وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم : المالية والمحاسبة

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية، تجارية وعلوم التسيير

الشعبة: علو التسيير

تخصص: صيرفة إسلامية

من إعداد الطالبين:

- محمد خلوفي
- فرحاوي مسعود

بعنـــوان

دور عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية في إحياء وتنمية الوقف

عرض فكرة مؤسسة ناشئة سنابل الأوقاف ضمن القرار1275

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب:	الرتبة:	
وليد زهار	أستاذ محاضر	مشرفا
.....	.....	مناقشا

السنة الجامعية

2026_2025

بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨

الإهـــداء

أهـــــدي عمـــلي:

- إلى والـــدي الكريميـــن.....برّا وإحسانا.

- إلى الزوجة الوفية.....تقديرا واحتراما.

- إلى إخـــوتي وأبنائـــي.....عطفا وحنانا.

- إلى كل أساتذتـــي.....تقديرا وعرفانا.

- إلى أحبابـــي وأصدقائـــي وزملائي.....حبّا واحتراما.

مسعـــــود ، محمـــــد

شكر وعرفان

الشكر لله أولا وآخرا الذي أنعم علينا ووفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع.

ثم إلى الأستاذ القدير زهار وليد لك منّا كل الشكر وخالص الاحترام والتقدير على ما قدمته لنا من نصح وإرشاد.

وإلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في إتمام هذا العمل.

الملخص

الملخص

الملخـــــص:

هدفت هذه الدراسة الى الإلمام بأهم الجوانب الخاصة بالوقف من خلال دورعقود البناء والتشغيل ونقل الملكية في استغلال الوقف وتطويره ودراسة مدى توافق هذه العقود مع أحكام الشريعة الإسلامية ومن أجل ذلك تمّ الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي مع استخدام حالات عملية وتجارب دولية ناجحة في تطبيقBOTعلى الوقف.

وقد توصّلت الدّراسة إلى عدّة نتائج أهمها إمكانية تطبيق عقودBOT على مشاريع الوقف من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة مع مراعاة شروط معينة مثل عدم الاضرار بالأصل الوقفي وضمان الشفافية، مع توصية الحكومات والمؤسسات على اعتماد عقودBOT كآلية لتطوير الوقف مع تقليل المخاطر المالية للجهة المالكة التي لا تتحمل تكلفة البناء والتشغيل بل تقع على عاتق المطورمع إلزامية أن يشمل العقد ضمانات الأداء والجودة للمشروع خلال فترة التشغيل وبعد نقل الملكية.

الكلمات المفتاحية: BOT développement risks

SUMMARY

THIS STUDY aimed to understand the Most important aspects of the rôle of construction opération and Transfer of ownership contacts in exploiting and developing the endowment and studing the extent to which these contacts are compatible with the provisions of islamic law : for this propose the descriptive analytical apchproash

Was elied upon with the use of practisal cases and cases and successful international experiences in applying BOT to the endowment

The study reached several results the most important of which is the possibility of applying BOT contracts to wagf projects in order to achieve sustainable economic développement taking into account to adopte BOT contracts as a means to develop the wagf while reducing the financial risks for the owner who does not bear the cost of construction and operation but rather falls on the developer with the obligation for the contract to include performance and guality guarantees for the project during the operation period and after the transfer of ownership .

فهـــرس المحتويـــات

قائمـــــــة المحتويــات :

العنوان	الرقم
الاهداء	-
شكروعرفان	-
ملخص الدراسة	I
قائمة المحتويات	II
قائمة الجداول	III
مقدمة	أ-ب
الفصل الأول الاطار النظري للدراسة	
المبحث الأول: ماهية الوقف ومراحل تطوره	06
المطلب الأول: تعريف الوقف	06
المطلب الثاني: مشروعية الوقف	07
المطلب الثالث: لمحة تاريخية عن الوقف	08
المبحث الثاني: شروط الوقف,اركانه وخصائصه	09
المطلب الأول: اركان الوقف	09
المطلب الثاني: شروط الوقف	10
المطلب الثالث: خصائص الوقف	11
المبحث الثالث: استثمار الوقف وطرق احيائه	12
المطلب الأول: أسباب استثمار الوقف	12
المطلب الثاني: أنواع وتطبيقات استثمار الوقف	13
المطلب الثالث: طرق احياء الوقف	21
المبحث الرابع: ماهية عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية	24
المطلب الأول: مفهوم عقد البوت	24

المطلب الثاني: خصائص عقد البوت	25
المطلب الثالث: الحكم الشرعي لعقد البوت	26
المبحث الخامس: النظام القانوني لعقد البوت	27
المطلب الأول: المسار التعاقدي لعقد البوت	28
المطلب الثاني: التزامات وحقوق شركة المشروع	30
المطلب الثالث: نهاية عقد البوت	31
المبحث السادس: العلاقة بين عقد البوت والوقف	31
المطلب الأول: خصائص عقد البوت مع الوقف	32
المطلب الثاني: القيمة المتوقعة	33
المطلب الثالث: نماذج لعقود البوت على الوقف	34
الفصل الثاني: الاطار التطبيقي للدراسة دليل مشروع مؤسسة ناشئة في اطار القرار الوزاري1257	
المبحث الأول: تقديم المشروع	36
المبحث الثاني : الجوانب الابتكارية	38
المبحث الثالث: التحليل الاستراتيجي للسوق	40
المبحث الرابع : خطة الإنتاج والتنظيم	42
المبحث الخامس: الخطة المالية	43
المبحث السادس: النموذج التجريبي الاول	51
الخاتمة	57
قائمة المراجع	60

قائمـــــــة الجـــــــداول:

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	جدول زمني لتحقيق المشروع	47
02	جدول الأصول الثابتة	53
03	الأعباء الجارية للمؤسسة	54
04	جدول الإيرادات للمؤسسة	58
05	جدول الإيرادات المتوقعة لثلاث سنوات	59

قائمـــــة الجـــــداول

المقدمـــــة

مقدمـــــــة

1- تمهيد:

يعد الوقف أحد أهم أدوات التنمية الاجتماعية والاقتصادية في المجتمعات الإسلامية حيث يساهم في تحقيق التكافل الاجتماعي ودعم القطاعات الحيوية ،مثل التعليم والصحة والخدمات العامة ،ومع تطور الأطر القانونية والاقتصادية ظهرت الحاجة إلى استغلال أعيان الوقف بطرق مبتكرة تعزز من مردودها وتضمن إستدامتها ومن بين هذه الاليات المستحدثة عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية(BOT)،حيث يشكل هذا النوع من العقود نموذجا متقدما من الشراكة بين القطاعين العام والخاص ، حيث يتم بموجبه منح المستثمر حق تطوير وتشغيل مشروع معين لمدة زمنية محددة قبل نقل ملكيته الى الجهة المالكة ،وتطبيق هذا النموذج على اعيان الوقف يثير العديد الإشكاليات القانونية والشرعية نظرا للطبيعة الخاصة للوقف التي تستلزم الحفاظ على أصالة ومنع التصرف فيه بما يضر بمصالح المستفيدين .

2- إشكالية الدراسة:

تنطلق هذه الدراسة من تساؤل رئيسي :

كيف يمكن تنظيم عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية على الوقف بطريقة تضمن توافقه مع الاحكام الشرعية وتحقيق التوازن بين مصلحة المستثمر ومصلحة الوقف؟ .

ويتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية :

- ماهي الاحكام الشرعية التي تحكم عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية؟
- كيف يمكن توفيق هذه الاحكام مع القوانين الوطنية المنظمة للوقف ؟
- ماهي التحديات القانونية والعملية التي تواجه تطبيق هذا العقد على اعيان الوقف ؟

3- فرضيات الدراسة:

- يمكن صياغة نموذج لعقد(BOT) ليتوافق مع الاحكام الشرعية المتعلقة بالوقف .
- تكييف احكام الوقف مع آليات الشراكة بين القطاعين العام والخاص يساهم في تحقيق إدارة وفعالة ومستدامة لموارد الوقف .
- تطبيق هذا النموذج يتطلب اطارا قانونيا وتنظيما محكما يراعي خصوصيات الوقف ويحفز المستثمرين .

4- أهمية الدراسة:

تكمن هذه الدراسة في تسليط الضوء على نموذج جديد لاستثمار أعيان الوقف بما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة مع ضمان الالتزام بالأحكام الشرعية، كما تسعى إلى تقديم حلول عملية لمواجهة التحديات المرتبطة بتطبيق هذا النموذج.

5- منهجية الدراسة:

ستعتمد الدراسة على المنهج الوصفي من خلال دراسة النصوص الشرعية والقوانين الوطنية المتعلقة بالوقف ،بالإضافة الى المنهج المقارن لمقارنة تجارب تطبيق عقود (BOT)في الدول الإسلامية.

6- أسباب اختيار الموضوع:

هناك عدة أسباب لاختيار هذا الموضوع منها ما هو ذاتي وما هو موضوعي نوجزها فيما يلي:

- قلة الدراسات السابقة.
- تنمية القدرة المعرفية في موضوع الوقف وطرق التسويق الحديثة بإستخدام عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية.
- الرغبة في إيجاد نموذج تسويقي حديث ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بهدف دعم خدمات شركات الوقف ونشرها على أكبر نطاق ممكن.

7- هيكل الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين الفصل الاول يتضمن الإطار النظري للموضوع حيث قسم الى ستة مباحث، تشمل الثلاثة مباحث الأولى ماهية الوقف وشروطه وأركانه، أما المباحث الثلاثة الأخرى فتتناول عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT) دراسة وتحليلا. أما الفصل الثاني فكان عبارة عن الإطار التطبيقي للدراسة من خلال تناول فكرة مؤسسة ناشئة (سنابل الأوقاف) في إطار القرار الوزاري 1275 كمثال تجريبي لعلاقة الوقف بعقود البناء والتشغيل ونقل الملكية.

الفصـــل الأول

الاطار النظـري للدراســـة

عرّفت الأوقاف من العصر الإسلامي الأول ثم سادت في كل الأقطار الإسلامية وشكلت سمة من أهم سمات المجتمعات الإسلامية، كما أصبحت عاملا مهمّا من عوامل الرقي والتقدم في الحضارة الإسلامية عبر العصور، وذلك أن الأوقاف شملت جميع أنواع الحاجات سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو العلمية أو الصحية وغيرها. لذا عرفها واستفاد منها كل فرد من أفراد المجتمع بجميع طبقاته.

إن الأوقاف الإسلامية لها دور مميز في الحياة الإسلامية عبر التاريخ والحضارة الإسلامية ، بما كانت ولا تزال تسديه من أعمال جليلة في شّتى شؤون الحياة الإنسانية، بل وامتد أثرها إلى علاج الحيوانات والطيور وتغذيتها والعناية بها، وإن كانت الأوقاف عرفت فترة ركود وجمود لفترة معينة لعدة عوامل لا مجال للتوسع فيها هنا، فقد ازداد الاهتمام بها في جميع الدول الإسلامية بل وبعض الدول الغربية خلال العقدين الأخيرين، بعد الانتباه للدور الفعال الذي يمكن أن يلعبه الوقف للدفع بعجلة التنمية في العالم الإسلامي خصوصا التنمية الاجتماعية، والدليل على ذلك عدد المؤتمرات والندوات الخاصة بالأوقاف التي تقام بمختلف أنحاء العالم.

المبحث الأول: ماهية الوقف ومراحل تطوره.

إن الوقف من الصدقات الجارية التي أوصى المصطفى عليه الصلاة والسلام مند فجر الإسلام، لما لها من فوائد في الدنيا والآخرة لذلك ينبغي على المسلم المسارعة في فعل الخير والتقرب إلى الله عز وجل بالأعمال التي يؤجر عليها في الحياة وفي آخرته وهذا من لطفه سبحانه وتعالى، ومنه فما هوا الوقف وماهي خصائصه؟ وأركانه؟

المطلب الأول: تعريف الوقف.

1- لغة: الوقف لغة هو الحبس والمنع عن التصرف، والوقف مصدر وقف أي حبس، والجمع أوقاف: مثال: وقفت الدار وقفًا أي حبستها في سبيل الله[1].

والوقف يعني الحبس والمنع، وهو مصدر وقف، وجاء في لمعجم الوسيط حبسه حبسًا ومنعه وأمسكه وسجنه، وحبس الشيء أي وقفه فلا يباع، ولا يورث، وإنما تملك غلته ومنفعته، وقال البلعي: يقال وقف الشيء وأوقفه، وحبسه وسبله كله بمعنى واحد وقد جرت عادة الفقهاء على التعبير عن هذا العمل الخيري باصطلاح الوقف، رغم عدم وروده في القرآن الكريم، أو السنة الشريفة، إلا نادرًا، وإنما التعبير الشائع عنه في السنة النبوية هو الصدقة أو الصدقة الجارية.[2]

2- اصطلاحا: تعددت تعريفات الوقف نظرًا لاختلاف الفقهاء في تحديد شروط وأركان الوقف وكذا من حيث لزومه أو عدم لزومه ومن هذه التعريفات ما يلي:

الرأي الأول: من يرى لزوم الوقف وعدم رجوعه، ومن ثم لا يجوز للواقف الرجوع عنه وهو رأي الشافعية والحنابلة في الأصح، حيث عرف الوقف بأنه "حبس ما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود، وعليه يخرج الموقف عن ملك الواقف، ويمتنع على الواقف تصرفه فيه ويلزم التبرع بربعه على جهة الوقف".

1- محمد أبو الفضل إبراهيم ابن إسماعيل الزمخشري، تعريف ومعنى الوقف في معجم المعاني الجامع، معجم عربي عربي، 1075-1144هـ.

2- إبراهيم أنيس - عبد الحليم منتصر - عطية الصوالحي - محمد خلف الله أحمد، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مكتبة الشروق الدولية، ط1، 1380 هـ، 1960 م.

الرأي الثاني: ويرى بعدم لزوم الوقف وهو رأي أبي حنيفة، فالوقف عنده هو حبس العين على حكم ملك الواقف، والتصدق بالمنفعة على جهة الغير، وما عليه يلزم زوال الموقوف، عن ملك الواقف ويصح له الرجوع عنه، ويجوز بيعه، لأن الأصح عند أبو حنيفة أن الوقف جائز غير لازم. [1]

الرأي الثالث: وهو رأي المالكية ويرون أن الوقف لا يشترط فيه التأبيد، كما أنه لا يقطع حق الملكية في العين الموقوفة وإنما يقطع التصرف فيها، وعليه فالوقف عندهم هو جعل للمالك منفعة مملوكة، ولو كان مملوكًا بأجرة، أي أن المالك يحبس العين عن أي تصرف تملكي ويتبرع بريعها لجهة خيرية، تبرعا لازما، مع بقاء العين على ملك الواقف مدة معينة من الزمان فلا يشترط فيه التأبيد.[2]

المطلب الثاني: مشروعية الوقف.

دلت النصوص الشرعية من السنة النبوية، على مشروعية الوقف والندب إليه، وأنه من سبيل الله تعالى، ومن النصوص.

عن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: ((إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له))[3].

فالنبي صلى الله عليه وسلم قد حث في هذا الحديث المسلمين على أن يجعلوا لأنفسهم صدقات جارية بعد موتهم، تعود على عموم المسلمين، وتعود عليهم بالأجر حتى بعد موتهم.

عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما، أن عمر (رضي الله عنه) أصاب أرضا من أرض خبير فقال: يا رسول الله (صلى الله عليه وسلم)، إني أصبت أرضا بخيبر، لم أصب مالاً قط أنفس عندي منه، فما تأمرني؟ قال:" إن شئت حبست أصلها، وتصدقت بها"، فتصدق بها عمر رضي الله عنه على ألا تباع ولا توهب، ولا تورث، في الفقراء وذوي القربى، والرقاب، والضيف، وابن السبيل، لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف ويطعم صديقا، غير متمول مالاً. [4]

1- مجموعة من المؤلفين، كتاب مدونة أحكام الوقف الفقهية، ج1، المكتبة الشاملة، ص119.

