمعلومات الواردة، بالطرق المختلفة، بما في ذلك إرسال فنيين، للتأكد من جدوى المشروع، ودقة النتائج التي توصلت إليها الدراسة، أخذاً بعين الاعتبار مخاطر المشروع المتمثلة في تأخير التنفيذ وزيادة التكاليف أو انخفاض العائد

المتوقع، إضافة إلى أثر المشروع على البيئة.

بعد ذلك يحصل البنك على موافقة مجلس المديرين التنفيذيين بالبنك على تمويل المشروع حسب التفاصيل الواردة، والمعلومات التي توصل إليها، بما في ذلك الموافقة على قيمة المساهمة المطلوبة من البنك لتمويل المشروع.

يرم البنك بعد ذلك مع حكومة الدولة المعنية، ممثلة بإدارة الأوقاف بها، اتفاقية هـا، للمشاركة المتناقصة في المشروع المزمع تمويله، أهم شروط هذه الاتفاقية:

#### ١- مساهمة الطرفين:

(أ) مساهمة إدارة الأوقاف: وتحدد قيمتها بدقة، وهي تتمثل في قيمة الأرض وقيمة الدراسة التي أعدها إدارة الأوقاف وتكبدت تكاليفها.

(ب) مساهمة البنك: وتحدد قيمتها بدقة، وهي تمثل تكاليف إنشاء المبنى والإشراف عليه.

ومعرفة قيمة ونسبة مساهمة كل طرف تعد من الأهمية بمكان لحساب استرداد البنك لمساهمته، ولتحديد نسب توزيع العوائد السنوية الصافية القابلة للتوزيع بين الطرفين

(ج) أن تشكل إدارة الأوقاف لجنة تضم ممثلا عن البنك تجتمع بصفة دورية لمتابعة الأنشطة الإدارية والمالية للمشروع.

#### ٢- ملكية المشروع:

(أ) يكون الوقف مالكا لرقبة المشروع.

(ب) يكون المالك لحق المنفعة في المشروع، الوقف والبنك، كل بنسبة مساهمته فيه.

#### ٣- إجراءات التنفيذ:

(أ) يتم اختيار الاستشاري الذي سيشرف على المشروع، وكذا المقاول الذي سيقوم بتنفيذه، وفقا للإجراءات التي يتفق عليها البنك وإدارة الأوقاف.

(ب) تتولى إدارة الوقف التوقيع على العقود الخاصة بالمشروع بعد موافقة البنك كتابة على نصوص وأحكام تلك العقود.

(ج) يكون السحب لأغراض الصرف على تنفيذ المشروع وفقا لإجراءات السحب التي عمل البنك بموجبها، والمرفق صورة منها مع الاتفاقية.

#### ٤- إدارة المشروع:

تقوم إدارة الوقف بمتابعة مراحل تنفيذ المشروع، ثم بإدارته بعد اكتماله على أن يراعى في ذلك:

- (أ) أن يكون للمشروع حسابات مستقلة تماما عن حسابات إدارة الوقف وتقوم لهذا الغرض بفتح حساب خاص لدى مصرف تجاري يتم الاتفاق عليه، تودع فيه جميع العوائد التي يدرها المشروع.
- (ب) أن تراجع حسابات المشروع سنويا، بواسطة مراجع قانوني ذي كفاءة، يتفق عليه الطرفان، على أن ترسل البيانات والتقارير عن هذه الحسابات بصفة منتظمة للبنك.
- (ج) أن تشكل إدارة الأوقاف لجنة تضم ممثلا عن البنك تجتمع بصفة دورية لمتابعة الأنشطة الإدارية والمالية للمشروع.

#### ٥- توزيع العوائد:

- (أ) حينما يبدأ المشروع في إدرار ريع، تدفع إدارة الوقف للبنك نسبة محددة من صافي الإيراد السنوي للمشروع بعد خصم مصاريف الإدارة والصيانة [ولتكن مثلا ٥٥% من صافي الإيراد السنوي]، كقسط لسداد مساهمة البنك في المشروع، ويؤدي ذلك حتما إلى إنقاص نسبة ملكية البنك، ومن ثم تعديها، إلى أن يسترد البنك كل مساهمته لتعود ملكية المنفعة بكاملها إلى الوقف.
- (ب) يقسم المتبقي من صافي الإيراد السنوي للمشروع [أي الـ ٤٥%] بين البنك والوقف حسب نسبة مساهمة الطرفين، المشار إليها في الشرط الأول من شروط الاتفاقية المذكورة آنفا.

