

العدد العاشر
محرم ١٤٤٦ هـ
يوليو ٢٠٢٤ م
تصدر عن مؤسسة
ساعي لتطوير الأوقاف

مَجَلَّةٌ عِلْمِيَّةٌ مُحْكَمَةٌ

وَقْفٌ



ISSN: 1658-8614

في هذا العدد

أبحاث

- الأوقاف والمصارف الوقفية في رحلة ابن جبير.. قراءة استطلاعية
- أثر الوقف في تطور عمران القدس الشريف خلال العصرين الأيوبي والمملوكي
- الوقف وأثره في تنمية المجتمع.. إقليم كردستان أنموذجاً
- أوقاف ووصايا النساء في بلدة أشيقر وآثارها التنموية

مقالات

- تطبيقات الوقف بين الأمس واليوم
- تمويل المنشآت الوقفية

ملخصات

- إدارة استثمارات الأوقاف الجامعية لتحقيق الاستدامة المالية.. تصور مقترح
- الأوقاف ودورها الثقافي والتعليمي بمصر في عهد محمد علي

ترجمة ملخصات أبحاث علمية باللغة الإنجليزية

وَقَفَّيْ

مَجْلَّةٌ عِلْمِيَّةٌ مُحْكَمَةٌ



مجلة (وقف)

مَجَلَّةٌ عِلْمِيَّةٌ مُحْكَمَةٌ لِدِرَاسَاتِ الْأَوْقَافِ

رقم الإيداع: ١٤٤١/١٣١٣٣، وتاريخ: ١٤٤١/١١/٢٦هـ

الرقم الدولي المعياري (ردمد): ١٦٥٨-٨٦١٤

ترخيص الإعلام الداخلي، إدارة الصحافة، وزارة الإعلام - المملكة العربية السعودية

رقم: (٣٩٥)، بتاريخ: ١٤٤١/ ١١ / ٢١هـ، وجدد برقم: (١٥٠٧٢٩)، بتاريخ: ١٤٤٥/ ٠٢ / ٠٨هـ

الرقم التسلسلي القياسي الدولي لمجلة وقف (ISSN) للنسخة الورقية برقم:

ISSN: 1658-8614

<https://portal.issn.org/resource/ISSN/1658-8614#>

مسجلة ضمن قواعد معلومات دار المنظومة

<https://search.mandumah.com/Databasebrowse/Tree?searchfor=&db=&cat=&o=2342>

وضمن قاعدة البيانات العربية الرقمية (معرفة)

<https://search.emarefa.net/ar/detail/BIM-1336199-%D9%88%D9%82%D9%81>

سجلت المجلة في منصة Creative Commons

مجلة وقف © 2020 by مؤسسة ساعي لتطوير الأوقاف CC BY 4.0 is licensed under

<https://chooser-beta.creativecommons.org>



حقوق الطبع محفوظة للناس

دار

مؤسسة ساعي لتطوير الأوقاف

الرياض

لا تعبر الآراء الواردة في هذه المجلة بالضرورة عن وجهة نظر

المجلة ودار ومؤسسة ساعي لتطوير الأوقاف ولا تُلزمها

سعر النسخة (٥٠) ريالاً سعودياً

تمويل المنشآت الوقفية

إعداد:

د. عبدالعزيز بن سعد الدغيثر

asd9406@gmail.com

المدير العام لشركة الدغيثر للمحاماة والاستشارات القانونية

قدمت هذه المادة ضمن برامج مكتبة الملك فهد العامة بجدة،
بإشراف الوقف العلمي بجامعة الملك عبدالعزيز،
بتاريخ الثلاثاء ٠٣ ذو القعدة ١٤٤٤هـ الموافق ٢٣ مايو ٢٠٢٣م،
وأعيد تحريرها للنشر

الحمد لله رب العالمين، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه
أجمعين.

أما بعد :

فإنَّ للأموال صوراً متعددة، فمنها ما يكون أعياناً كالمنقولات والعقارات، ومنها
ما يكون منافع، ومنها ما يكون حقوقاً كحقوق الاختراع والابتكار، ومنها ما يكون ديوناً.
فالتمويل: حصول شخص على ما يحتاجه من الأموال سواء أكانت نقدية أم عينية.
وقد ذكر الفقهاء تمويل الأوقاف، فقال الإمام البهوتي: «وللناظر الاستدانة عليه - أخذ
دين سواء ببيع أجل أم قرض - بلا إذن حاكم لمصلحة، كشرائه للوقف نسيئة أو بنقد
لم يعيّته»^(١).

والقروض لها صور منها: القروض التتموية، والقروض الخيرية، والقروض الربوية،
وسياتي الحديث عنها لاحقاً.

(١) شرح منتهى الإرادات ٥٠٥/٢.