2- مجموعة من المؤلفين، كتاب مدونة أحكام الوقف الفقهية، المرجع السابق.

3- رواه مسلم، في صحيحه كتاب الوصية، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته 1255/3- رقم 1231.

4- رواه البخاري في صحيحه كتاب الشروط، باب شروط الوقف الصفحة 2737.

المطلب الثالث: لمحة تاريخية عن الوقف.

إن الشريعة الإسلامية، خاتمة الشرائع وأكملها، فقد جاءت وافية بحاجات الناس ومتطلباتهم في شتى أمورهم، فشرعت لهم فعل الطاعات وترك المنهيات، تقربا إلى الله وابتغاء مرضاته، ولم يقتصر تحصيل الأعمال الصالحة في ظلها على الحياة الدنيوية فحسب، بل أمتد ليشمل الحياة الأخروية حيث شرعت من الأسباب ما يحقق تلك الغاية بعد الوفاة، وهي الصفات الجارية، والتي من أهمها الوقف، ومن المعلوم أن الأوقاف التشريعية في شتى أصنافها كانت رافدا عظيما لاستمرار حركة العلم التعليم والتنمية، من عهد الصحابة إلى عصرنا الحاضر، وعبر العصور الإسلامية المختلفة، وأن المتأمل لتاريخ الوقف ليجد حرص المسلمين عليه، ويجد كذلك الأوقاف لم تكن محصورة على المدارس والمساجد فحسب بل كانت تشمل أنواع احتياجات المجتمع الإسلامي في ذلك العصر حتى ذكر أهل التاريخ أن وزارة للأحباس في بعض العصور الماضية كانت في المغرب الإسلامي، تشرف على الأنشطة الوقفية في تلك العصور، والتاريخ الإسلامي خير شاهد على ما نقول، ولا يسع المتأمل لمسيرة التاريخ الإسلامي إلا أن يتأكد ويجزم بوجود أهمية بالغة بالوقف في كل مراحل التاريخ الإسلامي.

وعلى سبيل الأمثلة على ذلك حيث اكتسبت الأوقاف أهمية بالغة في حياة المسلمين منذ البداية على يد المصطفى صلوات الله عليه ومنذ ذلك الزمان والأوقاف تقوم بدور ريادي في المحافظة وتنمية المجتمع من خلال الخدمات التي تقدمها والمجالات التي تستوعبها إلى أن وصل الارتباط وتطور المجتمع من عدمه بتطورها، حيث أن الوقوف على الأنماط الإدارية التي مرت بها الأوقاف الإسلامية ضروري لمعرفة المراحل والتحولات التي طرأت عليها بمرور الزمن.[1]

أولا نمط الذاتية والاستقلالية في التسيير:

يمتد هذا النمط من التعامل مع الوقف من يوم أن شرع الإسلام إمكانية الوقف كقربى لله تعالى إلى عهد الدولة الأموية حيث أقبل الصحابة الكرام إبتداءا على وقف بعض أمالهم في سبيل الله تعالى، كعم الفاروق وأبي طلحة والزبير رضي الله عنهم... الخ، وعملوا بذاتهم على متابعتها والمحافظة عليها، وتوزيع مصاريفها على الموقوف عليهم.[2]

1- مصطفى أحمد الزرقا، أحكام الأوقاف، مجلد1، دار عمّار، عمّان، ط 2، 1419هـ/ 1998 م، ص 09.

2- مصطفى أحمد الزرقا، المرجع السابق، ص162.

ثانيا نمط الإشراف القضائي:

حيث كانت السلطة القضائية هي التي تتولى الإشراف على الأوقاف في عواصم وحواضر الدولة وأنشأت نظما لمحاسبة ولاة الوقف، حماية للوقف من التبديد وقد ظهرت أهمية القاضي وديوان القضاء في الوقف، في كون القاضي يملك الحق بأن يشرف على إدارة الوقف وله سلطة الرقابة عليه، وتعيين أو عزل القائمين على إدارة المؤسسات الوقفية وترجع أول البادرة في هذا الاتجاه على العهد الأموي حيث أن " توبة بن نمير" لما وّلي قضاء مصر-زمن هشام أبن عبد ألماك-في عام 115هـ أتجه إلى تسجيل الأوقاف في ديوان خاص بتا، وجعل ذلك تحت إشرافه. [1]

ثالثا نمط إشراف هيئات خاصة على إدارة الوقف: تدلنا الدراسات التاريخية أن الوقف أتسع نطاق الممارسة الاجتماعية له، ونمت قاعدته الاقتصادية، وأحد في التطور من حيث الأداء الوظيفي والتنظيم الإداري، كما تبلور بمرور الزمن وكثرة التجارب واجتهادات الفقهاء، نمط أساسي لضبط علاقاته بالسلطة الحاكمة وتحديد مدى تدخل الدولة في شؤونه. [2]

المبحث الثاني: شروط الوقف أركانه وخصائصه.

المطلب الأول: أركان الوقف.

أركان الوقف فهي خمسة باتفاق أهل العلم:

الركن الأول: هو الواقف المتصدق، وهو الشخص المكلف العاقل الرشيد البالغ الحر المختار.

والركن الثاني: هو الشيء الموقوف المتصدق بت.

الركن الثالث: هو الجهة أو الأجناس الموقوف عليهم، وهو جهة من جهات البر أو أجناس عامة، لأفراد بخصوصهم وإلا كانت صدقة، وإنما أطلق العلماء لفظ "الموقوف عليهم" ولم يقولوا "الموقوف لهم" حتى لا يظن تملّك الوقف من طرف الموقوف عليه، لأنه ملك لله تعالى لا يملكه أحد.

1- كمال الدين إمام، الوصايا والأوقاف في الفقه الإسلامي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، 1998، ص162.

2- جمال منصوري، استثمار الأوقاف وأثاره الاقتصادية والاجتماعية، رسالة ماجستير غير منشورة، فرع التسيير، كلية العلوم الاقتصادية, جامعة الجزائر, كلية العلوم, السنة الجامعية، 2001/2000، ص27.

الركن الرابع: هو الصيغة المصرحة بالمراد، حتى يفرق بها وبين الصدقة والوصية والرقبى والعارية وغيرها من المتكفلات المالية، وقد تقدم أقوال العلماء بمجرد النطق بالوقف أو الحبس مع النية، يجعل الوقف لازما حالاً مباشرة، كما هو قول الجمهور.

هناك ركن خامس ربما أغفل عنه: وهو مهم من أجل المحافظة على الوقف واستمرارية استثماره لأمد كبير وهو: الناظر في الوقف والقيم عليه، وقد وردت الاشارة إلى هذا الركن عندما قال عمر بن الخطاب رضي الله عنه: "لا جناح على من وليها...."[1].

المطلب الثاني: شروط الوقف.

شروط الوقف قد فصلها الرحيباني الحنبلي في مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى حيث قال: شروط الوقف المعتبرة لصحته ستة:

أولها: كون الوقف من مالك جائزا للتصرف، وهو المكلف الرشيد، فلا يصح من صغير أو سفيه أو مجنون، كسائد تصرفاتهم المالية.

الثاني: كون الموقوف عينا فلا يصح وقف ما في الذمة كقوله: وقفت دارًا أو عبدًا ولو موصوفا لأنه ليس بعين معلومة يصح بيعها.

الشرط الثالث: كون الوقف على بر وهو اسم جامع للخير وأصله الطاعة لله تعالى، واشتهر معنى القربة في الصرف إلى الموقوف عليه لأن الوقف قربه وصدقة، فلابد من وجودها فيما لأجله الوقف.

الشرط الرابع: من شروط الوقف كونه على معين من جهة كمسجد كذا يملك ملكًا ثابتًا لأن الوقف يقتضي تحبيس الأصيل تحبيسا لا تجوز إزالته.

الشرط الخامس: من شروط الوقف أن يقف ناجزًا (محقق نافذ) غير معلق ولا مؤقت ولا شروط لنحو خيار.

الشرط السادس: من شروط الوقف أن لا يشترط الواقف فيه أي شرطًا ينافيه من الشروط الفاسدة كشرط نحو بيعه أو هبته متى شاء أو شرط خيار فيه.[2]

1- محمد رافع يونس محمد مدرس القانون المدني المساعد، أركان الوقف وشروطه، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقوانين العربية، كلية العلوم / جامعة الموصل العراق.

2- مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيبانى، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، ط2، 1994، ص275

المطلب الثالث: خصائص الوقف.

الوقف قربة من القربات المشروعة: ويعتبر أحد الصدقات الجارية، التي يتقرب بها الإنسان لله تعالى، مما يوجب الالتزام بالشرعية في إنشائه وإدارته، وذلك بالابتعاد عن المحرمات فلا يجوز إنشاء الوقف بمال حرام في ذاته وعينه أو في جهة كسبه، كأن يكون من غصب أو سحت أو ربا، كما يجب الابتعاد عن الأساليب المحرمة في استثماره، والالتزام في إنشاءه أو استثماره بالأحكام الشرعية.

* حبس الأصل: ويتبين ذلك من تعريف الوقف عند الفقهاء[1]، وهذا معناه أي إنشاء الوقف في حد ذاته عملية استثمار وبلغة المحاسبة أنه "مال غير قابل للإنفاق"، ومن ثم يجب العمال على أن يظل الوقف بالته التي أنشئ عليها من حيث المحافظة على أصوله بل وتنميته واستثماره، مما يتطلب مواصلة الحفاظ عليه بالضرورة بحيث أنه لا يجوز صرف عيف الوقف على المستحقين، وإنما الواجب أو الأفضل أن يكون من الريع أو "الربح" أو الثمرة، وهذا كله يعني أن إنشاء الوقف في حد ذاته يمثل عملية استثمار أو عملية تحتاج إلى أفاق عملاقة للاستثمار والتنمية.

* تسبيل الثمرة: وهي أثر ضروري للوقف حيث أنها تمثل شطر تعريف الوقف، فهي لازمة من لوازمه تستوجب استثمار مال الوقف للحصول على النماء، والذي يصير ملكًا للمستحقين بالاتفاق، ولا تعود لأصل الوقف بمعنى أنه يلزم صرفها أولاً بأول على المستحقين له.[2]

* الملكية: اختلف الفقهاء في ملكية عين الوقف فالحنفية والمالكية يقولون ببقاء الملكية للواقف، والشافعية والحنابلة يقولون بزوال ملكية الواقف عن عين الوقف وانتقالها إما إلى ملك الموقوف عليهم إن كانوا معنيين أو إلى ملكية الله عز وجل، وأيّا كان التصور للملكية أو لملكية الوقف فإن المتفق عليه عدم التصرف في عين الوقف بالبيع أو الهبة، كما أن النماء أو الربح بالاتفاق ملكًا للمستحقين، وبالتالي يوجد في استثمار الوقف حقان وهدفان هما حق في العين والهدف المحافظة عليها، وحق الغلة والهدف استثمارها للحصول على الغلة.

* أن يكون الوقف مالاً صالحًا للانتفاع مع بقاء عينه: والمال فقها واقتصادًا كل شيء نافع، فالأموال التي لا يكون الانتفاع بها إلا باستهلاكها لا يجوز وقفها اتفاقا، أما الأموال التي يتحقق الانتفاع بها مع بقاء عينها

1- شرح فتح القدير لابن الهمام الحنفي، نشر دار إحياء التراث العربي، بيروت، الجزء رقم6، ص190.

2- سلطان المحمد السلطان، المحاسبة في الوحدات الحكومية والتنظيمات الاجتماعية الأخرى، دار المريخ، 1990، ص478.

ورقبتها فيجوز وقفها، ولكن الفقهاء اختلفوا حول مفهوم البقاء فالبعض يرى بقاء العين بذاتها، والبعض الآخر يرى بقاء العين من حيث قدرتها الإنتاجية، وبناء على ذلك اختلفوا في جواز وقف النقود.

* للواقف الحرية الكاملة في الكيفية التي يرغب بها في التصرف فيما يوقفه من أموال: حتى أن الشروط التي تلبي رغباته، وتحقق آماله فيها يوقف، وكل ذلك فيما حسب حدود الشرع وفق القاعدة الفقهية (شروط الواقف كنصوص الشارع) مالم تخالف نصوص الشارع، وإلا فهي كما قال ابن القيم رحمة الله عليه، "ويجوز بل يترجح مخالفة شروط الواقف إلى ما هو أحب إلى الله ورسوله وأنفع للواقف والموقوف عليه".[1]

* يتميز نظام الوقف في أحكامه بمرونة تمكن الواقف من توقيت الوقف بوقت معين (كما هو جائز عند المالكية)[2]، وفق ظروف عائلية معينة يعيشها الواقف تحتم عليه مثل هذا التوقيت في الوقف وعدم **تأبيده**، وبخاصة أن الذي ورد في السنة حول الوقف هو حكم إجمالي عام وهو أن يحبس أصل الموقوف وسبيل ثمرته.[3]

المبحث الثالث: استثمار الوقف وطرق إحيائه.

المطلب الأول: أسباب استثمار الوقف.

1- تعريف الاستثمار الوقفي:

عرف الأستاذ الدكتور عبد الحليم عمر استثمار الوقف بأنه استخدام مال الوقف للحصول على منافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها، وبذلك يكون الاستثمار الوقفي هو ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية، وتنميتها بالطرق المشروعة وفق مقاصد الشريعة ورغبة الواقفين بشرط ألا تعارض نصًا شرعيًا، فالاستثمار الحقيقي والواقعي للوقف: هو الإنفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الوقت. [4]

1- ابن القيم الجوزية، أعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق: عصام الدين الصبابطي، دار الحديث، القاهرة، جزء3، صفحة237.

2- حاشية الصاوي على الشرح الصغير 606/5، وحاشية الدسوقي 89/6.

3- حسن السيد حامد خطاب، استراتيجية النهوض بالوقف الإسلامي تنظيما وتشريعا، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، المدينة المنورة عاصمة الثقافة الإسلامية سنة 2013م، ص17.

4- محمد عبد الحليم عمر، بحث حول الاستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه، المكتبة الشاملة الذهبية، جامعة الأزهر، ص1.

2- الهدف من إستثمار الوقف:

1. المحافظة على أصـــل الوقف من الاندثار: فاســـتثمار أموال الوقف يؤدي للحفاظ عليها حتى لا تأكلها النفقات والمصـــاريف، ويســـاهم في تحقيق أهداف الوقف الاجتماعية والاقتصـــادية والتعليمية، والتنموية والحاجة ماســة إلى الأموال لتحســين الأحوال كافة من خلال اســتثمار الأموال عن طريق التســويق والتصــنيع والإنتاج، فالمصـــاريف والنفقات والصـــيانة قد تقضـــي على أصـــل الوقف إن لم تعالج عن طريق الاســـتثمار المجدي النافع، لذلك ينبغي أن تهتم إدارة الوقف أو الناظر بهذا الجانب اهتماما كبيرًا وتخصـــص جزء جيدًا من ربح الوقف للاستثمار.[1]

2. الحصـــول على أكبر عائد للوقف: بحيث يمكن تأمين أعلى ربح أو ريع من الأصـــل، والمحافظة على أصـــل الوقف مقدم على الحصول على الربح، وهذا ما أشار إليه الفقهاء بأن المحافظة على عين الوقف مقدمة على الصـــرف للمســـتحقين وفي هذا يقول الدكتور حســـني أحمد توفيق "عندما ننشئ مشـــروعا ونجمع له الأموال اللازمة فإننا نطلق على هذه **العملية اســـتثمار**ثم يحدد الهدف منها بقوله: فالمطلوب أولاً المحافظة على الأموال المســـتثمرة وفضـــلاً على ذلك فإن أصـــحاب الأموال المســـتثمرة يتوقعون تعويض عن اســـتخدام هذه الأموال يطلق عليه الدخل الذي ندره المشـــروعات"، وهذا ما ســـبق به علماء الإســـلام في تصـــوير واضـــح حيث جاء: إن المقصود من التجارة "سلامة رأس المال مع حصول ربح".

المطلب الثاني: أنواع وتطبيقات إستثمار الوقف.

