

استثمار موارد الأوقاف في الفقه الإسلامي  
وتطبيقاته

في دولة الإمارات العربية المتحدة

إعداد

أ. د. محمود أحمد أبو ليل      د. محمد عبد الرحيم سلطان العلماء

(الباحث الرئيس)

أستاذ الفقه المقارن والسياسة الشرعية

قسم الدراسات الأساسية

كلية الشريعة والقانون

جامعة الإمارات العربية المتحدة

(الباحث المشارك)

أستاذ الفقه المقارن وأصوله المساعد

مساعد العميد لشئون البحث العلمي

رئيس قسم الدراسات الأساسية

كلية الشريعة والقانون

جامعة الإمارات العربية المتحدة

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### تَهْنِئَةٌ:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين وخير خلق الله  
أجمعين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد:

فيعتبر الوقف من أهم روافد الخير في المجتمع الإسلامي ومن أعظمها أجراً  
وأبهاها أثراً، وقد طالت خدماته قطاعات مختلفة من المجتمع، فكم ساهمت موارده في  
إقامة المساجد والمعاهد والمكتبات ودعم العلماء والدعاة والطلاب والفقراء والمرضى  
ومواساة المتكويين والمحتاجين عبر العصور المختلفة.

ومما يساعد على قيام الوقف بأداء رسالته على أكمل وجه حسن تنمية أمواله  
واستثمار موارده في الطرق المباحة والمتاحة التي تزيد من دخله وتحافظ على قوته وتمكنه  
من تفعيل أنشطته ومد خدماته في سائر أنحاء المجتمع.

وهذا البحث يتناول «استثمار موارد الأوقاف في الفقه الإسلامي وتطبيقاته في  
دولة الإمارات العربية المتحدة» وقد جعلناه في مقدمة وثلاثة فصول وخاتمة.

**المقدمة - تعريف الاستثمار لغة واصطلاحاً.**

**الفصل الأول - بعض مسائل الوقف ذات الصلة بالاستثمار.**

**الفصل الثاني - طرق استثمار الأموال النقدية.**

**الفصل الثالث - طرق استثمار العقارات الوقفية.**

**الخاتمة - أهم النتائج.**

ولا يسعنا إلا أن نتقدم بالشكر الجزيل لقطاع البحث العلمي بجامعة الإمارات  
العربية المتحدة على دعمه لهذا البحث.

## المقدمة

## تعريف الاستثمار لغة واصطلاحاً

## أولاً - تعريف الاستثمار لغة:

الاستثمار مأخوذ من الثمر، والثمر لغة حمل الشجر ومنه قوله تعالى: {كلوا من ثمره إذا أثمر} (١)، ويطلق مجازاً على أنواع المال المستفاد، ومنه قوله تعالى: {وكان له ثمر} (٢)، فقد نسب الإمامان الطبري والنيسابوري إلى بعض المفسرين أن المراد بالثمر في هذا المقام الأموال الكثيرة (٣).

ويطلق مجازاً كذلك على الولد، تشبيهاً له بحمل الشجر، ومنه قولهم: الولد ثمرة الفؤاد.

والثامر كل شئ خرج ثمره، وأرض تميمرة وثمراء كثيرة الثمر، وثمر ماله نماء وكثره، وأثمر الرجل وثمر - كنصر - كثر ماله، ويقال لكل نفع يصدر عن شئ ثمرته كقولك: ثمرة العلم العمل الصالح وثمره العمل الصالح الجنة (٤).

والخلاصة أن ثمرة الشئ منفعته وما تولد منه، وصيغة «استفعل» تفيد طلب الفعل فيكون معنى استثمار الموارد لغة طلب الحصول على ثمرتها ومنفعتاتها ونمائها.

## ثانياً: تعريف الاستثمار اصطلاحاً:

لم يشع مصطلح الاستثمار كثيراً لدى فقهاءنا القدامى، ولكنهم استعملوا مصطلحات قريبة منه مثل: الاستنماء والتنمية والنماء وذلك في باب المضاربة أو القراض.

(١) سورة الأنعام: آية ١٤١.

(٢) سورة الكهف: آية رقم ٣٤.

(٣) تفسير الطبري ٢٤٥/١٥ - ٢٤٦ ط الحلبي، غرائب القرآن للنيسابوري: ١٣٢/١٥.

(٤) ينظر: لسان العرب وتاج العروس: مادة "ثمر".

فقد ورد الاستنماء في كلام الكاساني إذ قد نص في البدائع على أن «المقصود من عقد المضاربة هو استنماء المال» (١).

وعلى الدردير في الشرح الصغير مشروعية المضاربة بأنه "ليس كل واحد يقدر على التنمية بنفسه" (٢).

وقال الشيرازي في المهذب: "الأثمان في المقارضة لا يتوصل إلى غنائها أي زيادتها المقصودة إلا بالعمل" (٣).

وقد شاع هذا المصطلح في أوساط الاقتصاديين المعاصرين، وله عندهم معان متعددة أشهرها:

- ١- الاستثمار عبارة عن الإضافة الجديدة من المنتجات الإنتاجية أو الرأسمالية على رأس مال الدولة المتاح.
- ٢- هو العملية الناشئة عن تدخل إيجاب صادر عن فرد ما يقصد إيجاد مال دائم يؤمن خدمات آجلة.
- ٣- هو التوظيف المنتج لرأس المال.
- ٤- هو عبارة عن استعمال الأموال في الحصول على الأرباح (٤).

(١) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني: ٨٨/٦.

(٢) ينظر: الشرح الصغير للدردير: ١٨٦/٣.

(٣) ينظر: المهذب للشيرازي: ٤٨٣/١.

(٤) ينظر هذه التعريفات في كتاب الاستثمار، أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي للدكتور قطب مصطفى سانو ص ٢٠، ٢١.

وذكر في المعجم الوسيط أن مجمع اللغة العربية أقر كلمة الاستثمار بمعنى استخدام الأموال في الإنتاج<sup>(١)</sup>، إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية وإما بطريق غير مباشر كشراء الأسهم والسندات.

وتبنت الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية مفهوماً واسعاً للاستثمار فجعلته يعني توظيف النقود لأي أجل في أي أصل أو حق ملكية أو متلكات أو مشاركات للمحافظة على المال أو تنميته سواء بأرباح دورية أو زيادات في قيمة الأموال في نهاية المدة أو بمنافع غير مادية<sup>(٢)</sup>.

ونقصد باستثمار موارد الوقف في بحثنا هذا توظيف الأموال الوقفية الفائضة عن الحاجة الضرورية في نشاط اقتصادي مشروع ومنتج بقصد تنمية هذه الأموال والحصول على عوائد مجزية تساعد في تحقيق رسالة الوقف ومقاصده السامية.

(١) ينظر المعجم الوسيط: ١٠٠/١ مادة "ثمر"

(٢) ينظر: الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية، ١٤/٦ وما بعدها، وبحث "الوقف الخيري والاستثمار من منظور الاقتصاد الإسلامي" للدكتور علي السالوس ضمن ندوة أبحاث الوقف الخيري المنعقدة في أبو ظبي بإشراف هيئة أبو ظبي الخيرية: ٨٨/٨٧.

## الفصل الأول

### بعض مسائل الوقف ذات الصلة بالاستثمار

إن استثمار أموال الوقف يقتضى أحياناً مخالفة شروط الواقفين والقيام بعمارة الوقف وتوفير السيولة النقدية اللازمة للاستثمار وبيع الوقف واستبداله.

ولذلك من المفيد أن نبين حكم هذه المسائل بإيجاز:

أولاً: مدى احترام شروط الواقفين:

لقد توسع الفقهاء في احترام إرادة الواقفين وشروطهم ووجوب اتباعها قدر الإمكان مادامت لا تخالف الشرع ولا تنافي مقتضى الوقف، من قبل أن الوقف عمل خيرى من حق صاحبه أن يشترط فيه ما شاء ضمن الضوابط الشرعية والرسول ﷺ يقول: "المسلمون عند شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً"<sup>(١)</sup>.

وقد نص الحنفية على شروط عشرة يجوز للواقف أن يشترطها وهي:

١ و٢- الزيادة والنقصان؛ أى الزيادة فى استحقاق الموقوف عليهم أو نقصانه.

٣ و٤- الإدخال والإخراج؛ أن يدخل فى المستحقين من شاء ويخرج من شاء.

٥ و٦- الإعطاء والحرمان؛ أن يعطى من ريع الوقف من شاء ويحرم من شاء.

٧ و٨- الإبدال والاستبدال؛ أن يستبدل بعين الوقف عيناً أخرى.

(١) رواه البخاري تعليقاً في الإجارة (٣٧) باب أجر السمسرة (١٤) ج ٥٢/٣، وينظر تغليق التعليق: ٢٨١/٣-٢٨٣، كما أخرجه أبو داود في الأقضية (١٨) باب في الصلح (١٢) ج ١٩/٤-٢٠ رقم ٣٥٩٤، والترمذي - واللفظ له - في الأحكام (١٣) باب ما ذكر عن النبي \* في الصلح بين الناس (١٧) ج ٣/٦٣٤-٦٣٥ رقم ١٣٥٢. وقال: هذا حديث حسن صحيح.

وأجاز المالكية بيع ما لا ينتفع به من غير عقار وصرف ثمنه في مثله ويجعل مكانه، فإن لم يصل إلى كامل من جنسه جعل في شخص من مثله.

وأما بيع العقار فيتشدد فيه المالكية ولا يجيزونه وإن خرب ما حواليه وبعثت العمارة عنه، وعللوا ذلك بأن في بيعه إبطالاً لشرط الواقف وحلاً لما عقده، وإمكان عودة العمارة إليه<sup>(١)</sup>.

ولكن يجيزون بيع الدور المحبسة حول المسجد لتوسيعه بها وكذلك الطريق؛ لأن السلف عملوا ذلك في مسجده عليه السلام<sup>(٢)</sup>.

والجمهور لا يجيزون بيع المسجد وإن خرب ما حواليه، واستدلوا بالكعبة، فإن الإجماع انعقد على عدم خروج موضعها عن المسجدية والقرية<sup>(٣)</sup>.

وذكر الشافعية بعض الحالات التي يجوز فيها نقل الوقف؛ فقد نص في فتح العزيز: أنه إذا وقف على قنطرة فانخرق الوادي وتعطلت تلك القنطرة واحتيج إلى قنطرة أخرى جاز النقل على ذلك الموضع<sup>(٤)</sup>.

