# تصور مُقترح لتمويل استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين داخل المملكة العربية السعودية باستخدام الصكوك الوقفية

دكتور/ جعفر هني محمد

دكتور/ ناصر هادي فرحان العجمي

**المستخلص**

لا يزال نظام الأوقاف في كثير من الدول الإسلاميَّة بحاجة إلى تطوير ونقلة قوية حسية ونوعية، خاصة في مجال الاستثمار الوقفي، حيث نجد عدداً من تلك الدول تمتلك الكثير من الأصول الوقفيَّة المعطلة والغير مستثمرة، وتنمية هذه الأصول واستثمارها بشكل قوي وفاعل يحتاج إلى مضاعفة الجهد وتوظيف الخبرات، وهناك اهتمامات كبيرة الآن بإيجاد صناديق وقفية متنوعة ترعى هذه الأوقاف وتعمل على تنميتها والحفاظ عليها. ولغرض تفعيل نظام الوقف ينبغي توجيهه نحو استثمار وتمويل كلي يشمل كل الأوقاف دون تمييز وهذا للحفاظ على تلك الأوقاف التي يبقى دخلها أقل من غيرها لصيانتها وحمايتها حتى تستمر لخدمة المنفعة التي أوقفت من أجلها.

تهدف الدراسة إلى عرض آلية قابلة للتطبيق من قبل الأفراد أو الهيئات الحكومية أو غير الحكومية التصكيك الإسلامي تفتح للمؤسسات الوقفية ومنها مؤسسة أوقاف الحرمين الشريفين آفاقاً إستراتيجية واسعـــة من شأنها تذليل العديد من العقبات، فهي تعمل على حل مشكلة تمويل الاستثمارات الوقفية تتمكن المؤسسات الوقفية من خلالها أن تحصل على التمويل اللازم لإنشاء الأوقاف الاستثمارية، وذلك من خلال أسلوب جديد يختلف عن أسلوب جمع التبرعات، ولا يتعارض معه، حيث تقوم هذه الفكرة على أسلوب تمويل إنشاء الأوقاف الاستثمارية من خلال آلية التصكيك الإسلامي.

وقد توصلت الدراسة إلى ضرورة استثمار وتعمير أوقاف الحرمين الشريفين داخل وخارج المملكة العربية السعودية، وقد اقترحت صكوك وقفية تبرعية لتمويل استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين داخل المملكة من خلال دعوة الحجاج والمعتمرين

[1] أســـتاذ محاضـــر –أ، معهـــد العلـــوم التجاريـــة، المركـــز الجـــامعي بغليـــزان، الجزائـــر، البريـــد الإلكترونـــي: djafarhenni@hotmail.com

[2] عضو الهيئة التعليمية بوزارة الأوقاف ومستشار بوزارة التجارة والصناعة، الكويت، البريد الإلكتروني: co.hotmail@aljaidy

والمقيمين للتبرع بمبالغ مالية وفق صكوك تبرعية، كما اقترحت الدراسة صكوك B.O.T لتمويل وتطوير استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين المائية (أوقاف عين زبيدة) بتمويل ذاتي من الإدارة الوقفية ويتولى المستثمر البناء والتشييد مع إعطاءه حق الإنتفاع من ريع العين الموقوفة لفترة قصيرة الأجل لا تتجاوز ٥ سنوات.

**الكلمات الدالة: التصكيك، الصكوك الإسلامية، الصكوك الوقفية، التمويل الوقفي، الاستثمار الوقفي، صكوك أوقاف الحرمين الشريفين.**

## Abstract

waqf system in many Muslim countries need to develop and quantum strong sensory quality , especially in the field of investment endowment where we find a number of these countries has a lot of assets endowment idle and non-invested , and the development of these assets and invested in a strong and effective needs to double the effort and employ expertise , and there are significant interests now finding funds and endowment variety sponsoring these endowments and is working to develop and maintain. this is the purpose of activating the waqf system should be directed towards investment and financing total includes all endowments without discrimination and in this to keep those endowments which remains their income is less than others for the maintenance and protection in order to continue to serve benefit that stopped her.

This study aims to find a creative idea enforceable by individuals or government agencies or non-governmental institutions can wakf institutions from which to get the necessary funding to create awkaf investment through a new method differs from the method of collecting donations, and does not conflict with, where this idea on the method of financing the establishment of endowments investment through the mechanism of the Islamic securitization.

The study found that the processes of securitization Islamic open to institutions wakf horizons broad strategy that will overcome many obstacles, they are working to resolve the problem of financing investments endowment by providing assets are liquidated quickly and at low cost, efficient and effective, while at the same time constitute investment opportunities appropriate to employ

the surplus cash.

**Keywords : Islamic securitization, investment of awkaf, sukuk , financement of awkaf , the Two Holy Mosque Awkaf**

**مقدمة:**

الوقف سنة حميدة وضع لها الإسلام ضوابط تحكم من خلالها عملية إنفاق موارده على أعمال البر والخير وتنمية المجتمع. وكما يهدف الواقف من الوقف إلى تحقيق البر والخير في المجتمع، يحق له في ذلك وضع ضوابط للاستفادة من وقفه، فإنَّ على ولي هذا الوقف فرداً أو مجموعة أو هيئة أو حكومة أن يكون حريصاً على هذا الوقف والحرص له أوجه عدة، بعضها يرتبط بإدارة الوقف والبعض الآخر وهو الأهم يرتبط بتنمية الوقف التي تتطلب معرفة متخصصة بأوجه الاستثمار وأحوال السوق، ويزداد هذا الأمر أهمّية بتعاظم حجم الأوقاف وارتفاع إيراداتها وتراكم أموالها، وهو الأمر الذي يتطلب بالضرورة إنشاء هيئة استثمار مُستقلة تكون مسؤولة عن إدارة هذه الأموال وتوجيهها الوجهة الاستثمارية المثلى التي تحقق العائد الأفضل وتستطيع أن تتعامل مع ما تتعرض له الأنشطة الاستثمارية في السوق عادة من صعود وهبوط بسبب المتغيرات والأحداث التي يتعرض لها الاقتصاد.

لذلك فالحاجة ملحة إلى استحداث أنظمة تتيح مزيداً من الفاعلية في استثمار أموال الوقف، وحتى تكتسب الاستفادة من الأوقاف صفة الديمومة والاستمرارية فربما كان من المناسب استثمارها بطريقة توفر مصدر دخل دائماً ينفق منه على المستفيدين والجهات المستفيدة ويتأتى ذلك بعدة طرق لعل منها آلية التصكيك الإسلامي التي تُتيح للمؤسسة الوقفيَّة تمويل استثماراتها الوقفيَّة، حيثُ تفتح عمليات التصكيك الإسلامي للمؤسسات الوقفية آفاقاً استراتيجية واسعـــة من شأنها تذليل العديد من العقبات، فهي تعمل على حل مشكلة تمويل الاستثمارات الوقفية من خلال تقديمها أصولا قابلـــة للتسييل بسرعة وبتكلفة قليلة وبكفاءة وفعالية، وفي نفس الوقت تُشكل فرصاً استثمارية مُلائمة لتوظيف الفوائض النقديـــَّة.

ولغرض الاستفادة من الإمكانيات التي تتيحها هذه الصيغة، سنطرح في هذا البحث خطة عملية لتمويل استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين داخل المملكة العربية السعودية، وفق الصيغة التبرعية من خلال دعوة المقيمين والحجاج والمعتمرين للتبرع بأموالهم لإعمار أوقاف الحرمين الشريفين.

**إشكالية الدراسة:** تعتبر قضية التمويل والاستثمار من أهم ما يستشكل على مستوى القطاعات التنموية التي ترمي إلى التوسع أو التجديد أو الإنشاء، نظرا لما للموارد المالية من أهمية بالغة فهي عصب المشروع وروحه التي يقوم عليها، والتي بها يحصل على أصول ومستلزمات العملية الاستثمارية كالعقار والموارد المادية والبشرية

ومختلف الضروريات التي تسهم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في إنجاز وتحقيق المشروع. ولا تختلف المشاريع الوقفية صيانة أو حفاظا أو إنشاء للأوقاف عن غيرها من المشاريع الاستثمارية من حيث تعبئة الموارد وتوظيفها مع المحافظة على رأس المال وتحقيق ربح لقاء العمل ونظير الجهد والتنظيم، ومن بين صيغ التمويل المستحدثة التي لاقت رواجا وإقبالا هي الصكوك الإسلامية، وعلى نسقها ظهرت في مجال الأوقاف ما يسمى بالصكوك الوقفية التي تعتبر أداة تمويلية ذات خصائص تتميز عن غيرها من الصكوك الإسلامية، وقد تم استخدامها في كثير من البلدان الإسلامية كالأردن والسودان وماليزيا والسعودية وغيرها، وسنقدم في هذا المشروع مقترحات عملية لتمويل استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين باستخدام الصكوك الوقفية.

وتتلخص إشكالية الدراسة في التساؤل الرئيس التالي:

**كيف يمكننا الاستعانة بالتصكيك الإسلامي لتمويل استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين في المملكة العربية السعودية؟**

**منهجية الدراسة:** يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي والمنهج الاستقرائي، حيث يستهدف المنهج الوصفي مسح وتجميع المعلومات المرتبطة بالمشكلة موضوع الدراسة ثمَّ تحليل وتفسير النتائج والوقوف على إمكانيَّة تعميمها. أمّا المنهج الاستقرائي في هذا البحث فينصرف إلى صياغة الهيكل العام لصكوك أوقاف الحرمين الشريفين وكيفية الاستفادة منها في التمويل.

**المطلب الأول: الصكوك الوقفية: أنواعها وأركانها**

**أولاً: تعريف الصكوك الوقفية**

يُعرّف التصكيك الإسلامي عامة بأنه عملية تحويل الأصول المقبولة شرعا إلى صكوك مالية مفصولة الذمة المالية عن الجهة المنشئة لها، وقابلة للتداول في سوق مالية شريطة أن يكون محلها غالبا أعيانا، وذات آجال محددة بعائد غير محدد أو محدد ولكن ليس خاليا من المخاطر.ويعرّف أيضاً بأنه عملية تقسيم ملكية الأصول والموجودات المالية إلى أجزاء يمثل كل منها صكا، لأغراض الاستثمار وفق الضوابط والمعايير الشرعية[1].

وظهرت الصكوك الوقفية في مراحل مبكرة من التاريخ الإسلامي ففي البداية كانت وثائق إثبات بحق يحفظ من خلالها شرط الواقف، وكانت هذه الصكوك تمثل سندات ملكية يتم تدوينها دفعا للنزاع وحفظا لحقوق الفقراء وجهات الوقف الأخرى. أما الصكوك الوقفية بمعناها الحديث فتشتمل على هذه الصكوك بالمعنى السابق إضافة إلى معان أخرى عديدة مثل الأسهم الوقفية والسندات الوقفية وسندات المقارضة[2].

يعد صك الوقف من أهم مكونات العمل الوقفي، فكافة الأعمال التي يتخذها الوقف ممثلاً في مجلس النظارة أو غيرهم من الأطراف المعنيين في الوقف يجب أن تتماشى وتتفق مع الأحكام والشروط المحددة في صك الوقف تحقيقا للهدف الأساسي من إنشاؤه. ومن هنا تبرز وظيفة صك الوقف باعتباره المحدد لمسار العمل الوقفي وما يترتب عليه من أثر اجتماعي أو ديني أو إنساني يختلف بحسب الغرض من إنشاء الوقف.

فالمخرجات النهائية التي يسعى لها الوقف والتي تشكل الهدف الأساسي من إنشاء الوقف مرهونة بأحكام صك الوقف وشروطه ومدى ملائمتها للبيئة النظامية والعملية المعمول بها في موطن الوقف.

يختلف مفهوم الصكوك الوقفية عن صكوك الاستثمار المعروفة من حيث الهدف والمضمون، وإن توافقت في الشكل، فلئن كان صاحب صكوك الاستثمار يبتغي من ورائها عائداً يتمثل في الربح، على أساس قاعدة الغنم بالغرم، فإنَّ صاحب صكوك

---

[1] عبد القادر زيتوني، **التصكيك الإسلامي، ركب المصرفية الإسلامية في ظل الأزمة العالمية**، المؤتمر العلمي الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور اقتصادي إسلامي، ١-٢ ديسمبر ٢٠١٠، عمان الأردن، ص٢. (بتصرف).

[2] كمال توفيق حطاب، **الصكوك الوقفية ودورها في التنمية**، بحث متاح على موقع: موسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي، *www.i ef pedi a.com*، تاريخ الإطلاع: ٢٠١٥/٠٧/٠٦ ، ص٩

الوقف يبتغي عائداً أخروياً بشرائه للصك بنية الصدقة الجارية، فهو إذا صك استثماري من نوع خاص. أمَّا من حيث الشكل فكلاهما يمثل نصيبا في رأس مال مشروع استثماري مقسم إلى حصص متساوية تصدر في صورة صكوك.

يُمكن تعريف الصك الوقفي على أنه شهادة تمنح من طرف الصندوق للواقف بالمبلغ الموقوف، وتسمى عادة شهادات الوقف، وهي التسمية الأكثر دلالة ووضوحا. أمَّا عملية التصكيك فيقصد بها تجزئة رأس مال المشروع الوقفي إلى حصص وإصدارها في شكل صكوك (أو شهادات وقفية) للاكتتاب.

كما تُعرف فالصكوك الوقفية بأنَّها وثائق تمثل موجودات الوقف سواء أكانت هذه الموجودات أصولاً ثابتة كالعقارات والمباني وغيرها أو أصولا منقولة كالنقود والسيارات أو أجهزة أو حقوق معنوية كحقوق التأليف، وبراءة الاختراع[1].

وفي هذا الإطار نشير إلى فكرة الأسهم الوقفية التي اقترحها بعض الباحثين المعاصرين، حيث طرحها الباحث منذر قحف كوسيلة تمويل لأموال قائمة وتناولها الباحث عبد الحليم عمر كوسيلة لإنشاء أوقاف جديدة، كما طرحها الباحث عبد الله العمار ومؤدى هذه الفكرة هو طرح أسهم خاصة بمشروع وقفي للاكتتاب العام من طرف الجهة المعنية كوزارة الأوقاف وعلى إثر ذلك تتشكل جمعية عامة ومجلس إدارة منتخب لإدارة المشروع بالوكالة عن الواقفين. وبغض النظر عن الناحية العلمية لهذا المقترح، فإنَّ طرح صكوك وقفية من طرف صندوق الوقف لا يختلف في الجوهر، إلاَّ أنَّ إدارة المشروع يتولاها الصندوق بالوكالة، وعلى أساس الوقف من ناحية، والإطار القانوني الذي يحكمه من ناحية ثانية

**ثانيا: أنواع الصكوك الوقفية:** ترتكز فكرة الصكوك الوقفية على مسألة تعدد الواقفين وتشاركهم في وقف أو صندوق واحد، فإما أن تكون تبرعات وإما قروضا، وسنعتمد في تقسيمنا لها على اعتبار طبيعة منحها، وإن كانت هناك أنواع أخرى ناتجة عن عدة اعتبارات أيضا إلى صنفين هما:

**١.صكوك الوقف التبرعي:** وهي شهادات تقدم للواقفين المتبرعين كبيان توثيقي لأوقافهم النقدية التي تصدقوا وتبرعوا بها للمؤسسة الوقفية دون المطالبة بإرجاعها، حتى تستخدم حصيلتها في غرض يمس مجالا خيريا ذو طابع ديني أو اجتماعي. ومن

[1] محمد إبراهيم نقاسي، **الصكوك الوقفية ودورها في التنمية الاقتصادية من خلال تمويل برامج التأهيل وأصحاب المهـن والحـرف**، مجلة إسرا الدولية للمالية الإسلامية، المجلد الرابع، العدد الثاني، ديسمبر ٢٠١٣، ص٩٨.