#### ٦- تسوية مساهمة البنك في المشروع:

نظرا لأن مساهمة البنك يتم تقويمها بالدينار الإسلامي، وهو وحدة حسابية للبنك تعادل وحدة من وحدات حقوق السحب الخاصة لصندوق النقد الدولي، وذلك حسب سعر الصرف السائد يوم دفع مساهمة البنك للعملة التي تم الدفع بها. فإن استرداد البنك لمساهمته في المشروع على أقساط سنوية من الإيراد السنوي الصافي، يستدعي أن يتم تقويم قيمة القسط بناء على سعر الصرف السائد بين عملة السداد والدينار الإسلامي في يوم استرداد ذلك القسط.

وهناك شروط أخرى تتضمنها اتفاقيات البنك في هذا الخصوص، لا تدعو الحاجة إلى الخوص في تفاصيلها مثل: التكلفة الإضافية — التزامات إدارة الوقف — نفاذ الاتفاقية — تسوية الخلافات — الإخطارات.

لأن هدف هذه الورقة هو الوقوف على أساسيات أسلوب البنك في تمويل العمليات الوقفية.

## مثال توضيحي

- ١- تلقى البنك الإسلامي للتنمية طلبا رسميا من حكومة الدولة " أ " العضو بالبنك، عن طريق محافظ البنك عن الدولة المذكورة، وذلك للنظر في تمويل مشروع مجمع تجاري يخصص إدارة الأوقاف، على أرض تملكها إدارة الأوقاف المعنية.
- ٢- تبلغ المساحة الإجمالية للمباني كمسطحات ٢١٦،٠٠٠ م<sup>٢</sup>، مقسمة على ثلاثة أدوار: سفلي، وأرضي، وطابق أول. بينما تبلغ مساحة الأرض الوقفية ٢٠٠،٠٠٠ م<sup>٢</sup>.
- ٣- مساهمة إدارة الأوقاف تتمثل في الأرض الوقفية التي سيتم البناء عليها، إضافة إلى قيمة تمويل الدراسات الفنية والمالية، وتقدر القيمة الإجمالية لهذه المساهمة بـ ٤ ملايين دولار أمريكي.
- ٤- المساهمة المطلوبة من البنك الإسلامي للتنمية نظير تكاليف البناء والإشراف عليه تبلغ ١٢ مليون دولار أمريكي.
- ٥- يهدف المشروع إلى تنمية وتعزيز ممتلكات الأوقاف، ومن شأنه أن يساعد على توليد تدفق نقدي مناسب لمديد العون للمحتاجين، و لتمويل مشروعات الأوقاف من مساجد ومركز تحفيظ القرآن وشؤون الدعوة.. وهذا الهدف يتفق مع سياسة البنك، وأهداف الدولة المعنية.
- ٦- قام البنك بإرسال بعثة من خبرائه وفنييه، أجرت دراسات ومناقشات مستفيضة مع كفاءة الجهات ذات العلاقة، كما تعرفت على الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة، وأولت قطاع العقارات اهتماما خاصا. تؤكد لها دقة البيانات المذكورة في طلب تمويل المشروع المذكور، كما أخذ بعين الاعتبار مخاطر المشروع، وأثره على البيئة.
- ٧- مدة تنفيذ المشروع سنتان، يقوم البنك خلالها بالتمويل على أربع دفعات نصف سنوية بياهم: ٣ مليون — ٤ مليون — ٣ مليون — مليوناً دولار أمريكي.
- ٨- يصبح البنك مالكا في منفعة المشروع بنسبة مساهمته فيه (١٢ مليون ÷ ١٦ مليون) وتكون النسبة الباقية لإدارة الأوقاف (٤ مليون ÷ ١٦ مليون)، أي أن النسبة: ٧٥% للبنك، و ٢٥% لإدارة الأوقاف.
- ٩- تقوم إدارة الأوقاف بتأجير المشروع بعد الانتهاء من تنفيذه، وتدل الدراسات على أن الوحدات سيتم استئجارها بمجرد طرحها للإيجار، وبقيمة لا تقل عن القيمة المذكورة في الدراسة.