بل ذهب الشافعية في وجه لهم إلى جواز بيع الوقف منقولاً أو عقاراً إذا تعطلت واختلت منافعه<sup>(٥)</sup>.

والحنابلة توسعوا في بيع الوقف واستبداله، فأجازوا بيعه إذا لم يورد شيئاً أو أورد شيئاً لا عبرة به ولم يوجد ما يعمر به ويشتري بثمنه ما يورد على أهل الوقف ولو

(١) ينظر: التاج والإكليل: ٤١/٦، والمعونة علي مذهب عالم المدينة: ١٥٩٤/٣، والذخيرة: ٣٢٨/٦ و٣٣٠.

(٢) ينظر: الذخيرة: ٣٣١/٦.

(٣) ينظر: فتح القدير: ٦٥/٥، ومغني المحتاج: ٣٩٢/٢.

(٤) ينظر: فتح العزيز للرافعي: ٣٠٤/٦.

(٥) المصدر نفسه: ٢٩٨/٦.

كان من غير جنسه، وكذلك أجازوا بيع المسجد إذا خرب وعدم الانتفاع به لهجر الناس له ويستبدل به مسجد آخر<sup>(١)</sup>.

والراجع هو التوسعة على القاضي والسلطان في النظر في استبدال الوقف بغيره بحسب ما تقتضيه مصلحة الوقف والمنتفعين به إن تعذر الإبقاء على صورته، وهذا يتمشى مع مذهب الحنابلة.

وقد وجه ابن عقيل ذلك بأن الواقف إذا لم يمكن تأبيده على وجه تخصيصه استبقيا الغرض وهو الانتفاع على الدوام في عين أخرى واتصال الإبدال جرى مجرى الأعيان، وجمودنا مع العين مع تعطيلها تضيق للغرض، ويقرب هذا من الهدى إذا عطب فإنه يذبح في الحال وإن كان يختص بموضع، فلما تعذر تحصيل الغرض بالكلية استوفى منه ما أمكن<sup>(٢)</sup>.

### ثالثاً: عمارة الوقف:

ينبغي استثمار غلة الوقف في عمارته أولاً ولو من غير شرط الواقف؛ لأن قصد الواقف صرف الغلة مؤبداً ولا تبقى دائمة إلا بالعمارة، فثبت شرط العمارة اقتضاءً وضرورة، فلو كان في الوقف شجر مثلاً يخاف هلاكه كان له أن يشتري من غلته شيئاً فيغرسه؛ لأن الشجر يفسد على امتداد الزمان، وكذا إذا كانت الأرض سبخة لا ينبت فيها شيء كان له أن يصلحها.

ويدخل في ذلك دفع المرصد<sup>(٣)</sup> الذي قام على الدار فإنه مقدم على الدفع

(١) ينظر: شرح الزركشي على المحرق: ٦١٥/٦، ومعونة أولى النهي لابن النجار: ٨٦٢-٨٦١/٥.

(٢) ينظر: معونة أولى النهي: ٨٦٢/٥.

(٣) المرصد: دين يثبت على الوقف لتأجير عقار مقابل ما يتفق به بأذن المتولي عند عدم وجود غلة في الوقف ثم يؤجر منه بأجرة مخفضة مقابل الدين. ينظر: المدخل إلى الالتزام العامة لمصطفى الزرقا: ص ٤٢، ٤٣، وسيأتي الحديث عنه لاحقاً.

للمستحقين، فإن المرصد دين على الوقف لضرورة تعميمه فإذا وجد في الوقف مال ولو في كل سنة شيء حتى تتخلص رقبة الوقف ويصير يؤجر بأجرة مثله لزم الناظر ذلك.

إلا أن عمارة الوقف زيادة على ما في زمن الواقف لا تجوز بلا رضى المستحقين.

وإذا كان الوقف على معين فعمارته في ماله بقدر ما يبقى الموقوف على الصفة التي وقفه.

ولو شرط الواقف تقديم العمارة ثم الفاضل للفقراء أو المستحقين لزم الناظر إمساك قدر العمارة كل سنة بحسب ما يغلب على ظنه الحاجة إليه وإن لم يحتجبه الآن ويصرف الزائد على ما شرط الواقف، لجواز أن يحدث حدث ولا غلة للأرض حينئذ<sup>(١)</sup>.

وأجاز الحنابلة بيع بعض الموقوف لإصلاح باقيه إن اتحد الواقف والجهة، كأن يقف أحد دارين مثلاً فإذا خربتا بيعت إحداهما ليعمر بثمانها الأخرى، ولا يعمر من وقف آخر<sup>(٢)</sup>.

بل أفتى بعض الحنابلة بجواز عمارة وقف من ريع وقف آخر على جهته<sup>(٣)</sup>، وهذا هو الراجح.

بل لا مانع من النظر إلى أوقاف المسلمين في الأقطار المختلفة كأوقاف واحدة يجرى التنسيق بينها والإفادة من ريع بعضها في عمارة البعض الآخر عند اتحاد الجهة.

(١) ينظر: حاشية ابن عابدين: ٣/٣٧٦، ٣٧٧، ٣٩٧، وفتح القدير: ٥٣/٥-٥٤.

(٢) ينظر: معونة أولي النهي ٥/٨٦٥، ٨٦٦.

(٣) المصدر نفسه: ٥/٨٦٦.

وتجوز الاستدانة على الوقف لمصلحة تعميره واستغلاله بشرطين:

١- إذن القاضي إذا لم يكن بعيداً عنه، فلو بعد منه يستدين بنفسه، وهذا القيد

لم يعد ذا بال اليوم لسهولة الاتصال بالوسائل الحديثة.

٢- أن لا يتيسر إجارة العين والصرف من أجزائها<sup>(١)</sup>.

وأجاز بعضهم لناظر الوقف أن يشتري متاعاً بأكثر من قيمته ويبيعه ويصرفه

على العمارة<sup>(٢)</sup>.

رابعة: وقف النقود:

لما كان لتوفير السيولة النقدية أكبر الأثر في عمارة الوقف وحسن استثمار موارده رأينا من المناسب بحث مسألة وقف النقود بشئ من التفصيل.

لقد أجاز جمهور الفقهاء جواز وقف المنقولات التي يمكن الإفادة منها مع بقاء عينها، وهذا ينطبق على النقود لأنها من جملة المنقولات، وقد خصها كثير من العلماء من مختلف المذاهب بالذكر:

فقد ذكر الكمال ابن الهمام الحنفى أن محمداً الأنصارى وكان من أصحاب زفر سئل فيمن وقف الدراهم أو الطعام أو ما يكال أو ما يوزن أيجوز ذلك؟ قال: نعم، قيل: كيف؟ قال: يدفع الدراهم مضاربة ثم يتصدق بها في الوجه الذي وقف عليه<sup>(٣)</sup>. وجاء في الشرح الصغير أن جواز وقف الطعام والعيون (النقود) نص المدونة فلا

(١) ينظر: حاشية ابن عابدين: ٣/٤١٩، والأشباه والنظائر لابن نجيم: ١٩٤، وفتح العزيز للرافعي: ٣٠٣/٦.

(٢) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم: ١٩٤.

(٣) ينظر: فتح القدير: ٦/٢١٩.

تردد فيه، نعم، قال ابن رشد: إنه مكروه، وهو ضعيف، وأضعف منه قول ابن شاس: لا يجوز<sup>(١)</sup>.

وذكر النووي في الروضة أن في وقف الدراهم والدنانير وجهين كإجارتها إن جوزناهما صح الوقف لتكرى<sup>(٢)</sup>.

وجاء في فتاوى ابن تيمية: "قال أبو البركات... وظاهر هذا وقف الأثمان لغرض القرض أو التنمية والتصدق بالربح، وهذه المسألة فيها نزاع في مذهب أحمد وكثير من أصحابه منعوا وقف الدراهم والدنانير"<sup>(٣)</sup>.

والملاحظ أن كثيراً من الفقهاء القائلين بصحة وقف النقود جعلوا وقفها فرع إجارتها للوزن أو للزينة، والصحيح أن وقف النقود يركز إلى الإفادة من قوتها التبادلية وقيمتها الشرائية؛ لأن إجارتها بقصد التحلى ليظهر غنى المستأجر ومنزلته لم تجر به عادة، وهو أقرب إلى السفه والعبث، وإجارتها للوزن كذلك لم تعد واردة اليوم لحلول النقد الورقي محل الذهب الذي كان يوزن، وهذا النقد ليس له قيمة ذاتية داخلية، بل أضحي مجرد رموز نقدية تتوقف قيمته على عوامل متعددة<sup>(٤)</sup>.

وقد يتشكل بعضهم وقف النقود من قبل أن لا سبيل للانتفاع بها إلا باستهلاكها، ومن شرط وقف المنقول إمكان الإفادة منه مع بقاء أصله.

ويجاب عن ذلك أن الإفادة من النقود لا تكون باستهلاكها حقيقة كما تستهلك السلع الأخرى، وإنما باستعمال قوتها التبادلية وتقويمها المالي للسلع والخدمات، وهي

(١) ينظر: الشرح الصغير للرددير: ١٠٢/٤.

(٢) ينظر: روضة الطالبين: ٣١٥/٥.

(٣) ينظر: فتاوى ابن تيمية: ٢٣٤/٣١ - ٢٣٥.

(٤) ينظر: مصرف التنمية الإسلامي لرفيق المصري: ١٧٦ - ١٧٧.

في حد ذاتها لا منفعة فيها ولا تشيع حاجة من أكل أو شرب أو لباس أو غير ذلك.

وقصارى القول أنه يجوز وقف النقود للقرض أو للاستثمار وتوزيع العائد، وفي ذلك إشاعة للوقف وتشجيع عليه، وتعدد لمصادره وقنواته، وتمشٍ مع روح العصر ومرونة الفقه وتحقيق الصالح العام<sup>(١)</sup>.

ورغم أهمية وقف النقود، لا يوجد في معظم أوقاف الإمارات نقود موقوفة للإقراض أو للاستثمار، وذلك حسب المعلومات التي وقفنا عليها.

بيد أن هناك أموالاً موقوفة للاستثمار في مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان للأعمال الخيرية والإنسانية، وتقدر قيمتها بحوالي ٢٦.٧ مليون درهم ويصرف من ريعها لمقابلة مشاريع محددة.

(١) ينظر بحث "وقف النقود في الفقه الإسلامي" للدكتور محمود أبو ليل، المنشور بمجلة الشريعة والقانون، عدد ١٢، سنة ١٩٩٩ ص ٣٣ وما بعدها.

