



الوقف المتنامي

Waqf Growing

د. رياض منصور الخليفي

DrALKHULAIIFI.COM

International
ISLAMI
consultant



استشارات مالية اسلامية
Islamic Finance Consultations
دولة الكويت

الوقف المتنامي

د. رياض منصور الخيفي



ابتكار وتصميم وتطبيق منتج

﴿ **الوقف المتنامي** ﴾

﴿ **Waqf Growing** ﴾

أصل هذا الابتكار استشارة شرعية وقانونية من واقع الخبرة العملية للباحث كمستشار لعدة إدارات بالأمانة العامة للأوقاف منذ 2007م ، حيث رغب أحد المحسنين بدولة الكويت بتطوير نموذج وقفي يعالج مشكلة تقادم وتهالك الوقف في الأجل الطويل ، ويقدم تدابير الحماية المستدامة وإدارة المخاطر للوقف في آجاله الثلاثة القصير والمتوسط والطويل ، فقام الباحث بتطوير هذا المنتج الوقفي المبتكر (2011م) ، ودخل حيز التطبيق الفعلي بدولة الكويت في (2012م) .



﴿ الوقف المتنامي ﴾ ﴿ Waqf Growing ﴾

منتج وقفي مبتكر لإدارة مخاطر تهالك الأوقاف العقارية في الأجل الطويل

سأتناول خطة عرض منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ من خلال العناصر التالية :

أولاً : المقدمة .

ثانياً : تمهيد في الوقف .

ثالثاً : تشخيص المشكلة .

رابعاً : عرض آلية عمل منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ .

خامساً : قلب علاقة الزمن بالوقف في منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ .

سادساً : سبب تسميته باسم ﴿ الوقف المتنامي ﴾ .

سابعاً : مزايا منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ .

ثامناً : المخاطر الشرعية والفنية لمنتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ .

تاسعاً : حالة عملية لتطبيق منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ .

عاشراً : حالة عملية لحجة وقفية مصممة طبقاً لمنتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ .

أولا : المقدمة:

الحمد لله الواقف على الضمائر العالم بالسرائر القائل في محكم كتابه العزيز: ﴿ وَمَا تَنْفِقُوا مِنْ خَيْرٍ فَلَأَنْفُسِكُمْ وَمَا تَنْفِقُونَ إِلَّا ابْتِغَاءَ وَجْهِ اللَّهِ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ خَيْرٍ يُوَفَّ إِلَيْكُمْ وَأَنْتُمْ لَا تُظْلَمُونَ ﴾ ، والصلاة والسلام على رسولنا الأمين الذي حث على الوقف بقوله: ”إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له“ رواه مسلم .

أما بعد .. فإن من سنة الله الجارية في الأوقاف العقارية أنها تتقدم وتتهالك كلما مر بها الزمن ، حتى ربما تخرب الوقف أو تناقص ريعه أو تعطلت منافعه بسبب ذلك ، وعادة ما تواجه الأوقاف العقارية هذا المصير جبرا بلا إعداد أو استعداد من الناظر ؛ إما لضعفه أو لغفلته أو لحدائثة نظارته ، أو لاشتغاله بصرف الربح عن رعاية مخاطره في الأجل الطويل ، وربما جاء الناظر خلفا لنظار متعاقبين يعطون الأوقاف فضول أوقاتهم ، ولا ينعمون النظر في مآلات الأوقاف ولا يحتاطون لها سلفا ، الأمر الذي قد يفضي إلى زوال أصل الوقف واندثاره في غياب الزمان والمكان . ولما كان من ضرورات صلاح الأوقاف . عاجلا وأجلا . أن يكون الناظر رشيدا في إدارتها ، وأن يكون قويا آمينا في إدارة مخاطرها بأجلها الثلاثة ؛ القصير والمتوسط والطويل ، وأن تصرف الناظر شرعا منوط بالمصلحة عرفا ، فيحسب لكل أجل حسابه ويتخذ له تدبيره دون تقصير أو إهمال أو إغفال ، فقد رأيت ضرورة المبادرة إلى تقديم معالجات جذرية لحماية الأوقاف العقارية ، ولا سيما إزاء مخاطرها الحتمية ممثلة بتهالكها في أجلها الطويل ز

ومن أجل ذلك فقد طورت منتجا وقفيا مبتكرا يأخذ بعين الاعتبار إدارة مخاطر تهالك الأوقاف في الأجل الطويل ، بحيث يتحول الزمن الذي هو منشأ الضعف والتهالك في الأوقاف العقارية (التقليدية) ليصبح عامل قوة ووسيلة استدامة لأصله واتساع لمنافعه ، وقد سميت هذا المنتج الوقفي المبتكر باسم ﴿ الوقف المتنامي ﴾ .

ولقد جاء منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ مبتكرا في هيكلته المالية (الوقفية) وفي آلية عمله التنفيذية وفي أغراضه ومقاصده الاقتصادية ، فهو يقدم أداة تأمينية وتكافلية في آن واحد ، وغايته تعظيم قاعدة الأوقاف العقارية في آجالها الزمنية المختلفة ، كما يعمل على تقليل مخاطر الأوقاف العقارية في الأجلين المتوسط والطويل بنسبة عالية جدا ، ولذلك فقد جاء متناميا على اسمه في العديد من جوانبه العملية وآثاره الحسنة ، بل إنه ليعالج بقوة آليته ما يحتمل من ضعف تدبير النظار عليه ، وفي ذلك تطبيق لقوله . صلى الله عليه وسلم . " أنتم أعلم بشؤون دنياكم " . وختاما .. فإنني أرجو من الله العلي القدير . سبحانه . ألا يحرمني ثواب هذا العمل في الدارين ، وأن يجعل هذا المنتج وقفا ابتكاريا صالحا لي ولوالدي ، وأن ينتفع به المسلمون والواقفون أفرادا ومؤسسات ودولا إلى يوم الدين ، وبالله أعتصم وبه أستعين .



ثانياً : تمهيد في الوقف :

الوقف عبادة مالية ، وهو سنة مؤكدة في الإسلام لعموم حديث ” إذا مات الإنسان انقطع عمله إلا من ثلاث : صدقة جارية ، أو علم ينتفع به ، أو ولد صالح يدعو له ”¹ ، ولقد غرس رسولنا الكريم - صلى الله عليه وسلم - ثقافة الوقف في مجتمع الصحابة - رضي الله عنهم - ، حتى قال جابر بن عبد الله - رضي الله عنه - : ما بقي أحد من أصحاب رسول الله - صلى الله عليه وسلم - له مقدره إلا وقف وقفاً² .

والآثار المروية عن الصحابة في الأوقاف كثيرة ، وأشهرها وقف عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - بخيبر ، فقد روى البخاري ومسلم عن عبد الله بن عمر - رضي الله عنهما - أنه قال : ” أصاب عمر أرضاً بخيبر ، فأتى النبي - صلى الله عليه وسلم - يستأمره فيها - أي يستشيرها ماذا يصنع بها - فقال يا رسول الله : إني أصبت أرضاً بخيبر ، لم أصب قط مالا أنفَسَ عندي منه ، فما تأمرني فيها ؟ فقال - صلى الله عليه وسلم - : إن شئت حبست أصلها ولا يوهب ولا يورث ، قال : فتصدق بها عمر في الفقراء ، وذوي القربى ، والرقاب ، وابن السبيل ، والضيف ، لا جناح - أي لا إثم - على من وليها أن يأكل منها ، أو يطعم صديقاً بالمعروف ، غير متأثل فيه مالا³ أي غير مكتسب منها المال ، فهذا وقف للأرض ، وما يكون فيها من ثمر ، من أمير المؤمنين عمر بن الخطاب - رضي الله عنه ..