إن الاســـتثمار الوقفي لابد له من مواكبة التطورات العلمية والأولية المعاصـــرة حتى يمكن له تحقيق الأهداف المرجوة منه، ولا يمكن تطبيق هذه الآليات على الأوقاف إلا بضوابط مشروعة.

1. الطرق القديمة في استثمار الوقف.

أ) الاســتبدال: الاســتبدال مأخوذ من البدل وبدل الشيء غيره وتبدل به، واســتبداله واســتبدل به كله، اتخذ منه بدلا، وتبديل الشـيء، تغييره واسـتبدل الشـيء بغيره وتبدله به إذا أخذه مكانه، والأصـل في الإبدال جعل الشيء آخر. [2]

---

1 عجلية محمد، عبد النبي مصـــطفى، بن نوي مصـــطفى، مداخلة بعنوان: اســـتثمار الوقف وضـــوابطه الشـــرعية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، 2011، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير بالجزائر، المركز الجامعي غرداية، ب ت، ص314.

2- سيد سابق، فقه السنة، ج3، ص312.

تعتبر عقود بيع الملك الوقفي من أساليب الاستثمار الذاتي للأوقاف، وهو أسلوب استثنائي نلجأ إليه عند الضرورة كما هو مقرر في الشريعة الإسلامية، تعني صيغة الاستبدال أن يباع الوقف كله أو بعضه ويشترى بالثمن مال وقفي سيستعمل لنفس الفرض الأصلي للوقف مع الإبقاء على شروط الوقف والاستبدال في حقيقته لا يتضمن أي زيادة من مال الوقف، حيث يستبدل الوقف بقيمة السوقية وهو ما يدفع بالتساؤل حول دور الاستبدال في إنماء الوقف. [1]

ب) شروط الاستبدال: إن الفقهاء ذكروا جملة من الشروط التي يجب مراعاتها عند استبدال الوقف، والملاحظ أن هذه الشروط مختلفة من حيث العدد والمضمون، وذلك تبعًا لاختلاف ظروف الزمان والمكان التي جرى فيها تطبيقها.

- أن يكون الإبدال للحاجة والضرورة قال ابن تيمية: "وأما إبدال المنذور والموقوف بخير منه، كما في إبدال الهدي فهذا نوعان، أحدهما: أن يكون عند الحاجة مثل أن يتعطل فيباع ويشترى بثمنه ما يقوم مقامه كالفرس الحبيس للغزو إذا لم يمكن الانتفاع به في الغزو فإنه يباع ويشترى بثمنه ما يقوم مقامه، والمسجد إذا تخرب ما حوله فينتقل إلى مكان آخر، أو يباع ويشترى بثمنه ما يقوم مقامه، وإذا لم يكن الانتفاع بالموقوف عليه من مقصود الوقف فيباع ويشترى بثمنه ما يقوم مقامه، وإذا خرب ولم يكن عمارته فتباع العرصة ويشترى بثمنها ما يقوم مقامها، فهذا كله جائز، فإن الأصل إذا لم يحصل به المقصود قام بدله مقامه.

- أن يكون الإبدال لوجود مصلحة راجحة، قال ابن تيمية: "والثاني الإبدال لمصلحة راجحة مثل أن يبدل الهدى بخير منه، مثل المسجد إذ بني بدله مسجد آخر أصلح لأهل البلد منه وبيع الأول، فهذا قد نص بعض العلماء على جوازه أتباعا لأصحاب الرسول صلى الله عليه وسلم، حيث فعل عمر رضي الله عنه واشتهرت القضية ولم تنكر.

- أن تكون العين الموقوفة التي اشتريت وتم الاستبدال بها أكثر خيرًا والنفع للوقف من الأولى، قال ابن تيمية "أما ما وقف للغلة إذا أبدل بخير منه مثل لأن يقف دارًا أو حانوتًا أو نباتًا أو قرية مغلها قليل فيبدل بهاما هو أنفع للوقف"، فقد أجاز ذلك "أبو ثور" وغيره من العلماء. [2]

1- مالك براح، استثمار الأموال الوقفية : الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة/ رقم: 05، أكتوبر 2017، الجزائر، ص186.

2 تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الله ابن تيمية الحراني، المسائل المارديني - المجلد 1 ، جامع الكتب الإسلامية، الصفحة 241.

- لا تعتبر عملية الاستبدال صحيحة ونافدة بالاكتفاء ببيع الشيء الموقوف بل لابد من تحقيق الخطوة الأخرى، التي تعتبر الغاية والهدف من عملية الاستبدال، ومن خلالها يمكننا اعتبار عملية الاستبدال صيغة استثمارية من صيغ لاستثمار الأملاك الوقفية، وتتم هذه الخطوة إما بشراء عقار آخر يحل محل العقار الأول يوقف على الجهات التي كان العقار الأول موقوف عليها وإما أن يصرف ثمن العقار الأول من أجل تعمير وقف آخر بتحديد معه فإنه يصرف في نظير تلك الجهة كالمسجد إذا فضلت غله وقفه عن مصالحه صرف مسجد آخر فإن هذا الفاضل لا سبيل إلى صرفه إليه ولا إلى تعطيله فصرفه في جنس المقصود أولى وهو أقرب الطرق إلى المقصود الواقف. [1]

ج) **طرق الاستبدال**: يمكن تطبيق صيغة الاستبدال على اعتبار أنها صيغة استثمارية الموقف من خلال الصورة التالية:

- بيع جزء من الوقف لتعمير جزء آخر من هذا الوقف نفسه.
- بيع وقف من أجل تعمير وقف آخر يتحد معه في جهة الانتفاع.
- بيع عدد من الأملاك الوقفية، وشراء عقار جديد ذي غلة عالية بصرف ريعه على جهات الأوقاف المباعة، وذلك إما بنسبة قيمة كل منها وإما بتخصيص جزء من العقار الجديد لكل وقف من الأوقاف المباعة يتناسب مع قيمتها.

وبناء على العرض السابق لآراء الفقهاء في مسألة الاستبدال، يكون استبدال الوقف لتنمية واستثمار بإحدى الصور السابقة جائز عند الضرورة باتفاق الحنفية والحنابلة، وفي المرجوع من مذهب الشافعية والمالكية، وخاصة فيما يتعلق باستبدال مسجد بمسجد. [2]

ثانيا: إجارة الوقف:

1. تعريف الإجارة: هي عقد على منفعة مباحة معلومة لمدة معلومة بأجرة معلومة أو هي تمليك منافع مباحة زمنا محددًا بعوض، وقد ثبت مشروعيتها في الكتاب والسنة وتهدف بالأساس إلى زيادة في المال والربح وهي محققة في الوقف لأنها تنمية مع بقاء العين المدفوعة.

1- تقي الدين أبو العباس، المرجع السابق، الصفحة 252.

2- السعد احمد محمد، ومحمد علي العمري. (2555م)، الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، الكويت: الأمانة العامة للأوقاف، 2000، ص59.

من الطرق الاستثمارية للوقف في الشريعة الإسلامية تم استغلالها والاستثمار فيها عن طريق الإجارة، خاصة إذا تعلق الأمر بالأوقاف التي لا يمكن استبدالها، ويكون ذلك إما عن طريق الواقف صاحب الملك الذي يقوم بإجارة الملك الوقفي وجعل ريعه فيها يعود بالنفع على جهات البر، أو يؤجر من طرف ناظر الوقف أو السلطة التي تديره وفقا لإدارة الواقف، شرط أن يكون ذلك مؤديا إلى استثمار حقيقي يراعي فيه المصلحة المقصودة من إيجاره. [1]

2. صور الإجارة الوقفية: وإجارة الوقف لها صور متعددة ثبتت مشروعيتها منها، عقد الحكر وعقد المرصد وعقد الحكر وحق الاجارتين، وحق القرار وغيرها من الصور التي في أصلها متفرعة عن الإجارة. [2]

أ. عقد الحكر: هو عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض الموقوفة مقررة للبناء والغراس أو لأحدهما على أن يدفع المحتكر لجانب الوقف مبلغا معجلاً من المال يقارب قيمة الأرض، ويرتب مبلغًا آخر ضئيلاً يستوفي سنويا لجهة الوقف من المحتكر أو ممن ينتقل إليه هذا الحق، ويقابل هذا أن يكون للمحتكر حق الغرس والبناء وسائر حقوق الانتفاع، وحقه هذا قابل للبيع والشراء، وينتقل إلى ورثته بعد موته.

وذهب بعض الفقهاء إلى اشتراط جواز الحكر للوقف أن يكون العقار جلدًا غير منتفع به، إما بسبب الخراب أو أن منفعته لم تعد قائمة، وأن لا يوجد للوقف غلة أو مال يمكن إعادة بنائه به أو عمارته، ويجوز لمن له سلطة إدارته أن يجتهد قدر الإمكان للبحث عن من يعيد للوقف عمارته شرط ألا يزيد عن القيمة الحقيقية للوقف ذاته.[3]

ب) الإجارات: وتتمثل في التعاقد مع ممول لاستئجار الوقف مقابل أجرة تقسم إلى جزئين، الجزء الأكبر منها يصرف لتعمير الوقف، والجزء الآخر يدفع على أقساط دورية طوال هذه الإجازة، ويكون لممول الحق في استيفاء منفعة الوقف بعد تعميره مدة يسترد فيها ما قدمه من تمويل بها للمستأجر من حقوق فرض تحصيل المنفعة بنفسه أو بالتأجير للغير كما يورث هذا الحق عنه، وأما ما يحصل عليه الوقف مقابل الإجارة فتتم معالجته محاسبيا على الوجه التالي:

أولا: الجزء الذي قبض مقدما لأعمار الوقف لا يعتبر إيرادا للوقف بصفة غلة تظهر في قائمة الدخل وتوزيع

1- قيصر عبد الكريم الهيتي، أساليب الاستثمار الإسلامي وأثرها على الأسواق المالية، دار النشر، دار رسلان، ص237.

2- علي حيدر خواجه أمين أفندي، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، مجلد01، ط1، 1991، ص514.

3- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج8، ط2، دار الفكر، سوريا، دمشق، 1975، ص 228.

على المستحقين، بل يتم رسملته بصفة حساب احتياطي رأسمالي للتجديدات ينفق منه على إعمار الوقف وكلما تم استخدام جزء منه يخفض به الاحتياطي ويعلى إلى حساب مال الوقف أي أن هذا المبلغ يكون وقفا.

ثانيا: الجزء المؤجل من الأجرة والذي يستحق ويحصل بصفة دورية يعالج بصفته غلة للوقف يظهر في قائمة الدخل ويوزع على المستحقين.

الفرق بين الحكر والإجارتين:[1]

في الحكر الذي يتولى البناء هو المحتكر ويكون البناء ملكا له، أما الإجارتين فإن البناء يكون ملكا للوقف، وهذا الأسلوبان بجانب ما فيها من مخاطر الاستيلاء على الوقف وضياعه فإنه لا يوجد فيهما غلة للوقف طوال مدة الإجارة لأن ما يقبض مبلغ رمزي ضئيل جدًا.

ج) عقد المرصد: وحقيقته أنه دين على الوقف أخذ لعمارته من ممول على أن يسدد هذا الدين من غلته الحاصلة بالتأجير للممول، وهو الغالب أو لغيره والمرصد بهذا الشكل أقرب شبهًا بالإجارتين من الحكر في كون المبني على أرض الوقف يكون ملكًا للوقف، غير أنه يفترق عن الإجارتين في المعالجة المحاسبية حيث يظهر المبلغ المدفوع للإعمار دينا على الوقف في قائمة المركز المالي للوقف كما يسدد هذا الدين للمول دوريا بالمقاصة بين ما يستحق عليه من أجرة الوقف المؤجر من الأجرة المحصلة من المستأجر إن كان غير من له الدين.[2]

3. المزارعة والمساقات:

- **المزارعة:** وهي أن تتفق إدارة الوقف (أو الناظر) مع طرف آخر ليقوم بغرس الأرض الموقوفة، أو زرعها على أن يكون الناتج بينهما حسب الاتفاق إما بالنصف أو الربع، وغيره.

- **والمساقات:** هي خاصة بالبساتين، والأرض التي فيها الأشجار المثمرة حيث تتفق إدارة الوقف (أو الناظر) مع طرف آخر ليقوم برعياتها ويقيها على أن يكون الثمر بينهما حسب الاتفاق ولا تختلف المزارعة والمسافات في باب الوقف عنهما في غيره.

1- الحكر بالكسر فقد انفرد بذكره الزبيدي مستدركا له على القاموس، فقال الحكر بالكسر ما يجعل على العقارات ويحبس (تاج العروس) وفي اصطلاح الفقهاء يطلق ثلاثة معان: الأول: الأجرة المقررة على عقار محبوس في الإجارة الطويلة ونحوها، ومن هذا الاستعمال ما قال ابن نجيم: "من بنى في الأرض الموقوفة المستأجرة مسجدًا وقفه لله تعالى فإنه مباح".

2- ابن عبدين، العقود الدرية في تنقيح الفتاوي الحامدية، دار المعرفة، بيروت، ج 1، ص 187.

4. المضاربة (القراض): وهي المشاركة بين المال والعمل، بأن يقدم ربّ المال المال إلى الآخر ليستثمر استثمارًا مطلقًا أو مفيدًا (حسب الاتفاق) على أن يكون الربح بالنسبة بنهما حسب الاتفاق، والمضاربة إنما تتحقق في باب الوقف في ثلاث حالات:

الحالة الأولى: إذا كان الوقف عبارة عن النقود عند من أباز كالملكية، وبعض الحنفية، والإمام أحمد في رواية أختارها شيخ الإسلام ابن تميمة، وحينئذ لتستثمر هذه النقود عن طريق المضاربة الشرعية.

الحالة الثانية: إذا كان لدى إدارة الوقف، (أو الناظر) نقودًا فائضة عن المصاريف والمستحقات، أو تدخل ضمن الحصة التي تستثمر لأجل إدامة الوقف فهذه أيضا يمكن أن تدخل ضمن الحصة التي تستثمر لأجل إدامة الوقف فهذه أيضا يمكن أن تدخل في المضاربة الشرعية.

الحالة الثالثة: بعض أدوات أو الحيوانات الموقوفة حيث يجوز عند الحنابلة أن تكون المضاربة بإعطاء آلة العمل مع ربّ المال وتشغيلها من قبل المضارب، ويكون الناتج بين الطرفين، كمن يقدم إلى الأخير فرسًا، أو سيارة، ويكون الناتج بنهما.[1]

5. المشاركة: المشاركة العادية من خلال أن تشارك إدارة الوقف (أو الناظر) بجزء من الأموال الخاصة بالوقف للاستثمار مع شريك ناجح في مشروع مشترك سواء أكن صناعيا، أم زراعيا، أو تجاريا، وسواء كانت الشركة شركة مفاوضة أو عنان، ويمكن كذلك المشاركة عن طريق شركة الملك بأن تشارك إدارة الوقف (أو الناظر) مع طرف آخر في شراء عمارة أو مصنع، أو سيارة، أو سفينة. [2]

2. الطرق الحديثة لاستثمار الوقف في الفقه الإسلامي:

هناك عدة طرق وصيغ استثمار إسلامية حديثة تطبقها المؤسسات المالية الإسلامية، ومن الصيغ الأكثر مناسبة لطبيعة المؤسسات الوقفية ما يلي: [3]

الإستصناع: وهو من العقود الشرعية المسماة عند الحنفية، وإن كان يدخل في نطاق السلم عند باقي المذاهب ويسمى عندهم "السلم في الصناعات" وصورته التي يمكن أن يطبق بها لإعمار الوقف تتم تحت ما

1- الاستثمار في الوقف وفي غلاته وربعه، دكتور محمد عبد الحليم عمير، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقدة بمسقط (سلطنة عمان) 9-2004/3/11 صفحة28.

2- محمد عبد الحليم عمير، الاستثمار في الوقف وفي غلاته وربعه، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشر لمجمع الفقه الإسلامي، مسقط، 2004، ص28.

3- الاستصناع في اللغة: مصدر التصنع الشيء، أي دعا إلى صنعه، ويقال اصطنع فلان بابا، إذ سأل رجلا أن يصنع له بابا.