## الفصل الثاني

## طرق استثمار الأموال النقدية

هناك طرق عدة لاستثمار الأموال النقدية الفائضة عن حاجة عمارة عقارات الأوقاف بعضها قديم وبعضها حديث، من أهمها:

**أولاً: الدخول في مضاربة مع الأفراد أو المؤسسات:**

والمضاربة عبارة عن: "عقد على الشركة بمال من أحد الجانبين، وعمل من الآخر"<sup>(١)</sup>، وتسمى قراضاً أيضاً، وهي مشروعة بالسنة التقريرية والإجماع.

فقد كان الصحابة يسافرون بمال غيرهم مضاربة ولم ينه الرسول ﷺ عن ذلك<sup>(٢)</sup>.

وقال الزرقاني: قال أبو عمر: "أجمع العلماء على أن القراض سنة معمول بها"<sup>(٣)</sup>.

وقد نقل الإجماع كذلك عن غير واحد من العلماء<sup>(٤)</sup>.

وقد نوقشت طريقة استثمار أموال الوقف في سندات المقارضة أو المضاربة في الندوة التي نظمها البنك الإسلامي للتنمية بجدة حول إدارة وتنمية ممتلكات الأوقاف في محاضرة "ولى خير الله" ولم توص الندوة باستخدامها على اعتبار أن المضارب لا يضمن.

(١) ينظر: نتائج الأفكار: ٤٤٥/٨، وحاشية ابن عابدين: ٦٤/٥، والمغني: ١٥/٥.

(٢) ينظر: الفتاوى لابن تيمية: ١٩٤/١٩ - ١٩٥.

(٣) ينظر: شرح الزرقاني على الموطأ: ٣٤٥/٣.

(٤) ينظر: الإجماع لابن حزم: ٩١، والمغني: ١٦/٥، والهداية للمرغيناني وشرح العناية للبايرتي مطبع م

نتائج الأفكار: ٤٦/٨، وبداية المجتهد: ٣٦/٢.

وقد أصدر المجمع الفقهي قراراً يبين فيه طريقة لجبر الخسارة المتوقعة من هذا الاستثمار، فقد جاء فيه: "ليس هناك ما يمنع شرعاً من النص في نشرة الإصدار أو صكوك المقارضة على وعد طرف ثالث، منفصل في شخصيته وذمته المالية عن طرفي العقد، بالتبرع بدون مقابل بمبلغ مخصص لجبر الخسران في مشروع معين على أن يكون التزاماً مستقلاً عن عقد المضاربة، بمعنى أن قيامه بالوفاء بالتزامه ليس شرطاً في نفاذ العقد وترتب أحكامه عليه بين أطرافه، ومن ثم ليس لحملة الصكوك أو عامل المضاربة الدفع ببطان المضاربة، أو الامتناع عن الوفاء بالتزاماتهم بما يسبب عدم قيام المتبرع بالوفاء بما تبرع به بحجة أن هذا الالتزام كان محل اعتبار في الفقد"<sup>(١)</sup>.

ونرى أن هذا التحفظ محلله أموال الوقف العامة، ولا ينطبق على خصوص الأموال النقدية الموقوفة لغرض التنمية والاستثمار وتوزيع الأرباح مادام صاحبها قد وقفها على هذا الوجه.

ولابد من الإشارة إلى مشروعية المضاربة المشتركة التي تتولاها البنوك الإسلامية ويمكن تنمية أموال الوقف من خلالها.

هذا وتقوم بعض إدارات الأوقاف في دولة الإمارات العربية المتحدة بإيداع أرصدها النقدية لدى بنك دبي الإسلامي ومصرف أبو ظبي الإسلامي وتستثمرها بنسبة من الأرباح السنوية لدى البنكين.

## هل يمكن اعتبار شهادات الاستثمار من المضاربة المشروعة؟

ذهب بعضهم إلى اعتبار شهادات الاستثمار نوعاً من المضاربة المشروعة، والصحيح أنها في حقيقتها قرض جرنفعاً وهو ربا محرّم، مهما اختلفت طريقة توزيع عائداتها، أو اختلفت أسماؤها ومصطلحاتها.

(١) ينظر بحث "مقتطفات من أحكام الوقف" للصديق أبو الحسن: ٧٥ - ٧٦ نقلاً عن مجلة المجمع الفقهي الإسلامي عدد ٤ سنة ١٤٠٨ هـ: ١٢٦١/٣ - ١٢٦٥.

وهناك فروق جوهرية بين هذه الشهادات والمضاربة المشروعة أهمها:

١- أن العلاقة بين رب المال والعامل المضارب علاقة شراكة غنماً وغُرمًا، والمضارب لا يملك المال إنما هو وكيل فيه يتصرف بإذن صاحبه.

أما علاقة صاحب شهادات الاستثمار بالجهة المصدرة - عامة كانت أو خاصة - فعلاقة دائن بدين، وتلك الجهة مالكة للمال ولها حرية التصرف فيه.

٢- أن شهادات الاستثمار مضمونة على الجهة المصدرة لها، ومال المضاربة لا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير.

٣- لا يجوز لأحد طرفي المضاربة أن يشترط لنفسه ربحاً لنفسه ربحاً معيناً بالمقدار وشهادات الاستثمار يشترط فيها ذلك.

ومستند هذا الشرط - أي عدم تحديد ربح معين بالمقدار - أنه يقوم على مبدأ الدل في عقود المعاوضات والمشاركات، وقياساً على النهي عن تخصيص ربح ناحية معينة في المزارعة لأحد الطرفين وهو ثابت بالسنة النبوية<sup>(١)</sup>.

ثانياً: الاتجار بالنسيئة وتقسيم الثمن بسعر أعلى من البيع العاجل:

والراجع جواز هذه الطريقة في الاستثمار؛ لأن الأصل في الأشياء الإباحة، وهو داخل في عموم قوله تعالى: [وأحل الله البيع وحرم الربا]، والبائع حرٌّ في تحديد أسعاره بحسب الأحوال المختلفة، شريطة أن لا يكون غبن أو غش أو احتكار أو استغلال، كما أن المشتري حرٌّ هو الآخر في قبول الثمن الذي يريد.

(١) ينظر: بحث "وقف النقود" للدكتور محمود أبو ليل، مجلة الشريعة والقانون: ٥٨ - ٥٩، عدد ١٢ سنة ١٩٩٩.

والشبهة في هذا البيع تكمن في أن زيادة الثمن كانت مقابل الأجل فيما يبدو، وهذا قد يجعله من جنس ربا القروض، ولكن هذه الشبهة لا تصح أساساً للقياس لوجود اختلاف جوهرى بين المسألتين:

فالقرض عمل خيرى والعلاقة بين طرفيه يُفترض فيها انعدام التكافؤ؛ لأن المقرض فيها طرف ضعيف فكان أساسه الرفق والتسامح وأى زيادة فيه تنافى روحه ومقتضاه.

أما البيع فهو عمل تجارى متكافئ الطرفين، وباب المساومة فيه مفتوح؛ ليحقق كل منهما ما يستطيع من مكاسب.

والربح في التجارة قائم أساساً على نقل البضاعة من مكان إلى مكان، ومن زمن إلى زمن، فعامل الزمن سبب من أسباب الربح والبيع نسيئة بسعر أعلى من البيع الحال نشاط تجارى منتج تتحقق فيه المصلحة لكلا الطرفين، وتتوزع فيه الأعباء والمخاطرة على كليهما، أما المرابى فليس له نشاط إلا انتظار الوقت، والإفادة من أزمات الآخرين، واستغلال جهودهم وهو نشاط طفيلي عقيم<sup>(١)</sup>.

ولابد من الإشارة إلى أنه في حالة البيع نسيئة أو بالتقسيط، يجب أن يحدد الثمن من البداية، ولا تجوز الزيادة فيه بعد ذلك إذا تأخر المشتري عن السداد، مهما كان السبب، كما لا يجوز شرعاً التنصيص في هذا العقد على فوائد التقسيط مفصولة عن الثمن الحال، بحيث ترتبط بالأجل، سواء اتفق العاقدان على نسبة الفائدة أم ربطها بالفائدة السائدة.

وقد أجاز هذا البيع بالضوابط السابقة مجمع الفقه الإسلامي في جلسته المنعقدة بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٧ - ٢٣ شعبان سنة ١٤١٠ هـ الموافق ١٤ - ٢٠ آذار (مارس) سنة ١٩٩٠ م.

(١) ينظر: مصرف التنمية الإسلامي: ١٩٤.

## ثالثاً: الاستثمار بشراء الأوراق المالية المباحة:

وذلك كشراء الأسهم في الشركات التي تزاول أنشطة مشروعة بعد دراسة جدواها الاقتصادية.

ومن المعروف أن السهم صكّ قابل للتداول، ويمثل حصة شائعة في الشركة أو المؤسسة التي تصدره.

فإذا كانت الشركة أو المؤسسة تزاول أنشطة مباحة ولا تتعامل إلا مع البنوك الإسلامية، فأسهمها حلال قطعاً.

ومن قبيل ذلك ما تملكه الهيئة العامة للأوقاف من أسهم وسندات في مدارس الشارقة الخاصة، وتبلغ قيمتها ١,٧٤٠,٠٠٠ درهم، وتتراوح أرباحها ما بين ٤٥٠,٠٠٠ إلى ٥٠٠,٠٠٠ درهم سنوياً.

كما أن لدى الهيئة مشروع المشاركة في المحافظ الوقفية مع البنك الإسلامي للتنمية بجدة وذلك بمبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي.

أما إذا كانت الشركة أو المؤسسة تعمل في الحرام في الإقراض الربوي مثلاً أو في الاتجار بالخمور أو مزاولة التأمين التجاري ونحو ذلك فأسهمها حرام قطعاً كذلك.

وإن كانت أنشطتها الأساسية مباحة ولكنها تتعامل مع البنوك الربوية، وتضع فيها فائض سيولتها وتتقاضى عليها فوائد وتفتح فيها اعتمادات مالية، وتحصل منها على خطابات ضمان لقاء عمولات ونحو ذلك، فالمساهمة في مثل هذه الشركات محلّ خلاف بين علماء العصر، فمنهم من غلب في الاعتبار جانب النشاط الأساسي فأباحها بشرط التخلص من الجزء الربوي ولو تقديراً، ومنهم من حرّمها لما ورد من التشديد في حرمة الربا ولعنة آكله وموكله.