وصيغ التمويل الشرعية التي يقصد بها الربح تنقسم إلى أنواع، منها:
القسم الأول: التمويل الاستثماري بالمشاركة: وقد ذكر الفقهاء منها: المساقاة والمزارعة، والشركة (المضاربة - العنان)، ويدخل فيها بعض الصور المطورة مثل المشاركة المتناقصة وصكوك المضاربة والمشاركة.

القسم الثاني: التمويل الاستثماري بالبيع، ويشمل: السلم والاستصناع، والبيع بالأجل أو بالتقسيط: سواء باستخدام المبيع أم عن طريق نية التورق، وبيع المربحة للآمر بالشراء (وله نفس قسمي بيع التقسيط)، وهذه التمويلات تكون عادة من البنوك أو شركات التمويل أو شركات «الفينتيك» أو التقنية المالية.

القسم الثالث: التمويل الاستثماري بالإجارة: سواء أكان بالإجارة مع التمليك اللاحق، وتسمى الإجارة التمويلية، أم كانت بالإجارة التشغيلية، مثل: السيارات أو الأجهزة التقنية في المكاتب أو المعدات الصناعية أو الأجهزة الطبية في المستشفيات والجهات الطبية الوقفية وغيرها؛ لأنها تنتهي وتستنفد، وتحتاج إلى تغيير بعد مدة محددة، فمن الأفضل أن يكون إيجارها تشغيلياً، وهو نوع من أنواع التمويل.

وأما أنواع المنشآت الوقفية فقد تكون شركات وفق نظام الشركات الجديد كالشركات غير الربحية بمختلف أنواعها، والشركات غير الربحية العامة، والشركات غير الربحية الخاصة، والخاصة ذات المسؤولية المحدودة، أو شركة توصية، أو شركة مساهمة مفتوحة أو مساهمة مبسطة.

وقد تكون مؤسسات كما هو معمول به في السابق، وذلك بعد استخراج سجل تجاري للمؤسسة الوقفية من وزارة التجارة والجهات المعنية.

وقد تكون أوقافاً مجردة كعقار يستخرج له سجل وقف عادي أو ترخيص أو صك وقفية من المحكمة المختصة، وبإمكانه أن يفتح للوقف حساباً بنكياً.

وذكر المعيار الشرعي^(١) أن ذمة الوقف - سواء أكان وقف عقار أم مؤسسة أم

(١) هو معيار الوقف الصادر عن الهيئة الشرعية القائمة عليه، وهي هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في مملكة البحرين (الأيوبي).

شركة - لها شخصية اعتبارية، وليست كالمؤسسة التجارية التقليدية؛ لأن ذمتها هي ذمة مالكيها، أما المؤسسة الوقفية فلها شخصية اعتبارية وذمة مالية، ولا يمكن أن يسأل صاحب الوقف أو الموقوف عن الالتزامات التي على المؤسسة، كما في المعيار ذي الرقم (٣٣)، ونصه: (٣/٤/٢) للوقف شخصية اعتبارية، وذمة مالية تجعله أهلاً للإلزام والالتزام، وهي مختلفة عن شخصية من يديره؛ وعليه يجوز للناظر أن يستدين على الوقف للمصلحة بإذن القاضي، ثم يسترده من غلته، فهذا دليل على أن الوقف له نوع من الذمة المالية التي يستدان عليها، ثم يسترد منها حين إدراك الغلة^(١)، وهذا مذكور في عدد من كتب الفقهاء كما هو معروف. والإجراءات القانونية لتمويل المنشآت الوقفية مذكورة في المادة (٢٢٣) من نظام المرافعات في الفقرة الثانية إذا اقتضت المصلحة يمكن أيضاً أن يأخذ عليها تمويلاً أو قرضاً، ويرهن العقار بعد استئذان المحكمة المختصة.

وقد ذكر المنظم السعودي تمويل الأوقاف في عدد من الأنظمة؛ بعضها بالتلميح وبعضها بالتصريح كما في مشروع نظام الأوقاف وفي نظام الهيئة العامة للأوقاف؛ فمثلاً في نظام الهيئة العامة للأوقاف ذُكرَ أنه يُعمل بمصلحة الوقف وشروط الواقفين فيما لم تخالف الشريعة الإسلامية، وذُكرَ في المادة (٣) من نظام الهيئة العامة للأوقاف أنها تهدف إلى تنظيم الأوقاف والمحافظة عليها وتطويرها وتنميتها، ومن التنمية أيضاً أخذُ التمويلات عليها، وفي المادة (٢/٤) من النظام تشرف على أعمال النظارة إلى آخره، وكما ذُكرَ في المادة (٥/٥/ج) تقدم المشورة المالية والإدارية، ومن ضمن تقديم المشورة المالية طرق التمويل، وذُكرَ في المادة (١٠/٥/ج) من نظام الأوقاف أيضاً: أنها تسهم في إقامة مشروعات ورفقية، وفي المادة (٢٣) التي تلتزم في جميع تصرفاتها بشروط الواقفين بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة النافذة، ومن ذلك ما ذكرناه أن لا يكون التمويل مخالفاً للشريعة.