أهم أغراض الوقف التبرعي عامة هو التكافل والمواساة والتعاون الاجتماعي ومحاربة الفقر والحرمان ومظاهرهما. ومن الأمثلة العملية الواقعية لهذه الصكوك الأسهم الوقفية المصدرة من قبل عمان، الكويت، الإمارات، والسودان والسعودية.

ويرجع الهدف من هذه الإجراءات هو إحياء السنة النبوية في الوقف، إضافة إلى تعميم الممارسة الوقفية وتسييرها وتسهيل وترغيب الإقبال عليها بعد أن تعارف واقترن تاريخيا بالموسرين والأغنياء من المسلمين، غير أن التسهيم والتصكيك الذي انتشر مع الهندسة المالية وحلولها ومقترحاتها فعّل الاشتراك في تمويل الأوقاف وفق أطر جديدة من خلال الممارسة الجماهيرية وفق صيغ الوقف الجماعي والاشتراك في وتمويل وقف واحد، وما هذا إلا لكون قليل من الناس يستطيع أن يستقل بوقف منفرد، وكثير منهم يرغبون في الاشتراك والتعاون والتكاتف من خلال التمويل بالصكوك الوقفية التبرعية الخيرية الهادفة للنفع العام للمسلمين[1].

وتقدّم هذه الموارد الوقفية بنية التبرع والتصدّق الذي لا يملك الواقف أعيانها ولا ريعها، ولا يحق له الرجوع عنها ولا تسييرها أو التدخل في طريقة استخدامها بعد أن يكون قد قيّد شروطه في المؤسسة الوقفية لتلتزم بها، فهو وقف نقدي يوجه للمشاريع الخيرية ويستثمر فيها، ليكون بذلك نفع الموارد الوقفية على مرحلتين: أولا في إقامة المشاريع وثانيا نفع أرباحها وعوائدها للموقوف عليهم أيضا، وبهذا يتحقق نفع مزدوجٌ ونماء أسرعٌ وأشملُ إفادةً. وتمنح الصكوك الوقفية التبرعية للواقفين من قبل المؤسسة الوقفية توثيقا لأوقافهم النقدية وحفظا للحقوق، ولا تحتاج إلى مُصدر وتداول وإطفاء ولا لكل ما ينطبق على الصكوك الاستثمارية الإسلامية المعروفة في أسواق رأس المال الإسلامي.

ونظرا لكون النقود قد ظهرت لها أشكال معاصرة تتمثل في نظم الدفع الإلكترونية، فقد تكون الحصيلة الوقفية نقودا إلكترونية، يمكن تحصيلها باقتطاع مبلغ نقدي من حساب الواقف الذي يكون على إطلاّع بالمشروع الوقفي جيدا، ليحوّل إلى حساب المشروع أو المؤسسة الوقفية، وكل ذلك إلكترونيا بوساطة مؤسسات مالية كمراكز البريد والبنوك، عبر وسائل الاتصال الحديثة وبطاقات الائتمان المعاصرة. والتجربة

[1] عبد الجبار سبهاني، **وقف الصكوك وصكوك الوقف**، مجلة جامعة الملك عبد العزيز الاقتصاد الإسلامي، المجلد ٢٨، العدد ٣، أكتوبر ٢٠١٥، ص١٠٩.

الكويتية والإماراتية قد سبقت وعملت بذلك لمن أراد الاطلاع عليها على صفحتيهما في الويب.

**٢.صكوك الوقف التشاركي:** هي أوراق مالية تُصدَر لغرض جمع نقود وقفية لتوظيفها في مشاريع استثمارية جديدة أو تمويل ما هو قائم منها، بصيغٍ تجمع بين الربح الاقتصادي والنفع المجتمعي والثواب الأخروي، مع مراعاة تحقيق غرض الواقف وشروط الاكتتاب. ويتميز هذا الصنف عن صكوك الوقف التبرعي السابقة بأنها غير تبرعية بل هي قروض تشاركية وفق صيغ الاستثمار الإسلامي التي تعمل بها وفق عدة صور منها: المضاربة أو السلم أو الإستصناع أو المزارعة أو المساقاة وغيرها. وتعد وزارة الأوقاف الأردنية* أول مصدر لـــــ "صكوك المقارضة" لغرض إعمار ممتلكاتها الوقفية.

وتتعدد أغراض الاستثمار الوقفي من تجارية إلى اقتصادية إلى مالية إلى زراعية إلى خدماتية وتحت كل منها مجالات وتفرعات كُثُر، مع مراعاة أن استثمار النقود الوقفية لا بد أن يتقيد بالضوابط الفقهية والشروط الاقتصادية والنصوص القانونية المعمول بها محليا.

ووصف هذه النقود بالوقفية يرمي إلى معنيين: لكون هذه النقود موقوفة المنفعة أي تقديمها سيولة والسماح بالتصرف والانتفاع بها حالة اقتراضها، كاستثمارها لإنشاء مؤسسة مثلا هذا من جهة، ومن جهة أخرى لكون هذه النقود ولو كانت قرضا (مؤقتا) توصف بالوقفية لأن المستفيد منها ومستغل سيولتها هي المؤسسة الوقفية وما في حكمها من جمعيات خيرية لغرض وقفي، ولأن عوائدها وغلاتها توجّه للموقوف عليهم.

وتثير الكثير من التساؤلات حول صكوك الوقف التشاركي هذه: فهل مالك الصك واقف أم ممول (مقرِض)؟ وإن سلّمنا أنه ممولّ فهل يحق له قبض جزء من الأرباح؟ وهل محل الوقف هو النقود أم المشروع المُنشأ بها؟ وإن سلّمنا أن محل الوقف هو المشروع وممتلكاته فهل يكون تداول الصكوك بالقيمة الاسمية أم بالقيمة السوقية؟

ونظرا لكون الصكوك الوقفية التشاركية ما زالت في التباحث والتناقش والتدارس فهي تحتاج لمزيد من التركيز والتدقيق والتباحث واللقاءات بين العلماء المتخصصين

* للتوسع أكثر يرجى الاطلاع على، **قانون سندات المقارضة المؤقت** رقم ١٠ لسنة ١٩٨١ المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية بتاريخ: ١٩٨١/٠٣/١٦م ، وكذا **مجلة مجمع الفقه الإسلامي** العدد الرابع سنة ١٩٨٨م.

الممارسين، وتعمل الأوقاف النيوزيلندية على إنشاء أول صكوك وقفية يكتتب فيها في سوق رأس المال الماليزي لتمول مشروع "المزارع الوقفية" المقامة على الأراضي النيوزيلندية والتي تسترد حصيلتها بعد ٥ سنوات إن شاء الله.

**ثالثاً: أركان الصكوك الوقفية:** تعتبر الصكوك الوقفية آلية حديثة أكثر جاذبية لقبول العمل الوقفي ولتجميع وتحصيل وتعبئة نقود موقوفة مخصصة لغرض تمويل أوقاف الحرمين الشريفين اللذان يحتاجان للتمويل والتنمية عبر وساطة المؤسسة الوقفية، ويشارك في عملية التصكيك عدة أطراف كل له دوره وهدفه، وما ينتج عنها يعتبر نشاطا وقفيا يقوم على أركان الوقف الأربعة المتفق عليها من قبل الفقهاء. وتقوم عملية تصكيك النقود الموقوفة على الأركان الأربعة التي أشترطها الفقهاء لقيام الوقف والمتمثلة في:

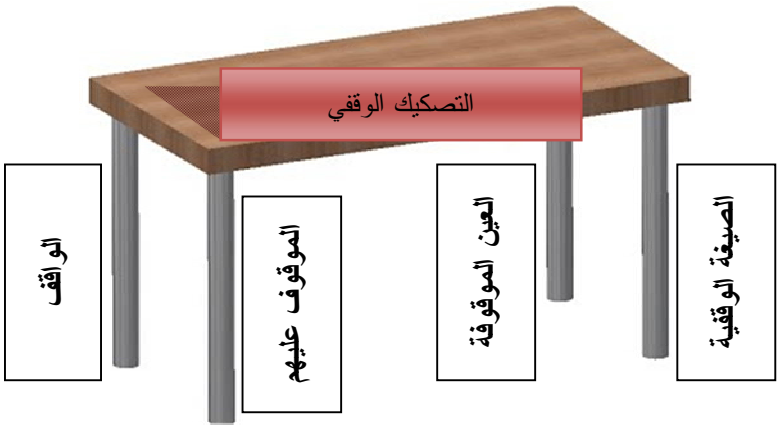
١- **الواقف:** وهو صاحب الصك وحامله، وهو المقدِّم لقيمته النقدية برغبة وإدراك منه أنه بذلك يعين ويساهم في إحياء وتنمية أراضي أوقاف الحرمين تحت ولاية الهيئة الوقفية، سواء كانت صكوكا تشاركية ربحية وتكون بالاكتتاب حين الافتتاح أو بالتداول مع إطلاعه على نشرة الإصدار ومعرفة ما ورد فيها والموافقة عليها، أو كانت صكوكا تبرعية فيعتبر الصك بمثابة شهادة توثيقية تشجيعية له.

٢- **الموقوف عليهم:** وهي الجهة المستفيدة انتفاعا من ريع المشاريع المقامة على أراضي الحرمين الموقوفة، بعد استثمار الحصيلة المجمَّعة بواسطة الصكوك الوقفية سواء في سوق رأس المال الإسلامي، أو في صناديق وقفية من خلال حسابات مصرفية، وقد يكونوا حجاج بيت الله أو متعلمين أو علماء أو محتاجين وفقراء وغيرهم.

٣- **الصيغة الوقفية:** ويقصد بها القول أو الفعل الدال على قبول تقديم مبلغ والحصول على صك وقفي وتتم من خلال الاكتتاب في الصك والمساهمة في تمويل أوقاف الحرمين الشريفين، أو من خلال التبرع والتصدق للهيئة الوقفية أو من يمثلها عبر تراب المملكة. وتتمثل في قبول المكتتب بصفته واقفا التبرع في المشروع الوقفي الخاص بأراضي أوقاف الحرمين الشريفين حسب ما يتوضح من بيانات المشروع الواردة في نشرة الاكتتاب أو عبر مختلف وسائل الاتصال والتواصل، وتملكه أو اكتتابه في الصك مظهر ذلك وبيانه.

٤- **الموقوف أو محل الوقف:** وهو المبلغ والمقدار النقدي الموقوف على الأراضي الوقفية للحرمين الشريفين المدوّن قيمته على شهادة الصك، والمقدم من الواقف إلى الموقوف عليهم تحت وساطة ووصاية ونظارة وتولية الهيئة الوقفية، ويكون هذا الوقف النقدي معلوم ومحدد القيمة والأجل والشروط.

**الشكل رقم (٠١): أركان عملية التصكيك الوقفي**




**المصدر:** من إعداد الباحثيْن.

**المطلب الثاني: أوقاف الحرمين الشريفين في العالم الإسلامي: نظرة في الماضي والحاضر**

**أولاً- نظرة تاريخية حول أوقاف الحرمين الشريفين داخل المملكة**

بدأ الاهتمام بالحرمين الشريفين منذ عهد الخليفة عمر بن الخطاب رضي الله عنه (ت ٢٣هـ/ ٦٤٣) الذي وقف الكثير من الأراضي التي فتحت بالقوة، وأصبحت تعامل معاملة الوقف تماماً، وخصص ريعها لعموم منفعة المسلمين، ووفق ما يجتهد حاكم الدولة الإسلامية.

**١.أوقاف الحرمين الشريفين في العصر الأموي والعباسي:** لقد استمر خلفاء بني أمية بالوقف على الحرمين الشريفين، وتوفير المياه الصالحة للشرب والاستعمالات البشرية، ابتداءً من عهد الخليفة معاوية بن أبي سفيان (ت ٦٠هـ/ ٦٧٩م) وطوال العصر الأموي؛ إذ إن عامة المقتدرين من الصحابة قد باشروا وقف أموالهم، أو جزء منها على الحرمين الشريفين. كما أبدى خلفاء بني العباس اهتماماً كبيراً بالأوقاف وتنميتها وتنوعها. فأبو العباس السفاح (ت ١٣٦هـ/ ٧٥٣م)، افتتح أعماله في نطاق البر والأوقاف، بأن أمر بضرب المنار على طريق الحج الذي يربط الكوفة بمكة المكرمة

والمدينة المنورة. كما يُذكر أن أبا جعفر المنصور (ت ١٥٨هـ/ ٧٧٤) كان قد وقف الأوقاف على أهل المدينة المنورة؛ وسار على نهجه بقية الخلفاء العباسيين. وكانت هناك منافسة حادّة بينهم وبين الأمراء من الأسرة العباسية في أعمال البر وإشاعة الأوقاف على الحرمين الشريفين، حيث لم يقتصر أثرها على الحج والحجاج وسكان الحرمين الشريفين، بل شمل التعليم، في مراحله المختلفة، وأهدافه المتعددة، والصحة العامة، وما إلى ذلك[١].

**٢. أوقاف الحرمين الشريفين في العصرين الأيوبي والمملوكي:** ازدهرت الأوقاف بصورة كبيرة في العصر المملوكي، لازدياد قوة المشاعر الدينية، ولأن الطابع الديني قد غلب على حياة ذلك العصر، فوجدت هذه الرغبة في فعل الخير والتصدق متنفساً لها في نظام الأوقاف، فبادر الخيرون إلى وقف الأوقاف من مبان وأراض وغيرها على مختلف الأغراض الخيرية التي تعود على المجتمع بالخير العميم، تقرّباً إلى الله تعالى.

إنَّ ممَّا ساعد على انتشار الأوقاف في العصر المملوكي، المنافسة بين السلاطين والأمراء وغيرهم من الشخصيات الكبرى على تشييد المساجد والأسبلة والمدارس وغيرها، ورصد الأوقاف عليها، ويدل على قوة هذا الشعور الخير، كثرة الأوقاف على مصالح الحرمين الشريفين وأهاليهما، وإنشاء المساجد والأسبلة والمدارس بهما، وتسهيل تأدية فريضة الحج، ولاسيما لغير القادرين.