وقد بحث هذه المسألة المجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي في دورته الرابعة عشرة المنعقدة بمكة المكرمة في شعبان سنة ١٤١٥ هـ حيث انتهى إلى تحريم هذا النوع من الأسهم.

ونرى أن الخلاف في بعض أوجه الاستثمار كما في مثل هذه الشركات ونحوها ينبغي أن نرجح فيه جانب الصالح العام، والأخذ بالرخصة والتميسير إذا تعلق بالمؤسسات العامة والأموال الوقفية وأموال القاصرين، ويكون القول بالجواز سائغاً ومقبولاً.

وأما الإيداع في البنوك الربوية التجارية وأخذ الفوائد منها فهو حرام، وخلاف بعض علماء العصر فيه لا اعتداد به، فلا تجوز إباحته لا للأوقاف ولا لغيرها؛ لأن جوهره يقوم على الربا بعينه التي تعتبر حرمة من قطيعات الدين، وما ذكر في تبريزه مردود؛ لأنه اجتهاد في مورد النص، ولا يصح اعتباره من المعاملات الحديثة التي تخضع للاجتهاد وتندرج تحت المصالح المرسلّة؛ لأنّ الحدائث في الشكل فقط، وأما الجوهر والمضمون فلا يختلف عن حقيقة الربا في شيء.

على أنه يصح في نظرنا استثمار الأموال الوقفية، بعد إجراء الدراسة الكافية، في البنوك الربوية التابعة لدار الحرب وأخذ الفوائد منها وفاقاً لمذهب الحنفية؛ عملاً بما جاء في الحديث "لا ربا بين المسلم والحربي في دار الحرب"<sup>(١)</sup>، وتأسيساً على جواز أخذ مال الحربي بأية وسيلة لا خيانة فيها ولا خداع، ومراعاة لمصلحة الوقف - كما بينا.

(١) "لا ربا بين المسلم والحربي في دار الحرب" الحديث نقله الإمام الشافعي في الأم: ٣٢٦/٧ ط الشعب باب "بيع الدرهم بالدرهمين في أرض الحرب" عن أبي يوسف أنه قال: وإنما أحل أبو حنيفة هذا لأن بعض المشيخة حدثنا عن مكحول عن رسول الله ﷺ أنه قال: "لا ربا بين أهل الحرب"، أظنه قال: وأهل الإسلام"، وقال الشافعي: وما احتج به أبو يوسف لأبي حنيفة ليس بثابت فلا حجة فيه، رواه البيهقي نقلاً عن الإمام الشافعي في معرفة السنن والآثار: ٢٧٦/١٣، وأورده الزيلعي في نصب الراية: ٤٤/٤ وقال عنه: غريب.

### الفصل الثالث

## طرق استثمار العقارات الوقفية

من أهم طرق استثمار العقارات الوقفية ما يلي:

#### أولاً: الاستثمار الزراعي:

الاستثمار الزراعي من أفضل أنواع الاستثمار وأكثرها بركة وأطيبها غلة وأنفعها للمجتمع لما يترتب عليه من عمارة الأرض واستغلال خيراتها وتأمين الغذاء للطير والحيوان والإنسان والمحافظة على التربة من عوامل الإنجراف وتنقية الهواء وتحجيم الحياة.

ويمكن لإدارة الأوقاف استغلال الأرض في الزراعة مباشرة إذا كانت وقفاً خيرياً مطلقاً.

كما يمكن استغلالها عن طريق المساقاة<sup>(١)</sup> إن كانت ذات شجر وعن طريق المزارعة إن كانت أرضاً زراعية خالية من الشجر.

أما المساقاة فهي جائزة عند العلماء ولا إشكال فيها، وعرفها قانون المعاملات المدنية الإماراتية في المادة (٨٢٢) بأنها: "عقد بين عامل ومالك شجر أو زرع على أن يقوم العامل بخدمة الشجر أو الزرع مدة معلومة في نظير جزءٍ شائع من غلته".

وأما المزارعة فقد عرفها قانون المعاملات المدنية الإماراتية في المادة (٨٠٩) بأنها: "عقد استثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض وآخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول مشتركاً بينهما بالحصص التي يتفقان عليها".

(١) المساقاة هي: أن يعامل إنساناً على شجر ليعتده بالسقي والتربية على أن ما رزقه الله من الثمرة يكون بينهما.

وكذلك إذا اضطرت إحدى وزارات الأوقاف - لسبب أو لآخر - إلى إيداع أرصدها لدى البنوك التجارية الربوية، فلها أن تأخذ الفوائد المترتبة عليها وتتصدق بها بدلاً من تركها للبنوك، وذلك من باب اختيار أهون الشرين.

أما إذا كان الإيداع في حسابات توفير بالبنوك الإسلامية للإفادة من عوائدها فذلك من قبيل المضاربة ولا شيء فيها - كما أسلفنا -؛ إذ المعلوم من شأن البنوك والمصارف الإسلامية أنها لا تتعامل بالربا.

وتقوم الهيئة العامة للأوقاف بدولة الإمارات العربية المتحدة بإيداع أرصدها النقدية بالبنوك الإسلامية داخل الدولة في حساب توفير للإفادة من عائدها، وأما مقدار هذا العائد فلا يُحدد إلا في نهاية السنة المالية طبقاً لقرار مجلس إدارة البنك، ولذلك تختلف العائدات من سنة لأخرى.

#### رابعاً: الاستثمار بإنشاء أنواع المستغلات الأخرى:

يمكن للأوقاف - إذا توفرت لديها السيولة الكافية - إنشاء المؤسسات المختلفة الصناعية منها والتجارية والخدمية بعد التحقق من ثبوت جدواها الاقتصادية، وذلك كإنشاء المصانع والمستشفيات التي تراعى في أجورها قدرات المرضى المالية، وإنشاء شركات النقل المختلفة، وتأسيس الجامعات والمعاهد العلمية التي تتفاوت رسومها بحسب تفاوت أحوال الطلبة، وفي هذه الحالات، يقتطع نسبة من صافي الأرباح قبل توزيعها لاحتياطي الاستهلاك لاستبدال الأصول الجديدة بالأصول الثابتة اتفاقاً مع طبيعة الوقف من حيث الدوام والتأييد<sup>(١)</sup>.

(١) ينظر: بحث "الوقف الخيري الاستثماري من منظور الاقتصاد الإسلامي للدكتور علي السالوس: ٩٢، ضمن أبحاث ندوة "الوقف الخيري" المنعقدة في أبو ظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة بإشراف اللجنة الشرعية بهيئة أبو ظبي الخيرية.

وهي ضربان:

**ضرب أجمع الفقهاء على فساده** وهو أن تكون حصة كل واحد من العامل المزارع ورب الأرض من زرع الأرض مفردة عن حصة صاحبه؛ لما في ذلك من الضرر.

**وضرب مختلف فيه** وهو: أن يزارع رب الأرض العامل على أرضه ليكون العمل على الأجير والأرض لربها والبذر بينهما أو من أحدهما بحسب شرطهما على أن ما أخرج الله تعالى من زرع كان بينهما على سهم معلوم من نصف أو ثلث أو ربع، فهذا النوع من المزارعة اختلف الفقهاء فيها على ثلاثة أقوال:

**أحدها**، وهو مذهب الجمهور. أنها باطلة سواء شرط البذر على الزرع أم على رب الأرض، استدلالاً بقول جابر رضى الله عنه: "نهى رسول الله ﷺ عن المخابرة"<sup>(١)</sup>.

**المذهب الثاني**: أنها جائزة سواء شرط البذر على الزرع أم على رب الأرض وهو مذهب الصحابين من الحنفية، ودليل ما جاء عن ابن عمر رضى الله عنهما أن النبي ﷺ عامل أهل خيبر على شطر ما يخرج من ثمر وزرع"<sup>(٢)</sup>.

ومن المعقول أن المعاملة على الأصول ببعض ثمناتها يجوز كالمساقاة على النخل والمضاربة بالمال وكذلك المخابرة على الأرض.

**المذهب الثالث**: إن شرط البذر على صاحب الأرض لم يجز، وإن شرطه على المزارع جاز وهو مذهب أحمد<sup>(٣)</sup>.

(١) أخرجه البخاري في المساقاة، باب الرجل يكون له ممر أو شرب في حائط أو نخل، ومسلم في البيوع، باب كراء الأرض.

(٢) أخرجه البخاري في المزارعة، باب المزارعة بالشرط ونحوه، ومسلم في المساقاة، باب المساقاة والمعاملة بجزء من الثمر والزرع.

(٣) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي ٢٨٦/٩ وما بعدها، وبدائع الصنائع: ١٧٥/٦ وما بعدها، ونيل الأوطار: ١٠/٦ وما بعدها، وتبيين المسالك ٥٦/٤ وما بعدها.

والصحيح هو المذهب الثاني القائل بالجواز، وما ورد من نهى فمحمول على الضرب الأول من المزارعة القائم على تخصيص غلة جزء معين من الأرض لكل منهما لما فيه من معنى المقامرة.

هذا ولا يوجد - فيما نعلم - أراضٍ موقوفة للاستثمار الزراعى فى دولة الإمارات العربية المتحدة سوى أرضٍ زراعية توجد بها نخيلٌ وقف يتم العناية والاهتمام بها من قبل الهيئة العامة للأوقاف، ويتم جنى محصول تلك الأراضى، ثم تسويقها للحكومة.

ثانياً: الإجارة:

استغلال العقارات الوقفية بالإجارة من أيسر طرق الاستثمار وأكثرها أماناً وأقلها مخاطرة وأوسعها انتشاراً، وأكثرها ملاءمة لطبيعة الوقف العقارى وما يتصل به من منقولات، والوقف عبارة عن "تحييس الأصل وتسبيل المنفعة"<sup>(١)</sup>، والعقد الذى يرد على المنفعة هو الإجارة لأنها عقد يفيد "تمليك المنافع بعوض"<sup>(٢)</sup>.

وإجارة المباني مشروعة بلا خلاف بين العلماء، وأما إجارة الأرضين ففيها ثلاثة أقوال:

**أحدها**: أنها باطلة لا تجوز بحال، وإليه ذهب الحسن البصرى وطاوس.

**والقول الثانى**: إن إيجارتها جائزة بالذهب والفضة، ولا تجوز بالبر والشعير ولا بما ينبت من الأرض، وهو مذهب مالك.

**والقول الثالث**: تجوز إيجارتها بكل معلوم من ذهب أو ورق أو عرض أو بما ينبت

(١) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (مطبوع على هامش المغني): ١٨٥/٦.