(١) ينظر: الشركات للخفيف ص ٢٣، والشركات للخياط ١/ ٢١١، والمدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي للشيخ مصطفى الزرقا ص ٢٥١، ٢٦٩، ٢٧١، ٢٨٩، ٢٩٠.

وقد ضُمِّنَ تمويل الأوقاف في مشروع نظام الأوقاف، وهو لدى الجهات التنظيمية، وقد نُشر سابقاً لأخذ المرنثات، ومنها: قيود التصرف في الوقف. وعمارة الوقف. وبيع بعض الوقف لإعمارهِ. وموارد تنمية الوقف. واستثمار الوقف. وإيجار الوقف. واستبدال أصول الوقف. وأحكام البدل. ورهن الوقف، وتمويله. والاختصاص في قضايا الإنهاءات. وطلب الإذن برهن الوقف عند حاجة الوقف لقرض من جهة عامة أو خاصة (إلكتروني).

وهناك شروط فقهية لتمويل الأوقاف من معيار الوقف الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (الأيوبي)، تقول: «٥/٣/٦ الاستدانة على الوقف جائزة بشرط الواقف أو بإذن القاضي ووجود ضرورة، ويراعى في الاستدانة ما يلي:

- «٥/٣/٦/١) تجوز الاستدانة على ذمة الوقف بالاقتراض المشروع، أو الشراء بالأجل، أو بأي تمويل مباح شرعاً، لصيانته أو تعميره، بشرط نص الواقف أو إذن القضاء، مع وجود ضرورة للاستدانة ومراعاة مقدرة غلة الوقف على تحمل عبء التمويل وسداده، ولا يعتبر من الاستدانة المقيدة بما سبق دفع مبلغ لمصلحة الوقف من مال الناظر إذا كان للوقف غلة يرجع عليها للاستيفاء منها».

- «٥/٣/٦/٢) وكذلك الحالات المسوغة للاستدانة، في حالة عدم نصّ الواقف عليها: الاحتياج لصيانة الوقف أو عمارته الضرورية دون وجود غلة كافية لذلك، وكذلك دفع الالتزامات المالية - إن وجدت - دون وجود غلة لدفعها، والعجز عن دفع مرتبات القائمين على الوقف أو العاملين لتحقيق أغراضه إذا خيف تعطيل الانتفاع به هذه كلها مسوَّغات».

- «٥/٣/٦/٣) لا تجوز الاستدانة للصرف على مستحقي غلة الوقف الخيري»، ومستند تقييد الاستدانة بما هو ضروري للوقف، دون الصرف على مستحقي غلته؛ لأن الاستدانة لتفادي تعطيل الوقف فقط درءاً للضرر، ولا ضرر من عدم الصرف على المستحقين إذا لم توجد غلة للوقف، ويستدينون على الوقف لزيادة المصرفات عليهم، وهذا لا يجوز وفقاً للمعيار، وقد ذكروا بعض المستندات الشرعية، ويمكن الرجوع إليه للاستفادة منه.

وأما صيغ تمويل المنشآت الوقفية؛ فهي:

(أ) التمويل بالقرض:

والقرض: تملك مال مثلي لمن يلزمه رد مثله، فلا يجوز أن يشترط أن يزيد عند الوفاء، ومن الخطأ الشائع تسمية المبيعات الآجلة قروضاً؛ لأن القرض مخالف للبيع. وينعقد القرض بالإيجاب والقبول بلفظ القرض والسلف، وبكل ما يؤدي معناهما من قول أو فعل، كما يشترط في المقرض أهلية التبرع، ويشترط في المقترض أهلية التصرف. والمقترض في الجهات الوقفية إما أن يكون الناظر، وإما مدير الشركة الوقفية أو مدير المؤسسة الوقفية على حسب حال الجهة والمنشأة الوقفية.

ويشترط في محل القرض أن يكون مالا متقوماً معلوماً مثلياً، والأصل وجوب رد مثل القرض في مكان تسليمه، ويملك المقترض المال المقرض بالقبض، ويثبت مثله في ذمته.