ونتيجة لازدهار الأوقاف في العصر المملوكي تنوعت الأعيان الموقوفة، وكذلك الفئات الموقوفة عليهم. وكان من أهم ما وقف في هذا العصر الأراضي الزراعية، والعقارات، التي شملت: المدارس، والقصور، والدور، والفنادق، والعقارات، والربط، والخانات، والسبل، وأحواض الدواب، ومعاصر الزيت، والحمامات، والطواحين، والأفران، ومخازن الغلال، وغيرها مما ورد في وثائق الواقفين في ذلك العصر. فلم تنته حقبة المماليك، إلا كان ما يقارب نصف أراضي مصر أوقافاً، بحيث كان نسبتها عند دخول العثمانيين إليها، حوالي عشرة قراريط من ٢٤ قيراطاً، إلى جانب مباني القاهرة والفسطاط التي كان أكثرها أوقافاً[٢].

---

[١] مها اليزيدي، **أوقاف الحرمين الشريفين: أهميتها ودورها**، مجلة الحجاز ، العدد ٨٩، ٢٠١٠ ، متاحة على الرابط التالي: http://www.alhejaz.org/torath/٠٧١٠١٠١.htm

[٢] أحمد هاشم بدرشيني، **أوقاف الحرمين الشريفين في العصر المملوكي (٦٤٨- ٩٢٣ هجري/١٢٥٠ -١٥١٧م) دراسة تاريخية – حضارية – وثائقية من واقع دور أرشيف القاهرة**، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، ٢٠٠١.

من أبرز تلك الأوقاف السلطان المملوكي الأشرف شعبان الذي خصص أوقافاً للحرمين وضمنها في وثيقة الوقف التي كُتب عام (٧٧٧ه/١٣٧٥م)، ويبلغ طول هذه الوثيقة الوقفية قرابة (٤٠م) وفصلت كثيراً في تحديد المواضع والأعيان الموقوفة، ثم طرق صرف ريع الوقف وكان من بين المصارف ما خُصص نفقة على صائدي الهوام والحشرات في الحرم المكي، ونفقات خيرية تشمل كسوة وأكفان دفن الموتي والإبر والخيوط للفقراء في مكة المكرمة، وقد حُققت هذه الوقفية وطُبعت في كتاب مستقل[١].

**٣. أوقاف الحرمين الشريفين في العصر العثماني**

واستمر الاهتمام بهذه الأوقاف في العصر العثماني حيث أبقى السلطان سليم الأول (ت ٩٢٦هـ/ ١٥١٩م) أوقاف الجراكسة عموماً، وأضاف إلى وقف الدشيشة العديد من القرى والضياع، وسار على نهجه السلطان سليمان القانوني وزوجته (ت ٩٧٤هـ/ ١٥٦٦م) اللذان ضما إلى هذا الوقف بعض الأوقاف الأخرى[٢]. كما أن السلطان مراد الثالث (ت ١٠٠٣هـ/ ١٥٩٤م) أضاف في عام ٩٩١ هـ/ ١٥٨٣م إلى هذا الوقف عدداً من الضياع والأراضي المزروعة.

ولشدة اهتمامهم بالحرمين الشريفين والوقف عليهما، أنشأت الدولة في عام ٩٩٥ هـ/ ١٥٨٦م إدارة خاصة بالحرمين الشريفين، عرفت باسم (نظارة الحرمين)، مهمتهما إدارة الأوقاف الخاصة بهما[٣]. وقد ازدادت أهميتها بعد ازدياد أوقاف السلاطين العثمانيين وزوجاتهم، وما وقفه أغوات دار السعادة، والشخصيات المهمة في الدولة، على الحرمين الشريفين.

الدولة العثمانية عندما طبقت نظام الأوقاف، أقرت بعض الأوقاف المملوكية في بعض البلدان مثل مصر والحجاز، وأضافت إليها بعض العقارات الأخرى. من أبرز أوقاف العثمانيين على الحرمين الشريفين، وقف السلطان محمد بن مراد الثالث (ت

---

[١] راشد القحطاني، **أوقاف السلطان الأشرف شعبان على الحرمين**، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، المملكة العربية السعودية، ١٤١٤ه.

[٢] تعرف زوجة السلطان سليمان القانوني بـــــــــــــ "خرم خاصكي سلطان"، حيث ابتنت مؤسستين خيريتين في مكة المكرمة والمدينة المنورة لخدمة فقراء المسلمين وطلاب العلم في الحرمين الشريفين، تتكون كل مؤسسة منهما من مطعم خيري لتقديم الطعام لفقراء المسلمين وطلاب العلم ورباط لسكنى طلبة العلم فضلاً عن مسجد ومدرسة. ولمزيد من التفصيل حول أوقاف زوجة السلطان سليمان القانوني رحمها الله أنظر: ماجدة مخلوف، **أوقاف نساء السلاطين العثمانيين وقفية زوجة السلطان سليمان القانوني على الحرمين الشريفين**، دار الآفاق العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، ٢٠٠٦.

[٣] محمد الشيباني، **أوقاف المدينة المنورة والنهضة العلمية في رحابها**، بحث مقدم لمؤتمر الثالث للأوقاف، الجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٩، ص٧٠٩.

١٠١٢هـ/ ١٦٠٨م) الذي عرف وقفه بالمحمدية، تشريفاً لمؤسسه ولابنه السلطان أحمد الأول (ت ١٠٢٦هـ/ ١٦١٧م) اللذين خصصا وقفهما في الإنفاق على الحرمين الشريفين وسكان مكة المكرمة والمدينة المنورة. وكان للسلطان مصطفى (ت ١٠٣٢هـ/ ١٦٢٢م) وقف كبير على الحرمين الشريفين، وكان يرسل من ريعه كل عام مبلغ ١٥ ألفاً نصف فضة.

بالإضافة إلى ذلك فإنَّ الأمراء والأعيان اتبعوا سلاطينهم، فوقفوا الكثير من الأراضي الزراعية والعقارات المبنية، وخصصوا ريعها لأهالي الحرمين الشريفين. من أبرزها وقف علي باشا السبكي (ت ٩٦٧هـ/ ١٥٥٩م)، الذي خصص في ريع وقفه ٧٥٠٠ نصف فضة لأهل مكة المكرمة، و١٢٥٠٠ على أهل المدينة المنورة. الأمير عبد الرحمن كتخذا (ت ١١٩٠هـ/ ١٧٧٦م) الذي يعد من أهم الأمراء الذين اهتموا بالمقدسات الإسلامية، كان يرسل سنويا إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة ٢٠٦٩٨ نصف فضة، مع أمير الحاج المصري[١].

وكان لأمهات السلاطين دور فعال في إثراء مجتمع الحرمين بالأوقاف خلال العهد العثماني، وتوجد في أرشيف المديرية العامة للأوقاف في اسطنبول ستة وعشرون ألف وقفية تدل على الأوقاف وأصحابها منذ تأسيس الدولة العثمانية، منهم ألفان وثلاثمائة وتسعة وقفية كانت من نصيب النساء أي أنَّ من أسسته هن النساء، ونجد أنَّ في القرن ١٠ ه/ ١٦ م وقفيات النساء تُمثل حوالي ١٧٪ من الوقفيات، وأمَّا في القرن ١١ه/١٧م نجد نسبة وقفيات النساء ٣٠٪ من الوقفيات[٢].

**ثانياً- أوقاف الحرمين الشريفين خارج المملكة العربية السعودية: الماضي والحاضر**

من خلال وثائق الوقف، يتضح أن أغلب الأقاليم التي اشتهرت بأوقاف حكام الدولة الإسلامية، على مر العصور، هي مصر والشام وتركيا والحجاز؛ بالإضافة إلى أوقاف دول أخرى في مناطق مختلفة من العالم الإسلامي، منها أوقاف الحرمين الشريفين في اليمن، حيث لا توجد منطقة من مناطق اليمن إلا وفيها أوقاف للحرمين. وأكثر هذه الأوقاف في لواء تهامة ولواء إب. وكان لها إدارة مستقلة عن سائر الأوقاف

---

[١] مها اليزيدي، **أوقاف الحرمين الشريفين: أهميتها ودورها**، مجلة الحجاز ، العدد ٨٩، ٢٠١٠ ، متاحة على الرابط التالي: http://www.alhejaz.org/torath/٠٧١٠١٠١.htm

[٢] أميرة مداح، **مكانة مكة المكرمة لدى السلاطين العثمانيين وأوقاف نسائهم فيها**، متاح على الرابط التالي: http://www.waqfuna.com/v٢/index.php?option=com_content&id=١٩٧:٢٠١١-١١-١٠-٢٠-٣٣-٥٩&Itemid=٣١٨

في ألوية اليمن وأقضيته ونواحيه، يجمعون أثمان حاصلات تلك الأوقاف، ثم يرسلونها إلى ناظر أوقاف الحرمين في صنعاء، وترسل سنوياً إلى الحرمين. وقيل: إن الوالي العثماني، حسين باشا اعتنى بتلك الأوقاف، وأصبحت ترسل مع قافلة الحاج اليمني.

وفيما يلي بعض النماذج لأوقاف الحرمين الشريفين خارج المملكة العربية السعودية:

١. **أوقاف الحرمين الشريفين في الشام:** في الشام خصصت أوقاف عرفت بالأوقاف الشامية، والأوقاف الحلبية، كان ريعها مخصصاً لأهل الحرمين الشريفين. ففي عام ٩٢٥هـ/ ١٥١٩م، فرق القاضي الشافعي النوري ابن ناصر مبلغاً وصل من نائب طرابلس، وهو ٥٠٠ دينار، يقال: إنها بدل وقف جعله لأهل مكة يصل إليهم في كل موسم، لكل قاض خمسة دنانير أشرفية، وغالب الناس وأرباب الشعائر وغيرهم من أهل البيت، لكل واحد ديناران أو نصفهما وبعض الناس نصف دينار.

قام كاتب أوقاف الحرمين الشريفين في الشام، محمد جلبي القرماني، بتخصيص أوقاف لأهل الحرمين، كان ريعها في كل عام نحو ألفي دينار.وفي مدينة صيدا أوقاف مخصصة للحرمين الشريفين، مثل وقف أحمد باشا الذي تضمن مجموعة من الأراضي والساحات والمخازن. وكذلك وقف مصطفى بك، ووقف أحمد آغا رستم، وأوقاف أخرى متنوعة[١].

٢. **أوقاف الحرمين الشريفين في المغرب:** عدد من سلاطين المغرب وأعيانها وقفوا أوقافاً على الحرمين الشريفين، منها ما قام به السلطان إسماعيل (ت ١١٣٩هـ/ ١٧٢٦م)، بحبس نصف مستفاد غلّة زيتون غابة حمريّة بمكناس على مكة المكرمة والمدينة المنورة، بنسبة الثلث لمكّة، والثلثين للمدينة المنورة. كذلك حبس السلطان محمد بن عبدالله (ت ١٢٠٤هـ/ ١٧٨٩م) مبلغاً قدره ألفا دينار ذهباً، من مستفاد مرسى تطوان، يصرف على كل من له وظيفة بالمسجد الحرام أو المسجد النبوي، من أعوان، وأئمة، ومدرسين، ومؤذنين، وفراشين، وغيرهم. كما حبس مبلغاً قدره ستة آلاف ريال فضّة لأهل الحرمين من مستفاد بعض الثغور[٢].

---

[١] عبد الرحمن فقيه، **أوقاف الحرمين الشريفين**، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٠، ص٢٧٧.

[٢] حسن الواركلي، **أحباس المغاربة في الحرمين الشريفين**، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٠، ص٧٥-٨١.

**٣. واقع أوقاف الحرمين الشريفين خارج المملكة العربية السعودية في العصر الحديث :** كان من المعالم البارزة لنشأة الدول الحديثة المعاصرة سعيها الحثيث لتقنين كثير من الأمور المتصلة بحياة مواطنيها، والوقف الخيري بصفته أحد أهم الروافد الاقتصادية في المجتمع المسلم خلال تلك الفترة، كان مما سعت حركة التقنين لبسط سيطرة الدولة الحديثة عليه، وتقليص دوره المجتمعي المستقل لصالح مؤسسات الدولة الحديثة.

وبجولة سريعة على أهم حواضر العالم الإسلامي التي كانت تُمد الحرمين الشريفين والمجاورين فيهما بغلات أوقافها لقرون امتدت إلى قبيل نشأة الدول الحديثة، يمكن الوصول إلى نتائج من أهمها:

١. في تركيا أُلغيت الأوقاف كلياً وأصبحت ملكاً للدولة عام ١٣٤٣هـ/١٩٢٤م، كما أُلغيت وزارة الأوقاف، وذلك عقب إلغاء الخلافة العثمانية.

٢.وفي سوريا صدر المرسوم التشريعي رقم ١٢٨ لعام ١٩٤٩م، الذي تضمن تقييد ولاية الدولة على الأوقاف الخيرية بجهة الخير التي أرادها الواقف دون التقيد بشرطه[١].

٣. وفي مصر قضت المادة الأولى من القانون ٢٤٧ لسنة ١٩٥٣م، والمعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٥٧م أن لوزير الأوقاف صرف ريع الوقف كله أو بعضه على الجهة التي يعينها هو دون التقيد بشرط الواقف[٢].

٤. وفي تونس بتاريخ ١٩٥٦/٥/٣١م أُلغي التحبيس العام، ودُمج كل ملك له صبغة وقف عمومي في ملك الدولة، وأُسندت إدارته لمصلحة أملاكها[٣].

ولا شك أن الإجراءات الآنفة في هذه الدول وغيرها كان لها دور بارز في منع وصول غلات الأوقاف على الحرمين في العالم، يُضاف إلى ذلك أسباب أخرى لعل من أهمها[٤]:

١. اختفاء الحجج الوقفية، أو الاكتفاء بالإعلام والإشهار في زمان الوقف، مما يؤدي إلى اندثار الوقف مع تعاقب الأزمان.

---

[١] برهان زريق، **الإطار التشريعي للوقف في بلدان الهلال الخصيب** ، بحث منشور ضمن أعمال ندوة نظام الوقف والمجتمع المدني في العالم العربي التي نظمها مركز دراسات الوحدة العربية والأمانة العامة للأوقاف بالكويت عام ٢٠٠١، ص٢٣٨.

[٢] إبراهيم البيومي، **الأوقاف والسياسة في مصر**، مرجع سبق ذكره، ص٤٦٩.

[٣] جمعة الزريقي، **الإطار التشريعي لنظام الوقف في بلدان المغرب العربي**، بحث منشور ضمن أعمال ندوة نظام الوقف والمجتمع المدني في العالم العربي التي نظمها مركز دراسات الوحدة العربية والأمانة العامة للأوقاف بالكويت عام ٢٠٠١، ص١٤٢.