(٢) ينظر: حاشية الجمل على شرح المنهج: ٥٣١/٣، وحاشية ابن عابدين: ٤/٦.

من الأرض من بر أو شعير أو غيره، وبه قال الشافعي وأبو حنيفة وغيرهما<sup>(١)</sup>.

وهو الراجع لما جاء عن حنظلة بن قيس الأنصاري قال: سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض بالذهب والورق فقال: "لا بأس بها، إنما كان الناس يؤجرون على عهد رسول الله ﷺ بما على الماذيانات وأقبال الجداول وأشياء من الزرع فيهلك هذا ويسلم هذا ويسلم هذا ويهلك هذا ولم يكن الناس كراء إلا هذا فلذلك زجر عنه، فأما شيء مضمون معلوم فلا بأس به"<sup>(٢)</sup>.

ونظراً لأهمية الاستثمار الإيجاري نذكر بعض التفصيلات المتعلقة به:

### مدة الإجارة:

إذا شرط الواقف أن لا يؤجر أكثر من مدة معلومة احترام شرطه إن لم يكن في ذلك ضرر على الوقف وأهله، أما إذا شرط مثلاً أن لا يؤجر أكثر من سنة والناس لا يرغبون في استئجارها وكانت إيجارها أكثر من سنة أنفع للفقراء فيرفع القيم الأمر للقاضي حتى يؤجرها؛ لأن له ولاية النظر للفقراء والغائب والميت.

وأما إذا أهمل الواقف تمديد المدة فللحنفية فيها ثمانية أقوال، أشهرها قولان:

أحدهما: إطلاق الإجارة وعدم تقييدها بمدة، وهو قول المتقدمين من الحنفية، واختار بعضهم في الإجارة الطويلة أن تكون العقود مترادفة كل عقد على سنة.

والقول الثاني: تقييد المدة بسنة واحدة في الدار وثلاث سنين في الأرض الزراعية إلا إذا كانت المصلحة بخلاف ذلك، وهذا أمر يختلف باختلاف المواضع والأزمان، وهو المفتى به عند الحنفية.

(١) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي: ٢٩١/٩.

(٢) أخرجه مسلم في البيوع، باب كراء الأرض بالذهب والورق.

ومأخذ هذا القول أن طول المدة يؤدي إلى إبطال الوقف، إلا إذا اضطر إلى ذلك لحاجة عمارة الوقف بتعجيل أجرة سنين مستقبلية فيؤجره الحاكم مدة طويلة؛ لأن المحذور الموهوم يزول عند وجود الضرر المتحقق<sup>(١)</sup>.

والمالكية يرون تقصير مدة الإجارة كسنة وستين إذا كان الوقف على معينين، أما إذا كان على جهة فيجيزون الإجارة إلى مدة أطول كأربع سنوات كما يجيزونها إلى عشر سنوات إذا كانت للموقوف عليه المعين الذي يرجع الوقف له، كما يرون إطالة مدة الوقف إلى أربعين أو خمسين سنة إذا اقتضى ذلك حاجة الوقف إلى التعمير والإصلاح<sup>(٢)</sup>.

وقد علل المالكية منع الإجارة الطويلة في غير حالات الضرورة، بمثل ما علل به الحنفية، وهو خوف اندراس الوقف إذا طال مكثه بيد مكتره<sup>(٣)</sup>.

وذهب الشافعية والحنابلة إلى جواز تأجير الوقف إلى مدة يبقى إليه غالباً، ولو كانت طويلة، بحسب مقتضيات المصلحة، ما لم يخالف شرط الواقف؛ لأن الأصل في الإجارة عدم التحديد، يستوى في ذلك الوقف وغيره<sup>(٤)</sup>.

بيد أن ابن حجر الهيتمي الشافعي ذكر في رسالته "الإتحاف في بيان حكم إجارة الأوقاف"<sup>(٥)</sup>: أن القضاة استحسبوا أن لا تزيد الإجارة على ثلاث سنين؛ لفساد الزمان بغلبة الاستيلاء على الوقف عند طول المدة؛ ولأن شرط إجارة الوقف أن يكون بأجرة

(١) ينظر: حاشية ابن عابدين: ٣٩٦/٣ وما بعدها، والذخيرة: ٣٣١/٦.

(٢) ينظر: التاج والإكليل: ٤٧/٦، وبحث "استثمار موارد الأوقاف" للدكتور خليفة بابكر المقدم لمجمع الفقه الإسلامي.

(٣) ينظر: مواهب الجليل: ٤٧/٦، والتاج والإكليل: ٤٧/٦، وحاشية الدسوقي: ٨٠/٣، وبحث الدكتور خليفة بابكر "استثمار موارد الأوقاف" المقدم لمجمع الفقه الإسلامي.

(٤) ينظر: شرح المحلى على المنهاج وحاشية القليوبي عليه: ٨٠/٣، والمغني: ٦٠١/٥.

(٥) مطبوعة ضمن الفتاوى الكبرى له: ٣٢٦/٣.

المثل، وتقويم المدّة المستقبلية صعب؛ لتغير الأسعار وطروء الرغبات غالباً، وأيضاً لما فيها من منع الانتقال إلى البطن الثاني وضياع الأجرة عليهم إذا كانت معجلة. والصحيح تفويض تقدير مدة الإجارة للمتولى بالتشاور مع القاضى على ضرر، مصلحة الوقف وأهله.

### نصوص قانون المعاملات المالية الإماراتي حول مدة إيجار الوقف:

تناول قانون المعاملات المدنيّة الإماراتي أحكام إيجار الوقف في المواد ٨٢٨- ٨٤٨ وقد نصّ القانون فيما يتعلّق بمدة الإيجار على ما يأتي:

١- "يراعى شرط الواقف في إجارة الوقف، فإن عين مدة للإيجار فلا تجوز مخالفتها".

٢- "إذا لم يوجد من يرغب في استئجار المدّة المعينة، ولم يشترط للمتولى حق التأجير بما هو أنفع للوقف رُفِع الأمر إلى القاضى ليأذن بالتأجير المدّة التي يراها أصلح للوقف".

٣- "إذا لم يحدّد الواقف المدّة، تؤجر العقارات لمدة سنة، والأراضى لمدة ثلاث سنوات على الأكثر إلا إذا اقتضت مصلحة الوقف غير ذلك، وصدر به إذن من القاضى".

٤- "أما إذا عُدّت الإجارة لمدة أطول، ولو بعقودٍ مترادفة، أنقضت إلى المدّة المبينة في البند السابق".

٥- "إذا كان الوقف بحاجة إلى التعمير، وليس له ريع يُعمر به جاز للقاضى أن يأذن بإيجاره مدّة تكفى لتعميره".

وهي نصوص واضحة لا تحتاج الى تعليق.

### مراعاة أجرة المثل:

ينبغي أن تكون أجرة العقارات الوقفية مقاربة لأجرة المثل، ولا تصح بغبن فاحش إلا عن ضرورة مثل أن تنوب الوقف نائبة أو يكون عليه دين أو كان لا يرغب أحد في استئجاره إلا بالأقل ونحو ذلك.

لكن تصح الإجارة بنقصان يسير يتغابن الناس فيه، ولا ينبغى السكوت على المستأجر بغبن فاحش - بلا مسوغ -، بل يجب على كل من علم بذلك رفعه إلى الحاكم ليأمره بأجرة المثل وتسليم زائد السنين الماضية.

وقيل: يضمن الناظر النقص؛ لأنه متصرف في مال غيره على وجه الحظ فضمن ما نقص بعقده<sup>(١)</sup>.

والصحيح هو القول الأول ولكن إن تعذر استيفاء النقص من المستأجر ضمنه الناظر جزءاً إهماله له.

ولو رخصت الأجرة بعد العقد لا يفسخ العقد ولو زاد أجره على أجر مثله زيادة فاحشة وكانت الزيادة قد حصلت عفواً لكثرة الحاجة إلى عقار الوقف فللعلماء قولان:

أحدهما: لا يفسخ العقد؛ لأن العبرة في بداية العقد وقد دفع المستأجر فيها أجرة المثل، وكما لا يجاب طلب المستأجر في إنقاص الأجرة لو نقصت أثناء العقد، اقتضت العدالة أن لا يفسخ العقد لمصلحة الوقف إذا زادت عن أجر المثل بعد العقد.

والقول الثاني: يفسخ العقد تغليباً لمصلحة الوقف، ولأن المستأجر لا يطالب إلا بأجر المثل ولا ضرر عليه من ذلك<sup>(٢)</sup>.

(١) ينظر: حاشية ابن عابدين: ٣/٣٩٨، ٤٢٩، ومعونة أولي النهي: ٥/٨٢٢، والذخيرة: ٦/٣٣٠.  
(٢) ينظر: الوقف في الشريعة والقانون لزهدي يكن: ٩٨، وينظر: حاشية ابن عابدين: ٣/٣٩٨، وفتح العزيز للرافعي: ٩/٢٩٤، والتاج والإكليل: ٦/٤٦.

والصحيح أن يفرق بين الأجرة المديدة والقصيرة، فإن كانت الأجرة مديدة فسخ العقد إلا أن يعدل إلى أجرة المثل، وإن كانت قصيرة كالسنة والسنتين لا يفسخ، وفي ذلك نوع من الموازنة بين مصلحة المستأجر ومصلحة الوقف.

موقف قانون المعاملات المدنية الإماراتي بشأن تحديد أجرة الوقف:

نص قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة (٨٤٣) علي ما يأتي:

١- "لا يجوز تأجير أعيان الوقف بأقل من أجر المثل، وفسخ ما كان بأقل منه عند العقد ما لم يقبل المستأجر دفع أجر المثل، وكان قد روعى في ذلك مصلحة الوقف".

٢- "يجرى تقدير أجر المثل من قبل الخبراء في الوقت الذي أبرم فيه العقد، ولا يعتد بالتغيير الطارئ أثناء المدة المعقود عليها".

ويلاحظ أن القانون لم يتعرض لضمان المدة السابقة على الفسخ، ومقتضى المادة الأولى منه والتي توجه القاضى - في حالة عدم وجود نص في القانون - للحكم بمقتضى الشريعة الإسلامية على أن يراعى تخير أنسب الحلول من مذهبي الإمام مالك والإمام أحمد بن حنبل؛ فإن مذهب المالكية على أن الناظر إذا أكرى العين الموقوفة بأقل من أجر المثل ضمن الناظر تمام أجرة المثل إن كان ملياً، وإلا رجع على المستأجر؛ لأنه مباشر<sup>(١)</sup>.