ومن أحكام المنفعة المشروطة في القرض؛ أنه:

- يحرم اشتراط زيادة في القرض للمقترض؛ لأنها ربا، وهذا محرم؛ إذ أجمع العلماء على أن كل قرض جرّ نفعاً متمحضاً للمقرض فهو ربا.
- لا يجوز اشتراط عقد معاوضة (بيع أو إجارة أو شركة...) في عقد القرض؛ وذلك لأن بعض الجهات تقول: نقرضك مثلاً مليوناً، وتردها مليوناً، لكن نلزمك بأن تشتري منا سلعة أو تتعاقد معنا في تنفيذ عمل مثلاً بمئة ألف أو دراسة جدوى بمئة ألف مثلاً، وهذا محرم، وحيلة على أخذ النفع على القرض، وقد قال النبي ﷺ: «لا يحل سلف وبيع»^(١).
- يجوز تحميل المقترض نفقات خدمات القرض للمنشأة التمويلية؛ لأنها تأخذ على خدمة القروض ما يعادل المصروفات الفعلية المباشرة، ولا يجوز لها أخذ الزيادة عليها، ولا تدخل في المصروفات الفعلية على خدمات القروض المصروفات غير المباشرة، وهذا يعني منعاً لحيل أخذ الفوائد على القروض.

(١) رواه الترمذي (١٢٣٤) وأبو داود (٣٥٠٤) والنسائي (٤٦١١)، وصححه الترمذي وابن عبد البر والألباني.

ومن أنواع التمويل بالقرض:

١. التمويل عبر القروض التنموية: كالقروض التي تقدمها البنوك والصناديق التنموية، وهي غير هادفة للربح، وتنشؤها الدولة لخدمة أعمال تنموية، مثل:
 - الصندوق السعودي للتنمية، ففي نظامها أنها تعمل على تمويل المنشآت ذات الأثر الاقتصادي المهم مثل المستشفيات والكليات الأهلية والمدارس الأهلية،
 - ومنها صندوق التنمية الصناعية؛ فإذا كانت المنشأة صناعية فبإمكانها تأخذ قرضاً تنموياً من صندوق التنمية الصناعية.
 - ومنها بنك التنمية الاجتماعية؛ إذ من أنشطتهم تمويل للمنشآت الصغيرة.
 - ومنها صندوق التنمية الثقافي الذي يدخل في التنمية الثقافية، ويقدم قروضاً تنموية.
٢. التمويل عبر القروض الخيرية: وهي القروض التي تقدم من بعض الموسرين للجهات الوقفية أو الجهات الخيرية، وهي مطبقة كثيراً في الجمعيات الخيرية وفي الأوقاف.
٣. التمويل عبر القروض الربوية: عن طريق السندات أو عن طريق أخذ قروض من البنوك التقليدية في الداخل والخارج، وهذا ممنوع نظاماً كما تقدم؛ لأن في نظام الهيئة العامة للأوقاف يمنع أي تصرف مخالف للشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية، والقروض الربوية محرمة بالإجماع كما هو معلوم.

٢) التمويلات الاستثمارية:

يقصد بها التمويلات التي يريد الممول بها الربح، وتكون عبر المنشآت التي تدخل تحت (ساما = البنك المركزي السعودي)، وتقدم البنوك عدة تمويلات تتوافق مع الشريعة، وهي: بيع التقسيط، وبيع المرابحة للأمر بالشراء، والتورق، وهي كلها بيوع آجله. كما تقوم الشركات الاستثمارية بالتمويل عبر الصكوك الاستثمارية، ومن الصور الحديثة للتمويل عبر التقنية المالية، وهو من صور التمويل الجماعي عبر الأفراد والشركات، وكلها داخلة في الصور الآتية مع بعض التعديلات الإضافية لتناسب مع كل تمويل. وأبرز صور التمويلات الاستثمارية:

١. **بيع التقسيط:** هو عقد على مبيع حالّ بثمن مؤجل، يُؤدَّى متفرقًا ومقسطًا على أجزاء معلومة في أوقات معلومة، وشروطه أن يكون البائع مالكا للسلعة، وأن يكون العوضان (الثمن والمثمن) مما لا يجري بينهما ربا النسيئة، وأن يكون الثمن في بيع التقسيط دينًا لا عينًا؛ دفعًا للغرر والجهالة، وأن تكون السلعة المبيعة حالة لا مؤجلة، وأن يكون الأجل معلومًا؛ لحديث «مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَلَيْسَ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزَنَ مَعْلُومٌ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ»^(١)، وأن يكون بيع التقسيط منجزًا؛ دفعًا للغرر.
٢. **بيع المربحة أو الأمر بالشراء:** هو بيع سلعة بمثل الثمن الذي اشتراها به البائع مع زيادة ربح معلوم متفق عليه، بنسبة من الثمن أو بمبلغ مقطوع، سواء أوقعت دون وعد سابق، أم وقعت بناء على وعد بالشراء من الراغب في الحصول على السلعة عن طريق المنشأة التمويلية، وكما ذكرنا أنه يأتي طالب التمويل، ويقول: أريد هذه السلعة، ويشتريها، ثم يبيعها عليّ سواء، وهذا مستخدم في تمويل شراء السيارات والعقارات وغيرها.