[٤] عبد الله السدحان، **الأوقاف على الحرمين الشريفين خارج المملكة العربية السعودية واقعها وكيفية الإفادة** ، بحث منشور في مجلة الدارة العدد الرابع ١٤٣٠هـ، ص٢١٤-٢٢٨.

٢. هلاك النُظار دون وجود من يخلفهم، أو فسادهم وتلاعبهم بوثائق الوقف، وسعيهم للاستيلاء عليه.
٣. تأجير الوقف تأجيراً طويل المدى بما يسمى بـ(التحكير)، وتوارث حق هذه الإجارة بين أجيال متعاقبة قد تنتهي بالاستيلاء على الوقف.
٤. تناقص غلات الأوقاف الخيرية بسبب إهمالها وعدم صيانتها حتى تنتهي إلى الخراب والاندثار.
٥. عدم وجود الصلة المكانية أو الإدارية والإشرافية بين عين الوقف والمكان الذي يُصرف فيه، وهذا جعلها إضافة إلى الأسباب المتقدمة في جميع العرض السابق خالية من المتابع المنتظر لغلاتها.

**المطلب الثالث: واقع استثمار أوقاف الحرمين الشريفين داخل وخارج المملكة العربية السعودية**

سنحاول من خلال هذه الفقرات دراسة واقع استثمار أوقاف الحرمين الشريفين داخل وخارج المملكة العربية السعودية:

**أولاً: واقع استثمار أوقاف الحرمين الشريفين داخل المملكة العربية السعودية**

اهتمت المملكة العربية السعودية باستثمار وتطوير أوقاف الحرمين الشريفين داخل المملكة العربية السعودية وهيأت الأرضية الملائمة لذلك وأصدرت القوانين والتشريعات المنظمة لذلك وأنشأت الهيئات والمؤسسات الداعمة المرافقة لاستثمارات وإدارة أوقاف الحرمين الشريفين، وفيما يلي أهم المشاريع الكبرى التي عنيت باستثمار أوقاف الحرمين الشريفين داخل المملكة العربية السعودية:

**١.استثمار وقف الملك عبد العزيز رقم (١) من خلال صكوك الانتفاع:**يعتبر برج زمزم ضمن مجمع أبراج البيت لوقف الملك عبد العزيز رقم (١) من المشاريع الكبرى الحيوية والاستراتيجية في مكة المكرمة والذي. فقد أصبح برج زمزم من المشاريع المتميزة التي تتماشى وطموحات حكومة المملكة العربية السعودية في استراتيجيتها لتأهيل مكة المكرمة لتكون مدينة حضارية تمتلك البنية التحتية اللازمة لتوفير خدمات ومرافق متكاملة وعصرية تلبي حاجة الأعداد المتنامية من زوار بيت الله الحرام فعلى الصعيد الاستراتيجي، فتح الاستثمار في برج زمزم آفاق جديدة للاستثمار المؤسسي، حيث يعتبر أول مشروع تمَّ تنفيذه واستكماله بهيكلة استثمارية متميزة أنجزته شركة منشآت الكويتية للمشاريع العقارية، وقد تمَّ وضع حجز أساس المشروع في شهر رمضان المبارك من عام ١٤٢٣ه، حيث انطلقت الاستثمارات المؤسسية في مكة

المكرمة بعد افتتاح برج زمزم على النحو الذي نراه حاليًا. أمَّا على صعيد الاستثمار فقد حقق برج زمزم عوائد استثمارية نوعية لمالك حق الاستثمار،وأيضًا للمحفظة الاستثمارية التي تأسست ضمن استراتيجية الاستثمار في برج زمزم والتي حققت نجاحاً باهراً بعد استرداد كامل رأس المال للمساهمين بالإضافة إلى ٦٦% قبل انتهاء مدة المحفظة بستة شهور ومن خلال تطوير وطرح صكوك الانتفاع.

ومن الجدير بالذكر أن برج زمزم يعد الأول من نوعه في مكة المكرمة وفق نظام البناء والتشغيل والتسليم والمعروف دوليًا بـــ B.O.T وتبلغ مدة الانتفاع ٢٥سنة هجرية، تكلفته الاستثمارية تزيد عن (٣٩٠ مليون دولار أميركي).ويتكون البرج من ٣٣ طابقا تشمل ١٣١٥ وحدة سكنية متصلة مباشرة بساحات الحرم المكي الشريف[١].

ومن جهة أخرى، توجهت نفس الشركة إلى استثمار أوقاف المسجد النبوي من خلال مشروع "**صكوك الانتفاع**" المكتمل بناؤه في المدينة المنورة على نظام حق الانتفاع به لمدة (٢٤ عاماً) بحيث يوفر لزوار المسجد النبوي في المدينة المنورة الإقامة فيه من خلال صكوك الانتفاع وهي صيغة اقتصادية عملية تم تطويرها من قبل شركة منشآت كأسلوب حديث يوفر المرونة واليسر لحاملها[٢].

**٢.استثمار وقف الملك عبد العزيز (٢) من خلال المشاركة المتناقصة:** شهدت العشر الأواخر من شهر رمضان المبارك لعام ١٤٢٩ه، وضع حجر الأساس لمشروع وقف الملك عبد العزيز للحرمين الشريفين رقم (٢) بمكة المكرمة، الذي يأتي في سلسلة الأوقاف التي تهدف إلى تقديم الخدمات التي يحتاجها قاصدو بيت الله الحرام، وذلك بعد أن تمَّ تدشين مشروع وقف الملك عبد العزيز للحرمين الشريفين رقم (١)، في نفس الفترة من عام ١٤٢٣ه الذي دخل مرحلة التشغيل الفعلي في الوقت الحاضر، ويتكون هذا المشروع الذي سيخصص ريعه مثل سابقه لصالح الحرمين الشريفين، على نحو ما صيغ به الوقف الذي قبله، ويأتي هذا المشروع الوقفي وفق ما أفاد به المسئولون في وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف، إسهاماً في الجهود التي تبذل لإيجاد السبل والبدائل

---

[١] **شركة «منشآت الكويتية» تطلق مشروعي برج زمزم والمدينة المنورة في السعودية باستثمارات تزيد على ٣٩٠ مليون دولار**، جريدة الشرق الأوسط، العدد ٩٥٠٧، ٢٥ شوال ١٤٢٥ هـ ٨ ديسمبر ٢٠٠٤. متاح على الرابط التالي: http://archive.aawsat.com/details.asp?issueno=٩١٦٥&article=٢٦٩٨٩٦#.WA٤٨ROXhDIU

[٢] Raditya *Sukmana and others,* ***Wakf Management Through Sukuk Al –intifa'a : A Genric Model,*** *Journal of Awkaf, Ninth Year, No ١٧, Kuwait, November ٢٠٠٩, p١٥.*

التي تلبي الحاجة إلى إسكان الأعداد المتزايدة من الحجاج والمعتمرين، من خلال مشاريع تحتوي على خدمات سكنية وتجارية[1].

تمَّ وضع حجر الأساس لمشروع وقف الملك عبد العزيز للحرمين الشريفين رقم (٢) في مكة المكرمة، وتبلغ مساحته أكثر من ٣٠,٠٠٠ م٢ ويقع في الجهة الشمالية، ويحتوي هذا المشروع الوقفي على أكثر من أربعة آلاف وحدة فندقية، إضافة إلى مجمع تجاري ومواقف للسيارات والحافلات.

وقد ورد في أخبار الصحف، تصريح الشيخ صالح بن عبد الرحمن الحصين رحمه الله الرئيس العام لشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي في حينه بأنَّ تمويل بناء الوقف وتطويره سيكون وفقاً لصيغة المشاركة المتناقصة، حيث سيشترك الممول المطور وهو الشركة الأولى مع الوقف، فالوقف برأسمال الأرض، والمطور بالبناء والتطوير، ويشترك الطرفان في العائد على أساس أن يكون للوقف ٣٥٪ من العائد، ويكون للممول ٦٥ ٪ من العائد، وتتناقص ملكية الممول المطور لصالح الوقف تدريجياً إلى أن تنتهي ملكيته تماماً ويبقى المشروع كاملاً في ملك الوقف[2].

في هذه الحالة يتوقع الباحث عبد الله العمراني أن يكون تطبيق هذا الأسلوب بهذه الطريقة قليلاً، لأنَّه لن يكون مغرياً لصاحب (الأصل) بما يكفي لاختياره، والأسلوب البديل حسب رأيه أن تبقى ملكية (الأصل) لصاحبه، وتبقى ملكية البناء جزئياً أو كلياً للممول المستثمر، ويمتلك صاحب (الأصل) البناء تدريجياً وفق ما يتفق عليه الطرفان.

ففي حالة وقف الملك عبد العزيز رقم (٢) يبدأ بالتدرج في التملك اعتباراً من نهاية السنة الأولى التأجيرية للمبنى، ويكون محدداً كل سنة بنصيب الوقف في العائد، وسوف يتزايد العائد للوقف سنوياً (نصيبه من العائد + عائد حصته المتزايدة في المبنى)، وهكذا إمكانياته في التملك سنة بعد سنة حتى ينتهي الوضع بتملكه كامل المبنى المتوقع أن تكون الشركة المناقصة مغرية وجاذبة للتمويل لأنَّ الممول يهتم عادة بدرجة الضمان ومستوى اليقين.

---

[1] سليمان الرويشد، **مشاريع الحرمين الوقفية.. لننعتق من دائرة التوظيف النمطية**، مجلة الرياض، العدد ١٤٧١٤، ٦ أكتوبر ٢٠٠٨ الموافق ل ٦ شوال ١٤٢٩.

[2] خالد الربيش، **خادم الحرمين الشريفين دشن ثاني أوقاف الملك عبد العزيز للحرمين الشريفين على مساحة ٣٠ألف متر مربع**، مجلة الرياض، العدد١٤٧٠٣، لخميس ٢٥ رمضان ١٤٢٩هـ – ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨م.

والضمان هنا ١٠٠٪ لأنَّ مبلغ التمويل أو أي جزء منه سيكون في كل وقت مضموناً بالمبنى ويرتفع مستوى اليقين بعدم تعرض التمويل لتغيرات غير محسوبة عدا ما يُمكن أن يطرأ على العائد.

وما يُميز هذا النوع من التمويل أنَّها صيغة تمويلية عادلة، لأنَّها تجعل الطرفين على مستوى واحد من المخاطرة، ولا مجال فيها لأن يتعرض أحد الطرفين في أي وقت للغبن لحساب الطرف الثاني، وهي ناجحة لأنَّه لا يتوقع أن يثور نزاع بين الطرفين وذلك لأنَّ مصحتهما متوافقة، وليست متعارضة[١].

**ثانياً: واقع استثمار أوقاف الحرمين الشريفين خارج المملكة العربية السعودية**

رغم كثرة الأعيان الوقفية المرتبطة بالحرمين الشريفين في العديدِ من البلدانِ الإسلامية، إلاّ أنّ الإهمالَ والتهميش قد طالَها بشكلٍ أو بآخرَ، ويرجع ذلك إلى الاستعمار الأجنبي، وحرص المستعمرين على القضاء عليها وتحجيم عملها بشكل مباشر أو بطرق ملتوية من خلال بعض القوانين والنظم التي تحد من أثرها.وعدَّ الباحث عبد الله السدحان ضعف التوثيق واختفاء الحجج الوقفية والقوانين الحديثة التي وضعتها بعض الدول لإلغاء الأوقاف، وتغيير مصارفها كما حصل في لبنان وسوريا ومصر، وفساد بعض النظار وتلاعبهم بوثائق الوقف، والتأجير الطويل الأجل للأوقاف من أهم أسباب ضياعها.

وقد اقترح الباحث حلولا لتعيين الأوقاف المندثرة و الضائعة و استعادتها منها: منح الدالين عليها مكافآت و حوافز تشجيعية نظير الكشف عنهاــ والتواصل مع هيئات الأوقاف و وزاراتها، و جهات دعم الاستثمار في تلك الدول لتعيين و استرداد الأوقاف الضائعة هو الإجراء العملي الأهم المقدم على سواه في نظري لأمرين: الأول أن كل إجراء آخر لتعيين الأوقاف لابد أن يمر في مرحلة من مراحله بهيئات الأوقاف و وزاراتها، فكان الابتداء بها أولا أدعى لحفظ الجهد و الوقت. و الثاني أن اقتناع الجهات الرسمية في تلك الدول بأن استرداد الأوقاف الضائعة و المندثرة و تنميتها

[١] عبد الله عمراني، **تطوير تمويل الوقف واستثماره بصيغة المشاركة المتناقصة (وقف الملك عبد العزيــز أنموذجــا)**، منــشورات كرسي الشيخ راشد بن دايل لدراسات الأوقاف، الطبعة الأولى، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكــة العربيــة السعودية، ١٤٣٥ هجري، ص٤٦-٤٩.

سيساهم في دعم الاقتصاد المحلي لتلك الدول، من شأنه تسهيل إجراءات الاستفادة من تلك الأوقاف لصالح الهيئة العامة للأوقاف في المملكة [1].

كما يرى أنَّ من الحلول الاستفادة من أخطاء السابقين تجاه الأوقاف والتي أدت في النهاية إلى ضياع كثير منها واندثارها، ومن ذلك أنه يجب تطوير آلية توثيق الأوقاف بواسطة التقنية الحديثة، وإعادة النظر فيها في موضوع التأجير طويل الأجل، والسعي لاسترداد الأوقاف الموقوفة على الحرمين قدر المستطاع، وإعلان جوائز مالية لمن يدل على وقف خاص بها، وإعادة النظر في الأوقاف الصغيرة الموقوفة على الحرمين، وتفعيل نظام مجلس الأوقاف الأعلى في السعودية الصادر بمرسوم ملكي عام ١٣٨٦هـ[2].

ومن ثمّ دعتِ الضرورةُ إلى إعادةِ النظرِ في كيفيةِ تنميةِ واستثمارِ هذه الأوقافِ وتحتم في الواقع وجود مؤسسة وقفية مستقلة للحرمين الشريفين، فوجود مؤسسة معنية بأوقاف الحرمين الشريفين فقط سيجعل إدارة هذا الأوقاف أكثر تخصصاً وكفاءة في الإشراف عليها وسيتيح موارد إضافية لهذه المؤسسة من كافة بقاع العالم الإسلامي، وسيمكن لهذه المؤسسة من تنمية مواردها حتى في عواصم الدول الإسلامية[3].

ولكل ما تقدم فإن غاية ما يمكن أن يصل إليه الجهد الرسمي اتجاه هذه الأوقاف هو ما عبرت عنه الفقرة التاسعة من المادة الخامسة من نظام الهيئة العامة للأوقاف بالمملكة العربية السعودية المتعلقة باختصاصات الهيئة، ونصها: "اتخاذ الإجراءات اللازمة للاستفادة من الأموال الموقوفة الثابتة والمنقولة خارج المملكة على أوجه برٍ عامة داخل المملكة بالتنسيق مع وزارة الخارجية، وإنفاق إيراداتها على مصارفها".

إنَّ إحياء أوقاف الحرمين الشريفين خارج المملكة و تنميتها، هو إجراء يستلزم التعاون مع جهات و هيئات سياسية و شرعية و اقتصادية متعددة في دول مختلفة. لذا قد يكون من الأجدى التعاون مع البنك الاسلامي للتنمية الذي له مشاريع و استثمارات في معظم الدول الاسلامية الحاضنة لتلك الأوقاف اختصارا لتلك الشبكة من المفاوضات

---

[1] عبد الله السدحان، **الأوقاف على الحرمين الشريفين خارج المملكة العربية السعودية واقعها وكيفية الإفادة** ، مرجع سبق ذكره، ص١٤-١٩.

[2] عبد الله السدحان، **الاندثار القسري للأوقاف (المظاهر – الأسباب – العلاج)**، بحث منشور ضمن أعمال المؤتمر الثالث للأوقاف بالجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة عام ١٤٣٠ ، المجلد الثاني، المملكة العربية السعودية ، ص٢٧٩-٢٨٣.

[3] سليمان الرويشد، **مؤسسة أوقاف الحرمين الشريفين**، مجلة الرياض، العدد ١٥٧٦٣، ٢١ أغسطس ٢٠١١ الموافق ب ٢١ رمضان ١٤٣٢.

و الاتفاقيات التي قد لا تخلو من بيروقراطية. و ذلك بالاستفادة من صندوق الاستثمار في ممتلكات الأوقاف – أحد صناديق البنك المتخصصة – الذي يقدم التمويل لتنمية ممتلكات الأوقاف في كل من الدول الأعضاء بالبنك والدول غير الأعضاء به، لا سيما و أن وزارة الشؤون السلامية و الأوقاف و الدعوة و الإرشاد تملك حوالي ٢٦% من مجموع أصول الصندوق. أو عن طريق تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV) بين الهيئة العامة للأوقاف في المملكة العربية السعودية و البنك الاسلامي للتنمية لتمويل تنمية و تطوير و تشغيل أوقاف الحرمين الشريفين خارج المملكة. كما نقترح أن تُمول استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين خارج المملكة بصكوك تشاركية ربحية قابلة للتداول في أسواق مال الدول المتواجدة بها وفق صيغ تمويل إسلامية أكثر ضماناً وأقل مخاطرة حسب طبيعة المشروع الوقفي مع مراعاة شروط الواقفين، لتفعيل استغلالها وتنمية إيرادتها لإنفاقها في مصارفها المحددة.

**المطلب الرابع: هيكلة صكوك أوقاف الحرمين الشريفين والاستثمار التنموي: النموذج والإجراءات**

تعتبر عملية تدبير الأموال اللازمة لتمويل مشروع ما إنشاء أو توسيعا أو إصلاحا من أهم ما يحدد البدأ في المشروع وحجمه ومدى نجاحه، وتحتاج الكثير من الأوقاف في بلاد الحرمين إلى موارد مالية كافية للنهوض بها وتنميتها وإحياء دورها وتفعيل مساهمتها فيما أوقفت له، خصوصا العقارات كالأراضي المعطلة والمباني المهترئة غير الصالحة للسكنى.

ونقتصر في مقترحنا هذا على التمويل التبرعي الذي يهب فيه الواقف ماله هبة دائمة غير قابلة للرجوع فيها ولا المطالبة باستردادها، وإن ما يعطي الصيغة التبرعية دفعا وقوة أكثر من غيرها من الصيغ التشاركية هي المحافظة على جوهر الوقف الذي يقوم على التبرع بنية التأبيد الذي لا يرجو المتصدق منه غير المساهمة في الخير ونفع المسلمين والمتاجرة مع الله لقاء ثواب تعالى وابتغاء مرضاته. ثم إن الصيغ القائمة على المشاركة ينتظر أصحابها الأرباح كما ينتظرون الأجر ولا يجتمع في قلب المؤمن حب الدنيا وحب الأخرة معا، وإن لم يكن في الصيغ التبرعية غير ثواب الله تعالى لكفت فضلا عن النفع وإدخال السرور على قلوب المومنين.

**أولاً–مصارف وأقسام أوقاف الحرمين الشريفين داخل المملكة**

أصبحت الأوقاف في وقتنا المعاصر مؤسسات منظمة مهيكلة بإحكام، تقوم مهامها على توفير الموارد المالية المحبّسة ثم استثمارها بما يخدم الأوقاف ويحميها

ويصلح شأنها، لذلك فهي تمثل دور الوسيط المالي الذي يجمع الأموال من الواقفين (المتبرعين الموسرين أصحاب الفوائض) ويعيد استثمارها وضخها في مجالات استثمارية محددة تخدم فئات معينة وهم الموقوف عليهم (المعسرين أصحاب الحاجة). لذلك فمن الأجدر التمييز في بحثنا المخصص لتمويل أوقاف الحرمين بين مرحلتين هامتين، لكل منهما آليات وترتيبات، حيث أن هناك:

- آليات جمع الموارد المالية لأوقاف الحرمين.
- آليات الاستثمار وصرف الأرباح والعوائد.

وتتعدد أساليب وآليات جمع الموارد وحشد المدخرات النقدية بصفة عامة وفق نوعين من الصيغ:

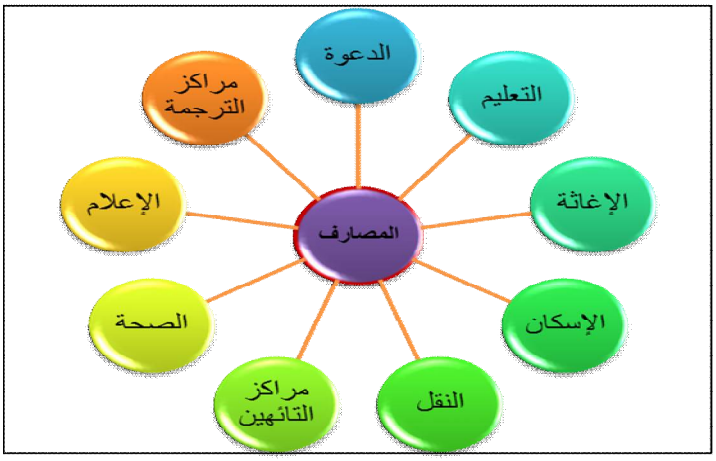
- فإما موارد لا تسترد: وقد تكون هبات وصدقات وتبرعات وما في حكمهم.
- وإما موارد تسترد: والتي بدورها تقسّم إلى قسمين: فقد تكون بدون مقابل كالقروض الحسنة، وقد تكون بمقابل (أرباح وعوائد) في حالة المشاركة الاستثمارية.

ونركز في بحثنا هذا على الموارد التبرعية فحسب، والتي يندرج ضمن مصارفها ما يخصص لإيواء الفقراء من الحجاج، ومنها ما بني لإيواء أو إطعام أو تأمين مستلزمات طلبة العلم الذي يؤمون البيت الحرام طلباً للعلم. وثم نوع ثالث خصص ريعه للحرم المكي الشريف وكل ما يتعلق بخدمته من تشغيل وصيانة، بل إنَ من هذا النوع ما خصص ريعه لشراء الزيت لقناديل الإنارة أو لشراء فرش لأرض المسجد الحرام أو لشراء المسك أو الطيب لتطييب الكعبة المشرفة وهكذا. كما أنَّ هناك نوعاً رابعاً خصص لخدم الحرم المكي الشريف وهو ما يُعرف عند المكيين والمدنيين بأوقاف الأغوات. ومنها نوع آخر لإيواء أيتام فقدوا آباءهم، أو لأرامل فقدوا أزواجهن، أو لفقراء فقدوا المقدرة على الكسب لإعاقة، أو هرم أو نحو ذلك، ومنها ما خُصص لسقيا أهل مكة المكرمة والحجاج والمعتمرين أطلق عليه أوقاف عين زبيدة، وهناك بالطبع المساجد، والمباني التاريخية التي تقع في أماكن أثرية وارتبطت بأحداث مهمة في بلد الله الحرام[1]. فبالرغم من تعدد مصارف أوقاف الحرمين الشريفين، لكنها كانت تجتمع في ثلاث جهات رئيسية كالتالي:

[1] عمر سراج أبو رزيزة، **استثمار أوقاف المنطقة المركزية حول المسجد الحرام نعم المبدأ لو أحسنت الوسيلة**، مجلة أوقاف، السنة السابعة، العدد ١٣، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، نوفمبر ٢٠٠٧، ص٦٠-٦١.

١. أوقاف يُستغل ريعها للصرف المباشر على الحرمين الشريفين وعمارتها وموظفيها والعاملين بها.
٢. أوقاف يستغل ريعها في الخدمات العامة بالمدينتين المقدستين مثل إصلاح الطرق التي كان يسلكها الحجاج، وتأمينها من اللصوص وقطاع الطرق، وتوفير المياه وإنشاء المدارس، والرباطات والبيمارستانات.
٣. أوقاف يستغل ريعها للأهالي والمجاورين بالحرمين الشريفين. وفيما يلي نلخص أهم مصارف أوقاف الحرمين الشريفين:

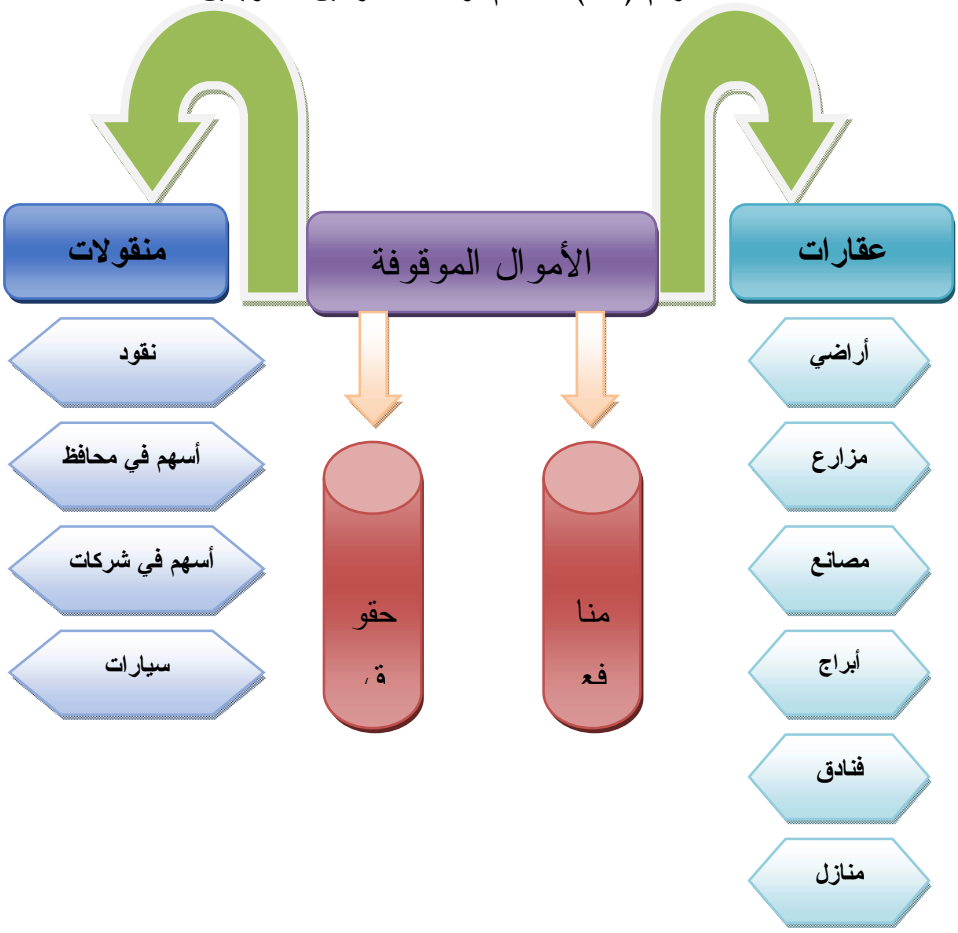
**الشكل رقم (٠٢): مصارف أوقاف الحرمين الشريفين**




**المصدر:** سليمان الجاسر، **الرؤية المستقبلية لأوقاف خدمات الحجاج والمعتمرين**، بحث مقدم إلى المؤتمر الإسلامي للأوقاف، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، ١٨–٢٠ أكتوبر ٢٠١٦، ص٦.

وبعد جمع المدخرات وتحصيل الموارد النقدية المطلوبة، تجد الجهات الوقفية العديد من الخيارات للاستثمار تلك الموارد لتنميتها وحماية رأسمالها من الإهتلاك وضياع قيمته، مع الحرص على التقيّد بالضوابط الشرعية والاقتصادية والترتيبات القانونية والمحلية، وذلك على قسمين فإما عقارات كأن تستثمرها في الأراضي والمصانع والأبراج والمزارع والمنازل والفنادق وغيرها، وإما أن تستثمرها في منقولات كالنقود والأسهم الشرعية والسيارات وغيرها، وهي في ذلك تراعي شروط الواقفين، والحقوق والمنافع. والشكل الموالي يوضع مختلف أقسام أوقاف الحرمين الشريفين والتي يمكن الاستثمار فيها:

الشكل رقم (٠٣): أقسام أوقاف الحرمين الشريفين



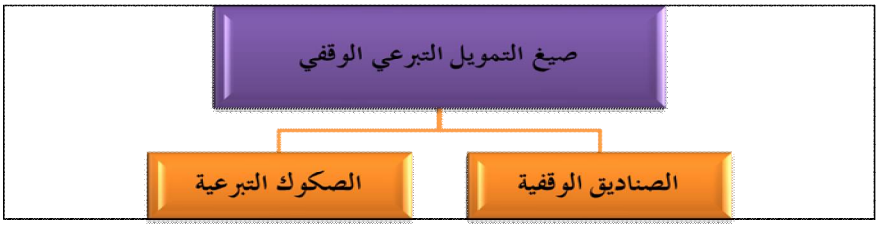

**المصدر:** سليمان الجاسر، **الرؤية المستقبلية لأوقاف خدمات الحجاج والمعتمرين**، بحث مقدم إلى المؤتمر الإسلامي للأوقاف، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، ١٨-٢٠ أكتوبر ٢٠١٦، ص٥.

**ثانياً: صيغ وآليات تمويل استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين**

رغم أهمية شروط الواقفين إلا أن عدم توفر الأموال المخصصة للقيام بشؤون الأوقاف أو ندرتها، يحول دون استمرار عطاء الأوقاف، وهذا ما تسبب في تعطل الكثير من أوقاف الحرمين الشريفين، لذلك وجب التفكير في إيجاد تمويل كاف لإعادة إحياء ما تعطل منها واندثر عطاؤه، من خلال صيّغ حديثة تجمع بين إحياء سنة الأوقاف وتوفير التمويل من خلال التشارك والمساهمة الجماعية من قبل المسلمين.

لأجل ذلك، تحتاج الهيئة الوقفية للإطلاع على مختلف الصيغ الممكنة التي تتيح عمليات جمع النقود وتحصيل الأموال على صفة الوقفية بنية التبرع، والتي يمكننا تبيانها فيما يلي:

**الشكل رقم (٠٤): الصيغ التبرعية المقترحة لتمويل أوقاف الحرمين الشريفين**




**المصدر:** من إعداد الباحثين

ويتضح من خلال الشكل أننا نقترح صيغتين لتمويل أوقاف الحرمين تمويلا تبرعيا، ليس للمشاركة أو المطالبة بالأرباح فيه مجال، إذ يتم بها على وجه التأبيد حصول الهيئة الوقفية على موارد نقدية سائلة، وتقسم إلى:

١. **الصناديق الوقفية:** وهي أوعية وحسابات تخصص لجمع موارد مالية يقدمها الواقفون بنيّة التصدق هبة مؤبدة للهيئة الوقفية، لتستغلها فيما يخدم الأوقاف وينفع المسلمين. وتُنشأ الصناديق الوقفية بعد أن تتأكد الحاجة لإنشاء مشروع ما بعد دراسة وترتيب للأولويات وفق إجراءات وتنظيمات حيث يحدد الصندوق الوقفي وهدفه المالي والمستفيدون منه (الموقوف عليهم)، **ولا يستلم الواقف في الصندوق صكا يبيّن مساهمته الوقفية بل قد لا يُعرف الواقف أصلا**، وميزة الصناديق الوقفية أنه لا يتقيّد الواقف حال تبرعه فيها بمبالغ محددة كما هو الشأن في الصكوك، لذا يمكن للواقفين أن يتبرعوا بما استطاعوا إلى الأوقاف سبيلا، بنية وقف ما به يتبرعون وقفا مؤبدا بما يوافق تسمية الصندوق وغرضه.ولذلك تخصَص حسابات مصرفية، تعلن عنها الهيئة العامة للأوقاف بالمملكة بإنشاء صندوق وقفي مسمىً محبّسٍ على مشروع وقفي يقام على أراضي الحرمين الوقفية، يحدد ويوضح غرضه ومصرفه (الموقوف عليهم)، وتبيّن الهيئة تبعا لذلك حاجتها التمويلية مقدّرة رأس مال المشروع، ومتيحة التبرع في الحساب أوفي صناديق وقفية (حسية حقيقة) توضع في أماكن آمنة لعموم المسلمين ليتصدقوا فيها ويتبرعوا بأموالهم السائلة ويشاركوا في إحياء أوقاف الحرمين وتنميتها وصرف عوائد المشروع على جهات محددة هي غرض الصندوق وهدفه.

٢. **الصكوك الوقفية التبرعية:** وهي مدار البحث وغرضه، وتعتبر **شهادات وقفية تمثل حصصا مقدرة** من رأس مال مشروع وقفي تبيّنت جدواه الخيرية والاجتماعية والاقتصادية بعد دراسة وتمعن، ومما يقوم عليه المشروع هو رأس المال الذي لا يكون متوفرا للهيئة الوقفية، والتي تلجأ حينها للمقيمين داخل المملكة أو زوار بيت الله الحرام عارضة عليهم مشروعها الخيري الوقفي ومتيحة لهم فرصة المشاركة فيه ودعمه والتبرع له مقابل صكوك ذات عدة خيارات كأن تكون من فئة ١٠٠ ريال، ٥٠٠ ريال، و١٠٠٠ ريال، لينجز بها مشروع يبيّن لهم ويرغبوا في دعمه وحبس ما يقدرون عليه حبسا يعود عليهم نفعه وخيره ويبقى لهم صدقة جارية وأجرا وثوابا مستمرا في الدنيا والآخرة.

☜وصورتها أن تعمد الهيئة العامة للأوقاف بالمملكة إلى البحث عن مشروع قد يكون ضمن أجندتها الاستثمارية لتختار مكانا مناسبا له على أراضي الحرمين الشريفين، وتدرس جدواه الاقتصادية (المالية والتسويقية) وعوائده الخيرية والاجتماعية، ولا تهتم بالتمويل لكونها ستلجأ بعد ذلك إلى تجزئة حاجتها التمويلية وكل رأس مال المشروع إلى حصص متساوية لتحضّر بعدها صكوكاً يكون الغرض منها التصدق على جهة الوقف،لإنجاز أو لتنمية مشاريع وقفية على أراضي أوقاف الحرمين لخدمة الحجاج والمعتمرين والعلماء وطلبة العلم، تُجمع هذه الأموال في كلا من مكة المكرمة والمدينة المنورة من السعوديين والمقيمين وحتى الحجاج والمعتمرين، وتعلن عنها الهيئة في مختلف وسائل الإعلام المتاحة والممكنة كالقنوات السمعية والبصرية ومواقع الإنترنيت خصوصا شبكات التواصل الاجتماعي، إضافة إلى الندوات والجرائد والملصقات والمطويات وغيرها. ونقترح أن تعمل الهيئة مع مكاتب ووكلات خيرية تطوعية تسند لها مهمة تحصيل الموارد الوقفية بواسطة الصكوك المحضرة مسبقا والتي بها كافة البيانات خصوصا فئتها (مقدارها النقدي) والتي لا ينقصها إلا كتابة اسم الواقف عليه التقدّم له حين تبرعه سواء كان مقيما أو زائرا لبيت الله الحرام، كما يمكنها أن تستعين بمتطوعين*ومرشدين وقفيين يشرحون المشروع بمساعدة مطويات ليجمعوا تبرعات الحجاج والمعتمرين وزوار الحرمين في مكة والمدينة ويقدموا إثر ذلك

* ينبغي أن ينظم ويسير عمل المتطوعين وما جمعوا تحت مكتب أو وكالة وقفية إليها يردّ كل عملهم وحصيلة إنجازهم، حتى تتمكن من إحصاء ما جمعوا وضبط ما يسره الله على يديهم دوريا (يوميا، أسبوعيا، شهريا).

صكوكا وشهادات رسمية يدون عليها اسم الواقف تشجيعا له وتوثيقا لمساهمته الوقفية،أما الطريقة الإلكترونية فسهلة ميسورة سريعة إن أنشأت الهيئة على موقعها الإلكتروني رابطا، يتاح من خلال الولوج إليه التبرع الوقفي للمشروع الحالي بالاقتطاع من حساب الواقف، حيث يتم اقتطاع مقدار نقدي للمتبرع الواقف بعد إدخاله بياناته الشخصية ورقم حسابه، ويتبرع به لمشروع أوقاف الحرمين لتظهر بعد ذلك أمامه رسالة تأكيد هي الصك الوقفي الذي يمكنه طبعه أو تخزينه، لينال به شرف المساهمة في تمويل أوقاف الحرمين الشريفين وفق صيغة معاصرة هي الصكوك الوقفية.

وهي تجمع الموارد الوقفية لتمويل مشروعها الخيري، تراعي الهيئة العامة للأوقاف بالمملكة حجم المبالغ الوقفية المجموعة بأن تنسّق بين المكاتب والوكالات والمتطوعين، حتى إذا نالت مبتغاها من رأس المال المصكك والمرجو جمعه أضربت عن التعبئة وتوقفت عن التحصيل، وأغلقت إمكانية المساهمة إلى حين طرح مشروع جديد.

فلو افترضنا أنَّ تكلفة مشروع ما تقدر بـــ ١٠ ملايين ريال سعودي، وبعد التأكد من ضرورته والحاجة إليه والقيام بدراسة الجدوى وبعد استيفاء الإجراءات الإدارية والاقتصادية، تقوم الهيئة العامة للأوقاف بتجزئة رأس ماله إلى أجزاء متساوية القيمة ذات عدة فئات كأن تكون من فئة ١٠٠ ريال، ٥٠٠ ريال، و١٠٠٠ ريال كما أشرنا من قبل، ثم ويُدعى المحسنون والمتبرعون (سعوديين، مقيمين، حجاج ومعتمرين) بل ويُسعى لهم ويُعرض عليهم المشاركة في المشروع وتمويله لقاء صكوك تكون أشبه بالشهادات الإثباتية التشجيعية منها إلى الأوراق المالية، حيث يُحدِّد المحسن مقدار المال الذي يُريد أن يتبرع به ويتاح له تملك أكثر من صك وبأكثر من فئة. ويتم الإشهار له من خلال وسائل الإعلام المتعددة.

**المطلب الخامس: المقترح التنموي لأوقاف عين زبيدة بالصكوك التبرعية وصيغة BOT المعدّلة**

يعتقد الكثير أنَّ الوقف المائي في الإسلام ينحصر في نمط تقليدي معين لا يتعداه، دون النظر إلى مقاصد الشريعة والمصلحة العامة، لذا وجب علينا أن نبين مدى اتساع مجال الوقف المائي حتى لا يكون في مجرد حفر بئر أو تسبيل واد، بل ينتقل إلى مجالات أوسع، كتشييد محطات للمعالجة، أو وقف ما يستغل فيها من مواد كيميائية للتعقيم والتطهير، أو حتى في إنشاء محطات مصغرة على مستوى السكنات الفردية، أو

المنشآت العامة لإعادة معالجة الماء المستعمل عبر المعالجة المصغرة، والتي تنتشر بقوة الآن في الأكثر الدول الغربية تطوراً[1].

إنَّ الاستثمار في مجال المياه مجدي جداً من حيث أنَّ العائدات الاقتصادية المتوقعة للمتر المكعب من المياه، كذلك فإنَّ عائدات الاستثمار في المياه في المناطق الجافة في مشاريع الحصاد المائي مجدية ومشجعة جداً من الناحية الاقتصادية والناحية الاجتماعية والبيئية. وحيث أنَّ هذه المشاريع يُمكن أن تُساهم في رفع العائد الاقتصادي للمتر المكعب للمياه المستخدمة في الزراعة وبالتالي تشجيع قطاعات جديدة من المزارعين في الاستثمار والعمل في الزراعة وإنتاج الغذاء[2].

وعند الحديث عن الأوقاف المائية في المملكة العربية السعودية يُمكن الحديث عن أوقاف عين زبيدة التي تقع ضمن المنطقة المركزية للمسجد الحرام وأشهر هذه الأوقاف البازانات* المنتشرة في أحياء مكة المكرمة حيث يوجد بازان أو أكثر في كل حي من أحياء مكة القديمة، ويبلغ عدد البازانات تسعة وعشرون بازاناً بعضها لا يزال قائماً، والبعض الآخر أُزيل، كما أنَّ هناك آباراً عديدة تُعتبر أوقافاً تُزود الحاج والمعتمر المقيم بالمياه، كما أنَّ هناك العديد من المباني التابعة لأوقاف عين زبيدة والتي تقع ضمن المنطقة المركزية مثل مقر المديرية العامة لفرع وزارة المياه والكهرباء يحي جرول. والاستثمار في هذه الأماكن من أوقاف عين زبيدة واعد جداً لقربه من المسجد الحرام مأوى الحجاج والمعتمرين والأسواق التجارية حيث أصبحت هذه البقعة محل أنظار المستثمرين من أصحاب رؤوس الأموال[3].

**أولاً:الاهتمامات الحكومية باستثمار وتطوير أوقاف عين زبيدة**

تتابع أبناء الملك عبد العزيز رحمه الله في الاهتمام والاعتناء بعين زبيدة، وبعيون مكة المكرمة، حفاظاً منهم على هذا المشروع الوقفي العظيم، وإبرازاً لهذا المعلم التاريخي التراثي الكبير، وسار على نهجه الملك سعود، ثم الملك فيصل صاحب

---

[1] نسيم بوعافية، **وقف بئر رومة: نظرة معاصرة**، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الرابع للأوقاف، الجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٣، ص٣٧٧.

[2] عامر الجبارين، **الوقف الإسلامي للمياه اقتصاديات المياه (حالات دراسية من المنطقة)**، حلقة نقاش على هامش اجتماع الجمعية العمومية للمجلس العربي للمياه، القاهرة، مصر، ٩-٢٠٠٦/١٢/١١، ص١٦.

* البازان هو خزان أرضي تتناسب سعته مع عدد أفراد المنطقة التي يخدمها على سطحه فتحات مركب عليها بكرات لسحب المياه وتفريغه في صفائح أو ما يُسمى بالزفة.

[3] سراج أبو رزيزة، **تطوير واستثمار أوقاف عين زبيدة لإعمارها وتشغيلها وصيانتها**، مجلة أوقاف، السنة الخامسة، العدد ٩، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، نوفمبر ٢٠٠٥، ص١٣٦.

مشروع مياه مكة الكبير، ثم الملك خالد، وحينما عين سمو الأمير فهد بن عبد العزيز رحمه الله وزيراً للداخلية عام (١٣٨٢ه) أحدث نقلة نوعية للمياه في مكة المكرمة لاهتمامه بالمشاعر المقدسة وتطلعاته التطويرية.

وقد صدر مرسوم ملكي من خادم الحرمين الشريفين الملك فهد بن عبد العزيز رحمه الله لإعادة إعمار عين زبيدة عام (١٤٢٠ه)، وأصبح المشروع جاهزاً للتنفيذ، بعد أن استغرقت الدراسة لذلك المشروع قرابة خمس سنوات مرت بثلاث مراحل، شملت كل جوانب المشروع، ومن المقرر أن يوفر نحو أربعين ألف متر مكعب من المياه (٤٠٠٠٠) لأهالي مكة المكرمة يومياً.

وكان الملك عبد الله بن عبد العزيز رحمه الله، قد أنشأ مؤسسة الأمير عبد الله بن عبد العزيز الخيرية لإعمار عيون مكة المكرمة التاريخية عام (١٤١٩ه) وهو مشروع تاريخي كبير تبناه صاحب السمو الملكي وأنفق عليه من جيبه الخاص، وقد لعبت هذه المؤسسة الخيرية الإنسانية لتنمية وإعمار العيون والآبار الإسلامية بمكة المكرمة دوراً كبيراً في سقيا الحجاج. ثمَّ بعد ذلك أنشأ **مشروع خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز لإعمار عين زبيدة،** وترميم مساراتها والإفادة من مياها ما أمكن على نفقته الخاصة، وتفضل بتوجيه إمارة منطقة مكة المكرمة، ومركز أبحاث المياه بجامعة الملك عبد العزيز للقيام بتلك الدراسة المتعقلة بإعمار العين، إحياءً لهذا الرمز التاريخي، وقالت الدراسات عن المشروع: إنَّ إعمار (عين زبيدة) يُوفر لأهالي مكة المكرمة (٤٠ ألف متر مكعب) من المياه يومياً، وإنَّ منسوب المياه الحالي للعين يصل إلى (٣٠ كيلومتر) يومياً يزدادا إلى (٤٠ كيلومتر) يومياً خلال هطول الأموال، أي ما يُشكل (١٠٪) من حجم الاستهلاك لسكان مكة المكرمة من المياه الصالحة للاستعمال.

وبين الباحث عمر سراج أبو رزيزة وهو مدير أبحاث المياه في السعودية، والمشرف العام على مشروع خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز رحمه الله، لإعادة إعمار عين زبيدة، أنَّه صدر توجيه سام بتكليف مركز أبحاث المياه التابع لجامعة الملك عبد العزيز بجدة، لتنفيذ أعمال الدراسات البحثية الخاصة بإعادة إعمار العيون المائية الجوفية التاريخية المتبقية في مكة المكرمة، وبيان مدى الاستفادة منها في زيادة مصادر المياه، وقد نص التوجيه السامي الكريم على أن تندرج أعمال إعداد وتنفيذ هذه الدراسات ضمن مشروع خادم الحرمين الشريفين يرحمه الله لإعادة إعمار عين زبيدة التاريخية في مكة المكرمة.

وأوضح الباحث عمر أبو زريرة أنَّه تمَّ تشكيل الفريق العلمي الذي تولى تنفيذ الدراسات، وإعداد آليات العمل البحثي للعيون التاريخية، التي يتجاوز عددها أكثر من عشرة عيون بمواقع متفرقة من مكة المكرمة، أبرزها (عين حنين)، و(عين الهميجة)، و(بركة ماجد)، وأنَّه تم الانتهاء من إعداد التصاميم الهندسية والخرائط التفصيلية لمشروع إنشاء سد جوفي في واد ملكان في العاصمة المقدسة، لحجز مياه الأمطار والسيول المتدفقة من الوادي، وتسخيرها إلى مصبات قنوات (عين زبيدة)، لزيادة كميات منسوب المياه للعين، وأنَّه تم الانتهاء من الدراسات الأولية لإعادة إعمار العين، التي شملت ثلاثة أجزاء، هي دراسات الإعمار، سيل زيادة منسوب المياه، والدراسات الخاصة بحرم العين، الدراسات الخاصة بأعمال التعديات على الأراضي التابعة للعين، وضع الآليات التنفيذية للقضاء على تلك التعديات ومنع تكرارها، هذه التعديات التي امتدت من عرفات وحتى العزيزية، وسيتم تقنين آليات تنفيذ مع الجهات المختصة حول عمليات الإزالة لتلك التعديات[1].

**ثانياً: الإطار العام لمقترح تمويل واستثمار أوقاف عين زبيدة بصيغة BOT المعدّلة**

**١.مفهوم نظام BOT:** يعرف نظام *BOT* بأنه تلك الآلية الاستثمارية التي يتولى فيه القطاع الخاص بناء *BUI LD* وتشغيل *OPERATE* أحد مشاريع البنية الأساسية على أن يتم تحويله *TRANSFER* مرة أخرى للحكومة وفق اتفاقية مسبقة واضحة، ليتم للمستثمر بعد فترة زمنية كافية استرداد رأسمال المستثمر وتحقيق عائد مناسب للمستثمر.[2]

ويُعتبر نظام البناء والتشغيل والتحويل BOT من الخيارات المناسبة في تعمير الأوقاف، متى روعيت الضوابط الشرعية للوقف، والتي من أهمها عدم انتقال ملكية الأرض الموقوفة لشركة المشروع، وفي الحالات التي يكون التعاقد بهذه الصيغة فيه مصلحة للوقف، وبحيث لا توجد طريقة أفضل لتمويل الوقف، مثل أراضي الأوقاف

---

[1] أشرف كنانة، **وقف عين زبيدة وأثره في النهوض بالوقف الإسلامي**، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الرابع للأوقاف، المجلد الأول، الجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٣، ص٢٢٧-٢٧٥.

[2] أحمد بن حسن بن أحمد الحسني، **دراسة شرعية اقتصادية لخصخصة مشاريع البنية التحتية بأسلوب البناء والتشغيل ثم الإعادة (BOT)**، المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى مكة، الرابط -www.sai d.net /book/open ?Cat = ٩٦٨book=١٨١٣ ، ص: ٠٩، تاريخ الإطلاع :٢٠١٦/١٢/١٦ . (بتصرّف)

التي تبقى سنوات عديدة دون تطوير وتعمير بسبب عدم توافر التمويل الكافي للتعمير أو في الحالات التي يكون فيها الوقف متعثراً أو متعطلاً[1].

ومن المتعارف عليه في صيغة عقد BOT اشتراط أن يكون التمويل من الشركة المستثمرة، ونقترح أن يستخدم هذا العقد لتثمير ممتلكات الأوقاف عن طريق قيام هيئة الأوقاف بالإعلان عن رغبتها في إنشاء مشروع وقفي ذو مواصفات مبيّنة ورأس مال محدد، وتتم عملية تجميع الموارد اللازمة من خلال الهبات والتبرعات التي يقدمها أصحاب الفضل والإحسان لتثمير أوقاف عين زبيدة مقابل صكوك تشجيعية يستلمونها دون التدخل في تسيير المشروع أو المطالبة برد أموالهم كما سبق التطرق بالتفصيل لذلك، وبعد أن تحصل رأس المال تفصح مرة أخرى عن استعدادها للسماح لمستثمر ببناء المشروع Build على الأرض الموقوفة يكون ملكاً للجهة الوقفية، وتتعهد الهيئة بالسماح له بتشغيل المشروع Operate مدة قصيرة لا تتعدى خمس سنوات ليستفيد من تدفقاته المالية في رد كل تكلفته في تشييد المشروع مضافا إليه قسط من الأرباح تحت رقابة ومرافقة الهيئة الوقفية، ثم تستلمه Transfer بعد تلك المدة بعد نقل الخبرات والتدريب للمسيرين، ونتيجة لذلك تنتقل ملكية البناء إلى الأوقاف بعد انتهاء العقد مع المستثمر، حيث تصير الأرض والبناء القائم عليها ملكاً للوقف، دون تحمل تكاليف وأعباء البناء والتشييد وتستلم المشروع محافظة على قيمة رأس المال المقدّم للمستثمر لتحافظ على قيمة الوقف ولا ينقص من رأس مال المشروع فلسا.

**٢. أمثلة عن مشاريع يمكن إنجازها لاستثمار أوقاف عين زبيدة:** ومما يقترح في هذا الشأن مشاريع تنموية مائية معاصرة مكملة لأوقاف عين زبيدة لخدمة المقيمين وزوار الحرمين الشريفين كأن تكون:[2]

- ✓ مشاريع لتحلية مياه البحر مثل طرق التقطير الحراري "تبخير وتكثيف" وطرق الفصل الغشائي باستخدام أغشية انتقائية تسمح إمَّا بمرور الماء دون المواد العضوية المذابة والعالقة "كالتناصح العكسي"؛

---

[1] عبد الله العمراني، **تطوير تعمير الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل والإعادة (B.O.T) دراسة فقهية**، بحث كرسي الشيخ راشد بن دايل لدراسات الأوقاف، الطبعة الأولى، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكة العربية السعودية، ١٤٣٥ه ، ص٧٦.

[2] نادية الدمياطي، **الوقف الإسلامي المائي ودوره في حل أزمة المياه في دول مجلس التعاون الخليجي**، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الرابع للأوقاف، الجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٣، ص٣٦٧.

- ✓ مشاريع الاستمطار الصناعي أو استدرار السحب لإمكانية زيادة معادلات الأمطار المتساقطة على الأرضي العربية لتعزيز مواردها المائية ودعم مخزونها الجوفي لإمكانية المساعدة على الحد من الجفاف؛
- ✓ مشاريع تحسين وتطوير وتحديث منظومة الري الحقلي ورفع كفاءة وصيانة الموارد الأرضية الزراعية؛
- ✓ مشاريع إعادة استخدام مياه الصرف الصحي"المعالجة" للري على نطاق واسع من خلال مشروع خاص بالمياه والصرف الصحي؛
- ✓ مشاريع رفع كفاءة النظام المائي من خلال تنمية وتحسين كفاءة استخدام الموارد المائية الحالية ومشاريع استصلاح وزراعة وتنمية الأراضي الجديدة والتنمية المتكاملة للمناطق المطرية؛
- ✓ مشاريع إنشاء مصانع للتقنيات الترشيدية للمنازل أو بما يُسمى بمخفضات تدفق استهلاك المياه وتكون عبارة عن أدوات تقوم المصانع بتصنيعها من مواد مختلفة صحية بغرض تخفيض المياه المتدفقة من خلال الخلاطات والصنابير المستخدمة في المنازل.

**٣. مبررات تمويل أوقاف عين زبيدة بصكوك BOT المعدّلة:** إنَّ من أهم دواعي استثمار أوقاف عين زبيدة بصكوك B .O .T المقترحة ما يلي:

- ✓ إنَّ إحدى الخصائص البارزة في الأموال الوقفية أنَّها قليلة السيولة، لأنَّ أكثرها عبارة عن عقارات، في حين يتطلب استثمار أي مشروع منتج عناصر وعوامل الإنتاج من رأس المال والعمل والمواد الخام والنفقات التشغيلية الأخرى، وحتى استثمار عقار معين عن طريق الإيجار وهي أبسط صورة فإنَّه يتطلب أعمالاً تستلزم إنفاقاً نقدياً من صيانة ومتابعة للمستأجرين ومصروفات التعاقد معهم، وتعظم الحاجة إلى السيولة كلما تعقد شكل الاستثمار، كأن يُراد استثمار مشروعات مائية مثل الصرف الصحي. إذاً فلا مناص من لجوء الأوقاف إلى الأطراف الممولة لتغطية الحاجة إلى السيولة.
- ✓ كذلك الحال في مشروعات BOT بكل أشكالها وأنواعها، فإنَّها تأتي لتغطية جانب النقص في قدرة الأطراف المعنية على تمويل إنشاء وصيانة المشروعات المائية،حيث أنَّ الهيئة الوقفية ستتكفل بتجميع رأس مال المشروع من خلال صيغة الصكوك الوقفية التبرعية، لكن دون تحمل

تكاليف إنشاءه من نفقات عمال وكهرباء ونقل وخدمات داعمة للإنشاء والتي يتحملها المستثمر الذي سيسترجع تكلفته زائدا أرباحا عند تشغيل المشروع من خلال ما يقبضه من تدفقات نقدية لمدة قصيرة الأجل والتي تكون كأقصى تقدير خمسة سنوات، وبذلك تسترجع الهيئة المشروع تاما غير منقوص وبهذا يتحقق جوهر الوقف بالحفاظ على رأس المال وتحبيسه.

- ✓ إنَّ الأسلوب التقليدي الذي يُدار به معظم أوقاف عين زبيدة الآن أسلوب عديم الجدوى، ففي ظله صارت عرضة للإهمال والنسيان، واعتداء المستهترين الذين لا يخلو منهم مجتمع في أي زمان ومكان[1]. وفي هذا الصدد يُمكن لإدارة أوقاف الحرمين الشريفين من خلال هذه الصيغة أن تستفيد من نموذج إداري متميز عن طريق شبكة إشرافية تتدرج من الممولين المتبرعين إلى المستثمر مقيم المشروع دون تحمل تكاليف غير مسترجعة قد تنقص من قيمة رأس المال المصصك وبذلك يضيع جزء من المبلغ المجموع بواسطة الصكوك الوقفية التبرعية.

**٣.المراحل العامة لتمويل وقف عين زبيدة بصيغة BOT المعدّلة:** وهكذا يتضّح أن تجميع الموارد اللازمة لتمويل وإعمار أوقاف عين زبيدة بصيغة BOT المعدّلة بواسطة إصدار صكوك وقفية تبرعية يتم إمَّا عن طريق الهيئة الوقفية بذاتها وإمكانياته، أو عن طريق وسيط مالي _كالمكاتب والوكالات التطوعية_ يتولى جمع الأموال الناتجة عن هذه الصكوك، لتوضع في حساب تتولاه الهيئة الوقفية في انتظار إبرام عقد التشييد والبناء مع مستثمر وفق صيغة البناء والتشغيل والتحويل BOTالمعدّلة قصيرة الأجل،وفيها يتم تقسيم رأس المال إلى أجزاء صغيرة بالريال وبناءً عليه تُحدد عدد الصكوك الوقفية، فعلى سبيل المثال إذا كان رأس المال المطلوب للمشروع ١٠٠ مليون ريال، وأنَّ القيمة الاسمية للصك حُددت بمبلغ ١٠٠ ريال، فإنَّ عدد الصكوك يكون (١٠٠ مليون ÷١٠٠ = ١,٠٠٠,٠٠٠ صك وقفي).

[1] سراج أبو رزيزة، **تطوير واستثمار أوقاف عين زبيدة لإعمارها وتشغيلها وصيانتها**، مجلة أوقاف، السنة الخامسة، العدد ٩، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، نوفمبر ٢٠٠٥، ص١٣١(بتصرف).

**الشكل رقم (٠٥): المخطط العام لتمويل وقف عين زبيدة بصيغة BOT المعدّلة**

**المصدر**: من إعداد الباحثَيْن.

وعلى العموم، فإن مقترحنا يمر وفق ثلاثة مراحل، نبيّنها فيما يلي:

- **المرحلة الأولى**: وهي مرحلة جنينية تظهر فيها فكرة مشروع ما وتعيينه من بين عدة مشاريع، ليُقام على أراضي الحرمين الشريفين والتأكد من نفعيته وحاجته، أين يتم دراسته من مختلف الجوانب وضبط أطره ومستلزماته المادية والمالية والبشرية.
- **المرحلة الثانية**: وهي مرحلة العبور التي لا يمكن المضي قبلا بدونها نظرا لأهميتها وارتكاز البناء والتشييد على ما تسفره، وفيها يتم الشروع في تصكيك رأس المال الصافي للمشروع بدون تكاليف الإنجاز، حيث تتولى الهيئة العامة للأوقاف طرح الصكوك عبر مختلف القنوات اعتمادا على مختلف الأدوات ووفق عدة آليات كما سبق الإشارة إليها، وتتوقف عن التحصيل حين بلوغها مبتغاها التمويل الكافي للإنجاز.
- **المرحلة الثالثة**: وهي مرحلة ولادة المشروع وظهوره للوجود: وفيها يُنقل المشروع من على الورق إلى الميدان بعد حسن اختيار المستثمر الذي يتم معه الاتفاق على إنجاز مشروع محدد واضح المواصفات بيّن المعالم تبيانا تنتفي معه النزاعات. وتقدّم له الحصيلة المجمّعة كرأس مال المشروع الصافي ليتحمل هو تكاليف الإنجاز والتي يسترجعها بعد إنجاز المشروع وتشغيله بما يضمن له أن يقبض تكاليفه مضافا إليها ربحا محددا في أجل قصير لا يتعدى ٥ سنوات، على خلاف صيغة الـــــBOT العادية التي ينتفع المستثمر بما أنجزه وفق صيغة BOT مدة طويلة قد تفوق ٢٠ سنة. وفي آخر العقد تستلم الهيئة مشروعها الوقفي ضامنة اشتغاله وتسييره وتنتقل ملكيته لها (ملكية تسييرية فالوقف لا يملّك لأحد).

**٥- المراحل العملية التفصيلية للمشروع الوقفي التنموي وفق صكوك BOT المعدّلة:** تمر العملية التنموية لتمويل المشروع الوقفي وفق**BOT المعدّلة** بست مراحل، تتلخص في: الإعداد والتمويل والتعاقد والإنشاء والتشغيل والتحويل. ومكمن الفرق بين صيغة **BOT**التقليدية وصيغتنا المقترحة المعدّلة في نقطتين:

- التمويل: الذي يكون من قبل الهيئة الوقفية بالمملكة.
- الفترة الوجيزة لاسترداد المشروع: والتي تضمن استرجاعه بقوته وحداثته، إذ يكون غير مستغل من طرف المستثمر إلا ثلاث أو أربع سنوات (٥ سنوات كأقصى تقدير).

وتتوضح المراحل العملية المشروع الوقفي وفق **BOT المعدّلة** ونلخصها في الشكل التالي:

**الشكل رقم (٠٦): المراحل الزمنية للمشروع وفق صكوك BOT المعدّلة**

**المصدر:** من إعداد الباحثَيْن.

**الخاتمة:**

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من نبي بعده، وبعد:

وفي ختام هذا البحث، نذكر أهم النتائج التي توصل إليها البحث، والتي نوردها فيما يلي:

١. يساعد تصكيك رأس مال المشاريع الوقفية في المملكة العربية السعودية على تحريك عملية تجميع الأوقاف النقدية وتنمية القدرة التمويلية للهيئة العامة للأوقاف، مع التركيز في ترقية هذا الأسلوب والتوسع في استخدامه وتوسيع نطاقه ليشمل حتى الفئات محدودة الدخل، وحشد أعداد أكبر من الواقفين لاستثمار وتنمية أوقاف الحرمين الشريفين.
٢. اهتمت المملكة العربية السعودية بتنمية وتمويل استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين، وقد تجلى ذلك من خلال تمويل أعظم وقف في العالم تعود مصارفه لقاصدي الحرمين الشريفين بصيغتي BOT والمشاركة المتناقصة وصكوك الانتفاع.
٣. لم تأخذ أوقاف الحرمين الشريفين خارج المملكة العربية السعودية حظها من الرعاية والاهتمام، فما سلم منها من الضياع و الاندثار لم يسلم من التعطيل، وذلك لأسباب عدة أهمها الاستعمار الأجنبي الذي رزئت به الدول الإسلامية الحاضنة لتلك الأوقاف، أو بسبب التسلط عليها أو فساد نظارها.
٤. تسمح الصيغة المقترحة BOT المعدّلة من توفير التمويل الوقفي اللازم لتنمية أوقاف الحرمين الشريفين في المملكة، والمحافظة على رأس مال المشروع الوقفي دون تحمل تكاليف زائدة قد تقلل من قيمة الأوقاف ورؤوس أموالها.
٥. تمتاز صيغة BOT المعدّلة بميزات تجمع بين صيغة BOT التقليدية وميزات تحافظ على خصائص الأوقاف: حيث تقوم على البناء والتشغيل والتسليم معي تقديم التمويل للمستثمر (من خلال الصكوك الوقفية التبرعية) وعدم تحمل الهيئة الوقفية لتكاليف البناء والتشغيل، ثم تحويل المشروع في أقصر وقت ممكن ٥ سنوات على أقصى تقدير.
٦. إمكانية تمويل أوقاف عين زبيدة باستخدام صكوك BOT مع اقتراح تقليص مدة استغلال العين، حيث يتم ذلك من خلال تجميع الموارد اللازمة لتمويل إعمار أوقاف عين زبيدة بصيغة BOT بواسطة إصدار صكوك وقفية تبرعية يتم إمَّا عن طريق الهيئة الوقفية بذاتها وإمكانياته، أو عن طريق وسيط مالي

يتولى جمع الأموال الناتجة عن هذه الصكوك، لتوضع في حساب تتولاه الهيئة الوقفية في انتظار إبرام عقد التشييد والبناء مع مستثمر وفق صيغة البناء والتشغيل والتحويل مع منح للمستثمر الحق في استغلال المشروع خلال فترة قصيرة الأجل.

**التوصيات:** أهم مقترحات البحث تتلخص فيما يلي:

١. تكثيف الدراسات العلمية والميدانية خصوصاً للتجارب الناجحة التي نهضت بالأوقاف وأضافت الجديد، والحرص على الاستفادة منها في خدمة وتطوير أوقاف الحرمين الشريفين داخل وخارج المملكة، خاصة التجربة النيوزلندية ومساعدتها في إخراج منتجها (الصكوك الوقفية التشاركية الربحية) إلى الوجود، تدعيماً للأوقاف ومساندة للعمل الخيري ونفعاً للمسلمين عبر كافة المعمووة.[١]

٢. تفعيل تصكيك الموارد الوقفية التبرعية لرؤوس أموال مشاريع أوقاف الحرمين الشريفين عبر كامل تراب مكة المكرمة والمدينة المنورة، باعتبارها آلية ميسّرة للتعاون على البر والتقوى عبر مأسسة العمل الخيري وتنظيمه وتعميمه وفتح المجال للتبرعات العامة والمشاركة الشعبية.

٣. تنشيط الحركة الاستثمارية الوقفية باستخدام مختلف أنواع الصكوك، ما دام تنوعها يُجاري تنوع الممتلكات والموارد الوقفية.

٤. استغلال أوقاف عين زبيدة وفق صيغة BOT المعدّلة والمقترحة في هذا البحث في تنمية واستثمار والنهوض بأوقاف الحرمين الشريفين خصوصا العقارية منها وفق ما يليق بها والتي هي في حكم المعطّل وغير المستغل، ربحا للوقت وحفاظا على رساميل المشروعات الوقفية.

٥. العمل على تبني صيغة BOT المعدّلة في حال ندرة التمويل وإقرارها كبديل لصيغة BOT التقليدية القائمة على تقديم الأرض للمستثمر على أن يتولى بناء المشروع واستغلاله لمدة طويلة الأجل، على خلاف ما تتيحه الصيغة المعدّلة من استغلال قصير الأجل وتوفير للتمويل التبرعي لتعميم الخير وإحياء السنة الوقفية النبوية، والمحافظة على رأس المال المحصّل دونما إنقاص لقيمته الممثلة للمشروع.

٦. القيام بتثقيف إعلامي وقفي واسع النطاق فيما يتعلق بأوقاف الحرمين، وضرورة تفعيل خيراتهما المعطلة من خلال الحرص على التوعية بالمشاركة في الخير والمعروف، وبتنبيه مكرر عبر وسائل الإعلام والاتصال على أهمية الصكوك الوقفية التبرعية في دعم استغلال الهيئة العامة للأوقاف بالمملكة العربية السعودية ممتلكات أوقاف الحرمين الشريفين داخل المملكة بصيغ تمولية تبرعية غير ربحية، ومع تهيئة الظروف الملائمة لإنجاح عملية إخراج هذه الصكوك والإقبال عليها.

٧. تفعيل نظام الهيئة العامة للأوقاف في المملكة العربية السعودية للاستفادة من الأموال الموقوفة على الحرمين الشريفين خارج المملكة على أوجه بر عامة داخل المملكة، و إنفاق إيراداتها في مصارفها المحددة.

٨. دعوة الهيئة العامة للأوقاف بالمملكة والبنك الإسلامي للتنمية لتفعيل استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين خارج المملكة، لأن هذا إجراء يستلزم التعاون مع جهات وهيئات سياسية وشرعية واقتصادية متعددة في دول مختلفة. لذا قد يكون من الأجدى التعاون مع البنك الإسلامي للتنمية الذي له مشاريع واستثمارات في معظم الدول الإسلامية الحاضنة لتلك الأوقاف– اختصاراً لتلك الشبكة من المفاوضات والاتفاقيات التي قد لا تخلو من بيروقراطية، وفي هذا الصدد نقترح ونوصي بتمويل استثمارات أوقاف الحرمين الشريفين خارج المملكة بصكوك تشاركية ربحية، مما قد يُساهم في استرجاع الكثير من هاته الأوقاف الضائعة والمندثرة، وتفعيل القائمة منها.

## قائمة المراجع

**مراجع باللغة العربية:**


١. أحمد هاشم بدرشيني، **أوقاف الحرمين الشريفين في العصر المملوكي (٦٤٨- ٩٢٣ هجري/١٢٥٠ -١٥١٧م) دراسة تاريخية – حضارية – وثائقية من واقع دور أرشيف القاهرة**، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية،٢٠٠١.

٢. أشرف كنانة، **وقف عين زبيدة وأثره في النهوض بالوقف الإسلامي**، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الرابع للأوقاف، المجلد الأول، الجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٣.

٣. أميرة مداح، **مكانة مكة المكرمة لدى السلاطين العثمانيين وأوقاف نسائهم فيها**، متاح الرابط التالي:

http://www.waqfuna.com/v٢/index.php?option=com_content&id=١٩٧:٢٠١١-١١-١٠-٢٠-٣٣-٥٩&Itemid=٣١٨

٤. برهان زريق،**الإطار التشريعي للوقف في بلدان الهلال الخصيب** ، بحث منشور ضمن أعمال ندوة نظام الوقف والمجتمع المدني في العالم العربي التي نظمها مركز دراسات الوحدة العربية والأمانة العامة للأوقاف بالكويت عام ٢٠٠١.

٥. جمعة الزريقي، **الإطار التشريعي لنظام الوقف في بلدان المغرب العربي**، بحث منشور ضمن أعمال ندوة نظام الوقف والمجتمع المدني في العالم العربي التي نظمها مركز دراسات الوحدة العربية والأمانة العامة للأوقاف بالكويت عام ٢٠٠١،.

٦. حسن الواركلي، **أحباس المغاربة في الحرمين الشريفين**، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٠.

٧. حسين شحاتة، **استثمار أموال الوقف**، مجلة أوقاف، العدد السادس، السنة الثالثة، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، يونيو ٢٠٠٤ـــ.

٨. خالد الربيش، **خادم الحرمين الشريفين دشن ثاني أوقاف الملك عبد العزيز للحرمين الشريفين على مساحة ٣٠ألف متر مربع**، مجلة الرياض، العدد١٤٧٠٣، لخميس ٢٥ رمضان ١٤٢٩هـــ – ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨م.

٩. راشد القحطاني، **أوقاف السلطان الأشرف شعبان على الحرمين**، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، المملكة العربية السعودية، ١٤١٤ه.

١٠.سراج أبو رزيزة، **تطوير واستثمار أوقاف عين زبيدة لإعمارها وتشغيلها وصيانتها**، مجلة أوقاف، السنة الخامسة، العدد ٩، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، نوفمبر ٢٠٠٥.

١١.سليمان الرويشد، **مشاريع الحرمين الوقفية.. لننعتق من دائرة التوظيف النمطية**، مجلة الرياض، العدد ١٤٧١٤، ٦ أكتوبر ٢٠٠٨ الموافق ل ٦ شوال ١٤٢٩.

١٢.سليمان الرويشد، **مؤسسة أوقاف الحرمين الشريفين**، مجلة الرياض، العدد ١٥٧٦٣، ٢١ أغسطس ٢٠١١ الموافق ب ٢١ رمضان ١٤٣٢.

١٣.عامر الجبارين، **الوقف الإسلامي للمياه اقتصاديات المياه (حالات دراسية من المنطقة)**، حلقة نقاش على هامش اجتماع الجمعية العمومية للمجلس العربي للمياه، القاهرة، مصر، ٩-٢٠٠٦/١٢/١١.

١٤.عبد الجبار السبهاني، **وقف الصكوك وصكوك الوقف**، مجلة جامعة الملك عبد العزيز الاقتصاد الإسلامي، المجلد ٢٨، العدد ٣، أكتوبر ٢٠١٥.

١٥.عبد الرحمن فقيه، **أوقاف الحرمين الشريفين**، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٠.

١٦.عبد القادر زيتوني، **التصكيك الإسلامي، ركب المصرفية الإسلامية في ظل الأزمة العالمية**، المؤتمر العلمي الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور اقتصادي إسلامي، ١-٢ ديسمبر ٢٠١٠، عمان الأردن.

١٧.عبد الله السدحان،**الأوقاف على الحرمين الشريفين خارج المملكة العربية السعودية واقعها وكيفية الإفادة** ، بحث منشور في مجلة الدارة العدد الرابع ١٤٣٠ه.

١٨.عبد الله العمراني، **تطوير تعمير الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل والإعادة (B.O.T) دراسة فقهية**، بحث كرسي الشيخ راشد بن دايل لدراسات الأوقاف، الطبعة الأولى، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكة العربية السعودية، ١٤٣٥ه .

١٩.عبد الله عمراني، **تطوير تمويل الوقف واستثماره بصيغة المشاركة المتناقصة (وقف الملك عبد العزيز أنموذجا)**، منشورات كرسي الشيخ راشد بن دايل لدراسات الأوقاف، الطبعة الأولى، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكة العربية السعودية، ١٤٣٥ هجري.

٢٠.عمر سراج أبو رزيزة، **استثمار أوقاف المنطقة المركزية حول المسجد الحرام نعم المبدأ لو أحسنت الوسيلة**، مجلة أوقاف، السنة السابعة، العدد ١٣، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، نوفمبر ٢٠٠٧.

٢١.كمال توفيق حطاب، **الصكوك الوقفية ودورها في التنمية**، بحث متاح على موقع: موسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي*www.iefpedia.com*، تاريخ الإطلاع: ٢٠١٥/٠٧/٠٦ .

٢٢.محمد إبراهيم نقاسي، **الصكوك الوقفية ودورها في التنمية الاقتصادية من خلال تمويل برامج التأهيل وأصحاب المهن والحرف**، مجلة إسرا الدولية للمالية الإسلامية، المجلد الرابع، العدد الثاني، ديسمبر٢٠١٣.

٢٣.محمد البيومي، **مخصصات الحرمين الشريفين في مصر إبان العصر العثماني في الفترة ٩٢٣- ١٢٢٠ هجري/ ١٥١٧- ١٨٠٥م**، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية اللغة العربية، جامعة الأزهر، القاهرة، مصر، ١٩٩٩.

٢٤.محمد الشيباني، **أوقاف المدينة المنورة والنهضة العلمية في رحابها**، بحث مقدم لمؤتمر الثالث للأوقاف، الجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٩.

٢٥.مها اليزيدي، **أوقاف الحرمين الشريفين: أهميتها ودورها**، مجلة الحجاز ، العدد ٨٩، ٢٠١٠ ، متاحة على الرابط التالي:

http://www.alhejaz.org/torath/٠٧١٠١٠١.htm

٢٦.نسيم بوعافية، **وقف بئر رومة: نظرة معاصرة**، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي الرابع للأوقاف، الجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٣.

**المراجع باللغة الأجنبية:**

٢٣ . Raditya*Sukmana and others, **Wakf Management Through Sukuk Al –intifa'a : A Genric Model**, Journal of Awkaf, Ninth Year, No ١٧, Kuwait, November ٢٠٠٩, p١٥.*