وعند الحنابلة يكون الضمان على الناظر مطلقاً إن كان المستحق غيره<sup>(٢)</sup>.

وبشأن تحسين الأجرة الطارئ نصت المادة (٨٤٤) من قانون المعاملات المدنية

(١) ينظر: حاشية العدوي علي الخريشي: ٩٩/٧.

(٢) ينظر: معونة أولي النهي: ٨٢٢/٥.

الإماراتي على ما يأتي:

"إذا طرأ على موقع عقار الوقف تحسن في ذاته، وأدى ذلك إلى زيادة في أجر المثل زيادة فاحشة، وليس لما أنفقه المستأجر وما أحدثه من إصلاح وتعمير دخل فيه، يخير المستأجر بين إنهاء العقد، أو قبول أجر المثل الجديد من وقت التحسن، سواء كان التأجير لحاجة التعمير أو لحالات أخرى".

ولم يفرق القانون بين الإجارة القصيرة والمديدة خلافاً لما فصلنا.

تأجير الناظر لنفسه أو لولده:

لا يجوز للمتولى أن يؤجر لنفسه أو لابنه الصغير؛ لأنه هو الذى يتولى العقد بالولاية عنه، ولكن يجوز ذلك عن طريق القاضى.

وفى قول: أن للمتولى أن يؤجر لنفسه بشرط الخيرية، أى أن يأخذ ما يساوى عشرة بخمسة عشر، ويجوز له أن يؤجر لابنه الكبير أو لأبيه بأكثر من أجرة المثل عند أبى حنيفة خلافاً للصاحبين<sup>(١)</sup>.

وقد نص قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة (٨٣٩) على أنه:

١- "لا يجوز للمتولى أن يستأجر الوقف لنفسه ولو بأجر المثل، إلا أن يتقبل الإجارة من القاضى".

٢- "ويجوز أن يؤجر لأصوله أو فروعه بأجرة تزيد على أجر المثل بعد إذن القاضى".

(١) ينظر: حاشية ابن عابدين: ٤٢٩/٣، والوقف في الشريعة والقانون لزهدى يكن: ٩٥.

## هل تنفسخ الإجارة بموت المؤجر؟

ينفسخ عقد الإجارة بموت أحد العاقدين إذا كان عقدها لنفسه، فإن عقدها لغيره، كالواقف أو متولى الوقف، لا ينفسخ العقد بموته إلا في حالتين:

**الأولى:** ما إذا أجرها الواقف ثم ارتد ثم مات؛ لبطان الوقف برده فانتقلت إلى ورثته.

**والثانية:** فيما إذا أجر أرضه ثم وقفها على معين ثم مات تنفسخ الإجارة<sup>(١)</sup>.

وذهب قانون المعاملات المدنية الإماراتية في المادة (٧٩٣) إلى أن الإيجار لا ينتهي بوفاة أحد المتعاقدين، ولم يفرق بين ما إذا كان غاقداً لنفسه أو لغيره.

## الاستثمار الإيجاري للأوقاف في بعض مناطق دولة الإمارات

يعتبر الاستثمار الإيجاري من أهم مجالات الاستثمار الوقفية في دولة الإمارات، وفيما يلي إحصائية بهذا الاستثمار لأوقاف في أبو ظبي والعين ودبي والشارقة وعجمان والفجيرة حسب المعلومات التي استطعنا الحصول عليها:

**أولاً: أبو ظبي:**

- ١- لا توجد عقارات تجارية موقوفة بشكل خاص.
- ٢- توجد ٣ عقارات تحتوي على (١٥٠) وحدة سكنية، وتتراوح أجرة الوحدات بين ٢٥ إلى ٣٣ ألف درهم سنوياً.

**ثانياً: العين:**

- توجد في العين بنايتين يبلغ عدد وحداتها (٣٠) وحدة سكنية، وتتراوح الأجرة فيها ما بين ٢٠ إلى ٣٥ ألف درهم.

**ثالثاً: دبي:**

- ١- عدد الوحدات التجارية المؤجرة (٤٨٩) وحدة، ويبلغ إيرادها السنوي ١٤٦٦٨٩٢٤ درهماً.
- ٢- عدد الوحدات السكنية المؤجرة (٢٨٢) وحدة، ويبلغ إيرادها السنوي ٣٨٢٢٨٠٠ درهماً.
- ٣- أرض مؤجرة كمواقف سيارات، ويبلغ إيرادها السنوي ١٥٠٠٠٠ درهماً.

**رابعاً: الشارقة:**

- ١- عدد الوحدات التجارية المؤجرة (٢١) وحدة، ويبلغ إيرادها السنوي ٢٧١٠٠٦ درهماً.

(١) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم: ٢٠١.

٢- عدد الوحدات السكنية المؤجرة (٩) وحدات، ويبلغ إيرادها السنوي ٦٠٧-٣٣٥ درهماً.

٣- كما توجد ٣ بنايات وبيتين، يبلغ عدد وحداتها (٨٠) وحدة سكنية، وتتراوح الأجرة فيها ما بين ١٥ إلى ٢٥ ألف درهم.

## خامساً: عجمان:

١- عدد الوحدات التجارية وحدتان يبلغ إيرادهما السنوي ١٠٠٠٠٠ درهماً.

٢- عدد الوحدات السكنية (٧) وحدات يبلغ إيرادهما السنوي ٤٥٠٠٠ درهماً.

٣- عدد الوحدات السكنية والتجارية وحدتان يبلغ إيرادهما السنوي ١٢٠٠٠٠٠ درهماً، وهما مؤلفتان من (١٠٠) شقة و(١٧) محل.

٤- بناية سكنية مؤلفة من عدة وحدات سكنية تتراوح الأجرة فيها ما بين ١٥ إلى ٢٥ ألف درهم.

## سادساً: الفجيرة:

توجد في الفجيرة بنائتان إضافة إلى بيت، ويبلغ مجموع عدد وحداتها (٤٠) وحدة سكنية، تتراوح أجرتها ما بين ١٥ إلى ٢٥ ألف درهم.

وهكذا يكون مجموع الإيراد السنوي للاستثمار الإيجاري لهذه الأوقاف كالتالي:

أوقاف أبو ظبي ٤,٣٥٠,٠٠٠ درهم تقريباً.

أوقاف العين ٩٠٠,٠٠٠ درهم تقريباً.

أوقاف دبي ١٨,٦٤١,٧٢٤ درهم.

أوقاف الشارقة ٧,٦٦٠,٦٦٧ درهم تقريباً.

أوقاف عجمان ١,٥٤٥,٠٠٠ درهم تقريباً.

أوقاف الفجيرة ٦٠٠,٠٠٠ درهم تقريباً.

## ٤- أنواع من إجازة الأوقاف استحدثها الفقهاء:

## ١- حق الحكو:

نقل ابن عابدين عن فتاوى خير الدين الرملي تعريف عقد الاستحكار بأنه "عقد إجازة يقصد به استبقاء الأرض المقررة للبناء والغرس أو لأحدهما"<sup>(١)</sup>، فهو عبارة عن حق القرار المرتب على الأرض الموقوفة بعبارة مديدة تعقد بإذن القاضى يدفع فيها المستحكر لجانب الوقف مبلغاً معجلاً يقارب قيمة الأرض، ويرتب مبلغاً آخر ضئيلاً يستوفى سنوياً لجهة الوقف من المستحكر أو ممن ينتقل إليه هذا الحق، على أن يكون للمستحكر حق الغرس والبناء وسائر الانتفاع<sup>(٢)</sup>.

والحكر من أقدم الحقوق العينية المنشأة على الأوقاف، وقد سمي بعد في القوانين العثمانية باسم "المقاطعة". والمحتكر حق القرار والاستمرار بعد انتهاء عقد الإجازة مادام يدفع أجرة المثل بالنسبة للأرض خالية من البناء والغرس الذى أحدثه فيها.

وأجرة المثل للأرض المحتكرة لا تبقى على حال واحدة بل تتغير زيادة ونقصاناً بحسب الزمان والمكان والعوامل الاقتصادية وقد سبق بيان الحكم فى ذلك تفصيلاً.

وهذا الحق قابل للبيع والشراء وينتقل إلى ورثة المستأجر، والغرض من هذا العقد حماية الأوقاف من الضياع والإهمال والاستفادة من عائداتها إذا لم تكن مصلحة الأوقاف قادرة على عمارتها واستثمارها.

ولفظ الحكر يطلق فى اصطلاح الفقهاء على ثلاثة معان:

أحدها: الأجرة المقررة على العقار المحبوس فى الإجازة الطويلة.

(١) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم: ٢٠١.

(٢) ينظر: المدخل الي نظرية الالتزام العام لمصطفى الزرقاء: ٤١.

## والثانى: العقار المحتكر ذاته.

والثالث: الإجازة المديدة، ويسمى التحكير أو الإحكار، ويكون الحكر غالباً فى

الأوقاف العامة، وقد يكون فى الأملاك الخاصة.

والإجازة الطويلة أعم من الاحتكار: لأن الاحتكار يقصد به استئجار الأرض لمدة طويلة لخصوص البناء والغرس أو لأحدهما، بينما الإجازة الطويلة قد تكون للزراع وسائر أنواع استعمال الأرض<sup>(١)</sup>.

وأكثر العلماء على جواز التحكير بشروط ثلاثة:

أحدها: خراب الأرض الموقوفة وتعطيل الانتفاع بها.

والثانى: أن لا يكون لدى مصلحة الوقف غلة أو سيولة نقدية لعمارته.

والثالث: أن يتعذر اقتراض القدر المحتاج إليه لاستثمار الأرض بأقل من أجر تلك المدة<sup>(٢)</sup>.

ومن البديهي أن يشترط لصحة التحكير كذلك، أن يكون عقد الإجازة الذى تضمنه العقد صحيحاً، فإذا وقع فاسداً - كما إذا تم العقد ابتداءً بغبن فاحش أو كانت مدة الإجازة غير معينة أو كانت الأجرة مجهولة ونحو ذلك - لا يصح التحكير، ويعامل المستأجر حينئذ معاملة من بنى أو غرس فى أرض الوقف بغير وجه حق<sup>(٣)</sup>.