يسمى في التطبيق المصرفي الإسلامي المعاصر "الإستصناع والإستصناع الموازي" وأحيانا "الإستصناع التمويلي" والإستصناع من العقود التي أجازها جمهور الفقهاء، وإن كانوا مختلفين في إلحاقه بالسلم وحينئذ إخضاعه لشرطه الصعبة من ضرره تسليم الثمن في مجلس العقد الجمهور، أو خلال ثلاثة أيام عند مالك، ولكن الذي يهمنا هنا هو الإستصناع الذي أجازه جماعة من الفقهاء منهم الحنفية، والذي أقره مجمع الفقه الإسلامي في دورته السابعة حيث نص قراره (رقم8/3/44) على أن: "عقد الإستصناع هو عقد وارد على العمل والعين في الذمة، ملزم للطرفين، إذا توافرت فيه الأركان والشروط".[1]

وعقد الإستصناع يمكن لإدارة الوقف أن تستفيد من البناء مشروعات ضخمة ونافعة حيث تستطيع أن تتفق مع البنوك الإسلامية، "أو المستثمرين" على التمويل المشاريع العقارية على أرض الوقف أو غيرها والمصانع ونحوها عن طريق الإستصناعه، وتقسيط ثمن المستصنع على عدة سنوات، إذ أن من مميزات الإستصناع أنه لا يشترط فيه تعجيل الثمن، بل يجوز تأجيله، وتقسيطه وهو ما أعطى مرونة كبيرة لا توجد في عقد السلم.

وغالبا ما يتم الإستصناع في البنوك الإسلامية عن طريق الإستصناع الموازي حيث لا تبني هي ولا تستصنع، وإنما تتفق مع المقاولين لتنفيذ المشروع بنفس المواصفات التي يتم الاتفاق عليها بينها وبين إدارة الوقف. [2]

أ) المشاركة المتناقصة: وتتحقق بأن تطرح إدارة الوقف مشروعًا (مزرعة دواجن أو مواشي أو مصنعا أو عقارات أو زراعة أرض أو مسافات أو نحو ذلك) على أحد البنوك الإسلامية، أو المستثمرين، حيث يتم بينهما المشاركة العادية كل بحسب ما قدمه، ثم يخرج البنك، أو المستثمر تدريجيا من خلال بيع أسمهم أو حصصه في الزمن المتفق عليه بالمبالغ المتفق عليها[3]، وقد يكون الخروج في الأخير بحيث يتم بيع نصفيه إلى إدارة الوقف مرة واحدة، ولا مانع أن تكون إدارة الوقف هي التي تبيع حصته بنفس الطرق المقررة في المشاركة المتناقصة، أو تقوم إدارة الوقف بعوض أراضيها المقررة في المشاركة المتناقصة، أو تقوم إدارة الوقف بعض

1- بحوث وقرارات مؤتمرات المصرف الإسلامي الأول الذي عقد بدبي في الفترة 23-1399/6/25هـ.

2- دبيان بن محمد الدبيان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، تقديم أصحاب المعالي: د عبد الله بن عبد المحسن التركي، ود صالح بن عبد الله بن حميد، والشيخ محمد بن ناصر العبودي، والشيخ صالح بن عبد العزيز آل الشيخ، ط2، ج10، 1432 هـ، ص 54.

3- استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة أ.د على محيي الدين القرة واغي صفحة11، الجوانب المحلية والرقابية للوقف في الأردن محمد ياسين الرحاحلة أستاذ مساعدة الوقف وطرق القديمة والحديثة، أ.د محيي الدين القرة داغي ص13-17.

أراضيها التجارية المرغوب فيها، ويدخل الآخر (الشركاء) بتمويل المباني عليها، ثم يشترك الطرفان كل بحسب ما دفعه، أو قيم له حينئذ يكون الربح بينهما حسب النسب المتفق عليها، ثم خلال الزمن المتفق عليهما تقوم الجهة الممولة (الشريك) بيع حصصها إلى إدارة الوقف أقساطا أو دفعة واحدة، وفي هذه الصورة لا يجوز أن ننهي المشاركة بتمليك الشريك جزءً من أراضي الوقف إلا حسب شروط الاستبدال، وحينئذ لابدّ أن ننهي الشراكة إذا أريد لها الانتهاء لصالح الوقف. [1]

ب) المشاركة في الشركات المساهمة عن طريق تأسيسها: أو شراء أسهمها بهدف تحقيق عائد، ولها صيغ كثيرة مثل شراء الأسهم، المساهمة في رؤوس أموال صناديق الاستثمار الإسلامية، والمساهمة في رؤوس أمول المصارف والمساهمة في رؤوس أموال شركات التأمين الجمعيات التعاونية الخدمية ويشترط لجواز التعامل بالأسهم أن لا تكون في بنوك ربوية، أو تتعامل بالسلع المحرمة، ويضاف إلى ذلك شرط أخر هو ألا تكون الشركة صاحبة الأسهم تودع جزءً من أموالها في البنوك الربوية وتتغاضى عليها فائدة تضم إلى أرباحها، لأن هذا إدخال للربا على جميع المساهمين. [2]

ج) المشاركة في الصناديق الاستثمارية: المشروعة بجميع أنواع سواء أكانت خاصة بنشاط واحد، أو مجموعة من الأنشطة كصناديق الأسهم ونحوها.

د) الاستثمارفي الأوراق المالية الجائزة شرعا: مثل الأسهم العادية للشركات، والصكوك الإسلامية الصادرة عن المؤسسات الإسلامية، وسندات المشاركة في الربح والخسارة ذات الطبيعة الآمنة والمستقرة، وصكوك صناديق الاستثمارية الإسلامية، بشرط التحقق من الآتي:

- أن الشركات المصدرة لها تعمل في مجال الحلال الطيب.
- أنها هذه الشركات لا تتعاون مع أعداء الأمة الإسلامية.
- أن نسبة المخاطر مقبولة وليست عالية.
- أن يختار توليفة الأوراق المالية أهل الخبرة والثقة. [3]

1- حاشية ابن عابدين (363/4)، ودرر الحكام (133/2)، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة - المجلد 1، جامع الكتب الإسلامية، ص 14.
2- علي محيي الدين القرة داغي، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة، المجلد 1، المكتبة الشاملة الذهبية، ص 11.
3- نبراس جاسم كاظم، محاضرات في المصارف الإسلامية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد، ص1-ص9.

هـ) الاستثمار في صناديق الاستثمار الإسلامية العاملة في البلاد الإسلامية: والتي تسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية.

و) الاستثمار في المؤسسات المالية الإسلامية من خلال الحسابات الاستثمارية: لأجل التوفير الاستثماري تحت الطلب، والتي يطلق عليها الودائع الاستثمارية لأجل، والشهادات الاستثمارية ذان الأجل المحدد المطلق، وذات الأجل المحدد المقيدة.

ي) انشاء مشروعات انتاجية: حيث تعمل في مجال الضروريات والحاجيات بما يحقق أكبر النفع على الموقوف عليهم، ومنها على سبيل المثال:

- الاستثمار العقاري كشراء العقارات وتأجيرها، وإنشاء الأبنية وتعمير العقارات القديمة وصيانتها، واستبدال العقارات، وبناء المباني السكنية، أو الصناعية، أو التجارية.
- المشروعات المهنية الحرفية أو المصانع أو المعامل.
- المشروعات الخدمية كالتعليم والمدارس والكليات والمستوصفات والمستشفيات، والمؤسسات الاجتماعية كدور الصناعية للفقراء والمساكين ودور اليتامي والمسنين والمرضى.
- مشروعات تطوير وتجديد الأعيان الوقفية القديمة التي قاربت على الهلاك متى تبين من الدراسات والبحوث جداولها الاقتصادية والاجتماعية وفي كل الأحوال لا نجد استثمار الأموال الوقفية في المجالات والصيغ عالية المخاطر مثل المضاربة والمشاركة والمرابحة وبيوع السلم الإستصناع.[1]

المطلب الثالث: طرق إحياء الوقف.

لما نبي الإسلام على رأس إنسانية تنهض بالبشر بإعتبارهم أخوة متكافلون لإعمار الأرض برزت العديد من المصطلحات والتوجيهات التي تهتم بالنهضة الاقتصادية على الخصوص، لما لها من آثار على كافة مناحي الحياة، "الوقف" فكرة تعارفت عليها المجتمعات مند القدم، وجاء الإسلام لينظمها، وتكون استثمارًا يعود بالنفع على الفرد والمجتمع.

1- حسين شحاتة، منهج وأساليب إدارة أموال المؤسسات الوقفية (التخطيط، الرقابة وتقويم الأداء، اتخاد القرارات)، جامعة الأزهر مصر للنشر، المنارة للاستشارات، ص8.

حالة الوقف في القرن العشرين إلى أيامنا هذه:

أرجع عضو المعهد الاستشاري للمعهد الدولي للوقف في ماليزيا، "عبد الحليم زيدان" تراجع دور الوقف الإسلامي في الدولة الحديثة إلى مجموعة من العوامل، منها ضياع الهوية وغياب الحيوية الاستثمارية لدى الإدارات الوقفية، وقال زيدان في حديثه لبرنامج "موازين" إن الوقف الإسلامي مر في مطلع القرن الـ20 إلى أواخره بحالة نمطية في الدول العربية والإسلامية، وتحدث على تبديد وإلغاء الأوقاف وفساد في إدارتها، فضلا عن أن الدولة التي تعرضت للاستعمار قام المستعمر فيها بوضع يده على الأوقاف وتحويلها إلى أموال مستباحة، وأعتبر أن المسؤولية مشتركة في تراجع العمل الوقفي، وأن بداية انفتاح الدول العربية والإسلامية على الغرب ساهم في ذلك لأن هناك من أُعجب بالنموذج الغربي وتتصل من هويته، بالإضافة إلى دور الإدارات الوقفية التي أسست على نهج تجميد الأوقاف وتحويلها إلى أرشيف تاريخي وليس إلى ثورة حية، وفي اللائحة التنفيذية لتأسيس وزارات الأوقاف، في معظم الدول العربية والإسلامية لا تحتوي بنودها مسألة تطوير وتجديد الأوقاف، ولذلك فإن معظم الأوقاف ليس لها حيوية استثمارية، ورغم تراجع العمل الوقفي، أشار عضو المعهد الاستشاري للمعهد الدولي للوقف في ماليزيا إلى وجود تجارب ناجحة في العالمين العربي والإسلامي وعلى رأسها دولة الكويت التي قال إنها أعطت بعدً جديد للعمل الوقفي في التسعينات مع تأسيس الأمانة العامة للوقف الإسلامي حيث أخرجته من عباءة البيروقراطية الوزارية، بالإضافة إلى تجارب أخرى في المغرب وماليزيا وتركيا والسعودية. [1]

ورأى أن هندسة الفكر الوقفي تحتاج إل إعادة تعريف الوقف الإسلامي، باعتبار أن الأوقاف ليس جمعيات خيرية، بل هي عمل مالي استثماري، مستندًا على أهمية التركيز على البعد الاقتصادي للوقف، واعتماد النظم المؤسسة العصرية في الاستثمار والتفكير. ومن خلال هذا الحوار يتضح لنا، كيف يمكن إيجاد طرق لإحياء الوقف، وهي كما يلي:

- استعادة ممتلكات الأوقاف التي استولت عليها الدولة أو الأفراد خلال الفترات السابقة، ويتصل ذلك بإزالة أثار الفساد والإداري من خلال إعادة النظر في العقود والاستثمارات الوقفية.
- تأسيس عمليات وقف جديدة والنظارة والرقابة عليها، والتسهيلات المقدمة إليها، بيد أن تكون تسهيلات بناءه.[2]

1- محمود أحمد مهدي، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، مكتبة الملك فهد الوطنية، جدة، 1423هـ، ص13.

2- العنوان الالكتروني: www.aljazeera.net برنامج "موازين" عنوان الحلقة: الوقف في الإسلام،.... الدور المفقود تاريخ النشر 2023/01/04.

- إن الوقف بمقدارها يمثل صدقة جارية ممتدة غير منقطعة الثواب، ويساهم باستمرار عطاء الإنسان، حتى بعد موته، على المستوى الفردي، بمقدار ما يمثل الوسيلة الأهم في إقامة التنمية المستدامة على المستوى الاجتماعي، لأنه يمثل الروح الحضارية السارية في الحياة الإسلامية والمحرك الحضاري والرافعة الحقيقية الفاعلة، من الناحية الروحية والمادية، لأنه يبني الحياة، ويقيم العمران، ويغطي الحاجات، ويتيح فرص العمل، ويوسع دائرة الملكية الجماعية ويحد من النزاعات الفردية والآثار الناتجة عن تكدس المال حتى يصبح دولة بين الأغنياء دون الفقراء والمعوزين، ويشيع الروح الجماعية ويذكي النزوع باتجاه الآخرين واستشعار حاجاتهم وإيثار مصالحهم ومن هنا يجدر بالمجتمع الإسلامي أن يوفر جميع الظروف المواتية لإحياء الوقف.

- إن الوقف في حياتنا المعاصرة لم يكتشف أبعادًا جديدة لفعله ومرافق إنسانية حديثة، ووسائل استثمارية وتنموية متقدمة إلا بأقدار بسيطة، كما أنه لم يستفد بالقدر الكافي من طرائق الإدارة التي أصبحت فنا وعلما ووسائل الاستثمار الحديثة وإعادة هيكلة مؤسساته، وكأن شكله القديم ووسائله وأدواته وأوعيته ومجاله هي مقدسات لا تمس ولا تراجع إلا علما بأن الذي عنده إطلاع بسيط على أحكام الوقف الشرعية والتزامه وشروط الوقف واستبدال الوقف وجواز الرجوع عنه وتعظيم استثماره، وكونه ملكية عامة، تخرج عن إطار الفرد أو هو ملكية لله تعالى لها أحكامها الخاصة، تلك الأحكام الخاصة التي تحول دون إدخاله في إطار وأنظمة الملكية العامة ووسائل التصرف بها، حماية له من سطوة الطغاة والحكام الظلمة.

- إن الذي يقرأ وجهة نظر جميع المذاهب الفقهية التي استوعبت كل الاحتمالات الممكن ويرى كم الفضاء الاجتهادي واسعا والمدى للحركة والإبداع والابتكار رحب، وإمكانية الاختيار للأنسب لعصرنا ومشكلاته متاحة، أنما المرونة الكاملة التي تتمتع بها سائر أحكام المعاملات المبنية أصلا على تحقيق مصالح الناس والمجتمع.[1]

من خلال ما كتب في هذه المباحث يمكن أن نخلص إلى ما يلي:

أهمية الوقف ودوره في التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وذلك من خلال إمكانية معالجته لكثير من القضايا التي استعصت في المجتمعات كالبطالة والفقر، وهذا إن تم الاهتمام به في وقتنا الحاضر. كما أن الأوقاف في بلاد المسلمين موجودة وكثيرة يمكن لها أن تؤدي إلى نهضة حقيقية، إن تم تطبيق الآليات الحديثة والمعاصرة عليها. إضافة إلى أن الاستثمار الوقفي لابد له من مواكبة التطورات العلمية والآلية المعاصرة حتى

1- أسامة عبد المجيد العاني، سلسلة كتاب الأمة "فصل إحياء دور الوقف لتحقيق التنمية"، تقديم عمر عبيد حسنة، مركز البحوث والدراسات في وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في دولة قطر، ال عدد135، 2010، ص5.

يمكن له تحقيق الأهداف المرجوة منه، ولا يمكن تطبيق هذه الآليات على الأوقاف إلا بضوابط شرعية تراعي مقاصد الشرع في الأوقاف.

من خلال هذا ندعو إلى ضـرورة إعادة بث الوعي في نفوس الناس إلى أهمية الأوقاف في الدنيا والآخرة. كما نأمل أن تكون للأوقاف إدارة خاصة تعنى بشؤونها وتتولى تسييرها. وأن يضع المجتمع صوب يمينه إحياء الوقف وتطوير وحتى ابتكار طرق جديدة مشروعة من أجل إحياء الوقف والنهوض به، ومن هذه الطرق نجد طريقة عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية، حيث يعد من العقود التي تسمح بتطوير الوقف.