ومن الإجراءات التي تسبق عقد المربحة؛ ما يأتي:

- إبداء العميل رغبته في السلعة عن طريق الجهة الممولة.
- تملكها الجهة الممولة، وهذه الأشياء ربما لا يدخل فيها الجهة الوقفية؛ لأن كل بنك لديه هيئة شرعية ورقابة شرعية، ويتحقق من انطباق الشروط.
- على الجهة الممولة أن تشتري السلعة بناء على رغبة عميلها وطلبه.
- يجوز أن يطلب العميل من الجهة الممولة أن يكون شراء السلعة من جهة معينة لا غير.
- الرغبة الصادرة من العميل لا تتضمن صفة الوعد أو التعهد إلا إذا صرّح بذلك.
- للعميل أن يحصل على عروض بأسعار السلعة، فإذا صدر منه القبول انعقد البيع تلقائيًا.

(١) عن عبد الله بن عباس رضي الله عنه قال: قدم رسول الله ﷺ المدينة وهم يسلفون في الثمار السنة والسنتين والثلاث، فقال: «مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَلَيْسَ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزَنَ مَعْلُومٌ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ»، رواه البخاري (٢٢٤٠)، ومسلم (١٦٠٤).

٣. التورق: هو شراء سلعة بثمن آجل مساومة أو مرابحة، ثم بيعها إلى غير من اشترت منه؛ للحصول على النقد بثمن حال، فلو بيعت على من اشترت منه صار بيع عينة، وبيع العينة محرم كما في حديث رسول الله ﷺ يقول: «إذا تبايعتم بالعينة، وأخذتم أذناب البقر، ورضيتم بالزرع، وتركتم الجهاد، سلط الله عليكم ذلاً لا ينزعه حتى ترجعوا إلى دينكم»^(١).

ومن ضوابط صحة التورق ما يلي:

١. استيفاء المتطلبات الشرعية: وهي التأكد من وجود السلعة، وتملك البائع لها، وألا تكون من النقد.
٢. تعيين السلعة: أي حيازتها، وبيان أرقام وثائقها.
٣. عند عدم حضور السلعة يلزم تزويد العميل ببيانات السلعة بوصف أو أنموذج.
٤. قبض السلعة: حقيقةً أو حكماً.
٥. عدم الربط بين الآجل والحال، فيسلب ذلك حق العميل في قبض السلعة.
٦. عدم توكيل الجهة الممولة في بيع السلعة: إلا إذا قبضت السلعة حقيقةً أو حكماً.
٧. أن لا تجري الجهة الممولة للعميل توكيلاً لطرف آخر لبيع السلعة.
٨. أن لا يبيع السلعة إلا العميل نفسه أو وكيل غير الجهة الممولة.
٩. يلزم أن تزود الجهة الممولة العميل بالمعلومات اللازمة عن السلعة.

٣) الإيجار التمويلي:

هو عقد يراد به تملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم، وله نوعان: الإيجار التمويلي، والإيجار التشغيلي.

فإذا كانت الإجارة منتهية بالتمليك يكون في نهايتها لها حالان: أن يدفع قسماً للشراء، أو تكون تملكاً معلقاً على سداد الأقساط؛ وكلتا الصورتين موجودة لدى الجهات التمويلية في المملكة العربية السعودية، ولها شروط من أهمها: أن يكون ضمان السلعة

(١) رواه أحمد (٤٩٨٧) وأبو داود (٣٤٦٢) من طريق ابن عمر رضي الله عنهما وصححه الألباني في صحيح أبي داود.

الممول بحيث لو تلفت فضمامها على مالها الأصلي، وأن يكون مالاً للسلعة ملكية حقيقية، وهذا أيضاً يفترض أن يكون التحقق فيها من هيئة الرقابة الشرعية لدى الجهة التمويلية، أما الجهة الوقفية فتحققها أن تقلد الثقة، وتكون الهيئة معتبرة بعد ذلك لا تدخل في تفاصيل هذه الشروط؛ لأن هذه شروط الجهة التمويلية فقط.

ومن شروط الأعيان المؤجرة؛ ما يأتي:

١. يشترط لصحة إجارة الأعيان تملك الممول للعين أو منفعة العين، ويجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم إيجارها إليه.
٢. يجوز لمن استأجر عيناً أن يؤجرها لغير المالك مطلقاً، ويجوز للمستأجر إجارة العين لمالكها نفسه في مدة الإجارة الأولى إذا كانتا معجلتين.
٣. يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفاً منضبطاً ولو لم يكن مملوكاً للمؤجر.
٤. يجوز للعميل أن يشارك الجهة الممولة في شراء العين، ثم يستأجرها، ثم يستأجر حصة الجهة الممولة.
٥. يجوز للجهة الممولة توكيل أحد عملائها بأن يشتري لحسابها ما يحتاجه العميل لتؤجره الجهة الممولة تلك الأشياء بعد حيازة الجهة الممولة لها حقيقة أو حكماً.