ومما يتصل بلفظ الحكر الحلو وهى المنفعة التى يملكها المحتكر لعقار الوقف لقاء

(١) ينظر: الفتاوى الهندية: ٥١٣/٤.

(٢) ينظر: تحفة المحتاج: ١٧٢/٦، وحاشية ابن عابدين: ٣٥٨/٣، وحاشية الدسوقي: ٩٦/٤، ويحث

"استثمار موارد الأحياس" لكمال الدين حفيظ، مقدم لمجمع الفقه الإسلامى بجدة: ١٦.

(٣) ينظر: الوقف فى الشريعة الإسلامىة لزهدي يكن: ١٠١.

ما دفعه من الأجرة المعجلة فلا يملك مثولى الوقف بعد ذلك إخراج مادام يدفع أجرة المثل.

### ٢- حق الإيجارين:

وهو نمط استثماري أحدثته الدولة العثمانية في القرن الحادى عشر الهجرى إثر انتشار حرائق كبيرة فى استانبول وغيرها من مدن الأناضول وقد خربت الكثير من عمارات الأوقاف وسببت تشويه المدن، وعجزت غلاتها عن إصلاحها وترميمها فابتكرت هذه الطريقة لتشجيع استئجار عمار الأوقاف وترميمها.

وهو عبارة عن عقد إجارة مديد بإذن القاضى الشرعى على عقار الوقف المتصدع الذى عجز الوقف عن إصلاحه، ولم يوجد من يستأجره بأجرة واحدة كالمعتاد، فيؤجر بأجرة معجلة تقارب قيمته ليعمر بها، وأجرة مؤجلة ضئيلة سنوية يتجدد العقد عليها ودفعها كل سنة.

والهدف من الأجرة المؤجلة الإعلام بأن الموقوف مؤجر، وحتى لا يدعى المستأجر ملكيته له مع مرور الزمن.

وهذه الطريقة مخرج من عدم جواز بيع الوقف ولا إجارته مدة طويلة عند بعض العلماء - كما قدمنا -.

وحق الإيجارين قريب من حق المحكر، إلا أن الفرق بينهما أن المحكر مختص بالأرض، وما يقام من بناء أو يغرس من شجر فملك للمحتكر؛ لأنه أنشأهما بماله الخاص بعد أن دفع إلى الوقف ما يقارب قيمة الأرض المحكرة باسم أجرة معجلة.

أما عقد الإيجارين فيرد على العقارات المتوهنة التى تعمر بالأجرة المعجلة نفسها التى دفعت لجانب الوقف، فيكون البناء والأرض ملكاً للوقف (١).

(١) ينظر: المدخل إلى نظرية الالتزام العامة لمصطفى الزرقاء: ٤٢.

### ٣- المرصد:

وهو ما يدفع المستأجر من ماله الخاص على عمارة العقار المأجور بإذن المتولى أو القاضى عند عجز الوقف عن ذلك، ثم يؤجر منه بأجرة منخفضة لقاء هذا الدين، وإذا أراد المتولى إخراج صاحب المرصد لزمه أن يدفع له ما صرفه فى البناء (١)، وهو فى الحقيقة نوع من الخكر

### ٤- حق الكدك:

والكدك كلمة تركية الأصل، تطلق على ما ينشأ فى الحوانيت الموقوفة على سبيل القرار والدوام، من أنواع التأسيسات التى تقتضيها ضرورة العمل فيها، كالمصاطب والرفوف ونحوها، وذلك بإذن المتولى.

وقد أقر الفقهاء بحق القرار لصاحب الكدك مادام يدفع للوقف أجرة المثل خالياً عنه؛ لأن فى إخراج ضرراً يلحقه بما صرف عليها، ولا ضرر على الوقف من بقائه.

وأقر الفقهاء كذلك ملكية الكدك للمستأجر بهيه وبيعه ويورث عنه، وإذا خرج صاحبه من عقار الوقف وأجر لغيره وزعت الأجرة بينه وبين الوقف، كل بما يخصه من أجرة المثل (٢).

وهناك حقوق أخرى لها أسماء مختلفة، وتعتبر فى حقيقتها أنواعاً متفرعة من حق المحكر وحق الكدك.

(١) المصدر نفسه، وينظر: حاشية ابن عابدين: ٣/٣٩٨.

(٢) ينظر: حاشية ابن عابدين: ٣/٣٩١، والمدخل إلى نظرية الالتزام لمصطفى الزرقاء: ٤٤.

## ثالثاً: طرق استثمارية حديثة:

هناك صيغ معاصرة لاستثمار عقارات الوقف المعطلة؛ لعجز دائرة الوقف عن إعمارها؛ لعدم توافر السيولة النقدية اللازمة لها، ومن أشهر ذلك ثلاث صيغ:

## الصيغة الأولى: سندات المقارضة:

والمقارضة عند الفقهاء هي المضاربة، وقد سبق أن تحدثنا عنها في استثمار الأموال الوقفية النقدية.

ويمكن الاستفادة منها في استغلال عقارات الوقف المعطلة، كما حصل في الأردن وذلك بأن يقدر رأس مال المشروع من الأرض والمباني، ويقسم إلى أجزاء متساوية، ويصدر سندات بعددها، ويمثل كل سند ملكية جزء من المشروع، ويكون بجانب الوقف سندات بما يناسب قيمة الأرض، ويعرض الباقي للبيع، وتقوم دائرة الوقف ببناء المشروع، ومن ثم تأجيرها وتوزيع الأجرة على أصحاب السندات كل بما يخصه، ولها من الأجرة بمقدار سندات الأرض، ثم تقوم بصفة دورية بشراء عدد من السندات ليؤول المشروع كله في النهاية لها<sup>(١)</sup>.

## الصيغة الثانية: المشاركة المتناقصة:

وذلك كأن تشترك دائرة الوقف مع ممول في إقامة مبانٍ للتأجير على أرضٍ موقوفة، بحيث يساهم الوقف بالأرض، ويتحمل الممول كلفة البناء، ويصبح المشروع ملكاً للجانبين: الأرض للوقف، والمنشآت للممول، ثم يتم تأجير المبنى، ويأخذ كل ما يخصه بقدر مساهمته، ثم يقوم الوقف بشراء البناء من الممول تدريجياً بجزء من نصيبه

(١) ينظر: بحث "الوقف الخيري والاستثمار من منظور الاقتصاد الإسلامي" للدكتور علي السالوس: ٩١، ضمن أبحاث ندوة الوقف الخيري بأبو ظبي.

من الربح إلى أن تؤول كامل ملكية البناء للوقف<sup>(١)</sup>.

## الصيغة الثالثة: عقد الاستصناع:

عقد الاستصناع هو التعاقد على عمل شئ معين في الذمة بعرض معين وهو جائز استحساناً، لجريان العرف بالتعامل فيه، والقياس عدم الجواز؛ لأنه من بيع المعلوم.

وهو من العقود المعروفة قديماً، والجديد فيه أنه يمكن تطبيقه في استغلال أراضي الوقف المعطلة بأن تتفق الهيئة أو الإدارة المشرفة على الأوقاف مع جهة تمويلية، بأن تقيم مبنى على أرض الوقف بمواصفات معينة لقاء ثمن محدد مؤجلاً كله أو منجماً على أقساط معلومة تقوم الدائرة بتوفيره من دخل المشروع، أو من عوائد أخرى لها، ويعتبر المشروع كله للوقف، وذلك مع مراعاة الضوابط التي أقرها المجمع للاستصناع.

(١) ينظر: بحث "مقتطفات من أحكام الوقف" للشيخ الصديق أبو الحسن: ٧٦، ضمن أبحاث ندوة الوقف الخيري بأبو ظبي.

## الخاتمة

فيما يلي أهم النتائج المستخلصة من البحث:

- ١- تجوز مخالفة شرط الواقف إذا اقتضى ذلك مصلحة استثمار الوقف على أفضل وجه.
- ٢- ينبغى أن يتخير من الآراء الفقهية أقربها إلى مصلحة الوقف وأهله وحسن استثمار موارده وإن كانت أضعف دليلاً.
- ٣- ينبغى أن يراعى في استثمار الوقف الجدوى الاقتصادية للمشروع الاستثماري ومدى إسهامه في خدمة المجتمع وتوفير مصالحه الضرورية والحاجية.
- ٤- تجوز الاستعانة بفائض السيولة النقدية لوقوف على جهة لعمارة واستغلال وقف آخر على ذات الجهة.
- ٥- ينبغى أن ينظر إلى أوقاف المسلمين نظرة موحدة واعتبارها وقفاً واحداً في دار الإسلام، ومن ثم التنسيق والتكامل والتعاون بينها في استثمار الأموال الوقفية على أكمل وجه من خلال النظرة الشاملة لمصلحة الأوقاف والمجتمع الإسلامي في الوطن الإسلامي الكبير.
- ٦- لتوفير السيولة النقدية لعمارة الوقف واستثماره يجوز الاستقراض من خزانة الدولة ومن المؤسسات والأفراد والتأجير بأجرة معجلة لمدة طويلة ولو بأقل من أجر المثل.
- ٧- يجوز اتباع الطرق الحديثة المشروعة لاستثمار الوقف وعماراته كالمشاركة المتناقصة وسندات المقارضة وعقد الاستصناع وغيرها.
- ٨- يجوز بيع الوقف منقولاً كان أو عقاراً إذا خرب وصار لا ينتفع به، ويشترى بالثمن وقفاً مشابهاً له.
- ٩- يجوز وقف النقود والأسهم والسندات وتوظيف عوائدها في وجوه البر.

وصلح الله علي نبينا وقدوتنا سيدنا محمد وعلي آله وصحبه وسلم

وأخو دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

## المصادر والمراجع

## أولاً: التفسير:

- ١- جامع البيان عن تأويل آي القرآن لأبي جعفر محمد بن جرير الطبري (٣١٠هـ)، نشر: بيروت - دار الفكر، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٤م، ٣٠ ج.
- ٢- غرائب القرآن و رغائب الفرقان للنيسابوري، نشر: القاهرة - مصطفى الباهي الحلبي.

