



جامعة آل البيت
كلية الشريعة
قسم الفقه وأصوله

"دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف في ماليزيا"
"دراسة تطبيقية"

**The Role Of The Real Estate Investment Trust In The Investment Funds Of
Waqf In Malaysia :
An Emperical Study**

إعداد

محمد حافظ بن محمد داسر

الرقم الجامعي : ١٠٢٠١٠٤٠٠٥

إشراف

الدكتور محمد دوجان العموش

الفصل الدراسي الثاني

٢٠١٣ / ٢٠١٢



بسم الله الرحمن الرحيم

جامعة آل البيت
كلية الشريعة
قسم الفقه وأصوله

دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف في ماليزيا
"دراسة تطبيقية"

The Role Of The Real Estate Investment Trust In The Investment Funds Of Waqf In
Malaysia :
An Emperical Study

إعداد

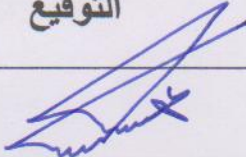
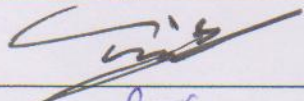
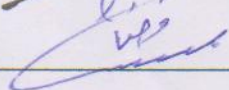
محمد حافظ بن محمد داسر

الرقم الجامعي : ١٠٢٠١٠٤٠٠٥

إشراف

الدكتور محمد دوجان العموش

الفصل الدراسي الثاني : ٢٠١٢ / ٢٠١٣ م

التوقيع	أعضاء لجنة المناقشة
	د. محمد دوجان العموش (مشرفا ورئيسا)
	أ.د. محمد علي سميرن
	أ.د. محمد أحمد القضاة (الجامعة الأردنية)

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه وأصوله، في كلية الشريعة جامعة آل البيت. وأوصى بإجازتها بتاريخ : ٢٠١٣ / ١٠ / ٢٠١٣ م.

الإهداء

إلى العلماء ورثة الأنبياء، الذين جمعوا جهاد اللسان وجهاد السنان

إلى والدتي العزيزة "سعدية بنت روغاني"

إلى والدي العزيز "محمد دسار بن رحمة"

الذي دعاني بالتوفيق والنجاح

إلى زوجتي "حمدانا عبد الحافظ"

التي كانت معي في السراء والضراء

إلى قرية عيني "محمد أبشار"

حفظهم الله تعالى

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على سيد المرسلين محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين، وبعد،

فإنه يسعدني ويشرفني أن أتقدم بخالص الشكر ووافر الامتنان إلى الدكتور محمد دوجان العموش لتفضله بالإشراف على رسالتي وبذله كل ما في وسعه من جهد وعصارة فكر، فكان أميناً مخلصاً في نصحه وإرشاده، فقد أعطانني من علمه الجم ووقته الثمين الكثير لمتابعتي كلمة كلمة، بهمة الأبطال وتواضع العلماء، فجزاءه الله خيراً عن العلم وأهله.

ولا تقف عربة الشكر عند هذا الحد، بل تعرج بي إلى أساتذتي في كلية الشريعة الذين تلقيت منهم العلم، فكانت هذه الرسالة ثمرة من ثمار غرسهم، وسنبلة من حصاد زرعهم، بارك الله لهم جميعاً.

وأتوجه بخالص الشكر للأساتذة الكرام الذين تفضلوا بقبول مراجعة هذه الرسالة ومناقشتها، ولا شك أن ملاحظاتهم وتوجيهاتهم ستكون محل اهتمامي وتقديري، والتي من خلالها نسد الخلل في هذه الرسالة لتخرج بصورة أفضل.

وفي الختام أشكر كل من ساهم وساعد في إتمام هذه الرسالة، فجزاهم الله خير الجزاء.

قائمة المحتويات

الإهداء.....	أ
شكر وتقدير.....	ب
قائمة المحتويات.....	ج
ملخص البحث.....	ز
مقدمة البحث.....	ط
الفصل الأول : صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا.....	١
المبحث الأول : تعريف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي والفرق بينه وبين غيره من	
الصناديق.....	٢
المطلب الأول : تعريف الاستثمار.....	٢
المطلب الثاني : تعريف العقار.....	٤
المطلب الثالث : تعريف صندوق الاستثمار العقاري.....	٧
المطلب الرابع : الفرق بين صندوق الاستثمار العقاري وغيره.....	٩
المبحث الثاني : نشأة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا.....	١١
- أهم صناديق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا.....	١٢
المبحث الثالث آليات عمل صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي.....	١٥
المطلب الأول : الوسائل الاستثمارية والفكرة الرئيسة لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي.....	١٥
المطلب الثاني : العناصر الرئيسة في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي.....	١٧
المطلب الثالث : دراسة أهم صناديق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا.....	٢٠
المبحث الرابع : النظام القانوني لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي.....	٢٣

المطلب الأول : النظام القانوني للأطراف في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي.....	٢٣
المطلب الثاني : النظام القانوني لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي.....	٢٥
الفصل الثاني : واقع قطاع الوقف في ماليزيا.....	٢٨
المبحث الأول : مفهوم الوقف.....	٢٩
المطلب الأول : تعريف الوقف.....	٢٩
المطلب الثاني : مشروعية الوقف.....	٣٠
المبحث الثاني : نشأة وتطور الوقف في ماليزيا.....	٣٣
المطلب الأول : مجلس الشؤون الإسلامية.....	٣٣
المطلب الثاني : تطوير قوانين الوقف في ماليزيا.....	٣٤
المطلب الثالث : قراءة نقدية في قوانين الوقف في ماليزيا.....	٣٥
المبحث الثالث : المكونات المادية في قطاع الوقف في ماليزيا.....	٤٣
المطلب الأول : ممتلكات الوقف.....	٤٤
المطلب الثاني : المشكلات في تنمية أراضي الوقف في ماليزيا.....	٤٧
المبحث الرابع : الصيغ الاستثمارية للممتلكة الوقفية في ماليزيا.....	٤٩
المطلب الأول : الإجارة.....	٤٩
المطلب الثاني : المزارعة والمساقاة.....	٥٢
المطلب الثالث : وقف الأسهم.....	٥٥
الفصل الثالث : آليات صندوق الاستثمار العقاري في استثمار أموال الوقف في ماليزيا.....	٦٢
المبحث الأول : آليات تفعيل صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف.....	٦٣

- المطلب الأول : آليات صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف بين مجلس
الشؤون الإسلامية وشركة الرعاية الصحية.....٦٥
- المطلب الثاني : مسؤولية مجلس الشؤون الإسلامية في آليات تفعيل وقف صندوق الاستثمار
العقاري الإسلامي ٦٧
- المبحث الثاني : التكيف الفقهي للصيغ الاستثمارية صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي.....٦٩
- المطلب الأول : شراء الحصص من صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي من قبل الواقفين.....٦٩
- الفرع الأول : وقف النقود.....٦٩
- الفرع الثاني : وقف المشاع.....٧٤
- المطلب الثاني : تغيير الحصص من الصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي إلى أصول العقار..٧٨
- استبدال الوقف.....٧٨
- المطلب الثالث : العلاقة بين مجلس الشؤون الإسلامية وشركة إدارة الأوقاف.....٨٣
- الوكالة بأجر.....٨٣
- المطلب الرابع : شراء الأصول وتأجيرها لبائعيها.....٨٨
- الفرع الأول : الوعد من المشتري للبائع بتأجير العقار.....٨٩
- الفرع الثاني : عقد البيع بين شركة إدارة الأوقاف وشركة الرعاية الصحية.....٩٦
- الفرع الثالث : عقد الإجارة بين شركة إدارة الأوقاف وشركة الرعاية الصحية.....٩٩
- الفرع الرابع : اجتماع عقد البيع وعقد الإجارة في عقد واحد.....١٠٤
- المبحث الثالث : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في رفع المستوى الإقتصادي في
ماليزيا.....١٠٩
- أولا : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في التعليم.....١٠٩

ثانيا : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في توفير التسهيلات الصحية.....	١٠٩
ثالثا : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في توفير الأنشطة الاقتصادية.....	١١٠
رابعا : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في توفير الاحتياجات السكنية.....	١١٢
خامسا : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في قطاع الزراعة.....	١١٢
سادسا : فرص الشركات المتقدمة في التعامل مع مجلس شؤون الإسلامية في تطوير قطاع	
الوقف.....	١١٢
الخاتمة.....	١١٤
فهرس الآيات القرآنية الكريمة.....	١١٧
فهرس الأحاديث النبوية والآثار.....	١١٨
فهرس المصادر والمراجع.....	١٢٧
Abstract.....	١٤٢

ملخص الرسالة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيد المرسلين محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين، وبعد،

تتناول هذه الدراسة موضوع "دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف في ماليزيا"، وتهدف هذه الدراسة إلى البحث في آليات عمل الصندوق في استثمار أموال الوقف في ماليزيا، وكذلك البحث في التكيف الفقهي للصيغ الاستثمارية الموجودة فيها.

قسمت هذه الرسالة إلى مقدمة وثلاثة فصول وخاتمة وعلى النحو التالية :

تحدثت في الفصل الأول عن صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا من خلال أربعة مباحث، حيث في المبحث الأول : تكلمت عن تعريف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي والفرق بينه غيره من الصناديق، وفي المبحث الثاني : تكلمت فيه عن تاريخ ونشأت الصندوق في ماليزيا، والمبحث الثالث والرابع : تحدثت فيه آليات عمل الصندوق والنظام القانوني لهذا الصندوق.

وفي الفصل الثاني تحدثت عن واقع قطاع الوقف في ماليزيا، ويتضمن هذا الفصل على أربعة مباحث، حيث في المبحث الأول : تكلمت عن مفهوم الوقف، والمبحث الثاني عن نشأة وتطور الوقف في ماليزيا، وفي المبحث الثالث : تحدثت عن المكونات المادية في قطاع الوقف في ماليزيا، والمبحث الرابع : تكلمت فيه عن صيغ استثمار الممتلكات الوقفية.

وفي الفصل الثالث تحدثت عن آليات الصندوق في استثمار أموال الوقف، ويحتوي هذا

الفصل على ثلاثة مباحث حيث تكلم الباحث في المبحث الأول : عن آليات تفعيل الصندوق في استثمار أموال الوقف، والمبحث الثاني : عن تكييف الفقهي للصيغ الاستثمارية لهذا الصندوق، وفي المبحث الثالث : عن دور صندوق الاستثمار العقاري في رفع المستوى الاقتصادي في ماليزيا.

وأخيرا، ختم الباحث بخاتمة، وذكر فيها أهم النتائج التي توصلت إليها في هذه الدراسة، وبالله التوفيق.

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة

الحمد لله الذي هدانا للإيمان والإسلام، وأنزل علينا الكتاب والميزان، ليقوم الناس بالقسط والعدل والتكافل، والصلاة والسلام على رسول الله، الذي كان أول من وقف في سبيل الله، ليقتدي به الصحابة الكرام، والتابعون بإحسان، والمحسنون إلى يوم الدين، ليتحقق الخير والبر والإحسان في ديار الإسلام، وبعد :

فمن المعلوم أن الوقف من الآليات الإقتصادية المهمة في الإسلام، فالوقف هو إحدى المؤسسات الخيرية التي كان لها الدور الفعال في عملية التطوير والنمو الاقتصادي والاجتماعي، في مختلف العصور الإسلامية، ومع الأسف الشديد نجد في هذا العصر كثيرا من أراضي الأوقاف وممتلكاتها في دولة ماليزيا مجمدة، ففي بعض الأحيان تكون تكلفة إدارتها ونفقات المحافظة عليها أكثر من غلاتها.

ونظرا للتطورات المعاصرة في المجالات الإقتصادية نجد بعض الصيغ المستحدثة لاستثمار أموال الوقف، ومثل هذه الصيغ الإقتصادية الحديثة في مجال الوقف يمكن أن يستفيد منها المجتمع بشكل أكبر منفعة إذا ما طبقت.

إن صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي هو وجه من وجوه استثمار العقار، وأصبح هذا الصندوق الآن وسيلة من الوسائل الجديدة في استثمار العقار في ماليزيا، وكان أول الشركات التي طبقت هذا الصندوق في ماليزيا هي شركة العقارات (KPJ REITs) وشركة

الحضارة بوستد BOUSTEAD REITs^(١)، وتهدف هذه الدراسة إلى بحث عن الوسائل الحديثة لاستثمار أموال الوقف في ماليزيا، وفي وقت نفسه أيضا تسهل النظر أو الولاية في تدبير أموال الوقف.

مشكلة البحث

تهدف هذه الدراسة إلى البحث عن الوسائل الجديدة لاستثمار أموال الوقف في ماليزيا، وبالتحديد تحاول هذه الدراسات الإجابة عن الأسئلة التالية :

- ١- ما هو صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا؟
- ٢- كيف نشأ وتطور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا ؟
- ٣- ما واقع القطاع الوقفي في ماليزيا من حيث :
 - أ- تطوير قوانين الوقف في ماليزيا ؟
 - ب- ممتلكات الأوقاف في ماليزيا ؟
 - ت- الصيغ الاستثمارية للوقف في ماليزيا ؟
- ٤- ما هي الآليات التي يقوم بها صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي؟
- ٥- وما هي الصيغ الاستثمارية التي يطبقها الصندوق، وما هو تكييفها الفقهي من حيث :
 - أ- شراء الحصص من صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي من قبل الواقفين؟
 - ب- تغيير الحصص من صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي إلى أصول العقار؟
 - ت- العلاقة بين مجلس الشؤون وشركة إدارة الأوقاف؟

^١ أشراف وجدي دسوقي، صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي : تطبيقات وآفاق في أسواق المالي الإسلامي بمليزيا، وقدمت هذه المقالة في مؤتمر أسواق المالية الإسلامية في ايندونسيا سنة ٢٠٠٧، ص ٢.

ث- شراء الأصول وتأجيرها لبائعيها؟

٦- ما دور صندوق الاستثمار العقاري في رفع المستوى الاقتصادي في ماليزيا؟

أهداف البحث

تهدف الدراسة الحالية إلى تحقيق الأهداف التالية، وأهمها :

- ١- توضيح نشأة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي .
- ٢- دراسة عن واقع قطاع الوقف في ماليزيا.
- ٣- دراسة عن آليات صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف
- ٤- دراسة عن التكيف الفقهي للصيغ الاستثمارية التي يطبقها الصندوق.

حدود البحث

تهدف هذه الدراسة إلى البحث عن الوسائل الحديثة لاستثمار أموال الوقف في ماليزيا، وتحدد نتائجه بالحدود التالية :

- ١- إن الدراسة تدرس أموال الوقف في ماليزيا.
- ٢- إن الدراسة تطبق في ماليزيا.
- ٣- إن الدراسة تتناول استثمار أموال الوقف بصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي .

منهجية البحث

سوف أعتمد في هذا البحث على المناهج التالية :

- ١- الإستقرائي : تناول الباحث في هذه الرسالة المنهج الاستقرائي للموضوع من حيث جمع المادة العلمية المتوافرة من مصادر الفقه القديمة والمراجع الحديثة التي تتعلق بأحكام الوقف.
- ٢- المنهج المقارن : يتجلى ذلك في المقارنة بين مختلف أقوال الفقهاء في بعض المسألة التي اختلف فيها، وقد التزم الباحث – قدر الإمكان- بالعودة إلى مصادر المذاهب المشهورة من الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة.

الدراسات السابقة

- ١- أشرف وجدي دسوقي، صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي : تطبيقات وآفاق في أسواق المالي الإسلامي بمليزيا.
- كتب هذه المقالة باللغة الإنجليزية، وقدمت في مؤتمر الأسواق المالية الإسلامية في يندونيسيا سنة ٢٠٠٧، يتناول أشرف في هذه المقالة العلمية بعض الضوابط في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي. ومن المعروف أن صندوق الاستثمار العقاري التقليدي مختلط بالأنشطة غير المسموح بها في الإسلام، ولذلك ربط أشرف بالضوابط التي وضعت لهيئة الأوراق المالية بمليزيا لكي يكون صندوق استثمار العقاري وفقا لأحكام الشريعة، ويتناول أشرف أيضا بحث عملية هذا الصندوق في شركة العقارات (KPJ REITs) وشركة الحضارة بوسند (BOUSTEAD REITs).
- ٢- سيتي ماشيطة محمود، أسماء عبد الرحمن، حصن الزمزم أحمد، شارقوي محمد، الوقف : آليات تنمية العقار في ولاية إسكندار جوهر.

كتبت هذه الدراسة باللغة الماليزية، وقدمت في مؤتمر الإقتصاد الإسلامي بمليزيا سنة ٢٠٠٧، وتناول الباحثون في هذه المقالة العلمية في مجلة التنمية العقارية في منطقة إسكندار جوهر بدولة ماليزيا، ومن أهم الأهداف في هذه المقالة هي أن يقترح الباحثون على وزارة الأوقاف في ولاية جوهر خاصة ودولة ماليزيا عامة عن وسائل جديدة لاستثمار أموال الوقف، ويتحدث الباحثون عن وقف الأسهم التي قد تطبق في بعض الولايات في دولة ماليزيا، وقدم الباحثون عن دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في الوقف، بدون بحث عن الآليات التي يقوم بها الصندوق وتكييفها الفقهي، ولذلك، سيقوم الباحث في الدراسة الحالية بالكشف عن الآليات الصندوق في استثمار أموال الوقف، وكذلك أن يقوم الباحث بدراسة التكيف الفقهي لهذا الصندوق.

تحليل المصادر والمراجع :

اعتمد الباحث على جملة من المصادر الفقهية، ومن أهم هذه المصادر على النحو الآتي :

١- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع : لأبي بكر بن علاء الدين الكاساني (ت ٥٨٧هـ) وهو كتاب في الفقه الحنفي، وهذا الكتاب يهتم ببعض مسائل الفروع، وذكر الخلاف فيه بين الفقهاء الأحناف وغيرهم من فقهاء المذاهب الأخرى، واستدلال لكل الأدلة بطريقة موجزة، ثم يرجح واحدا منها، وقد استفدت من هذا الكتاب عن معلومات الوقف، ويسهل على الباحث الوصول إلى المسألة دون عناء.

٢- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير: لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (ت: ١٢٣ هـ)، وهذا الكتاب شرح فيها شرح العدوي على مختصر العلامة خليل، وضح فيها ألفاظه وفك عبارته، ويعتبر هذا الكتاب من أشهر المختصرات التي وضعت في

فروع الفقه المالكي، واستفد الباحث من هذا الكتاب في بحث أراء الفقهاء المالكية في بعض مسألة الوقف.

٣- **مجموع شرح المذهب** : لمحيي الدين أبو زكريا بن شرف النووي (ت: ٦٧٥ هـ)، يعد من أهم كتب الفقه الشافعية، عرض المؤلف هذا الكتاب بأقوال الفقهاء من مختلف المذاهب مع دليل، ثم يرجح واحدا منها مع التدليل عليه بشيء من التفصيل.

٤- **شرح منتهى الإرادات** : منصور بن يونس البهوتي (ت: ١٠٥١ هـ)، ويعد هذا الكتاب من أهم المصادر الفقهية للمذهب الحنبلي، شرح فيه المؤلف مختصر " منتهى الإرادات " للشيخ محمد بن أحمد الفتوح ، والمعروف بابن النجار (٩٧٢ هـ)، وقد جمع ابن النجار في مختصره بين " المقنع " لابن قدامة (٦٢٠ هـ)، وبين كتاب " التنقيح المشبع " للمرداوي (٨٨٥ هـ)، مع ضم بعض الفوائد والزيادات، مبينا القول الصحيح والراجح والمعمول به في المذهب، ثم شرحه ابن النجار نفسه، وجاء البهوتي فشرح " منتهى الإرادات " في كتابه، وهو شرح مختص، لخصه من شرح ابن النجار، وتضافرت في هذا الكتاب جهود ابن قدامة والمرداوي وابن النجار والبهوتي، في تحرير المذهب، وتنقيح الأقوال فيه، وبيان القول الراجح الصحيح عند الحنابلة.

إلى جانب تلك المصادر وغيرها، فقد اعتمد الباحث على بعض مراجع حديثة، ومنها :

١- منى قاسم، **صناديق الاستثمار للبنوك والمستثمرين**، الدار المصرية اللبنانية، القاهرة، ١٩٩٥م، ص ٤٥.

٢- عبد الستار أبو غدة ، (التكييف الشرعي لصناديق الاستثمار ومشروعاتها) في **إبحاث ندوة صناديق الاستثمار في العصر الواقع والمستقبل**، مركز صالح عبد الله كامل

للاقتصاد الإسلامي جامعة الأزهر، القاهرة، ١٩٩٧م.

٣- عبد الرحمن بن عبد العزيز النفيسة، صناديق الاستثمار الضوابط الشرعية والأحكام

النظامية، الأردن، دار النفائس، ٢٠١٠م.

٤- منذر قحف، الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، الطبعة الثانية، دار الفكر،

دمشق، ٢٠٠٦.

٥- أحمد محمد السعد ومحمد علي العمري، الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار

الوقف، الطبعة الأولى، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقات الكويت الدولية، الأمانة

العامة للأوقاف ٢٠٠٠م.

٦- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، مطبعة أحمد علي مخيمر، ١٩٥٩.

٧- محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، مطبعة دار التأليف، مصر، ١٩٦٢م.

٨- نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، الطبعة الأولى، دار القلم،

دمشق، ٢٠٠١م.

٩- عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة : دراسة فقهية

تأصيلية وتطبيقية، الطبعة الأولى، كنوز اشبيليا، الرياض، ٢٠٠٦م.

١٠- برهان الدين بن لقمان، استثمار أموال الوقف في ماليزيا : دراسة فقهية مقارنة،

رسالة الماجستير غير منشورة، كلية الشريعة، جامعة آل البيت، أردن، ٢٠٠٠.

١١- محمود فهد أحمد العموري، الوعد الملزم في صيغ التمويل المصرفي الإسلامي،

رسالة الماجستير غير منشورة، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك،

٢٠٠٤م.

الهيكل التنظيمي للبحث :

الفصل الأول : صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا

المبحث الأول : تعريف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

المبحث الثاني : تاريخ نشأة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا

المبحث الثالث : آليات عمل صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

المبحث الرابع : النظام القانوني لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

الفصل الثاني : واقع القطاع الوقفي في ماليزيا

المبحث الأول : مفهوم الوقف

المبحث الثاني : نشأة وتطور الوقف في ماليزيا

المبحث الثالث : المكونات المادية في القطاع الوقفي ماليزيا

المبحث الرابع : صيغ استثمار الممتلكات الوقفية في ماليزيا

الفصل الثالث : آليات صندوق الاستثمار العقاري في استثمار أموال الوقف في ماليزيا

المبحث الأول: : آليات تفعيل صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف

المبحث الثاني :التكييف الفقهي للصيغ الاستثمارية لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في

الوقف

المبحث الثالث : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف ماليزيا

في رفع المستوى الاقتصادي ماليزيا.

الفصل الأول :

صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا

يحتوي هذا الفصل على أربعة مباحث :

المبحث الأول : تعريف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي والفرق بينه وبين غيره من الصناديق

المبحث الثاني : نشأة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا

المبحث الثالث : آليات عمل صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

المبحث الرابع : النظام القانوني لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

المبحث الأول : تعريف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي والفرق بينه وبين غيره من الصناديق

المطلب الأول : تعريف الاستثمار :

الاستثمار لغة : من ثمر الشجر: أي طلع ثمره، والاستثمار : طلب الحصول على الثمرة، وثمره

الشيء: ما تولد عنه، أو نفعه المقصود منه، وثمر الرجل ماله: أي أحسن القيام عليه ونماه^(١).

الاستثمار في اصطلاح الفقهاء :

إن الفقهاء لا يستعملون لفظ "الاستثمار"، بل يستعملون ألفاظاً أخرى تؤدي إلى المعنى نفسه، مثلاً

يستعمل لفظ "التمير" ويقصدون من التتمير تكثير المال، وتنميته بسائر الطرق المشروعة^(٢)، وأكثر

ما يستعمل الفقهاء في هذا المجال كلمة "التنمية والاستثمار" وهو طلب النماء^(٣) في حديثهم عن باب

المضاربة والقراض^(٤).

تعريف الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي:

يرى علماء الاقتصاد أن كلمة الاستثمار في علم الاقتصاد لا تخرج عن المعنى اللغوي

السابق؛ لأن المقصود بها الزيادة أو الإضافة الجديدة في ثروة المجتمع، مثل إقامة المصانع،

والمزارع، والمباني والطرق، وغيرها^(٥).

(١) محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، تحقيق: عبد الله على الكبير، دار المعارف، القاهرة، ج ١، ص ٥٠٤، باب الثاء، كتاب الرأء.

(٢) ابن منظور، لسان العرب، ج ١، ص ٥٠٤، إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح تاج اللغة وصحاح لغة العربية، الطبعة الرابعة، تحقيق أحمد عبد الغفور، دار العلم للملايين، ١٩٩٠م، ج ٢، ص ٦٠٦. مادة (ثمر).

(٣) ابن منظور، لسان العرب، ج ١، ص ٥٠٤.

(٤) أبو بكر بن مسعود الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، تحقيق: علي محمد معوض، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٣م، ج ٨، ص ٣، أحمد بن محمد الصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، تحقيق: مصطفى كمال، دار المعارف، بيروت، ١٩٨٦م، ج ٣، ص ٦٨١، إسحاق إبراهيم بن علي الشيرازي، المذهب في فقه الإمام الشافعي، الطبعة الأولى، تحقيق: محمد الزحيلي، دار القلم، دمشق، ١٩٩٦م، ج ٣، ص ٤٧٤، عبد الستار أبو غدة، (التكييف الشرعي لصناديق الاستثمار ومشروعاتها) في إبحاث ندوة صناديق الاستثمار في مصر الواقع والمستقبل، مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي جامعة الأزهر، القاهرة، ١٩٩٧م، ص ١.

(٥) عبد الستار أبو غدة، (التكييف الشرعي لصناديق الاستثمار ومشروعاتها) في إبحاث ندوة صناديق الاستثمار في مصر الواقع والمستقبل، ص ٢.

أما تعريف الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي فيعرّف بأنه " جهد واع ورشيد يبذل في الموارد المالية والقدرات البشرية ؛ بهدف تكثيرها، وتنميتها، والحصول على منافعها وثمارها "(١).

إن نظرة الاقتصاد الإسلامي للاستثمار لم تكن قائمة على التفريق بين رأس المال المادي ورأس المال البشري، كما هو الحال في الاقتصاد الوضعي، بل انصبت هذه النظرة على الاهتمام بهذين النوعين كليهما، بشكل متوازن، لذلك لم يهتم الاقتصاد الإسلامي بتكوين السلع الرأسمالية على حساب تنمية العنصر البشري إدراكا منه أن التكوين الرأسمالي المادي لا يكفي لأداء الدور المطلوب منه في عملية الاستثمار المادي بالشكل المحقق للأهداف المطلوبة(٢).

(١) شوقي أحمد دنيا، تمويل التنمية في الاقتصاد الإسلامي، مؤسسة الرسالة، بيروت ١٩٨٤م، ص ٨٧.

(٢) خالد بن عبد الله المشعل، الجانب النظري لدالة الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، سلسلة نشر الرسائل الجامعية رقم ٨، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكة العربية السعودية، ص ٢٥.

المطلب الثاني : تعريف العقار :

العقار لغة : العقار بفتح العين : الأرض، والضّيعاء، والنخل، ويقال : في البيت عقار حسن؛ أي متاع وأداة^(١).

والعقارُ: المنزل والضّيعَةُ؛ يقال: ما له دار ولا عقار، وخص بعضهم العقار بالنخل، ويقال للنخل خاصة من بين المال عقار^(٢).

والخلاصة أنه تطلق كلمة العقار على كل ما له أصل وقرار ثابت: كالأرض، والدار، والمنزل، والضّيعاء، والنخل.

تعريف العقار في اصطلاح الفقهاء :

يرى الفقهاء^(٣) أن العقار هو الأرض، وإنما اختلفوا في البناء والشجر على قولين :
القول الأول : البناء والشجر من المنقول، وبذلك قال : الحنفية^(٤).

دليل القول الأول :

- إن كلمة العقار لا تنطبق إلا على الأرض، أما الشجر والبناء فلا يسمى عقارا، لأنه يمكن نقلها^(٥).

(١) الجوهري، الصحاح ، ص ٧٥٤، مادة (عقر).

(٢) ابن منظور، لسان العرب، ج ٤، ص ٣٠٣٥، باب العين، كتاب الرءاء.

(٣) كمال الدين محمد بن عبد الواحد الهمام، شرح فتح القدير، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٣م، ج ٦، ص ١٩٩، الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٧، ص ١٤٦، أبو البركات أحمد بن محمد الدردير ، أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، الطبعة الأولى، دار المعارف، بيروت، ج ٣، ص ٦٣٤، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار إحياء كتب العربية، ج ٣، ص ٤٧٦، أبو الحسن علي بن عبد السلام التسولي، البهجة في شرح التحفة، الطبعة الأولى، تحقيق : محمد عبد القادر شاهين، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٨م، ج ٢، ص ١٧٨، أبي زكريا يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين ، دار عالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣م، ج ٤، ص ١٥٥ - ١٥٦، منصور بن يونس البهوتي، كشف القناع عن متون الإقناع ، الطبعة الأولى، تحقيق : لجنة متخصصة في وزارة العدل، دار عالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣م، ج ٣، ص ١٥٠٣، أبو محمد عبد الله بن أحمد قدامة ، المغني الشرح الكبير، الطبعة الثالثة، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن، دار الفكر، بيروت، ١٩٩٧م، ج ٣، ص ١٨٦.

(٤) كمال الهمام ، شرح فتح القدير، ج ٦، ص ١٩٩، الكاساني، بدائع الصنائع ، ج ٧، ص ١٤٦.
(٥) المصادر ذاته.

مناقشة القول الأول :

- إن كان كلمة العقار لا تنطبق على البناء والشجر، لا يجوز الوقف والشفعة في الشجر والبناء، ولكنهم يرون أن البناء والشجر يأخذوا حكم العقار في الوقف والشفعة^(١).

القول الثاني : البناء والشجر من العقار، وبذلك قال : المالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤).

دليل القول الثاني :

- إن البناء والشجر من العقار، لا يمكن نقله إلا بتغيير هيئته، وهذا يعني أن كلمة عقار كما تطلق على الأرض، تطلق كذلك على الأشجار، والبناء وما يتصل بها مما لا يمكن نقله إلا بتغيير هيئته، وذلك لأن البناء والشجر متصلان بالأرض اتصال قرار غير قابلين للتحويل والنقل مع بقاء شكلهما^(٥).

- إن العقار والأرض والدور أسماء لمسمى واحد^(٦).

الرأي المختار :

إن اختلاف الفقهاء في هذه المسألة لا تبنى فيه من دليل نقلي، بل يجتهد فقهاء فيه، ونظرا إلى أقوال الفقهاء، وأدلة أقوالهم ومناقشتها، يتبين أن الرأي المختار هو القول الثاني أن البناء والشجر من العقار، وذلك للاعتبارات التالية :

١- إن دليل التي استدلت أصحاب القول الثاني من أقوى دليل.

(١) كمال الهمام ، شرح فتح القدير، ج ٦، ص ١٩٩، الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٧، ص ١٤٦.
(٢) الدردير، أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، ج ٣، ص ٦٣٤، الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٣، ص ٤٧٦، التسولي، البهجة في شرح التحفة، ١٩٩٨م، ج ٢، ص ١٧٨.
(٣) النووي، روضة الطالبين، ج ٤، ص ١٥٥ - ١٥٦.
(٤) البهوتي، كشف القناع عن متون الإقناع، ج ٣، ص ١٥٠٣، ابن قدامة، المغني الشرح الكبير، ١٩٩٧م، ج ٣، ص ١٨٦.
(٥) الدردير، أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، ج ٣، ص ٦٣٤، الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٣، ص ٤٧٦، التسولي، البهجة في شرح التحفة، ١٩٩٨م، ج ٢، ص ١٧٨، النووي، روضة الطالبين، ج ٤، ص ١٥٥ - ١٥٦، البهوتي، كشف القناع عن متون الإقناع، ج ٣، ص ١٥٠٣، ابن قدامة، المغني الشرح الكبير، ١٩٩٧م، ج ٣، ص ١٨٦، الطيب الفكي موسى، حيازة العقار في الفقه الإسلامي، دار الجيل، بيروت، ١٩٩١م، ص ٥٨.
(٦) الطيب الفكي موسى، حيازة العقار في الفقه الإسلامي، ص ٥٩.

- ٢- إن البناء والشجر من العقار لأنهما متصلان بالأرض، ولا يمكن نقلهما إلا بتغيير هيئتهما.
- ٣- يرى الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة أن البناء والشجر يأخذ حكم العقار في الوقف والشفعة^(١).

(١) كمال الهمام، شرح فتح القدير، ج ٦، ص ١٩٩، الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٧، ص ١٤٦، الدردير، أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، ج ٣، ص ٦٣٤، الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٣، ص ٤٧٦، التسولي، البهجة في شرح التحفة، ج ٢، ص ١٧٨، النووي، روضة الطالبين، ج ٤، ص ١٥٥ - ١٥٦، البهوتي، كشف القناع عن متون الإقناع، ج ٣، ص ١٥٠٣، ابن قدامة، المغني الشرح الكبير، ج ٣، ص ١٨٦.

المطلب الثالث : تعريف صندوق الاستثمار العقاري

الصندوق لغة : هو الجُوالِقُ : وعاء ، والصندوق بالسين، وجمع صناديق وسناديق ^(١).

أما التعريف الاصطلاحي لصندوق الاستثمار، فقد عرف بعدة تعريفات منها :

١- هو الوعاء المالي لتجميع مدخرات الأفراد، واستثمارها في الأوراق المالية، من خلال جهة

ذات خبرة في إدارة محافظ الأوراق المالية^(٢).

إن هذا التعريف وسعت دائرة استثمار الصندوق في كل مجال استثمار مع أن صندوق

الاستثمار العقاري ركز على مجال عقاري.

٢- وفي تعريف آخر : " أنه وعاء للاستثمار، له ذمة مالية مستقلة، يهدف إلى تجميع الأموال

واستثمارها في مجالات محددة، وتدير الصندوق شركة استثمار، تمتلك تشكيلة من الأوراق

المالية "^(٣).

إن هذا التعريف أيضا وسعت دائرة استثمار الصندوق في كل مجال استثمار، وتعريفه يعد

تعريفا طويلا ولا يتسم بالوضوح والإيجاز.

٣- وعرف بأنه : " برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه

بالمشاركة جماعيا في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة "^(٤).

في هذا التعريف خلط بين مفهوم صندوق الاستثمار العقاري التقليدي والإسلامي، إلا إن كان

القصد هو ترادف المعنيين.

(١) ابن منظور، لسان العرب، ج ٤، ص ٢٠٥٧، باب الصاد، كتاب القاف.

(٢) منى قاسم، صناديق الاستثمار للبنوك والمستثمرين، دار المصرية اللبنانية، القاهرة، ١٩٩٥م، ص ٤٥.

(٣) عبد الستار أبو غدة ، (التكيف الشرعي لصناديق الاستثمار ومشروعيتها) في إبحاث ندوة صناديق الاستثمار في مصر الواقع والمستقبل، ص ١٠.

(٤) هيئة السوق المالية المملكة العربية السعودية، لائحة صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، هيئة السوق المالية المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٦م، ص ٤.

٤- وعرف بأنه: " وسيلة الاستثمار التي تعتزم استثمار ما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي الأصول

العقارية، سواء من خلال الملكية المباشرة أو من خلال شركة ذات غرض واحد "(١).

إن هذا التعريف لا يمنع دخول مفهوم صندوق الاستثمار العقاري التقليدي، وتعريفه أيضا

تعريف طويل لا يتسم بالإيجاز.