ومن أحكام المنفعة والعين المؤجرة؛ ما يأتي:

١. يشترط في العين المؤجرة أن يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين، ويشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعاً.
٢. لا يجوز أن يكون محل الإجارة حصة من عين مملوكة على الشيوع.
٣. يجوز أن تعقد الإجارة ولو لغير مسلم إذا كان الغرض المعقود له حلالاً، إلا إذا علم المؤجر أو غلب على ظنه أن يراد بالإجارة عمل محرم.
٤. يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف عليه.
٥. لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع.

٦. إذا فأت المنفعة كلياً أو جزئياً بتعدي المستأجر مع بقاء العين فإنه يضمن إعادة المنفعة أو إصلاحها.
٧. لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين؛ لأن ضمان العين على المالك، وهو المؤجر.
٨. العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة، ما لم يقع من المستأجر تعدد أو تقصير، ويجوز له أن يؤمّن عليها عن طريق التأمين المشروع.

٤ المشاركة المتناقصة:

وهي معاملة جديدة تتضمن شراكة بين طرفين في مشروع ذي دخل، يتعهد - من غير إلزام للطرفين - أحد الشريكين بشراء حصة الطرف الآخر تدريجياً، سواء أكان الشراء من حصة الطرف المشتري في الدخل أم من موارد أخرى، وهي من الصيغ التمويلية الشهيرة، وهي مبنية على الوعد الملزم من طرف واحد، مثاله أن تكون المشاركة (٥٠٪) بين الطرفين، وتشتري المنشأة الوقفية نسبة من المشروع في نهاية كل سنة إلى أن تتملك المنشأة الوقفية جميع هذا المشروع، وهذه مشاركة متناقصة، أي: كان شريكاً، وتنقص حصته إلى أن تصل إلى (صفر)؛ هذا هو المقصود، ويكون هذا ملزماً عليه على الجهة الممولة.

وتختص المشاركة المتناقصة بوجود وعد ملزم من أحد الطرفين فقط بأن يملك حصة الطرف الآخر، على أن يكون للطرف الآخر الخيار، وذلك بإبرام عقود بيع عند تملك كل جزء من الحصة، ولو بتبادل إشعارين بالإيجاب والقبول، وقد أجازته المعايير الشرعية للهيئة الشرعية القائمة عليه، ويجيزها عدد من البنوك الإسلامية، وبنوك لا تجيزها؛ لأن الوعد الملزم من طرف ليس عقدًا بخلاف الوعد الملزم من طرفين، فهو فيه شبه بالعقد.

والمشاركة المتناقصة مشروعة إذا التزم فيها بالأحكام العامة للشركات، وروعت فيها الضوابط التالية:

١. عدم التعهد بشراء أحد الطرفين حصة الطرف الآخر بمثل قيمة الحصة عند إنشاء الشركة.
٢. عدم اشتراط تحمّل أحد الطرفين مصروفات التأمين أو الصيانة وسائر المصروفات، بل تحمّل على وعاء المشاركة بقدر الحصص.
٣. تحديد أرباح أطراف المشاركة بنسب شائعة، ولا يجوز اشتراط مبلغ مقطوع من الأرباح أو نسبة من مبلغ الإسهام.
٤. منع النصّ على حقّ أحد الطرفين باسترداد ما قدمه من إسهام (تمويل).
٥. الفصل بين العقود والالتزامات ذات الصلة بالمشاركة.

٥) التمويل الجماعي:

وهو اشتراك مجموعة من الأشخاص في تمويل مشترك بموجب أيّ من الصيغ الاستثمارية المشروعة، ولها نوعان.

الأول: التمويلات الجماعية من البنوك: وهي تصلح للجهات الوقفية الضخمة، فهو اشتراك مجموعة من الأشخاص في تمويل مشترك بموجب أي من الصيغ الاستثمارية المشروعة، سواء أكان بالبيع الآجل أم غيرها.

الثاني: التمويل الجماعي عبر شركات التقنية المالية، مثل شركات التقنية المالية التي تقودنا إلى تمويل الملكية الجماعية وظهرت عدة شركات منها: شركة منافع، وشركة إيمان العربية، وشركة تقنيات المكيال، وأصول، وبقية الاستثمارية، ومنصة التحالف، فهذه شركات تقنية مالية. كما توجد جهات تمويلية مرخصة من هيئة السوق المالية مثل صكوك، ودينار، ومضاربة، وهي قائمة على جمع التمويلات عبر منصات لتمويل مشروعات قائمة.

٦) التمويل بالصكوك:

وهو أن الجهة التمويلية تصمم صكوكًا شرعية، وهي بديلة للسندات، ولها عدة أنواع، وما زالت قابلة للتطوير، وبدايتها وثائق متساوية القيمة تمثل حصصًا شائعة في

ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو حقوق أو في موجودات مشروع معينة أو نشاط استثماري خاص، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله.