١٠- يحصل البنك على ٦٠% من صافي الإيراد المتولد بصفة سنوية (بعد خصم المصاريف الإدارية وتكلفة الصيانة) كقسط لإنقاص مساهمة البنك في المشروع، إلى أن يتم سداد كامل مساهمته.

١١- النسبة الباقية من صافي الإيراد السنوي (٤٠%) يتم توزيعها بين البنك وإدارة الأوقاف بنسبة مساهمة الطرفين (٧٥% - ٢٥%).

١٢- يبلغ العائد السنوي الصافي المتولد عن تأجير وحدات المشروع ٢ مليون دولار أمريكي. ولأغراض الدراسة، نفترض ثبات قيمة الدينار الإسلامي أمام الدولار الأمريكي خلال فترة التمويل، مع ثبات باقي العوامل المؤثرة (القيمة الايجارية - الوحدات المؤجرة - المصاريف الإدارية - تكاليف الصيانة..).

والجدول التالي يبين موقف البنك، وإدارة الأوقاف منذ أن يبدأ المشروع في إدرار عوائد إلى أن يسترد البنك كامل مساهمته، نعرض بعد ذلك إلى تعليق على نتائجه.

بعد ذلك يود الباحث أن يتناول في إيجاز أهم الصعوبات العملية التي مر بها البنك عند تمويله لبعض المشروعات الوقفية، والتي لا تقدر في النجاحات المتوالية التي حققها في هذا المجال.

### التعليق على نتائج الجدول السابق:

- ◆ يلاحظ أن البنك قد استرداد قيمة مساهمته (١٢ مليون دولار أمريكي) خلال عشر سنين منذ أن بدأ المشروع في إدرار عائد.
- ◆ يلاحظ أن البنك قد حقق عائدا على استثماره بلغ في متوسطه ١٤,٧% منذ أن بدأ المشروع في إدرار عائد. هو المتوسط ينخفض قليلا إذا أخذنا بعين الاعتبار عدم تولد عوائد أثناء فترة تنفيذ المشروع، التي بلغت عامين اثنين. مع ملاحظة أن البنك يقبل عائدا صافيا ومن ذلك عند تمويله مثل هذه المشاريع التي تتفق مع سياسته، نظرا لما تتمتع به من بعد اجتماعي.
- ◆ يلاحظ أن إدارة الأوقاف قد بدأت هي الأخرى تتمتع بعائد منذ أن بدأ المشروع في إدرار عائد بلغ في معدل السنوي ٥% بعد سداد قسط إنقاص مساهمة البنك وكذا نصيب البنك من العائد. ومثل هذا الإيراد يعين إدارة الأوقاف على النهوض برسالتها. وبعد السنوات العشر، يصبح كامل المشروع (الرقبة والمنفعة) ملكا للوقف، مع كامل الإيراد.
- ◆ يلاحظ أن الأرض الوقفية قد أعطت للمبنى المقام فوقها قيمة، استحققت في مقابل عائدا، إذ لولاها

لكانت قيمة المبنى موازية لقيمة أنقاضه. أو كما يقول الفقهاء في الزرع الذي ترتفع قيمته مع الأرض، وتنخفض حينما يكون مقلوعا.

- ◆ يلاحظ أن النقاء إدارة البنك مع إدارة الوقف في تمويل هذا المشروع الوقفي قد عادت بالخير:-
  - ◆ على البنك الذي استرد مساهمته مع عائد معقول.
  - ◆ على إدارة الوقف التي تمكنت من خلاله رغم محدودية مواردها على إعادة إعمار الأرض الوقفية (أو إعمارها) لتحصل بعد عشر سنوات على مشروع يدر دخلا جيدا.
  - ◆ على الموقوف عليهم بتوفير المزيد من الموارد المالية.
- ثم بعد ذلك ساق الباحث مثلا توضيحيا، يجد أنه من الأهمية بمكان أن يشير إلى الصعوبات التي مر بها البنك من خلال ممارسته العملية، حيث كان من بين المشروعات التي مولها، مشروعات امتدت فترة مشاركة البنك إلى العديد من السنوات بعد انتهاء الفترة المقدرة للمشاركة، إضافة إلى احتياج مشاريع أخرى إلى تعديل الاتفاقية، و/أو طلب دعم مالي إضافي. وقد خلص البنك إلى ملاحظة هامة، مفادها: أنه كلما كانت دراسات الجدوى دقيقة، وواقعية، ومشملة على تغطية الجوانب المالية والفنية والتسويقية، كلما ساعد ذلك على تقليل المخاطر التي يتعرض لها البنك باعتباره الممول الرئيسي. ومما يجدر ذكره أن هذه الصعوبات لا تقدر بحال في النجاحات التي حققتها البنك في هذا المجال. فالمخاطر حليفة أي ممارسة عملية، والإدارة الواعية هي التي تنجح في تحجيمها.