وجد الباحث أن هذه التعريفات وسعت دائرة استثمار الصندوق في كل أنواع الاستثمار، مع أن

صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي اختصر استثماره في مجال العقارات : كالمباني السكنية

والتجارية أو غيرها من الأصول المتعلقة بالعقارات، أما تعريف هيئة السوق المالية المملكة العربية

السعودية والهيئة المالية بماليزيا لا يمنع دخول صندوق الاستثمار العقاري التقليدي وهو صندوق غير

إسلامي، على أن صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي برنامج عقاره وفقا للشريعة الإسلامية، ولذلك

أتى الباحث بتعريف جديد لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي أنه: " وعاء للاستثمار يهدف إلى

تجميع أموال الناس واستثمارها في برنامج عقاري وفقا للشريعة الإسلامية ".

(١) Securities Commision Malaysia, **Guidelines for Real Estate Investment Trusts**, ٢٠٠٥, Securities
Commisions Malaysia, Kuala Lumpur, P ٢-٥.

المطلب الرابع : الفرق بين صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي وغيره

الفرع الأول: الفرق بين صندوق الاستثمار العقاري والشركات المساهمة العقارية^(١) :

- ١- صندوق الاستثمار العقاري يخضع لرقابة هيئة الأوراق المالية، أما الشركات المساهمة التقليدية العقارية فلم تكن تحت رقابة هيئة الأوراق المالية.
- ٢- صندوق الاستثمار العقاري يتضمن تداول وحداته من خلال نظام موحد، أما الشركات العقارية فكانت تلزم حملة الأسهم الانتظار حتى تصفية الشركة للحصول على النقد .
- ٣- المستثمرون في صندوق الاستثمار العقاري ليس لهم صوت في الجمعية العمومية، بينما المساهمون في الشركات العقارية لهم صوت في الجمعية العمومية وحق في الرقابة على سير عملها.
- ٤- في صندوق الاستثمار العقاري، أمين الصندوق مشتركا في مراقبة عملياته، ويحافظ على مصالح المستثمرين ، أما في الشركات العقارية فلا يكون أمين الصندوق موجودا.
- ٥- الأموال في صندوق الاستثمار العقاري تخضع لرقابة رسمية، بينما الشركات التقليدية العقارية لا تخضع لأي رقابة.
- ٦- صندوق الاستثمار العقاري يلتزم بوقت محدود لصرف الأرباح، أما الشركات العقارية فقد لا تلتزم بوقت حتى تتم تصفيتها من خلال بيع المشروع بالكامل، وقد تتجاوز وقتها المحدد لها.
- ٧- صندوق الاستثمار العقاري يتميز بالشفافية والوضوح في جميع أموره، في حين أن الشركات العقارية تفتقد الشفافية في كثير من حالاتها خاصة في التكاليف المتعلقة بالمشروع.

(١) Securities Commission Malaysia, **Guidelines for Real Estate Investment Trusts ٢٠٠٥ and ٢٠٠٨**, Securities Commissions Malaysia, Kuala Lumpur. , P ٤-٥

الفرع الثاني : الفرق بين صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي وصندوق الاستثمار العقاري التقليدي:

وجد كثير من صناديق الاستثمار العقاري في ماليزيا قبل صدور لائحة مستقلة بها من هيئة الأوراق المالية الماليزية، وبعد صدورها في سنة ٢٠٠٥ م فقد أصبحت بعض الشركات التي انتقلت من الاستثمار التقليدي إلى الاستثمار الإسلامي في ماليزيا. وهناك فرق كبير بين صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي وصندوق الاستثمار العقاري التقليدي^(١):

- ١- صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي يخضع لمراقبة هيئة الرقابة الشرعية التابعة لهيئة الأوراق المالية الماليزية، بينما صندوق الاستثمار العقاري التقليدي يخضع لمراقبة هيئة الأوراق المالية الماليزية فقط ولا يخضع لمراقبة هيئة الرقابة الشرعية .
- ٢- التأمين موجود في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي ويكون من شركة التأمين الإسلامي، أما صندوق الاستثمار العقاري التقليدي فلا يشترط فيه التأمين الإسلامي.
- ٣- النشاط الاستثماري لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي يخلو من وسائل الحرام وأبواب الربا بنوعيه، بينما صندوق الاستثمار العقاري التقليدي لم يخل من تلك العناصر.

(١) Securities Commision Malaysia, **Guidelines for Real Estate Investment Trusts**, ٢٠٠٥, Securities Commisions Malaysia, Kuala Lumpur, P ٤-٥.

المبحث الثاني : نشأة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا

صندوق الاستثمار العقاري هو نوع من أنواع صناديق الاستثمار عموماً، وهو يجمع بين فكرتين: فكرة صناديق الاستثمار والاستثمار العقاري، بدأت هذه الفكرة منذ منتصف الستينات في الدول الأوروبية، وأصبح منتشراً سريعاً جداً في التسعينات بسبب نظر المستثمرين إلى مجال الاستثمار العقاري الذي يمكن أن يؤدي إلى عوائد عالية في الربح مستقبلاً، وكانت الولايات المتحدة الأمريكية هي الدولة الأولى التي بدأت إنشاء صندوق الاستثمار العقاري سنة ١٩٦٠ ، ثم جاءت هولندا ، ونيوزيلندا سنة ١٩٦٩^(١).

لقد كانت ماليزيا أول دولة آسيوية أصدرت اللائحة التنفيذية لصندوق الاستثمار العقاري سنة ١٩٨٦، وكان أول صندوق استثمار عقاري مدرج في بورصة كوالا لمبور (KLCI)^(٢). ونظراً إلى حاجة المجتمعات المحلية عامة والإسلامية خاصة في مجال الاستثمارات العقارية والتي تتفق أحكام مع الشريعة الإسلامية، فقد قامت هيئة الأوراق المالية الماليزية بإصدار اللائحة التنفيذية لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في نوفمبر عام ٢٠٠٥^(٣). وتهدف هذه اللائحة التنفيذية لصندوق الاستثمار العقاري إلى إيجاد المبادئ التوجيهية (Guideline) للشركات التي تريد أن تطبق مبادئ هذا الصندوق، وكذلك المبادئ التوجيهية للمسلمين والمستثمرين الدوليين للاستثمار في الاستثمارات العقارية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية^(٤).

(١) Seow E., Ong, **Real Estate Investment Trust**, Saw Centre for Quantitative Finance, Singapore ٢٠٠٠, p.١٧.

(٢) Newell, Ting Kien Hwa, Peter Acheampong, **Listed Property Trusts In Malaysia**, Journal of Real Estate Literature ,٢٠٠٢, p. ١١٠.

(٣) Securities Commission Malaysia, **Securities Commission Malaysia Annual Report ٢٠٠٥**, Securities Commission Malaysia, Kuala Lumpur, ٢٠٠٥, p p.٢-١٨

(٤) ibid, p p.٢-١٨.

وجود هذه اللائحة التنفيذية لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي كنقطة انطلاق أولى في هذا القطاع ، وتعدّ هذه اللائحة التنفيذية الإسلامية الأولى في العالم، إضافة إلى ذلك فإنه يمكن أن تزداد للسيولة أن تنمو في القطاع العقاري الإسلامي، ولتشجيع التنمية الاقتصادية في ماليزيا، وهذا الجهد هو محاولة ناجحة ماليزية لتصبح مركزا للتمويل الإسلامي الدولي^(١).

أهم صناديق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا :

أولا : صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي "العقار ريتس" (Al-A'qar KPJ REITs) (٢) :

كان صندوق العقار ريتس (Al-A'qar KPJ REITs) هو أول صندوق استثمار عقاري إسلامي مدرج في بورصة ماليزيا (KLCI) في حزيران ٢٠٠٦ والذي تملكه مؤسسة جوهر (Johor Corporation)، ويعدّ أقدم صندوق استثمار عقاري إسلامي في العالم، واستثمر "العقار ريتس" (Al-A'qar KPJ REITs) في ميدان المستشفيات، ولديها ستة مستشفيات أهلية مثل :

١- المستشفى الخاص " أمفغ فتري" (Puteri Specialist Hospital Ampang) في ولاية كوالا لمبور.

٢- المستشفى الخاص " دمنسارا" (Damansara Specialist Hospital) في ولاية كوالا لمبور.

٣- المستشفى الخاص " إيفوه " (Ipoh Specialist Hospital) في ولاية بيرق.

٤- المستشفى الخاص " جوهر " (Specialist Hospital Johor) في ولاية جوهر.

٥- المستشفى الخاص " فتري " (Hospital Puteri Specialist) في ولاية جوهر.

٦- المستشفى الخاص " فتري " (Selangor Medical Centre) في ولاية سلنجر.

(١) Securities Commission Malaysia, **Securities Commission Malaysia Annual Report ٢٠٠٥**, Securities Commission Malaysia, Kuala Lumpur, ٢٠٠٥, p ٢-١٨

(٢) Damansara REIT Manager Sdn Bhd, **Annual Report Al-A'qar KPJ REIT ٢٠٠٧**, Damansara REIT Manager Sdn Bhd, Johor Bahru, ٢٠٠٧, p ١٣.

ثانيا : صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي "الحضارة بوستد" (Al-Hadharah Boustead

(REITs) (١):

جاء صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي الثاني "الحضارة بوستد" (Al-Hadharah Boustead REITs) المدرج في بورصة ماليزيا في ٨ فبراير ٢٠٠٧ ، و يعدّ أول صندوق في الاستثمار العقاري الإسلامي، والاستثمار في أصول المزارع : كمزارع زيت النخيل، والمصانع، وهو أيضا أكبر صندوق في الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا، من حيث رأس المال في السوق المالية بماليزيا، والذي يقدر بنحو ٦٦٥,٥٢ مليون رينجيت ماليزي في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧.

ومن أهداف هذا الصندوق الحضارة بوستد (Al-Hadharah Boustead REITs) هو الامتلاك والاستثمار في أصول المزارع، والتي تشمل : عقارات المزارع، والمصانع، وتوفير المستثمرين، مع توزيع دخول مستقرة ، وتحقيق النمو على المدى الطويل في كل سنة.

وفي بداية تأسيس هذا الصندوق كان لديهم ثمان مزارع، والتي تقع في ماليزيا، وتتكون هذه

المزارع من :

- ١- مزرعة "بكوه" (Bekoh Estate) في ولاية جوهر.
- ٢- مزرعة " ملها " (Malaya Estate) في ولاية بيرق.
- ٣- مزرعة " كولي يوغ " (Kulai Young Estate) في ولاية جوهر.
- ٤- مزرعة " بوكيت مرتجم " (Bukit Mertajam Estate) في ولاية قدح.
- ٥- مزرعة " بوكيت فكاكا " (Batu Pekaka Estate) في ولاية قدح.

(١) Boustead REIT Manager Sdn Bhd, **Al-Hadharah Boustead REIT Annual Report ٢٠٠٧**, Boustead REIT Manager Sdn Bhd, Kuala Lumpur, ٢٠٠٧, p ٦.

٦- مزرعة " جامع " (Chamek Estate) في ولاية جوهر.

٧- مزرعة " تلوق سغت" (Telok Sengat Estat) ومصنعة (Telok Sengat Palm Oil Mill)

في ولاية جوهر.

٨- مزرعة " لفان" (Lapan Kabu Estate) ومصنعة (Lapan Kabu Palm Oil Mill) في

ولاية كلنتن.

المبحث الثالث : آليات عمل صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

المطلب الأول : الوسائل الاستثمارية والفكرة الرئيسة لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

صندوق الاستثمار العقاري هو نوع من أنواع صناديق الاستثمار عموماً، وهو يجمع بين

فكرتين: فكرة صناديق الاستثمار، وفكرة الاستثمار العقاري.

ومن الوسائل الاستثمارية في صندوق الاستثمار العقاري ما يلي :

١- الطريقة المباشرة، أو الاستثمار الحقيقي الإنتاجي: وهو ما يوفر للمستثمر الحق في حيازة

أصل حقيقي؛ أي كل أصل له قيمة اقتصادية في ذاته: كاستثمار الآلات، والمعدات، والمباني

، والمخزون السلعي^(١).

٢- الطريقة غير المباشرة، أو الاستثمار المالي: وهو ما يتعلق بتوظيف الأموال في سوق

الأوراق المالية، ويترتب عليه حيازة المستثمر لأصل مالي غير حقيقي، يتخذ شكل سهم أو

سند أو صناديق الاستثمار^(٢).

والوسيلة الاستثمارية بالطريقة المباشرة تحتاج إلى مبلغ كبير من الأموال، ورأس المال ليملك

أرضاً أو عقاراً، وأصبحت هذه الطريقة الصعبة للأفراد، وفي المقابل سهلة للمستثمرين المحترفين،

والمؤسسات المالية: كالمصارف المالية، بينما الطريقة غير المباشرة: كصندوق الاستثمار العقاري

هي طريقة سهلة للأفراد؛ لأنها تتيح الفرصة للأفراد الذين ليس لديهم مبالغ كبيرة من الأموال

للمشاركة في أرباح البرنامج^(٣).

(١) خالد بن عبد الله، الجانب النظري لدالة الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، سلسلة نشر الرسائل الجامعية رقم ٨، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، ص ٢٦.

(٢) المرجع ذاته، ص ٢٦.

(٣) Gitman, Lawrence J, **Fundamentals of investing**, Pearson Addison Wesley, Boston, ٢٠٠٥, p ١٨-٢٤.

والشرط الرئيس للاشتراك في صندوق الاستثمار العقاري في ماليزيا هو أنه يجب أن تستثمر في ما لا يقل عن ٥٠% من مجموع الأصول في قطاع العقارات (١).

وصندوق الاستثمار العقاري يوفر للمستثمرين الفرصة لتنويع الاستثمار في العقارات المدرجة في البورصة التي تولد الدخل من أصول العقارات مثل: الشقق السكنية، والمنازل، والفنادق، والدكاكين، والمزارع، ومرافق التخزين والمستودعات، ومواقف السيارات، وغيرها. وهذه المجموعة من العقارات تزيد في الدخل من خلال تأجير وبيع الممتلكات، ويحصل المستثمرون على عائدات من قبل الأرباح (dividend) (٢).

والفكرة الرئيسة التي تدور عليها عملية صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي هو شراء الأصول وتأجيرها لبائعيها، وفي هذه الحالة يكون على شركة إدارة الصندوق أن تشتري أصول العقارات ثم تأجيرها لبائعيها (٣).

ومن الأهمية الكبرى للشركات التي تعمل في إدارة صندوق الاستثمار العقاري، هي أن الشركة سوف تحصل على مبالغ نقدية فورية عند بيع ممتلكاتها، وفي الوقت نفسه يمكن لهذه الشركة قيام تجارتها على الأصول العقارية عن طريق تأجيرها (٤).

إن عملية صندوق الاستثمار العقاري مثل باقي الصناديق الاستثمارية الأخرى، والاشتراك بين جهات مثل شركة الإدارة، أمين الصندوق، والمستثمرين، والعلاقة بين هذه الجهات تبنى بوثيقة الأمانة (Trust Deed)، وهذه الوثيقة هي وثيقة رسمية مكتوبة، ومحددة بأهداف ومبادئ الصندوق، وكذلك مكتوبة وموثقة من حيث حقوق ومسؤوليات شركة الإدارة، وأمين الصندوق (٥).

(١) Securities Commission Malaysia, **Guidelines for Real Estate Investment Trusts** ٢٠٠٥, p ٢-٥.

(٢) Asyraf Wajdi Dusuki, (Practice and Prospect of Islamic Real Estate Investment Trust (I-REITs) In Malaysian Islamic Capital Market), **Islamic Capital Markets : Products Regulation and development**, p ٢٦٦.

(٣) Damansara REIT Manager Sdn Bhd, **Annual Report Al-A'qar KPJ REIT** ٢٠٠٧, p ١٣.

(٤) Ibid, p. ٣-٨.

(٥) Asyraf Wajdi Dusuki, (Practice and Prospect of Islamic Real Estate Investment Trust (I-REITs) In Malaysian Islamic Capital Market), **Islamic Capital Markets : Products Regulation and development**, p ٢٦٧.

المطلب الثاني : العناصر الرئيسية في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

ويشتمل هيكل تنظيم صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا على بعض العناصر الرئيسية المهمة، وهي :

١ - هيئة الرقابة الشرعية (Shariah Advisor) :

وهي لجنة تعمل كهيئة استشارية لمراقبة بتطبيق الشريعة الإسلامية في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي، وقبل تنفيذ عملية هذا الصندوق يجب أن يكون المستشار الشرعي مسؤولاً عن تقديم النصيحة، والسيطرة على جميع الإجراءات والنشاطات التي ستتم في الصندوق، بحيث لا تتعارض مع الشريعة الإسلامية، وهذه اللجنة أيضاً مسؤولة عن تحقيق أهداف ووسائل الصندوق بما يتماشى مع اللائحة التنفيذية الاستثمارية، وكذلك مسؤولة عن تقديم المراجع والمصادر الاستثمارية التي توافق الشريعة الإسلامية مع مدير شركة الإدارة، وأخيراً، فإن هذه اللجنة سوف تعدّ تقريراً عن عملية الصندوق؛ لإدراجها في التقارير السنوية للشركة (١).

٢ - شركة الإدارة (Management Company) :

شركة الإدارة هي الجهة المخولة بإدارة الصندوق، وتعمل على جمع أموال المستثمرين واستثمارها في أصول العقارات، وتصميم استراتيجية الاستثمار فيها، وتقوم الشركة بتعيين مدير إدارة الملكية لإدارة الممتلكات نيابة عنها (٢).

٣ - أمين الصندوق (Trustee) :

وأمين الصندوق يكون بمثابة حلقة الوصل بين شركة إدارة الصندوق والمستثمرين، ويعمل على حماية مصالح أصحاب وحدة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي، ومسؤولاً في المراقبة المستمرة على الأموال التي تدار من قبل شركات الإدارة، وإشرافها على الانضمام إلى اللائحة

(١) Securities Commission Malaysia, **Guidelines for Real Estate Investment Trusts** ٢٠٠٨, p ٦-٣.

(٢) Ibid, p ٣-٦.

التنفيذية، إضافة إلى ذلك يكون مسؤولاً عن التحقق من أسعار الإيجار، وأن يكون معقولا للمستأجر.

وفي ماليزيا، لا بد من أن تعين الشركة أمينا لحفظ الصندوق من بين شركات أمين الحفظ ، وتكون مسجلة بموجب قانون الشركات التي حازت على الثقة عام ١٩٨٩، وسوف تحصل الشركة على رسوم الخدمة مقابل خدماتها في المراقبة (١).

٤ - شركة خدمات إدارة العقارات (Property Management Services Company) :

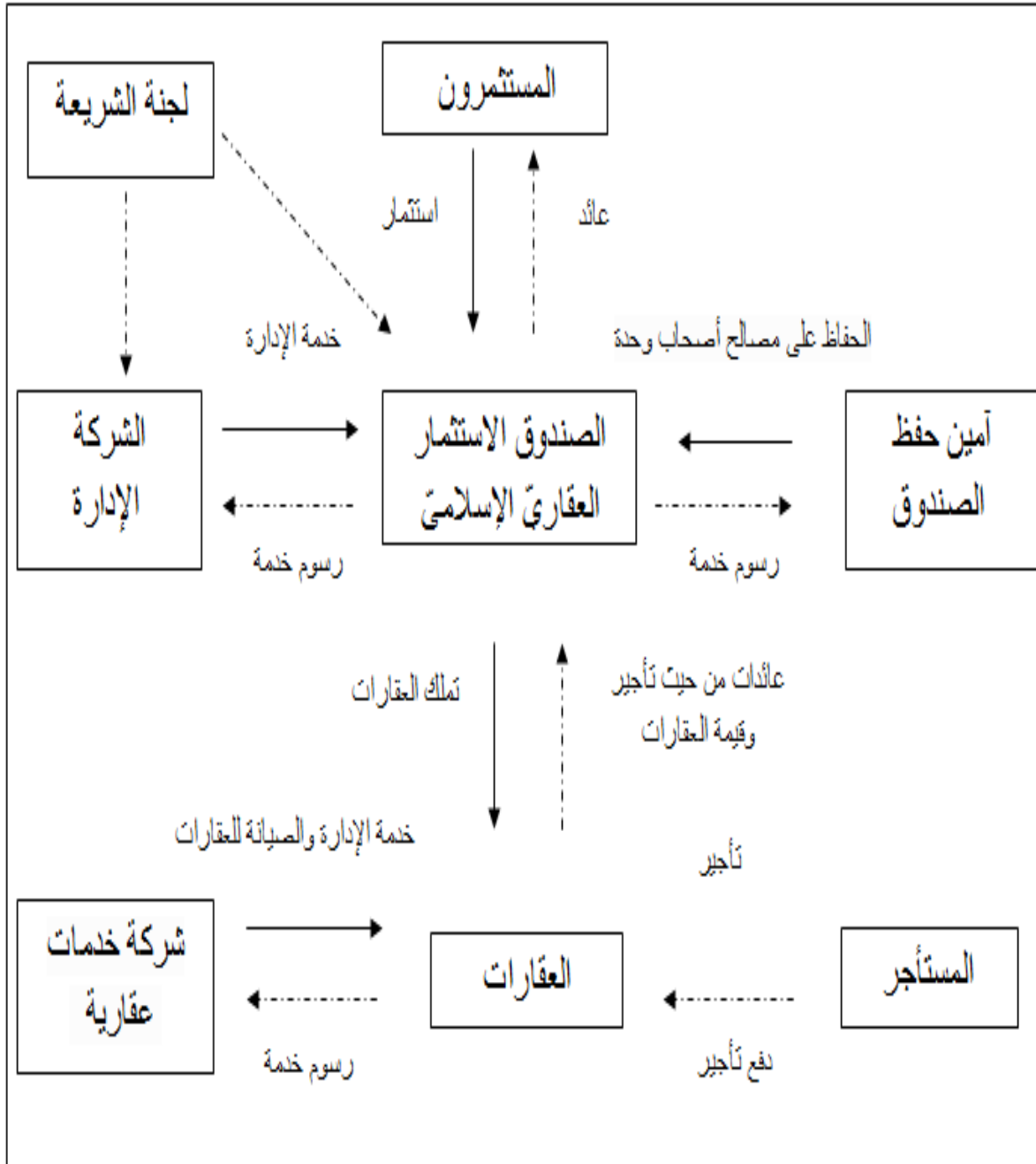
هي الشركة التي تقدم خدمات إدارة العقارات، وصيانتها، وبالمقابل تحصل هذه الشركة على رسوم إدارة الممتلكات، ومن الوظائف الرئيسة لمدير شركة الخدمات العقارية إدارة ومراقبة أصول العقارات، وإعداد الميزانيات المالية، وتحقيق الاستقرار في السجلات المالية لقطاع العقارات، وكذلك تقديم خدمة النصيحة لشركة الإدارة بشأن بيع وشراء العقارات (٢).

(١) Shabnam Mokhtar , **Peranan I-REITs Dalam Pembangunan Hartanah Islam**, (Paper presented at the Seminar on Property Development in Islamic Perspective, ٢٠٠٩-٢٠١٠ Disember ٢٠٠٩).

(٢) Asyraf Wajdi Dusuki, (Practice and Prospect of Islamic Real Estate Investment Trust (I-REITs) In Malaysian Islamic Capital Market), **Islamic Capital Markets : Products Regulation and development**, p ٢٦٧.

هيكل تنظيم صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا :

الشكل رقم (١) (١)



(١) Asyraf Wajdi Dusuki, (Practice and Prospect of Islamic Real Estate Investment Trust (I-REITs) In Malaysian Islamic Capital Market), **Islamic Capital Markets : Products Regulation and development**, p ٢٦٧.

المطلب الثالث : دراسة أهم صناديق الاستثمار العقاري الإسلامي الموجودة في ماليزيا

١- صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي " العقار ريتس " Al-A'qar KPJ REITs (١) :

كان "العقار ريتس" (Al-A'qar KPJ REITs) هو أول صندوق للاستثمار العقاري الإسلامي مدرج في بورصة ماليزيا (KLCI) الذي تملكه شركة مؤسسة جوهر (Johor Corporation). وهي أكبر شركة في ماليزيا، ولديها عدة شركات تابعة لها تسير في ظلها، وجميع هذه الشركات تقع تحت شركة مؤسسة جوهر (Johor Corporation) ، وهي مدرجة في بورصة ماليزيا، وتشارك في المجالات التجارية الرئيسة المتنوعة، كما يلي :

(أ) شركة " كوليم " (KULIM Malaysia Bhd) : وهي تتاجر في مجال صناعة زيت النخيل في ماليزيا.

(ب) شركة " الرعاية الصحية " (KPJ Healthcare Bhd) وهي تتاجر في مجال الخدمات الطبية المتخصصة.

(ج) شركة " دمنسارا " (Damansara Reality Bhd) : وهي تتاجر في مجال التطوير العقاري وإدارته.

(د) شركة " القار ريتس " (Al-A'qar KPJ REITs) : وهي تتاجر في مجال الاستثمار العقاري ، وتعمل على تملك العقارات، واستثمارها بطريقة الشريعة الإسلامية، وهذه الشركة أيضا معروفة بالصندوق الاستثماري العقاري الإسلامي، وهي نوع من أنواع صناديق الاستثمار.

(ح) شركة (KFC Holding Malaysia Bhd) : وتعمل في مجال التغذية.

من المعروف أن الفكرة الرئيسة التي تدور في عملية صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي هي البيع والإجارة، وكل الشركات التي تشارك في هذا الصندوق تابعة لشركة مؤسسة جوهر (

(١) Damansara REIT Manager Sdn Bhd, Annual Report Al-A'qar KPJ REIT ٢٠٠٧, p

Johor Corporation) ، وهي شركة رئيسة إلا شركة أمين الحفظ، ويمكن تلخيص عمل هذه الشركات نحو الآتي :

١- شركة " الرعاية الصحية " (KPJ Healthcare Bhd) وهي شركة تعمل في الخدمات الطبية المتخصصة ، بحيث تباع هذه الشركة أصول ممتلكاتها التي تشمل ستة مستشفيات خاصة على إدارة الصندوق "العقار ريتس" (Al-A'qar KPJ REITs). بحيث تصبح جميع أصول هذه العقارات ملكا للصندوق، وبعد ذلك ستقوم شركة (Healthcare Bhd KPJ) ، باستئجار أصول العقارات.

٢- قام صندوق الاستثمار العقاري باتفاق مع شركة دمنسارا (Damansara Reality Bhd) لإدارة أصول هذه العقارات .

٣- تقوم شركة إدارة الصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي بإصدار المشروع في بورصة كوالالمبور (KLCI) بهدف جمع أموال المستثمرين.

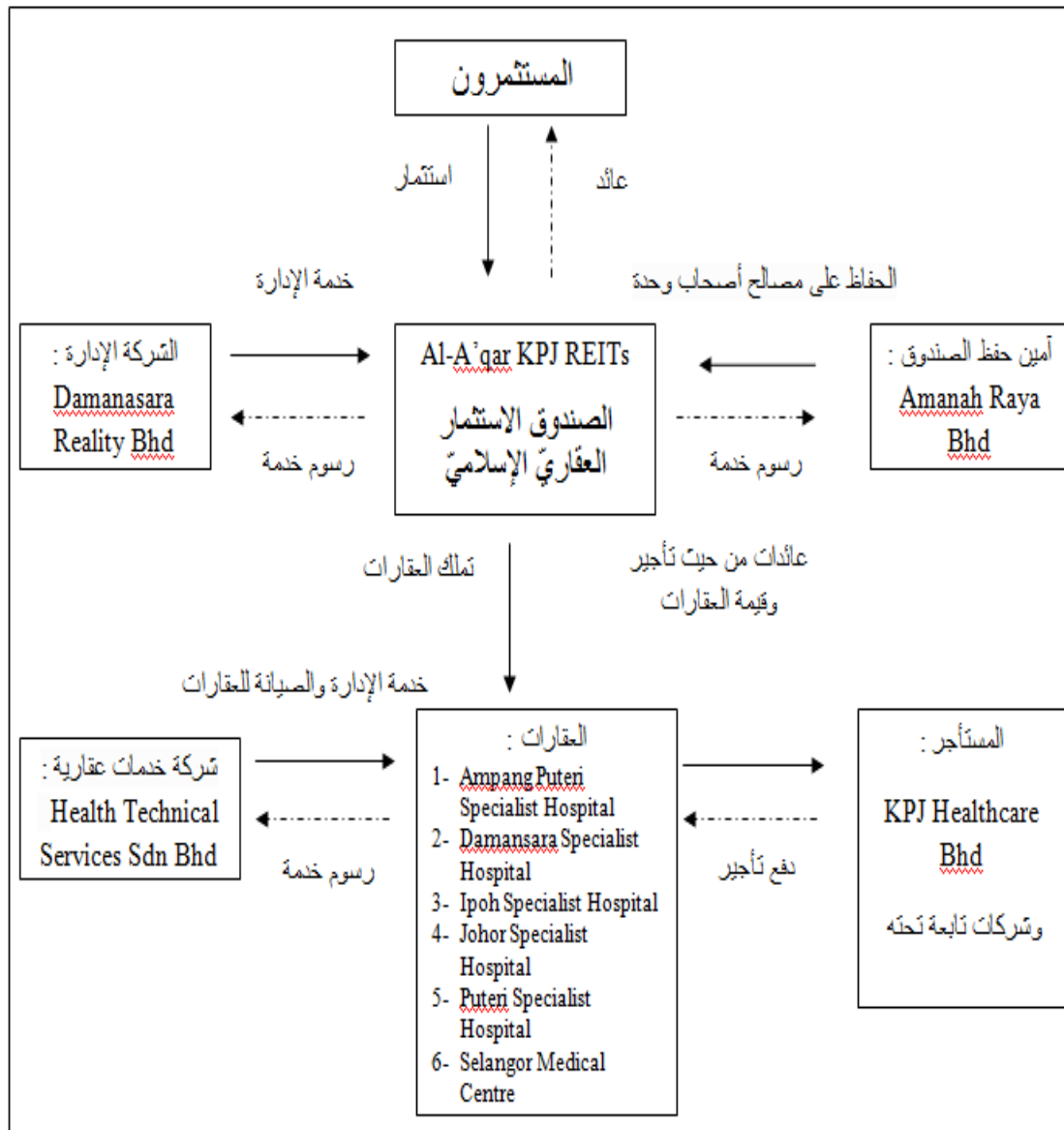
٤- ثم، تقوم شركة إدارة الصندوق بتعيين شركة " أمانة راي " (Amanah Raya Bhd) كأمين حفظ الصندوق بحيث تقوم بدور الحارس لأصول الصندوق ومصلحه.

٥- ثم تقوم شركة إدارة الصندوق بتعيين شركة " كهربائية " (Health Technical Services Sdn Bhd) لتكون شركة خدمات عقارية، تقدم خدمات إدارة وصيانة للعقارات.

٦- يحصل المستثمرون على عائد بشكل أرباح (Dividend) أو من خلال زيادة قيمة الأصول لكل سنة.

يوضح الشكل رقم (٢) ملخصاً لكيفية عمل صندوق "العقار ريتس" (Al-A'qar KPJ REITs) في ماليزيا :

الشكل رقم (٢) (١)



(١) Damansara REIT Manager Sdn Bhd, **Annual Report Al-A'qar KPJ REIT ٢٠٠٧**, p

المبحث الرابع : النظام القانوني لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

المطلب الأول : النظام القانوني للأطراف في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

إن صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي يشتمل على ثلاثة جهات مهمة، ولكل جهة قوانين وضعتها هيئة الأوراق المالية الماليزية، وذلك على النحو الآتي :

أولا : شركة الإدارة (Management Company) (١) :

١- إن صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي يجب أن يدار من قبل شركة الإدارة التي وافقت عليها هيئة الأوراق المالية الماليزية، ومن أهلية شركة الإدارة، أن تكون إحدى الشركات التابعة للشركات التي تشارك في الخدمات المالية أو من فروع هذه الشركة (financial Services Industry) أو شركة التطوير العقاري (Property Development Company) أو شركة الاستثمار العقاري (property-investment holding company) في ماليزيا، أو أي مؤسسة أخرى تسمح بها هيئة الأوراق المالية الماليزية.

٢- يجب على شركة الإدارة أن تتأكد من أن المساهمين في هذه الشركة يجب ألا يقلوا عن ٣٠% من السكان الأصليين، وبالنسبة إلى قيمة الأسهم في الصندوق يجب ألا تقل قيمتها عن واحد مليون رينجيت ماليزي في جميع الأوقات.

٣- وعلى شركة إدارة الصندوق أن تعين مدير الصندوق من الأعضاء المستقلين، بحيث لا تكون لهم أي صلة مع الصندوق سابقا؛ وذلك للحفاظ على شفافية (transparency) الصندوق من مظاهر الرشوة، وخيانة الأمانة، وأن يكون المدير ممن لديهم الخبرة والتجربة، وبخاصة في المجالات ذات الصلة للاضطلاع بمسؤولياتهم، وبطريقة مناسبة وصحيحة.

(١) Securities Commision Malaysia, **Guidelines for Real Estate Investment Trusts** ٢٠٠٨, p ٣-١ – ٣-٩.

٤- أن لا يتم تعيين مدير الصندوق ممن ارتكب أية ممارسة غير أخلاقية، مثل: القضايا الجنائية، وبموجب قوانين الإفلاس، أو من الأشخاص الذين يتم أشهر إفلاسهم.

ثانيا : أمين الصندوق (Trustee) (١) :

١- أن يكون أمين الصندوق من شركة مسجلة تحت قانون شركات الثقة لعام ١٩٤٩ في ماليزيا، ومسجلة تحت هيئة الأوراق المالية الماليزية.

٢- أن يكون أمين الصندوق مسؤول على مصالح المستثمرين، إذا كان هناك تعارض بين مصالح أصحاب الوحدة ومصالح الصندوق، فعلى أمين الصندوق إعطاء الأولوية للمستثمرين.

٣- يجب أن يتأكد أمين الصندوق من كل العمليات والإجراءات في الصندوق بما لا يؤدي إلى ضياع حقوق أصحاب الوحدة، وينبغي على أمين الصندوق المراقبة الفعالة في تشغيل إدارة الصندوق.

٤- أن يتأكد تأكيدا واضحا مع إدارة الصندوق في تحديد الممتلكات وأصول الصندوق بمعزل عن أي أصول أخرى لا تتعلق بالصندوق.

٥- أن يكون شركة أمين الصندوق جهة مستقلة عن إدارة الصندوق، وينبغي عليها ألا يحملوا أي وحدة أو مصالح أخرى في الصندوق.

ثالثا :المستشار الشرعي (٢):

أن يكون كل مستشار شرعيّ مستقلا عن إدارة الصندوق، ومسجلا تحت هيئة الأوراق المالية ماليزية.

(١) Securities Commision Malaysia, **Guidelines for Real Estate Investment Trusts** ٢٠٠٨,p ٤-١ – ٤-٦.

(٢) Ibid,p ٦-٢ – ٦-٣.

المطلب الثاني : النظام القانوني لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

ومن النظام القانوني لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي المكتوب في اللائحة التنفيذية نحو

الآتي :

١- أن تكون الأهداف الاستثمارية للصندوق واضحة، ومحددة للمستثمرين، وينبغي أن تكون ممتلكات الصندوق مناسبة ومتوافقة مع الهدف الاستثماري للصندوق، كما تشترط هيئة الأوراق المالية الماليزية أن يكون مجال الاستثمار للصندوق في مجال الأراضي، والعقارات، والشركات ذات الغرض الواحد (Single-purpose companies)، والعقارات ذات الصلة بالأصول (real estate-related assets)، وغير العقارات ذات الصلة بالأصول (Non real estate-related assets)، والنقدية والودائع وأدوات سوق المال^(١).

٢- أن يكون استثمار الصندوق ما لا يقل عن ٥٠% من قيمة الصندوق في القطاع العقاري، أما بالنسبة لمجال الاستثمار لغير العقارات: كالنقدية والودائع، أن يكون استثماره لا يتجاوز ٢٥% من قيمة الصندوق^(٢).

٣- أن يقوم المستأجر بأعمال تجارية مشروعة، وخالية من الوسائل والبيع المحرمة، إذ إن من المعلوم أن المكاسب الأساسية في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي هو من أنشطة التأجير، وبالتالي فإن على إدارة الصندوق دراسة الأنشطة العامة للمستأجرين الحاليين الذين يستأجرون العقارات قبل الشراء، أو الاستثمار في العقارات لضمان عائدات تأجير مستمدة من مصادر مشروعة.

(١) Securities Commission Malaysia, **Guidelines for Real Estate Investment Trusts** ٢٠٠٨, p

(٢) Ibid, , p ٨-٢

وإن كان المستأجر يشتغل في التجارة غير المشروعة، فلا يسمح لإدارة الصندوق شراء هذه العقارات، وعلى إدارة الصندوق مراجعة وفحص أنشطة المستأجرين قبل اتخاذ أي خيار للاستثمار في العقارات؛ وذلك للحفاظ على مصداقية الصندوق^(١).

وإذا وجد هناك أحد المستأجرين من يمارس أنشطة أساسية تسمح بها الشريعة وأنشطة تحتوي على عناصر من المحرمات في نطاق ضيق، فهذا يحتاج إلى إجراء تقييمات إضافية من هيئة الرقابة الشرعية^(٢).

وقد قررت الهيئة الاستشارية الشرعية الماليزية (Syariah Advisory Commissions)

تحريم عدد من الأنشطة التي لا تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية على النحو الآتي^(٣):

- القروض الربويّة، والتجارة التي تتضمن عناصر القمار.
- الفنادق والمنتجعات.
- التأمين التقليديّ.
- إنتاج أو بيع الدخان والتبغ بأنواعه وأشكاله.
- الأنشطة الترفيهية التي لا تتوافق مع أحكام الشريعة.
- أسواق الأوراق المالية التقليدية.

(١) Securities Commission Malaysia, **Guidelines for Islamic Real Estate Investment Trusts** ٢٠٠٥, p ٣.

(٢) Ibid, p ٣.

(٣) Securities Commission Malaysia, **Guidelines for Islamic Real Estate Investment Trusts** ٢٠٠٥, p ٣.

عملية شراء أصول العقارات :

إن المكاسب الأساسية في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي هي من أنشطة التأجير، وذلك قبل شراء أصول العقارات للمحافظة على أصول صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي، وأن تتأكد إدارة الصندوق من بعض الشروط التي وضعتها هيئة الأوراق المالية الماليزية، وهذه الشروط مهمة لجذب المستثمرين، وضمان تحقيق مكاسب الاستثمار في المستقبل، وهذه أهم تلك الشروط (١):

١- أن تكون أصول العقارات التي تم شراؤها من قبل إدارة الصندوق قد توافر لها مستأجر، أما بالنسبة للعقارات التي ليس لديها مستأجر أثناء شرائها فيجب أن تتأكد إدارة الصندوق من أن هناك إمكانية جيدة للحصول على المستأجر، وأن الإنفاق الرأسمالي لتعزيز العقارات لن يؤثر على العائد لأصحاب الوحدة.

٢- أن تكون أصول العقارات خالية من الأعباء المالية والقانونية في وقت شرائها، وأن تكون العقارات التي تم شراؤها من قبل إدارة الصندوق تحتل دخلاً جيداً في المستقبل، وأن تقع داخل المناطق الإستراتيجية.

٣- ألا تكون أصول العقارات للمباني تحت الإنشاء في وقت شرائها.

(١) Securities Commission Malaysia, **Guidelines for Islamic Real Estate Investment Trusts** ٢٠٠٥, p ٨-٢.

الفصل الثاني :

واقع القطاع الوقف في ماليزيا

يحتوي هذا الفصل على أربعة مباحث :

المبحث الأول : مفهوم الوقف

المبحث الثاني : نشأة وتطور الوقف في ماليزيا

المبحث الثالث : المكونات المادية في القطاع الوقفي ماليزيا

المبحث الرابع : صيغ استثمار الممتلكات الوقفية في ماليزيا

المبحث الأول : مفهوم الوقف

المطلب الأول : تعريف الوقف لغة واصطلاحاً

الوقف لغة الحبس والمنع والسكون ، يقال :وقفتُ الدار وقفاً، حبستها في سبيل الله، ويقال : وقفت

الرجال عن الشيء وقفاً : منعته عنه، ويقال : وقفت الدابة تقف وقفاً ووقوفاً : سكنت.(١)

الوقف اصطلاحاً : عرف الفقهاء الوقف بتعريفات متقاربة، منها :

عرّف الحنفية الوقف بأنه : حبس العين على حكم ملك الواقف والتصدق بالمنفعة ولو في الجملة(٢).

وعرّف المالكية الوقف بأنه : جعل منفعة مملوك أو غلته لمستحق مدة ما يراه المحبس(٣).

وعرّف الشافعية الوقف بأنه : حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على

مصرف مباح موجود(٤).

وعرّف الحنابلة الوقف بأنه : تحبّيس مالك مطلق التصرف ماله المنتفع به مع بقاء عينه بقطع تصرفه

وغيره في رقبته يصرف ريعه إلى جهة بر تقرباً إلى الله تعالى(٥).

ويمكن الاستنتاج من هذه التعريفات، أن الفقهاء عرّفوا الوقف حسب شروط الوقف في

مذاهبهم، فذكر أبو حنيفة في تعريفه (ملك الواقف) إشارة إلى بقاء الموقوف على ملك الواقف

ويمكنه الرجوع عن وقفه، وأما المالكية فذكروا في تعريفه كلمة (مدة) إشارة إلى جواز التوقيت في

الوقف بإرادة الواقف، وليس بوجود الموقوف فقط، وذكر (منفعة مملوك أو غلته) إشارة إلى جواز

(١) ابن منظور، لسان العرب، ج ٤، ص ١٠٨، باب الواو، كتاب القاف .

(٢) المرغيناني، الهداية شرح بداية المبتدئ، الطبعة الأولى، تحقيق : نعيم شرف نور أحمد، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، باكستان، ١٤١٧هـ، ج ٤، ص ٤٢٦.

(٣) الصاوي، حاشية الصاوي، ج ٤، ص ٩٧.

(٤) شمس الدين محمد بن الحطيب الشربيني، مغني المحتاج، الطبعة الأولى، التحقيق : محمد خليل عيتاني، دار المعرفة، بيروت، ١٩٩٨م، ج ٢، ص ٤٨٥.

(٥) البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ٦.

وقف المنافع والأعيان، أما الشافعية والحنابلة ذكر في تعريفهما (عين المال) إشارة إلى الموقوف من الأعيان دون المنافع، وذكر (قطع التصرف) إشارة إلى الموقوف وليس ملك الواقف^(١).

وبعد استعراض تعريفات الفقهاء للوقف، وجد الباحث أن كل هذه التعريفات دخل منها شروط الوقف، علماً أن التعريف الجيد لا يدخل الشروط ولا يتعرض للتفصيلات وأن يكون موجزاً، ولذلك يرى الباحث أن التعريف المختار للوقف هو : " تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة " ^(٢)، فهذا التعريف يتسم بالوضوح والإيجاز، ولا يتعرض للتفصيلات ولا يدخل الشروط ويعد تعريفاً جامعاً مانعاً.

المطلب الثاني : مشروعية الوقف :

استدل الفقهاء على مشروعية الوقف بالسنة، وبيان ذلك على النحو الآتي:

١- فعل النبي صلى الله عليه وسلم للوقف كما في حديث عمرو بن الحارث قال: ما ترك رسول الله صلى الله عليه وسلم ديناراً ولا درهماً ولا عبداً ولا أمة إلا بغلته البيضاء التي كان يركبها وسلاحه وأرضاً جعلها لابن السبيل صدقة^(٣).

وجه الدلالة : في هذا الحديث دلالة على أن النبي صلى الله عليه وسلم تصدق بمنفعة الأرض فصار حكمها حكم الوقف^(٤).

٢- عن ابن عمر رضي الله عنهما أن عمر بن الخطاب رضي الله عنه أصاب أرضاً بخيبر، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها فقال: يا رسول الله، إني أصبت أرضاً بخيبر لم أصب مالا قط أنفس عندي منه فما تأمرني به؟ قال: (إن شئت حبست أصلها وتصدق بها. قال: فتصدق بها عمر أنه لا يباع ولا يوهب ولا يورث، وتصدق بها في الفقراء، وفي القربى، وفي الرقاب، وفي سبيل الله، وابن السبيل، والضيف، ولا جناح على من وليها أن

(١) منذر قحف، الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، الطبعة الثانية، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٦، ص ٥٧.

(٢) ابن قدامة، المغني، ج ٨، ص ١٨٤.

(٣) أخرجه البخاري، محمد بن إسماعيل عبد الله، في صحيحه في كتاب المغازي باب مرض النبي صلى الله عليه وسلم، تحقيق: محب الدين، المطبعة السلفية، القاهرة، ١٤٠٠هـ، ج ٣، ص ١٨٦، رقم حديث "٤٤٦١"

(٤) العسقلاني، أحمد بن علي بن حجر، فتح الباري، تحقيق: عبد العزيز بن عبد الله بن باز، المكتبة السلفية، الرياض، ج ٥، ص ٢٦٠.

يأكل منها بالمعروف ويطعم غير متمول، وفي لفظ : غير متأثّل (١) (مالاً) (٢).

وجه الدلالة : في هذا الحديث الصحيح دليل على صحة أصل الوقف مما يدل على مشروعيته وفضله (٣).

٣- ما روى أبو هريرة رضي الله عنه : أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: (إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله إلا من ثلاثة إلا من صدقة جارية أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له) (٤).

وجه الدلالة : في هذا الحديث دلالة على انقطاع عمل الإنسان وتجدد الثواب له بموته إلا في هذه الأشياء الثلاثة، وفيه دليل لصحة أصل الوقف (٥).

٤- إن كثيراً من الصحابة رضي الله عنهم وقفوا بعض أموالهم، وأقرهم النبي صلى الله عليه وسلم على فعلهم، ومن ذلك خالد بن الوليد رضي الله عنه وقف أدرعه وأعتاده في سبيل الله كما قال النبي صلى الله عليه وسلم (... وأما خالد فإنكم تظلمون خالدا فقد احتبس أدرعه وأعتاده في سبيل الله...) (٦)

وجه الدلالة : هذا الحديث يدل على صحة الوقف ، وصحة وقف المنقول (٧).

(١) المتأثّل من التأتّل : اتخاذ أصل مال، الجوهرى، **الصحاح**، ج ٤، ص ١٦٢٠.
 (٢) أخرجه البخاري في صحيحه في كتاب الشروط ، باب شروط في الوقف حديث رقم ٢٧٣٧، ج ٢، ص ٢٨٥، وأخرجه مسلم في صحيحه في كتاب الوصية ، باب الوقف برقم ١٦٣٢، ج ٢، ص ٧٧٠.
 (٣) النووي، يحيى بن شرف ، **صحيح المسلم بشرح النووي**، الطبعة الثانية، مؤسسة قرطبة، بيروت، ١٩٩٤م، ج ١١، ص ١٢٥.
 (٤) أخرجه مسلم بن الحجاج النيسابوري في صحيحه، الطبعة الأولى، دار طيبة، الرياض، ٢٠٠٦م، كتاب الوصية باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته برقم ١٦٣١، ج ٢، ص ٧٧٠.
 (٥) النووي، **صحيح المسلم بشرح النووي** ، ج ١١، ص ١٢٣.
 (٦) أخرجه البخاري في صحيحه في كتاب الزكاة، باب وفي الرقاب والغارمين في سبيل الله حديث رقم ١٤٦٨ ، ج ١، ص ٤٥٥، وأخرجه مسلم في صحيحه كتاب الزكاة، باب في تقديم الزكاة ومنعها، حديث رقم "٩٨٣"، ج ١، ص ٤٣٦.
 (٧) النووي، **صحيح المسلم بشرح النووي** ، ج ٧، ص ٧٩.

المبحث الثاني : نشأة وتطور الوقف في ماليزيا

المطلب الأول : مجلس الشؤون الإسلامية

تتكون دولة ماليزيا من اتحاد ثلاث عشرة ولاية، وهناك ولاية فيدرالية تابعة للحكومة المركزية ، وبهذا فقد بلغ مجموع الولايات السياسية أربع عشرة ولاية، لكل ولاية ملك، يلقب بالسلطان، ويعين من بينهم بالتسلسل الملك الأعظم كرئيس للدولة، ويستمر سلطته خمس سنوات، ويلقب بالرئيس الملك (Agong)^(١).

وتستخدم ماليزيا نظام المملكة الدستورية، الذي يحصر صلاحية الملك في مجالات محدودة، فجميع الملوك لا يباشرون الحكم إلا فيما يتعلق بالشؤون الدينية، والعادات الملاوية، أما رئيس الوزراء فيباشر الحكم على مستوى الدولة، أما وزير الولاية فيباشر صلاحياته على مستوى الولاية. وقد نصّ الدستور في ماليزيا على أن الديانة الرسمية للدولة الماليزية هي الإسلام، وتبقى مسؤولية جميع السلطات التشريعية والتنفيذية المتعلقة بالشؤون الإسلامية تحت أيدي الملك، وبهذا يعني أن ملك الولاية هو الرئيس المباشر للشؤون الدينية، أما الولايات التي لا تتبع نظام السلطنة مثل ولاية (ملاكا) وولاية (سراك)، فإنها تتبع الرئيس الأعلى لماليزيا أي ملك البلاد على مستوى الفدرالي^(٢).

وقد أنشئ مجلس الشؤون الإسلامية، والذي يتكون من رئيس مجلس، وأمين عام، ومفتي الولاية، ومستشار قانوني، وغيره من المناصب الهامة الأخرى، وأنشئت هذه الهيئة لغرض مساعدة ملك الولاية على تنفيذ الأشياء المتعلقة بالشؤون الدينية: كالمناكحات، وأحكام الأسرة، وجمع الزكوات،

(١) Baharuddin bin Sayin, **Sistem Pentadbiran Wakaf Negeri-Negeri**, Perpustakaan Tun Seri Lanang, Bangi, Malaysia, ٢٠٠٣, p.٥

(٢) Ibid, pp.٥-٦.

وتوزيعها، وإدارة الوقف ، ونحو ذلك^(١).

إن عدد مجالس الشؤون الإسلامية في ماليزيا أربعة عشر مجلساً، وذلك حسب الولاية الموجودة في ماليزيا، ولكل مجلس شؤون لإدارة الأوقاف المستقلة، فأولى الولايات التي أنشأت مجلسها هي ولاية (كلانتن) سنة ١٩١٥م، ثم ولاية (جوهر) سنة ١٩٢٥م، ثم ولاية (فاهانغ) سنة ١٩٣٧م، ثم ولاية (قدح) سنة ١٩٤٨م، ثم ولاية (فيراك)، وولاية (سلانجور)، وولاية (ترنغانو) سنة ١٩٤٩م، ثم ولاية (نغري سمبيلان) سنة ١٩٥٠م، ثم ولاية (ملاكا)، ثم ولاية (فينانغ) ١٩٥٩م، ثم ولاية الفدرالية سنة ١٩٧٤^(٢).

ولمساعدة كل ولاية في مجال الأوقاف والزكاة والحج في ماليزيا، فقد أنشأت حكومة ماليزيا إدارة خاصة تسمى بإدارة الأوقاف والزكاة والحج (JAWHAR) سنة ٢٠٠٤، وقد أنشئت هذه الإدارة لمساعدة مجلس الشؤون الإسلامية في تدبير أموال الزكاة والأوقاف بطريقة منظمة^(٣). ومن وظائف إدارة الأوقاف لكل ولاية ما يأتي^(٤) :

١- مساعدة المجتمع المسلم في مجال الاقتصاد من خلال تطوير الأراضي الوقفية.

٢- إدارة ممتلكات الوقف بطريقة منظمة ليستفيد منها المجتمع الماليزي المسلم.

٣- جمع المعلومات والبيانات عن الأصول الوقفية.

٤- تحديد أراضي الوقف التي لم يتم تسجيلها.

٥- إقامة حملات الوقف؛ لتشجيع أبناء المجتمع على أن يوقفوا ممتلكاتهم.

٦- تحصيل الإيرادات الوقفية.

(١) Baharuddin bin Sayin, **Sistem Pentadbiran Wakaf Negeri-Negeri**, p ١٥٥.

(٢) Ibid, pp, ١٥٥.

(٣) Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji, **Laporan Tahunan JAWHAR ٢٠٠٧**, Malaysia, JAWHAR, ٢٠٠٨, p ٦.

(٤) مجلس الشؤون الإسلامية بولاية جوهر : <http://www.maij.gov.my/wakaf/index.html> ، مجلس الشؤون

الإسلامية ولاية قدح : <http://www.maik.gov.my/index.php?q=content/bahagian-wakaf> ، مجلس الشؤون

الإسلامية بولاية فدرالية كوالا لمبور : <http://www.maiwp.gov.my/maiwp/index.php/perkhidmatan/wakaf> ،

مجلس الشؤون الإسلامية بولاية بيري : <http://www.maiamp.gov.my/maiamp/maipk/>

٧- السيطرة على أنشطة الغزو في ممتلكات الوقف.

٨- إعداد تقرير سنوي لممتلكات الوقف وتقديمه.

المطلب الثاني : تطوير قوانين الوقف في ماليزيا

كانت ولاية (جوهر) هي أولى الولايات في ماليزيا التي صدر فيها قانون خاص في الوقف

سنة ١٩١١ م، وقد سمي هذا القانون "بقانون حظر الوقف ١٩١١م" (Wakaf Prohibition

Enactment)، ويشتمل على خمس مواد، هي :

- المادة الأولى: العنوان المختصر للقانون.

- المادة الثانية: شرح مصطلحات القانون

- المادة الثالثة: حظر وقف الأراضي التي لا يمكن نقل ملكيتها

- المادة الرابعة: صلاحية مديرية الأراضي في نقل ملكية الأراضي الموقوفة إلى الموقوف عليهم.

- المادة الخامسة: سلطة المحكمة في الأمور المتنازع عليها في الوقف^(١).

ثم جاء قانون الوقف الثاني من ولاية (بيراق) سنة ١٩٥١ ، وسمي بقانون " مراقبة الوقف"

سنة ١٩٥١م (Control of Wakaf Enactment)، ويتضمن هذا القانون سلطة المراقبة على أموال

الوقف في أيدي مجلس الشؤون الإسلامية^(٢).

ثم جاءت ولاية سلانجور في سنة ١٩٥٢، فوضعت قانون الوقف ، والذي سمّي بقانون إدارة

الشؤون الإسلامية، وقبل وجود هذا القانون كان الإمام ورئيس القرية هو ناظر الوقف لجميع أموال

الأوقاف، ولكن بعد وجوده أصبح مجلس الشؤون الإسلامية هو المتولي الوحيد لجميع الأوقاف في

الولاية، وجاءت ولاية سلانجور سنة ١٩٩٨، فوضعت قانون وقف جديد، وسمي بقانون وقف ولاية

(١) Baharuddin bin Sayin, **Sistem Pentadbiran Wakaf Negeri-Negeri**, p.١٥٤,

(٢) Ibid, , p١٥٥.

سلانجور ١٩٩٨ (Wakaf Selangor Enactment) (١).

وفي سنة ١٩٦٢، وضعت ولاية (قدح) قانون الوقف الإسلامي، وسمي بقانون إدارة الشؤون الإسلامية بولاية (قدح) لسنة ١٩٦٢، ثم في سنة ٢٠٠٨ استبدل هذا القانون بقانون جديد سمي بقانون إدارة الشؤون الإسلامية بولاية (قدح) لسنة ٢٠٠٨، ويعدّ الآن القانون الأخير الذي وضع في ماليزيا(٢).

وفي سنة ١٩٨٣ جاءت ولاية (جوهر) بقانون جديد، وألغت القانون القديم (قانون حظر الوقف) لسنة ١٩١١م" (Wakaf Prohibition Enactment)، وسمي ب(قواعد الوقف) لسنة ١٩٨٣، (Kaedah-Kaedah Wakaf)، ويشتمل هذا القانون على(٤٨) ثمان وأربعين مادة أساسية وفرعية(٣).

ثم جاءت الولاية الفدرالية سنة ١٩٩٤ بقانون وقف جديد، وسمي ب(قانون قواعد الوقف للولاية الفدرالية)، ويشتمل على (٨٧) سبع وثمانين مادة أساسية وفرعية، وفي سنة ١٩٩٥ بدأت (ملاكا) بوضع قانون متكامل للوقف وإدارته، وبلغ عدد مواده(٨٥) خمس وثمانين مادة أساسية وفرعية(٤).

المطلب الثالث : قراءة نقدية في قوانين الوقف في ماليزيا

١- مجلس الشؤون الإسلامية في الولاية

ينص في جميع قوانين إدارة الوقف في ماليزيا أن مجلس الشؤون الإسلامية للولاية هو المتولي

(١) Majlis Agama Islam Selangor, Majalah MAIS, **Pelan Perancangan Harta Wakaf MAIS**, ٢٠٠٧, vol ٩, p ٦.

(٢) <http://www.maik.gov.my/index.php?q=content/sejarah-pengurusan-wakaf-di-negeri-kedah>

(٣) Kaedah-Kaedah Wakaf Johor ١٩٨٣.

(٤) Kaedah-Kaedah Wakaf Wilayah Persekutuan ١٩٩٤, Enakmen Pentadbiran Hukum Syarak Melaka ١٩٩١.

الوحيد لجميع الأوقاف في الولاية، وعلى المجلس استحقاق إدارة جميع الأوقاف واستثمارها^(١). ولكن مع الأسف الشديد أن مجلس الشؤون الإسلامية بولاية جوهر في سنة ٢٠٠٥ عين شركة (مؤسسة وقف النور) (WANCorp) - وهي الإدارة الوقفية تحت شركة مؤسسة جوهر (Johor Corporation) - كالمتولى خاصة في إدارة أسهم الوقف للشركة مؤسسة جوهر (Johor Corporation)، وتعيينها كالمتولي؛ حتى يسهل على شركة مؤسسة جوهر (Johor Corporation) أن يدير الأموال الوقفية، أما الأرباح من هذا الأسهم، سوف تقوم الشركة بوقفه ٢٥% إلى شركة إدارة الوقفية وهي شركة مؤسسة النور (WANCorp)، ٥% إلى مجلس شؤون الإسلامية، أما الباقي هو ٧٠% سيتم استثمارها مرة أخرى^(٢).

وعند التدقيق في هذه القضية، يجد أن مجلس الشؤون الإسلامية بولاية جوهر قد خالف قانون إدارة الوقف لأنه عين شركة مؤسسة النور (WANCorp)، متوليا مع أن مجلس الشؤون الإسلامية هو المتولي الوحيد دون غيره، ولذلك يرى الباحث على مجلس الشؤون الإسلامية في جميع الولاية أن يناقش مناقشة تامة تعديل هذا القانون، وإعطاء السلطة لأطراف مؤهلة أخرى لتكون متولية للوقف، وفي الوقت نفسه أن لا يسقط حق المجلس كالمتول للوقف.

إن إعطاء السلطة متول الوقف لأطراف مؤهلة مثل شركة مؤسسة النور (WANCorp)، أنها سوف تقوم بتنمية أموال الوقف، واستثمارها، مما يؤدي إلى زيادة الأرباح، لأن شركة مؤسسة جوهر (Johor Corporation) هي شركة معروفة في مجال الاستثمار والمتاجرة.

(١) (<http://www.esyariah.gov.my/>) : Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Pulau Pinang ٢٠٠٤, Syeksen No ٨٩, Enakmen Majlis Ugama Islam Negeri Sabah, ٢٠٠٤, Syeksen ٥٤, Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Johor ٢٠٠٤, Syeksyen No ٨٩, Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Perak Syeksyen ٧٤, Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Melaka ٢٠٠٤, Syeksyen No ٨٤.

(٢) Waqaf An-Nur Corporation, **Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation** (WANcorp) ٢٠١١, pp ١٤-٢٥.

٢- استثمار أموال الوقف

يختلف قانون إدارة الوقف حسب الولاية في ماليزيا، فمثلا في مجال استثمار أموال الوقف، نص قانون الوقف لكل الولايات في ماليزيا ماعدا ولاية (جوهر) وولاية (كوالا لمبور) وولاية (سلانجور) على عدم جواز وقف النقود واستبدال الأوقاف، لأن هذه الولايات تعتمد على الرأي القائل بمنع وقف النقود واستبدال الوقف.

ويرى الباحث أن اقتصار بعض الولايات على القول بعدم جواز وقف النقود في استثمار أموال الوقف، يؤدي إلى تضيق قاعدة الاستثمار والتجارة، مع أن هذا العصر قد كثرت فيه صيغ الاستثمار التي يمكن أن يطبق في مجال الوقف، وبصيغتها، تؤدي إلى ريع كثير مما يؤثر تأثيرا إيجابيا تلك ممتلكات الوقف، وقد اختلف الفقهاء في وقف النقود، وهذه المسألة ترقى في الباحث بمناقشتها في مبحث التكيف الفقهي والحكم الشرعي لصندوق الاستثمار العقاري في الوقف (صفحة ٧٦ - ٨٨).

٣- تسجيل الأرض الموقوفة

نصت جميع قوانين الوقف في كل الولاية أن الممتلكات الوقفية كالأراضي والمباني لا بد أن تسجل باسم مجلس الشؤون الإسلامية، أما المنقولات فلا تسجل عادة إلا ما كان نقدا ممثلا لأموال البذل أو السهم^(١).

وفي الحقيقة، أن كثيرا من الممتلكات الوقفية في ماليزيا لا يسجل باسم مجلس الشؤون الإسلامية في الولاية، وهذا يؤدي إلى مشكلة كبيرة عندما يطالب الورثة بتمليك الأرض عند موت الواقف، لأن الأرض تكون في هذه الحالة مسجلة عند قانون الأراضي الوطنية (Kanun Tanah Negara) وليس عند قانون الوقف، ولذلك إذا حدث تنازع بين الورثة في المطالبة بالتمليك

(١) Enakmen Wakaf Negeri Selangor ١٩٩٩, Fasal No ٦.

الأرض، سوف ترفع هذه القضية أمام المحكمة المدنية الماليزية وليس المحكمة الشرعية لأن قانون الأراضي الوطنية (Kanun Tanah Negara) تحت المحكمة المدنية الماليزية (١).

ويرى الباحث أن هناك ثلاثة أسباب تؤدي إلى ذلك:

١- إن إدارة الوقف في مجلس الشؤون الإسلامية للولاية أهمل في مسؤوليته بعدم تسجيل جميع الأراضي الموقوفة باسم المجلس.

٢- إن الواقف لم يسلم الأرض الموقوفة وتسجيلها باسم المجلس، بل يوقف الأرض إلى المجتمع بدون أي وثيقة.

٣- إن المجلس لم يقوم الأرض الموقوفة بطريقة صحيحة.

٤- عقوبة الاعتداء على أموال الوقف

نصت في بعض الولايات على قانون الاعتداء على أموال الوقف سواء دخولها بدون إذن أو بالسكنى أو غصب غلاتها أو استغلالها، وهذا قانون ولاية جوهر (٢)، وولاية سلانجور (٣)، وولاية ترنغانو (٤)، وولاية نغري سمبلان (٥)، وكل قانون نص على عقوبة مختلفة على المتعدي حسب الولاية فمثلا في ولاية سلانجور (٦) عقوبتها الغرامة بما لا يزيد عن خمس الآلف رينجيت ماليزي (ألف دينار أردني) أو سجنه لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات أو كليهما، وأما في ولاية جوهر فهي الغرامة بما لا يزيد عن ألف رينجيت ماليزي أو سجنه لمدة لا تزيد عن ستة أشهر أو كليهما (٧)، وفي ولاية نغري سمبلان التغريم بما لا يزيد عن خمسة الآلف رينجيت ماليزي أو

(١) Abu Bakar Manat, "Isu-Isu semasa Berhubung Pembangunan Tanah Wakaf", Jurnal pengurusan JAWHAR ٢٠٠٧, Vol ١, No ١, p ٥٥.

(٢) Kaedah-Kaedah Wakaf Negeri Johor ١٩٨٣.

(٣) Enakmen Wakaf Negeri Selangor ١٩٩٩, Syeksyen No ٦.

(٤) Enakmen Wakaf Negeri Terengganu ١٩٨٦, Syeksyen ٢١٤.

(٥) Enakmen Wakaf Negeri Sembilan ١٩٩٢, Syeksyen No ١١٠.

(٦) Enakmen Wakaf Negeri Selangor ١٩٩٩, Syeksyen No ٦.

(٧) Kaedah-Kaedah Wakaf Negeri Johor ١٩٨٣

سجنه لمدة لا تزيد عن سنة أو كليهما^(١).

إن تقنين عقوبة الاعتداء على أموال الوقف من أهم قوانين الوقف، لأنه توجد بعض قضايا الغصب في أموال الوقف في ماليزيا فمثلا في ولاية (ترنغانو) أن الغاصب يطلب إلى مجلس الشؤون الإسلامية ليدفع مبلغ ٥٠٤٠٠ رينجيت ماليزي، لأن قطع المجلس الأشجار التي زرعها الغاصب، وأستنادا إلى قانون الوقف، أن مطالبة الغاصب لم تنجح، بل حكمت المحكمة على الغاصب بعقوبة الاعتداء على أموال الوقف^(٢).

ويرى الباحث أن السبب في الاعتداء على أموال الوقف، أن الأراضي الموقوفة لم يسجلها باسم المجلس، وإن سجلها المجلس يهملها دون تطويرها بسبب قلة الأموال.

٥- التأييد والتأقيت في الوقف

نص جميع قوانين الوقف في كل الولايات ما عدا ولاية كولا لمبور على وجوب تأييد الوقف، ونص في قانون إدارة الوقف بولاية جوهر على جواز التأقيت في الوقف ما عدا المساجد^(٣). أخذت قوانين تأييد الوقف في ماليزيا من قول جمهور الفقهاء^(٤) الذين يشترطون التأييد لصحة الوقف، واختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين :

(١) Enakmen Wakaf Negeri Sembilan ١٩٩٢, Syeksyen No ١١٠.

(٢) Mohd Afendi Mat Rani, **Pencerobohan Tanah Wakaf : Perlaksanaan Undang-Undang Dari Perspektif Islam dan Aplikasinya Di Malaysia**, Universiti Teknologi Mara Malaysia, p٦.

(٣) Enakmen Pentadbiran Agama Islam , Kaedah-Kaedah Wakaf Wilayah Persekutuan ١٩٩٤, Enakmen Pentadbiran Hukum Syarak Melaka ١٩٩١, Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Islam Pulau Pinang ١٩٩٣.

(٤) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٣٩٨، ابن عابدين، رد المحتار على در المختار، ج ٦، ص ٥٣٥، إسحاق الشيرازي، المهذب، الطبعة الأولى، تحقيق: محمد الزحيلي، دار القلم، دمشق، ١٩٩٦م، ج ٣، ص ٦٨٣، الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٤٨٦، علي بن محمد الماوردي، الحاوي الكبير، الطبعة الأولى، تحقيق: علي محمد معوض، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٤م، ج ٧، ص ٥٢٠، البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ١٢.

القول الأول : اشتراط التأبيد في الوقف، فيبطلون الوقف إذا كان لمدة محددة، وبذلك قال :
الحنفية^(١)، والشافعية^(٢)، والحنابلة^(٣).

أدلة القول الأول :

١- استدل بحديث عمر الخطاب رضي الله عنه، لما أراه أن يتقرب بأرض أصابها خبير عن ابن عمر رضي الله عنهما أن عمر بن الخطاب رضي الله عنه أصاب أرضاً بخبير، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها فقال: يا رسول الله، إني أصبت أرضاً بخبير لم أصب مالا قط أنفس عندي منه فما تأمرني به؟ قال: (إن شئت حبست أصلها وتصدق بها. قال: فتصدق بها عمر أنه لا يباع ولا يوهب ولا يورث، وتصدق بها في الفقراء، وفي القربى، وفي الرقاب، وفي سبيل الله، وابن السبيل، والضيف، ولا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف ويطعم غير متمول، وفي لفظ : غير متأثّل^(٤) مالا)^(٥).

وجه الدلالة : يدل الحديث على أن تعليق الوقف لا يصح لأن قول الرسول صلى الله عليه وسلم عن حبس الأصل يناقض تأقيته^(٦).

أن كلمة لا يباع ولا يوهب ولا يورث دليل واضح لا يقبل الشك ولا يحتاج إلى بيان على أن التأبيد من الغرض الوقف، سواء أكانت هذه الألفاظ صادرة عن النبي صلى الله عليه وسلم أم عن عمر رضي الله عنه^(٧).

(١) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٣٩٨، ابن عابدين، رد المحتار على در المختار، ج ٦، ص ٥٣٥.
(٢) إسحاق الشيرازي، المهذب، ج ٣، ص ٦٨٣، الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٤٨٦، الماوردي الحاوي الكبير، ج ٧، ص ٥٢٠.
(٣) البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ١٢.
(٤) المتأثّل من التأثّل : اتخاذ أصل مال، الجوهرى، الصحاح، ج ٤، ص ١٦٢٠.
(٥) أخرجه البخاري في صحيحه في كتاب الشروط، باب شروط في الوقف ج ٢، ص ٢٨٥، حديث رقم ٢٧٣٧. وأخرجه مسلم في صحيحه في كتاب الوصية، باب الوقف، ج ٢، ص ٧٧٠، حديث رقم ١٦٣٢.
(٦) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري، ج ٥، ص ٤٠٥.
(٧) محمد عبيد عبد الله الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، مطبعة الإرشاد، بغداد، ١٩٧٧م، ج ١، ص ٢٤٦.

- ٢- إن الوقف إسقاط للملك كالعق، فلو جاز أن يكون وقف إلى مدة لجاز أن يكون عتق إلى مدة^(١).
- ٣- يقاس الوقف بالهبات والوصايا والصدقات، فليس فيها بعد زوال الملك رجوع، ويدل على المؤبد^(٢).

مناقشة أدلة القائلين باشتراط التأبيد في الوقف :

- ١- استدل القائلون باشتراط التأبيد في الوقف بحديث عمر الخطاب رضي الله عنه، ويجاب عنه أن الحديث ثبت بجواز حبس العين وإنفاق غلاتها مؤبدا، كما يثبت بالقياس عليه جواز الحبس وإنفاق الغلات مؤقتا، لأن العلة - الإنفاق في طرق البر - متحققة في الجانبين ثابتة في الطرفين^(٣).
- ٢- واستدلواهم بحجة أن الوقف إسقاط للمالك أو تملك، فهذا ليس بحجة على الذين يجيزون التأقيت، لأن الملكية الذين أجازوا التأقيت يقولون إن الملك في الوقف للواقف، وهو باق له فليس في الوقف على مذهبهم إسقاط ولا تملك^(٤).

القول الثاني : جواز التأقيت في الوقف ما عدا المساجد، وبذلك قال : المالكية^(٥)، وابن سريج من الشافعية^(٦).

أدلة القول الثاني :

- ١- إن الوقف تصدق بالمنفعة، وهو نوع من الصدقات، والصدقات تجوز مؤقتة، وتجوز مؤبدة، إذ ليس هناك دليل من كتاب أو سنة يوجب أن تكون الصدقة مؤبدة، كما أن للإنسان أن يتقرب بكل

(١) الماوردي، الحاوي الكبير، ج ٧، ص ٥٢١.

(٢) المصدر ذاته، ج ٧، ص ٥٢١.

(٣) محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، مطبعة أحمد علي مخيمر، ١٩٥٩، ص ٨٠.

(٤) أبو زهرة، محاضرات في الوقف، ص ٨٠.

(٥) الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير ج ٤، ص ٨٧.

(٦) الماوردي، الحاوي الكبير، ج ٧، ص ٥٢٠-٥٢١.

ماله وببعضه، فجاز أن يتقرب به مؤبداً أو مؤقتاً (١).

- ٢- إن حقيقة الوقف هو تملك منفعة، أو إعطاء حق في الانتفاع، والفقهاء يقولون أن الواقف له حق أن يشترط أوجه الانتفاع بغلات الوقف وبأعيانه، وكذا في مدة الانتفاع (٢).

مناقشة أدلة القائلين بجواز التأقيت في الوقف :

- ١- استدلل القائلون بجواز التأقيت في الوقف بقول أن الصدقات تجوز مؤبدة وتجوز مؤقتة حيث لم يرد نص من كتاب أو سنة يوجب تأبيد الصدقة، ويجاب عنه أن حديث عمر الخطاب رضي الله عنه (لا يباع ولا يوهب ولا يورث) دليل واضح على جواز الوقف على التأبيد وعدم تأقيته، وليس هناك دليل صريح يدل على التوقيت في الوقف.
- ٢- إن قياس الوقف توقيت الوقف على جواز اشتراط الواقف توقيت انتفاع الموقوف عليه بالعين الموقوفة أو بغلتها قياس مع الفارق، لأن للواقف أن يقيد بشرطه مدة الانتفاع بالنسبة للموقوف عليه، وهذا الشرط لا يخل باشتراط التأبيد في العين الموقوفة (٣).

الرأي المختار :

- بعد هذا العرض آراء الفقهاء في هذه المسألة، وعرض أدلتهم ومناقشتها، الرأي المختار عند الباحث هو قول جمهور الفقهاء : اشتراط التأبيد في الوقف، وذلك للاعتبارات التالية :
- ١- إن حديث عمر الخطاب رضي الله عنه يدل دلالة صريحة أن التأبيد شرط في الوقف.
- ٢- إن المالكية يوافقون مع الجمهور أن المساجد لا يمكن أن تكون موقوفة إلا مؤبدة (٤).
- ٣- إن تأقيت الوقف سوف يؤدي إلى إضرار الموقوف عليه، فمثلاً أن يقف إنسان داراً لتكون لليتامى والفقراء لمدة يوم واحد، أو أن يقف أرضاً لتكون المقابر لمدة أسبوع، وتأبيده لدفع

(١) المصدر ذاته، ج ٤، ص ٥٢٠.

(٢) الماوردي، الحاوي الكبير، ج ٧، ص ٥٢٠-٥٢١.

(٣) الكبسي، أحكام الوقف، ج ١، ص ٢٥٠.

(٤) الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير ج ٤، ص ٨٨.

الضرر.

٤- إن الغرض من الوقف هو أن يكون صدقة يتقرب بها العبد إلى الله تعالى، ولذلك لا بد من أن يكون هذا التقرب دائماً.

المبحث الثالث : المكونات المادية في القطاع الوقفي ماليزيا :

المطلب الأول : ممتلكات الوقف

إن ممتلكات الأوقاف الموجودة في ماليزيا تحتوي على العقارات والمنقولات، ومن العقارات هي كمساجد، ومقابر ومصليات، ومدرسة رسمية وغير رسمية، ومباني، وأراضي، أما بنسبة إلى وقف المنقولات هي كوقف النقود، وقف الأسهم، سهم الوقف، ووقف آلة غسيل الكلى (Hemodialysis Machine)^(١).

إن ولاية جوهر هي ولاية التي لديها أوسع مساحة الأراضي الوقف في ماليزيا بمساحة ٥٩٢٨ فدان، ثم ولاية بيراك بمساحة ٥١٢٢ فدان، وأقل ولاية التي لديها مساحة الأراضي الوقف في ماليزيا هي ولاية فدرالية كوالا لمبور بمساحة ٢٧،٥٤ فدان^(٢).

جدول رقم ١

مساحة أراضي الوقف التي يتولاها مجلس الشؤون الإسلامية في كل الولاية^(٣)

الولاية	مساحة الأراضي (بالفدان)
جوهري	٥٩٢٨
فيراك	٥١٢٢
فاهانج	٣٩٨٥
نغري سمبيلان	١٧٨٦,٦٠
سلانجور	١٠٦٣,٢٥

(١) Siti Mashitoh Mahamod “Pembentukan Dana Wakaf Menurut Perspektif Syariah Dan Undang-Undang Serta Aplikasinya Di Malaysia”, ٢٠٠٧, Jurnal Syariah, Vol ١٥, No. ٢, pp. ٦١-٨٣.

(٢) Mohd Saharudin Bin Shokrani, Mohd Saifoul Zamzuri Noor, Jamal Ali, Tinjauan Isu-Isu Yang Membatas Penggunaan Wakaf Dalam Ekonomi Ummah Di Malaysia, p ٧٨.

(٣) Ibid, p ٧٨.

٨٤٣,٣٦	ملاكا
٨٤٣,٣٤	قداح
٣٠٤,٦٦	كلانتن
٢٤٧,٤٤	ترنغانو
٢٣٦,٩٢٩	سراواك
٢٢٧,٤٤	فرليس
٨٩,٢٦	فولاو فينغ
٢٩,٥٩٨	صباح
٢٧,٥٤	ولاية الفدرالية
٢٠٧٣٤,٤٢	المجموع

مساحة أراضي الوقف حسب ولاية في ماليزيا^(١) :

١- ولاية جوهر :

كما عرفنا أن ولاية جوهر لديها أوسع مساحة الأراضي الوقف في ماليزيا، ومعظمها من المساجد والمقابر والمصليات، وقد شغلت المقابر بمساحة ١١٨٥,٢٥ والمساجد والمصليات بمساحة ٤٦٠,٢٥ فدان ، أما المدرسة الدينية بمساحة ٤٣ فدان.

(^١) Mohd Saharudin Bin Shakrani, Mohd Saifoul Zamzuri Noor, Jamal Ali, **Tinjauan Isu-Isu Yang Membatasi Penggunaan Wakaf Dalam Ekonomi Ummah Di Malaysia**, Journal Islamic Economics and Finance, ٢٠٠٣, p ٧٨.

٢- ولاية نغري سمبيلان :

وقد ورد في جدول أن مساحة أراضي الوقف في ولاية نغري سمبيلان هي ١٧٨٦,٦٠ فدان، ومن ١٢٦٦,٥٦ فدان هي المقابر، أما الباقي من مساحة هي المساجد والمصليات.

٣- ولاية فيراق :

وفي ولاية فيراق ١٦١٣ فدان من أراضي الوقف هي المقابر أما ٩٠٧ فدان من المساجد، وفي هذه الولاية تجد أيضا ممتلكات الوقف من المباني التجارية، وعدد كلها ١٤ المباني. وتقع هذه المباني التجارية أكثرها في منطقة إيفوه (IPOH).

٤- ولاية كلانتن :

وفي ولاية كلانتن أكثر من أراضي الوقف هي من المزارع والبيوت ومساحتها ٢٧١ فدان، والباقي مساحة هي من المقابر والمساجد.

٥- ولاية ملاكا

وقد شغلت المقابر في هذه الولاية بمساحة ٣٤٤,٢٨ فدان، والمساجد بمساحة ١٢٠,١٧ فدان، والمدرسة بمساحة ٤,٦٩ فدان، والمزارع بمساحة ١١٢,٥٩ فدان، والبيوت بمساحة ١٤,٦٩ فدان.

٦- ولاية فولاو فينغ :

وفي فولاو فينغ ممتلكات الوقف موجودة فيها كالبيوت والمباني التجارية، وعدد البيوت ٢٧٣ بيتا، والمباني التجارية ٥٨.

المطلب الثاني : المشكلات في تنمية أراضي الوقف في ماليزيا

هناك بعض المشاكل تعترض سبيل التنمية في تنمية أراضي الوقف في ماليزيا تتلخص في الآتي:

١- عدم وجود بيانات التسجيل للأراضي الوقفية الكاملة

يعدّ تسجيل ملكية الأراضي الوقفية في ماليزيا من مسؤوليات مجلس الشؤون الإسلامية، وهذا الأمر مهم جداً، وبدون استملاك الأرض لا يستطيع المجلس أن يطور الأراضي الوقفية، ما يؤدي إلى الخسائر الكبيرة لكل الأطراف، فمثلاً يوجد أكثر من (٢٤٧٧) قطعة من الأراضي الوقفية التي تقع في ولاية جوهر، وسبعين في المائة من هذه القطع يتم تسجيلها تحت وصاية المجلس، أما الباقي وهو ثلاثون بالمائة فلم يتم تغيير ملكيتها، وللأسف الشديد فإن حجمها وموقعها غير معروف^(١)، وهذه المشكلة ليست موجودة في ولاية جوهر، بل مشكلة وقضية في كل الولايات.

٢- موقع وحجم الأراضي الوقفية ليست موقع استراتيجي

إن معظم الأراضي الوقفية تقع في موقع غير ذي قيمة إستراتيجية، واقتصادية، ومع ذلك، فهناك أيضاً أراض وقفية ذات موقع استراتيجي، وتقع في وسط المدن الهامة، ولكن لم يستطع المجلس أن يطورها؛ لقلة السيولة في الأموال^(٢).

٣- نقص المال

يلعب المال دوراً هاماً في أيّ جهد للتنمية في القطاع العقاري؛ وبخاصة في الأراضي الوقفية، وبدون المال لا يمكن للمجلس أن يقوم بتنفيذ المشاريع المخطط لها في الأراضي الوقفية، ولذلك، ينبغي على المجلس أن يبذل جهود كثيرة للبحث عن صيغ استثمارية جديدة في

(١) Abu bakar Manat, **Isu-isu Semasa Berhubung Pembangunan Tanah Wakaf**, Jurnal Pengurusan JAWHAR , ٢٠٠٧, vol ١, No ١, p ٦١.

(٢) Megat Mohd. Ghazali Megat Abd. Rahman, Asiah Othman, **Pembangunan Tanah Wakaf – Isu , Prospek dan Startegi**, Universiti Malaya, Malaysia, ٢٠٠٦, p ٦.

أمالك الوقف، بحيث يمكن أن تنمي الدخل؛ ولتطوير مشاريع جديدة في الوقف^(١).

٤- قلة الموظفين المؤهلين لإدارة أراضي الوقف

إن قلة عدد الموظفين المؤهلين تؤثر سلباً في إدارة أراضي الوقف في ماليزيا، كما أن قلة المهارة والكفاءة للعمال في إدارة أراضي الوقف تعود غالباً إلى انعدام التخصصات الوظيفية، وقلة الدورات التأهيلية ، وهذه كل يؤدي إلى قلة الأموال لتنفيذ المشاريع المخطط لها في الأراضي الوقفية^(٢).

(١) Abu bakar Manat, **Isu-isu Semasa Berhubung Pembangunan Tanah Wakaf**, Jurnal Pengurusan JAWHAR , ٢٠٠٧, p ٦٢.

(٢) Megat Mohd. Ghazali Megat Abd. Rahman, Asiah Othman, **Pembangunan Tanah Wakaf – Isu , Prospek dan Startegi**, p ٦.

المبحث الرابع : الصيغ الاستثمارية للممتلكة الوقفية في ماليزيا

المطلب الأول : الإجارة

إن أكثر صيغة استثمارية مطبقة للممتلكة الوقفية في ماليزيا هي الإجارة، فمثلا توجد المباني التجارية الخاصة التي قام بها مجلس الشؤون الإسلامية في ولاية ملاكا، وولاية فيراق، وولاية فينغ لتأجيرها على التجار، وليس كل هذا المباني التجارية أقام بها المجلس، وبعض المباني من ممتلكة الوقفية التي وقف الأشخاص أو الشركة^(١).

تعريف الإجارة :

الإجارة لغة : الإجارة من الفعل أجر، والأجرُ الجزاء على العمل، والجمع أجور، والإجارة من أجر يأجرُ وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والأجر : الثواب، والأجيرُ : المستأجرُ وجمعه أجراء، والأجرة: الكراء. تقول: استأجرتُ الرجلَ فهو يأجرُنِي ثمانِي حجَج، أي يصير أجيري، والأجرةُ والإجارةُ والأجارة ما أعطيت من أجر^(٢).

الإجارة اصطلاحا :

وعرف الفقهاء الإجارة بأنها : عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل، والإباحة بعوض معلوم وضعا^(٣).

(١) Mohd Saharudin Bin Shokrani, Mohd Saifoul Zamzuri Noor, Jamal Ali, **Tinjauan Isu-Isu Yang Membatas Penggunaan Wakaf Dalam Ekonomi Ummah Di Malaysia**, p ٧٨.

(٢) ابن منظور، لسان العرب، ج ١، ص ٣١. باب أجر، الجوهري، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، ج ٢، ص ٥٧٦. باب أجر.

(٣) القليوبي، شهاب الدين أحمد بن أحمد، حاشية قليوبي ، الطبعة الثالثة، مكتبة مصطفى الباجي الحلبي، ١٩٥٧م، ج ٣، ص ٦٧.

مشروعية الإجارة :

ثبتت مشروعية الإجارة بالأدلة من الكتاب، والسنة، والإجماع :

أولاً : الأدلة من القرآن الكريم :

١- قوله سبحانه وتعالى ﴿ أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَمِّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فِى الضَّرْعِ فَلَهُ أَخْرَىٰ ﴾ (سورة الطلاق : الآية ٦)
وجه الدلالة : تدل الآية الكريمة أنه يجب على الآباء أن يعطوا أجرة الرضاع للزوجة المطلقة^(١)، وهذا دليل على مشروعية عقد الإجارة، لأن الله أوجب على الآباء أن يعطوا الأجرة للمرضعة.

٢- قوله سبحانه وتعالى : ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيَتِ أُسْتَجِرُهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ۝ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَجٍ ۖ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۖ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴾ (سورة القصص : الآية ٢٦-٢٧)
وجه الدلالة : تدل الآية على جواز أن يكون المهر نفقة الأجير^(٢).

(١) القليوبي، حاشية قليوبي على منهاج الطالبين ، ج٣، ص ٦٧.
(٢) محمد بن أحمد الأنصاري القرطبي ، الجامع لأحكام القرآن، عالم الكتب، ٢٠٠٣م، ج ١٣، ص ٢٧١.

٣- قوله سبحانه وتعالى : ﴿ فَانْطَلَقَا حَتَّى إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ^١ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا^٢ ﴾ (سورة الكهف : الآية ٧٧).

وجه الدلالة : وهذه الآية دليل على صحة جواز الإجارة، وهي سنة الأنبياء والأولياء^(١).

ثانيا : الأدلة من السنة النبوية :

١- عن عائشة رضي الله عنها قالت : واستأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رضي الله عنه رجلاً من بني الديل، هادياً خريئاً^(٢) وهو على دين كفار قريش فأمناه، فدفعنا إليه راحلتيهما، وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال، فأتاهما براحلتيهما صبيحة ليلٍ ثلاث، فارتحلا وانطلق معهما عامر بن فهيرة^(٣).

وجه الدلالة : يدل الحديث على مشروعية استئجار المسلم الكافر ويدل على مشروعية الإجارة^(٤).

٢- حديث أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال : (قال الله تعالى : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة : رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى عمله ولم يعطه أجره^(٥)).

وجه الدلالة : يدل الحديث على مشروعية الإجارة واستئجار الأجير^(٦).

ثالثا : الإجماع : فقد أجمعت الأمة على مشروعية الإجارة في عهد الصحابة ، والتابعين ، وأصحاب المذاهب المعتمدة^(٧).

(١) القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، ج ١١، ص ٣٢.

(٢) الخريت : الدليل الحاذق بالدلالة، الماهر بالهداية، وجمعه خزاريت وخزارت، الجوهري، الصحاح، ج ١، ص ٢٤٨.

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه ، كتاب الإجارة، باب استئجار المشركين عند الضرورة، ج ٣، ص ٨٨، حديث رقم ٢٢٦٣.

(٤) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري ، ج ٤، ص ٤٤٢.

(٥) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، إثم من منع أجر الأجير، ج ٣، ص ٩٠، حديث رقم "٢٢٧٠".

(٦) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري ، ج ٤، ص ٤٤٧.

(٧) ابن المنذر، الإجماع، ص ١٤٤.

المطلب الثاني : المزارعة والمساقاة

إن هذه الصيغة الاستثمارية قد طبقت في بعض الولايات في ماليزيا، فمثلا في ولاية جوهر، ويتفق مجلس الشؤون الإسلامية مع طرف آخر ليقوم بزرع الأرض الموقوفة، على أن يكون الربح الناتج بينهما مناصفة، وهذه المزارع تحتوي على مزارع زيت النخيل، وهذه الصيغة الاستثمارية أيضا قد طبقت في بعض الولايات الأخرى، ولكن بشكل أصغر، فمثلا في ولاية (ترغانو)، وولاية (فيراك) وولاية (كلنتن)^(١).

المزارعة والمساقاة :

تعريف المزارعة :

المزارعة لغة : من زرع الحب زرعاً وزراعة : بذره، والأرض : حرثها للزراعة وزرع^(٢).
المزارعة اصطلاحاً :

عرفها الفقهاء بعدة تعريفات، ولذلك التعريف المختار للباحث هو تعريف الحنابلة : " دفع الأرض إلى من يزرعها، أو يعمل فيها والزرع بينهما"^(٣).

ومن هذا التعريف يرى الباحث أن عقد المزارعة هي عقد يقوم على طرفين يتفقان بينهما، مع أحدهما بتقديم أرض غير مزروعة إلى طرف آخر من يتعهد بزراعتها، ويكون له جزء معلوم من الحاصل.

(١) Megat Mohd. Ghazali Megat Abd. Rahman, Asiah Othman, **Pembangunan Tanah Wakaf – Isu , Prospek dan Startegi**, Universiti Malaya, Malaysia, ٢٠٠٦, p ٦.

(٢) ابن المنصور، لسان العرب، ج ٢١، ص ١٨٢٦، الجوهري، الصحاح، ج ٣، ص ١٢٢٥، باب : زرع.
(٣) ابن قدامة، المغني، ج ٥ ص ٥٧٨ .

تعريف المساقاة :

المساقاة لغة : مأخوذة من السقي، والمساقاة مفاعلة من السقي، لأن أهل الحجاز أكثر حاجة شجرهم إلى السقي، لأنهم يستقون من الآبار، ويسمون أهل العراق بالمعاملة، ولذلك، المساقاة هي : أن يستعمل رجل رجلاً في نخل، أو كروم؛ ليقوم بإصلاحها، على أن له سهماً معلوماً مما تغله^(١).

المساقاة اصطلاحاً :

عرف الفقهاء المساقاة اصطلاحاً بتعريفات متعددة، وكل التعريفات لا يختلف بعضها بعض، لذا فإن الباحث يختار تعريف الشافعية :

" أن يعامل غيره على نخل، أو شجر عنب، ليتعهد بالسقي، والتربية على أن الثمرة لهما"^(٢). ومن هذا التعريف يرى الباحث أن عقد المساقاة، عقد يقوم على طرفين يتفقان بينهما، بحيث يدفع أحدهما أرضاً بها شجر مثمر، أو غير مثمر، إلى طرف آخر يتعهد بالسقي، ويكون له جزء معلوم من الثمر، بعد نضجه.

وبالنظر إلى تعريف المزارعة والمساقاة، يجد الباحث أن المساقاة والمزارعة لكل منهما عقد مختلف، فالمساقاة هي معاملة على أصول ثابتة، بالاهتمام بها، والقيام بشؤونها، وسائر أعمالها، أما المزارعة هي العمل على أرض غير مزروعة، وزراعتها، ويكون المحصول بينهما^(٣).

مشروعية المزارعة والمساقاة :

واستدل الفقهاء على مشروعية المزارعة والمساقاة بالسنة والمعقول :

(١) ابن منظور، لسان العرب، ج ٣، ص ٢٠٤٤، الصحاح، ج ٦، ص ٢٣٨٠،

(٢) الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٤١٥.

(٣) أفلق بن أحمد، المساقاة : مشروعيّتها وشروطها وأحكامها، (دون مطبع)، ٢٠٠٠م، ص ١٩.

أولاً : أدلة من السنة النبوية :

١- عن ابن عمر أن رسول الله صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها من ثمر أو زرع^(١).

وجه الدلالة : يدل هذا الحديث على جواز المزارعة والمساقاة في النخل، والكرم، وجميع الشجر الذي من شأنه أن يثمر بجزء معلوم يجعل للعامل من الثمرة^(٢).

٢- عن عبد الله بن عمر رضي الله عنه قال : أعطى النبي صلى الله عليه وسلم خيبر لليهود أن يعملوها ويزرعوها، ولهم شطر ما يخرج منها^(٣).

وجه الدلالة : يدل هذا الحديث على جواز المزارعة والمساقاة مع أهل الذمة، ومن باب أولى جوازها مع المسلمين^(٤).

ثانياً : الدليل من المعقول :

- إن المزارعة والمساقاة هي عقد شركة بمال من أحد الشريكين وهو الأرض، والعمل من الآخر وهو الزراعة، فيجوز بالقياس على المضاربة، والجامع بينهما دفع الحاجة في كل منهما، فإن صاحب المال قد لا يهتدي إلى العمل، والمهتدي إليه قد لا يجد المال، فمست الحاجة إلى انعقاد هذا العقد بينهما^(٥).

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الحرث والمزارعة، باب المزارعة بالشطر ونحوه، أخرجه المسلم في صحيحه، كتاب المساقاة والمزارع، باب المساقاة والمعاملة بجزء من الثمر والزرع، حديث برقم ١٥٥١، ج ١، ص ٧٢٧.

(٢) ابن حجر، فتح الباري، ج ٥، ص ١٢، النووي، شرح المسلم، ج ١٠، ص ٣٠٠.
(٣) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المغازي باب معاملة النبي صلى الله عليه وسلم أهل خيبر، حديث برقم : ٤٢٤٨، ج ٣، ص ١٤٣.

(٤) ابن حجر، فتح الباري، ج ٥، ص ١٥.
(٥) شمس الدين السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ١٣٣١هـ، ج ٢٣، ص ١٧، ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٢٧٥.

المطلب الثالث : وقف الأسهم :

بدأت فكرة وقف الأسهم منذ سنة ١٩٨١ في ولاية (جوهري)، بعد أن تقدم مفتي ولاية (جوهري) ببحثه إلى اجتماع رؤساء إدارات الشؤون الإسلامية سنة ١٩٨١ في ولاية (فرليس)، وبعد قبوله من أعضاء اللجنة، كانت ولاية (جوهري) أولى الولايات في ماليزيا التي طبقت هذه الفكرة سنة ١٩٩٢، ثم ولاية (فينانغ) سنة ١٩٩٤، ثم ولاية (ملاكا)، وولاية (سلانجور) سنة ١٩٩٩، ولاية (نغري سميلان) سنة ٢٠٠٥ (١) .

تعريف الأسهم :

السهم لغة : يدل على تغير في اللون، ويدل على حظ ونصيب وشيء من أشياء (٢).
السهم اصطلاحاً : صكوك متساوية القيمة غير قابلة للتجزئة، وقابلة للتداول بالطرق التجارية، وتمثل حقوق المساهمين في الشركات التي أسهموا في رأس مالها (٣).

حكم التعامل بالأسهم (٤) :

إن التعامل بالأسهم جائز في حدود الضوابط التالية :

- ١- أن يكون الأسهم صادرة من شركات ذات أغراض مشروعة، بأن يكون موضوع نشاطها حلالاً مباحاً، أما إذا كان موضوع نشاطها محرماً كشركات إنتاج الخمر أو شركات إنشاء البنوك الربوية فلا يجوز امتلاك شيء من أسهامها وتداوله بين المسلمين كما تحرم أرباحها.

(١) Siti Mashitoh Mahamood, **Konsep Wakaf Sebagai Instrumen Pembangunan Harta Tanah di Wilayah Pembangunan Iskandar (WPI)**, pp ٨-٩.

(٢) أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، تحقيق : عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٩٧٩م، ج ٣، ص ١١١، مادة سهم.

(٣) أحمد بن محمد الخليل، الأسهم والسندات وأحكامها في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار ابن الجوزي، المملكة العربية السعودية، ١٤٢٦هـ، ص ٤٨.

(٤) محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة، الطبعة السادسة، دار النفائس، عمان، ٢٠٠٧م، ص ١٩٨، ص ٢٠٩-١٩٨.

٢- أن يكون الأسهم صادرة عن شركة معروفة ومعلومة لدى الناس بحيث تتضح سلامة تعاملها ونزاهته، ولذلك لا يجوز التعامل بأسهم سلة شركات مساهمة كما هو في الغرب دون أن يعرف المشتري للأسهم.

٣- أن لا يكون التعامل بها محظور شرعي كالربا والغرر والجهالة وأكل أموال الناس بالباطل.

قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن السهم في الأسواق المالية :

قرر مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره السابع بجدة في ٧- ١٢ / ١١ / ١٤١٢ هـ الموافق ٩- ١٤ / ٥ / ١٩٩٢ م ما يلي (١) :

١- الإسهام في الشركات:

(أ) بما أن الأصل في المعاملات الحل فإن تأسيس شركة مساهمة ذات أغراض وأنشطة مشروعة أمر جائز.

(ب) لا خلاف في حرمة الإسهام في شركات غرضها الأساسي محرم، كالتعامل بالربا أو إنتاج المحرمات أو المتاجرة بها.

(ت) الأصل حرمة الإسهام في شركات تتعامل أحياناً بالمحرمات، كالربا ونحوه، بالرغم من أن أنشطتها الأساسية مشروعة.

٢- التعامل في الأسهم بطرق ربوية:

(أ) لا يجوز شراء السهم بقرض ربوي يقدمه السمسار أو غيره للمشتري لقاء رهن السهم، لما في ذلك من المراباة، وتوثيقها بالرهن، وهما من الأعمال المحرمة بالنص على لعن أكل الربا، وموكله، وكاتبه، وشاهديه.

(١) مجلة المجمع العدد السادس، ج ٢ ص ١٢٧٣ والعدد السابع ج ١ ص ٧٣ والعدد التاسع ج ٢ ص ٥.

(ب) لا يجوز بيع سهم لا يملكه البائع، وإنما يتلقى وعداً من السمسار بإقراضه السهم في موعد التسليم، لأنه من بيع ما لا يملك البائع، ويقوى المنع إذا اشترط تقبيض الثمن للسمسار، لينتفع به بإيداعه بفائدة للحصول على مقابل الإقراض.

تعريف وقف الأسهم :

المراد بوقف الأسهم هو: أن يوقف الواقف حصصاً من أسهمه في الشركات المساهمة ذات الأنشطة الجائزة شرعاً، والتي يملكها بطريقة شرائها، وجعل ريعها، وغلاتها تصرف إلى جهة عامة، أو خاصة ؛ تقرباً إلى الله تعالى^(١).

صور وقف الأسهم في ماليزيا (٢):

١- الصورة الأولى : إيجاد عدد من الواقفين في أجزاء شائعة، ويتم الوقف بشراء الأسهم التي أصدرها مجلس الشؤون الإسلامية، وقيمة كل حصة من هذه الأسهم عشرة رينجيت ماليزية، وبعد شراء هذه الأسهم سيقوم المشتري بوقفها على سبل الخير، وبعد تجميع هذه الأموال يقوم مجلس الشؤون الإسلامية : كالمثولي بشراء عقار ما، أو بنائه، ويكون العقار هو الوقف بدلاً من تلك الأموال النقدية.

٢- الصورة الثانية: وفي هذه الحالة توقف الشركات ما تملكه من الأسهم من شركات المساهمة ذات الأنشطة الجائزة شرعاً، سواء كانت في بعض الأسهم، أو كلها حسب إرادتها، ثم تصرف أرباحها على جهة الوقف، عامة كانت أو خاصة؛ تقرباً إلى الله تعالى.

وهذا النوع من الوقف تقدمت به مؤسسة جوهور (Johor Corporation) بماليزيا، إذ أوقفت حصصها من الشركات كشركة أويستر (Tiram Travel)، وشركة الرعاية الصحية (KPJ

(١) Siti Mashitoh Mahamood, **Konsep Wakaf Sebagai Instrumen Pembangunan Harta Tanah di Wilayah Pembangunan Iskandar (WPI**, p ٨.

(٢) Ibid, pp ٩-١٠.

Healthcare) وشركة كوليم (KULIM) وشركة أرض جوهر (Johor Land) بمبلغ مائة مليون رينجيت ماليزيا من قيمة الحصص التي تملكها هذه المؤسسة، ويسمى هذا الوقف في ولاية (جوه) بوقف المشاركة (Corporate) (١).

حكم وقف الأسهم :

إن حكم وقف الأسهم يبنى على جواز وقف المنقول، ووقف النقود، ووقف المشاع، وسيقوم الباحث بتوضيح حكم وقف المنقول في هذا المطلب أما حكم وقف النقود ووقف المشاع، وسيبين حكمه في الفصل الثالث.

وقف المنقول :

اختلف الفقهاء في وقف المنقول على قولين :

القول الأول : عدم جواز وقف المنقول مطلقاً، وبذلك قال : أبو حنيفة (٢).

دليل القول الأول :

- التأبيد شرط في الوقف، والتأبيد لا يتحقق في المنقول لأن المنقول على ما يمكن هلاكه (٣).

مناقشة دليل القول الأول :

- إن حجة التأبيد لا يسلم بها، لأن ما جاء في حديث خالد يدل على جواز وقف الكراع والسلاح

مع أنهما من المنقولات (٤)، وعليه فإن التفريق بين المنقول والعقار لا دليل عليه.

٢٥، p. ٢٠١١ (Waqaf An-Nur Corporation, Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation (WANcorp)) (١)

(٢) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٠، كمال الهمام، شرح فتح القدير، ج ٦، ص ٢٠٣، ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٣٦.

(٣) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٠

(٤) النووي، صحيح المسلم بشرح النووي، ج ٧، ص ٧٩.

القول الثاني : جواز وقف المنقول، وبذلك قال : الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤).

أدلة القول الثاني :

١- حديث أبي هريرة رضي الله عنه، وفيه : وأما خالد فقد احتبس أدراعه وأعتاده في سبيل الله^(٥).

وجه الدلالة : هذا الحديث يدل على صحة وقف المنقول في الكراع والسلاح^(٦).

٢- صحة وقف المنقول ما جرى به التعامل بقاعدة العرف والعادة^(٧).

٣- جواز وقف المنقول إذا كان تابعاً للعقار بقاعدة الاستحسان^(٨).

٤- أجاز وقف الكراع والسلاح، فيقاس عليها غيرها من المنقولات بجامع الانتفاع في كل مع بقاء عين الشيء المنتفع به^(٩).

٥- جواز وقف المنقول فيما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه لأنه يتحقق فيه تحبب الأصل وتسهيل المنفعة فيصح وقفه كالعقار^(١٠).

٦- أن وقف المنقول فيما لا يمكن الانتفاع به إلا بإتلاف عينه يمكن أن ينتفع به ببذله كوقف الدراهم والدنانير^(١١).

(١) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٠، كمال الهمام، شرح فتح القدير، ج ٦، ص ٢٠٣، ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٣٦.

(٢) محمد بن عبد الرحمن الخطاب الرعيني، مواهب الجليل، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٥م، ج ٧، ص ٦٣١.

(٣) النووي، مجموع شرح المذهب، ج ١٦، ص ٢٤١، النووي، روضة الطالبين، ج ٤، ص ٣٨٠.

(٤) البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ١٢، أحمد بن تيمية، مجموع الفتاوى، مجمع الملك فهد لطباعة الشريف، المدينة المنورة، ٢٠٠٤م، ج ٣١، ص ٢٣٤.

(٥) أخرجه البخاري في كتاب الزكاة ، باب في قول الله تعالى : " وفي الرقاب" رقم الحديث ١٤٦٨ ، وأخرجه مسلم في كتاب الزكاة ، باب في تقديم الزكاة ومنعها رقم ٩٨٣.

(٦) النووي، صحيح المسلم بشرح النووي، ج ٧، ص ٧٩.

(٧) كمال الهمام، شرح فتح القدير، ج ٦، ص ٢٠٣، ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٣٦.

(٨) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٣٧.

(٩) النووي، مجموع شرح المذهب، ج ١٦، ص ٢٤١، البهوتي ، كشف القناع، ج ١٠، ص ١٢.

(١٠) المصادر ذاته.

(١١) أحمد بن تيمية، مجموع الفتاوى، ج ٣١، ص ٢٣٤.

مناقشة دليل القول الثاني :

- استدل صاحب القول الثاني أن جواز وقف المنقول إذا كان تابعاً للعقار أو إذا كان قد ورد به النص فقط، ولا يسلم هذا القول لأن كل ما ورد نص عن وقف العقار ووقف المنقول كالكراع يمكن أن يقاس عليه بسائر المنقولات فيما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه^(١).
- استدل صاحب القول الثاني أن صحة وقف المنقول ما جرى به التعامل بقاعدة العرف والعادة، ويجب عنه أن العرف يختلف من كل زمان ومكان، ولذلك العرف ليس حجة قوية في جواز وقف المنقول مع أن جوازه بعرف لا يحدد في أعيان معينة، فيكون هذا المنقول من المنقولات التي يمكن الانتفاع بها، ولذلك جوازه في ذلك الوقت.
- استدلالهم بجواز وقف المنقول فيما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه لأنه يتحقق فيه تحبب الأصل وتسبيل المنفعة، ويجب عنه أن الوقف غرضه إمكان الانتفاع الموقوف عليه بالموقوف على سبيل الدوام، ولذلك كل ما يتحقق بانتفاعه على الدوام سواء بإبقاء العين أو بإبقاء أمثال العين يجوز وقفه كالدرهم والدنانير، فينزل بقاء أمثالها وأبدالها منزلة بقاء أعيانها^(٢).

الرأي المختار :

بعد هذا العرض لأقوال الفقهاء في وقف المنقول وعرض أهم أدلتهم ومناقشتها، فإن الرأي المختار عند الباحث هو القول الثاني : جواز وقف المنقول، وذلك للاعتبار الآتي :

- ١- إن بقاء العين في الوقف يمكن أن يكون بقاء أصل العين الموقوف أو بقاء بإبداله بمنزلة بقاء أعيانها، لأن أجاز الفقهاء استبدال الموقوف إذا تعطلت منفعته.

(١) النووي، مجموع شرح المذهب، ج ١٦، ص ٢٤١، البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ١٢.
 (٢) ابن تيمية، مجموع الفتاوى، ج ٣١، ص ٢٣٤، أبي السعود محمد بن محمد العمادي، رسالة في جواز وقف النقود، دار ابن حزم، بيروت ١٩٩٨م، ص ٣١.

٢- إن النقود من الأعيان المنقول التي يستهلك عينها عند استخدامها، ولكن يمكن أن ينتفع به ببديل مقام العين.

٣- إن غرض الوقف هو حبس الأصل، وكل المنقولات التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء عينها أو بقاء بدلها يكون وقفها صحيحاً، لأنها يتحقق فيها معنى حبس الأصل، أما المنقولات التي لا يمكن أن ينتفع بها مع بقاء عينها أو بقاء بدلها لا يجوز وقفها.

بعد هذا العرض لأقوال الفقهاء في مسألة وقف المنقول، يجد أن حكم وقف الأسهم جائز لأن قيمة السهم مثل قيمة النقود، واعتبار مال صالح للتصرف فيه بالمعاوضة أو التبرع به بين الناس، والنقود والسهم من المنقولات التي يمكن أن ينتفع بها ببديل مقام مثلها.

قرار مجمع الفقه الإسلامي بان وقف الأسهم^(١) :

قرر مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته التاسعة عشرة في إمارة الشارقة (دولة الإمارات العربية المتحدة) من ١ إلى ٥ جمادى الأولى ١٤٣٠ هـ ، الموافق ٢٦ - ٣٠ نيسان (إبريل) ٢٠٠٩ م ، بما يلي :

١- الوقف من أوسع أبواب الفقه التي تقوم على الاجتهاد وهو تصرف معقول المعنى مرتبط بمقاصد الشرع ، مبتغاه تحقيق مصالح الوقف للواقف والموقوف عليهم .

٢- وقف الأسهم والصكوك والحقوق المعنوية والمنافع ووحدات الصناديق الاستثمارية :

(أ) إن النصوص الشرعية الواردة في الوقف مطلقة يندرج فيها المؤبد والمؤقت ، والمفزر والمشاع ، والأعيان والمنافع والنقود ، والعقار والمنقول ، لأنه من قبيل التبرع وهو موسع ومرغب فيه.

(ب) يجوز وقف أسهم الشركات المباح تملكها شرعاً ، والصكوك ، والحقوق المعنوية ، والمنافع ، والوحدات الاستثمارية ، لأنها أموال معتبرة شرعاً.

الفصل الثالث

آليات صندوق الاستثمار العقاري في استثمار أموال الوقف في ماليزيا

يحتوي هذا الفصل على ثلاثة مباحث :

المبحث الأول: : آليات تفعيل صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف

المبحث الثاني: التكييف الفقهي للصيغ الاستثمارية لصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في الوقف

المبحث الثالث : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف ماليزيا في رفع

المستوى الاقتصادي ماليزيا

المبحث الأول: آليات تفعيل صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف

إن فكرة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا ليست فكرة جديدة، وقد طبقت هذه الفكرة بداية في ماليزيا منذ سنة ١٩٨١م، أما في مجال الوقف فهي صيغة استثمارية جديدة، ولم يطبق في أي ولاية في ماليزيا.

وبالنظر إلى تطور فكرة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا منذ سنة ١٩٨١، والعوائد الكثيرة من استثمارها، فقد اقترح الباحث في هذه الرسالة أن تطبق هذه فكرة في مجال الوقف.

إن الآليات المتبعة في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف هي على نحو الآتي:

١- إن مجلس الشؤون الإسلامية كمتولي الوقف سوف يتم تعيين شركة الإدارة المحترفة (Management Company) في مجال الاستثمار العقاري لإدارة هذا الصندوق، ويمكن أن

تسمى هذه الشركة بشركة إدارة الأوقاف (Waqaf Management Company)،

٢- ثم تقوم شركة إدارة الأوقاف (Waqaf Management Company)، بإصدار الأسهم التي تهدف إلى جمع أموال الواقفين.

٣- ثم يقوم المستثمرون بشراء الأسهم، ويعدّ المستثمر هو الواقف.

٤- وبعد تجميع هذه الأموال الوقفية، تقوم شركة إدارة الأوقاف (Management Company)

(Waqaf)، بالبحث عن الشركات التي لديها خبرات كافية في مجال الاستثمار العقاري كشركة

العقار (Al-A'qar KPJ REITs)، أو شركة الحضارة بوسند (Al-Hadharah Boustead

REITs) لشراء الأصول العقارية لهذه الشركات، وذلك باستخدام بعض الأموال التي جمعت

من الواقفين، أما الباقي من الأموال فسوف تستثمرها الشركة في مجالات أخرى، وبعد إتمام عملية الشراء تصبح أصول العقار أموالاً موقوفة.

٥- ثم تقوم شركة إدارة الأوقاف (Waqaf Management Company)، بتأجير هذا العقار على من باعه، لأن الفكرة الرئيسة التي تدور عليها عملية صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي هي شراء الأصول، وتأجيرها لبائعيها.

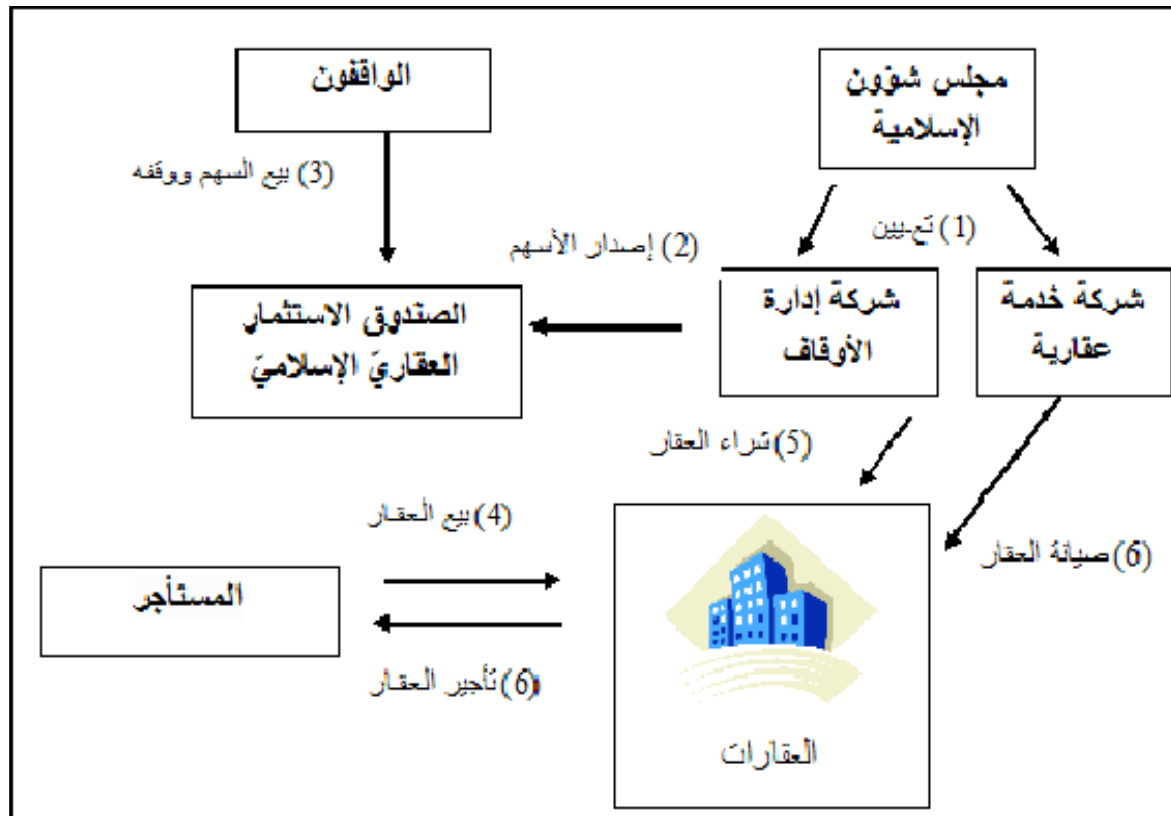
٦- يحصل مجلس الشؤون الإسلامية على عوائدها ويريعها عن طريق التأجير، أما شركة إدارة

الأوقاف (Waqaf Management Company) وشركة الخدمة العقارية (Property

Management Services Company) فسوف تحصل على رسوم مقابل خدمتها.

ويوضح الشكل رقم (١) ملخصاً لكيفية وقف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي :

الشكل رقم (١)



المطلب الأول : آليات صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف بين مجلس

الشؤون الإسلامية وشركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare Bhd)

من المعروف أن شركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare Bhd) هي شركة خبيرة في مجال صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا، وفي الوقت نفسه تعمل في الخدمات الطبية المتخصصة، ولها أصول تملكها والتي تشمل ستة مستشفيات في ماليزيا، ونظرا إلى خلفية نجاح الشركة في مجال صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي، اقترح الباحث في هذه الرسالة أن تكون مساهمة بين مجلس شؤون الإسلامية وشركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare Bhd) كمنظمة أولى في تنفيذ صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في قطاع الوقف في ماليزيا، ويمكن تلخيص المساهمة بين مجلس الشؤون الإسلامية وشركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare Bhd) على النحو الآتي :

١- مجلس الشؤون الإسلامية: وهو متولي الوقف سوف يتم تعيين شركة إدارة الأوقاف

(Waqaf Management Company)، لإدارة أموال الوقف في صندوق الاستثمار العقاري

الإسلامي، وشركة الإدارة سوف تعين شركة خدمة عقارية (Property Management

Services Company) لإدارة وصيانة العقارات الموقوفة.

٢- ثم ستقوم شركة إدارة الأوقاف (Waqaf Management Company)، بإصدار الأسهم والتي

تهدف إلى جمع أموال الواقفين، ولكل حصة من الأسهم قيمة معتبرة.

٣- وبعد أن جمعت أموال الواقفين، تقوم شركة إدارة الأوقاف (Management Company

Waqaf)، بشراء أصول العقار من شركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare Bhd) والتي

تشمل ستة مستشفيات، وبعد أن يتم الشراء تصبح هذه المستشفيات أموالا موقوفة، أما الباقي

من أموال الواقفين سوف يستثمر الشركة من قبل شركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare Bhd) في تجارتها.

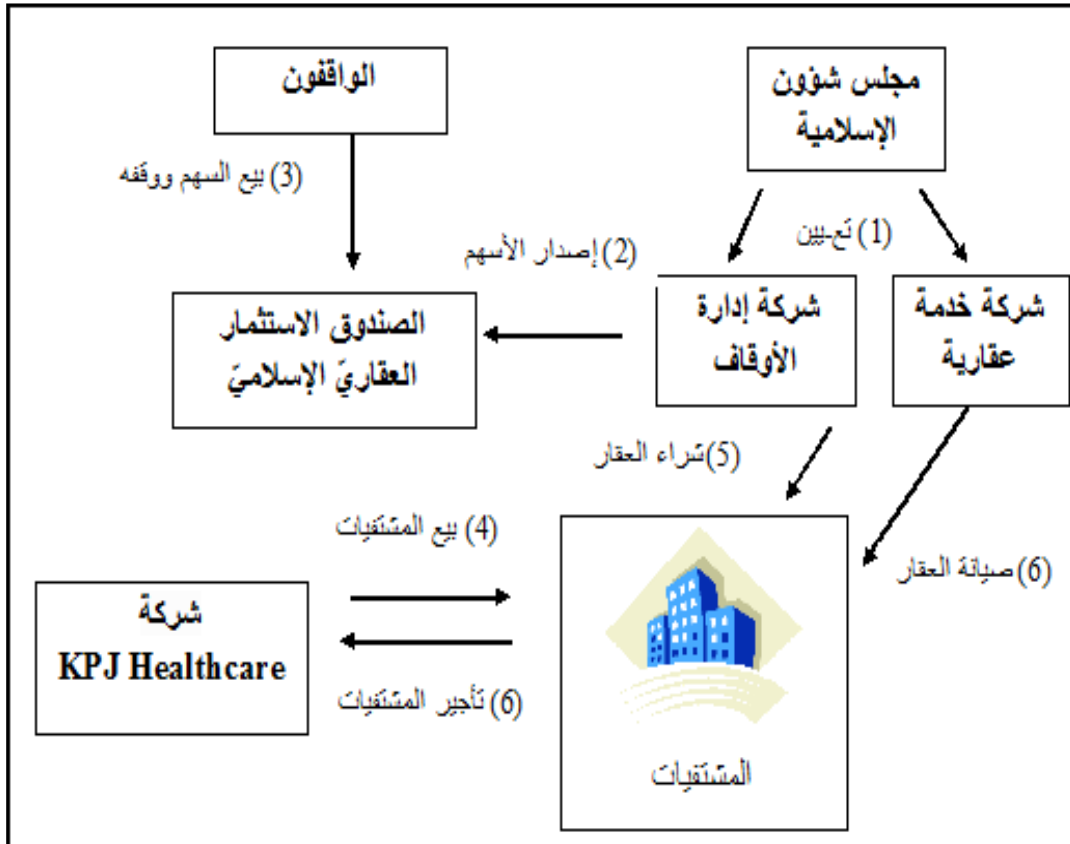
٤- ثم تقوم شركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare Bhd) باستئجار كل المستشفيات التي ابتاعها من مجلس الشؤون الإسلامية بمدة متفق عليها.

٥- ويحصل مجلس الشؤون الإسلامية على عوائدها وريعها من حيث التأجير، أما شركة إدارة الأوقاف (Waqaf Management Company) وشركة الخدمة العقارية (Property

Management Services Company) سوف تحصل على رسوم مقابل خدماتها.

ويوضح الشكل رقم (٢) ملخصاً لكيفية وقف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي :

الشكل رقم (٢)



المطلب الثاني : مسؤولية مجلس الشؤون الإسلامية في آليات تفعيل وقف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي

إن مجلس الشؤون الإسلامية كهيئة مسؤولة عن تنفيذ ومراقبة عملية الوقف في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا، ولذلك على المجلس أن يقوم بدراسة عميقة قبل اختيار أي من الشركات التي سوف يشتري المجلس أصولها ودراسة عن شركة الإدارة المحترفة في مجال الاستثمار، ولا بد أن تتوافر بعض الشروط والقوانين في عملية الوقف في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي التي وضعتها هيئة الأوراق المالية الماليزية، ومنها (١) :

(أ) التحقق من أن الشركات التي اختارها المجلس لشراء أصولها هي الشركات الاستثمارية العقارية المستغلة استغلالاً جائزاً شرعاً.

(ب) التحقق من أن شركات الإدارة التي اختارها المجلس هي من الشركات التي لديها خبرات كثيرة في مجال الاستثمار العقاري.

(ت) التحقق من أن الشركات التي استأجرت العقار أنها تعمل في التجارة المشروعة.

(ث) أن تكون أصول العقارات التي تم شراؤها من قبل مجلس الشؤون الإسلامية قد توافر لها مستأجر، أما بالنسبة للعقارات التي ليس لها مستأجر أثناء شرائها فيجب أن يتأكد المجلس من أن هناك إمكانية جيدة للحصول على مستأجر، وأن الإنفاق الرأسمالي لتعزيز العقارات لن يؤثر على عوائد أصحاب الأسهم.

(ج) أن تكون أصول العقارات خالية من الأعباء المالية والقانونية وقت شرائها، وأن تكون العقارات التي تم شراؤها من قبل إدارة الصندوق تحتل دخلاً جيداً في المستقبل، وأن تقع داخل المناطق الإستراتيجية.

(١) Securities Commission Malaysia, **Guidelines for Islamic Real Estate Investment Trusts** ٢٠٠٥, p. ٣.

(ح) أن لا تكون أصول العقارات للمباني تحت الإنشاء في وقت شرائها.

(خ) أن يقوم مجلس الشؤون الإسلامية بدراسة العوائد الممكنة والمخاطرة قبل استثمار أموال

الوقف.

المبحث الثاني : التكييف الفقهي للصيغ الاستثمارية صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في الوقف

المطلب الأول : شراء الحصص من صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي من قبل الواقفين

من عملية صندوق الاستثمار العقاري في استثمار أموال الوقف هو أن يشتري شخص حصة من صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي ثم يوقفه إلى إدارة الأوقاف لإدارتها، وكل الحصص تمثل حصصاً شائعة في شخصية اعتبارية، وتكييف هذه العملية يكون على النحو الآتي :

١- وقف النقود

٢- وقف المشاع

الفرع الأول : الحكم الشرعي لوقف النقود :

وقد اختلف الفقهاء في وقف النقود على قولين :

القول أول : عدم جواز وقف النقود مطلقاً: وبذلك قال الحنفية^(١)، والشافعية في الصحيح^(٢)، والحنابلة^(٣).

أدلة القائلين بعدم جواز وقف النقود مطلقاً :

١- عدم جواز وقف النقود على العرف، فمنعوا من الوقوف ما كان على خلاف العرف^(٤).

٢- إن الدراهم والدنانير من المنقولات، ولا يصح وقف المنقول^(٥).

٣- إن من شروط الوقف هو التأبيد، والتأبيد لا يكون إلا في العقار، ولا يجوز وقف الدراهم

والدنانير لأنه لا يتأبد، ويستهلك عند استخدامه، ولذلك لا يصح وقف النقود^(٦).

(١) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٠،

(٢) النووي، مجموع شرح المذهب، ج ١٦، ص ٢٤١، الشريبي، مغني المحتاج ج ٢، ص ٤٨٧.

(٣) البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ١٥.

(٤) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٥٥.

(٥) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٠.

(٦) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٠، مجموع شرح المذهب، ج ١٦، ص ٢٤١، الشريبي، مغني المحتاج

ج ٢، ص ٤٨٧، البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ١٥، ابن قدامة، المغني، ج ٨، ص ٢٢٩.

٤- إن الوقف لا يكون إلا فيما يمكن الانتفاع به مع بقاء أصله كالعقار، أما الدراهم والدنانير لا يمكن الانتفاع بهما إلا بالاتلاف^(١).

٥- إن تلك المنفعة ليست المقصود الذي خلقت له الأثمان، ولهذا لا تضمن في الغصب، والغرض من الدراهم والدنانير، هو الثمنية، والوقف ليس من أغراضها، فلم يجوز الوقف بهذا القصد^(٢).

مناقشة القانونين بعدم جواز وقف النقود مطلقاً :

١- استدلالهم بعدم جواز وقف النقود لأنه يخالف العرف في ذلك الزمان، ويجب عنه بأن جاء متأخرون من الحنفية يحكمون بجواز وقف النقود بتعارف الناس على وقفها باعتبار ذلك من لوازمها^(٣).

٢- استدلالهم بأن النقود من المنقولات ولا يصح وقف المنقول، ويجب عنه بعدم التسليم قول من منع وقف المنقول، بل الصحيح صحة وقف المنقول وأجاز الفقهاء وقف المنقول كالسلاح والكراع^(٤).

٣- استدلالهم بعدم جواز وقف النقود لأنها لايتوفر شرط الوقف وهو التأبيد، وكذلك النقود لا يمكن الانتفاع بها مع بقاء أصلها، ويجب عنه أن وقف النقود ليس الوقف متوجهاً إلى عينها لأن النقد لا يتعين بالتعيين، وإن كانت لا ينتفع به مع بقاء عينه، يمكن أن يقوم البديل مقام العين، ولا شك في كونه من المنقول^(٥).

٤- استدلالهم بمنع وقف النقود لأن الغرض من النقود هو الثمنية، والوقف ليس من أغراضها، فلم يجوز الوقف بهذا القصد، ويجب عنه أن كون الثمنية هي الغرض من النقود ولكن لا يمنع

(١) ابن قدامة، المغني، ج ٨، ص ٢٢٩.

(٢) المصدر ذاته.

(٣) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٥٥.

(٤) أبو السعود، رسالة جواز وقف النقود، ص ٣٠.

(٥) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٥٥، أبو السعود، رسالة جواز وقف النقود، ص ٣٠.

وقفها، فقد أجاز جمهور الفقهاء الاستبدال في الوقف، ويدل على أن الثمن يقوم مقام العين في الوقف وهو متحقق في النقود^(١).

القول الثاني : جواز وقف النقود، وبذلك قال : المالكية^(٢)، والمتأخرون من الحنفية^(٣)، والرأي المرجوح من الشافعية^(٤)، وبعض الحنابلة^(٥).

أدلة القائلين بجواز وقف النقود مطلقا :

١- ونقل صاحب الجامع الصحيح في كتابه ما يدل على قول محمد بن شهاب الزهري^(٦) بجواز وقف النقود حيث قال : (قال الزهري، فيمن جعل ألف دينار في سبيل الله ودفعها إلى غلام له تاجر يتجر بها وجعل ربحه صدقة للمساكين والأقربين، هل للرجل أن يأكل من ربح ذلك الألف شيئا، وإن لم يكن جعل ربحها صدقة في المساكين؟ قال : ليس له أن يأكل منها)^(٧).
وقال أبو السعود^(٨) في جواز وقف النقود : (إن لفظ الوقف وإن لم يصرح به في عبارته إلا أن جعل الأصل في سبيل الله وجعل ربحه صدقة صريح في أن المراد به الوقف المعهود، فأجاز وقف النقود).

٢- جواز وقف النقود لأنه من عرف الناس^(٩).

(١) أبو السعود، رسالة جواز وقف النقود، ص ٣١.
(٢) الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٤، ص ٧٥، الصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، ج ٤، ص ٩٨، محمد بن عبد الرحمن المرعيني، مواهب الجليل، الطبعة الأولى، تحقيق : زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، ١٩٩٥م، ج ٧، ص ٨٠٨.
(٣) كمال الهمام، شرح فتح القدير، ج ٦، ص ٢١٥، ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٥٥.
(٤) هو محمد بن مسلم بن عبيد الله بن عبد الله بن شهاب الزهري، أبو بكر، الفقيه الحافظ، متفق على جلالته وإتقانه، مات سنة ١٢٥ هـ، ابن حجر العسقلاني، تقريب التهذيب، الطبعة الأولى، تحقيق : محمد عوامة، دار الرشد، سوريا، ١٤٠٦ هـ، ص ٥٠٦ برقم ٦٢٩٦.
(٥) ابن تيمية، مجموع الفتاوى، ج ٣١، ص ٢٣٤، أبي السعود، رسالة في جواز وقف النقود، ص ٣١.
(٦) النووي، مجموع شرح المذهب، ج ١٦، ص ٢٤١، الشريبي، مغني المحتاج ج ٢، ص ٤٨٧.
(٧) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الوصايا، باب وقف الدواب والكراع والعروض والصامت، ج ٢، ص ٢٩٨.

(٨) أبو السعود، رسالة جواز وقف النقود، ص ٢١.
(٩) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٥٥.

٣- جواز وقف النقود لأن التأبيد ليس شرطاً للوقف^(١).

٤- إن النقود إن كان لا ينتفع بها مع بقاء عينه يمكن أن يقوم البديل مقام العين، ولا شك في كونه من المنقول^(٢).

٥- إن النقود مما يصح وقفها من الأعيان التي ينتفع بها مع بقائها، فيما إذا وقفت لغرض قرضه، أو للتجار به، أو مضاربة، وصرف أرباحه في الموقوف عليهم، فقد جعل بقاءها في ذمة المستقرض أو يد المضارب بمنزلة بقاء العين، فكأنه يشير بصورة إلى انتفاع الفقير بعين الوقف، وبصورة المضاربة إلى الانتفاع بغلته^(٣).

مناقشة أدلة القائلين بجواز وقف النقود مطلقاً :

- استدلالهم بجواز وقف النقود لأنه من التعامل في عرف الناس، وجوازه مطلقاً لأن التأبيد ليس شرطاً للوقف، ويجب أن يعرف ليس دليلاً قوياً للحكم على جوازه، ولا يصح جواز وقف النقود مطلقاً لأن من غرض الوقف هو تحبيس الأصل وتسبيل ثمرته، والنقود يستهلك عند استخدامه.

الرأي المختار :

بعد هذا العرض لأهم الآراء الفقهاء في وقف النقود وعرض أدلتهم ومناقشتها، فإن الرأي المختار عند الباحث هو القول الثاني : جواز وقف النقود ، وذلك للاعتبارات التالية :

(١) الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٤، ص ٧٥، الصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، ج ٤، ص ٩٨.

(٢) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٥٥، أبو السعود، رسالة جواز وقف النقود، ص ٣٢.

(٣) كمال الهمام، شرح فتح القدير، ج ٦، ص ٢١٥، محمد بن عبد الرحمن المرعيني، مواهب الجليل، ج ٧، ص ٨٠٨، النووي، مجموع شرح المذهب، ج ١٦، ص ٢٤١، أبو السعود، رسالة جواز وقف النقود، ص ٣٠، ابن قدامة، المغني، ج ٨، ص ٢٢٩.

- ١- ليس هناك دليل نقلي أو نص صريح بالمنع من وقف النقود، والنقود من المنقولات ودخل النقود في عموم الأدلة الدالة على جواز وقف المنقول.
 - ٢- إن الأدلة بقول الزهري في صحيح البخاري تدل صراحة على جواز وقف النقود إن كان وقفها لغرض إقراضها، ويرد البذل محلها أو الاتجار بها، وصرف ربحها في جهة الوقف.
 - ٣- إن وقف النقود بهدف أن ينتفع بها وقيام بدلها أو لغرض الاتجار بها، أو إقراضه، ما زال يتحقق به مقاصد الوقف وهو حبس الأصل وتسهيل ثمرته والربح والمنفعة، فالواقف يريد الثواب بأي جزء من ماله، والموقوف عليه يريد قضاء حوائجه بأسهل السبل.
 - ٤- بجواز وقف النقود فيه تسهيل على الناس، وتشجيعهم على الوقف، وإتاحة الفرص للمجتمع الذي ليس لديهم عقار للوقف.
 - ٥- إن النقود أيسر طريقة في التداول وتحقيق المنافع والاستثمار^(١).
 - ٦- إن النقود أكثر نفعاً للفقراء أو الجهة الموقوف عليها من حيث الاقتراض منها أو توزيع أرباحها^(٢).
 - ٧- إن النقود من الوسائل الحديثة في التنمية الاقتصادية ونهوض الأمة، وتجميع النقود القليلة يؤدي إلى أوعية كبيرة للمجتمع^(٣).
- وقد قرر مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الخامسة عشر في مسقط (سلطنة عمان)، بشأن الاستثمار في الوقف وغلاته وربيعة، حيث جاء فيه ما يتعلق بوقف النقود ما يلي^(٤):

(١) أحمد بن عبد العزيز الحداد، من فقه الوقف، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩م، ص ٤٣٣.

(٢) المصدر ذاته، ص ٤٣٣.

(٣) أحمد بن عبد العزيز الحداد، من فقه الوقف، ص ٣٣٥.

(٤) مجمع الفقه الإسلامي الدولي : <http://www.fiqhacademy.org.sa/qarat/١٥-٦.htm>

١- وقف النقود جائز شرعاً ؛ لأن المقصد الشرعي من الوقف هو حبس الأصل وتسبيل المنفعة

فيها ؛ ولأن النقود لا تتعين بالتعيين وإنما تقوم بأبدالها مقامها.

٢- يجوز وقف النقود للقرض الحسن ، وللاستثمار إما بطريق مباشر ، أو بمشاركة عدد من

الواقفين في صندوق واحد ، أو عن طريق إصدار أسهم نقدية وقفية تشجيعاً على الوقف ،

وتحقيقاً للمشاركة الجماعية فيه .

٣- إذا استثمر المال النقدي الموقوف في أعيان كأن يشتري الناظر به عقاراً أو يستصنع به

مصنوعاً ، فإن تلك الأصول والأعيان لا تكون وقفاً بعينها مكان النقد ، بل يجوز بيعها

لاستمرار الاستثمار ، ويكون الوقف هو أصل المبلغ النقدي.

الفرع الثاني : وقف المشاع :

الشائع والمشاع هو المال المشترك غير المقسوم والشيوع في المالية هو الشركة، والإفراز هو

تخليصه من غيره بحيث يزول الاشتراك، وينقسم المشاع على نوعين^(١) :

١- المشاع يقبل القسمة ؛ وهو ما يمكن أن ينتفع بعينه وجنسه بعد القسمة كالحصة في أرضي

زراعية أو دار كبيرة.

٢- المشاع لا يقبل القسمة ؛ وهو ما لا يمكن أن ينتفع بعينه وجنسه بعد القسمة كالحصة في بيت

صغير أو آلة من آلات الحرث والسيارة وغيرها.

اتفق الفقهاء^(٢) على أنه لا يصح وقف المسجد أو المقبرة إلا بعد الإفراز والقسمة؛ لأنه لا يمكن

الانتفاع به فيما وقف له إلا بتخليصه من ملك الغير له، وذلك بالقسمة، ولاتصلح المهايأة^(٣) الزمانية

(١) محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، مطبعة دار التأليف، مصر، ١٩٦٢م، ص ٣٧٩.

(٢) ابن الهمام، شرح فتح القدير، الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤١٣، النووي، شرح المذهب، ج ١٦، ص ٢٤١، الشربيني، مغني المحتاج ج ٤، ص ٤٨٧، البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ١٣.

(٣) المهايأة هي الحالة الظاهرة المتهيئة للشيء، وحقيقته أن كلامن الشريكين رضي بهيئة واحدة يختارها، أو أن الشريك الثاني ينتفع بالعين على الهيئة التي ينتفع بها الشريك الأول، الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مؤسسة الرسالة، الطبعة السادسة، ١٩٩٨م. ص ٥٧.

أو المكانية فيهما ؛ لأنها تؤدي إلى أن يصبح ما كان مسجداً أو مقبرة في هذا العام مزرعة في العام القادم .

اختلف الفقهاء^(١) في وقف المشاع على النحو التالي :

القول الأول : عدم جواز وقف المشاع إلا بفرزه؛ وهذا رأي محمد بن الحسن الشيباني من الحنفية^(٢).

أدلة القول الأول :

١- لا يتم الوقف وقف مع الشيوع فيما يحتمل القسمة، لأن أصل القبض شرط لتمام الوقف، فلذلك

المطلوب عنده فيما يمكن قسمته وقبضه القبض الكامل، ولا يتم إلا بالقسمة^(٣).

٢- إذا كان يمكن أن يقسم المشاع قبل وقفه، لا يمكن أن يطبقه في المشاع التي لا يقبل القسمة، لأنه

لو قسم قبل الوقف فات الانتفاع كالبيت الصغير والحمام^(٤).

مناقشة أدلة القول الأول :

١- إن الوقف تحبيس الأصل وتسييل المنفعة، وهذا يحصل في المشاع كحصوله في قسمته، ولا

نسلم اعتبار القبض^(٥).

القول الثاني : ذهب جمهور العلماء من المالكية^(٦)، والشافعية^(٧)، والحنابلة^(٨)، وأبو يوسف^(٩) إلى

إلى صحة وقف المشاع مطلقاً، لأنهم لا يشترطون القبض لتمام الوقف.

(١) السرخسي، المبسوط، ج ١٢، ص ٢٢، الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٠، ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٣٥، علي الصعيدي العدوي، حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، الطبعة الأولى، تحقيق : أحمد حمدي إمام، مطبعة المدني، القاهرة، ١٩٨٩م، ج ٣، ص ٥٣٢، النووي، شرح المذهب، ج ١٦، ص ٢٤١، الشريبي، مغني المحتاج ج ٤، ص ٤٨٧، البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ١٣.

(٢) السرخسي، المبسوط، ج ١٢، ص ٢٢، الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٠، ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٣٥.

(٣) السرخسي، المبسوط، ج ١٢، ص ٢٢.

(٤) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٣٥، الكبيسي، أحكام الوقف ج ٢، ص ٣٨٩.

(٥) النووي، المجموع شرح المذهب، ج ١٥، ص ٣٢٣-٣٢٥.

(٦) علي الصعيدي العدوي، حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، ج ٣، ص ٥٣٢.

(٧) النووي، شرح المذهب، ج ١٦، ص ٢٤١، الشريبي، مغني المحتاج ج ٤، ص ٤٨٧.

(٨) البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ١٣.

(٩) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٣.

أدلة القول الثاني :

١- حديث كعب بن مالك رضي الله عنه المعروف في شأن توبته ، وفيه : " قلتُ يا رسول الله ، إن من توبتي أن أنخلع من مالي صدقةً إلى الله وإلى رسوله صلى الله عليه وسلم، قال : أُمْسِكْ عَلَيْكَ بعض مالك ، فهو خير لك . قلتُ : أُمْسِكْ سهمي الذي بخير" (١) .

وجه الدلالة : في هذا الحديث دلالة على جواز وقف المشاع ، فإنه ظاهر في أمره بإخراج بعض ماله ، وإمساك بعض ماله، من غير تفصيل بين أن يكون مقسوماً أو مشاعاً، فيحتاج من مَنع وقف المشاع إلى دليل المنع.(٢).

٢- عن أنس رضي الله عنه قال أمر النبي صلى الله عليه وسلم ببناء المسجد فقال يا بني النجار ثامنوني بحائطكم هذا قالوا لا والله لا نطلب ثمنه إلا إلى الله.(٣)

وجه الدلالة : في هذا الحديث دلالة على جواز وقف المشاع ، ولو كان غير جائز لأنكر عليهم النبي صلى الله عليه وسلم قولهم هذا، وبَيَّن لهم الحكم (٤).

٣- عن ابن عمر رضي الله عنه قال : قال عمر للنبي صلى الله عليه وسلم: " إن المائة سهم التي لي بخبير لم أصب مالا قط أعجب إلي منها قد أردت أن أتصدق بها"، فقال النبي صلى الله عليه وسلم : "إحبس أصلها وسبل ثمرتها"(٥).

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الوصايا، باب إذا تصدق أو أوقف بعض ماله أو بعض رقيقه أو دوابه، ج ٢، ص ٢٩٢، حديث رقم "٢٧٥٧".

(٢) العسقلاني، فتح الباري ، ج ٥، ص ٣٨٦.

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه ، كتاب الوصايا، باب إذا وقف جماعة أرضاً مشاعاً فهو جائز، ج ٢، ص ٢٩٧، حديث رقم "٢٧٧١".

(٤) العسقلاني، فتح الباري ، ج ٥، ص ٣٩٩.

(٥) أبو عبد الرحمن أحمد بن شعيب النسائي ، السنن الكبرى، الطبعة الأولى، تحقيق : حسن عبد المنعم شلبي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ٢٠٠١م، كتاب الأحباس، باب حبس المشاع ، ج ٦، ص ١٤٠، حديث رقم "٦٣٩٧"، أبي عبد الله محمد بن يزيد القزويني، ابن ماجه، سنن ابن ماجه، تحقيق : محمد فؤاد عبدالباقي، دار احياء الكتب العربية، كتاب الصدقات، باب من وقف، ج ٢، ٨٠١، حديث رقم ٢٣٩٧. وصححه محمد ناصر الدين الألباني في صحيح وضعيف سنن النسائي، الطبعة الأولى، مكتبة المعارف، الرياض، ١٩٩٨م، ج ٢، ص ٥٤٠.

وجه الدلالة : إن المائة سهم التي كانت لعمر بخبير لم تكن منقسمة^(١)، فدل على أن الشيوع لا يمنع صحة الوقف^(٢).

مناقشة أدلة القول الثاني :

١- استدلالهم بأن المائة سهم التي كانت لعمر بخبير لم تكن منقسمة، ويجاب عنه بأن سهم الصحابة بخبير كلها كانت مشاعة في حياة النبي صلى الله عليه وسلم وقسمها عمر رضي الله عنه في خلافته^(٣).

الرأي المختار :

بعد هذا العرض لأهم الآراء الفقهاء في وقف المشاع وعرض أدلتهم ومناقشتها، الرأي المختار عند الباحث هو القول الثاني : جواز وقف المشاع ، وذلك للاعتبارات التالية :

- ١- إن الأدلة التي استدل أصحاب القول الثاني تدل صراحة على جواز وقف المشاع.
- ٢- إن الأدلة في السنة التي استدل أصحاب القول الثاني لا في خلافها، وافتقار المخالف لدليل يناهض أدلة الجواز.
- ٣- بجواز وقف المشاع يمكن أن يطبقه كوسيلة المعاصرة في استثمار أموال الوقف، فعليه يجوز وقف الأسهم وصكوك المقارضة وما شابهها؛ لأنها تمثل حصصاً شائعة معلومة لمالكها في الشركة^(٤).

(١) العسقلاني، فتح الباري ، ج ٥ ، ص ٤٠٤.

(٢) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٣.

(٣) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٨، ص ٤٠٣. أحمد بن محمد الطحاوي، مختصر اختلاف العلماء، الطبعة الأولى، تحقيق : عبد الله نزيه أحمد، دار البشائر الإسلامية، بيروت، ١٩٩٥م، ج ٤، ص ١٥٩.

(٤) ناصر بن عبد الله الميمان، النوازل الوقفية، الطبعة الأولى، دار ابن الجوزي، المملكة العربية السعودية، ص ٦٣.

المطلب الثاني : تغيير الحصص من صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي إلى أصول العقار

ومن أهداف تجميع أموال الواقفين في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي هو شراء أصول العقار ليكون أصولاً موقوفة، وهذه عملية تجري على استبدال النقود إلى أصول ثابتة، فاختلف الفقهاء في حكم استبدال الوقف.

استبدال الوقف :

اختلف الفقهاء في مسألة استبدال الوقف بسبب اختلافهم فيما يتعلق بتأبيد الوقف، وذلك على اعتبار أن التأبيد هل يقوم بعين أصله دون غيرها؟ واختلف الفقهاء على قولين :

القول الأول : عدم جواز استبدال الوقف مطلقاً في العقار والمنقول، وبذلك قال : الشافعية^(١).

دليل القول الأول :

١- أصاب عمر رضي الله عنه أرضاً بخيبر، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها فقال: يا رسول الله، إني أصبت أرضاً بخيبر لم أصب مالا قط أنفس عندي منه فما تأمرني به؟ قال: (إن شئت حبست أصلها وتصدق بها. قال: فتصدق بها عمر أنه لا يباع ولا يوهب ولا يورث...)^(٢).

وجه الدلالة : إن الموقوف إذا تعذر لا يباع ولا يوهب، وهذا يدل على المنع من التغيير أو الإبدال للوقف^(٣).

٢- إن الاستبدال يتنافى طبيعة الوقف، فالوقف يقتضى تأبيد العين الموقوفة، وتسبل منافعها دون غيرها على الجهة الموقوف عليها، والاستبدال يقوم على تغييرها بعين أخرى محلها،

(١) الشيرازي، المهذب، ج ٣، ص ٦٨٩، الرملي، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٣٩٤-٣٩٥، الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٥٠٦.

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه في كتاب الشروط ، باب شروط في الوقف ج ٢، ص ٢٨٥، حديث رقم "٢٧٣٧"، وأخرجه مسلم في صحيحه في كتاب الوصية ، باب الوقف ، ج ٢، ص ٧٧٠، حديث رقم ١٦٣٢.

(٣) الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٥٠٦.

وعلى هذا لا يتحقق التأبيد بالعين التي ورد عليها الوقف، وإنما انتقل إلى غيرها^(١).

مناقشة القول الأول :

١- استدلالهم بالحديث عمر (لا يوهب ولا يباع) لا يسلم، لأن المقصود بالبيع في الحديث هو بيع أصول الموقوف بدون تبديله إلى شيء آخر، وهذا فقد غرض في الوقف هو تحبيس أصل وتسبيل الثمرة، بدون أصول الموقفة لا يمكن تسبيل ثمرته، أما استبدال الوقف لم يفقد أصل الوقف بل غيره إلى أصل آخر.

٢- إن الاستبدال لا يتنافى طبيعة الوقف وهو التأبيد، لأن الموقوف إذا كان خربت أو تعطلت يتم استبداله بأصول آخر بمقام مثله، والتأبيد ليس مقصوراً على عين معينة دون غيرها، بل إنه كما يحصل بالعين الأولى يحصل بالثانية وغيرها، ولذلك لا يتنافى التأبيد^(٢).

القول الثاني : عدم جواز استبدال الوقف في العقار إلا للضرورة العامة، وجوازه في المنقول، وبذلك قال : المالكية^(٣).

دليل القول الثاني :

- منع الاستبدال في وقف العقار لأنه قصد به الدوام غالباً، ولأنه صالحاً للبقاء يفرض فيه وجود غلة له ثابتة ولو بطريق الانتظار حتى يستأجر، وإن خرب فهو صالح للعمارة، وجواز الاستبدال في وقف المنقول لأن منع استبدال يؤدي إلى إتلافه^(٤).

مناقشة القول الثاني :

- لا يسلم التفرق بين وقف المنقول ووقف العقار، لأن غرض وقف بين المنقول والعقار هو

(١) ابن قدامة، المغني، ج ٨، ص ٢٢١.

(٢) أحمد محمد السعد ومحمد علي العمري، الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، الطبعة الأولى، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقات الكويت الدولية، الأمانة العامة للأوقاف ٢٠٠٠م، ص ٥٦.

(٣) الخرخشي، عبد الله محمد، الخرخشي على مختصر خليل، الطبعة الأولى، مطبعة الخيرية، مصر، ١٣٠٧هـ، ج ٧، ص ٩٤-٩٤، مالك بن أنس، المدونة الكبرى، ج ٤، ص ٤١٨.

(٤) أبو زهرة، محاضرات في الوقف، ص ١٨٥.

تسبيل المنفعة.

القول الثالث : جواز استبدال الوقف في العقار والمنقول: وبذلك قال الحنفية^(١)، الحنابلة^(٢).

١- عن عروة عن عائشة رضي الله عنها أن النبي صلى الله عليه وسلم قال لها : (يا عائشة لولا أن قومك حديث عهد بجاهلية لأمرت بالبيت فهدم فأدخلت فيه ما أخرج منه وألزقته بالأرض وجعلت له بابين بابا شرقيا وبابا غربيا..)^(٣).

وجه الدلالة : أن الكعبة أفضل وقف على وجه الأرض، وقد بين النبي صلى الله عليه وسلم أنه لولا المانع الذي ذكره من حدثان عهد القوم، لهدمها وألزقها بالأرض، وهذا فيه تبديل لبنائها ببناء آخر، فعلم أنه جائز في الجملة^(٤).

٢- أن عبد الله بن عمر أخبره أن المسجد كان على عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم مبنيا باللبن^(٥) وسقفه الجريد وعمده خشب النخل فلم يزد فيه أبو بكر شيئا وزاد فيه عمر وبناه على بنيانه في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم باللبن والجريد وأعاد عمده خشبا ثم غيره عثمان فزاد فيه زيادة كثيرة وبنى جداره بالحجارة المنقوشة^(٦) والقصة^(٧) وجعل عمده من حجارة منقوشة وسقفه بالساج^(٨)^(٩).

وجه الدلالة : أن الصحابة رضي الله عنهم غيروا كثيرا من بناء مسجد النبي صلى الله عليه وسلم بأمكن منه للمصلحة الراجحة في ذلك، فاللبن والجريد التي كانت وقفا أبدلها الخلفاء

(١) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٨٣-٥٨٤.
 (٢) ابن قدامة، المغني، ج ٨، ص ٢٢١، ابن تيمية، مجموع فتاوى، ج ٣١، ص ٢٤٤.
 (٣) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الحج، باب فضل مكة وبنيانها، ج ١، ص ٤٨٩، حديث رقم "١٥٨٦"، أخرجه مسلم في صحيحه في كتاب الحج، باب نقض الكعبة وبنيانها، ج ١، ص ٦٠٥، حديث رقم "٤٠٠".
 (٤) ابن تيمية، مجموع فتاوى، ج ٣١، ص ٢٤٤.
 (٥) اللبّن جمع لبنّة، واللبنّة من الطين. فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، ج ٥، ص ٢٣٢.
 (٦) المنقوشة هي الشجّة تُستخرج منها العظام، الجوهري، صحاح، ج ٣، ص ١٠٢٢.
 (٧) القصة هي النبت يخرج إلى جانبه الكماء، الجوهري، صحاح، ج ٣، ص ١٠٥٢.
 (٨) السّاج : ضرب من الشجر، الجمع سيجان، الجوهري، صحاح، ج ١، ص ٣٢٣.
 (٩) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الصلاة، باب بنيان المساجد ج ١، ص ١٦١، رقم حديث "٤٤٦".

الراشدون بغيرها، وهذا من أعظم ما يشتهر من القضايا ولم ينكره منكر، ولا فرق بين إبدال البناء ببناء، وإبدال العرصة بعرصة إذا اقتضت المصلحة ذلك^(١).

٣- قد ثبت أن عمر رضي الله عنه كتب إلى سعد لما بلغه أنه قد نقب بيت المال الذي بالكوفة : أن انقل المسجد الذي بالتمارين، واجعل بيت المال في قبلة المسجد، فإنه لن يزال في المسجد مصل، وكان هذا بمشهد من الصحابة ولم يظهر خلافه فكان كالإجماع^(٢).
وجه الدلالة : إذا كان يجوز في المسجد الموقوف الذي يوقف للانتفاع بعينه، وعينه محترمة شرعا، أن يبدل به غيره للمصلحة، فلأن يجوز الإبدال بالأصلح والأنفع فيما للاستغلال أولى وأحرى^(٣).

٤- الوقف مؤبد فإذا لم يمكن تأبيده على وجه يخصصه استبقاء الغرض وهو الانتفاع على الدوام في عين أخرى وجمود على العين مع تعطيلها تضيق للغرض ويقرب هذا من الهدى إذا عطب في السفر فإنه يذبح في الحال وإن كان يختص بموضع فلما تعذر تحصيل الغرض بالكلية استوفى منه ما أمكن وترك مراعاة المحل الخاص عند تعذره؛ لأن مراعاته مع تعذره تقضي إلى فوات الانتفاع بالكلية وهكذا الوقف المعطل المنافع^(٤).

الرأي المختار :

بعد هذا العرض لأقوال الفقهاء في وقف المنقول وعرض أهم أدلتهم ومناقشتها، فإن الرأي المختار عند الباحث هو رأي القول الثالث : جواز استبدال الوقف في العقار والمنقول، وذلك للاعتبارات التالية :

١- إن أدلة القول الأول لا يدل على عدم استبدال الوقف صراحة، بل تدور حول التأبيد الوقف.

(١) ابن تيمية، مجموع فتاوى، ج ٣١، ص ٢٤٤.

(٢) ابن قدامة، المغني، ج ٨، ص ٢٢١-٢٢٢.

(٣) ابن تيمية، مجموع فتاوى، ج ٣١، ص ٢٢٩.

(٤) ابن قدامة، المغني، ج ٨، ص ٢٢٢.

٢- إن دليل القول الثاني في جواز استبدال وقف المنقول دون العقار ليس له من حجة قوية، لأن من غرض الوقف هو تسهيل المنفعة، ويتحقق هذا الغرض في العقار والمنقول، ولا يصح تفريقهما.

٣- إن أدلة القائلين بجواز استبدال الوقف في العقار والمنقول يذلل صراحة على جواز استبدال الوقف.

٤- إن الإفراط في تشديد استبدال الوقف قد يجر إلى بقاء دور الأوقاف خاوية على عروشها، لا ينفع بها أحد، وبقاء الأرض غامرة ميتة لا تمد أحداً، وتؤدي إلى الضرر للمستحقين^(١).

ومن خلال الأدلة والمناقشات التي تم عرضها سابقاً في هذه المسألة، يجد الباحث أن حكم تغيير الحصص من الصندوق الاستثمار العقاري الإسلامي إلى أصول العقار جائز شرعاً، قياساً على جواز حكم استبدال أصول العقار إلى أصول أخرى، وبذلك يكون جواز استبدال المنقول كالنقود من باب أولى.

(١) أبو زهرة، محاضرات في الوقف، ص ١٨٥.

المطلب الثالث : العلاقة بين مجلس الشؤون الإسلامية وشركة إدارة الأوقاف

من المعلوم أن مجلس الشؤون الإسلامية هو المتولى الوقف الواحد في ماليزيا، ولذلك عيّن شركة إدارة محترفة لإدارة صندوق الاستثمار العقاري في استثمار أموال الوقف، وتحصل على رسوم خدمة مقابل خدماتها.

ودور شركة إدارة الأوقاف تمثل الوكيل الذي يقوم بإدارة أموال الموكل (المستثمرون، الواقفون)، وفي هذه الحالة يكون التكليف المناسب لوقف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في ماليزيا قائما على عقد الوكالة بأجر، لأن شركة إدارة الأوقاف لا تشارك في الربح، ولا في الخسارة، وإنما تأخذ أجراً على الوكالة.

الفرع الأول : الحكم الشرعي للوكالة بأجر :

تعريف الوكالة بأجر :

الوكالة لغة : الحفظ، ومنه الوكيل في أسماء الله تعالى بمعنى الحافظ، ومنه التوكّل، يقال : على الله توكّلنا، أي فوضنا أمرنا. الوَكَلُ : الذي يَكِلُ أمره إلى غيره.^(١)

وفي الاصطلاح : عرّف الفقهاء الوكالة بتعريفات متعددة، وكل التعريفات لا تخرج عن معنى التفويض والنيابة .

فقد عرفها الحنفية بأنها : "إقامة الغير مقام نفسه – ترفها، أو عجزا- في تصرف جائز معلوم"^(٢).

وعرفها المالكية : "نيابة شخص لغيره في حق"^(٣).

وعرفها الشافعية : " تفويض شخص ما له فعله مما يقبل النيابة إلى غيره ليفعله في حياته"^(٤).

(١) ابن منظور، لسان العرب، ج ٥١، ص ٤٩٠٩، باب الواو، كتاب اللام.
(٢) محمد أمين ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٨، ص ٢٤١.
(٣) الصاوي، حاشية الصاوي، دار المعارف، القاهرة، ج ٣، ص ٥٠١.
(٤) الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٢٨١.

وعرفها الحنابلة : " استنابة جائز التصرف مثله أي جائز التصرف فيما تدخله النيابة من حقوق الله تعالى وحقوق الأدميين " (١).

والتعريف المختار للوكالة عند الباحث هو تعريف التي عرفه المالكية : "نيابة شخص لغيره في حق" (٢)، فهذا التعريف يتسم بالوضوح والإيجاز، ولا يتعرض للتفصيلات ولا يدخل الشروط ويعد تعريفا جامعاً مانعاً.

الأجر لغة : هو الجزاء على العمل أو ما أعطيت من أجر في عمل (٣).

الأجر اصطلاحاً : لم يذهب الفقهاء بعيداً في تعريفهم الاصطلاحي للأجر عن المعنى اللغوي، ولذلك عرّف الأجر هو العوض المعلوم مقابل العمل المعلوم أو المنفعة المعلوم (٤).

بيّن الفقهاء أحكام الوكالة بأجر وشروطها ولم يبينوا تعريفها، ولذلك أقول أن الوكالة بأجر :

هي أجر معلوم ومتفق عليه بين الموكل والوكيل بمقابل خدمة الوكيل.

مشروعية الوكالة بأجر :

اتفق الفقهاء (٥) أن الوكالة جائزة في الفقه الإسلامي، واتفقوا أيضاً أن الوكالة يجوز أن

تكون بأجر وغير أجر (٦)، واستدلوا على ذلك بالأدلة الآتية :

١- وكّل النبي صلى الله عليه وسلم عروة رضي الله عنه في شراء شاة : فعن عروة رضي الله

عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم أعطاه ديناراً، يشتري له به شاة، فاشترى له به شاتين، فباع

(١) البهوتي، كشف القناع عن متن الإقناع، ج ٨، ص ٤١٢.

(٢) الصاوي، حاشية الصاوي، دار المعارف، القاهرة، ج ٣، ص ٥٠١.

(٣) ابن منظور، لسان العرب، ج ١، ص ٣١، باب أجر.

(٤) عثمان بن علي الزليعي، تبيين الحقائق، ج ٥، ص ١٠٥، الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٣،

ص ٢، الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٤٢٧، ابن قدامة، المغني، ج ٨، ص ٥-٧، البهوتي، كشف

القناع عن متن الإقناع، ج ٨، ص ٤٦١.

(٥) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٧، ص ٤٢٦، الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٣، ص ٣٩٧،

الصاوي، حاشية الصاوي، ج ٣، ص ٥٢٣، النووي، مجموع شرح المذهب، ج ١٤، ص ٣٠٩، ابن قدامة،

المغني، ج ٧، ص ٢٠٤، البهوتي، كشف القناع عن متن الإقناع، ج ٨، ص ٤٦١.

(٦) المصادر ذاته.

إحداهما بدينار، وجاءه بدينار، وشاة، فدعا له بالبركة في بيعه، وكان عروة رضي الله عنه لو اشترى التراب لربح فيه (١).

وجه الدلالة : يدل هذا الحديث على مشروعية الوكالة في البيع والشراء (٢).

٢- والرسول صلى الله عليه وسلم كان يبعث عماله لقبض الصدقات، ويجعل لهم عمالة، ولهذا قال له ابنا عمه، وهما المطلب بن ربيعة بن الحارث، والفضل ابن عباس : "جننا لتؤمرنا على بعض هذه الصدقات، فنؤدي إليك كما يؤدي الناس، ونصيب كما يصيبون" (٣).

وجه الدلالة : يدل هذا الحديث على مشروعية الوكالة بأجر لأن النبي صلى الله عليه وسلم كان يجعل لعماله الذين يوكلهم في قبض الصدقات أجراً، وقال ابن قدامة : فإن كانت الوكالة بجعل، استحق الوكيل الجعل بتسليم ما وكل فيه إلى الموكل (٤).

٣- جوّز ابن عباس رضي الله عنهما أن يجعل للوكيل أجراً على عمله، كما قاله : "لا بأس أن يقول : بع هذا الثوب ، فما زاد على كذا وكذا فهو لك" (٥).

وجه الدلالة : هذا الحديث يدل على جواز التوكيل في المعاملات، وقال صاحب شرح السنة : ولا بأس أن يجعل للوكيل أجراً معلوماً على عمله (٦).

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المناقب، باب سؤال المشركين أن يريهم النبي صلى الله عليه وسلم، ج ٥، ص ٢٠٧، حديث رقم "٣٦٤٢".

(٢) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري، ج ٦، ص ٦٣٤.

(٣) أخرجه مسلم بن الحجاج النيسابوري، صحيح مسلم، كتاب الزكاة، باب ترك استعمال آل النبي على الصدقة، ص ٤٧٧، حديث رقم ١٠٧٢.

(٤) ابن قدامة، المغني، ج ٧، ص ٢٠٥.

(٥) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب أجرة السمسرة، ج ٣، ص ٩٢.

(٦) الحسين بن مسعود البغوي، شرح السنة، الطبعة الثانية، تحقيق : شعيب الأرنؤوط ومحمد زهيد الشاويش، المكتب الإسلامي، ١٩٨٣م، ج ٨، ص ٢١٩.

اتفق الفقهاء أن الأجر واجب على الموكل إذا اتفق مع الوكيل على ذلك^(١)، أما إذا لم يتفق الطرفان على الأجر فقد نص الحنفية على حالتين :

١- الحالة الأولى : أن يكون الوكيل ممن لا يعمل بالأجر، وفي هذه الحالة تكون الوكالة تبرعا، لأن الأصل فيها ذلك، وقد نصت مجلة الأحكام العدلية في المادة ١٤٦٧ على أنه : ((إذا شرطت الأجرة في الوكالة وأوفأها الوكيل استحق الأجرة، وإن لم تشترط ولم يكن الوكيل ممن يخدم بالأجرة كان متبرعا، وليس له أن يطالب بالأجرة))^(٢).

٢- الحالة الثانية : أن يكون الوكيل ممن يعمل بالأجرة فله أخذ أجر المثل، لأن طبيعة مهمتهم تقتضي ذلك كالسمسار والدلال، فالوكيل يستحق الأجرة ولو لم يتفق عليها وقت التعاقد، وحينئذ يجب له أجر المثل^(٣)، وقد نصت مجلة الأحكام العدلية في المادة ٥٦٣ على أنه : ((لو خدم أحد آخر بناء على طلبه من دون مقولة على أجرة فله أجر المثل إن كان ممن يخدم بالأجرة وإلا فلا))^(٤).

شروط استحقاق الأجرة :

يستحق الوكيل بأجر أجرة على وكالته بشروط هي :

١- أن يكون العمل الموكل به معلوما علما يمكن إيفاء الوكالة^(٥).

(١) ابن عابدين، رد المحتار على در المختار، ج ٨، ص ٤٤٤، الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٣، ص ٣٩٧، النووي، مجموع شرح المذهب، ج ١٤، ص ٣٠٩، ابن قدامة، المغني، ج ٧، ص ٢٠٤.

(٢) ابن عابدين، رد المحتار على در المختار، ج ٨، ص ٤٤٤، علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، دار العالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣م، ج ٣، ص ٥٧٣.

(٣) علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، دار العالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣م، ج ٣، ص ٥٧٣.

(٤) ابن عابدين، رد المحتار على در المختار، ج ٨، ص ٤٤٤، علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، ج ١، ص ٦٤٨.

(٥) محمد علاء الدين أفندي، قرة عيون الأخيار تكملة رد المحتار على دار المختار، تحقيق : عادل أحمد عبد الموجود، دار عالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣م، ج ١١، ص ٣٦٠، الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٣، ص ٣٧٨، الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٢٨٧.

٢- أن الوكيل يستحق الأجر بعد إتمام العمل، أو تسليم ما عهد إليه بتنفيذه إلى الموكل إن كان مما يمكن تسليمه، فمتى أتم العمل فله الأجرة (١).

٣- أن تكون الأجرة معلومة المقدار، ولا يصح التوكيل بأجرة مجهولة (٢).

٤- ألا يكون عمل الوكيل عملاً فاسداً، وإذا خالف الوكيل موكله كانت الوكالة فاسدة، وتسقط الأجرة له، وعلى سبيل المثال لو وكله في بيع ثوب بجعل معلوم، فباعه بيعاً فاسداً فلا جعل له، لأن مطلق الإذن بالبيع يقتضي ما صح منه، فصار الفاسد غير مأذون فيه، فلم يستحق جعلاً عليه، أما لو باعه بيعاً صحيحاً وقبض ثمنه وتلف الثمن في يده فله الأجرة، لوجود العمل (٣).

والخلاصة أن العلاقة الموجودة بين مجلس الشؤون الإسلامية وشركة إدارة الأوقاف، وكذلك العلاقة بين الواقفين وشركة إدارة الأوقاف تقوم على أساس عقد الوكالة بأجر، لعدم تأثرهما بربح أو خسارة، بل يحصلان على الأجر أو رسوم الخدمة مقابل خدمتها في الإدارة، ومراقبة عمل الصندوق.

(١) علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، ج ٣، ص ٥٧٣، الصاوي، حاشية الصاوي، ج ٤، ص ٤٧٤، البهوتي، كشف القناع، ج ٨، ص ٤٦٢، ابن قدامة، المغني، ج ٧، ص ٢٠٣-٢٠٤.

(٢) علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، ج ٣، ص ٥٧٣، الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٣، ص ٣٨٥، علي بن محمد بن الحبيب الماوردي، الحاوي الكبير، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٤م، ج ٧، ص ٤١٠، البهوتي، كشف القناع، ج ٨، ص ٤٦٢.

(٣) الماوردي، الحاوي الكبير، ج ٧، ص ٤١٠.

المطلب الرابع : شراء الأصول وتأجيرها لبائعيها :

الفكرة الرئيسية التي تدور في عملية صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي هو شراء الأصول وتأجيرها لبائعيها^(١)، وفي هذه الحالة تقوم شركة إدارة الأوقاف بشراء أصول العقارات من الشركة (KPJ Health) التي تملك الأصول، وبعد إتمام عملية الشراء تصبح تلك الأصول ملكا للصندوق، ثم تستأجر الشركة هذه الأصول.

وتتكون هذه العملية من العناصر الآتية :

- ١- الوعد من المشتري (شركة إدارة الأوقاف) للبائع وهي شركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare) بتأجير العقار.
- ٢- عقد البيع بين المشتري (شركة إدارة الأوقاف) والبائع وهي شركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare) .
- ٣- عقد الإجارة بين (شركة إدارة الأوقاف) والمستأجر وهي شركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare) .
- ٤- إجارة الموقوف
- ٥- اجتماع عقد البيع وعقد الإجارة في عقد واحد.

(١) Damansara REIT Manager Sdn Bhd, **Annual Report Al-A'qar KPJ REIT ٢٠٠٧**, p ١٣.

الفرع الأول : الوعد من المشتري للبائع بتأجير العقار

الوعد الملزم

لا خلاف بين الفقهاء أن الوفاء بالوعد ديانة ملزم، وإنما اختلافهم في مسألة الوفاء بالوعد قضاء من حيث حكم الإلزام وعدمه على أربعة أقوال :

القول الأول : وجوب الوفاء بالوعد مطلقا، وبذلك قال بعض المالكية^(١)، الحسن البصري^(٢)،^(٣)، سمره بن جندب^(٤)، وإسحاق ابن راهويه^(٥)،^(٦) وابن شبرمة^(٧)،^(٨).

-
- (١) أحمد بن محمد عيش، فتح العلي المالك، ص ٢١٨، شهاب الدين القرافي، الفروق، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٨م، ج ٤، ص ٥٧.
- (٢) هو الحسن بن يسار البصري، أبو سعيد، ولد سنة ٢١٠هـ في المدينة، وتوفي سنة ١١٠هـ، واستقر في البصرة حيث أصبح أشهر علماء عصره ومفتي البصرة حتى وفاته، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، سير أعلام النبلاء، الطبعة الثالثة، تحقيق : مجموعة محققين بإشراف الشيخ شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة، ١٩٨٥م، ج ٤، ص ٥٦٥، خير الدين الزركلي، الأعلام : قاموس تراجم، الطبعة الخامسة، دار العلم للملايين، بيروت، ١٩٨٠م، ج ١، ص ٢٢٦.
- (٣) محمد بن محمد الخطاب، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، ١٩٨٤م، ص ١٥٤.
- (٤) هو سمره بن جندب بن هلال الفزاري، من علماء الصحابة مات سنة ٥٨هـ ووقيل ٥٩هـ، الذهبي، سير أعلام النبلاء، ج ٣، ص ١٨٣، ابن العماد، عبد الحي بن أحمد بن محمد، شذرات الذهب في أخبار من ذهب، الطبعة الأولى، التحقيق : عبد القادر الأرنؤوط، دار ابن كثير، بيروت، ١٩٨٨م، ج ١، ص ٢٧٠.
- (٥) هو إسحاق بن راهويه، وكنيته أبو يعقوب، ولد سنة ١٢١هـ، وتوفي سنة ٢٣٨هـ، وهو الإمام الكبير، شيخ المشرق في عصره، الذهبي، سير أعلام النبلاء، ج ٣، ص ١٨٣، ابن العماد، شذرات الذهب في أخبار من ذهب، ج ٢، ص ٢٦٦-٢٦٩.
- (٦) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري، ج ١١، ص ٣٥٨.
- (٧) هو عبد الله بن شبرمة الضبي، وهو فقيه العراق، وكان قاضيا لأبي جعفر المنصور على سواد الكوفة، وكان شاعر، ومات سنة ١٤٤هـ، الذهبي، سير أعلام النبلاء، ج ٦، ص ٣٤٩.
- (٨) علي بن حزم، المحلى بالآثر، تحقيق : محمد منير الدمشقي، إدارة الطباعة المنيرية، مصر، ١٣٥٠هـ، ج ٨، ص ٢٩.

أدلة القول الأول :

الأدلة من القرآن :

١- في قوله تعالى : (يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴿٢٠﴾ كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ

اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴿٢١﴾) (الصف : ٢-٣)

وجه الدلالة : تدل الآية على أن من ألزم نفسه عقدا لزم الوفاء به والوعد ما ألزم الشخص نفسه (١).

٢- في قوله تعالى : (وَعَدَ اللَّهُ لَا تُخْلِفُ اللَّهُ الْمِيعَادَ ﴿٢٠﴾) (الزمر : ٢٠)

وجه الدلالة : تدل الآية أن الله تعالى كتب على نفسه الوفاء بالوعد لعباده (٢).

الأدلة من السنة :

١- عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال : " آية المنافق ثلاث: إذا حدث

كذب، وإذا وعد أخلف، وإذا أوْثمن خان " (٣)

وجه الدلالة : يدل الحديث عن علامات النفاق، والنفاق مذموم شرعا، وعلى هذا يكون إخلاف

الوعد محرما، والوفاء به واجبا (٤).

٢- عن المسور بن مخرمة أنه قال : سمعت النبي صلى الله عليه وسلم ذكر صهرا له فأتنى عليه في

مصاهرته فأحسن فقال : حدثنى فصدقني، وعدني فأوفاني (٥).

وجه الدلالة : يدل هذا الحديث أن إنجاز الوعد مأمور به مندوب إليه (٦).

(١) أحمد بن علي الرازي الجصاص، أحكام القرآن، تحقيق : محمد الصادق قمحاوي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٤٠٥هـ، ج ٥، ص ٣٣٤، القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، ج ٢٢، ص ٦٠٦.

(٢) القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، ج ٢٠، ص ١٨٧.

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه في كتاب الإيمان باب علامة المنافق، حديث رقم " ٣٣ "، ج ١، ص ٢٧، وأخرجه المسلم في صحيحه، كتاب الإيمان، باب خصال المنافق، حديث رقم " ١٠٨ "، ج ١، ص ٤٦.

(٤) النووي، شرح صحيح مسلم، ج ٢، ص ٦٤.

(٥) أخرجه البخاري في صحيحه في كتاب الشروط، باب الشروط في المهر عند عقدة النكاح، ج ٢، ص ٢٧٦، حديث رقم " ٢٧٢٠ ".

(٦) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري، ج ٥، ص ٢٩٠.

مناقشة الأدلة القائلة بوجوب الوفاء بالوعد مطلقا :

- ١- إن أصحاب القول الأول استدلوا بالآية : (يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ) على وجوب الوفاء بالوعد، ويجب عنه أن هذه الآية نزلت حين تمنوا فريضة الجهاد عليهم، فلما فرض نكل عنه بعضهم، ونزلت توبيخا لقوم كانوا يقولون قتلنا وضربنا وطعننا، وفعلنا ولكن لم يكونوا فعلوا ذلك^(١).
- ٢- واستدلوا بالآية : (وَعَدَ اللَّهُ لَا تُخْلِفُ اللَّهُ الْمِيعَادَ) ويجب عنه، إن هذه الآية تدل على الوعد بين الله وعباده، الوعد هنا يقصد على الجزاء لمن فعل ما أمر الله به، والعذاب لمن فعل ما نهى الله به.
- ٣- واستدل بالحديث علامات النفاق، وحديث المسور بن مخزومة، ويجب عنه أن الحديث لا حجة على وجوب الوفاء بالوعد، لأنه ليس ظاهره، ولا يحل لمن وعد على معصية، كمن وعد بخمر أو زنى، فإذا كان الأمر كذلك فلا يكون فرضا من إنجاز الوعد والعهد إلا من وعد بواجب عليه كإنصاف من دين أو أداء حق^(٢).

(١) سيد قطب، في ظلال القرآن ، دار الشروق، لبنان، ج ٦، ص ٣٥٥٢.

(٢) ابن حزم، المحلى بالآثر، ج ٨، ص ٢٩.

القول الثاني : وجوب الوفاء بالوعد المعلق، وينقسم إلى نوعين :

النوع الأول : يجب الوفاء بالوعد مطلقا سواء تحقق الشرط أو لم يتحقق، وبذلك قال : ابن القاسم^(١)، وسحنون^(٢)^(٣).

النوع الثاني : يجب الوفاء بالوعد إذا كان الوعد مرتبطا بسبب ودخل الموعد في السبب، وبذلك قال : المالكية^(٤).

أدلة القول الثاني :

١- استدل هذا القول بأن النصوص الشرعية في حكم الوفاء بالوعد متعارضة، ومنها لم يوجب الوفاء على اطلاق ومنها يوجب الوفاء بالوعد على اطلاق، ولا بد التوفيق بين الأدلة، فكان أن وافق أصحاب هذا القول رأي من أوجب الوفاء بالوعد إذا كان الوعد على سبب ودخل الموعد في شيء^(٥).

٢- إن الموعد إذا دخل في السبب بناء على وعد الواعد له، ثم أراد الإخلاف فإنه بذلك الوعد قد أضر بالموعد، ولذلك فحينما ألزموا الواعد بوعدِهِ إنما ألزموه ليدفعوا الضرر عن دخل في ورطة بسبب ما وعد به وخاصة بعدما تأكد العزم على الوفاء^(٦).

(١) هو أبو عبد الله عبد الرحمن بن القاسم بن خالد بن جنادة ، وصحب مالكا عشرين سنة، عالم الديار المصرية ومفتيها، ولد سنة ١٣٣ هـ، وتوفي سنة ١٩١ هـ، سير أعلام النبلاء، ج ٩، ص ١٢١، عياض بن موسى بن عياض السبتي، ترتيب المدارك وتقريب المسالك لمعرفة أعلام مذهب مالك، الطبعة الثانية، تحقيق : محمد بن تاويع، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية المملكة المغربية، ج ٣، ص ٢٤٤ - ٢٥٩.

(٢) هو أبو سعيد عبد السلام بن حبيب بن حسان بن هلال بن بكار بن ربيعة بن عبد الله التتوخي، ويلقب بسحنون، من أشهر فقهاء المالكية بالمغرب، ولد سنة ١٦٠ هـ بمدينة القيروان، وألف ابن سحنون كتابه المسند في الحديث، وهو كبير، وكتابه الكبير، المشهور، الجامع، وجمع فيه فنون العلم والفقه، وتوفي في سنة ٢٥٦ هـ، الذهبي، سير أعلام النبلاء، ج ١٢، ص ٦٤، القاضي عياض، ترتيب المدارك وتقريب المسالك ، ص ١١٩.

(٣) مالك بن أنس، المدونة الكبرى، دار الفكر، بيروت، ج ٣، ص ٢٤٦، الحطاب ، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، ص ١٥٤، القرافي ، الفاروق، ج ٤ ص ٥٣، عليش، فتح العلي المالک، ج ١، ص ٢٥٦.

(٤) عليش، فتح العلي المالک، ج ١، ص ٢٥٥.

(٥) القرافي، الفروق، ج ٤ ص ٥٥، هارون خليف جيلي، " الوفاء بالوعد في الفقه الإسلامي"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ج ٥، ص ٥٨٦.

(٦) محمود فهد أحمد العموري، الوعد الملزم في صيغ التمويل المصرفي الإسلامي، رسالة الماجستير غير منشورة، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة البرموك، ٢٠٠٤م، ص ٢٥.

مناقشة الأدلة القائلة بوجوب الوفاء بالوعد المعلق:

- استدلل القائلون بوجوب الوفاء بالوعد المعلق لدفع الضرر عن دخل في السبب، ويجاب عنه كما قال صاحب المحلى : إن تقسيم مالك، فلا وجه له، ولا برهان يعضده، لا من قرآن، ولا سنة، ولا قول صاحب ولا قياس إن قالوا قد أضر به إذ كلفه من أجل وعده عملاً ونفقة قلنا : فهبكم أنه كما تقولون من أين وجب على من أضر بآخر، وظلمه وغره أن يغرم له مالا ما علمنا هذا في دين الله تعالى^(١).

القول الثالث : استحباب الوفاء بالوعد، وبذلك قال : الحنفية^(٢)، والمالكية^(٣)، والشافعية^(٤)، والحنابلة^(٥).

أدلة القول الثالث :

١- حديث عطاء بن يسار: أن رجلاً قال لرسول الله صلى الله عليه وسلم أكذب امرأتى؟ فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: لا خير في الكذب ، فقال: أفأعدها ، وأقول لها؟ فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: لا جناح عليك^(٦).

وجه الدلالة : يدل الحديث على أن النبي صلى الله عليه وسلم منع السائل من الكذب المتعلق بالمستقبل، ونفي الجناح عن الوعد، فإخلاف الوعد لا يسمى كذباً لجعله صلى الله عليه وسلم ذلك

(١) ابن الحزم، المحلى بالآثر، ج ٨، ص ٢٩.
(٢) السرخسي، المبسوط، ج ١٥، ٨٥، محمد أمين ابن عابدين، العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، الطبعة الأولى، دار المعرفة بيروت، ج ٢، ص ٣٢١.
(٣) عليش، فتح العلي المالك، ج ١، ص ٢٥٤، محمد بن محمد الحطاب، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، ص ١٥٤.
(٤) أبو زكريا يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين، ج ٤، ص ٤٥١.
(٥) البهوتي، كشف القناع، ج ١٤، ٤٨٦.
(٦) مالك، الموطأ، كتاب الكلام ، باب ما جاء في الصدق والكذب، ص ٩٨٩، حديث رقم "١٥"، والحديث مرسل كما هو ظاهر، ولم يرد متصلاً كما ذكر ذلك ابن عبد البر، عمر يوسف بن عبد الله بن محمد، الاستذكار، الطبعة الأولى، دار قتيبة، بيروت، ١٩٩٣م، ج ٢٧، ص ٣٤٨.

قسيمًا للكذب، ولو كان منه لما جعله صلى الله عليه وسلم قسيمياً له، فإخلاف الوعد لا خرج فيه^(١).

٢- عن زيد بن أرقم عن النبي -صلى الله عليه وسلم قال : إذا وعد الرجل أخاه - ومن نيته أن يفى له - فلم يف ولم يجئ للميعاد فلا إثم عليه^(٢).

وجه الدلالة : يدل الحديث على أن الواعد لم يف اضطراراً^(٣).

مناقشة الأدلة القائلة باستحباب الوفاء مطلقاً :

١- استدل أصحاب القول استحباب الوفاء مطلقاً بالحديث عطاء بن يسار، ويجاب عنه أن منع النبي صلى الله عليه وسلم للسائل من الكذب المتعلق بالمستقبل غير سليم، ودعوى لا دليل عليها، إذ يمكن أن يكون قصد السائل من الكذب على زوجته أن يخبرها عن فعله مع غيرها من النساء ما لم يفعله إغاضة لزوجته، فلا يتعين أن المراد ما ذكر، ومعنى الحديث هو أن النبي صلى الله عليه وسلم منعه من أخبرها بخبر كاذب يقتضي تغيظها به، وسوغ له الوعد لأنه لا يتعين فيه الإخلاف لاحتمال الوفاء به سواء كان عازماً عند الوعد على الوفاء، أو على الإخلاف، أو مضرباً عنهما، ويتخرج ذلك في قسم الوعد على الإخلاف على الرأي الصحيح من أن العزم على المعصية لا مؤخذ به إذ معظم دلائل الشريعة يقتضي المنع الإخلاف^(٤).

٢- إن الحديث من زيد بن أرقم محمول على أن الواعد لم يف اضطراراً، جمعاً بينه وبين أدلة الوفاء، فحملة على هذا المعنى أولى من حملة على غيره^(٥).

(١) القرافي، الفروق، ج ٤ ص ٥٢.

(٢) أبو داود، سنن أبو داود، كتاب الأدب باب في العدة، الطبعة الأولى، تحقيق : شعيب الأرنؤوط، دار الرسالة العالمية، بيروت، ٢٠٠٩م، ج ٧، ص ٣٤٦، حديث برقم " ٤٩٩٥"، إسناده ضعيف عند شعيب الأرنؤوط.

(٣) القرافي، الفروق، ج ٤ ص ٥٢.

(٤) القرافي، الفروق، ج ٤ ص ٥٢، عبد الله بن الشاط، درار الشروق على أنواع الفروق، ج ٤ ص ٥٢-٥١.

(٥) المصادر ذاته.

الرأي المختار :

من خلال الاستعراض السابق لآراء الفقهاء وعرض أدلتهم ومناقشتها، فإن الرأي المختار عند الباحث هو الرأي القائل بوجوب الوفاء بالوعد المعلق، وذلك للاعتبارات التالية :

- ١- إن أدلة القائلين باستحباب الوفاء بالوعد لا تدل صراحة على استحبابه.
 - ٢- إن أدلة الفقهاء بين القائلين بوجوب الوفاء بالوعد والقائلين باستحباب الوفاء بالوعد متعارضة ما بينها، فيكون الجمع بينها أولى، ووفق رأي من أوجب الوفاء بالوعد إذا كان الوعد على سبب ودخل الموعود في شيء .
 - ٣- إن القول بوجوب الوفاء بالوعد إذا كان الوعد مرتبطاً بسبب ودخل الموعود في السبب، مراعاة لمصالح بين طرفين من جهة الواعد والموعود، وحماية لحق الموعود في حال وقوع الضرر عليه.
- بعد استعراض أقوال الفقهاء في هذه المسألة، يرى الباحث أن حكم الوعد من المشتري (شركة إدارة الأوقاف) للبائع بتأجير العقار بعد بيعها جائزاً إذا كان الوعد المعلق بالسبب، لمراعاة المصالح بين الطرفين من جهة، وهما الواعد والموعود، وحماية لحق الموعود في حال وقوع الضرر عليه.

الفرع الثاني : عقد البيع بين المشتري (شركة الإدارة الأوقف) والبائع شركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare).

إن عملية التي تدور في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي، أن تقوم شركة إدارة الأوقاف بشراء الأصول العقارية شركة "الرعاية الصحية" (KPJ Healthcare)، لتكون أصول مملوكة للأوقاف، ولذلك يجري عقد البيع بينهما، وهذا العقد على النحو الآتي :

عقد البيع

البيع لغة : مبادلة أو مقابلة شيء بالشيء ، والبيع من الأضداد مثل : الشراء ويطلق على كل واحد من المتعاقدين أنه بائع ولكن إذا أطلق البائع فالمتبادر إلى الذهن باذل السلعة^(١).

أما البيع اصطلاحاً :

عرّفه الحنفية البيع بأنه : (مبادلة المال بالمال بالتراضي) (٢).

مشروعية البيع :

أولاً : الأدلة من القرآن الكريم :

١- قوله تعالى : ﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴾ (سورة البقرة : الآية ٢٧٥)

وجه الدلالة : تدل الآية على أن الله أباح الأرباح في البيع والشراء^(٣).

٢- قوله تعالى : ﴿ يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ

تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴾ (النساء

: الآية ٢٩)

(١) ابن منظور، لسان العرب، ج ٥، ص ٤٠١، باب الباء، كتاب العين.

(٢) ابن الهمام، شرح فتح القدير، ج ٦، ص ٢٢٩.

(٣) محمد بن جرير الطبري ، جامع البيان عن تأويل آي القرآن ، الطبعة الثانية، تحقيق: محمود شاكر أبو فهر، مكتبة ابن تيمية، القاهرة، ج ٤، ص ١٦٣.

وجه الدلالة : تدل الآية صراحة على مشروعية التجارة (١).

٣- قوله تعالى : ﴿ لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ﴾ (البقرة : الآية ١٩٨)

وجه الدلالة : تدل الآية على أن معنى ابتغاء الفضل من الله ، التماس رزق الله بالتجارة، وأن هذه الآية نزلت في قوم كانوا لا يرون أن يتجروا إذا أحرموا ، فأعلمهم جل ثناؤه، وأن لهم التماس فضله بالبيع والشراء (٢).

ثانيا : الأدلة من السنة النبوية :

١- ((عن أبي هريرة رضي الله عنه قال يقولون إن أبا هريرة يكثر الحديث والله الموعود ويقولون ما للمهاجرين والأنصار لا يحدثون مثل أحاديثه، وإن إخواني من المهاجرين كان يشغلهم الصفق بالأسواق، وإن إخواني من الأنصار كان يشغلهم عمل أموالهم، وكنت امرأ مسكينا ألزم رسول الله صلى الله عليه وسلم على ملء بطني فأحضر حين يغيبون وأعي حين ينسون، وقال النبي صلى الله عليه وسلم يوما لن يبسط أحد منكم ثوبه حتى أقضي مقالتي هذه ثم يجمعه إلى صدره فينسى من مقالتي شيئا)) (٣).

وجه الدلالة : يدل هذا الحديث أن المهاجرين يشغلون الصفق بالأسواق التبائع، وسميت البيعة صفقة لأنهم اعتادوا عند لزوم البيع ضرب كف أحدهما بكف الآخر، ويدل الحديث على مشروعية البيع في زمان النبي صلى الله عليه وسلم (٤).

(١) الطبري، جامع البيان عن تأويل آي القرآن، ج ٦، ص ١٣.

(٢) المصدر ذاته، ج ٤، ص ١٦٣.

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه ، كتاب البيوع، باب ما جاء في قول الله فإذا قضيت الصلوات...، ج ٥، ص ٧٢، حديث رقم "٢٠٤٧".

(٤) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري، ج ٤، ص ٢٨٩.

٢- ((عن عبد الله بن الحارث قال : سمعت حكيم بن حزام رضي الله عنه عن النبي صلى الله

عليه وسلم قال : البيعان بالخيار ما لم يتفرقا فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما وإن كذبا

وكتما محقت بركة بيعهما))^(١)

وجه الدلالة : هذا الحديث يدل على خيار المجلس في البيع ويدل على أن البيع جائز^(٢).

ثالثا : الإجماع :

أجمع الفقهاء على جواز البيع في الجملة ، والحكمة تقتضيه ؛ لأن حاجة الإنسان تتعلق بما في

يد صاحبه ، وصاحبه لا يبذله بغير عوض ، ففي تشريع البيع وتجويزه طريق إلى وصول كل واحد

منهما إلى غرضه ، ودفع حاجته^(٣).

الخلاصة أن عملية التي تدور في صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في شراء الأصول

العقارية شركة "الرعاية الصحية" (KPJ Healthcare) تقوم على عقد البيع.

(١) أخرجه البخاري في صحيحه ، كتاب البيوع، باب البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، ج ٤، ص ٩٢، حديث رقم "٢١١٠".

(٢) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري، ج ٤، ص ٣٢٨.

(٣) ابن المنذر، الإجماع، ١٩٩٩م، ص ١٢٨، ابن قدامة، المغني، ج ٦، ص ٦.

الفرع الثالث : عقد الإجارة بين شركة إدارة الأوقاف والمستأجر وهي شركة الرعاية الصحية (KPJ Health).

بعد أن تم بيع شركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare)، أصولها العقارية إلى شركة إدارة الأوقاف لتكون أصولاً موقوفة تقوم شركة الرعاية الصحية (KPJ Healthcare) باستئجار هذه الأصول الموقوفة لممارسة أعمالها، ولذلك يجري عقد الإجارة فيها، والفقهاء لم يختلفوا في جواز إجارة الموقوف، والانتفاع بإجارته، ولكنهم اختلفوا في مدة الإجارة، وأجر المثل^(١).

(أ) مدة الإجارة :

اختلف الفقهاء في مدى حرية من له إجارة الوقف في مدة إجارته، هل له أن يؤجر الأعيان الموقوفة مدة غير محددة، أم يجب أن تكون المدة محددة بزمان معين، وقد اختلف الفقهاء في ذلك على قولين :

القول الأول : يجب تحديد إجارة الوقف بمدة معينة، وبذلك قال: المالكية^(٢)، والشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤)، وبعض متأخري الحنفية^(٥).

أدلة القول الأول :

١- بني هذا الرأي على المصلحة، ولم يتحكم في مقدار مدة الإجارة تحكما يقيد حرية التصرف فيه تقييدا شديدا، بل جعل فيها شيئا من المرونة التي تقتضيها مصلحة الوقف^(٦).

(١) ابن عابدين، رد المختار على در المختار، ج ٦، ص ٦٠٥، الشربيني، مغني المحتاج ج ٢، ص ٤٤٩، الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٤، ص ٩٦، الصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، ج ٤، ص ١٣٣-١٣٥.

(٢) الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٤، ص ٩٦.

(٣) الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٤٤٩.

(٤) الصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، ج ٤، ص ١٣٣-١٣٥.

(٥) ابن عابدين، رد المختار على در المختار، ج ٦، ص ٦٠٥.

(٦) المصدر ذاته، ج ٦، ص ٦٠٥.

٢- أن المدة في إجارة الوقف إذا طالت أدى ذلك إلى اندراس الوقف وخرابه، وبالتالي الإضرار بالمستحقين (١).

٣- عدم تحديد مدة في إجارة الوقف قد يؤدي إلى أن يمتلك المستأجر الوقف بطول المدة، فتندرس سمة الواقفين، ويتسم بسمة الملكية خاصة في حال كثرة الظلمة في زماننا، وتغلبهم واستحلالهم لما حرم الله (٢).

مناقشة أدلة القول الأول :

- بني أصحاب القول الأول هذا الرأي على المصلحة، وإذا طالت تؤدي إلى تملك الواقف واندراسه، ويجاب عنه، أن هذه الحجة غير سليمة، لأن المصلحة تراعي جهة واحدة، ولا تراعي جهة المستأجر، وقد يؤدي إلى الأضرار به، إذا كان يحدد مدة الإجارة.

القول الثاني : عدم تحديد مدة إجارة الوقف، وبذلك قال متقدمون من الحنفية (٣).

دليل القول الثاني :

- يجب العمل بأقوال المتقدمين من أصحاب الحنفية الذين لا يحددوا مدة إجارة الوقف لوفور علمهم واجتهادهم، وقربهم من عصر الإمام والأئمة الأعلام، وحسن نظرهم وقوة تحريرهم للمسائل التي لم يوجد فيها نصوص (٤).

(١) برهان الدين إبراهيم الطرابلسي، الاسعاف في أحكام الأوقاف، الطبعة الثانية، مطبعة هندية بشارع المهدي، مصر، ١٩٠٢ م، ص ٥٢.

(٢) المصدر ذاته، ص ٥٢.

(٣) نجم الدين إبراهيم الطرسوسي، انفع الوسائل إلى تحرير المسائل، الطبعة الأولى، مطبعة الشرق، ١٩٢٦، ص ٢٠٠.

(٤) الطرسوسي، انفع الوسائل إلى تحرير المسائل، ص ٢٠٠.

مناقشة دليل القول الثاني :

- استدل أصحاب القول الثاني على عدم تحديد مدة إجارة الوقف بإتباع أقوال المتقدمين من أصحاب الحنفية، لأنهم قرب من عصر الأئمة واجتهادهم أكثر صواباً من المتأخري الحنفية، ويجب عنه، أن هذه حجة غير سليمة، لأن كثير من اجتهادات الأئمة المجتهدين يخالفون اجتهادات الصحابة والتابعين، إضافة إلى ذلك، أن بعض الأحكام الاجتهادية بنيت على المصالح، فتتغير بتغيير الزمان والمكان، كما أن بعضها الآخر كان صادراً عن العرف الذي لا يستقر على حال^(١).

الرأي المختار :

ومن خلال الاستعراض السابق لآراء الفقهاء، ومناقشة أدلتهم حول هذه المسألة ، الرأي المختار لدى الباحث هو تحديد المدة في الإجارة الوقف، بدون تحديدها قد تؤدي إلى تملك المستأجر للوقف بطول المدة، واندراس الوقف وخرابه، ومدته حسب المصلحة بين الناظر والمستأجر، إن كان هناك ضرورة على المستأجر في مدة قصيرة، فعلى الناظر زيادة مدة استئجاره، أما إذا كان هناك ضرورة في المدة الطويلة فعلى الناظر قصر مدة استئجاره، وذكر صاحب حاشية الدسوقي : فإن كانت هناك ضرورة تقتضي الكراء أكثر من ذلك، كما لو تهدم الوقف، فيجوز كراؤه بما يبنى به ولو طال الزمان، وهو خير من ضياعه واندراسه^(٢).

(ب) أجر المثل :

اتفق الفقهاء أن العين الموقوفة إذا رغب في إيجاراتها، فإنها تؤجر بأجر المثل^(٣)، واختلف

الفقهاء الإجارة بغبن فاحش على قولين :

(١) الكبسي، أحكام الوقف ، ج ٢، ص ٩٢.
 (٢) الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٤، ص ٩٦.
 (٣) عابدين، رد المختار على در المختار، ج ٦، ص ٦٠٨، الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٤، ص ٩٥، الشربيني، مغني المحتاج ج ٢، ص ٤٤٩، الصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، ج ٤، ص ١٣٥.

القول الأول : لا يجوز التأجير بغبن فاحش إلا للضرورة، مثل: إذا نابت الوقف نائبة، أو كان عليه دين، أو إن كان غير مرغوب في إيجارها إلا بالأقل، وبذلك قال : الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والشافعية^(٣).

دليل القول الأول :

- لا يجوز أن يؤجر الناظر العين الموقوفة بأقل من أجره المثل لأنه يتضرر المستحقون للوقف بعده بسبب نقص الأجرة، أو يتضرر الوقف حين يكون محتاجا إلى عمارته^(٤).

القول الثاني : صحة عقد الإجارة إذا أجر الناظر العين الموقوفة بأقل من أجره المثل بغبن فاحش، ويكون على الناظر أن يضمن قيمة النقص، وبذلك قال : الحنابلة^(٥).

ولم يستدل أصحاب القول الثاني في حكم صحة عقد الإجارة إذا أجر الناظر العين الموقوفة بأقل من أجره المثل.

الرأي المختار :

إن اختلاف الفقهاء في هذه المسألة لا تبنى فيه على دليل نقلي، بل اجتهد الفقهاء فيه، ونظرا إلى حجة من أصحاب القول الأول وعدم حجة من أصحاب القول الثاني بصحة عقد الإجارة بأجرة مثل ولو بغبن فاحش، ولذلك والرأي المختار للباحث: هو رأي جمهور الفقهاء، إذ لا يجوز الوقف إلا بأجر المثل؛ بحجتهم لما يؤدي إليه من الضرر بالوقف بسبب نقص الأجرة، وكذلك فيه للحماية الكافية لمصالح الوقف.

(١) عابدين، رد المختار على در المختار، ج ٦، ص ٦٠٨.

(٢) الدسوقي، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، ج ٤، ص ٩٥.

(٣) الشربيني، مغني المحتاج ج ٢، ص ٤٤٩.

(٤) الطرابليس، الاسعاف في أحكام الأوقاف، ص ٥٤.

(٥) البهوتي، كشف القناع، ج ١٠، ص ٦٠.

الفرع الرابع : اجتماع عقد البيع وعقد الإجارة في عقد واحد

اختلف الفقهاء في حكم اجتماع عقد البيع وعقد الإجارة في عقد واحد، لأنهما عقدين مختلفين الحكم، فاختلف الفقهاء على ثلاثة أقوال :

القول الأول : لا يجوز الجمع بين عقدين مختلفي الحكم في عقد واحد، وبذلك قال : الشافعية^(١)، والحنابلة^(٢).

أدلة القول الأول :

١- إن أحكام عقد البيع وعقد الإجارة متضادة، وليس أحدهما بأولى من الآخر، فبطل الجمع^(٣)،

ووجه الاختلاف بين البيع والإجارة ما يأتي^(٤) :

- اشتراط التأقيت فيها، وهو مبطل للبيع.

- الإجارة تنفسخ بالتلف بعد القبض دون البيع.

- إن المبيع يضمن بمجرد البيع، والإجارة بخلافه

٢- أنه قد يعرض - لاختلاف حكمهما باختلاف أسباب الفسخ والانفساخ - ما يقتضي فسخ أحدهما

فيحتاج إلى التوزيع، ويلزم الجهل عند العقد بما يختص كلا منهما من العوض، وذلك

محذور^(٥).

(١) الشيرازي، المذهب، ج ٣، ص ٥٧، النووي، المجموع شرح المذهب، ج ٩، ص ٤٨٣، الشريبي، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٥٦.

(٢) برهان الدين إبراهيم بن محمد، المبدع، الطبعة الأولى، تحقيق: محمد حسن إسماعيل، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٧م، ج ٤، ص ٤، ابن القدامة، المغني، ج ٦، ص ٣٣٥.

(٣) الشيرازي، المذهب، ج ٣، ص ٥٧، النووي، المجموع شرح المذهب، ج ٩، ص ٤٨٣، الشريبي، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٥٦، ابن المفلح، المبدع، ج ٤، ص ٤٠.

(٤) الشريبي، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٥٦، ابن القدامة، المغني، ج ٦، ص ٣٣٥.

(٥) المصدر ذاته، ج ٢، ص ٥٦.

مناقشة أدلة القول الأول :

- ١- إن اختلاف حكم العقدين لا يمنع صحة العقد، كما لو جمع بين ما فيه شفعة وبين ما لا شفعة فيه، فإنه يصح مع اختلاف حكمهما بوجوب الشفعة في إحداهما دون الآخر^(١).
- ٢- إن العوض ينقسم عليهما على قيمتها، كما يجوز بيع ثوب وشقص^(٢) من دار في صفقة، وإن اختلفا في حكم الشفعة، واحتيج إلى التوزيع بسببها^(٣).
- القول الثاني :** يجوز الجمع بين عقدين مختلفي الحكم في عقد واحد، وبذلك قال : الحنفية^(٤)، المالكية^(٥)، وبعض الشافعية^(٦)، وبعض الحنابلة^(٧).

أدلة القول الثاني :

- ١- إن الأصل في العقود الإباحة، واختلاف حكم العقدين لا يمنع صحة العقد^(٨).
- ٢- أن العقدين عينا يجوز أخذ العوض عن كل واحدة منهما منفردة، فجاز أخذ العوض عنهما مجتمعين كالعبد^(٩).
- ٣- أن العقد اشتمل على أمرين كل منهما جائز على انفراده، فلا يمنع^(١٠).

(١) الشيرازي، المهذب، ج ٣، ص ٥٧، النووي، المجموع شرح المهذب، ج ٩، ص ٤٨٣، ابن المفليخ، المبدع، ج ٤، ص ٤٠، ابن القدامة، المغني، ج ٦، ص ٣٣٥.

(٢) الشقص : السهم، والنصيب، والشرك، الطائفة من الشيء، الفيومي، أحمد بن محمد بن علي، المصباح المنير، مكتبة لبنان، ١٩٨٧، ص ١٢٢.

(٣) الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٥٦.

(٤) السرخسي، المبسوط، ج ١٤، ص ٢٧.

(٥) الصاوي، حاشية الصاوي، ج ٣، ص ٥٣.

(٦) النووي، المجموع شرح المهذب، ج ٩، ص ٤٨٣، الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٤٢.

(٧) ابن المفليخ، المبدع، ج ٤، ص ٤٠، ابن القدامة، المغني، ج ٦، ص ٣٣٥.

(٨) الشيرازي، المهذب، ج ٣، ص ٥٧، ابن المفليخ، المبدع، ج ٤، ص ٤٠، ابن القدامة، المغني، ج ٦، ص ٣٣٥.

(٩) ابن المفليخ، المبدع، ج ٤، ص ٤٠، ابن القدامة، المغني، ج ٦، ص ٣٣٥.

(١٠) الصاوي، حاشية الصاوي، ج ٣، ص ٥٣.

مناقشة دليل القول الثاني :

- إن القرض والبيع كل منهما جائز على انفراده، وقد ورد النهي عن الجمع بينهما في حديث يحي عن مالك ؛ أنه بلغه: (أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع وسلف)^(١).
- ويجاب عنه : نهى الرسول صلى الله عليه وسلم عن بيع وسلف لأن جمعهما يؤدي إلى الربا، ولا يجوز قياسه على سائر العقود إذا اجتمعا لا يؤدي إلى الربا.

القول الثالث : لا يجوز الجمع بين عقد : الجعالة، أو الصرف، أو المساقاة، أو الشركة، أو القرض، ولا يجوز عقد منهما مع الآخر، ويجوز فيما عدا ذلك من عقود المعاوضات المالية، كالبيع مع الإجارة، وهذا المشهور عند المالكية^(٢).

دليل القول الثالث :

- لا يجوز الجمع بين أحد هذه العقود مع عقد البيع، لتضاد أحكامها^(٣).

مناقشة دليل القول الثالث :

إن الأصل الشرعي هو صحة اجتماع أكثر من عقد في اتفاقية واحدة، ما لم يكن هناك مانع شرعي خاص في ذلك، إذا أن الأصل بمقتضى دلائل نصوص الشريعة هو حرية التعاقد، ووجوب الوفاء بكل ما يترضى المتعاقدان عليه ويلتزمانه، ما لم يكن هناك نص أو قياس صحيح يمنع من ذلك^(٤).

(١) مالك، الموطأ، كتاب البيوع ، باب، السلف وبيع العروض بعضها ببعض، حديث برقم "٦٩"، ج ٢، ص ٦٥٧، الترمذي، سنن الترمذي، كتاب البيوع، باب كراهية بيع ماليس عندك، حديث برقم "١٢٣٤"، ج ٣، ص ٥٢٧، النسائي، سنن النسائي، كتاب البيوع، سلف وبيع، ج ٦، ص ٦٦ حديث برقم "٦١٨٠". وقال الترمذي في سننه حسن صحيح.

(٢) القرافي، الفروق، ج ٣، ٢٦٣، الخطاب، مواهب الجليل، ج ٦، ص ١٤٥.
(٣) المصادر ذاته.

(٤) ابن تيمية، مجموع فتاوى، ج ٢٩، ص ١٣٢، نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة، الطبعة الأولى، دار القلم، دمشق، ٢٠٠١م، ص ٢٥١.

الرأي المختار :

بعد عرض أقوال الفقهاء في هذه المسألة، وأدلة أقوالهم ومناقشاتها، يتبين أن الرأي المختار هو القول الثاني بجواز اجتماع عقدين مختلفي الحكم في عقد واحد، وذلك لما يأتي :

١- إن أدلة ومناقشة الفقهاء في جواز حكم اجتماع عقدين مختلفي الحكم في عقد واحدة من أقوى الأدلة.

٢- فيه تيسيرا على الناس في معاملاتهم، ومراعاة على مصالح العاقدين، وبخاصة في تعاملهم على عقود المعاصرة.

الضوابط الشرعية في الاجتماع بين العقدين^(١) :

١- أن لا يكون الاجتماع بين العقدين محل نهي شرعي، وقد ورد النص الشرعي بالنهي عن سلف وبيع، ولذلك لا يجوز اشتراط عقد البيع في عقد القرض^(٢).

٢- أن لا يكون الاجتماع بين العقدين قد أدى إلى ربا، أو غرار، أو جهالة .

٣- أن لا يكون الاجتماع بين معاوضة وتبرع، لأن ذلك التبرع إنما كان لأجل المعاوضة لا تبرعا مطلقا، فيصير جزء من العوض، فإذا اتفقا على أنه ليس بعوض، فقد جمعا بين أمرين متباينين^(٣)

ومن خلال آراء الفقهاء التي استعرضها الباحث في هذه المسألة يدل على أن الأصل في حكم اجتماع بين عقد البيع، وعقد الإجارة في عقد واحد يجوز إلا إذا وجد داخله عناصر الربا والجهالة فهذا العقد فاسد ومحرم، وبهذا يتبين أن الاجتماع بين عقد البيع والإجارة في عملية صندوق الاستثمار

(١) نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة، الطبعة الأولى، دار القلم، دمشق، ٢٠٠١م، ص ٢٥١-٢٦٥

(٢) ابن القدامة، المغني، ج ٦، ص ٣٣٥.

(٣) ابن تيمية، مجموع فتاوى، ج ٢٩، ص ١٣٢.

العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف جائز شرعاً، لأن هدفه أن يحفظ مصلحة بين اشركة وناظر الوقف.

ومن مصلحة الشركة الاستثمار العقاري أنها تحتاج لإستئجار العقار التي كانت تملكه سابقاً، لممارسة تجارتها، أما مصلحة ناظر الوقف فهو أن يتحقق من وجود المستأجر في عقار الوقف للحصول على غلته وريعه من خلال رسوم التأجير.

المبحث الثالث : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في رفع المستوى الاقتصادي في ماليزيا

أولا : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في قطاع التعليم :

إن التعليم هو الأساس في تنمية الحياة الإنسانية، كذلك تطوير الموارد البشرية، ومع توافر قطاع التعليم فيساعد الشخص في الحصول على العمل، وتمكينه من اختيار العمل المناسب، وربحية العمالة.

وفي الحقيقة، فإن قطاع الوقف في ماليزيا يساهم في توفير التعليم للمجتمع الماليزي بشكل كبير^(١)، فمثلا حتى سنة ٢٠٠٥ كان أكثر من (١٧٤) مدرسة في ماليزيا تحت نفقات أموال الوقف، وفي ولاية سلانجور مثلا، استخدم مجلس الشؤون الإسلامية بولاية سلانجور أموال الوقف بصيغة أسهم الوقف لبناء المدارس الدينية الإسلامية، ويحصل على مبلغ مليوني رينجيت ماليزي لبنائها^(٢).

وبصيغة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال، فيساعد مجلس الشؤون الإسلامية في تغطية التكاليف في بناء المدارس، والجامعات، والمكاتب، ويساعد المجلس أيضا في تغطية تكاليف الرواتب الشهرية لكل المعلمين.

ومن عائدات هذه الصيغة استثمارية أيضا يمكن أن تستوعب احتياجات الطلاب المساكين والفقراء في التعليم: مثل الرسوم المدرسية، والكتب، والملابس، وغيرها.

ثانيا : دور وقف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في توفير التسهيلات الصحية

ومن معايير التنمية الاقتصادية المستدامة للبلد هو التسهيلات الصحية، وفي ماليزيا مع أن هناك المستشفيات، والمراكز الصحية التي تتوافر من قبل الحكومة والقطاع الخاص كذلك فإن

(١) Ahmad Zaki Hj Abd Latiff, Che Zuina Binti Ismail & Norzaidi Bin Mohd Daud (٢٠٠٦), "Pengurusan Harta Wakaf Dan Potensinya Ke Arah Kemajuan Pendidikan Umat Islam Di Malaysia" (Kertas Kerja Konvensyen Wakaf ٢٠٠٦ di Hotel Legend, Kuala Lumpur, ١٢-١٤ September ٢٠٠٦).

(٢) <http://www.mais.gov.my/e-pemasaran/wakaf/projek-wakaf.asp>,

قطاع الوقف في الوقت نفسه يلعب أيضا دورا هاما في توفير التسهيلات الصحية بتكاليف رخيصة للمجتمع.

فمثلا، إن شركة مؤسسة جوهر (Johor Corporation) وبالمساهمة مع مجلس الشؤون الإسلامية بولاية جوهر قد أسس مركزا صحيا واسمه المركز الصحيّ النور (Clinic Waqaf An-Nur) بأموال الوقف، وكانت شركة مؤسسة جوهر (Johor Corporation) قد وقفت عقارا بجوار مسجد النور بولاية جوهر كموقع لمركز صحيّ بتكاليف التطوير الإجمالية (٤٢٥،١٦٠،٠٠٠) رنجيت ماليزي^(١).

وشبكة المركز الصحيّ النور (Clinic Waqaf An-Nur) تصل إلى ست عشرة شبكة ، يوجد منها ثمانية مراكز صحية في ولاية جوهر، ومركزان في ولاية سلانجور، ومركزان في ولاية نغري سمبيلان، وولاية سراواك، وبالإضافة، يوجد هناك مستشفى واحد (Hospital Waqaf An-Nur) في ولاية جوهر، وجميع شبكات المركز الصحيّ النور (Clinic Waqaf An-Nur) يوفر خدمات غسيل الكلى (Dialysis Services) بأسعار رخيصة^(٢).

وهكذا، فإنه من العوائد الكبيرة التي يحصل عليها من وقف صندوق الاستثمار العقاري الإسلاميّ في ماليزيا ما يؤدي إلى زيادة رأس المال في تنمية التسهيلات الصحية، وتكثير شبكتها في ماليزيا، وإقامة المراكز الصحية من عوائد صندوق الاستثمار العقاري الإسلاميّ، وهذا سوف يتيح الفرصة من تلك الخدمات الخيرية للمرضى من الفقراء والمساكين.

^(١) Waqaf An-Nur Corporation, **Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation** (WANcorp) ٢٠١١, p٢٥.

^(٢) ibid, p ٢٦.

ثالثا : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في توفير الأنشطة الاقتصادية

ومن دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في الوقف هو توفير النشاط الاقتصادي من وذلك من خلال إعداد المراكز الاقتصادية، والمباني التجارية، ومن العوائد المالية من هذا الوقف سيقوم مجلس الشؤون الإسلامية بإقامة المراكز التجارية لإتاحة الفرص الممكنة للنشاط الاقتصادي فيما بين المجتمع.

وكان ذلك في بناء المباني التجارية على الأراضي الموقوفة أو باستخدام أموال الوقف من الأسهم الوقفية قد ساهم - والتي تم تنفيذها في عدة ولايات، كولاية قدح وولاية سلانجور وولاية كولا لمبور وولاية فينغ - في تمويل كثير من المشاريع الأخرى، فمثلا في ولاية سلانجور كان مجلس الشؤون الإسلامية بولاية سلانجور قد اشترى عقارا باستخدام أموال الوقف من أسهم الوقف بتكاليف (١,٠٥) مليون رينجيت ماليزي، وهذه المراكز التجارية تم إستئجارها من قبل التجار في هذه الولاية^(١).

أما في ولاية جوهر، فكانت بصيغة أسهم الوقف التي أصدرها مجلس الشؤون الإسلامية بولاية جوهر قد استخدمها في بناء ستة طوابق للمبنى بتكاليف (٤,٩٩) مليون رينجيت ماليزي بهدف إنشاء مراكز الدعوة ، وإنشاء مركز للتجارة ؛ لاستئجارها من قبل التجار، ومن عائد هذا الإيجار يتم استخدامها في صيانة المباني، وبناء المدارس، والمساجد في بلاد كمبوجا^(٢).

ومن العوائد السنوية بصيغة وقف صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي، فإن مجلس الشؤون الإسلامية لكل الولايات يمكن أن يصدر الصندوق الخاص في مساعدة التجار للحصول على التمويل،

(١) Asmak Ab Rahman, "Peranan Wakaf Dalam Pembangunan Ekonomi Umat Islam Dan Aplikasinya Di Malaysia", ٢٠٠٩, Jurnal Syariah, Jilid ١٧, Bilangan ١, p ١٣٨.

(٢) Waqaf An-Nur Corporation, Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation (WANcorp) ٢٠١١, pp ١٤-٢٥,

وهذا الصندوق يتيح الفرص للتاجر الجديد الذي ليس لديه رأس المال لبدء نشاطه التجاري، ويعمل هذا الصندوق على تقديم المساعدة المالية دون فوائد للتجار.

رابعاً : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في توفير الاحتياجات السكنية

إن صيغة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف يمكن أن يلعب دوراً مهماً في توفير الاحتياجات الأساسية : كالسكن، ومن عوائده بهذه الصيغة، أن الأراضي الموقوفة يمكن تطويرها، وذلك ببناء المشاريع السكنية، ثم يتم تأجيرها إلى أفراد المجتمع، وخاصة الفقراء بأسعار منخفضة، وتنفيذ هذا المشروع سيساعد في تحسين حياة الأسر الفقيرة ؛ والسكن في منزل أكثر راحة بأجرة منخفضة.

خامساً : دور صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في قطاع الزراعة

إن صيغة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف يمكن أن يلعب دوراً مهماً في قطاع الزراعة، ومن الأرباح بصيغة الاستثمار يمكن لمجلس الشؤون الإسلامية شراء أراضٍ، أو تطوير الأراضي الموقوفة؛ لتكون مزارع تجارية، وبالإضافة إلى ذلك، فإنه يساعد في تغطية جميع التكاليف الزراعية، مثل: الأدوات الزراعية، وتكلفة المعدات الزراعية، وتوفير الأسمدة، والشتلات، وغيرها.

ومن أدوار هذه المزارع توفير فرص عمل للسكان المحليين، وتمكين السكان من تعلم تقنيات الزراعة بشكل صحيح؛ لتحقيق نتائج جيدة، ودور مجلس الشؤون الإسلامية هو العمل مع وزارة الزراعة؛ لتقديم الدورات المتخصصة في مجال الزراعة للسكان، والعمال المحليين، وبوجود هذه المزارع سوف يؤثر ذلك في رفع المستوى الاقتصادي عند السكان المحليين.

سادسا : فرص الشركات المتقدمة في التعامل مع مجلس الشؤون الإسلامية في تطوير قطاع الوقف

إن مجلس الشؤون الإسلامية ليس كيانا واحدا في تطوير قطاع الوقف، بل قد تساهم الشركة مؤسسة جوهر (Johor Corporation) في تطويرها، فمثلا بالمساهمة بين الشركة ومجلس الشؤون الإسلامية بولاية جوهر قد أسس المركز الصحي المسمى "مركز صحي النور" (Clinic Waqaf An-Nur)^(١).

فمن المعلوم أن فكرة هذا الصندوق جاءت من "شركة مؤسسة جوهر" (Johor Corporation) في ماليزيا، وبعد أن طبقت هذه الفكرة في قطاع الوقف سوف تشارك الشركة في مساعدة مجلس الشؤون الإسلامية في تطبيق عملياتها، وهذه المشاركة بين الشركة التي لديها خبرة في مجال الاستثمار، والمجلس الذي لديه خبرة في مجال الوقف سوف يؤدي إلى تطوير قطاع الوقف في ماليزيا.

(١) Waqaf An-Nur Corporation, Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation (WANcorp) ٢٠١١, p ٢٥.

الخاتمة

توصل الباحث في هذا البحث إلى بعض النتائج التي يمكن تلخيصها النقاط الآتية :

- ١- إن صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي هو وعاء الاستثمار يهدف إلى تجميع الأموال المستثمرين واستثمارها في برنامج العقاري وفقا للشريعة الإسلامية.
- ٢- كان صندوق "العقار ريتس" (Al-A'qar KPJ REITs) هو أول صندوق استثمار عقاري إسلامي مدرج في بورصة ماليزيا (KLCI) في حزيران ٢٠٠٦ والذي تملكه مؤسسة جوهر (Johor Corporation)، ويعدّ أقدم صندوق استثمار عقاري إسلامي في العالم، واستثمر " العقار ريتس" (Al-A'qar KPJ REITs) في ميدان المستشفيات.
- ٣- واقع القطاع الوقفي في ماليزيا :
 - (أ) بدء قانون وقف في ماليزيا سنة ١٩١١م في ولاية (جوهر)، هي أولى الولايات في ماليزيا التي صدر فيها قانون خاص في الوقف، ثم جاء القانون الثاني من ولاية (بيرق) سنة ١٩٥١م، وولاية (سلانجور) في سنة ١٩٥٢، وولاية (قدح) ١٩٦٢، وأخيرا ولاية الفدرالية سنة ١٩٩٤م.
 - (ب) إن ممتلكات الأوقاف الموجودة في ماليزيا تحتوي على العقارات والمنقولات، ومن العقارات هي كمساجد، ومقابر ومصليات، ومدرسة رسمية وغير رسمية، ومباني، وأراضي، أما بالنسبة إلى وقف المنقولات هي كوقف النقود، وقف الأسهم، ووقف آلة غسيل الكلى.
 - (ت) إن صيغ الاستثمارية للممتلكة الوقفية في ماليزيا تحتوي على الإجارة، والمزارعة، ووقف الأسهم.

٤- إن آليات صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف تعمل بإصدار الحصص من قبل شركة إدارة الأوقاف لإدارة أموال الواقفين في الصندوق، ثم تقوم شركة إدارة الأوقاف أن يصدر الحصص التي تهدف إلى جمع أموال الواقفين بطريق شرائها، ثم تقوم شركة إدارة الأوقاف بشراء أصول العقار من الشركة التي لديها خبرات كثيرة في مجال الاستثمار العقاري، ثم تقوم شركة إدارة الأوقاف تأجير هذا العقار على بئنه.

٥- الصيغ الاستثمارية التي يطبقها الصندوق وتكييفها الفقهي على النحو الآتي :

(أ) شراء الحصص من صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي من قبل الواقفين :

إن التكييف الفقهي للصيغة الاستثمارية في شراء الواقفين الحصص من الصندوق تقوم على أساس وقف النقود ووقف المشاع، ويرى الباحث جواز وقف النقود لأن ليس هناك دليل نقلي وعقلي بالمنع وقف النقود، وبجوازه فيه تسهيل على الناس، وتشجيعهم على الوقف ولإتاحة الفرص للمجتمع الذي ليس لديهم العقار، ويرى الباحث جواز وقف المشاع لأن بجوازه يمكن أن يطبقه كوسيلة المعاصرة في استثمار أموال الوقف، فعليه يجوز وقف الأسهم وصكوك المقارضة وما شابهها؛ لأنها تمثل حصصاً شائعة معلومة لمالكها في الشركة.

(ب) حكم تغيير الحصص من صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي إلى أصول العقار :

إن حكم تغيير الحصص من صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي إلى أصول العقار جائز شرعاً قياساً على جواز حكم استبدال أصول العقار إلى أصول آخر، وجواز استبدال المنقول بالنقود من باب أولى.

(ت) علاقة بين مجلس شؤون الإسلامية وشركة إدارة الأوقاف في الصندوق :

إن علاقة بين مجلس شؤون الإسلامية وشركة إدارة الأوقاف في الصندوق تقوم على

أساس الوكالة بأجر، لأن شركة إدارة الأوقاف لا تشارك في الربح ولا في الخسارة، وإنما تأخذ أجراً على الوكالة.

(ث) في شراء الأصول وتأجيرها لبائعيها، وتتكون فيها بعض عناصر :

- الوعد ملزم بين شركة إدارة الأوقاف والبائع بتأجير العقار لبائعيها :

إن حكم الوعد بتأجير العقار بين شركة إدارة الأوقاف والبائع ملزماً إذا كان الوعد معلق بالسبب، لمراعاة المصالح بين الواعد والموعو، وحماية لحق الموعود في حال وقوع الضرر عليه.

- اجتماع بين عقد البيع والإجارة في عقد واحد :

تهدف هذه الصيغة لمراعاة المصلحة بين شركة وناظر الوقف، وشركة تحتاج على العقار لممارسة تجارتها، أما ناظر الوقف يريد أن يتحقق من وجود المستأجر في عقار الوقف للحصول على غلته وريعه من خلال رسوم التأجير.، والأصل في حكم اجتماع بين عقد البيع والإجارة في عقد واحد يجوز إلا يجد داخله عناصر الربا والجهالة فهذا العقد فاسدا ومحرمًا، وبهذا يتبين أن اجتماع بين عقد البيع والإجارة في عملية صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي في استثمار أموال الوقف جائزاً شرعاً، لأن هدفه أن يحفظ مصلحة بين شركة وناظر الوقف، ومن مصلحة الشركة أنها تحتاج لإستئجار العقار التي كانت تملكه، لممارسة تجارتها، أما مصلحة ناظر الوقف أن يتحقق من وجود المستأجر في عقار الوقف للحصول على غلته وريعه من خلال رسوم التأجير.

- عقد البيع بين المشتري (شركة إدارة الأوقاف) والبائع (شركة استثمار العقاري)، وعقد

الإجارة بين شركة إدارة الأوقاف والمستأجر، ولا خلاف بين الفقهاء على مشروعية عقد

البيع وعقد الإجارة في الشريعة الإسلامية.

٦- إن صيغة صندوق الاستثمار العقاري الإسلامي يلعب دوراً هاماً في قطاع الوقف ماليزيا خاصة في مجال استثماره، وبهذه الصيغة تؤدي الى رفع المستوى الاقتصادي في ماليزيا فمثلا في قطاع الزراعة والتعليم، وتوفير الأنشطة الاقتصادية، والاحتياجات السكنية، والتسهيلات الصحية.

وأخيراً أسأل الله سبحانه وتعالى أن يجعل الجزاء على قدر القصد، وأن وفقت فمن الله وأن أخطأت فمن نفسي واسأل الله الهداية، سبحانه الله عما يصفون والسلام على المرسلين والحمد لله رب العالمين.

فهرس الآيات القرآنية الكريمة

م	الآية الكريمة	السورة	الصفحة
١	﴿ لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ﴾	البقرة : الآية ١٩٨	٩٧
٢	﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴾	سورة البقرة : الآية ٢٧٥	٩٦
٣	﴿ يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ ... ﴾	سورة النساء : الآية ٢٩	٩٦
٤	﴿ فَانْطَلَقَا حَتَّى إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ أَسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا .. ﴾	سورة الكهف : الآية ٧٧	٥١
٥	﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَتَّابِتِ اسْتَعْجَرُهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَعْجَرَ الْقَوَى الْأَمِينُ ... ﴾	سورة القصص : الآية ٢٦-٢٧	٥٠
٦	﴿ يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴾	سورة الصف : ٣-٢	٩٠
٧	﴿ أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ^ج ﴾	سورة الطلاق : الآية ٦	٥٠
٨	﴿ وَعَدَ اللَّهُ لَا تُخْلِفُ اللَّهُ ^ط الْمِعَادَ ﴾	سورة الزمر : ٢٠	٩٠

فهرس الأحاديث النبوية والآثار

م	الحديث النبوي	الراوي	الصفحة
١	وأما خالد فإنكم تظلمون خالدا فقد احتبس أدرعه وأعتاده في سبيل الله...	البخاري والمسلم	٣١، ٥٩
٢	أن رسول الله صلى الله عليه وسلم عامل أهل خير بشر ما يخرج منها من ثمر أو زرع	البخاري والمسلم	٥٤
٣	آية المنافق ثلاث: إذا حدث كذب، وإذا وعد أخلف، وإذا أؤتمن خان..	البخاري والمسلم	٩٠
٤	ما ترك رسول الله صلى الله عليه وسلم ديناراً ولا درهماً ولا عبداً.....	البخاري	٣٠
٥	إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها...	البخاري	٧٨، ٤٠، ٣٠
٦	واستأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رضي الله عنه رجلاً من بني الدئل.....	البخاري	٥١
٧	ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة.....	البخاري	٥١
٨	أعطى النبي صلى الله عليه وسلم خبير لليهود أن يعملوها ويزرعوها.....	البخاري	٥٤
٩	أُمْسِكْ عَلَيْكَ بَعْضَ مَالِكَ ، فَهُوَ خَيْرُ لَكَ...	البخاري	٧٦
١٠	قال أمر النبي صلى الله عليه وسلم ببناء المسجد.....	البخاري	٧٦

٨٠	البخاري	يا عائشة لولا أن قومك حديث عهد بجاهلية لأمرت بالبيت فهدم فأدخلت فيه ما أخرج منه..	١١
٨٠	البخاري	أخبره أن المسجد كان على عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم مبنيا باللبن	١٢
٨٥	البخاري	أن النبي صلى الله عليه وسلم أعطاه دينارا يشترى له به شاة	١٣
٨٥	البخاري	بع هذا الثوب ، فما زاد على كذا وكذا فهو لك.....	١٤
٩٠	البخاري	حدثني فصدقني، وعدني فأوفاني...	١٥
٩٧	البخاري	عن أبي هريرة رضي الله عنه قال يقولون إن أبا هريرة يكثر الحديث والله الموعود ويقولون ما للمهاجرين والأنصار....	١٦
٩٨	البخاري	البيعان بالخيار ما لم يتفرقا	١٧
٣١	المسلم	إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله إلا من ثلاثة	١٨
٨٥	المسلم	جننا لتؤمرنا على بعض هذه الصدقات فنؤدي إليك كما يؤدي الناس ونصيب كما يصيبون.....	١٩
٧٦	السنن الكبرى، سنن ابن ماجه	إحبس أصلها وسبل ثمرتها.....	٢٠

فهرس المصادر والمراجع

أولا : القرآن الكريم

ثانيا : كتب التفسير

١. الطبري، محمد بن جرير (٣١٠ هـ)، جامع البيان عن تأويل آي القرآن، الطبعة الثانية، التحقيق: محمود شاكر أبو فهر، مكتبة ابن تيمية، القاهرة.
٢. الرازي، محمد بن علي بن (٣٧٠ هـ)، أحكام القرآن ، تحقيق : محمد الصادق قمحاوي، دار إحياء التراث الغربي، ١٩٩٦م.
٣. القرطبي، محمد بن أحمد الأنصاري (٦٧١ هـ) ، جامع لإحكام القرآن، عالم الكتب، ٢٠٠٣م.
٤. إسماعيل بن عمر بن كثير(٧٧٤ هـ) ، تفسير القرآن العظيم، الطبعة الثانية، المحقق : سامي بن محمد السلامة، دار طيبة، الرياض، ١٩٩٩م.

ثالثا : كتب الحديث وشروحه وتخرجه

- ١- البخاري، محمد بن إسماعيل أبو عبد الله (٢٥٦ هـ)، الجامع الصحيح، الطبعة الأولى، تحقيق : محب الدين الخطيب، المطبعة السلفية، القاهرة، ١٤٠٠هـ.
- ٢- مسلم بن الحجاج النيسابوري (٢٦١ هـ)، صحيح مسلم، الطبعة الأولى، دار طيبة، التحقيق : أبو قتيبة نظر محمد الفاريابي، الرياض، ٢٠٠٦م.
- ٣- الترمذي ، محمد بن عيسى بن سورة (٢٩٧ هـ)، الجامع الصحيح، الطبعة الثانية، تحقيق : أحمد محد شاكر، مكتبة مصطفى البابي الحلبي، ١٩٧٧م.
- ٤- مالك بن أنس (٩٣ هـ)، الموطاء، المحقق : محمد فؤاد عبد الباقي، دار احياء تراث العربي، بيروت، ١٩٨٥م.

- ٥- أحمد بن حنبل (٢٤١ هـ)، الطبعة الأولى، تحقيق : محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٨م.
- ٦- النسائي، أبي عبد الرحمن أحمد بن شعيب (٣٠٣ هـ) ، السنن الكبرى، الطبعة الأولى، تحقيق : حسن عبد المنعم شلبي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ٢٠٠١م.
- ٧- أحمد بن الحسين بن علي البيهقي (٤٥٨ هـ)، سنن الكبرى، الطبعة الثالثة، تحقيق : عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٣م.
- ٨- محمد بن حبان أبو حاتم البستي (٧٣٩ هـ)، صحيح ابن حبان ، تحقيق : شعيب الأرنؤوط، الطبعة الثانية، مؤسسة الرسالة، ١٩٩٣م.
- ٩- ابن العربي (٥٤٣ هـ)، عارضة الأخوذي بشرح صحيح الترميذي، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ١٠- العسقلاني، أحمد بن علي بن حجر (٨٥٢ هـ)، فتح الباري، تحقيق : عبد العزيز بن عبدالله بن باز، محمد فؤاد عبد الباقي، المكتبة السلفية، الرياض.
- ١١- النووي، يحيى بن شرف (٦٩٠ هـ)، صحيح مسلم بشرح النووي، الطبعة الثانية، مؤسسة قرطبة، ١٩٩٤م.
- ١٢- محمد بن عبد الباقي ابن يوسف الزرقاني (١١٢٢ هـ) ، شرح الزرقاني على موطاء إمام مالك، المطبعة الخيرية.
- ١٣- الحسين بن مسعود البغوي (٥١٦ هـ)، شرح السنة، الطبعة الثانية، تحقيق : شعيب الأرنؤوط ومحمد زهيد الشاويش، المكتب الإسلامي، ١٩٨٣م.
- ١٤- محمد بن صالح بن محمد العثيمين، شرح رياض الصالحين، مؤسسة شيخ محمد بن صالح العثيمين، الرياض، ١٤٢٥هـ.

- ١٥- محمد ناصر الدين الألباني، سلسلة الأحاديث الصحيحة، مكتبة المعارف، الرياض، ١٩٩٥م.
- ١٦- محمد ناصر الدين الألباني، صحيح الأدب المفرد، الطبعة الرابعة، مكتبة الدليل، المملكة العربية السعودية، ١٩٩٧م.
- ١٧- محمد ناصر الدين الألباني في صحيح وضعيف سنن النسائي، الطبعة الأولى، مكتبة المعارف، الرياض، ١٩٩٨م.
- ١٨- عمر يوسف بن عبد الله بن محمد، الاستذكار، الطبعة الأولى، دار قتيبة، بيروت، ١٩٩٣م

رابعاً : كتب الفقه

(أ) الفقه الحنفي

- ١- الطحاوي، أحمد بن محمد (٣٢١ هـ)، مختصر اختلاف العلماء، الطبعة الأولى، تحقيق : عبد الله نزيهر أحمد، دار البشائر الإسلامية، بيروت، ١٩٩٥م.
- ٢- شمس الدين السرخسي (٤٨٣ هـ)، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ١٣٣١هـ.
- ٣- الكاساني، علاء الدين أبي بكر بن مسعود (٥٨٧ هـ)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الطبعة الثانية، تحقيق : علي محمد معوض، عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٣م.
- ٤- برهان المرغيناني (٥٩٣ هـ)، الهداية شرح بداية المبتدئ، الطبعة الأولى، تحقيق : نعيم شرف نور أحمد، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، باكستان، ١٤١٧هـ.
- ٥- كمال الدين محمد بن عبد الواحد ابن الهمام (٨٦١ هـ)، شرح فتح القدير، الطبعة الأولى، تحقيق : عبد الرزاق غالب المهدي، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٣م.
- ٦- علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، الطبعة الخاصة، دار العالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣م.

٧- الزيلعي، عثمان بن علي (٧٠٥ هـ)، تبیین الحقائق، الطبعة الأولى، المطبعة الكبرى الإمبریة، ١٣١٣ هـ.

٨- أبو السعود محمد بن محمد العمادي (٩٨٢ هـ)، رسالة في جواز وقف النقود، دار ابن حزم، بيروت ١٩٩٨ م.

٩- محمد أمين ابن عابدين (١٢٥٢ هـ)، رد المحتار على الدر المختار، تحقيق : عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض، دار عالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣ م.

١٠- محمد علاء الدين أفندي، قرّة عیون الأخیار تکملة رد المختار على دار المختار، المحقق : عادل أحمد عبد الموجود، دار عالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣ م.

١١- برهان الدين ابراهيم ، الاسعاف في أحكام الأوقاف، الطبعة الثانية، مطبعة هندية بشارع المهدي، مصر، ١٩٠٢ م

١٢- الطرسوسي، الدين ابراهيم ، انفع الوسائل إلى تحرير المسائل، الطبعة الأولى، مطبعة الشرق، ١٩٢٦.

(ب) الفقه المالكي

١- مالك بن أنس (٩٣ هـ)، المدونة الكبرى، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٤ م.

٢- الحطاب الرعيني، محمد بن عبد الرحمن (٩٥٤ هـ)، مواهب الجليل، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٥ م.

٣- علي الصعيدي العدوي (٩٣٩ هـ)، حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، الطبعة الأولى، تحقيق : أحمد حمدي إمام، مطبعة المدني، القاهرة، ١٩٨٩ م.

٤- أبو البركات أحمد بن محمد الدردير (١٢٠١ هـ)، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى

مذهب الإمام مالك، دار المعارف، بيروت.

٥- الخرشي، عبد الله محمد، (١١٠١ هـ) الخرشي على مختصر خليل، الطبعة الأولى، مطبعة الخيرية، مصر، ١٣٠٧هـ.

٦- أحمد بن محمد الصاويّ (١٧٦١ هـ)، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، تحقيق : مصطفى كمال، دار المعارف، بيروت، ١٩٨٦م.

٧- محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي (١٢٣٠ هـ)، حاشية الدسوقي على شرح الكبير، دار إحياء كتب العربية.

٨- علي الصعيدي العدوي، حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني (١١٨٩ هـ)، الطبعة الأولى، تحقيق : أحمد حمدي إمام، مطبعة المدني، القاهرة، ١٩٨٩م.

(ب) الفقه الشافعي

١- الماوردي، علي بن محمد بن الحبيب (٤٥٠ هـ)، الحاوي الكبير، الطبعة الأولى، تحقيق : علي محمد معوض، عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٤م.

٢- إسحاق إبراهيم بن علي الشيرازي (٤٧٦ هـ)، المذهب في فقه الإمام الشافعي، الطبعة الأولى، تحقيق: محمد الزحيلي، دار القلم، دمشق، ١٩٩٦م.

٣- ابن قدامة ، أبو محمد عبد الله بن أحمد (٦٢٠ هـ)، المغني الشرح الكبير، الطبعة الثالثة، تحقيق : عبد الله بن عبد المحسن التراكى، عبد الفتاح محمد الحلو، دار الفكر، بيروت، ١٩٩٧م.

٤- أبو زكريا يحيى بن شرف النووي (٦٧٦ هـ)، روضة الطالبين ، الطبعة الخاصة، المحقق : عادل محمد عبد الموجود، دار عالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣م.

٥- شمس الدين محمد بن الحطيب الشربيني (٦٧٦ هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني

ألفاظ المنهاج، الطبعة الأولى، تحقيق: محمد خليل عيتاني، دار المعرفة، بيروت، ١٩٩٧م.

٦- شهاب الدين أحمد بن أحمد القليوبي (١٠٦٩ هـ)، حاشية قليوبي على منهاج الطالبين ،

الطبعة الثالثة، مكتبة مصطفى الباجي الحلبي، ١٩٥٧م.

٧- التسولي، أبو الحسن علي بن عبد السلام (١٢٥٨ هـ)، البهجة في شرح التحفة، الطبعة

الأولى، تحقيق : محمد عبد القادر شاهين، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٨م.

(ت) فقه الحنبلي

١- شهاب الدين القرافي (٦٨٤ هـ)، الفروق، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت،

١٩٩٨م.

٢- أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن تيمية (٧٢٨ هـ)، مجموع الفتاوى، إعداد : محمد بن

عبد الرحمن بن قاسم، مجمع الملك فهد لطباعة الشريف، المدينة المنورة، ٢٠٠٤م.

٣- أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن تيمية (٧٢٨ هـ)، نظرية العقد، التحقيق : محمد حامد

الفقي، مكتبة السنة المحمدية.

٤- برهان الدين إبراهيم بن محمد (٨٨٤ هـ)، المبدع، الطبعة الأولى، تحقيق :محمد حسن

إسماعيل، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٧م.

٥- البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس (١٠٥١ هـ)، كشف القناع عن متون الإقناع، الطبعة

الأولى، تحقيق : لجنة متخصصة في وزارة العدل، دار عالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣م.

٦- البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس (١٠٥١ هـ)، شرح منتهى الإرادات، الطبعة الأولى،

تحقيق : عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، ٢٠٠٠م.

(ج) فقه الظاهري

- علي بن حزم، **المحلى بالآثر**، تحقيق : محمد منير الدمشقي، إدارة الطباعة المنيرية، مصر، ١٣٥٠هـ.

خامسا: كتاب الإجماع

- ١- محمد بن إبراهيم بن المنذر (٣١٨ هـ)، **الإجماع**، الطبعة الثانية، التحقيق : أبو حماد صغيرا أحمد بن محمد، الطبعة الثانية، مكتبة الفرقان، دولة الإمارات العربية المتحدة، ١٩٩٩م.

سادسا : كتب اللغة

- ١- ابن إسماعيل بن حماد الجوهري (٣٩٣ هـ)، **الصاحح تاج اللغة وصحاح لغة العربية**، الطبعة الرابعة ، دار العلم للملبيين، بيروت، ١٩٩٠م.
- ٢- منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم (٧٠١ هـ) ، **لسان العرب** ، المحقق : عبد الله على الكبير، دار المعارف، القاهرة.
- ٣- أحمد بن فارس بن زكريا، **معجم مقاييس اللغة**، تحقيق : عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٩٧٩م.

٤- سادسا : كتب التراجم

- ١- شمس الدين أبو عبد الله محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، **سير أعلام النبلاء**، الطبعة الثالثة، تحقيق: مجموعة محققين بإشراف الشيخ شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة، ١٩٨٥م.
- ٢- ابن العماد، عبد الحي بن أحمد بن محمد، **شذرات الذهب في أخبار من ذهب**، الطبعة الأولى، التحقيق : عبد القادر الأرنؤوط، دار ابن كثير، بيروت، ١٩٨٨م.
- ٣- خير الدين الزركلي، **الأعلام قاموس تراجم لأشهر الرجال والنساء من العرب والمستعربين والمستشرقين**، الطبعة الخامسة، دار العلم للملبيين، ١٩٨٠م.

سادسا : كتب المعاصرة

- ١- دنيا، شوقي، تمويل التنمية في الاقتصاد الاسلامي، مؤسسة الرسالة، بيروت ١٩٨٤م،
- ٢- المشعل، خالد بن عبد الله، الجانب النظري لدالة الاستثمار في الاقتصاد الاسلامي، سلسلة نشر الرسائل الجامعية رقم ٨، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٣- منى قاسم، صناديق الاستثمار للبنوك والمستثمرين، دار المصرية اللبنانية، القاهرة، ١٩٩٥م، ص ٤٥.
- ٤- عبد الستار أبو غدة ، (التكييف الشرعي لصناديق الاستثمار ومشروعيتها) في إبحاث ندوة صناديق الاستثمار في مصر الواقع والمستقبل، مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي جامعة الأزهر، القاهرة، ١٩٩٧م.
- ٥- هيئة السوق المالية المملكة العربية السعودية، لائحة صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، هيئة السوق المالية المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٦م.
- ٦- عبد الرحمن بن عبد العزيز النفيسة، صناديق الاستثمار الضوابط الشرعية والأحكام النظامية، الأردن، دار النفائس، ٢٠١٠م.
- ٧- بنك دبي الإسلامي، هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي، دار البشائر الإسلامية، دبي.
- ٨- منذر قحف، الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، الطبعة الثانية، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٦.
- ٩- محمد بن محمد الخطاب ، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، ١٩٨٤م.

- ١٠- أحمد محمد السعد ومحمد علي العمري، **الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي**، الطبعة الأولى، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقات الكويت الدولية، الأمانة العامة للأوقاف ٢٠٠٠م.
- ١١- أحمد بن عبد العزيز الحداد، **من الفقه الوقف، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري**، دبي، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩م.
- ١٢- عثمان شبير، **المعاملات المالية المعاصرة**، الطبعة السادسة، دار النفائس، عمان، ٢٠٠٧م.
- ١٣- ناصر بن عبد الله الميمان، **النوازل الوقفية**، الطبعة الأولى، دار ابن الجوزي، المملكة العربية السعودية، ١٤٣٠ هـ.
- ١٤- محمد أمين ابن عابدين، **العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية**، الطبعة الأولى، دار المعرفة بيروت.
- ١٥- محمد أبو زهرة، **محاضرات في الوقف**، مطبعة أحمد علي مخيمر، ١٩٥٩.
- ١٦- محمد مصطفى شلبي، **أحكام الوصايا والأوقاف**، مطبعة دار التأليف، مصر، ١٩٦٢م.
- ١٧- نزيه حماد، **قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد**، الطبعة الأولى، دار القلم، دمشق، ٢٠٠١م.
- ١٨- أفلح بن أحمد، **المساقاة : مشروعيتها وشروطها وأحكامها**، (دون مطبع)، ٢٠٠٠م، ص ١٩.
- ١٩- محمد الابراهيم عقلة، **حكم بيع التقسيط في الشريعة والقانون**، الطبعة الأولى، مكتبة الرسالة الحديثة، ١٩٨٧م.
- ٢٠- علي القره داغي، **بجوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة**، الطبعة الأولى، دار البشائر الإسلامية، بيروت.

٢١- يوسف القرضاوي، **بيع المرابحة للأمر في الشراء كما تجربه المصارف الإسلامية**، الطبعة الثانية، مكتبة وهبة، مصر، ١٤٠٧ هـ.

٢٢- عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، **العقود المالية المركبة : دراسة فقهية تأصيلية وتطبيقية**، الطبعة الأولى، كنوز اشبيليا، الرياض، ٢٠٠٦م.

٢٣- وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، **الموسوعة الفقهية**، الطبعة الثانية، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، ١٩٩٠م.

٢٤- الطيب الفكي موسى، **حيازة العقار في الفقه الإسلامي**، دار الجبل، بيروت، ١٩٩١م.

سابعاً : الرسائل الجامعة

١- برهان الدين بن لقمان، **استثمار أموال الوقف في ماليزي : دراسة فقهية مقارنة**، رسالة الماجستير غير منشورة، كلية الشريعة، جامعة آل البيت، أردن، ٢٠٠٠.

٢- محمود فهد أحمد العموري، **الوعد الملزم في صيغ التمويل المصرفي الإسلامي**، رسالة الماجستير غير منشورة، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، ٢٠٠٤م.

ثامناً : كتب بلغة إنجليزية

١- Securities Commision Malaysia, **Guidelines for Real Estate Investment Trusts**, ٢٠٠٥, Securities Commisions Malaysia, Kuala Lumpur.

٢- Securities Commision Malaysia, **Securities Comission Malaysia Annual Report** ٢٠٠٥, Securities Commision Malaysia, Kuala Lumpur, ٢٠٠٥.

٣- Seow E., Ong, **Real Estate Investment Trust**, Saw Centre for Quantitative Finance, Singapore ٢٠٠٠.

٤- M. Badri Rozali, A.Husni Hamzah, **The Performance Of Listed Property Trusts In Malaysia : An Empirical Investigation**. (Paper presented at ١٢th Pacific Rim

Real Estate Society Annual Conference Auckland, New Zealand, ٢٢ – ٢٥ January ٢٠٠٦)

- ٥- Axis Reit Manager Berhad, **Axis-REIT Annual Report ٢٠٠٨**, Axis Reit Manager Berhad, Selangor, ٢٠٠٨.
- ٦- Newell, Ting Kien Hwa, Peter Acheampong, **Listed Property Trusts In Malaysia**, Journal of Real Estate Literature , ٢٠٠٢
- ٧- Atasya Osmadi, **The Malaysian Real Estate Investment Trust development and Role In A Portfolio**, Unpublished Ph.D Thesis, School of Economics and Finance, The University of Western Sydney, Sydney, ٢٠١٠.
- ٨- Ting Kien Hwa, **The Listed Property Trusts Industry In Malaysia : Factors Constraining Its Growth And Development** , (Paper presented at International Real Estate Society conference , ٢٦ – ٢٩ January ١٩٩٩.
- ٩- Bank Negara Malaysia, **Bank Negara Malaysia Annual Report ٢٠٠٤**, Bank Negara Malaysia, Kuala Lumpur , p. ٢١.
- ١٠- Damansara REIT Manager Sdn Bhd, **Annual Report Al-A'qar KPJ REIT ٢٠٠٧**, Damansara REIT Manager Sdn Bhd, Johor Bahru, ٢٠٠٧.
- ١١- Boustead REIT Manager Sdn Bhd, **Al-Hadharah Boustead REIT Annual Report ٢٠٠٧**, Boustead REIT Manager Sdn Bhd, Kuala Lumpur, ٢٠٠٧.
- ١٢- Boustead REIT Manager Sdn Bhd, **Al-Hadharah Boustead REIT Prospectus ٢٠٠٧**, Boustead REIT Manager Sdn Bhd, Kuala Lumpur, ٢٠٠٧.
- ١٣- Axis REIT Managers Berhad, **Axis REIT Annual Report ٢٠٠٠**, Axis REIT Managers Berhad, Selangor, ٢٠٠٩.
- ١٤- Treasury Malaysia, **Budget ٢٠٠٧**, Ministry of Finance, Kuala Lumpur, ٢٠٠٦.

- ١٥- Asyraf Wajdi Dusuki, (Practice and Prospect of Islamic Real Estate Investment Trust (I-REITs) In Malaysian Islamic Capital Market), **Islamic Capital Markets : Products Regulation and development**, Islamic Research And Training Institute, Kingdom of Saudi Arabia, ed ١, ٢٠٠٨.
- ١٦- Janice Y.M Lee, Hishamuddin Ali, Chyi Li, Lee, **The New Real Estate Investment Trusts in Malaysia: Lessons From Listed Property Trusts**, Centre For Real Estate and Dept Of Property Management University Technology Malaysia, Skudai.
- ١٧- Gitman, Lawrence J, **Fundamentals of investing**, Pearson Addison Wesley, Boston, ٢٠٠٥.
- ١٨- Shabnam Mokhtar , **Peranan I-REITs Dalam Pembangunan Hartanah Islam**, (Paper presented at the Seminar on Property Development in Islamic Perspective, ٢hb-٣hb Disember ٢٠٠٩).
- ١٩- Baharuddin bin Sayin, **Sistem Pentadbiran Wakaf Negeri-Negeri**, Perpustakaan Tun Seri Lanang, Bangi, Malaysia, ٢٠٠٣.
- ٢٠- Abu Bakar Manat, ” **Isu-Isu semasa Berhubung Pembangunan Tanah Wakaf**”, Jurnal pengurusan JAWHAR ٢٠٠٧, Vol ١, No ١.
- ٢١- Mohd Afendi Mat Rani, **Pencerobohan Tanah Wakaf : Perlaksanaan Undang-Undang Dari Perspektif Islam dan Aplikasinya Di Malaysia**, Universiti Teknologi Mara Malaysia.
- ٢٢- Waqaf An-Nur Corporation, **Laporan Tahunan Waqaf An-Nur Corporation (WANCorp)** ٢٠١١.
- ٢٣- Mohd Saharudin Bin Shakrani, Mohd Saifoul Zamzuri Noor, Jamal Ali, **Tinjauan Isu-Isu Yang Membatas Penggunaan Wakaf Dalam Ekonomi Ummah Di**

- Malaysia**, Journal Islamic Economics and Finance, ۲۰۰۳.
- ۲۴- Megat Mohd. Ghazali Megat Abd. Rahman, Asiah Othman, **Pembangunan Tanah Wakaf – Isu , Prospek dan Startegi**, Universiti Malaya, Malaysia, ۲۰۰۶.
- ۲۵- Siti Mashitoh Mahamod “**Pembentukan Dana Wakaf Menurut Perspektif Syariah Dan Undang-Undang Serta Aplikasinya Di Malaysia**”, ۲۰۰۷, Jurnal Syariah, Vol ۱۵, No. ۲.
- ۲۶- Siti Mashitoh Mahamood, **Konsep Wakaf Sebagai Instrumen Pembangunan Harta Tanah di Wilayah Pembangunan Iskandar (WPI)**, Jurnal Pengurusan JAWHAR, ۲۰۰۷, Vol ۱, No ۲.
- ۲۷- Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji , **Laporan Tahunan JAWHAR ۲۰۰۷**, Malaysia, JAWHAR, ۲۰۰۸.
- ۲۸- Majlis Agama Islam Selangor, Majalah MAIS, **Pelan Perancangan Harta Wakaf MAIS**, ۲۰۰۷, vol ۹.
- ۲۹- Ahmad Zaki Hj Abd Latiff, Che Zuina Binti Ismail & Norzaidi Bin Mohd Daud(۲۰۰۶), “**Pengurusan Harta Wakaf Dan Potensinya Ke Arah Kemajuan Pendidikan Umat Islam Di Malaysia**” (Kertas Kerja Konvensyen Wakaf ۲۰۰۶ di Hotel Legend, Kuala Lumpur, ۱۲-۱۴ September ۲۰۰۶).
- ۳۰- Asmak Ab Rahman, “**Peranan Wakaf Dalam Pembangunan Ekonomi Umat Islam Dan Aplikasinya Di Malaysia**”, ۲۰۰۹, Jurnal Syariah, Jilid ۱۷, Bilangan ۱
- ۳۱- <http://www.maik.gov.my/index.php?q=content/sejarah-pengurusan-wakaf-di-negeri-kedah>.
- ۳۲- <http://www.mais.gov.my/e-pemasaran/wakaf/projek-wakaf.asp>,

تاسعا : كُتُب قانون

- ١- Kaedah-Kaedah Wakaf Johor ١٩٨٣.
- ٢- Kaedah-Kaedah Wakaf Wilayah Persekutuan ١٩٩٤,
- ٣- Enakmen Pentadbiran Hukum Syarak Melaka ١٩٩١
- ٤- :Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Pulau Pinang ٢٠٠٤
- ٥- Enakmen Majlis Ugama Islam Negeri Sabah, ٢٠٠٤.
- ٦- Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Johor ٢٠٠٤.
- ٧- Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Perak.
- ٨- Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Melaka ٢٠٠٤

Abstract

The Role Of The Real Estate Investment Trust In The Investment Funds Of Waqf In Malaysia : An Emperical Study By : Mohd Hafiz Bin Mohd Dasar

One of the most recent investment opportunity introduced in Islamic Capital Market in Malaysia is the Islamic Real Estate Investment Trusts or I-REITs. Islamic REITs funds invest their portfolios in listed real estate securities that own and operate real estate such as residential, commercial, and retail properties, storage facilities, warehouses and car parks.

Based on the high return from the investment of Islamic Real Estate Investment Trusts, This study examined the role of Islamic Real Estate Investment Fund (I-REITs) in the field of waqaf's fund in Malaysia. The main purpose of this research is to study the mechanisms of the Fund's work in the endowment of waqaf funds in Malaysia. Another major purpose of this research is to insight about the adaption method of jurisprudence on these fund investment mechanisms.

In the first chapter on this research explain about the definition and the development of a Real Estate Investment Fund (I-REITs) in Malaysia. In this chapter also present the mechanisms of action and explain the legal system of the fund.

On the second chapter of this research study about the reality of waqaf's sector in Malaysia, in this chapter include the four topics, the first topic explain the definition of waqaf, the second topic touch about development of waqaf in Malaysia and the last topic present the investment method of waqaf in Malaysia.

The last chapter in this research are study about the mechanisms of the Islamic real investment trust fund working by investing into the waqaf field, in this chapter also explain about the adaption method of jurisprudence on their investment mechanisms and the last topic on this chapter present the role of the real estate investment fund to raise the economic level in Malaysia.