يعد أسـلوب BOT كآلية من آليات تسـيير المرافق العمومية، من العقود التي تسـمح للقطاع الخاص أو المستثمرين، سواء كانوا وطنيين أم أجانب، بتمويل بناء مرفق عمومي وتشغيله خلال فترة معينة وإعادته إلى الدولة عند انقضـاء ذلك الأجل نظير اسـتفادته من مداخيل ذلك المرفق، إلا أنه لا يمكننا من إحاطة هذا الموضـوع إحاطة شـاملة إلا من خلال التطرق إلى مختلف التعريفات لهذا النوع من العقود، وموقف المشـرع الجزائري منها، وكذلك بيان خصـائصـه، وتمييزه عما يشـابهه من العقود الإدارية الأخرى. وهذا ما سـنتطرق إليه من خلال ثلاث مطالب مستقلة.

المبحث الرابع: ماهية عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية:

المطلب الأول: تعريف عقود الـ BOT

اختلفت التعريفات المتعلقة بهذا النوع من العقود، إلا أنه يمكننا تعريفه من الناحية اللغوية، ومن خلال بيان تعريفات مختلف الفقهاء.

*** التعريف اللغوي لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية BOT:**

وهي اختصار لثلاث عبارات:

B وهي BUILD ⇦ وتعني البناء.

O وهي OPREAT ⇦ تعني التشغيل.

T وهي TRANSFER ⇦ وتعني التحويل.

وعند تجميعها نقول: هو عقد بناء، وتشغيل، ونقل ملكية المشروع إلى الإدارة التي طلبت إنشاء هذا المرفق[1].

1 - شماسة هاجر، عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية وتطبيقاتها في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون العام جامعة العربي بن مهيدي، ا 2013_2014، ص8.

*** التعريف الفقهي لعقد الـ BOT:**

هناك العديد من محاولات تعريف عقد الـــ BOT. منهم من عرفه على أنه تعهد من الحكومة أو أحد الوزارات أو الهيئات، ويمكن صياغة مفهوم النظام التابع لها إلى مؤسسة خاصة محلية أو أجنبية أو مشتركة، باتباع وسائل معينة لإنشاء مرفق عام، ولإشباع حاجة عامة كالطرق والمطارات والموانئ ومحطات الطاقة وغيرها، وذلك على حساب هذه المؤسسة. ثم تقوم هذه المؤسسة بإدارة المرفق، وتؤدي الخدمة للجمهور المستفيد من ذلك لمدة معينة بشروط محددة، تحت إشراف الجهة المتعاقدة ورقابتها. لتقوم بعد ذلك، بنقل أصول المرفق أو المشروع للدولة أو الجهة المتعاقدة في حالة جيدة قابلة للاستمرار والتشغيل[1].

المطلب الثاني: خصائص عقد الـ BOT

يتميز عقد البوت بجملة من الخصائص يمكن إجمالها فيما يلي:

الفرع الأول: إنه عقد معاوضة ملزم للجانبين، وبما أن طرف عقد الـ bot يأخذ مقابلاً لما أعطاه ويعطي مقابلًا لما يأخذه، إذًا هو عقد معاوضة. إذ يأخذ المتعهد إيرادات تشغيل المشروع، وفي المقابل يحصل المانح على مشروع جاهز بمجرد إنشائه. وتجدر الإشارة إلى أن عقد الـــ bot لا يقتصر على التزامات متقابلة على عاتق الطرفين، فبموجبه يلتزم المانح بتسليم الموقع إلى المتعهد، ويمكنه من إنجاز المشروع، فضلًا عن عدم إناطة مشاريع مماثلة إلى غيره من المتعهدين طيلة مدة العمل. أما المتعهد، فيكون ملزمًا بإنشاء المشروع وتشغيله.

الفرع الثاني: إنه من العقود المجددة المدة. عند تنفيذ عقد الـــ bot، يتم التنفيذ على شكل دفعات متعاقبة، إذ يتجزأ تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه على عدة مراحل، بمعنى أن الزمن يعد عنصرًا جوهريًا في تحديد محله. لذا، يمكن القول إن هذا العقد من عقود المدة. ويرجع ذلك إلى الاتفاق بين المتعاقدين، كما يظهر في عقد الـــ bot الخاص بمطار النجف الأشرف الدولي بين محافظة النجف الأشرف وشركة العقيق الكويتية للتجارة العامة. حيث أشير في بنود العقد إلى أن مدة الاستثمار خمس سنوات قابلة للتجديد بموافقة الطرفين.

الفرع الثالث: إنه من العقود التجارية. تشهد البيئة التجارية عقودًا لم يسمها قانون التجارة رقم 30 لسنة 1984 المعدل، حيث أملتها متطلبات التعامل التجاري واستقر العرف التجاري عليها، ومن أبرز هذه العقود:

1 - عيسى محمد الغزالي، نظام البناء والتشغيل والتحويل "، مجلة الأقطار العربية العدد الخامس والثلاثون، الكويت 2004، ص4.

عقد نقل التكنولوجيا وقت تسليم المفتاح. ولعل عقد البوت واحدًا من هذه العقود.

وبغية الوصول إلى الصفة التجارية لهذا العقد، لابد لنا من التساؤل عن المعيار الذي يتعين الأخذ به لمعرفة ما إذا كان العمل مدنيًا أو تجاريًا.

المطلب الثالث: الحكم الشرعي لعقد الـ BOT

هناك فتاوي وقرارات جماعية صادره عن ندوات فقهية لمجموعة البركة وقرارات صادرة عن مجمع الفقه الاسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، ومعيار شرعي صادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية هذه الجهود والمحاولات تعرضت لأسلوب الـــ bot ويمكن تلخيصها في هذا الجدول.

	اسم الباحث	عنوان البحث	التخريجات التي تناولها كل باحث
1	القاضي محمد تقي العثمان	عقود البناء والتشغيل الـ bot	الاجارة، الإستصناع مع كون الثمن مبلغا مقطوعا، الاقطاع ولم يوافق عليه .
2	الدكتور عبد الوهاب أبو سليمان	عقد البناء والتشغيل وإعادة الملك	انه عقد جديد اصالة، عقد استصناع تغلبا، قياسه على اعمار الوقف، الخرب عند الاحناف عقد المالكية
3	الدكتور عبد الستار أبو غدة	عقد البناء والتشغيل والاعادة bot وتطبيقه في تعمير الأوقاف والمرافق العامة	تخريج ندوة البركة (13) ، تخريج ندوة البركة (23)، تخريجه في المعايير الشرعية، المصلحة المرسلة ، عقد مستحدث ، عقد مركب ، الجعالة.
4	الدكتور احمد محي الدين احمد	تطبيق نظام البناء والتمليك	الإستصناع، الاقطاع او الامتياز.كما أشار الى الخصائص المشتركة بين تيسير تعمير الوقف الغير تقليدية و الـ bot
5	الشيخ مرتضى الترابي	عقد البناء والاعادة : التكييف الفقهي والحكم الشرعي	تخريج على العقود المعهودة؛ النظر اليه بوصفه عقدا مستحدثا
6	الدكتور شاهد علي حسن السيد	حقيقة نظام البناء والتشغيل الـ bot	شركة مطاوعة، موقوته.
7	الدكتور عبد الله محمد العمراني	تطوير تعمير الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل والاعادة Botدراسة فقهية	استصناع معه عقد إيجاره على العمل[1]

1 - الاسلامبولي احمد محمد خليل، أسلوب البناء والتشغيل ونقل الملكية من الناحية الشرعية ص 675"، ورقة بحث مقدمة للمعهد الإسلامي للبحوث والتدريب 2012.

وبالنظر إلى هذه الآراء والاطلاع عليها، نعلم أن عقد الـــ botعقد جديد محدث، والاختلاف على تكييفه أمر حاصـل ومعلوم. إلا أن أكثر الآراء تميل إلى أنه عقد اسـتصـناع، وهو قول وجيه. كما أنه ينبغي النظر في كل عقد على حدي، فربما بعض العقود تختلف تكييفها عن الأخرى لوجود بعض الاشـتراطات، مما قد يغير التكييف الشـرعي لهذا العقد. كما أن هناك رأيًا مشـابهًا لعقد الـــ botعند الفقهاء القدامى. فقد جاء عند المالكية في "البيان والتحصيل" لابن رشيد، قال ابن القصار: "في رجل قال لرجل: أعطني عرصتك هذه، أبنيها بـــ عشـرة دنانير أو بما دخل فيها، على أن أسكنها في كل سـنة بدينار حتى أوفي ما عزمت فيها وأصلحت." قال: "إن سمي عدد ما يبنيها به وما يكون عليه كل سنة، فذلك جائز، فإن لم يتم فلا خير فيه."[1]

وواضح أن هذه الصـورة مطابقة لعقد الـــbot، فقهياً اسـتصـناع بثمن يسـتوفي من الانتفاع بالمصـنوع مدة تكفي لاســترداد ما دفع الصــانع. وبهذا يتبين أن عقد الـــ bot بصــيغته الموضــحة في تعريفه أنه عقد استصناع[2]، والله أعلم.

فالإستصناع هو عقد وارد على العمل والعين في الذمة ملزمة للطرفين إذا توافرت فيها الأركان والشروط.[3]

المبحث الخامس: النظام القانوني لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية:

لقد نظم المشـرع الجزائري هذا النوع من العقود أي عقود البناء والتشـغيل وتحويل الملكية الـــ bot بموجب المادة 64مكرر من قانون الأملاك الوطنية، حيث لاحظنا ان اهم ما جاء في هذا التعديل انه أضــاف نوعا جديدا من عقود الامتياز تشــمل اما اســتغلال الملك العمومي او تمويل او اســتغلال منشــأة عمومية حيث تطرق الى إمكانية بناء منشــاة تعود عند نهاية مدة الامتياز الى الســلطة مانحة الامتياز، وعليه نلاحظ ان قانون الأملاك الوطنية المعدل ضم نوعا جديدا من عقود الامتياز وهو ما يسمى عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية.[4]

1 - المصنف لابن ابي شيبة (7_287).

2 - قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم65 بتاريخ 7_12 ذي القعدة 1412هـ مجلة المجمع العدد السابع (2-923).

3 - ابوغدة عبد الستار، عقد البناء والتشغيل والاعادة وتطبيقه في تعمير الأوقاف والمرافق العامة الشارقة 2009 ص109.

4 - د" بومزير باديس، عقود البوت وتطبيقاتها في الجزائر مجلة العلوم الإنسانية (32_2) جوان 2021، ص96.

المطلب الأول: المسار التعاقدي لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية.

عرفت سلطة الدولة في تعديل العقد بإرادتها المنفردة جدلا فقهيا عميقا استمر على تمسك الدولة بموقفها الخاص بصفتها شخص ذو سيادة الى سلطة الدولة في تعديل العقد بإرادتها المنفردة استنادا الى الامتيازات السلطة العامة وذلك تحقيقا لمصلحة عامة.[1]

المرحلة التمهيدية: تبدأ العملية التعاقدية للبناء والتشغيل ونقل الملكية من مجموعة الإجراءات التمهيدية التي تهدف إلى تحديد الاحتياجات وتقييم المشروع المناسب لتنفيذه بنظام الـbot.

دراسة الجدوى: تقوم الجهة الحكومية بإجراء دراسة جدوى اقتصادية وتقنية لتحديد جدول المشروع، والعوائد المتوقعة، والمخاطر المحتملة.

التشاور مع القطاع الخاص: يتم التشاور مع الشركات والمستثمرين المحتملين لمعرفة مدى استعدادهم للدخول في المشروع.

إعداد الإطار القانوني: إذا لم يكن هناك إطار قانوني واضح لعقود الـــ bot، يتم إعداد التشريعات أو التعديلات اللازمة لضمان التعاقد بشفافية وعدالة.

المرحلة الثانية: المناقصة والتفاوض:

طرح المناقصة العامة: تعلن الحكومة والجهة العامة عن مشروع الـــ bot، وستقوم الشركات المهتمة بتقديم عروضها. يشمل طرح المناقصة مواد شروط العقد، والمدة المتوقعة للتشغيل، والتكاليف التقديرية.

التفاوض مع الشركات المتقدمة: بعد استقبال العروض، تبدأ مرحلة التفاوض مع الشركات التي تقدم أفضل العروض. يتم التفاوض حول التفاصيل المالية، وجدول التنفيذ، وشروط التشغيل، وتقاسم المخاطر بين الطرفين.

المرحلة الثالثة: مرحلة التعاقد

إبرام العقد: يتم توقيع العقد بين الجهة الحكومية والشركة الخاصة بعد الانتهاء من مرحلة التفاوض. يشمل العقد جميع تفاصيل المشروع، والتمويل، والجدول الزمني للبناء والتشغيل، ومعايير الجدوى.

1 - بلال حموري، شراكة القطاعين العام والخاص الية جسر التنمية المعهد العربي للتخطيط الكويت العدد 117 نيسان 2014 ص7.

شـروط الدفع والتمويل: تحدد في العقد شـروط التمويل تشـمل التمويل الذاتي أو الغرض أو مزيج بينهما، وكيفية استرداد المستثمر لأمواله من خلال عوائد تشغيل المشروع.

المرحلة الرابعة: مرحلة البناء:

التصـميم والبناء: تبدأ الشـركة الخاصـة في بناء المشـروع بناءً على المواصـفات المتفق عليها. تكون الشـركة مسؤولة عن جميع التكاليف المرتبطة بالبناء.

المتابعة والإشـراف الحكومي: تراقب الجهة الحكومية سـير العمل لضـمان الامتثال للمواصـفات والجداول الزمنية المحددة.

المرحلة الخامسة مرحلة التشغيل:

تشـغيل المشـروع: بعد الانتهاء من البناء، تبدأ الشـركة في تشـغيل المشـروع لفترة زمنية محددة حسـب العقد. يتم اسـترداد التكلفة من خلال إيرادات تشـغيل المشـروع، مثل الرسـوم أو التعريفات. المراقبة والإدارة: تظل الجهة الحكومية تراقب سير العمل خلال مرحلة التشغيل لضمان الامتثال لمعايير الجودة.

المراقبة والإدارة: تظل الجهة الحكومية تراقب سـير العمل خلال مرحلة التشـغيل لضـمان الامتثال لمعايير الجودة والشروط التعاقدية.

المرحلة السادسة مرحلة نقل الملكية:

نقل الملكية: في نهاية فترة التشـغيل المتفق عليها، يتم نقل ملكية المشـروع إلى الجهة الحكومية بشـكل كامل وبدون أي تكلفة إضافية.

الفحص النهائي: تقوم الجهة الحكومية بإجراء فحص نهائي للمشـروع للتأكد من أنه في حالة جيدة وجاهز للاستلام.

المرحلة السابعة مرحلة ما بعد النقل:

صيانة المشروع: قد يتضمن العقد والشروط المتعلقة بصيانة المشروع بعد نقل الملكية. وقد تكون هناك فترة محددة تلتزم فيها الشركة بتقديم الدعم الفني.

تصـفية الحسـابات النهائية: يتم تصـفية جميع الحسـابات المالية والتأكد من أن المسـتثمر قد اسـترد تكاليفه وأرباحه وفقاً للشروط المتفق عليها.

المطلب الثاني: التزامات شركة الـ BOT

1- تمويل المشروع: تلتزم الشركة بتمويل جميع مراحل المشروع، بما في ذلك التصميم، البناء، والتشغيل.

2- البناء وفقا للمعايير: يجب على الشركة بناء المشروع وفقاً للمعايير والمواصفات التي تم الاتفاق عليها مع الجهة الحكومية.

3- التشغيل والصيانة: تلتزم الشركة بتشغيل المشروع وصيانته لفترة زمنية محددة، ويجب أن تضمن أن المشروع يعمل بكفاءة ويحقق الغرض منه.

4- الامتثال بالقوانين: يجب على الشركة الامتثال لجميع القوانين واللوائح المحلية المتعلقة بالبناء، البيئة، السلامة، والعمالة.