## (و) أدوات تمويلية مقترحة، قد تصلح للتطبيق في تمويل عمليات وقفية

### الاقتراح الأول:

- قد تحول بعض الاعتبارات دون امتلاك المستثمر للبناء الوقفي الذي قم بتشييده، فيكون هناك مسوغا مقبولا يدفع المستثمر للبحث عن مخرج يحفظ له كامل حقوقه، مثل:
- قيام المستثمر بإنجاز البناء الذي قد يستغرق تنفيذه عدة سنوات، وبعد الانتهاء من التنفيذ، يقوم المستثمر ببيعه للوقف بقيمته الحالية، وهي في أغلب الأحوال تزيد عن تكلفة البناء، مما يعني تحقيق المستثمر لعائد معقول مع ملاحظة أن البيع لا يجوز قبل تمام البناء، حتى لا يبيع المستثمر ما ليس عنده.
  - قد تقصر موارد الوقف عدم دفع ثمن البيع معجلا ص، وهنا تعرض إدارة الوقف على المستثمر أن

يملك في منفعة المشروع بما يوازي قيمة الدين الذي استقر في ذمة الوقف (ثم بيع البناء). وهنا، يتم تقييم منفعة المشروع بما يوازي قدرته على إدرار عائد خلال فترة حياته الإنتاجية، وليس اعتبارها مجرد قيمة الأرض والمبنى. ولتحديد نسبة مشاركة المستثمر في منفعة المشروع، يتم قسمة سعر البيع، على قيمة المنفعة كما جرى بيانها.

- عندما يحقق المشروع ربحاً، يحصل المستثمر والوقف على نصيبهما من صافي الربح المتحقق، ثم يقطع الوقف نسبة محددة متفق عليها من نصيبه، يدفعها للمستثمر بغرض إنقاص مشاركته في ملكية المنفعة، مع ملاحظة ان النسبة الجديدة هي التي يجر عليها احتساب نصيب كل طرف، حيث تنقص مساهمة المستثمر وتزيد مساهمة الوقف، إلى أن يسترد الوقف كالم منفعة المشروع.

### الاقتراح الثاني:

إذا لم يكن ثمة ما يمنع من امتلاك المستثمر للمبنى، دون الأرض باعتبارها وقفية. وإذا يوجد الكثير من الشواهد التي تفيد إمكانية الفصل بين ملك الأرض، وملك ما عليها، كبيع الأرض مع الاحتفاظ بملكية ما عليها من نخيل، وهذه الصورة مألوفة في كتب الفقه، وفي حياة الناس. وهنا، فإن إدارة الوقف تتفق مع المستثمر أن يستفيد بمنفعة المبنى مدة معينة من السنوات، يسترد خلالها تكلفة البناء مع عائد معقول، تؤول بعدها ملكية المبنى إلى الوقف. وهذا الأسلوب ليس جديداً كما سبق بيانه، ولكن الجديد هو استخدام باحثينا له تحت مسمى BOT حسبما أسماه الغرب. ويجوز للوقف أن يتفق مع المستثمر على حصول الوقف على نسبة من العائد الصافي، وبديهي أن يترتب على ذلك زيادة المدة التي يحصل فيها المستثمر على منفعة المبنى.

ومما يجدر ذكره هنا، أن للوقف دور في إعطاء المبنى قيمة ليستحق الوقف عنها عائد، فالمبنى بدون الأرض الوقفية، قيمته هي قيمة مكوناته كأنقاض وحكمه في هذا حكم قيمة الزرع مقلوعاً التي تختلف عن قيمته في أرض الغير لمن استزرعها، وهذا الأمر يبرر استحقال الوقف في المبنى حينما يؤول إليه فملا بعد.

### الاقتراح الثالث:

ويمكن تسميته "الإستصناع مع الإرفاق"

ويكون دور المستثمر مع إدارة الوقف هو دور الصانع في عقد الاستصناع، وليس شرطاً أن يقوم المستثمر بدور الصانع بنفسه، بل يجوز له شرعاً، أن يتحول إلى مستصنع، ويستفيد بفرض السعرين.