١ - أخرجه مسلم رقم (١٦٣١) في الوصية ، والترمذي رقم (١٣٧٦) ، وأبو داود رقم (٢٨٨٠) ، والنسائي (٢٥١/٦) في الوصايا .
٢ - المغني لابن قدامة ٥/٥٩٨ .
٣ - أخرجه البخاري في كتاب التفسير ٣/٢٢٣ ، ومسلم رقم (٩٩٨) في الزكاة .

ثالثا : تشخيص المشكلة :

إن المشكلة التي دعت إلى تصميم منتج ﴿الوقف المتنامي﴾ من أجل معالجتها تتمثل في أن الوقف العقاري لا بد وأن يؤول مع مرور الزمن إلى الضعف والتقدم والتهالك ، وأن هذه سنة إلهية حاکمة للكون كله ، فالعقار إذا أوقف لا بد وأن يتهالك أصله وتتناقص منافعه كلما طال بقاءه في الزمن ، حيث تسود في طبيعة الأوقاف العقارية ” علاقة عكسية بين الزمن ومنافع الوقف ” ، ذلك أن للوقف دورة حياة تشبه دورة حياة الإنسان ، وفي حديث البخاري ” إن حقا على الله أن لا يرتفع شيء من الدنيا إلا وضعه ” ، فمهما عمّر الوقف وامتد بقاءه لا بد وأن يصير إلى ضعف وهلاك واندثار .

وإزاء هذه الضرورة العقلية فإننا نجد النظار على الأوقاف بصفة عامة يعتنون بإدارة حاضر الوقف في أجله القصير ، ومنهم من يعتني به حاضرا وفي أجله المتوسط ، ولكن عامتهم يغفلون عن اتخاذ التدابير الرشيدة لإدارة مخاطر الوقف العقاري في الأجل الطويل ، وهنا تكمن المشكلة التي تلازم الأوقاف العقارية عموما ، فلقد أثبت الواقع العملي للأوقاف أن الغفلة عن إدارة مخاطر الأوقاف العقارية في أجلها الطويل تورث مشكلات عملية كبيرة ، بل إن هذا السبب غالبا ما يحول دون تأبيد الوقف وبقائه قويا ، فضلا عن تناقص ثمرته وتعطل منافعه أو تهالكه وخرابه ، ولذلك بادرت إلى تصميم منتج ﴿الوقف المتنامي﴾ ليكون . إن شاء الله . حلا استراتيجيا ناجعا للمشكلة المذكورة ليس على مستوى الأفراد فحسب وإنما على مستوى المؤسسات الوقفية في مختلف دول العالم الإسلامي .

الوقف المتنامي

د. رياض منصور الخليفي



رابعاً : عرض آلية عمل منتج «الوقف المتنامي» :

تعتمد فكرة منتج «الوقف المتنامي» على قاعدة ” قسمة الربح الوقفي مناصفة ” ، حيث يقسم صافي ربح الوقف (الإيرادات) إلى قسمين على مصرفين هما : عموم الخيرات ، والتنمية الوقفية ، وبيانهما كالآتي :

1-مصرف عموم الخيرات :

ويختص مصرف (عموم الخيرات) بتوزيع الربح الناتج عن الوقف إلى المستحقين طبقاً لشروط الواقف في وثيقة الوقف ، ويعادل ما نسبته (50 %) من صافي ربح الوقف .

2-مصرف التنمية الوقفية :

ويختص هذا المصرف بزيادة وتوسيع محفظة الأصول الوقفية ذاتياً ، ويختص بالنصف الثاني من ربح الوقف (50 %) من صافي الربح الوقفي .

وان الآلية التنفيذية لصورة التنمية الوقفية تتمثل في الآتي :

يقوم الوقف الأول بشراء عقار جديد تقسيماً للثمن بالأجل ، ومن ثم يتعاون العقاران معا في سداد مديونية العقار الجديد (الثاني) ، حيث يشارك الوقف الأصلي في سداد المديونية من نصف إيراداته بنسبة (50 %) ، بينما يساهم العقار الثاني بإطفاء المديونية التي عليه بكامل إيراداته ؛ أي بنسبة (100 %) من إيراداته الشهرية ، وبهذا يستمر العقاران بالتعاون على سداد التزامات العقار الجديد (الثاني) منهما حتى نهاية الخطة التمويلية ، وبعدها يتحول العقار الجديد رسمياً ليصبح وقفاً ثانياً يضم إلى الوقف الأصلي في محفظة وقفية عقارية تجمعهما .

والثمرة التي نجنها من خلال هذه الآلية الرشيدة أن الوقف الأول له الفضل في إيجاد وتكوين الأوقاف التالية له في المحفظة ذاتها ، ثم إذا تقادم أو تهالك الوقف الأصلي . عبر الزمن . فإنه سيتمكن بسهولة من إعادة إعمار نفسه من خلال محفظة الأوقاف التي تُولدت عنه ، فيردون جميله . بإيجاده لهم . بأن يتولوا إعادة إعمارهم حال كبره وتهالكه .

وبهذا يكون الوقف وفقاً لنموذج «الوقف المتنامي» قد أوجد لنفسه نظاماً تأمينياً رشيداً ، حيث يعتمد على منظومة عائلية من الأوقاف العقارية ، والتي تتكافل فيما بينها لتوسيع وتأمين مسيرة المحفظة الوقفية ككل ، حتى إن هذا التكافل الوقفي لن يقتصر على الوقف الأصلي (الأول) فقط ، وإنما يسري نطاق التكافل ليشمل جميع الأصول العقارية التابعة للمحفظة الوقفية .

خامسا : قلب علاقة الزمن بالوقف في منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ :

ويتضح مما سبق أن العمق الفني الإبداعي لمنتج يكمن في قلب وتحويل العلاقة بين ” الزمن والخطر في الأوقاف العقارية ” لتصبح علاقة إيجابية نافعة ومحفزة للوقف ، وبيان ذلك في الآتي :

إن العلاقة الحاكمة لعامة الأوقاف العقارية (التقليدية) إنما هي ” علاقة طردية بين الزمن والخطر ” ، بمعنى أن الوقف وفق نظامه (التقليدي) كلما زاد زمنه زادت مخاطر تقادمه وتهالكه وزواله ، فيكون خطر تهالك الوقف العقاري في ارتفاع مستمر كلما ازداد الزمن مرورا .

بينما في منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ تنقلب العلاقة السلبية مع الزمن لتصبح علاقة إيجابية نافعة ، حيث ينطلق الوقف منذ تكوينه وإنشائه في بناء ” علاقة عكسية بين الزمن والخطر ” ، بمعنى أن ﴿ الوقف المتنامي ﴾ كلما زاد زمنه قل خطر تقادمه وتهالكه وزواله ، والسبب أن الزمن سيكون عاملا رئيسا في تكوين الأوقاف العقارية المساندة في المحفظة الوقفية ، فكلما امتد الزمن توسعت قاعدة الأوقاف العقارية ، ومن ثم تتراجع مخاطر الوقف الأصلي في الأجل الطويل ، وتصبح إمكانية تمويله وإعادة بنائه أيسر وأسهل ، وهنا تبرز جودة منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ بكفاءة واقتدار .

سادسا : سبب تسميته باسم ﴿ الوقف المتنامي ﴾ :

لقد تم اشتقاق اسم المنتج الوقفي المبتكر من تنامي إيجابياته وعوائده الاقتصادية واتساع منافعه ، حيث تدور جميعها على فكرة ” النمو المستمر ” ، ويلاحظ أن هذا النمو يأتي ذاتيا من أصل الوقف العقاري الأصلي ، وليس من خارجه ، ونظرا لأن آثار منتجنا تتركز في التنامي المستمر على مستوى العديد من الجوانب فقد اصطلحنا على تسميته منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ .



سابعاً : مزايا منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ :

إذا كانت العلاقة بين الزمن وسائر الأوقاف العقارية . كما أسلفنا . هي بالأصل علاقة عكسية ، بحيث إنه كلما زاد الزمن نقصت كفاءة العقار الوقفي ، وتبع ذلك نقصان منافعه باتجاه الزوال الكلي ، فإن منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ يسير على الضد من ذلك ، حيث تبدو فيه العلاقة مع الزمن إيجابية وطرديّة ، فكلما زاد الزمن قابلته الزيادة في كفاءة الوقف وفي توالده أصوله ومنافعه ، وإن قلب العلاقة بين الزمن والوقف على هذا النحو الإيجابي تُعدُّ من أخص معالم الجودة في منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ .

بيد أننا في هذا الموضوع سنستعرض مزايا وإيجابيات منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ وهي . بحمد الله . كثيرة ومتنوعة ، بل إنه منتج ينطوي على عوائد اقتصادية استراتيجية على مستوى كل من الوقف نفسه (بصورته الجزئية) وكذلك على مستوى الاقتصاد الكلي (بصورته الكلية) في آن واحد ، ويمكننا تلخيص أبرز تلك الإيجابيات في العناصر التالية :

1. تنامي الربح الوقفي .
2. تنامي شريحة المستحقين والمستفيدين من الربح الوقفي .
3. تنامي محفظة الأصول العقارية المتولدة من الوقف الأصلي .
4. تنامي كفاءة الاستثمار والتوظيف الأمثل للإيرادات العقارية .
5. تنامي المعروض في الاقتصاد من خدمات السكن العقاري الوقفي .
6. تنامي المحفظة التأمينية المخصصة لتمويل احتياجات محفظة الأصول الوقفية .
7. تنامي الخاصية التكافلية بين مكونات المحفظة الوقفية .

وسأوضح المقصود بالإيجابيات المذكورة ، وذلك على النحو التالي :

1. تنامي الربح الوقفي:

إن الربح تبع لأصله قوة وضعفا حياة وموتا ، ففي الوقف التقليدي يكون الربح عرضة للتناقص والاضمحلال كلما تقادم الوقف وتهالك ، بينما في نموذج « الوقف المتنامي » فإن المخصص ابتداء من ربح الوقف لعموم الخيرات يعادل ما نسبته (50 %) من صافي ربح العقار الوقفي ، ويستمر هذا المقدار من الربح الخيري منتظما طيلة العقد الأول ، وهو زمن قوة الوقف وشبابه ، حتى إذا فرغ الوقفان (الأصلي + الجديد) من سداد كامل مديونية العقار الجديد ، فإن الربح الوقفي سيزداد مقداره إلى نحو الضعف ، لأنه سيضم حينئذ (50 %) مركبة من كلا الوقفين العقاريين الأصلي والجديد ، وبذلك يكون نصيب الخيرات من ربح الوقف قد ازداد بمعدل يقارب الضعف ، وتتحقق في نموذجنا الوقفي المبتكر معادلة أن ” العلاقة بين الربح والزمن هي علاقة طردية ” .

2. تنامي شريحة المستحقين والمستفيدين من الربح الوقفي :

إن من بدهيات زيادة المبلغ المخصص لعموم الخيرات . كما أوضحناه في الميزة السابقة . أن يترتب عليها زيادة (كميا ونوعيا) في شريحة المستحقين والمستفيدين من الربح الوقفي ، سواء كانوا من الفقراء أو المساكين أو عموم المشاريع الخيرية ، بل وحتى من الذرية حال دخولهم بشرط الواقف ، فإن الصرف على هذه الشرائح المستفيدة سيصير إلى الزيادة مع مرور الزمن ، وتكون حينئذ ” العلاقة طردية بين الزمن والمستفيدين من الوقف ” .

3. تنامي محفظة الأصول العقارية المتولدة من الوقف الأصلي :

إن من أعظم مزايا وإيجابيات « الوقف المتنامي » أنه يعمل على توسيع قاعدة الأصول الوقفية التابعة للوقف العقاري الأول ، وتتزايد تلك الأصول بمعدل كل عشر سنوات تقريبا ، حيث يقوم الوقف الأصلي الأول في سنواته العشر الأولى بالمساهمة بنسبة (50 %) في سداد مديونية الوقف الثاني ، حتى إذا استكمل سداد المديونية تحول العقار الثاني ليكون وقفا خالصا يضم للأول ، وهكذا تكون محفظة الأصول العقارية قد ازدادت بمعدل عقار وقفي واحد جديد كل عشر سنوات .

ثم يتعاون الوقفان التامان في تمويل العقار الثالث خلال السنوات العشر التالية ، حتى إذا تمت العشرون سنة فقد تم سداد كامل مديونية العقار الثالث ، فيتحول تلقائيا إلى وقف ثالث تام ، وهكذا تتوالى محفظة العقارات الوقفية بالتوسع والازدياد مع مرور الزمن ، وحينئذ تكون ” العلاقة طردية بين الزمن ومحفظة الأصول العقارية ” .

الوقف المتنامي

د. رياض منصور الخليفي



ومن زاوية ثانية .. فإن تزايد حصيلة الربح المخصص للتنمية الوقفية من شأنه أن يقلل الزمن اللازم للتمويل ، إذ من الممكن أن يصل سداد مديونية العقار الثاني إلى نحو سبع سنين فأقل ، وهكذا الوقف الثالث يمكن سداد دينه خلال خمس سنين فأقل ، والسبب في ذلك ارتفاع حصيلة التدفقات النقدية تحت بند مصرف التنمية الوقفية مما يعجل في سداد مديونيات الأوقاف الجديدة ، والخلاصة : إنه يتبين بالحساب الرياضي أن فترة مديونيات الأوقاف الجديدة ستتناقص كلما زادت قاعدة الأصول الوقفية في المحفظة الواحدة .

ومن زاوية ثالثة .. فإن من جوانب الجودة لهذا المنتج أن تعدد قاعدة الأصول الوقفية وارتفاع حصيلة الربح الوقفي المخصص للتنمية الوقفية من شأنه أن يحفز الناظر نحو خيار التعمير والإنشاء كبديل عن شراء العقار الجاهز ، ولا ريب أن الكلفة المالية لهذا البديل ستكون أقل بكثير ، حيث يتم شراء الأرض فقط ، ثم يتم تمويل إعمارها بالكامل وفقا للتدفقات النقدية المتاحة للتنمية الوقفية ، وعندها يؤدي الوقف أرقى وأبهى أدواره الاقتصادية حيث يتحول إلى أداة إنشاء وتعمير وإنتاج تعم منافعها للاقتصاد بأسره ، وبالتالي فلا يبقى الوقف أداة عاجزة تُسْتَهْلَكُ وتتهالك مع مرور الزمن كما هو الشأن في الوقف التقليدي ، حتى إذا تقادم وتهالك الوقف العقاري صار عبئا على الاقتصاد .

والمقصود : أن تنامي محفظة الأصول العقارية المتولدة من الوقف الأصلي تعتبر من أعظم الإيجابيات والمزايا التي يحققها منتج « الوقف المتنامي » بكفاءة واقتدار .