## ثانياً: الحديث:

- ١- شرح الزرقاني على الموطأ لعبد الباقي الزرقاني، نشر: بيروت - دار الفكر.
- ٢- صحيح البخاري لأبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري (٢٥٦هـ)، نشر: استانبول - المكتبة الإسلامية، ١٩٨١، ٨ ج.
- ٣- صحيح مسلم لأبي الحسين مسلم بن الحجاج النيسابوري (٢٦١هـ)، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، نشر: القاهرة - دار إحياء الكتب العربية، ٥ ج.
- ٤- معرفة السنن والآثار لأبي بكر أحمد بن الحسين البيهقي (٤٥٨هـ)، تحقيق: د. عبد المعطي قلعجي، نشر: القاهرة - دار الوفاء وآخرون، ط أولى، ١٤١١هـ - ١٩٩١م.
- ٥- نصب الراية لأحاديث الهداية لجمال الدين عبيد الله بن يوسف الزيلعي (٧٦٢هـ)، نشر: القاهرة - دار الحديث.

## ثالثاً: الفقه الحنفي:

- ١- الأشباه والنظائر لزين الدين بن إبراهيم بن محمد بن نجيم (٩٧٠هـ)، نشر: بيروت - دار الكتب العلمية، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م.
- ٢- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع لعلاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني (٥٨٧هـ)، نشر: بيروت - دار الكتاب العربي، ط: الثانية، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م، ٧ج.
- ٣- رد المحتار على الدر المختار (حاشية ابن عابدين) لمحمد أمين ابن عابدين (١٢٥٢هـ)، نشر: مصر - مصطفى الباني الحلبي وأولاده، ط: الثانية، ١٣٨٦هـ - ١٩٦٦م، ٨ج.
- ٤- شرح العناية للبابرتي، (مطبوع مع كتاب فتح القدير)، نشر: القاهرة - مصطفى الباني الحلبي، ط: أولى، ١٣٨٩هـ - ١٩٧٠م، ١٠ج.
- ٥- فتح القدير لمحمد بن عبد الواحد بن الهمام (٨٦١هـ)، نشر: القاهرة - مصطفى الباني الحلبي، ط: أولى، ١٣٨٩هـ - ١٩٧٠م، ١٠ج.
- ٦- نتائج الأفكار لأحمد بن قودر، (بهامش كتاب فتح القدير)، نشر: القاهرة - مصطفى الباني الحلبي، ط: أولى، ١٣٨٩هـ - ١٩٧٠م، ١٠ج.
- ٧- الهداية شرح بداية المبتدى لأبي الحسن علي بن أبي بكر المرغيناني (٥٩٣هـ)، (مطبوع مع كتاب فتح القدير)، نشر: القاهرة - مصطفى الباني الحلبي، ط: أولى، ١٣٨٩هـ - ١٩٧٠م، ١٠ج.

## رابعاً: الفقه المالكي:

- ١- بداية المجتهد ونهاية المقتصد لمحمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد (٥٩٥هـ)، ط: خامسة، نشر: بيروت - دار المعرفة، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م.
- ٢- التاج والإكليل لمختصر الخليل (مطبوع مع مواهب الجليل للحطاب) لمحمد بن يوسف العبدري المواق (٨٩٧هـ)، نشر: بيروت - دار الفكر، ط: الثانية، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م، ٦ج.
- ٣- الذخيرة لأحمد بن إدريس القرافي، تحقيق: محمد حجي وآخرون، نشر: بيروت - دار الغرب الإسلامي.
- ٤- الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك لأحمد بن محمد بن أحمد الدردير (١٢٠١هـ)، تحقيق: د. مصطفى كمال وصفي، نشر: القاهرة: دار المعارف، ١٣٩٢هـ، ٤ج.
- ٥- المعونة على مذهب عالم المدينة للقاضي عبد الوهاب بن علي البغدادي (٤٢٢هـ)، ت: د. حميش عبد الحق، نشر: مكة المكرمة - مكتبة نزار الباز.

## خامساً: الفقه الشافعي:

- ١- الأم للإمام محمد بن إدريس الشافعي (٢٠٤هـ)، نشر: القاهرة - مكتبة الشعب.
- ٢- الحاوي الكبير، لأبي الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي (٤٥٠هـ)، تحقيق: د. محمود مطرجي وآخرون، نشر: بيروت - دار الفكر، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.

٣- حاشية الجمل على شرح المنهج، لسليمان الجمل، نشر: بيروت - دار إحياء التراث العربي، ج ٥.

٤- روضة الطالبين للإمام يحيى بن شرف النووي (٦٧٦هـ)، نشر: بيروت - المكتب الإسلامي.

٥- فتح العزيز شرح الوجيز لأبي القاسم عبد الكريم بن محمد الرافعي (٦٢٣هـ)، ت: علي معوض، وعادل عبد الموجود، ط: أولى، نشر: بيروت - دار الكتب العلمية.

٦- مغنى المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج لمحمد الشربيني الخطيب (٩٧٧هـ)، نشر: القاهرة - مصطفى البابي الحلبي وأولاده، ١٣٧٧هـ - ١٩٥٨م، ج ٤.

٧- المهذب لأبي إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الفيروز آبادي الشيرازي (٤٧٦هـ)، نشر: مصر - عيسى البابي الحلبي وشركاه، جزآن.

#### سادساً: الفقه الحنبلي:

١- معونة أولى النهي شرح المنتهى لمحمد بن أحمد عبد العزيز الفتوحى ابن النجار الحنبلي، (٩٧٢هـ)، تحقيق: عبد الملك بن دهيش، نشر: بيروت - دار خضر.

٢- شرح الزركشى على مختصر الخرقى لشمس الدين محمد بن عبد الله الزركشى (٧٧٢هـ)، تحقيق: عبد الله بن عبد الرحمن الجبرين، نشر: الرياض - مكتبة العبيكان.

٣- الشرح الكبير لشمس الدين عبد الرحمن بن محمد بن قدامة (٦٨٢هـ)، مطبوع على هامش المغنى، نشر: بيروت - دار الكتاب العربي.

٤- مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية جمع: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم وابنه محمد، أمر بطبعه خادم الحرمين الشريفين الملك فهد بن عبد العزيز آل سعود. ١٤٠٤هـ.

٥- المغنى لموفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة (٦٢٠هـ)، نشر: الرياض - مكتبة الرياض الحديثة.

#### سابعاً: الفقه العام:

١- الإجماع لعلى بن محمد بن حزم مطبوع مع محاسن الإسلام للبخارى، نشر: بيروت - دار الكتاب العربي.

#### ثامناً: صواعق الفقه:

١- تاج العروس من جواهر القاموس لمحمد مرتضى الحسيني الزبيدي (١٢٠٥هـ)، نشر: القاهرة - المطبعة الخيرية (بولاق)، ط: أولى، ١٣٠٦هـ.

٢- لسان العرب لجمال الدين محمد بن مكرم بن منظور (٧١١هـ)، نشر: بيروت - دار صادر.

٣- المعجم الوسيط لمجموعة من المؤلفين، نشر: القاهرة - مجمع اللغة العربية - الدوحة - إدارة إحياء التراث الإسلامي، ١٤٠٦هـ.

#### تاسعاً: الصواعق الحديثة:

١- أبحاث ندوة الوقف الخيري المنعقدة في أبو ظبي، نشر: أبو ظبي - هيئة أبو ظبي الخيرية.

٢- الاستثمار، أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، د. قطب مصطفى سانو - دار النفائس - الأردن.

٣- استثمار موارد الأحياس، كمال الدين حفيظ، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي بجدة.

٤- استثمار موارد الأوقاف، د. خليفة بابكر، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي بجدة.

٥- المدخل إلى نظرية الالتزام العامة، لمصطفى الزرقاء، ط ١، سنة ١٩٤٦.

٦- مصرف التنمية الإسلامي، رفيق المصري، نشر: بيروت - مؤسسة الرسالة.

٧- مقتطفات من أحكام الوقف، الصديق أبو الحسن، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد ٤ سنة ١٤٠٨هـ.

٨- الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية.

٩- الوقف الخيري الاستثماري من منظور الاقتصاد الإسلامي، د. على السالوس، ضمن أبحاث ندوة "الوقف الخيري"، نشر: أبو ظبي - هيئة أبو ظبي الخيرية.

١٠- الوقف في الشريعة والقانون، زهدى يكن.

١١- وقف النقود في الفقه الإسلامي للدكتور محمود أبو ليل بحث منشور بمجلة الشريعة والقانون، عدد ١٢، سنة ١٩٩٩م.

الصفحة	فهرس الموضوعات
٤٢١	التمهيد:
٤٢٢	المقدمة:
٤٢٢	تعريف الاستثمار لغة
٤٢٢	تعريف الاستثمار اصطلاحاً
٤٢٥	الفصل الأول: بعض مسائل الوقف ذات الصلة بالاستثمار
٤٢٥	أولاً- مدى احترام شروط الواقفين
٤٢٧	ثانياً- بيع الوقف واستبداله
٤٢٩	ثالثاً- عمارة الوقف
٤٣١	رابعاً- وقف النقود
٤٣٤	الفصل الثاني: طرق استثمار الأموال النقدية
٤٣٤	أولاً- الدخول في مضاربة مع الأفراد أو المؤسسات
٤٣٦	ثانياً- الاتجار بالبيع بالنسيئة وتقسيم الثمن
٤٣٨	بسر أعلى من البيع العاجل
٤٤٠	ثالثاً- الاستثمار بشراء الأوراق المالية المباحة.
٤٤١	رابعاً- الاستثمار بإنشاء أنواع المستغلات الأخرى
٤٤١	الفصل الثالث: طرق استثمار العقارات الوقفية
٤٤١	أولاً- الاستثمار الزراعي
٤٤٣	ثانياً- الإجارة

٤٤٤	مدة الإجارة	
٤٤٧	مراعاة أجره المثل	
٤٤٨	موقف قانون المعاملات المدنية الإماراتية بشأن تحديد أجره الوقف	
٤٤٩	تأجير الناظر لنفسه أو لولده	
٤٥٠	هل تنسخ الإجارة بموت المؤجر؟	
٤٥١	الاستثمار الإيجاري للأوقاف في بعض مناطق دولة الإمارات	
٤٥٤	أنواع من إجارة الأوقاف استحدثها الفقهاء	
٤٥٤	١- حق المحكر	
٤٥٦	٢- حق الإجارين	
٤٥٧	٣- المرصد	
٤٥٧	٤- حق الكدك	
٤٥٨	ثالثاً- طرق استثمارية حديثة	
٤٥٨	الصيغة الأولى: سندات المقارضة	
٤٥٨	الصيغة الثانية: المشاركة المتناقصة	
٤٥٩	الصيغة الثالثة: عقد الاستصناع	
٤٦٠	الخاتمة	
٤٦١	المصادر والمراجع	