5- نقل الملكية عند انتهاء العقد: تلتزم الشركة بنقل ملكية المشروع إلى الجهة الحكومية بشكل مجاني أو بسعر رمزي، على أن يكون المشروع بحالة تشغيل جيدة.

6- المخاطر المالية: تتحمل الشركة المخاطر المالية المتعلقة بتكلفة المشروع والتشغيل والعوائد.

حقوق شركة الـ BOT:

1- تحقيق الإيرادات: يحق للشركة تحصيل الإيرادات من المشروع خلال فترة التشغيل المحددة في العقد، سواء من خلال رسوم استخدام المشروع أو عوائد استثمارية أخرى.

2- التمديد أو التعديل: يمكن للشركة طلب تمديد فترة العقد أو تعديل بعض الشروط إذا تطلب الأمر بسبب ظروف طارئة أو غير متوقعة.

3- الحماية من التدخل الحكومي: يحق لشركة الـbot عدم التعرض لأي تدخل من الجهة الحكومية في فترة التشغيل أو التحكم في المشروع، طالما هي ملتزمة بشروط العقد.

4- ضمان العوائد: في بعض العقود، قد يتم ضمان حد أدنى من العوائد للشركة من قبل الحكومة لتعويضها عن التكاليف في حال لم يحقق المشروع الإيرادات المتوقعة.

التزامات الجهة الحكومية:

1- تقديم الدعم القانوني والتنظيم: تلتزم الحكومة بتوفير التراخيص والتصاريح اللازمة للشركة لتنفيذ المشروع.

2- التأكد من استمرارية المشروع: يجب على الحكومة ضمان عدم تعريض المشروع لتغيرات في السياسات أو القوانين التي قد تؤثر على تشغيله بشكل سلبي.

3- نقل الملكية عند انتهاء العقد: تتسلم الحكومة المشروع بشكل مجاني أو بسعر رمزي من الشركة، ويجب أن تستلم المشروع في حالة تشغيل جيدة.

المطلب الثالث: نهاية عقد الـ BOT:

هي مرحلة حاسمة في دورة حياة المشروع، حيث يتم تحويل ملكية المشروع من الشركة الخاصة التي قامت بتنفيذه وتشغيله إلى الجهة الحكومية أو العامة. وفي هذه المرحلة، هناك إجراءات وضوابط يتم اتباعها لضمان الانتقال السلس والتأكد من أن المشروع واصل تشغيله بكفاءة بعد نقل الملكية، ويحقق للملتزم الدخول إلى التعويض عن الأضرار التي لحقت به جراء التعديل، مما أدى إلى زيادة أعبائه.

- خطوات وإجراءات نهاية عقد الـbot:

عند انتهاء مدة العقد، تنقل ملكية المشروع من الشركة المشغلة إلى الجهة الحكومية دون مقابل أو بسعر رمزي (كما هو محدد في العقد). يتم هذا الانتقال عادةً بعد التأكد من أن المشروع يعمل بكفاءة وحسب المعايير المطلوبة.

- التقييم الفني: قبل نقل الملكية تقوم الجهة الحكومية عادةً بتعيين فريق من المتخصصين لتقييم حالة.

المبحث السادس: العلاقة بين عقود الـ BOTوالوقف.

عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (bot) ونظام الوقف هما من الأدوات الهامة المستخدمة لتحقيق التنمية المستدامة وإدارة الأصول على المدى الطويل. بينما يعتمد نظام الـbot على الشراكة بين القطاعين العام والخاص لبناء وتشغيل مشروعات البنية التحتية قبل نقل ملكيتها إلى الحكومة، يركز الوقف على تخصيص الأصول لتحقيق منفعة دائمة للمجتمع، سواء في مجالات التعليم، الصحة، أو العمل الخيري. رغم اختلاف الأهداف وطبيعة كل منهما، فإن كلا النظامين يسعى إلى تحقيق الاستدامة والتنمية المجتمعية ولكن بأساليب وآليات مختلفة.

المطلب الأول: خصائص عقود bot على الوقف.

عند مناقشة خصائص عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (bot) في سياق الوقف، فإننا نبحث في كيفية تأثير هذا النوع من العقود التجارية على النظام الوقفي الذي يعتمد على استدامة الأصول والمنافع الخيرية. إليك خصائص عقد وتأثيره المحتمل على الوقف:

1. الملكية المؤقتة في bot مقابل الملكية الدائمة في الوقف:

في bot، تكون الملكية مؤقتة، حيث يقوم المستثمر الخاص ببناء وتشغيل المشروع لفترة محددة ثم يعيد ملكيته إلى الحكومة بعد انتهاء مدة العقد. في الوقف، تكون الملكية دائمة ولا يجوز بيع الأصول أو التصرف فيها، حيث تُخصص لخدمة الأغراض الخيرية أو المجتمعية.

التأثير على الوقف: تطبيق bot على الأصول الوقفية يمكن أن يثير قضايا قانونية ومجتمعية، لأن الوقف يعتمد على الحفاظ على الأصل، في حين أن bot يتطلب نقل الملكية في النهاية.

2. الاستثمار قصير الأجل في bot مقابل استدامة الوقف:

يعتمد bot على استثمار الأصول لفترة محدودة بهدف تحقيق عوائد للمستثمر واسترداد تكاليف البناء والتشغيل. بينما يعتمد الوقف على استثمار الأصول بشكل دائم ومستدام لضمان العوائد التي تدعم الأهداف الخيرية بشكل مستمر.

التأثير على الوقف: استخدام bot قد يكون مفيداً لزيادة العوائد القصيرة الأجل، لكن يجب أن يتم اتباعه بحذر للحفاظ على الأهداف المستدامة طويلة الأجل للوقف.

اتفاق مالك أو من يمثله، مع ممول (شركة المشروع) على إقامة منشأة وإدارتها، وقبض العائد منها كاملاً، أو حسب الاتفاق خلال فترة متفق عليها، بقصد استرداد رأس المال المستثمر مع تحقيق عائد معقول، ثم تسليم المنشأة صالحة للأداء المرجو منها.

3- الربحية في bot مقابل الأهداف الخيرية في الوقف:

Bot يهدف إلى تحقيق أرباح القطاع الخاص خلال فترة التشغيل.

الوقف يهدف إلى تحقيق المنفعة الاجتماعية أو الخيرية الدائمة، حيث تُستخدم العوائد لدعم المحتاجين أو توفير الخدمات المجتمعية.

- التأثير على الوقف يؤدي استخدام bot إلى تضارب بين الهدف الربحي للمستثمر والهدف الخيري للوقف، لذلك يجب أن يُصمم العقد بطريقة تضمن الحفاظ على العوائد الخيرية بعد انتهاء التشغيل.

المطلب الثاني - القيمة المتوقعة:

القيمة المتوقعة للوقف تُستخدم لتقدير العوائد المالية أو المنافع الاجتماعية التي يمكن أن يوفرها الوقف على المدى الطويل بناءً على الأصول الموقوفة واستثمارها. نظرًا لأن الوقف يعتمد على استخدام الأصول والعوائد المستثمرة، فإن حساب القيمة المتوقعة يساعد في تحديد ما إذا كان الأصل الوقفي له مردودية أم لا.

وعليه، عند تطبيق مفهوم القيمة المتوقعة على الوقف في نموذج bot، يمكن النظر في العوائد المحتملة والتكاليف المرتبطة بالاستثمار، وتقدير المخاطر المرتبطة بالمشروع. هناك خطوات لتحديد القيمة المتوقعة للوقف تتمثل في:

1. تحديد العوائد المحتملة
2. إجراءات التشغيل
3. عوائد الاستثمار
4. تحديد التكاليف المحتملة
5. تحديد المخاطر والاحتمالات
6. حساب القيمة المتوقعة

مثال عملي:

لنفرض أنك تعمل في مشروع bot لجسر:

- السيناريو الأول: إيرادات بقيمة 5 مليون دولار، (احتمال 60%).
- السيناريو الثاني: إيرادات بقيمة 3 ملايين دولار، (احتمال 30%).
- السيناريو الثالث: إيرادات بقيمة 1 مليون دولار، (احتمال 10%).
- التكاليف المحتملة:
- السيناريو الأول: تكاليف بقيمة 2 مليون دولار، (احتمال 50%).
- السيناريو الثاني: تكاليف بقيمة 3 ملايين دولار، (احتمال 30%).

- السيناريو الثالث: تكاليف بقيمة 4 ملايين دولار، (احتمال 10%).

حساب العوائد:

العوائد المتوقعة (0.6x5) +(0.30x3)

التكاليف المتوقعة (0.60x2) +(0.30x3)

حساب القيمة المتوقعة=4-2.5-1.5 مليون دولار

من خلال هذا التحليل يمكنك ان ترى ان القيمة المتوقعة للوقف في مشروع bot تكون إيجابية، مما يشير الى ان المشروع قد يكون مجديا من الناحية المالية.

المطلب الثالث: نماذج لعقود الـbot على الوقف:

هناك مجموعة من الأمثلة الواقعية نذكر منها:

1- مشروع قطار الحرمين السريع (السعودية).

2- مشروع ميناء دمياط، (مصر).

3- مشروع الوقف التعليمي في جامعة الملك عبد العزيز، (السعودية)

4- مشروع تحلية المياه في الشعيبة (السعودية).

5- مشروع جسر السلطان سليم الأول، (تركيا).

هذه العقود تمكن الحكومة أو مالك الأرض الوقفية من الحصول على استثمارات لتنفيذ مشاريع بنية تحتية كبرى دون تحمل تكاليف مباشرة، وفي نفس الوقت تتيح للمستثمرين تحقيق أرباح عبر فترات التشغيل المتفق عليها، ثم تعاد ملكية المشروع بالكامل إلى الطرف الأصلي.

الفصـــــل الثانـــــي

الاطار التطبيقي للدراسة دليل مشروع مؤسسة ناشئة في اطار القرار الوزاري1257

المبحث الأول: تقديم المشروع

1. فكرة المشروع (الحل المقترح)

مجال نشاط المشروع: مجال الاستثمار في الخدمات الوقفية (خدمات مالية).

بدأت الفكرة بعد ملاحظة عدم استغلال الأوقاف والاستثمار فيها في الجزائر رغم العائد الكبير الممكن الحصول عليه وفي جميع المجالات. بعد القيام بمعاينة وضعية الأوقاف في ولاية برج بوعريريج كعينة. تمت ملاحظة غياب شبه تام لاستغلال هذه الأوقاف مع اندثار الكثير منها.

تطورت الفكرة لتشمل التكنولوجيا الحديثة. تطبيق سنابل الاوقاف. من أجل الاستثمار في مجال الأوقاف عن طريق ما يعرف بعقد البناء والتشغيل وإعادة البناء (BOT). وتطويرها قبل تسليمها للجهة الوصية

2. القيم المقترحة

انشاء تطبيق سنابل الاوقاف لتطوير الأوقاف حيث يحتوي على مجموعة من الخدمات والايقونات.

- ايقونة أكاديمية الوقف.
- ايقونة مؤسسة سنابل الوقف.
- ايقونة تبرعك للوقف.

الحداثة: التطبيق يقدم حلا تكنولوجيا حيث يمكن من خلاله إبرام تعاملات استثمارية بكل شفافية ووضوح من خلال مبدأ رابح رابح رابح (مؤسسة سنابل الاوقاف، الواقف، الشؤون الدينية).

الأداء: أداء عالي المستوى أو يفوق توقعات العملاء بالاستعانة بخبراء الوقف واستخدام أحدث التقنيات.

التكييف: تطوير التطبيق بمرونة ليتناسب مع مختلف الأسواق والاحتياجات.

إنجاز المهمة: تصميم التطبيق ليساعد العملاء في إنجاز مهمة محددة بكفاءة، ومعرفة مختلف مجالات الاستثمار في الوقف.

التصميم: توفير واجهة مستخدم بسيطة ومريحة، تجذب العملاء وتلبي رغباتهم في استخدام تقنية سهلة وفعالة.

السعر: تقديم خدمات بأسعار تنافسية، مما يجعلها متاحة لشريحة أوسع من العملاء.

خفض التكاليف: تقديم تطبيق يقلل من الحاجة للتنقل إلى مختلف المواقع الوقفية، مما يساعد العملاء على خفض التكاليف.

الحد من المخاطر: توفير تقييمات دقيقة تساعد على التقليل من المخاطر.

سهولة الوصول: جعل التطبيق متاحًا عبر مختلف المنصات الرقمية، مما يسمح بسهولة الوصول للخدمة من أي مكان وفي أي وقت.

الملاءمة/سهولة الاستخدام: تصميم منصة سهلة الاستخدام حتى لغير الخبراء.

3. فريق العمل

1. الأستاذ المشرف: زهار وليد

2. الطالب 01: خلوفي محمد

3. الطالب 02: فرحاوي مسعود

تنظيم وتوزيع المهام: يتضمن تركيز خلوفي محمد على الجانب الإداري والتقني مثل تطوير الواجهات والتفاعل مع المستخدم بينما يعمل فرحاوي مسعود على جوانب الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات. يشترك الفريق في تحديث وصيانة النظام بشكل دوري لضمان الأداء الأمثل.

طرق التفاعل والتواصل: تشمل الاجتماعات الأسبوعية لمراجعة التقدم في العمل ومناقشة التحديات واستخدام الأدوات الإلكترونية لإدارة المهام والمشروعات بالإضافة إلى مشاركة الوثائق والتقارير لتسهيل الوصول والتحديثات المستمرة.

4. أهداف المشروع

- إدارة اصول الوقف.
- ادارة شفافة وفعالة للأوقاف.
- تكوين الكفاءات في مجال الوقف والاستثمار فيه

- خدمات الاشهار داخل التطبيق للمؤسسات الخاصة والخيرية الوقفية والافراد.
- زيادة الاستثمارات الوقفيات وتحقيق عوائد اقتصادية دائمة.
- تحفيز الشراكات بين القطاع العام والخاص.

5. جدول زمني لتحقيق المشروع

المهمة	المدة
تحليل الاحتياجات والدراسات الاستطلاعية	2 أسابيع
تصميم وتطوير التطبيق	8 أسابيع
اختبار وتقييم التطبيق	4 أسابيع
التطبيق والنشر	2 أسابيع
تقييم الأداء والتحسين المستمر	مستمر

الجدول 1: جدول يوضح بوضوح التسلسل الزمني والمهام الرئيسية المطلوبة لتنفيذ المشروع

المبحث الثاني: الجوانب الابتكارية

1. طبيعة الابتكارات

ابتكارات تكنولوجية:

- الشفافية والمصداقية: استخدام معالجة متقدمة للبلوك تشاين والحلول السحابية لتحديد طرق الاستثمار ومجالاتها.
- التعلم العميق: تطبيق خوارزميات التعلم الآلي لتدريب نماذج على التعرف على أنماط الاستثمار في الوقف.
- الاستثمار عن بعد: استخدام التطبيقات وارسال البيانات للتحليل عبر السحابة والبلوك تشاين.

ابتكارات السوق:

- الوصول العالمي: تسهيل الوصول للمنصة عالميًا.

- نموذج الخدمة: تقديم خدمات المنصة عبر اشتراك أو بيع مباشر للمؤسسات الاستثمارية، مما يضمن مرونة في الاستخدام والتمويل.
- الشراكات الاستراتيجية: تعاون مع المؤسسات الاستثمارية الوقفية لتحسين الاداء والمتابعة.

2. مجالات الابتكارات

عمليات جديدة:

- تطوير أساليب جديدة لجمع وتحليل البيانات بكفاءة عالية.
- تحسين عمليات الدراسة والتقييم لتسريع وتدقيق النتائج.

تجارب جديدة:

- توسيع نطاق استخدام المنصة لتشمل فئات عمرية ومجتمعات مختلفة.
- استكشاف فرص جديدة لتطبيق المنصة في مجالات وقفية أخرى.

الميزات الجديدة:

- إضافة وظائف مثل التنبيهات المبكرة لفرص الاستثمار وامكانية التواصل مع خبراء الوقف عبر الإنترنت.
- تحسين واجهة المستخدم لجعل التفاعل مع التطبيق أسهل وأكثر فعالية.

العملاء الجدد:

- استهداف فئات جديدة من الافراد والمؤسسات الاستثمارية.
- توسيع الوصول الجغرافي للتطبيق ليشمل مجتمعات كانت خارج نطاق التغطية سابقًا.

عروض جديدة:

- تطوير منتجات ملحقة مثل تطبيقات الهواتف الذكية لزيادة الراحة وتقديم تجربة مستخدم شاملة.
- إطلاق خدمات استشارية لتعزيز كفاءة استخدام المنصة بين المرضى والمؤسسات الصحية.

نماذج جديدة:

- تطبيق نموذج اشتراك شهري أو سنوي بدلاً من الشراء لمرة واحدة.

المبحث الثالث: التحليل الاستراتيجي للسوق.

1. عرض القطاع السوقي

1.1 السوق المحتمل:

- السوق المحتمل: يشمل الأفراد والمؤسسات الاستثمارية التي تحتاج الى تطبيق للاستثمار في الوقف.
- من يشتري منتجاتنا؟: الأفراد والمؤسسات الاستثمارية العامة والخاصة، المؤسسات الخيرية.
- ما الذي حفزهم لذلك؟: العائد الكبير المتوقع الحصول عليه بعد استثمار وتنمية الأوقاف الخاصة بها.
- أين يتواجدون؟: في جميع ولايات الجزائر وفي مختلف أنحاء العالم.
- كم أعدادهم؟: مئات الآلاف إلى الملايين، تبعاً لحجم السوق في كل منطقة.

2.1 السوق المستهدف (الشريحة):

- السوق المستهدف: المؤسسات الخاصة الراغبة في الاستثمار في الأوقاف.
- مبررات الاختيار:رغبة المؤسسات الخاصة الاستثمار في الاوقاف.
- إمكانية ابرام عقود شراء: يمكن توقيع عقود بناء وتشغيل ونقل الملكيةم(BOT).

2. قياس شدة المنافسة

المنافسين المباشرين:

- شركات استثمارية للوقف: مثل: وقف الصدقة الجارية "الكويت".
- مشاريع بحثية وجامعية.

المنافسون غير المباشرين:

- مديريات الشؤون الدينية.

الأعداد والحصص السوقية:

- 50 بالمئة بالنسبة للمنافسين المباشرين
- 50 بالمئة بالنسبة للمنافسين غير المباشرين

نقاط القوة والضعف:

- **نقاط قوة المنافسين المباشرين:**
  - الابتكار وسرعة التكيف مع التقنيات الجديدة.
  - القدرة على جمع البيانات واستخدام الذكاء الاصطناعي.
- **نقاط ضعف المنافسين المباشرين:**
  - قلة الموارد المالية مقارنة بالمؤسسات الكبرى.
  - صعوبة بناء الثقة لدى المستخدمين والمؤسسات
- **نقاط قوة المنافسين غير المباشرين:**
  - السمعة القوية والثقة المكتسبة عبر السنوات.
  - شبكات التوزيع الواسعة والقدرة المالية العالية.
- **نقاط ضعف المنافسين غير المباشرين:**
  - قلة المرونة في تبني التقنيات الجديدة.
  - ارتفاع تكلفة الخدمات الطبية التقليدية.

3. الاستراتيجية التسويقية:

- **تحديد الهدف:** تحديد الأهداف التسويقية بوضوح، مثل زيادة الوعي بالتطبيق، جذب المستخدمين الجدد، أو تعزيز الثقة في الخدمات المقدمة.
- **تحليل المنافسين:** القيام بدراسة المنافسين وتحليل نقاط قوتهم وضعفهم لتحديد فرص التميز للتطبيق.
- **تحسين محركات البحث** (:(SEO استخدام تقنيات SEO لتحسين ظهور التطبيق في نتائج البحث، مما يساعد في جذب زيارات أكثر للتطبيق.
- **المحتوى المرئي:** استخدام محتوى مرئي جذاب يعبر عن الاستثمار في الوقف، مثل الفيديوهات التوضيحية والرسوم البيانية.
- **التسويق بالمحتوى:** القيام بإنشاء محتوى مفيد وتعليمي يظهر الخبرة ويقدم قيمة للمستخدمين، مثل المقالات والدراسات الحالية.
- **الإعلانات المدفوعة:** استخدام الإعلانات المدفوعة لاستهداف الجمهور بشكل أكثر دقة وفعالية.

- **التوازن في المزيج التسويقي:** الحرص على توازن المزيج التسويقي الذي يشمل المنتج، السعر، الترويج، والتوزيع لتحقيق أفضل النتائج.

- **التسويق الرقمي:** الإستفادة من قنوات التسويق الرقمي مثل وسائل التواصل الاجتماعي، التسويق عبر البريد الإلكتروني، والتسويق عبر المؤثرين لبناء علاقات مع الجمهور.

- **قياس الأداء:** استخدام أدوات تحليل البيانات لقياس فعالية الحملات التسويقية وتحسينها بناءً على النتائج.

- **التكيف مع السوق:** الإستعداد لتعديل الاستراتيجيات بناءً على تغيرات السوق وتفضيلات العملاء.

المبحث الرابع: خطة الإنتاج والتنظيم.

1. عملية الإنتاج:

- **جمع البيانات:** يتم استعمال قاعدة بيانات COSWARA تحتوي على جميع البيانات الوقفية
- **تحليل البيانات:** يتم تحليل البيانات باستخدام خوارزميات التعلم الآلي لاكتشاف الميزات والعلامات الفارقة في مجال الاستثمار الوقفي
- **بناء نموذج تدريبي: يتم** بناء نموذج تمييز باستخدام التعلم العميق لتمييز فرص الاستثمار في الاوقاف
- **اختبار النموذج:** يتم اختبار النموذج على مجموعة اختبار مستقلة لقياس الدقة.
- **تطوير التطبيق:** يتم دمج النموذج التدريبي في التطبيق المتاح على الحواسيب والهواتف الذكية للمستخدم النهائي لتحديد فرص ومجلات الاستثمار.

2. التموين:

- تحديد المواد والتجهيزات اللازمة لعملية جمع بيانات الوقف وتحليلها مثل: البيانات الوقفية، خوادم التخزين السحابي.
- اختيار الموردين الرئيسيين لهذه المواد والتجهيزات مثل: شركات متخصصة في الاستثمارات الوقفية، مزودي خدمات الحوسبة السحابية ومعدات مكتبية.
- وضع سياسة شراء تضمن جودة وخدمة ما بعد البيع، كما سيتم تحديد آلية الدفع بعد التأكد من أداء المنصة حسب المواصفات (الدفع عبر البطاقات).

3. اليد العاملة:

1.3 عدد المناصب التي يتيحها المشروع:

- يتيح المشروع حوالي 6 مناصب،

2.3 طبيعة ونوعية اليد العاملة المطلوبة:

- المؤهلات: يجب أن يكون لدى جميع الموظفين المؤهلات الأكاديمية والخبرة المهنية ذات الصلة.
- المهارات: يجب أن يتمتع جميع الموظفين بالمهارات التقنية والمهارات الشخصية اللازمة للنجاح في أدوارهم.
- اللغات: يجب أن يكون جميع الموظفين قادرين على التواصل بفعالية باللغة العربية.

3.3 أماكن تواجد اليد العاملة:

- يمكن أن يكون مقر الموظفين في أي مكان، حيث يمكنهم العمل عن بعد.
- قد يكون من الضروري توظيف بعض الموظفين في مواقع محدد

المبحث الخامس: الخطة المالية.

1. التكاليف والأعباء

1.1 تحديد التكاليف والاستثمارات المطلوبة:

2.1 طرق ومصادر الحصول على التمويل:

- التمويل الذاتي: من قبل مؤسسي المشروع أو المستثمرين.
- تمويل رأس المال المخاطر

3.1كيفية استرداد الأموال:

- الاشتراك الشهري أو السنوي: يمكن تقديم خدمة الكشف عن الفرص الوقفية كخدمة اشتراكية حيث يدفع المستخدمون رسوماً شهرية أو سنوية للوصول إلى التطبيق واستخدامه.
- نموذج الدفع مقابل الاستخدام: يمكن فرض رسوم على كل مرة يقوم فيها المستخدم بطلب معلومة باستخدام التطبيق.

- بيع البيانات: يمكن جمع البيانات الوقفية وبيعها للشركات الاستثمارية أو البحثية لأغراض البحث أو تحسين الخدمات دون إغفال الامتثال لخصوصية البيانات والتعامل في ذلك بما يسمح به القانون.

الخطة المالية:

ان الخطة المالية أداة تسمح بتحديد الأهداف المالية والعمل على تحقيقها اذ تسمح بإدارة المخاطر وتحسين الكفاءات وتساهم بشكل كبير في جذب الاستثمارات ومتابعة الأداء المالي للشركة سيتم في هذا المبحث عرض لكل من التكاليف والاعباء في المطلب الأول ورقم الاعمال في المطلب الثاني

المطلب الأول: التكاليف والاعباء

الأصول الثابتة للمؤسسة والتطبيق:

الجدول الثاني يمثل الأصول الثابتة للشركة

التعيين	التكلفة	التكلفة للوحدة	التكلفة خارج الرسم
تطبيق سنابل الأوقاف	1	200000.00	200000.00
أجهزة الإعلام الآلي	4	80000.00	320000.00
خزائن	2	18000.00	36000.00
مكيفات	2	70000.00	140000.00
حاملة الأوراق	4	16000.00	64000.00
طابعات	4	50000.00	200000.00
حاملة الأقلام	4	1000.00	4000.00
طاولات	2	10000.00	20000.00
مكاتب	4	25000.00	100000.00
كراسي مكاتب	4	20000.00	80000.00
كراسي جلوس زبائن	8	7000.00	56000.00
تكاليف اخرى	/	/	15000.00
المجموع	/	/	1235000.00

يمثل الجدول الأصول الثابتة لشركتنا سنابل الأوقاف والتي تشمل مجموعة من المعدات والاثاث والأدوات التي تستخدم في العمليات اليومية للشركة هذا الجدول يعكس الاستثمار الكبير في الأصول الملموسة التي تساهم في تحقيق الأهداف الاستراتجية للشركة.

الأعباء الجارية

الجدول الثالث يمثل الأعباء الجارية للمؤسسة لثلاث سنوات

التعيين	المبالغ		
	2025	2026	2027
مصاريف العقود والتسجيل	/	/	/
أعباء المستخدمين	1090000.00	1160000.00	1160000.00
اشتراكات اجتماعية	376050.00	400200.00	400200.00
ايجار	520000.00	640000.00	740000.00
اتعاب	30000.00	30000.00	30000.00
مصاريف صيانة	30000.00	35000.00	45000.00
اهتلاك معدات	10000.00	10000.00	15000.00
ماء وكهرباء وغاز	14000.00	14000.00	14000.00
انترنيت	54000.00	54000.00	54000.00
المجموع	2094050.00	2523200.00	2566200.00

هذا الجدول يعكس الأعباء المالية التقريبية لشركتنا سنابل الأوقاف خلال الأعوام الثلاثة الأولى من النشاط مما يسهل فهم وتخطيط استراتجية النمو وإدارة الموارد المالية فنرى ان تكاليف الموظفين مستقرة مع زيادات طفيفة مما يعكس استقرار الهيكل التنظيمي وفيما يخص الاشتراكات الاجتماعية فهي جزء من التكاليف الاجمالية ولا نتوقع تغيرها بشكل كبير على مدى الأعوام القادمة كما نرى ان سعر الايجار قد يزيد بنسبة معقولة وفيما يخص الاتعاب فهي تمثل الرسوم المدفوعة لخدمات معينة وتضل ثابتة على مدى ثلاثة أعوام وبالنسبة لمصاريف الاهتلاك فهي تعكس استخدام المعدات وتكاليفها تتزايد ببطء اما فيما يخص فاتورة الكهرباء والماء والغاز فإننا نتوقع تقلصها مما يعكس استخدامها بكفاءة .

جدول الإيرادات: تتمثل الإيرادات فيما يلي:

الايرادات	القيمة خلال سنة
اشتراكات الواقفين الافراد	تحدد لاحقا
عمولة التسيير و الإدارة للوقف	600000
عمولة التعاقد من خلال التطبيق	60 دج لكل عملية
عمولة اشتراك شركات الوقف	15000
عمولة الإعلانات داخل التطبيق	8000
عمولة الاستشارات الاستثمارية الوقفية	20000لكل استشارة
عمولة دراسة الجدوى	300000لكل دراسة
هامش الربح بالمضاربة	30%
عمولة الدورات والدروس عبر الأكاديمية	12000 للدورة العادية 32000 للدورة المكثفة
الاشتراك في التطبيق بالنسبة للواقفين الافراد	مجاني
المجموع	987000

حيث ان الإيرادات المذكورة كلها تتبع فروع مؤسسة سنابل الأوقاف.

المطلب الثاني: رقم الاعمال وهو حساب للإيرادات المتوقعة

الجدول الرابع: يمثل جدول حساب الإيرادات المتوقعة لثلاث سنوات

		2025	2026	2027
عمولة التعاقد من خلال التطبيق	الكمية	1000.00	10000.00	20000.00
	السعر	60.00	60.00	60.00
	المبلغ	60000.00	600000.00	120000.00
عمولة التسيير والإدارة	الكمية	1	5	10
	السعر	600000.00	600000.00	600000.00
	المبلغ	600000.00	3000000.00	6000000.00

عمولة اشتراك شركات الوقف	الكمية	24	24	24
	السعر	15000.00	15000.00	15000.00
	المبلغ	360000.00	360000.00	360000.00
عمولة الإعلانات داخل التطبيق	الكمية	50	80	120
	السعر	8000.00	8000.00	8000.00
	المبلغ	400000.00	640000.00	960000.00
عمولة الاستشارات الاستثمارية الوقفية	الكمية	10	15	25
	السعر	20000.00	20000.00	20000.00
	المبلغ	200000.00	300000.00	500000.00
عمولة دراسة الجدوى	الكمية	2	10	15
	السعر	300000.00	300000.00	300000.00
	المبلغ	600000.00	3000000.00	4500000.00
عمولة الدورات والدروس عبر الأكاديمية العادية	الكمية	50	80	100
	السعر	12000.00	12000.00	12000.00
	المبلغ	600000.00	960000.00	1200000.00
عمولة الدورات والدروس عبر الأكاديمية المكثفة	الكمية	10	15	25
	السعر	32000.00	32000.00	32000.00
	المبلغ	320000.00	4800000.00	8000000.00
هامش الربح بعد المضاربة	الكمية	/	/	/
	السعر	%30	%30	%30
	المبلغ	/	/	/
اشتراكات الو اقفين الأفراد	الكمية	/	/	/
	السعر	/	/	/
	المبلغ	/	/	/

يمثل الجدول الإيرادات المتوقعة لكل خدمة من خدمات مؤسستنا يبقى جزء هامش الربح من المضاربة واشتراكات الواقفين الافراد يتحدد لاحقا بانطلاق عمل المؤسسة.

الميزانية اصول (الفترة 2024 – 2027)

الأصول	2025			2026	2027
	المبلغ الاجمالي	اهتلاكات - مؤونات	المبلغ الصافي	المبلغ الصافي	المبلغ الصافي
أصول غير جارية					
فارق الاقناء المنتوج الإيجابي او السلبي					
تثبيتات معنوية	-	-	-		-
تثبيتات عينية	200 000,00	40 000,00	160 000,00	120 000,00	80 000,00
اراض	-	-	-		-
مبان	-	-	-		-
تثبيتات عينية اخرى	1035 000,00	207000,00	828000,00	621000,00	414000,00
تثبيتات ممنوح امتيازها	-	-	-		-
تثبيتات يجري إنجازها	-	-	-		-
سندات موضوعة موضع معادلة	-	-	-		-
مساهمات أخرى وحسابات دائنة ملحقة بها	-	-	-		-
سندات أخرى مثبتة	-	-	-		-
قروض واصول مالية أخرى غير جارية	-	-	-		-
ضرائب مؤجلة على الاصل	-	-	-		-
مجموع الأصل غير الجاري	**1235000,00**	**247000.00**	**988000.00**	**741000.00**	**494000.00**
أصول جارية					
مخزونات ومنتجات قيد التنفيذ					
الزبائن	-	-	-		-
المدينون الآخرون	-	-	-		-
الضرائب وما شابهها					
حسابات دائنة أخرى واستخدامات مماثلة					
الأموال الموظفة والأصول المالية الجارية الأخرى	-	-	-		-
	-	-	-		-
الخزينة	2549000.00	-	2796000.00	14134750.00	32563000.00
مجموع الأصول الجارية	**2549000.00**	**-**	**2796000.00**	**14134750.00**	**32563000.00**
المجموع العام للأصول	**3784000.00**	**332200,00**	**3784000.00**	**14875750.00**	**33057000.00**

الميزانية خصوم (الفترة 2024-2027)

	2024	2025	2026
رؤوس الأموال الخاصة			
رأس مال تم إصداره	2835650,00	2835650,00	2835650,00
رأس مال غير مستعان به	-	-	-
علاوات واحتياطات_ احتياطات مدمجة (1)	-	-	-
فوارق إعادة التقييم	-	-	-
فارق المعادلة (1)			
نتيجة صافية/ (نتيجة صافية في حصة المجمع (1))	763550.00	11079800.00	18944800.00
رؤوس أموال خاصة أخرى/ترحيل من جديد	-	763550.00	11079800.00
حصة الشركة المدمجة (1)	-	-	-
حصة ذوي الأقلية (1)			
المجموع (1)	3599200.00	14679000.00	32860250.00
الخصوم غير الجارية			
قروض وديون مالية			
ضرائب (مؤجلة ومرصود لها)	-		
ديون أخرى غير جارية	-		
مؤونات ومنتجات ثابتة مسبقا			
مجموع الخصوم غير الجارية (2)	0	0	0
الخصوم الجارية			
موردون وحسابات ملحقة	-		
ضرائب	-		
ديون أخرى	184800,00	196750,00	196750,00
خزينة سلبية	-		
مجموع الخصوم الجارية (3)	184800,00	196750,00	196750,00
مجموع عام للخصوم	3784000.00	14875750.00	33057000.00

-حساب النتائج (الفترة 2024-2027)

البيان	2025	2026	2027
رقم الأعمال	3140000.00	13660000.00	21640000.00
تغير مخزونات المنتجات المصنعة وقيد التصنيع		-	-
الإنتاج المثبت	-	-	-
إعانات الاستغلال	-	-	-
إنتاج السنة المالية-1	3140000.00	13660000.00	21640000.00
المشتريات المستهلكة			
الخدمات الخارجية والاستهلاكات الأخرى	628000.00	753000.00	868000.00
استهلاك السنة المالية-2	628000.00	753000.00	868000.00
القيمة المضافة للاستغلال (1-2)	2512000.00	12907000.00	20772000.00
أعباء المستخدمين	1466050.00	1560200.00	1560200.00
الضرائب والرسوم والمدفوعات المشابهة	35400.00	20000.00	20000.00
الفائض الإجمالي عن الاستغلال -4	1010550.00	11326800.00	19191800.00
المنتجات العملياتية الأخرى			
الأعباء العملياتية الأخرى			
مخصصات الاهتلاك والمؤونات	247000.00	247000.00	247000.00
استرجاعات عن خسائر القيمة والمؤونات			
النتيجة العملياتية -5	247000.00	247000.00	247000.00
المنتوجات المالية	-	-	-
الأعباء المالية	-	-	-
النتيجة المالية -6	-	-	-
(5+6) النتيجة العادية قبل الضريبة -7	763550.00	11079800.00	18944800.00
الضرائب الواجب دفعها عن النتائج العادية	-	-	-
الضرائب المؤجلة (تغيرات) حول النتائج العادية	-	-	-
مجموع منتجات الأنشطة العادية	-	-	-
مجموع أعباء الأنشطة العادية	-	-	-
النتيجة الصافية للأنشطة -8	-	-	-
العناصر غير العادية – المنتوجات (يطلب بيانها)	-	-	-
العناصر غير العادية – الأعباء (يطلب بيانها)	-	-	-
النتيجة غير العادية -9	-	-	-
النتيجة الصافية للسنة المالية -10	763550.00	11079800.00	18944800.00

المبحث السادس: النموذج التجريبي الأولي للمؤسسة

1. التصميم الداخلي للمنصة

الصفحة الرئيسية
أستعلم
إنشغالاتي
الإشعارات
OFFER
عروضنا

الشركات
إستشارة إستثمارية وقفية
دراسة الجدوى

عروضنا

الشركات

الخواص

2. نموذج العمل التجاري

• شرائح العملاء • الأفراد • المؤسسات العامة والخاصة • المؤسسات والجمعيات الخيرية	• العلاقة مع العملاء • الدعم الفني • المحتوى التعليمي والتكويني التحديثات المستمرة • برامج الولاء • القنوات • المواقع والتطبيقات الذكية • التسويق • الشراكة مع المؤسسات	• القيمة المقترحة • تحسين الوصول إلى الوقف. • ادارة شفافة وفعالية الترويج للأوقاف. • التعامل مع الجهات الخيرية. • زيادة الاستثمارات الوقفية وتحقيق عوائد اقتصادية دائمة. • تحفيز الشراكات بين القطاع العام والخاص.	• الأنشطة الرئيسية • تنمية وإدارة أصول الوقف • التواصل والشراكات المحلية والأجنبية • التخطيط والتنظيم الإستراتيجي • تكوين الكفاءات • خدمات الإشهار داخل تطبيق • الموارد الرئيسية • فريق البحث والتطوير • فريق التسويق والمبيعات • قاعدة بيانات التطبيق	• الشراكات الرئيسية • المؤسسات الاستثمارية • مطورو البرمجيات والتسويق
• مصادر الإيرادات • رسوم الاشتراك الشهرية او السنوية للاستخدام • الإيرادات من بيع الاستشارات الوقفية الاستثمارية • عوائد الاستثمار الوقفي			• هيكل التكاليف • التطوير والصيانة • التسويق والترويج • تكاليف البنية التحتية والسحابية • تكاليف الحصول على تراخيص للامتثال للقوانين • التكاليف البحثية والتطويرية بالإضافة إلى تكاليف العمال	

الخاتمـــــة

الخاتمة

إن الوقف بأنواعه خيري وأهلي، ثابت بالكتاب والسـنة وإجماع الأمة، واختلف الفقهاء في حكم توقيت الوقف بمدة محددة، ويشترط في الواقف شروط إذا توافرت صح وقفه.

كما تقوم فكرة عقد " البناء والتشغيل ونقل الملكية "(B.O.T)، على تسليم الدولة لمشاريعها الأساسية ومشاريع البنية التحتية لجهة خاصة، تلتزم هذه الجهة بإنشاء المشروع وإدارته ثم استغلاله، لتحقيق الأرباح كما تلتزم بإعادة المشروع للدولة معا نهاية مدة العقد، ويعتبر عقد (B.O.T) صيغة من صيغ التمويل الرائدة في الوقت المعاصر، وعند استعمالها في الوقف فأنها تحقق نتائج مبهرة وهذا عن تجارب سابقة وأحسن مثال المملكة العربية السعودية ودولة قطر.

حيث لاحظنا بعد استعراض موضوع عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT) فيما يتعلق بالوقف، أنه يمكن القول إن هذا العقد يعد أداة حديثة وفعالة لاستثمار الوقف وتطويره بما ينسجم مع الأهداف الشرعية والتنموية. وقد أظهر البحث أهمية هذا النموذج التعاقدي في توفير التمويل والخبرة الفنية لإدارة الوقف، مما يحقق الاستدامة المالية ويحافظ على أصوله ويزيد من عائداته لخدمة المصارف الوقفية.

ومع ذلك، يبرز من خلال الدراسة أهمية معالجة التحديات الفقهية والقانونية التي قد تواجه تطبيق هذا العقد على الأوقاف، خصوصًا فيما يتعلق بالحفاظ على طبيعة الوقف كملك لله وعدم التصرف فيه بما يتعارض مع شروط الواقف.

الخاتمة

أهم التوصيات:

- وضع إطار قانوني واضح: يُنصح بتطوير تشريعات خاصة بعقود BOT للأوقاف، تراعي خصوصية الوقف وتحدد شروط وضوابط الاستثمار فيه.
- التنسيق بين الجهات الشرعية والقانونية: لتعزيز توافق عقد BOT مع أحكام الشريعة الإسلامية، وضمان حماية أصول الوقف من أي انتهاكات.
- إعداد دراسات جدوى شاملة: ضرورة إجراء دراسات جدوى دقيقة لمشروعات BOT الوقفية لضمان تحقيق الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية.
- تعزيز الشفافية والرقابة: وضع آليات رقابية فعالة تضمن تنفيذ العقد وفقًا للشروط المحددة مع حماية حقوق الوقف.
- التدريب والتوعية: تنظيم دورات تدريبية للقائمين على الأوقاف لتعريفهم بآليات عقود BOT وفوائدها وكيفية إدارتها بشكل فعال.

بهذا، يمكن أن يسهم عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية في تحقيق نقلة نوعية في إدارة الأوقاف واستثمارها، بما يخدم المصالح الشرعية والتنموية على حد سواء.

تمّت بحمد الله.

قائمـــــة المصـــــادر والمراجـــع

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادروالمراجع:

أولا: القرآن الكريم.

ثانيا: السنة النبوية

المراجع:

1. مسلم ، صحيح مسلم.
2. شرح النووي على صحيح مسلم
3. محمد أبو الفضل إبراهيم ابن إسماعيل الزمخشري، تعريف ومعنى الوقف في معجم المعاني الجامع، معجم عربي عربي، 1075-1144هـ.
4. إبراهيم أنيس - عبد الحليم منتصر - عطية الصوالحي - محمد خلف الله أحمد، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مكتبة الشروق الدولية، ط1، 1380 هـ، 1960 م.
5. مجموعة من المؤلفين، كتاب مدونة أحكام الوقف الفقهية، ج1، المكتبة الشاملة.
6. البخاري ، صحيح البخاري.
7. مصطفى أحمد الزرقا، أحكام الأوقاف، مجلد1، دار عمّار، عمّان، ط 2، 1419هـ/ 1998 م.
8. كمال الدين إمام، الوصايا والأوقاف في الفقه الإسلامي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، 1998.
9. جمال منصوري، استثمار الأوقاف وأثاره الاقتصادية والاجتماعية، رسالة ماجستير غير منشورة، فرع التسيير، كلية العلوم الاقتصادية, جامعة الجزائر, كلية العلوم, السنة الجامعية، 2001/2000.
10. محمد رافع يونس محمد مدرس القانون المدني المساعد، أركان الوقف وشروطه، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقوانين العربية، كلية العلوم / جامعة الموصل العراق.
11. مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيبانى، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، ط2، 1994.
12. ابن الهمام الحنفي ، شرح فتح القدير ، نشر دار إحياء التراث العربي، بيروت، الجزء رقم6.
13. سلطان المحمد السلطان، المحاسبة في الوحدات الحكومية والتنظيمات الاجتماعية الأخرى، دار المريخ، 1990.
14. ابن القيم الجوزية، أعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق: عصام الدين الصبابطي، دار الحديث، القاهرة، جزء3.
15. الصاوي ، حاشية الصاوي على الشرع الصغير
16. حسن السيد حامد خطاب، استراتيجية النهوض بالوقف الإسلامي تنظيما وتشريعا، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، المدينة المنورة عاصمة الثقافة الإسلامية سنة 2013م.

قائمة المصادر والمراجع

17. محمد عبد الحليم عمر، بحث حول الاستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه، المكتبة الشاملة الذهبية، جامعة الأزهر.

18. عجلية محمد، عبد النبي مصطفى، بن نوي مصطفى، مداخلة بعنوان: استثمار الوقف وضوابطه الشرعية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، 2011، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير بالجزائر، المركز الجامعي غرداية.

19. سيد سابق، فقه السنة، ج3.

20. مالك براح، استثمار الأموال الوقفية : الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة/ رقم: 05، أكتوبر 2017، الجزائر.

21. تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الله ابن تيمية الحراني، المسائل المارديني‍ة - المجلد 1 ، جامع الكتب الإسلامية.

22. السعد احمد محمد،، و محمد علي العمري. (2555م) ، الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، الكويت: الأمانة العامة للأوقاف، 2000.

23. قيصر عبد الكريم الهيتي، أساليب الاستثمار الإسلامي وأثرها على الأسواق المالية، دار النشر، دار رسلان.

24. علي حيدر خواجه أمين أفندي، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، مجلد01، ط1، 1991.

25. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج8، ط2، دار الفكر، سوريا، دمشق، 1975.

26. ابن عبدين، العقود الدرية في تنقيح الفتاوي الحامدية، دار المعرفة، بيروت، ج 1.

27. الاستثمار في الوقف وفي غلاته وربعه، دكتور محمد عبد الحليم عمير، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقدة بمسقط (سلطنة عمان) 9-2004/3/11.

28. محمد عبد الحليم عمير، الاستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشر لمجمع الفقه الإسلامي، مسقط، 2004.

29. بحوث وقرارات مؤتمرات المصرف الإسلامي الأول الذي عقد بدبي في الفترة 23-1399/6/25هـ.

30. دبيان بن محمد الدبيان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، تقديم أصحاب المعالي: د عبد الله بن عبد المحسن التركي، و د صالح بن عبد الله بن حميد، والشيخ محمد بن ناصر العبودي، والشيخ صالح بن عبد العزيز آل الشيخ، ط2، ج10، 1432 هـ.

31. أ.د على محيي الدين القرة واغي ، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة ، المجلد 1، جامع الكتب الإسلامية.

32. حاشية ابن عابدين (363/4) ، ودرر الحكام (133/2).

33. نبراس جاسم كاظم، محاضرات في المصارف الإسلامية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد.

34. حسين شحاتة، منهج وأساليب إدارة أموال المؤسسات الوقفية (التخطيط ، الرقابة وتقويم الأداء، اتخاد القرارات)، جامعة الأزهر مصر للنشر، المنارة للاستشارات.

قائمة المصادر والمراجع

35. محمود أحمد مهدي، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، نماذج مختارة من تجارب الدول والمجتمعات الإسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، مكتبة الملك فهد الوطنية، جدة، 1423هـ.

36. العنوان الالكتروني: www.aljazeera.net برنامج "موازين" عنوان الحلقة: الوقف في الإسلام،.... الدور المفقود تاريخ النشر 2023/01/04.

37. أسامة عبد المجيد العاني، سلسلة كتاب الأمة "فصل إحياء دور الوقف لتحقيق التنمية"، تقديم عمر عبيد حسنة، مركز البحوث والدراسات في وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في دولة قطر، العدد135، 2010.

38. شماسة هاجر، عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية وتطبيقاتها في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون العام جامعة العربي بن مهيدي ، ا 2013_2014.

39. عيسى محمد الغزالي ، نظام البناء والتشغيل والتحويل "، مجلة الأقطار العربية العدد الخامس والثلاثون ، الكويت 2004.

40. الاسلامبولي احمد محمد خليل، أسلوب البناء والتشغيل ونقل الملكية من الناحية الشرعية ص 675"، ورقة بحث مقدمة للمعهد الإسلامي للبحوث والتدريب 2012.

41. ابن ابي شيبة ، المصنف (7_287).

42. قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم65 بتاريخ 7_12 ذي القعدة 1412هـ مجلة المجمع العدد السابع(2-923).

43. ابوغدة عبد الستار ، عقد البناء والتشغيل والاعادة وتطبيقه في تعمير الأوقاف والمرافق العامة الشارقة 2009 .

44. د" بومزبر باديس ، عقود البوت وتطبيقاتها في الجزائر مجلة العلوم الإنسانية (32_2) جوان 2021.

45. بلال حموري، شراكة القطاعين العام والخاص الية جسر التنمية المعهد العربي للتخطيط الكويت العدد المائة والسابع عشر نيسان 2014 .