والصكوك بعضها قابل للبيع، وبعضها غير قابل للبيع، أو غالبها غير قابل للبيع؛ لأنها تمثل ديوناً، وتداول الديون لا يجوز إلا بشروط، ولا تنطبق في تداول الصكوك، ولها عدة أنواع موجودة في السوق سواء أكانت محلية أم دولية، فمنها:

١. صكوك ملكية منافع، وهذه تكون صكوك ملكية منافع الأعيان المؤجرة، وصكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة، وصكوك ملكية الخدمات من طرف معين، وصكوك ملكية الخدمات من طرف موصوف في الذمة.

٢. صكوك الموجودات المؤجرة.

٣. صكوك السلم.

٤. صكوك الاستصناع.

٥. صكوك المرابحة.

٦. صكوك المشاركة.

٧. صكوك المضاربة.

٨. صكوك الوكالة بالاستثمار.

ومن أشهر الصكوك صكوك سابك والكهرباء وغيرها، فهي أنواع، ولكن تفصيلاتها الفقهية تهتم بها الجهات التمويلية ومطورو الأعمال، أما الجهات الوقفية فيهمها أن تتقدم إلى الجهة الممولة مثل البنك، وتطلب منها التمويل بصيغة الصكوك، ثم تُصَمَّمُ الصكوك وفقاً للمعايير الشرعية، وفي النهاية تحصل المنشأة الوقفية على ما تريده من تمويل عبر الصكوك.

خصائص صكوك الاستثمار:

١. أنها وثيقة تصدر باسم مالكيها أو لحاملها، بفئات متساوية القيمة لإثبات حق مالكيها فيما تمثله من حقوق والتزامات مالية.

٢. أنها تمثل حصة شائعة في ملكية موجودات مخصصة للاستثمار؛ أعيانا أو منافع أو خدمات أو خليطاً منها ومن الحقوق المعنوية والديون والنقود، ولا تمثل ديناً في ذمة مصدرها لحاملها.
٣. أنها تصدر على أساس عقد شرعي بضوابط شرعية تنظم إصدارها وتداولها.
٤. أن تداولها يخضع لشروط تداول ما تمثله.
٥. أن مالكيها يشاركون في غنمها حسب الاتفاق المبين في نشرة الإصدار، ويتحملون غرمها بنسبة ما يملكه كل منهم من صكوك.

العلاقة بين طرفي عقد إصدار الصكوك:

١. صكوك ملكية المنافع (عين/ موصوفة/ خدمة): المصدر لتلك الصكوك بائع لمنفعة العين، والمكتتبون فيها مشتررون لها، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن تلك المنفعة/ الخدمة، ويملك حملة الصكوك تلك المنافع على الشيوع بغنمها وغمها.
٢. صكوك ملكية الموجودات المؤجرة: المصدر لتلك الصكوك بائع عين مؤجرة أو عين موعود باستئجارها، والمكتتبون فيها مشتررون لها، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن الشراء، ويملك حملة الصكوك تلك الموجودات على الشيوع بغنمها وغمها، وذلك على أساس المشاركة فيما بينهم.
٣. صكوك السلم: المصدر لتلك الصكوك هو البائع لسلعة السلم، والمكتتبون فيها مشتررون للسلعة، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن شراء السلعة (رأس مال السلم). ويملك حملة صكوك سلمة السلم، ويستحقون ثمن بيعها.
٤. صكوك الاستصناع: المصدر لتلك الصكوك هو الصانع (البائع)، والمكتتبون فيها هم مشتررون للعين المراد صنعها، وحصيلة الاكتتاب هي تكلفة المصنوع. ويملك حملة الصكوك العين المصنوعة، ويستحقون ثمن بيعها.
٥. صكوك المrabحة: المصدر لتلك الصكوك هو البائع لبضاعة المrabحة، والمكتتبون فيها هم المشتررون لبضاعة المrabحة، وحصيلة الاكتتاب هي تكلفة شراء البضاعة. ويملك حملة الصكوك سلعة المrabحة، ويستحقون ثمن بيعها.

٦. **صكوك المشاركة:** المصدر لتلك الصكوك هو طالب المشاركة معه في مشروع معين أو نشاط محدد، والمكتتبون هم الشركاء في عقد المشاركة، وحصيلة الاكتتاب هي حصة المكتتبين في رأس مال المشاركة، ويملك حملة الصكوك موجودات الشركة بغنمها وغرملها، ويستحقون حصتهم في أرباح الشركة إن وجدت.

٧. **صكوك المضاربة:** المصدر لتلك الصكوك هو المضارب، والمكتتبون فيها هم أرباب المال، وحصيلة الاكتتاب هي رأس مال المضاربة، ويملك حملة الصكوك موجودات المضاربة والحصة المتفق عليها من الربح لأرباب، ويتحملون الخسارة إن وقعت.