ويقوم هذا الاقتراح على قبول المستثمر أن تقوم إدارة الوقف بسداد قيمة المبنى (التكاليف + هامش ربح معقول متفق عليه) على أقساط ن يمثل القسط نسبة محددة من ريع المشروع الذي يتحقق كل فترة دورية، وليكن مثلاً ص ٦٠ % من الدخل السنوي الصافي للمشروع. إلى أن يسترد المستثمر كامل قيمة المبنى، بمعنى أن قيمة القسط غير معلومة سلفاً، وعدد الأقساط هو الآخر غير معلوم، وإنما المعلوم فقط هو القيمة المطلوب سدادها.

ويلاحظ أن هذه الصيغة تتناسب مع طبيعة العملية التمويلية، وتخلو من التعقيد، وتراعي ظروف المستضع. ونقترح تسميتها " الاستصناع مع الإرفاق".

#### الاقتراح الرابع:

يمكن تسميته " التمويل بما يشبه عقد المضاربة الشرعية"، وهو اقتراح أثاره د. سامي حسن حمود أثناء مناقشتي معه. ويمكن إيجاز هذا الرأي فيما يلي:

يكون دور المستثمر شبيهاً بدور رب المال في عقد المضاربة الشرعية، ويكون الوقف في حكم العامل الذي يتولى تنفيذ المبنى من المال الذي يقدمه المستثمر، ويتولى أيضاً مهمة الإدارة، وتحدد نسبة توزيع الأرباح حسب الاتفاق بين الطرفين، ويمكن للمستثمر أن يتنازل عن الأرباح التي تزيد عن نسبة معينة لصالح الوقف. كما يقوم الوقف بصفة دورية بتخصيص جزء من الإيراد بغرض تسديد مساهمة المستثمر (التمثلة في قيمة تكلفة البناء)، فإذا بلغت قيمة هذا المخصص مقدار مساهمة المستثمر تؤول ملكية المشروع إلى الوقف، وينتهي معها دور المستثمر.

أسأل الله تعالى أن يؤيدنا بالحق ويرد الحق بنا.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين،،،

## قائمة المراجع

نظرا لأن ورقة العمل هذه تمثل تجربة البنك في تمويل العمليات الوقفية، وتجربة البنك تتناول قيامه بتمويل مشاريع مع دول أعضاء وذكر تفاصيل هذه العمليات ليس ضروريا للوقف على أبعاد التجربة، فإن الباحث بعد أن أطلع على العديد من الاتفاقيات والعقود حول موضوع ورقة العمل، رأى أن ينقل الفكرة حسبما يطبقها البنك ويوضحها بالأمثلة المناسبة ودون أن يشير إلى كامل مراجعه، بل يشير فقط إلى الممكن منها كتقرير البنك الذي يصدر بصفة سنوية.

وقد استفاد الباحث من العديد من المراجع، يذكر منها:

- ١- التقارير السنوية التي يصدرها البنك الإسلامي للتنمية، وصولا إلى تقرير ١٤٢٠هـ — (١٩٩٩—٢٠٠٠م).
- ٢- الأمين، حسن عبد الله: الوقف في الفقه الإسلامي، بحث ضمن وقائع ندوة "إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف، من مطبوعات المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية ١٤١٥هـ (١٩٩٤م).
- ٣- حماد، نزيه كمال: أساليب استثمار الأوقاف وأسس إدارتها، بحث منشور ضمن وقائع ندوة "نحو دور تنموي للوقف" وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الكويت ١ — ٣ / ٥ / ١٩٩٣م.
- ٤- كيون واو لي — ريتشارد سامون: البنك الآسيوي للتنمية، دوره وسياسته وتجربته في تطبيق أسلوب المشروعات وتشغيلها وتمويل ملكيتها، أوكلاند — نيوزلاندا مايو ١٩٩٥م، ترجمة محمود أحمد مهدي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بجدة.
- ٥- يكن، زهدي: الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية ١٣٨٨هـ.
- ٦- البنك الإسلامي للتنمية: دور الأوقاف في التخفيف من مشكلة الفقر، ورقة عمل مقدمة إلى المؤتمر السادس لوزراء الأوقاف والشئون الإسلامية، جاكرتا، إندونيسيا ٢٩ / ١٠ — ١ / ١١ / ١٩٩٧م.