4. تنامي كفاءة الاستثمار والتوظيف الأمثل للإيرادات العقارية :

إن من إيجابيات منتج « الوقف المتنامي » أن آليته لا تسمح بوجود سيولة نقدية راکدة ؛ لا في البنوك ولا في غيرها ، وإنما يتم توظيف ما يتحصل من فوائض السيولة (شهريا) لسداد المديونية لدى الدائنين ، ولا ريب إن هذه الآلية تحقق التوظيف الأمثل للسيولة الفائضة في استثمار عقاري راجح في جدواه وثباته وقوة عوائده إذا ما قورن ذلك بعوائد الودائع لدى البنوك مثلا ، فالوقف الأصلي يقدم (50 %) من صافي ريعه الشهري ، بينما يقدم الأصل العقاري الجديد كامل ريعه (100%) ، فيتعاون الربح في إطفاء مديونية الوقف الجديد في أسرع وقت ، وفي ذلك توزيع مخاطر الوقف وتأمين مسيرته وتوظيف إيراداته الوقفية بأفضل صورة في الآجال القصير والمتوسط والطويل .

5. تنامي المعروض في الاقتصاد من خدمات السكن العقاري الوقفي :

ومن إيجابيات منتج «الوقف المتنامي» أنه يؤدي إلى زيادة عرض المنافع وخدمات الإسكان في الاقتصاد ، ذلك أن ضم أوقاف جديدة إلى الوقف الأول يعني زيادة حصيلة المعروض من الخدمات العقارية (الشقق السكنية) ، وهذا من شأنه الحد من التضخم في أسعارها السوقية . على افتراض ثبات العوامل الأخرى . ، كما أنه يسهم ويصورة مباشرة في حل المشكلة الإسكانية .

6. تنامي المحفظة التأمينية المخصصة لتمويل احتياجات محفظة الأصول الوقفية :

إن تصميم منتج «الوقف المتنامي» يُؤدُّ بطبيعته أوقافا عقارية جديدة بطريق الشراء بالأجل ، حتى إذا ما تم إطفاء دين الوقف الجديد عاد إلى سيرة الوقف الأول وجرى عليه شرطه ؛ بأن يخصص النصف من ريع العقار الجديد (50 %) لمصرف التنمية الوقفية ، ولا ريب إن ذلك سيعظم بدوره حجم المحفظة التأمينية لكامل أصول المحفظة الوقفية .

وهذا من شأنه أن يمنح المحفظة القدرة على إدارة مخاطر الأوقاف جميعها ، بما في ذلك إعادة إعمار الوقف الأصلي الأول حال تقادمه وتهالكه ، بالإضافة إلى إعادة إعمار الأوقاف الجديدة حال تقادمها وتهالكها مستقبلا ، فضلا عن صيانتها وتطويرها ، وبهذا يتحول الريع المخصص للتنمية الوقفية إلى محفظة تأمينية وتمويلية كبيرة تساعد وتساند مجموعة الأصول العقارية جميعها في أي وقت تحتاج فيه إلى الدعم والتمويل ، ودون تحميل أعبائها على الغير في الاقتصاد .

7. تنامي الخاصية التكافلية بين مكونات المحفظة الوقفية :

إن مما يجدر التنبيه عليه أن آلية تمويل الأوقاف من خلال مكونات محفظة التنمية الوقفية تتم بطريقة تكافلية صرفة ، وذلك طبقا لشرط الواقف وما رسمه من آليات لإدارة محفظته الوقفية مستقبلا ، وبالتالي فهذه الصبغة التكافلية ليست تتم على أساس عقد القرض الحسن . مثلا . ، وبالتالي تنتفي صفة المدائنة (الاستدانة الأجنبية على الوقف) في العلاقة التي تسود بين مكونات المحفظة الوقفية المصممة على أساس منتج «الوقف المتنامي» ، والحق إن هذا يضيف إلى منتجنا المبتكر جودة استراتيجية أخرى تتمثل في أنه يستثمر آليات التكافل الإسلامي المعاصرة في دعم مسيرة المحفظة الوقفية العقارية ، وهذا من أرقى صور التكامل بين التطبيقات الوقفية والتطبيقات التكافلية في عصرنا الحديث ، فضلا عما يحوط هذه الآلية من مرونة عالية في جدولة السداد والتحكم بأجلها من قبل الوقف ذاته .



ثامنا : المخاطر الشرعية والفنية لمنتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ :

أ/ وصف المخاطر المتعلقة بالمنتج :

إن الحديث عن منتج وقي مبتكر في العصر الحديث يتطلب بالضرورة دراسة الجوانب المتعلقة بإدارة مخاطر المنتج ، والحق إن منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ تواجهه بعض المخاطر الشرعية والفنية ، والتي يمكننا إجمالها وتلخيصها في خطر استراتيجي واحد ، فسأورده بتمامه ثم أورد التدابير والأدوات الكفيلة بتفادي تلك المخاطر فضلا عن إدارتها والتحكم فيها ، وبيان الخطر كالآتي :

إن الخطر المركزي في منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ يدور على مشكلتين . من كلا الناحيتين الشرعية والفنية . ، والمشكلتان هما : ﴿ الاستدانة ﴾ و ﴿ الرهن ﴾ ، إذ المعلوم أن الأصل من الناحية الشرعية عدم جواز الاستدانة على الوقف ، بمعنى أنه لا يجوز الاقتراض أو إنشاء الالتزامات على ذمة الوقف ، كما لا يجوز شرعا رهن الوقف على ذمة دين ونحوه ، ولو كان ذلك لمصلحة الوقف نفسه ، والسبب في حظر الاستدانة والرهن على الوقف أنهما قد يؤولان إلى التنفيذ على الوقف نفسه ، فيبوء الوقف بالتصفية والحل ؛ وذلك وفاقاً للدين الناشئ في ذمة الوقف لصالح الغير ، ولأن الوقف مقصوده البقاء على التأييد لا الخطر والتهديد ، فمن أجل ذلك فقد حظر الفقهاء الاستدانة على الوقف أو رهن الوقف ، وهذا منطوق في الفقه سديد وفي الواقع رشيد .

واننا إذا تفحصنا خصائص تطبيق منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ وجدناها تقوم على مبدأ ﴿ الاستدانة على الوقف ﴾ ، كما أن من ضرورات الاستدانة في النظم المصرفية الحديثة أنها تلزم المدين ببذل ﴿ الرهن ﴾ كأحد الضمانات الاستراتيجية في التمويلات المصرفية المعاصرة ، ولا سيما التمويلات العقارية بصفة عامة ، حيث تلزم النظم المصرفية عادة أن يكون الرهن واقعا على العين الممولة نفسها وهي هنا ترتبط بالوقف ارتباطا كبيرا ، ولما كان الوقف واقعا تحت طائلة التهديد بالدين فلا ريب أن هذه مخالفة شرعية وفيها خطر فني يهدد الوقف كله في استدامته وبقائه فضلا عن شروط الواقف فيه .

ب/ دفع المخاطر المتعلقة بالمنتج :

وسأتولى دفع تلك المخاطر الشرعية والفنية من خلال إيضاح العناصر التالية :

1. إن المعاملة الدائنية (ثبوت الالتزام الدائني) في منتج « الوقف المتنامي » إنما تقع على عاتق العقار الجديد ودون أن تمتد إلى العقار الوقفي الأصلي ، فالاستدانة والرهن كلاهما يقع على العقار الجديد المشتري على ذمة ضمه للوقف مستقبلا ، وبهذا الانفكاك والانفصال يزول الإشكال الشرعي برمته ، إذ لا يقع أي من الاستدانة أو الرهن على العقار الوقفي الأصلي ، وإنما يقعان فقط على العقار الجديد الطارئ على الوقف الأصلي الثابت ، وهذا ما يجب مراعاته بوضوح عند صياغة عقود التمويل للعقار الوقفي الجديد .
2. كما يجوز. وبطبيعة الحال. أن تمنح جهة التمويل (البنك) صلاحية استيفاء الإيرادات الإيجارية الشهرية من العقار الجديد بنفسها ، وذلك على ذمة سداد ثمنه المستحق لصالحها ، فيكون لجهة التمويل حق قبض إيرادات العقار الجديد واستيفائها ، ومعلوم أن ذلك كله جائز ، وأن تسلط الممول الدائن على ريع العقار الجديد ليس هو من قبيل المحظورات في الوقف .
ومن جهة أخرى فإنه كذلك لا يجوز توقيع الرهن على الوقف الأصلي كأداة ضمان ، ومثله نقل صلاحية قبض الإيرادات المخصصة للتنمية الوقفية من العقار الوقفي الأصلي ، في حين أنه يجوز توقيع الرهن من قبل جهة التمويل على العقار الجديد فقط ، إذ هو لم يدخل حيز الوقف بعد ، وبهذا يتبين أننا بصدد الفصل التام بين الأصل العقاري الموقوف أصالة في أصل الحجة الوقفية ، وبين العقار الجديد المراد امتلاكه مستقبلا لصالح توسيع قاعدة الأصول الوقفية لإجمالي المحفظة .
3. ومن الحلول العملية لإدارة مخاطر منتج « الوقف المتنامي » أن يتم اللجوء إلى صيغ تمويلية غير دائنية عند قصد استملاك العقار الجديد بالأجل ، فمثلا يمكن الاستعانة بالتمويل المصرفي الإسلامي من خلال صيغة الإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية) ، وعندها يكون العقار الجديد ملكا حقيقيا لصالح جهة التمويل ابتداء ، ثم تقوم هي بتأجيرها لصالح الوقف نظير ثمن إجارة معلوم ، ويستمر الوقف مالكا بصفته (المستأجر) لمنافع العقار الجديد دون رقبته ، حتى يتم استيفاء قيمة العقار وبعدها ينقل العقار الجديد بقوة الوعد الملزم لطرف المالك (المؤجر) إلى ملكية الوقف الأصلي ، ويكون انتقاله حينئذ خاليا من أية ديون أو التزامات ؛ لا حالة ولا آجلة ، والمقصود أن هذه الصيغة التمويلية من شأنها أن تنأى بالمنتج بالكلية عن مشكلتي « الاستدانة » و « الرهن » من الناحية الشرعية .

الوقف المتنامي

د. رياض منصور الخلفي



4. كما أنه في حالة تعثر العقار الجديد عن الوفاء بحقوق الممول في الإجارة التمويلية فإنه يمكن للمالك (المؤجر) أن يعيد ترتيب ثمن الإجارة عن الفترات المتبقية بحسب ما يتفقان عليه زيادة أو نقصا ، وهو ما يعرف . أحيانا . بمصطلح ” إعادة جدولة عقود الإجارة التمويلية ” ، وهو جائز شرعا ولا حرج فيه ، لأن تعديل الثمن وارد على علاقة تبادلية إيجارية ، وليس واردا على علاقة دائنية ، فجاز في الأول لأنه يبيع ، وحرم في الثاني لأنه ربا ، وقد أحل الله البيع وحرم الربا .
 5. ثم إنه على فرض إقدام الممول في العقود الدائنية على تصفية العملية التمويلية والاستحواذ على عين العقار الجديد بطريق تصفية الرهن أو تسييله ، فإن ذلك لن يؤثر في أصل العقار الوقفي الأول ، وإنما سيقصر الأثر القانوني على العقار الجديد فقط ، كما إن الدائن ملزم أيضا باستيفاء حقوقه المالية وإعادة المتبقي لصالح ذمة الوقف الأصلي ، فتكون ذمة الوقف الأصلي دائنة وليست مدينة .
 6. كما إن فكرة حظر الاستدانة على الوقف أو الرهن إنما هي منسوبة ومقيدة بحال السعة والاختيار ، بينما إذا صار الوقف إلى حال الضرورة فإن الاستدانة والرهن يجوز المصير إليهما بحكم الضرورة لا غير ، والضرورة تقدر بقدرها .
 7. وأخيرا .. فإن من المقرر فقها وقانونا أن الواقف أمير نفسه في قيده وشرطه ، فإذا شرط آلية معينة في وقفه تتضمن الإذن والسماح للناظر بالاستدانة على الوقف فإن ذلك يخرج بالمسألة عن أصلها في الحظر إلى أصل آخر وضعه الواقف بشرطه ، وهو الإباحة والإذن ، وحينئذ تكون الاستدانة جزءا لا يتجزأ من إرادة الواقف وقصده وشرطه ، والذي يتعين لزومه والعمل بمقتضاه في وقفه ، بل تتحول عدم الاستدانة نوع تقصير وتفريط من الناظر ، وحيث عما شرطه الناظر لصالح وقفه .
- والخلاصة : إن الاعتراضات المتعلقة بالمخاطر الشرعية والفنية قد تمت الإجابة عنها بصورة واضحة ، وبذلك يمكننا التأكيد على أن إدارة مخاطر منتج « الوقف المتنامي » تقع في دائرة الممكن ، كما يمكن السيطرة عليها دون إخلال أو إضرار بالوقف نفسه أو بأي من حقوقه ومصالحه .

تاسعا : حالة عملية لتطبيق منتج «الوقف المتنامي» :

ولغرض التحقق من جدية المنتج وكفاءته في الواقع العملي فقد قمت بتطبيقه . افتراضيا . على البيانات المالية لعقارين حقيقيين في السوق الكويتي ، حيث تم افتراض أن الواقف قرر أن يحول مجمعه التجاري إلى وقف في سبيل الله تعالى ، ثم قرر بعد ذلك أن يضم للوقف الأصلي عقارا جديدا بطريق التمويل المصرفي الإسلامي بحيث يكون الوقف الأصلي (الأول) هو المُمَمَّوْلُ (طالب التمويل) لصالح العقار الجديد ، وقد قمت بتتبع البيانات الفعلية للعقارين في (يناير 2011م) ، كما قمت في التاريخ عينه بجمع بيانات التمويل المصرفي الإسلامي المعمول بها بدولة الكويت في تاريخه ، وعليه فسأعرض البيانات المالية طبقا للتسلسل التالي⁴ :

أولا : البيانات المالية (الفعلية) للعقار الوقفي الأصلي :

تم تحديد عقار بعينه ليكون وقفا بإرادة الواقف نفسه ، وهو عبارة عن مجمع تجاري يقع على شارع ابن خلدون بمنطقة حولي بدولة الكويت ، وقد تم إنشاء المجمع عام (1997م) ، وإجمالي الدخل الشهري للمجمع في 31/12/2010م يعادل (168,000 د.ك) (14,000 د.ك شهريا × 12 شهر) ، وإذا خصمنا الرسوم والمصروفات : رسوم الإدارة العقارية (5%) + المصاريف التشغيلية (3%) = (8%) فإننا نصل إلى صافي الدخل السنوي وقيمته كالتالي : (154,560 د.ك) (168,000 د.ك - 8% (13,440 د.ك)) .

ثانيا : البيانات المالية (الفعلية) للعقار الجديد المطلوب تملكه :

بعد تشغيل العقار الوقفي تم تحديد عقار جديد ليكون المستهدف بالشراء ليضم إلى محفظة الوقف مستقبلا ، وهو عبارة عن عمارة سكنية أنشئت في عام (2010م) ، وإجمالي دخلها يبلغ (120,000 د.ك) (10,000 د.ك شهريا × 12 شهر) ، وإذا خصمنا الرسوم والمصروفات : رسوم الإدارة العقارية (5%) + المصاريف التشغيلية (5%) = (10%) ، فإن صافي الدخل يكون كالتالي : (108,000 د.ك) (120,000 د.ك - 10% (12,000 د.ك)) .

٤- إن جميع البيانات المالية المذكورة تم تدقيقها ومراجعتها من قبل خبراء في الاستثمار والتقييم العقاري بدولة الكويت .

الوقف المتنامي

د. رياض منصور الخلفي



ثالثا : مخصص التنمية الوقفية من الربح الوقفي :

لما كان صافي الدخل السنوي للمجمع الموقوف يعادل (154,560 د.ك) ، فإننا إذا قمنا بمناصفة على بندي الصرف الرئيسين (عموم الخيرات + التنمية الوقفية) تكون النتيجة أن المخصص النقدي لكل مصرف منهما سنويا يعادل بالتساوي (154,560 د.ك ÷ 2 = 77,280 د.ك) ، وشهريا يعادل (÷ 12 شهر) (6,440 د.ك) . وعلى هذا يكون المبلغ السنوي المخصص لمصرف (عموم الخيرات) يعادل (77,280 د.ك) ، بينما المخصص له شهريا يعادل (6,440 د.ك) ، ومثله تماما يقال بالنسبة لمصرف (التنمية الوقفية) .

رابعا : مجموع التدفقات النقدية المتاحة لاستملاك العقار الجديد :

لما كان صافي المستحق لمصرف التنمية الوقفية من دخل المجمع التجاري الوقفي يعادل سنويا (108.000 د.ك) فإذا أضفنا إليه صافي دخل العقار الجديد (77,280 د.ك) سنويا ، فالنتيجة : يكون مجموع صافي الدخل السنوي المركب من العقارين معا يعادل (185,280 د.ك) سنويا ، وبصافي دخل شهري يعادل (15,440 د.ك) (185,280 د.ك ÷ 12 شهر) .

خامسا : جدول الأقساط المستحقة طبقا لسعر العقار الجديد :

مع ثبات القيمة السوقية للعقار الجديد بقيمة (1,100,000 د.ك) ، فقد تم افتراض عدة صور لهامش الربحية الذي تتقاضاه جهات التمويل نظير الأجل ، فجاءت الحالات الخمس التالية :

الحالة الأولى : ربح جهة التمويل بنسبة (20 %) :

$$1,100,000 \text{ د.ك} + 220,000 \text{ د.ك} = 1,320,000 \text{ د.ك} \div 185,280 \text{ د.ك} = 7,1 \text{ سنة (86 شهرا) .}$$

الحالة الثانية : ربح جهة التمويل بنسبة (30 %) :

$$1,100,000 \text{ د.ك} + 330,000 \text{ د.ك} = 1,430,000 \text{ د.ك} \div 185,280 \text{ د.ك} = 7,7 \text{ سنة (93 شهرا) .}$$

الحالة الثالثة : ربح جهة التمويل بنسبة (50 %) :

$$1,100,000 \text{ د.ك} + 550,000 \text{ د.ك} = 1,650,000 \text{ د.ك} \div 185,280 \text{ د.ك} = 8,9 \text{ سنة (107 شهرا) .}$$

الحالة الرابعة : ربح جهة التمويل بنسبة (100 %) :

$$1,100,000 \text{ د.ك} + 1,100,000 \text{ د.ك} = 2,200,000 \text{ د.ك} \div 185,280 \text{ د.ك} = 11,8 \text{ سنة (143 شهرا)}$$

الوقف المتنامي

د. رياض منصور الخلفي

الإطفاء بحسب نسبة الربح	الرصيد	القسط	السنة
	77,280 د.ك	77,280 د.ك	× المقدم
	262,560 د.ك	185,280 د.ك	السنة 1
	447,840 د.ك	185,280 د.ك	السنة 2
	633,120 د.ك	185,280 د.ك	السنة 3
	818,400 د.ك	185,280 د.ك	السنة 4
	1,003,680 د.ك	185,280 د.ك	السنة 5
	1,188,960 د.ك	185,280 د.ك	السنة 6
نسبة الربح (20 %) 1,320,000 د.ك (86 شهر) نسبة الربح (30 %) 1,430,000 د.ك (93 شهر)	1,374,240 د.ك	185,280 د.ك	السنة 7
نسبة الربح (50 %) 1,650,000 د.ك (107 شهر)	1,744,800 د.ك	185,280 د.ك	السنة 8
	1,930,080 د.ك	185,280 د.ك	السنة 9
	2,115,360 د.ك	185,280 د.ك	السنة 10
نسبة الربح (100 %) 2,200,000 د.ك (143 شهر)	2,200,000 د.ك	84,640 د.ك	السنة 11

سادسا : نتائج التطبيق :

إذا كانت نسبة الربح على القيمة السوقية للعقار تعادل (20 %) أي بما يعادل 1,320,000 د.ك ، فالتوقع أن يتم تملك العقار بالكامل بعد (86 شهر) ، أي خلال السنة السابعة .

إذا كانت نسبة الربح على القيمة السوقية للعقار تعادل (30 %) أي بما يعادل 1,430,000 د.ك ، فالتوقع أن يتم تملك العقار بالكامل بعد (93 شهر) ، أي خلال السنة السابعة .

الوقف المتنامي

د. رياض منصور الخليفي



إذا كانت نسبة الربح على القيمة السوقية للعقار تعادل (50 %) أي بما يعادل 1,650,000 د.ك. ، فالمتوقع أن يتم تملك العقار بالكامل بعد (107 شهر) ، أي خلال السنة الثامنة .

إذا كانت نسبة الربح على القيمة السوقية للعقار تعادل (70 %) أي بما يعادل 2,200,000 د.ك. ، فالمتوقع أن يتم تملك العقار بالكامل بعد (143 شهر) ، أي خلال السنة الحادية عشرة .

إذا كانت نسبة الربح على القيمة السوقية للعقار تعادل (100 %) أي بما يعادل 2,200,000 د.ك. ، فالمتوقع أن يتم تملك العقار بالكامل بعد (143 شهر) ، أي خلال السنة الحادية عشرة .

سابعاً : المقارنة مع تكلفة التمويل العقاري لدى البنوك الإسلامية في تاريخه :

لقد قمنا بعرض هذه الخطة التمويلية على عدد من البنوك الإسلامية بدولة الكويت في يناير 2011م ، وتبين الآتي :

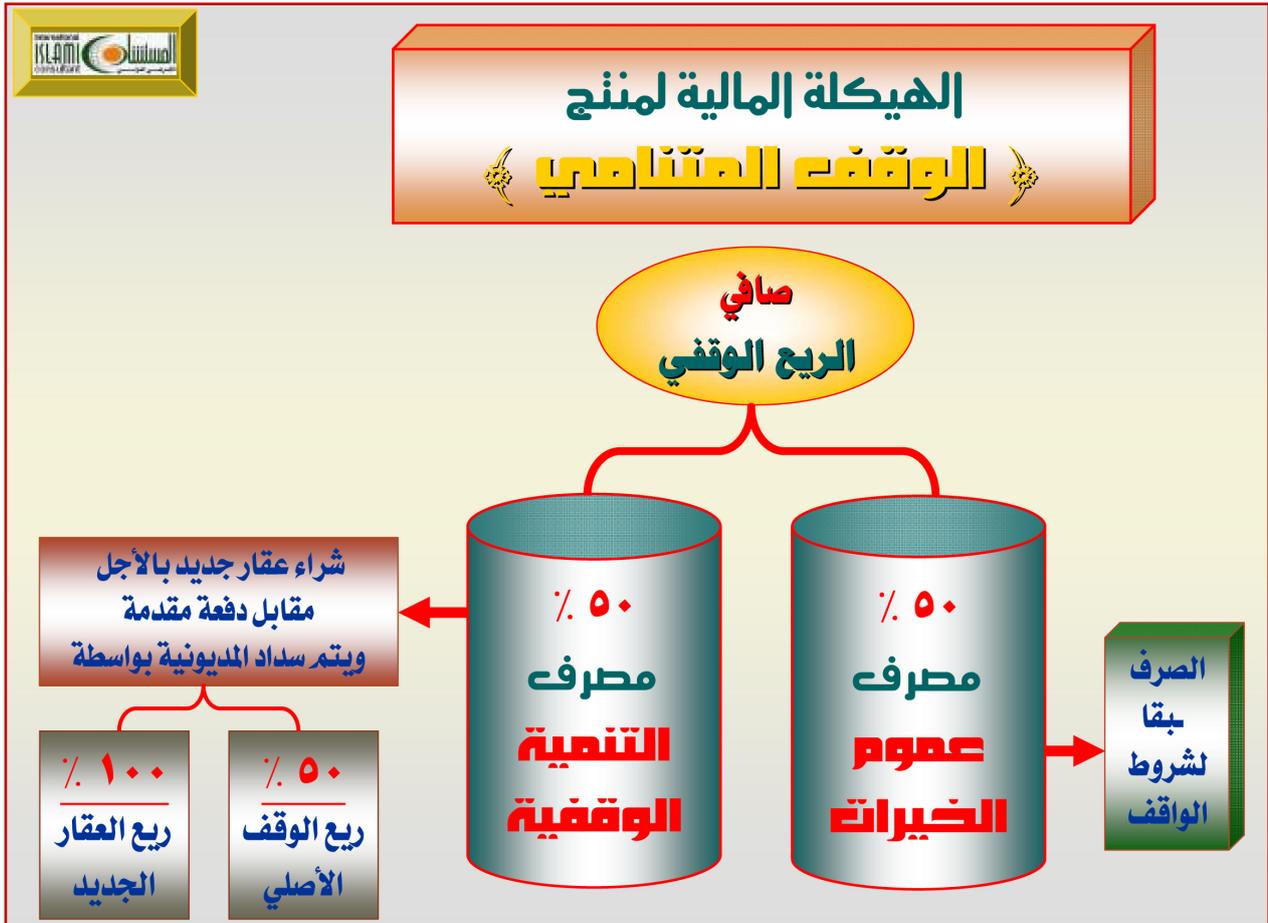
1. تلتزم البنوك الإسلامية بتحصيل دفعة مقدمة تعادل ما نسبته (50 %) من إجمالي قيمة التمويل العقاري . وذلك طبقاً للاشتراطات المشددة من قبل البنك المركزي لظروف ما بعد الأزمة العالمية 2008م . ، كما تفرض هامش ربح سنويًا عن سنوات التمويل المتبقية تتراوح ما بين (5,6-6 %) ، وعلى فرض أن مدة السداد تعادل (7 سنوات) ، فإن أرباح التمويل تصل إلى (6 % × 7 سنوات) = (42 %) ، وهو إجمالي هامش ربح التمويل الإسلامي خلال مدة سبع سنوات .

2. وفي حالة طلب العميل إلغاء الدفعة المقدمة (50 %) والاكتفاء بخطة التمويل السنوية المرسومة طبقاً للجدول السابق فإن كلفة التمويل سترتفع لتصل . وفق تقدير الخبراء . إلى (8 %) ، وعلى فرض أن مدة السداد تعادل (7 سنوات) ، فإن أرباح التمويل ستبلغ (8 % × 7 سنوات) = (56 %) .

والخلاصة : إن جميع البيانات المالية السابقة تؤكد جدوى تطبيق منتج «الوقف المتنامي» في دولة الكويت ، وأن سداد المديونية على العقار الجديد تتراوح مددها بحسب معطيات التمويل ، وقد أخذت الدراسة بالتحوط في بياناتها ، فضلاً عن الشروط المشددة للبنك المركزي في نفس المرحلة ، ومعنى ذلك أنه في حالة تخفيف البنك المركزي من شروطه سيكون في صالح نجاح تطبيق المنتج بكلفة أقل وبزمن أقصر ، والله أعلم .

عاشرا : حالة عملية لحجة وقفية مصممة طبقا لمنتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ :

لقد يسر الله تطبيق منتج ﴿ الوقف المتنامي ﴾ لصالح أحد المحسنين بدولة الكويت (2012م) ، وقد تم العمل على إعداد دراسة جدوى لفكرة المنتج في ضوء البيانات والأرقام والمعلومات المستمدة من الواقع المالي والمصرفي والعقاري بدولة الكويت آنذاك ، وبعد ترجح الجدوى الفنية قام الباحث بصياغة نص الحجة الوقفية (وثيقة عقد الوقف) ، وبالرجوع في تدقيق الصياغة إلى عدد من الفقهاء والخبراء، حتى جاءت صياغة الحجة الوقفية (طبقا للصيغة المعتمدة والمودعة في سجلات وزارة العدل بدولة الكويت) ، وذلك على النحو التالي :



الوقف المتنامي

د. رياض منصور الخلفي



صيغة الحجة الوقفية

طبقاً لنموذج «الوقف المتنامي»

التمهيد

تاريخ الوقف :

..... الموافق

رقم تسجيل الوقف :

رقم الوقف (...) طبق لما هو مثبت في سجل الأوقاف بإدارة التوثيق الشرعية بوزارة العدل بدولة الكويت .

اسم الواقف وجنسيته ورقمه المدني :

الاسم : ، الجنسية : ، الرقم المدني :

وصف الوقف وعنوانه :

الوقف عبارة عن عقار (مجمع تجاري / عمارة استثمارية / سكن خاص) ، ملكه الواقف ملكاً صحيحاً بموجب وثيقة

(...) مسجلة بدولة الكويت ، لدى إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل رقم (...) بتاريخ (.....) .

وأوصاف العقار على النحو الآتي :

نوع الوقف:

خيرى، وتنموي للوقف نفسه.

جهات المصارف الخيرية للوقف:

كافة مصارف الخير، ويصرف منها للذرية عند الحاجة .

مجالات الاستثمار الوقفي:

الاستثمار العقاري، والودائع المصرفية الإسلامية عند الحاجة.

تسمية الوقف وثوابه:

يسمى الوقف باسم « وقف »، ويكون بره وثوابه لى ولوالدي .

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من حجة الوقف.

نص الحجة الوقفية

الحمد لله الواقف على الضمائر العالم بالسرائر القائل في محكم كتابه العزيز: ﴿ وَمَا تَنْفِقُوا مِنْ خَيْرٍ فَلَأَنْفُسِكُمْ وَمَا تَنْفِقُونَ إِلَّا ابْتِغَاءَ وَجْهِ اللَّهِ وَمَا تَنْفِقُوا مِنْ خَيْرٍ يُوفَّ إِلَيْكُمْ وَأَنْتُمْ لَا تُظْلَمُونَ ﴾ والقائل سبحانه: ﴿ قُلْ إِنَّ رَبِّي يَبْسُطُ الرِّزْقَ لِمَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَيَقْدِرُ لَهُ وَمَا أَنْفَقْتُمْ مِنْ شَيْءٍ فَهُوَ يُخْلِفُهُ وَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ ﴾ (٣٩)، والصلاة والسلام على رسولنا الأمين الذي حث على الوقف بقوله في حديث مسلم: «إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له» .

وبعد فإني أقر أنا /، وأنا بكامل صحتي وأهليتي بأبني قد أوقفت العقار المذكور أعلاه وقفاً شرعياً صحيحاً مؤبداً، على أن يُحبس أصله ونماؤه وما تولد منه أو أضيف إليه؛ فلا يُباع ولا يُرهن ولا يُشاع ولا يُوهب ولا يُورث، ويُتصدق بمنفعته في سبيل الله تعالى وابتغاء مرضاته على شُرطي المرسوم، على أن يكون لكل وقف ذمة مالية مستقلة، وشُرطي في ريع الوقف أن يُنفق منه على مصالح الوقف بالمعروف، ثم صافي الربيع الوقفي يُجعل مناصفة في مصرفين اثنين هما : مصرف الخيرات، ومصرف التنمية الوقفية، ويتعين بموجب هذه الحجة أن تكون كافة الأعمال والإجراءات والعقود ذات الصلة بالوقف لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية، وخصوصاً ما يتعلق بمصرف الخيرات ومصرف التنمية الوقفية، ويجوز لمجلس النظارة توجيه كامل إيرادات الوقف لصالح أحد المصرفين حسبما تقتضيه مصلحة الوقف .

وقصدي بمصرف الخيرات : كل إنفاق خيري تَعْبُدِي يُقصدُ به البر والطاعة والقربة إلى الله تعالى، ويعود على الواقف بالثواب والأجر، وتكون النفقة فيها على قدر الحاجة وبالمعروف ودون تبذير، ويُقدَّم في ذلك الأهم فالمهم، وأشترط منه لوالديّ سنويا لكل واحد منهما صدقة في أضحية وسقي الماء ببيت أو سبيل أو نحوهما وكفالة أيتام، وفي دعم حلقات تحفيظ وتعليم القرآن الكريم، كما يشمل هذا المصرف بالأولوية الإنفاق على حالات العجز المالي التي قد تطرأ على أيّ من ذريتي؛ وإن نزلوا، ويعطى المستفيد منهم نفقة مقطوعة أو دورية لمدة معلومة؛ على أن تكون نفقة عدل حسب الكفاية في عرف مثلهم، وفي غير سَفَهٍ ولا إسراف.

وقصدي بمصرف التنمية الوقفية : كل إنفاق يكون غرضه تنمية محفظة الأصول العقارية الموقوفة، وذلك مثل أن يُضم للمحفظة عقارات وقفية جديدة بطريق استملاك العقارات القائمة أو تعميرها، ويشمل هذا المصرف كافة

الوقف المتنامي

د. رياض منصور الخليفي



أعمال التطوير للأصول الوقفية ومنافعها ، مثل: الإضافات الإنشائية أو أعمال الصيانة الجذرية والتحسينية ، وذلك وفق الآليات والصيغ التي يراها مجلس النظارة أنها الأمثل عرفاً ، وبما لا يخل بمصالح الوقف، ولا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

وشرطي أن تنحصر أعمال الاستثمار والتنمية الوقفية في المجال العقاري لا غير ، وتكون الأولوية داخل دولة الكويت ما دامت الجدوى قائمة، ويجوز للحاجة وفي أضيق الحدود تنمية ريع الوقف بإيداعه لدى المصارف الإسلامية بصفة خاصة، ويحظر تنمية الوقف بواسطة الاستثمار في مجال الأسواق المالية، وكذا كل ما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، وتسري أحكام هذه الحجة اسماً وقصداً وشرطاً على كامل الأصول العقارية المشمولة في المحفظة الوقفية الحالية ، وعلى أية إضافات أو نماءات تبلغها المحفظة مستقبلاً .

ويُعيَّن على الوقف وما يلحق به مستقبلاً مجلسٌ للنظارة ؛ يضمني . ما حييت . مع ستة من أبنائي الذكور ، وهم :
.....
ويختص المجلس بالنظارة على كامل المحفظة الوقفية ، وعليه العمل على حفظ الوقف وصيانته وتنميته والقيام على كافة شؤونه المادية والمعنوية؛ من إدارية ومالية وقانونية ونحوها مما تستلزمه النظارة، ولهم كامل الصلاحيات وعليهم كامل الواجبات والمسؤوليات المناطة بالنظارة على الوقف عرفاً، ولهم في سبيل ذلك توكيل الغير بإدارة العقارات الوقفية أو المصارف الخيرية وفقاً للنظم والشروط والأتعاب المتعارف عليها، وبشرط أن تكون جهات موثوقة ومرخصة رسمياً ، وتتوافر لديها الخبرة والكفاءة المهنية.

ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل ، ويتراأس المجلس من بعدي الأكبر سناً ؛ أو من يراه الأعضاء إجماعاً أصلح وأكفأ، وتصدر قرارات المجلس بغالبية أعضائه، وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه الرئيس، ويتولى أعضاء مجلس النظارة مهامهم احتساباً لوجه الله، ويجوز للمجلس بصفته ناظراً ومصالحه الوقف أن يتقاضى أعضاؤه أجره المثل بالعدل ، وبما لا يتجاوز سقف (١٠٪) من صافي الربح الوقفي، ما لم يكن العضو مكلفاً بأعمال تنفيذية أخرى توجب له استحقاقاً مالياً؛ شريطة أن تكون الأعمال حقيقية ومباشرة ، أو يكون مستحقاً للدعم من مصرف الخيرات بشرطه، ويجوز للمجلس قبول المشاركات الخيرية من الغير لصالح الوقف، وبما لا يخل بسلامة الاستقلالية المالية والإدارية والقانونية للوقف.

الوقف المتنامي

د. رياض منصور الخليفي

وعند خلو مقعد في المجلس أو أكثر يلزم المجلس شغل الشاغر خلال فترة لا تجاوز ثلاثة أشهر؛ على أن يكون المعينين من أهل الصلاح والرشد والكفاءة من ذريتي المذكور، فإن تعذروا عمّ الأولاد بالوصف المذكور، وعند عجز المجلس عن القيام بمهامه المنوطة به أو تعطله لأي سبب يتعين على رئيس المجلس أو من ينوبه إحالة الوقف بكامل حقوقه وواجباته إلى الجهة الرسمية المختصة بإدارة الأوقاف بدولة الكويت، على أن تتولى إدارة أوقافي بالاشتراك وبالتساوي مع الأصلح من مستحقي النظارة بشرطها المذكور، مع الالتزام بتنفيذ ما جاء في هذه الحجة الوقفية دون تغيير، على أن تعمل جهة الأوقاف في أسرع وقت على إعادة تشكيل مجلس نظارة جديد من ذريتي، وإعادة كامل اختصاصاته إليه متى انتظمت أعمال المجلس عرفا وصار قادرا على القيام بشؤون الوقف بكفاءة، ويصدر بإعادة تنظيم المجلس حكم قضائي، وعند الاختلاف في تفسير أي من نصوص حجة الوقف أو خفاء أي حكم أو شرط أو عرف فيها أو في تطبيقها فإن المرجعية في ذلك كله تكون لمجلس النظارة، فإن تعذر يصار للقضاء، وبما لا يخالف أحكام الحجة الوقفية أو يخل بمقاصد الوقف أو مصلحة الواقف.

وأسأل الله العلي العظيم أن يتقبل هذا الوقف خالصا لوجهه الكريم لا رياء ولا سمعة، وأن يرزقني بره وبركته في الدارين، وعلى ما تقدم أقر وقفا شرعيا صحيحا، فمن بدله بعد ما علمه فإنما إثمه على الذين يُبدّلونه، وصلى الله وسلم على سيدنا محمد النبي الأمين؛ وعلى آله وصحبه وسلم تسليما مزيدا مباركا إلى يوم الدين.

اسم الواقف :
التوقيع :

اسم الشاهد الأول :
التوقيع :

اسم الشاهد الثاني :
التوقيع :/

الوثيقة الأصلية مسجلة رسميا بدولة الكويت لدى إدارة التوثيق الشرعية بوزارة العدل

تحت رقم سجل (100) بتاريخ 20 صفر 1435 هـ الموافق 23 ديسمبر 2013م

انتهى .. وبالله التوفيق ،،