٨. **صكوك الوكالة بالاستثمار:** المصدر لتلك الصكوك هو الوكيل بالاستثمار، والمكتتبون هم الموكلون، وحصيلة الاكتتاب هي المبلغ الموكل في استثماره، ويملك حملة الصكوك ما تمثله الصكوك من موجودات بغنمها وغرملها، ويستحقون ربح المشاركة إن وجد.

٧) بيع الديون:

هذا من أنواع التمويلات؛ فإذا كان هناك منشأة وقفية لديها تحصيل إيجارات أو لديها ديون في ذمم الناس، وهي تريد تمويلًا، فتوجد طريقة تسمى (التسديد)، وهو بيع هذه الديون بسلعة، ولها طريقتان.

فالديون: هي أموال ثابتة بالذمة، أيًا كان سبب ثبوتها، سواء أكان من النقود أم السلع أم المنافع.

وتنقسم أنواع بيع الدين باعتبار مشترطه؛ إلى:

١. بيع الدين للمدين نفسه.

٢. بيع الدين لطرف ثالث غير المدين.

ولكل واحدة منها لها أحكام.

٨) التمويلات العقارية الخاصة:

إذا كان لدى الجهة الوقفية أرض عقارية، أو كان لديها مبنى يحتاج إلى تأهيل وصيانة أو إعادة إنشاء، فهناك عدة أنواع للتمويلات العقارية، منها:

١. طريقة المشاركة: على النحو التالي:

- عقد البناء والتشغيل BOT: والبوت: اتفاق مالك العقار وإحدى الشركات بالقيام بتنفيذ المشاريع على العقار، ويقوم المالك بمنح حق الامتياز للشركة؛ لتتولى تشغيل المشروع مدة معلومة بعد الانتهاء من بنائه؛ لتستوفي منه ثمن البناء، ثم تنتقل ملكية البناء لمالك العقار.
- عقود مشابهة، ومنها:

- البناء والنقل والتشغيل: (BTO) تقوم الشركة المنفذة بتمويل كل التزامات المشروع حسب المواصفات التي يحددها مالك العقار، ثم بعد أن تنتهي الشركة من بناء المشروع تنقل ملكيته إلى مالك العقار مع احتفاظه بحق تشغيله مدة محددة؛ لتسترد خلالها ما أنفقته على المشروع مع عائد مرضٍ لها.

- البناء والنقل والإيجار: (BTL) تقوم الشركة المنفذة ببناء المشروع حسب المواصفات التي يحددها صاحب الوقف أو مالك العقار، ثم بعد أن تنتهي الشركة من بناء المشروع يكون مملوكًا لمالك العقار، ويقوم المالك بتأجير المشروع على الشركة المنفذة التي تتولى إدارته وتشغيله بأجرة معلومة.

٢. الاستصناع: وهو عقدٌ على بيع عين موصوفة في الذمة المطلوب صنعها، وهو في الحقيقة المقاول وإنشاء المشروع، ويسمى استصناعًا أو مقاولًا أو بناء المشروع، وله عدة شروط فقهية في إبرام عقد الاستصناع مباشرة أو بعد المواعدة؛ لأنها تعني الجهة المهولة ولا تعني الجهة طالبة التمويل، منها:

- يجوز إبرام عقد الاستصناع بين الجهة الممولة والمستصنع ولو لم يسبق ذلك تملك الجهة الممولة للمبيع أو للمواد المكونة له.

- يجوز أن تستفيد الجهة الممولة من عرض الأسعار الذي يحصل عليه العميل من جهات أخرى.
- لا يجوز أن يكون إسهام الجهة الممولة في تمويل عقد استصناع أبرم بين مستصنع وجهة أخرى.

٩) أسلوب المشاركة:

استقرار ملك شيء له قيمة مالية بين اثنين أو أكثر لكل منهم حق تصرف المالك. وتكون بين المنشأة الوقفية وشريكها أو شركائها شركة ملك، فيصح للمنشأة الوقفية أن تشترك في شراء عقار، ويكون بعضه وقفًا وبعضه طلقًا (غير موقوف).

١٠) تمويل الأوقاف بالمشاركة:

يكون عن طريق تقديم عقار لمن يبنيه، ويصبح الباني شريكًا وقفًا للاتفاق بين صاحب المنشأة الوقفية وبين صاحب العقار.

١١) التمويلات الزراعية:

يمكن تمويل المزارع بالصيغ الفقهية المفصلة في كتب الفقهاء، وهي المغارسة والمزارعة والمساقاة، ولكل منها تفصيلات فقهية مذكورة في كتب الفقهاء.

والحمد لله رب العالمين، وصلى الله وسلم وبارك

على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين