COPYRIGHT© INTERNATIONAL ISLAMIC UNIVERSITY MALAYSIA

صكوك الإجارة ودورها في دعم الوقف الإسلامي: دراسة تحليلة فقهية لوقف الملك عبد العزيز آل سعود للحرمين الشريفين

إعداد

حلمي حاجي وادو

بحث متطلب مقدم لنيل درجة الماجستير

في معارف الوحي والتراث (الفقه وأصول الفقه)

كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية

الجامعة الإسلامية العالمية – ماليزيا

ديسمبر ٢٠١١م

خلاصة البحث

إن العناية الأساسية لهذه الدراسة كما هي واضحة في عنوانها "**صكوك الإجارة ودورها في دعم الوقف الإسلامي: دراسة تحليلية فقهية لوقف الملك عبد العزيز آل سعود للحرمين الشريفين**" هي إبراز أهمية إعمار الأوقاف التي لا تدر عائداً أو الأوقاف المهملة الخربة من خلال صكوك الإجارة، إذ أنها تمثل إحدى أدوات التمويل والاستثمار الناجحة، لا سيما في استثمار البنية التحتية. وتقوم الدراسة أساساً على بيان مدى فعالية صكوك الإجارة في تمويل مشروع بناء عقاري ضخم –برج زمزم– دون أن تسبب عجز لميزانية الدولة الراعية للمشروع. وأما من الناحية النظرية، فقد تطرقت الدراسة إلى تسليط الضوء على المفاهيم اللغوية والاصطلاحية للوقف وصكوك الإجارة مع بيان مشروعيتهما. فضلاً عن الحديث حول تاريخ الوقف قبل الإسلام وبعده بصفة عامة، ونشأته وتطوره في المملكة العربية السعودية قبل قيام الدولة حتى الحاضر بصفة خاصة. وتناولت الدراسة أيضاً قضية التصكيك ونشأتها في العالم الغربي والإسلامي مع ذكر نماذج من الدول المسلمة التي قامت بتطبيق وإصدار تلك الصكوك. ومن الملاحظ أن المنهج المتبع في هذه الدراسة هو المنهج الاستقرائي الوصفي القائم على تتبع وجمع الآراء والأقوال والأدلة لدى الفقهاء حول مسألتي الوقف وصكوك الإجارة كأداة للاستثمار. كما أن المنهج التحليلي النقدي من نصيب هذه الدراسة، استخدمه الباحث لمناقشة وتحليل الآراء والأقوال والأدلة بشأن استثمار الأوقاف وفق نظام صكوك الإجارة. واستعينت كذلك بنموذج برج زمزم ضمن مشروع وقف الملك عبد العزيز للحرمين الشريفين كدراسة تطبيقية للتعرف على الإيجابيات والسلبيات الناتجة، فضلاً عن مقارنتها بالعقود الأخرى كالحكر والتملك الزمني والتورق. وجاءت خلاصة الدراسة إلى أن صكوك الإجارة المطبقة في برج زمزم أو مايسمى بصكوك الانتفاع أمر جائز ومشروع، وذلك بانتقال الملكية بصورة حقيقية إلى المالك أو مالك الصك لينتفع بالعين المؤجرة لمدة معينة في السنة على مدار أربعة وعشرين سنة دون أي ضمان بالشراء من قبل الدولة الراعية للمشروع، وأنها تخوله في المقابل إلى الانتفاع بها شخصياً أو هبةً أو استثماراً ببيعها أو إعادة إيجارها.

ABSTRACT

The basis of this study "*Ṣukūk Ijārah* (Ijarah Bonds) and its Role in Support of the Islamic Waqaf: An Analytical Jurisprudence Study to the Endowment of King Abdul-Aziz for the Two Holy Mosques" is to highlight the importance of the reconstruction of endowments that do not generate revenue or neglect dilapidated endowments through *Ṣukūk Ijārah*, since it is represented as a financial and successful investment instrument, especially in infrastructure investment. The study mainly shows the effectiveness of *Ṣukūk Ijārah* in financing the construction of a huge real estate – the Zamzam Tower - without causing a deficit on the budget of the state. In theory, the study sheds light on the concepts of the Endowment and *Ijārah* bonds by addressing their legitimacy. It addresses generally the history of the endowment before and after Islam, and particularly its origin and development in the Kingdom of Saudi Arabia before the establishment of the state until the present day. The study also addresses the issue of securitization and its origin in the Western world and Islamic world by illustrating examples of Muslim countries that have applied and issued those instruments. It is noted that the approach used in this study is the descriptive inductive approach based on tracking and collecting views, opinions, and evidences of scholars on the issues of the endowment and *Ṣukūk Ijārah* as an instrument of investment. The analytical approach is also used in this study, as the researcher discusses and analyzes the views and opinions as well as evidences on the investment of endowments according to the system of *Ṣukūk Ijārah*. The sample of Zamzam Tower within the project of King Abdul Aziz Endowment for the Two Holy Mosques is used as a case study to identify the generated positives and negatives behind the implementation of *Ṣukūk Ijārah*. The sample will also be compared to other contracts such as acquisition (*Hakr*), time sharing, and *tawarruq*. In conclusion, the implementation of *Ṣukūk Ijarah* or the so-called bonds of benefit in Zamzam Tower is considered a legal and legitimate contract to indicate that the transfer of property ownership do take place by the beneficiary or the buyer (holder) of the bonds to benefit the leased premises for a certain period in a year within the twenty-four years without any guarantee of purchase by the sponsoring state of the project. The beneficiary has the right over the leased premise in the forms of personal utility, grant, sell or the re-leasing of bonds.

APPROVAL PAGE

I certify that I have supervised and read this study and that in my opinion it conforms to acceptable standards of scholarly presentation and is fully adequate, in scope and quality, as a thesis for the degree of Master of Islamic Revealed Knowledge and Heritage (Fiqh and Uṣūl al-Fiqh)

……
Mohamad Sabri Zakaria
Supervisor

I certify that I have read this study and that in my opinion it conforms to acceptable standards of scholarly presentation and is fully adequate, in scope and quality, as a thesis for the degree of Master of Islamic Revealed Knowledge and Heritage (Fiqh and Uṣūl Fiqh)

……
Mohd. Afandi Awang Hamat
Examiner

This thesis was submitted to the Department of Fiqh and Uṣūl al-Fiqh and is accepted as fulfillment of the requirement for the degree of Master of Islamic Revealed Knowledge and Heritage (Fiqh and Uṣūl Fiqh)

……
Ahmad Basri Ibrahim
Head, Department of Fiqh and
Uṣūl Fiqh

This thesis was submitted to the Kulliyyah of Islamic Revealed Knowledge and Human Sciences and is accepted as fulfillment of the requirements for the degree of Master of Islamic Revealed Knowledge (Fiqh and Uṣūl Fiqh)

……..……
Badri Najib Zubir
Dean, Kulliyyah of Islamic
Revealed Knowledge and
Human Sciences

DECLARATION

I hereby declare that this dissertation is the result of my own investigations, except where otherwise stated. I also declare that it has not been previously or concurrently submitted as a whole for any other degrees at IIUM or other institutions.

Hilmi HajiWado

Signature: …….. Date: ……..

الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا

إقرار بحقوق الطبع وإثبات مشروعية استخدام الأبحاث غير المنشورة

حقوق الطبع ٢٠١١ محفوظة للجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا

صكوك الإجارة ودورها في دعم الوقف الإسلامي:
دراسة تحليلية فقهية لوقف الملك عبد العزيز آل سعود للحرمين الشريفين

أقر –هنا– أن الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا (IIUM) لها جميع حقوق التأليف والنشر لهذا العمل، من الآن فصاعداً. ولا يجوز استنساخ هذا العمل أو استخدامه في أي شكل أو بأي وسيلة كانت؛ إليكترونية أو آلية أو تصويرية أو تسجيلية أو غير ذلك دون إذن مسبق من الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا.

أكد هذا الإقرار: حلمي حاجي وادو

....

التوقيع **التاريخ**

إلى روح أبي الطاهرة

التي وافتها المنية وأنا ابن سنتين
جعل الله مثواها الجنة

إلى أمي العزيزة

التي علمتني معنى الحيـــاة
والتي شملتني بحضنها الدافئ، وقلبها الحنون
والتي كانت نصائحها لي كالدرر التي تضيء دربي
والتي أعطتني الأمان والحب بإهتمامها بي وخوفها عليَّ
والتي جاهدة وكافحة لكي تسعدني

أُهدي هذه الرسالة المتواضعة

الشكر والتقدير

تعبيراً عن التقدير والعرفان، أنتهز هذه السانحة الكريمة عبر هذا القلم لأتقدم بالشكر الجزيل إلى من أعانني بالتوجيه والنصح وإخراج هذا الجهد إلى النور وهم: الدكتور محمد صبري زكريا الذي أشرف على الرسالة دون كلل وملل، والدكتور محمد أفندي الذي دأب على قراءة الرسالة مرَّاتٍ وكرَّاتٍ، والدكتور أحمد بصري رئيس قسم الفقه وأصوله لما قدمه من جهدٍ مباركٍ، والدكتور بدري نجيب زبير عميد كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية الذي أسدل إليَّ معروفاً وتعاوناً وإرشاداً.

والشكر موصولٌ أيضاً إلى الدكتور أشرف هاشم على الإشراف الأولي للرسالة، وإلى إدارة الجامعة وأساتذتها وممثليها من مركز الدراسات العليا، وكلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية، وقسم الفقه على ما سخروه من تسهيلات في إنجاز هذه الرسالة.

ومن دواعي غبطتي أيضاً، أن أتقدم بالشكر أجزله إلى منحة إقرأ بجدة على الدعم المالي، وكذلك إلى السيدة كوثر (أم مؤيد)، والدكتور محمد ليبا، والأستاذين إسماعيل دورامي ورمزي تاليه على الدعم المعنوي من نصحٍ وإرشادٍ وإعارةٍ للمراجع العلمية.

ولا أنسى كذلك الجهد الجبار الذي بذله أخي وشقيقي محمود حاجي وادو في تضحيته لوقته وعمله من أجل مساندتي من خلال جهاده الدؤوب في البحث عن المصادر المتعلقة بالرسالة، فالشكر كل الشكر لما بذله. كما لا يفوتي أن أدلي بكامل الفضل والعرفان إلى أسرتي الصغيرة؛ زوجتي بدرية تاليه، وأبنائي حبيبة وبسمة ولقيا وباسل على صبرهم تجاه تقصيري نحوهم كرب أسرة، وعلى ما هيأوه لي من راحة نفسية طيلة إعداد هذه الرسالة.

وفي الختام أسأل الله القدير أن يلهم هؤلاء الذين أسدلوا لي هذا العرفان الثواب في الدنيا والأخرة، كما أرجو من الله أن يجعل هذا الجهد المتواضع خالصاً لوجهه الكريم.

وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين،،،

حلمي حاجي وادو

الانثين غرة رمضان ١٤٣٢هـ/٢٠١١م

محتويات البحث

خلاصة البحث باللغة العربية ..... ب

خلاصة البحث باللغة الإنجليزية ..... ج

التصديق والقبول ..... د

الإقرار ..... هـ

الإقرار بحقوق الطبع ..... و

الإهداء ..... ز

الشكر والتقدير ..... ح

محتويات البحث ..... ط

الفصل التمهيدي: أساسيات البحث

المقدمة..... ١

أهمية الموضوع..... ٣

سبب اختيار الموضوع..... ٤

أسئلة البحث..... ٥

أهداف البحث..... ٥

حدود البحث..... ٦

منهج البحث..... ٦

الدراسات السابقة..... ٦

الفصل الأول: مفهوم الوقف الإسلامي وصكوك الإجارة وأحكامها

المبحث الأول: تعريف الوقف وصكوك الإجارة ومشروعيتها

المطلب الأول: التعريف اللغوي للوقف وصكوك الإجارة..... ١٨

المطلب الثاني: التعريف الاصطلاحي للوقف وصكوك الإجارة..... ٢٠

المطلب الثالث: مشروعية الوقف وصكوك الإجارة..... ٢٧
المبحث الثاني: تاريخ الوقف وأنواعه وحكم استثمار أمواله
المطلب الأول: تاريخ الوقف..... ٣٣
المطلب الثاني: أنواع الوقف..... ٣٨
المطلب الثالث: مفهوم استثمار أموال الوقف وحكمه الشرعي..... ٤٠
المبحث الثالث: حقيقة ونشأة صكوك الإجارة وتطبيقاتها
المطلب الأول: نشأة وتطو صكوك الإجارة وعملية تصكيكها..... ٤٧
المطلب الثاني: أنواع صكوك الإجارة وأركانها وشروطها..... ٤٩
المطلب الثالث: تطبيقات صكوك الإجارة..... ٥٥

الفصل الثاني: أنظمة الوقف الإسلامي وصكوك الإجارة في المملكة العربية السعودية

المبحث الأول: لمحة عن نشأة الوقف وتطور المؤسسات الوقفية في السعودية
المطلب الأول: مكانة الوقف ومراحل تطوراته في ظل حكومة السعودية ٥٨
المطلب الثاني: نماذج من الأوقاف الإسلامية في السعودية ٦٣
المطلب الثالث: الآثار الاقتصادية والاجتماعية للأوقاف الإسلامية في
السعودية ٧٢
المبحث الثاني: لمحة عن نشأة وتفعيل صكوك الإجارة في السعودية
المطلب الأول: كيفية ظهور مفهوم صكوك الإجارة في السعودية ٨٠
المطلب الثاني: نماذج من الصكوك الإجارة المفعلة في السعودية ٨٢
المطلب الثالث: شرعية الإجارة وصكوكها عند علماء السعودية..... ٨٥

الفصل الثالث: تجربة المملكة العربية السعودية في تفعيل صكوك الإجارة في وقف الملك عبد العزيز للحرمين

المبحث الأول: مبدأ صكوك الإجارة في وقف الملك عبد العزيز

المطلب الأول: نبذة عن عقود مشروع وقف الملك عبد العزيز ٨٩

المطلب الثاني: إجارة المنافع والأعيان في صكوك الإجارة ٩٣

المبحث الثاني: بعض المفترقات بين مبدأ صكوك الإجارة لوقف الملك عبد العزيز والحكر، والتملك الزمني، والتوريق

المطلب الأول: صكوك الإجارة والحكر وعقد التملك الزمني ١٠٠

المطلب الثاني: صكوك الإجارة والتورق ١٠٧

المبحث الثالث: الإيجابيات والسلبيات في تفعيل صكوك الإجارة لوقف الملك عبد العزيز

المطلب الأول: الإيجابيات ١١٥

المطلب الثاني: السلبيات ١١٧

الخاتمة ١٢٣

المراجع ١٢٨

الفصل التمهيدي
أساسيات البحث

المقدمة

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا. من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، وصلى الله عليه وسلم وعلى آل بيته المطهرين، وصحابته الكرام.

أما بعد...

من الجدير بالذكر أن الإسلام بشرائعه المنزلة جاء -بلا شك- لتحقيق مصالح العباد في دينهم ودنياهم؛ وذلك في ترغيب العباد على عمل الخير والبر، كالإنفاق من أطيب الأموال في سبيل الله. والوقف هو أحد تلك الأعمال، فالوقف من أعمال الخير والبر، الذي رغب الإسلام في بذله؛ لأنه يحقق كل معاني التكافل والتضامن. حيث سطر لنا التاريخ في سجلاته أبعاد الوقف الإنسانية والحضارية المتمثل في خدمة بناء دولة الإسلام، وتقوية أواصر المسلمين، فضلاً عن القضاء على ظواهر العجز الاجتماعي كالفقر والتخلف.

وعملاً بقول الله تعالى: ﴿لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّىٰ تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۚ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ﴾[1]، وتأسياً بالأسوة الحسنة، أقبل الصحابة رضوان الله عليهم أجمعين، وتسابقوا على هذا العمل الخيري منذ الصدر الأول للإسلام حتى طبع هذا الاهتمام في أتباعهم وأتباع أتباعهم وصولاً إلى زمننا هذا - والحمدلله- دون انقطاع، بل ستتواصل الاهتمام به- إن شاء الله- إلى يوم القيامة.

ولهذا، أُلمَّ بالمفكرين والعلماء المهتمين بأحوال المسلمين في الدعوة إلى إعادة فعالية الوقف، وتثبيت ما هو موقوف بقدر الإمكان، وتنشيطه من جديد إحياءً لسنة النبي صلى الله عليه وسلم وصحابته الكرام، فضلاً عن إطلاق الوقف إلى أبعد ما توصل إليه في العصور السابقة، وذلك بالاستثمار والتنمية وفق متطلبات الحياة، وتغيُر الأزمنة والأمكنة.

---

[1] سورة آل عمران: آية ٩٢.

وعندها توجه العلماء بعقد مؤتمرات، وندوات، وأبحاث حول قضية استثمار أموال الوقف، ووصل إلى إصدار قرار بجواز استثمار الوقف من قبل المجمع الفقه الإسلامي الدولي[٢]. فكان من ضمن طرق استثمار أموال الوقف الإجارة التي قد اهتم بها الفقهاء اهتماماً بالغاً؛ كونها تلبي احتياجات الفرد والمجتمع في حياتهم اليومية. وحيث أن الحياة البشرية جُبلت بأن يحتاج الأفراد لبعضهم البعض تبعاً لفروق وتفاوت في الطبقات حتى يُكمل النقص عند البعض. فالطبقة الوسطى أو الفقيرة يُستأجر ليقوم بالأعمال الحيوية، والطبقة الغنية يُستغل لأموالها. فهذه هي رحمة الإسلام التي جاءت لتحقق رغبات الأفراد حتى ولو أوتي بمال قارون أو بقوة عاد وثمود الجسماني؛ فإنه لا يُستقل لذاته، بل لابد من المشاركة والاحتياج إلى الآخرين. وبالإجارة تحقق هذا المبدأ الاحتياجي على أنها أهم أساليب التمويل الاقتصادي التي تضفي الإيراد المستقر.

ولهذا تجسدت جهود الفقهاء في بيان أسس الإجارة وأحكامها المتعلقة بالمؤجر، والمستأجر، والأجرة. وبعدها ظهرت قضية تصكيك عقود الإجارة وتحويلها إلى أوراق مالية مواكباً لعجلة التطورات والابتكارات الطائلة في شتى ميادين الحياة التي شهدت في المجتمعات الغربية في عقد يُعرف بالبيع الإيجاري، والإيجار التمويلي. وتُعد هذه الابتكارات اسهاماً مبدعاً في توفير السيولة لصالح المشاريع التنموية والاستثمارية الضخمة.

ونظراً لإيجابيات التصكيك، بادر العلماء إلى دراسة عميقة وشاملة لأحكام الصكوك محققين مدى تماشيها مع الشريعة الإسلامية ومقاصدها من خلال اللقاءات والمؤتمرات. فصدر قرار رقم ١٣٧ (١٥/٣) من قبل المجمع الفقه الإسلامي الدولي لدورته الخامسة عشرة بجواز تداول صكوك الإجارة في المشاريع الاستثمارية على أنها ورقة مالية تمثل جزءً شائعاً من ملكية عين استعمالية تدر عائداً محدداً بعقد الإجارة.

عندها تبنت هذه الفكرة وطُبقت في مشروع استثماري لوقف الملك عبد العزيز المتمثل في بناء برج زمزم أمام الحرم المكي الذي يُعد من أكبر المشاريع المقامة على أرض الحرمين، خُصصت ريعها لخدمتهما.

---

[٢] قرار رقم ١٤٠ (١٥/٦) لمجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الخامسة عشرة بمسقط (سلطنة عمان)، من ١٤ إلى ١٩ المحرم ١٤٢٥هـ، الموافق ٦-١١ مارس ٢٠٠٥م.

ومن هذا الجانب، جاءت إشكالية هذه الدراسة: "**صكوك الإجارة ودورها في دعم الوقف الإسلامي: دراسة تحليلية فقهية لوقف الملك عبد العزيز آل سعود للحرمين الشريفين**" لتتمثل في النظر إلى صكوك الإجارة كأداة لاستثمار أموال الوقف بديلاً عن القروض وعقود الاستصناع وغيرها. وتأتي هذه الدراسة لتقدم تحليلاً عن هذا الأسلوب الاستثماري الجديد –صكوك الإجارة– في دعم الوقف وهو إنشاء برج سكني ضمن وقف الملك عبد العزيز بغية الوصول إلى مدى انسجامه مع المبادئ الإسلامية ومقاصد الوقف من خلال الشركات الاستثمارية التي تقوم بإدارة ذلك المشروع. فضلاً عن النظر إلى مدى نجاح صكوك الإجارة في توفير السيولة لاستثمار الوقف.

أهمية الموضوع

مما لا شك فيه، أن موضوع الوقف يُعتبر من الموضوعات ذات بالغ الأهمية، وقد اهتم به قدوتنا ومثلنا الأعلى سيد المرسلين محمد بن عبد الله صلى الله عليه وسلم في مسيرة حياته، إذ الوقف هو المخرج للأزمات الاقتصادية والاجتماعية. فإن لم يتم توظيفه على الوجه السليم تنقلب الموازين وتُصبح أداة لهدم المجتمع؛ وذلك ناتجاً عن الصراعات حول الاحتكار بتلك الأموال الطائلة، وناهيك عن الإهمال والتهميش المؤدي إلى ضياع تلك الموروثات الإسلامية القيمة.

فالإسلام منذ أوائله يَحضُّ المسلمين على استحواذ القوة في قوله تعالى: ﴿وَأَعِدُّوا لَهُمْ مَا اسْتَطَعْتُمْ مِنْ قُوَّةٍ وَمِنْ رِبَاطِ الْخَيْلِ تُرْهِبُونَ بِهِ عَدُوَّ اللَّهِ وَعَدُوَّكُمْ﴾[٣]، واستحواذ المال تمثل القوة الأساسية في تكوين المجتمع؛ إذ جعل امتلاك المال عبادة بجانب العبادات الأخرى. فممتلكات الوقف في عصرنا الحاضر باتت تظهر ملامح الركود والاندثار، في حين أنه يعتبر في العصور القديمة ضرورة اقتصادية واجتماعية التي تمنح الدعم المجاني للمحتاجين والفقراء

[٣] سورة الأنفال: آية ٦٠.

عملاً للمبدأ النبوي النبيل وهو: "ترى المؤمنين في تراحهم، وتوادهم، وتعاطفهم، كمثل الجسد إذا اشتكى عضواً، تداعى له سائر جسده بالسهر والحمى"[٤].

لذا، أصبح استثمار أموال الوقف اليومَ ضرورة ملحة؛ لتواكب التطورات العمرانية، تلبيةً لمهمة الاستخلاف التي وضعها الله على عاتق بني البشر، وأمانةً شَرَّفها عن سائر المخلوقات. ولكن يتحتم على الأمة الإسلامية قبل بدء أي مشروع استثماري، من إخضاع الآليات المستخدمة في ميزان الشريعة، خاصة أن معظم تلك الآليات مستحدثة من قبل الغرب. وكون صكوك الإجارة أداة من أدوات الاستثمار المهمة، أجازت العلماء التداول بها في استثمار أموال الوقف؛ لما يحقق من مصلحة كبيرة تجاه تلك الأوقاف المعرضة للاندثار، وأنها من أنجع سبل الوسائل لتمويل الاستثمار، والحصول على الأصل الثابت من دون أي مشاطرة، بخلاف القروض الربوية التي تشارك بنسبة معينة من ثمة الأصل الثابت. فضلاً عن أنها صالحة لتلبية قدر لا يستهان به من الحاجات التمويلية للدولة التي لا تهدف في إقامة أي مشروع على أساس الربح، بل لمصلحة عامة كالوقف على الحرمين.

وعليه، يرجو الباحث من هذه الوريقات أن تكون إسهاماً وتوضيحاً لاستثمار الوقف عبر صكوك الإجارة إلى نحو يتماشى مع نهضة العصر، وإن لم يخرج البحث في صورته المرجوة، يأمل الباحث أن تكون دراسته هذه مرجعاً ضمن مراجع الكتب الإسلامية.

سبب اختيار الموضوع

تتصف صكوك الإجارة في عصرنا الحاضر بخصائص تُميِّزها عن سائر الأدوات المالية التقليدية؛ لأنها تمثل أوراق مالية ذات استقرار نسبي التي تحافظ على ثبات عوائدها الصافية، وذلك ببيعها- عند الرغبة- في تقليل كمية النقود في السوق، وشرائها في المقابل لزيادة كميتها، بخلاف الأسهم التي تتقلب في الأسواق المالية من حين إلى حين. وعليه، فإن هذه الصكوك تُستعمل كبديل إسلامي في اقتناء الأصول الثابتة للمشروعات الحكومية سواءً أكانت انتاجية تدر أرباحاً وعائدات، أو كانت خدمية بحتة، وتصلح لتكون بديلاً مناسباً لسندات الخزينة أو

---

[٤] رواه البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، **صحيح البخاري**، (الرياض: مكتبة دار السلام، ط٢، ١٩٩٩م)، كتاب الأدب، باب: رحمة الناس والبهائم، مج٣، ص٨٩، رقم الحديث: ٦٠١١.

القروض في تمويل المشاريع الصخمة ذات النفع العام التي لا تديرها على أساس الربح بل لمصلحة عامة، أو مشروعات البنية التحتية. فضلاً عن ذلك أنها تعد أداة تمويلية فاعلة في توفير السيولة بعيداً عن المعاملات الربوية. ولأجل الاستفادة من هذه الصكوك الإجارية في تمويل المشاريع، اختير هذا العنوان: "**صكوك الإجارة ودورها في دعم الوقف الإسلامي: دراسة تحليلية فقهية لوقف الملك عبد العزيز آل سعود للحرمين الشريفين**" كعنوان لهذه الرسالة الجامعية، لدراسة مدى نجاح تلك الآلية في استثمار أموال الوقف، وخاصةً أنها –صكوك الإجارة– أُستخدمت في مشروع ضخم كمشروع بناء برج زمزم السكنية ضمن وقف الملك عبد العزيز آل سعود بمكة المكرمة.

أسئلة البحث

جاءت هذة الدراسة لتجيب عن التساؤلات الآتية:

١. ما حقيقة الوقف ومشروعيته؟
٢. ما حقيقة صكوك الإجارة؟
٣. ما حكم استثمار أموال الوقف من خلال صكوك الإجارة؟
٤. ما مدى نجاح استثمار وقف الملك عبد العزيز (برج زمزم) من خلال صكوك الإجارة؟ ولماذا؟

أهداف البحث

إن الأهداف الأساسية لهذا البحث تتلخص في النقاط الآتية:

١. معرفة حقيقة الوقف ومشروعيته.
٢. معرفة حقيقة صكوك الإجارة كأداة من أدوات الاستثمار.
٣. بيان الحكم الشرعي لاستثمار الوقف من خلال صكوك الإجارة.
٤. بيان مدى نجاح صكوك الإجارة كتمويل مناسب لاستثمار وقف الملك عبد العزيز.

حدود البحث

إن هذه الدراسة "**صكوك الإجارة ودورها في دعم الوقف الإسلامي: دراسة تحليلية فقهية لوقف الملك عبد العزيز آل سعود للحرمين الشريفين**" سوف تتناول جانبين: الجانب التشريعي من أقوال وآراء الفقهاء القدامى والعلماء المعاصرين، والجانب العملي من خلال التطبيقات والأنظمة المتبعة لدى الحكومة السعودية في إدارة أموال الوقف، فضلاً عن النظر إلى فعالية صكوك الإجارة في المساهمة الاستثمارية.

منهج البحث

يعتمد الباحث في دراسته على هذه المناهج الثلاثة:

١. المنهج الاستقرائي الوصفي: وذلك في تتبع وجمع آراء فقهاء المذاهب الفقهية في الكتب القديمة والحديثة.

٢. المنهج النقدي أو التحليلي: وذلك بالنظر في آراء الفقهاء القدامى والعلماء المعاصرين في قضايا الوقف واستثماره وتصكيك عقد الإجارة، كما يُنظر في شرعية الوسيلة المتبنية لدى الدولة المعنية في استثمار أموال الوقف بما يتوافق مع الشريعة الإسلامية السمحة.

٣. المنهج التطبيقي أو الميداني: وذلك في دراسة صكوك عقد الإجارة المطبقة في وقف الملك عبد العزيز.

الدراسات السابقة

إن عنوان الرسالة: "**صكوك الإجارة ودورها في دعم الوقف الإسلامي: دراسة تحليلية فقهية لوقف الملك عبد العزيز آل سعود للحرمين الشريفين**" تستجلي دراسة ثلاثة محاور رئيسة، وهي: الأوقاف الإسلامية، والإجارة، وصكوك الإجارة كآلية من آليات الاستثمار. ومن خلال المطالعة المتواضعة، استطاع الباحث أن يخرج بالدراسات السابقة التي تصب إلى تلك المحاور الثلاثة. وبالتالي، ينقسم الدراسات السابقة إلى ثلاث مجاميع: حيث تتمثل المجموعة الأولى إلى مؤلفات الوقف الإسلامي وقضاياه، والمجموعة الثانية تحتوي على أحكام الإجارة بصفة عامة، وأما المجموعة الثالثة تتضمن صكوك الإجارة وأحكامها الاستثمارية.

المجموعة الأولى: مؤلفات الوقف الإسلامي

إن موضوع الوقف، مما لا شك فيه، من الموضوعات المهمة في بطون أمهات الكتب الفقهية نظراً لمكانته في الشريعة الإسلامية. إذ يكاد لا يخلو كتاب فقهي قديم أو حديث إلاَّ وتطرق للحديث عنه إجمالاً، أو تفصيلاً، أو تلخيصاً، والمكتبة الإسلامية في الأرجاء المعمورة خير شاهد على ذلك. فالحصر، إذن، لتلك الكتب مستحيلة المنال، فما على الباحث إلاَّ أن يذكرها على سبيل المثال لا الحصر.

فجاءت الكتب المعاصرة – بحسب ما وقعت على يد الباحث مع مراعاة الترتيب الزمني – فهي كالآتية: كتاب "**محاضرات في الوقف**"[٥] الذي تناول تاريخ الوقف ونشأته، وشروطه، وبعض أحكام الاستبدال مع المقارنة بالقانون الوضعي. وعلى هذا المنوال، جاءت هذه الكتب: كتاب الشيخ محمد مصطفى شلبي[٦]، وكتاب الدكتور بدران أبو العينين بدران[٧]، وكتاب الدكتور أحمد فراج حسين[٨]، وكتاب الدكتور محمد عبيد الكبيسي[٩]، وكتاب الدكتور وهبة الزحيلي[١٠] التي تدور حول "**أحكام الأوقاف**"؛ لتتحدث عن أساسيات قضايا الوقف من بيان المفهوم، والنشأة، وشروط الوقف والواقف والموقوف عليه، وبعض الأحكام الطارئة على الأوقاف من الإبدال والاستبدال أو الرجوع عن الوقف، والإجارة. فهي عبارة عن بيان أحكام عامة للوقف، بحيث تتميز عن الآخر في طريقة الترتيب والإخراج والمناقشة. ويتضح من محتويات تلك الكتب أنها لم تتطرق إلى استثمار أموال الوقف، وبالتحديد الاستثمار عن طريق صكوك الإجارة –الذي بصدد الدراسة عنها من قبل الباحث.

---

[٥] محمد أبو زهرة، **محاضرات في الوقف**، (القاهرة: دار الفكر العربي، د.ط، ١٩٧٢م).

[٦] محمد مصطفى شلبي، **أحكام الوصايا والأوقاف**، (بيروت: الدار الجامعية، ط٤، ١٤٠٢هـ/١٩٨٢م).

[٧] بدران أبو العينين بدران، **أحكام الوصايا والأوقاف**، (الإسكندرية: مؤسسة شباب الجامعة، د.ط، ١٩٨٢م).

[٨] أحمد فراج حسين، **أحكام الوصية والأوقاف في الشريعة الإسلامية**، (بيروت: الدار الجامعية، د.ط، ١٩٨٦م).

[٩] محمد عبيد الكبيسي، **أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية**، (بغداد: مطبعة الإرشاد، د.ط، ١٩٨٧م).

[١٠] وهبة الزحيلي، **الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي**، (دمشق، دار الفكر، ط٢، ١٩٩٨م).

وممن كتب أيضاً في مشروعية الوقف، وشروطه، وحق الولاية عليه فيما يتعلق بالإجارة والاستدانة، بحث الدكتور حسن عبد الله الأمين بعنوان "**الوقف في الفقه الإسلامي**"[١١]. فضلاً عن رسالة دكتوراة مطبوعة بعنوان: "**الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق**"[١٢] التي هي أيضاً تطرقت إلى أحكام الوقف بشكل أوسع، وذلك بدراسة آراء المذاهب الأربعة في المسائل المختلفة مع الترجيح. وأضاف، في المقابل، محاور أخرى: كأعمال ناظر الوقف وأجرته، ودعوى الوقف وطرق اثباتها. واختتم في نهاية الدراسة بذكر نماذج تطبيقية للأوقاف.

ويجدر الذكر أيضاً، بحوث حول قضايا استثمار الوقف وتنميته. فكتب محمود أحمد مهدي عن "**تجربة البنك الإسلامي للتنمية في تثمير الأوقاف الإسلامي**"[١٣]، حيث أظهر في ورقته أهمية دور البنوك الإسلامية في تطوير ممتلكات الأوقاف بما يتوافق مع أهداف الوقف. وأسفرت هذه الدراسة إلى مزيد من التمعن لكيفية التوظيف والاستفادة من الوسائل الإستثمارية: كالإجارة المنتهية بالتمليك، وبيع التقسيط، وعقد الاستصناع. وفي مستهل هذه الأطروحة، تعرضت ورقة أنس الزرقا المعنونة بـ "**الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار**"[١٤] عن مصدر التمويل الاقتصادي لاستثمار الأوقاف وهو الحكر بإيجار مديدة، فضلاً عن حق الإيجار والاستصناع كإشكاليات وتساؤلات فقهية بغرض الحث على اجراء المزيد من الدراسات والأبحاث حول تلك المصادر التمويلية. ومن خلال مقترحات الكتاب الأول حول تثمير الوقف، وإشكاليات وتساؤلات فقهية في طرق استثمار الوقف في الأطروحة الثانية يود الباحث أن يدرس عن صكوك الإجارة في تثمير الوقف التي لم يتطرق إليها الكاتبان.

---

[١١] حسن عبد الله الأمين، "الوقف في الفقه الإسلامي"، الدورة السادسة عشر لتثمير ممتلكات الأوقاف، جدة، ٣/٢٠ – ٤/٢ ١٤٠٤هـ، ط٢، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م، ص٩١-١٤٨.

[١٢] عكرمة سعيد صبري، **الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق**، (الأردن، دار النفائس، ط١، ١٤٢٨هـ/٢٠٠٨م).

[١٣] محمود أحمد مهدي، "تجربة البنك الإسلامي للتنمية في تثمير الأوقاف الإسلامية"، ندوة: نحو دور تنموي للوقف، الكويت، ١-٣ مايو ١٩٩٣م، ص٦٩-٩٠.

[١٤] أنس الزرقا، "الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار"، الدورة السادسة عشر لتثمير ممتلكات الأوقاف، جدة، ٣/٢٠ – ٤/٢ ١٤٠٤هـ، ط٢، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م، ص ١٨١-٢٠٢.

وأما أوراق الأستاذ الدكتور خليفة بابكر الحسن، والدكتور إدريس خليفة، والشيخ كمال الدين جعيط بعنوان "**استثمار موارد الأوقاف–الأحباس**"[١٥] فناقشت بعض الطرق القديمة والحديثة لاستثمار الوقف، وبيان الحكم الشرعي بشكل مختصر. وعلى غرار تلك الأوراق، تضمن بحث الأستاذ الدكتور على محي الدين القرة داغي "**استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة**"[١٦] على الأساليب القديمة والحديثة لاستثمار أموال الوقف كالإجارة، والإجارتين، والحكر، والمرصد، والمزارعة، والإجارة المنتهية بالتمليك، والمشاركة، والاستصناع، والمقارضة. وأضاف على تلك الوسائل بحث الدكتور محمد عبد الرحيم سلطان العلماء "**استثمار الأوقاف في الفقه الإسلامي**"[١٧] طرق الاستثمار الأخرى: كالمضاربة، والبيع بالنسيئة، وتقسيط الثمن بسعر أعلى من البيع العاجل، وشراء الأوراق التجارية المباحة. وقدم المؤلف نفسه بالاشتراك مع محمود أحمد أبو ليل ورقة أخرى بعنوان "**الاستثمار في موارد الوقف وغلاته**"[١٨] التي ألقت الضوء على بعض القضايا المتعلقة باستثمار الوقف، وإلزام شروط الواقف، وإبدال الوقف، ووقف النقود، واستثمار غلات الوقف، فضلاً عن استعراض لصيغ الحديثة لاستثمار الأوقاف: كالإجارة التمويلية، والمشاركة، والمقارضة، وبيع العقارات التي يستحيل استثمارها أو الزيادة في الريع. ومن المؤكد أن الأبحاث المذكورة حول استثمار الأوقاف قد شلمت على الاشكالية التي بصدد الدراسة عنها، فالباحث سوف يستفيد كثيراً

---

[١٥] خليفة بابكر الحسن، "استثمار موارد الأوقاف – الأحباس"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ج١، ع١٢، سبتمبر ٢٠٠٠م؛ إدريس خليفة، "استثمار موارد الأوقاف – الأحباس"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ج١، ع١٢، سبتمبر ٢٠٠٠م؛ كمال الدين جعيط، "استثمار موارد الأوقاف – الأحباس"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ج١، ع١٢، سبتمبر ٢٠٠٠م.

[١٦] علي محي الدين القرة داغي، "استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ج١، ع١٣، ديسمبر ٢٠٠١م ، ص٤٦١–٤٩٨.

[١٧] محمود أحمد أبو ليل، ومحمد عبد الرحيم سلطان العلماء، "استثمار الأوقاف في الفقه الإسلامي"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ج٢، ع١٣، ديسمبر ٢٠٠١م، ص٨–٤٢.

[١٨] محمد عبد الرحيم سلطان العلماء، و محمود أحمد أبو ليل، "الاستثمار في موارد الوقف وغلاته"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ج٤، ع١٥، مارس ٢٠٠٤م.

من تلك الأبحاث، إلاّ أنه سوف يتميز عن تلك الأوراق بدراسته الميدانية والتحليلية لمشروع تبنى صكوك الإجارة كتمويل خارجي لإقامة الوقف.

وفي محور "الاستثمار في الوقف وفي غلاته وفي ريعه" كتب الدكتور محمد عبد الحليم عمر الخصائص الأولية للوقف والاستثمار، وعدَّد طرق الاستثمار وآلياتها الحديثة.[١٩] وأما الدكتور أحمد عبد العزيز الحداد فقد ندد إلى أهمية الاستثمار لإنماء الوقف، كما أسرد طرق تنمية مال الوقف النقدي والعقاري. ونبه، كذلك، إلى الأسلوب الأحدث والمعمول عالميا نظام البناء Build، والتشغيل Operate، والتحويل أو النقل Transfer، الذي يعرف بـ (B.O.T)[٢٠]. وأما آية الله محمد علي التسخيري ونور الدين الجزائري تطرقا إلى بيان مفهوم الاستثمار، وحقيقة الاستثمار في الوقف، وضرورة تنويع وسائل تنمية في موارد الوقف من خلال صكوك المقارضة، وتطوير الأراضي الوقفية من خلال عقود الاستصناع بثمن يتمثل في استغلالها لمدة ثم يتحول المنشأة إلى الوقف، وبيان أن الحكر، والمرصد، والإجارة المنتهية بالتمليك، والإجارة بأجرتين، والكدك، والاستثمار بشراء الأوراق المالية المباحة وجوه مشروعة[٢١]. فهذه الأبحاث أعطت إشارات وإرشادات حول استثمار الوقف، فضلاً عن مناقشة طرق الاستثمار بصورة التعداد والاختصار. والباحث سوف يتمم الحديث عن آلية صكوك الإجارة كوسيلة لتمويل المشروع التنموي للوقف.

ويرى الباحث أنه من الضروري الإشارة إلى رسائل جامعية ضمن دراسات سابقة. فهناك ثلاث رسائل جامعية أقيمت في الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا بعنوان "استثمار أموال الوقف". فالرسالة الأولى: "**استثمار أموال الوقف بالمجلس الإسلامي السنغافوري**"[٢٢]

---

[١٩] محمد عبد الحليم عمر، "الاستثمار في الوقف وفي غلاته وفي ريعه"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ج٣، ع١٥، مارس ٢٠٠٤م، ص ٢٢٥-٢٧٧.

[٢٠] أحمد عبد العزيز الحداد، "الاستثمار في الوقف وفي غلاته وفي ريعه"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ج٣، ع١٥، مارس ٢٠٠٤م، ص ٣٥٧-٣٩٩.

[٢١] آية الله محمد علي التسخيري ونور الدين الجزائري، "الاستثمار في الوقف وفي غلاته وفي ريعه"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ج٣، ع١٥، مارس ٢٠٠٤م، ص ٤٥٧-٤٨٤.

[٢٢] جوليانا بنت جوهاري، "استثمار أموال الوقف بالمجلس السنغافوري"، (رسالة ماجستير، كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية – الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا، ٢٠٠٠م).

للأستاذة جوليانا بنت جوهاري، وتدور حول دراسة إدارة المجلس الإسلامي السنغافوري لأموال الوقف، وتحليل أساليبها الاستثمارية. وتوصلت الباحثة إلى جملة من النتائج، من أهمها: أن الاعتناء بالأوقاف صيانة واستثماراً يؤدي إلى الحفاظ على الهوية الإسلامية من الضياع، ولاسيما أن منع الأوقاف من الخراب أمر مشروع في الإسلام. وتُعد الإجارة والأسهم من الأساليب الاستثمارية المنسجمة مع المبادئ الإسلامية. وأما الدراسة الثانية فكانت من نصيب الدكتور عزمان بن محمد نور بعنوان "**استثمار أموال الوقف: دراسة نقدية تطويرية في ولاية سلانجور**"[٢٣]. فكشفت هذه الدراسة عن وسائل وأساليب الاستثمار المشروعة للوقف في الفقه الإسلامي: كالاستبدال، والإجارة، والمضاربة، والاستصناع، والمشاركة المتناقصة، وصكوك المقارضة، والاستدانة. وقامت كذلك، بدراسة التجارب الاستثمارية لأموال الوقف بمجلس الشؤون الإسلامية بولاية سلانجور، ماليزيا. وأما الرسالة الثالثة كانت للدكتور أحمد ولد حامد بعنوان "**استثمار الوقف: دراسة فقهية معاصرة**"[٢٤] التي تطرقت إلى الجوانب النظرية لأحكام الوقف والاستثمار، وبيان العلاقة بينهما. وتطرق الباحث أيضاً إلى بيان طرق عديدة للاستثمار مع بيان آراء الفقهاء فيها: كالإجارة، وصكوك المقارضة، والإجارة التشغيلية، والمشاركة المتناقصة، على أن الإجارة هي: الآلية الشائعة الاستعمال من بين الآليات الآخرى.

وبوجهٍ عام: تطرقت هذه الرسائل الثلاثة، إلى بيان مفهوم الإجارة وعلاقتها بالاستثمار، وأنها أداة من أدوات استثمار الوقف، دون التطرق إلى تصكيكها وتحويلها إلى أوراق مالية تُباع وتشترى وتؤجر وتتداول بين الناس، وهذا ما يريد الباحث دراسته.

المجموعة الثانية: مؤلفات عن الإجارة وأحكامها

---

[٢٣] عزمان بن محمد نور، "استثمار أموال الوقف: دراسة نقدية تطويرية في ولاية سلانجور"، (رسالة ماجستير، كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية – الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا، ٢٠٠١م).

[٢٤] أحمد ولد حامد، "استثمار الوقف: دراسة فقهية معاصرة" (رسالة دكتوراة، كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية – الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا، ٢٠٠٩م).

شغلت مسألة الإجارة اهتمام الفقهاء القدامى والمعاصرين، كما هو الحال لموضوع الوقف؛ لما حظيت من عناية خاصة في الشريعة الإسلامية. فهي لا تقل أهمية عن الوقف في التراث الإسلامي؛ كونها تُعد رابطة أساسية لاستعمال الأعيان أو الانتفاع بالخدمة، واستغلال الأموال. فهي، تمثل أرضية التمويل التي تتيح فرصاً أكثر للتعاون والإنتاجية كضرورة من ضرورات الحياة.

فمن الدراسات الحديثة التي تناولت الإطار العام لجوانب الإجارة المتعلقة بالمفهوم، والأدلة المشروعة، والأركان، والأحكام العامة، كتاب "**الوسيط في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي**"[٢٥] وكتاب "**فقه المعاملات على مذهب الإمام مالك مع المقارنة بالمذاهب الأخرى في أصول المسائل وعيونها**"[٢٦] الذي خصص مؤلفه في الفصل الأول من الباب الثاني أحكام الإجارة بالإشارة إلى المذهب المالكي مع عرض آراء الفقهاء الآخرين. ومن الملاحظ أن الكتابين تناولا الجانب النظري لمسائل الإجارة دون ربطها بقضية الاستثمار. والباحث سوف يستفيد من تلك الجوانب النظرية، خاصة (المفهوم والمشروعية للإجارة) بالرغم من عدم تعلقها بالاستثمار.

ومن الكتب المعاصرة التي أسهمت في دراسة عقد الإجارة وربطه بالتمويل والاستثمار كتاب "**عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامي: دراسة فقهية مقارنة**"[٢٧] الذي تناول حكم عقد الإجارة من حيث اللزوم وعدمه، وحكم تعجيل وتأجيل الأجرة، وتوقيت دخول المنافع والأجرة في كلا المستأجر والمؤجر، وحكم الصيانة والضمان والفسخ. وأيضاً، كتاب "**الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر**"[٢٨] الذي أفرد قضية التأجير من

---

[٢٥] عبد الرحمن محمد محمد عبد القادر، **الوسيط في عقد الإجارة فق الفقه الإسلامي**، (القاهرة: دار النهضة العربية، ط١، ١٤١٣هـ/١٩٩٣م).

[٢٦] أحمد إدريس عبده، **فقه المعاملات على مذهب الإمام مالك مع المقارنة بالمذاهب الأخرى في أصول المسائل وعيونها**، (الجزائر: دار الهدى، د.ط، د.ت)، ص٣٠٨-٣٧١.

[٢٧] عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، **عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية: دراسة فقهية مقارنة**، (جدة: البنك الإسلامي للتنمية، ط١، ١٤١٣هـ/ ١٩٩٢م).

[٢٨] محمد عبد العزيز حسن زيد، **الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر**، (القاهرة: المعهد العالمي للفكر الإسلامي، ط١، ١٤١٧هـ/١٩٩٦م).

المنظور الاقتصادي المعاصر في الفصل الأول من الكتاب. وأما في الفصل الثاني والثالث تعهد بدراسة أساليب الإجارة التمويلية وصيغها، وأحكامها وشروطها. وكذلك الأستاذ الدكتور وهبة الزحيلي في كتابه "**المعاملات المالية المعاصرة: بحوث وفتاوى وحلول**"[٢٩] عندما عرف فيه مفهوم الإجارة مع بيان مشروعيتها، وأركانها، وأنواعها، وشروطها في القسم الأول من الكتاب تحت مدلول: تعريف عام بالمعاملات المالية. وفي القسم الثاني تحدث عن الإجارة المنتهية بالتمليك وأحكامها وذكر بعض صور تطبيقاتها تحت المبحث العاشر. وفي القسم نفسه تحت المبحث الثاني عشر تعرض إلى تقسيمات الإجارة مع بيان أن الإجارة التشغيلية[٣٠] والملكية[٣١] أداة استثمارية ناجحة في المصارف الإسلامية. فهذه الأبحاث تبدو في ظاهرها أنها تتحدث عن الإجارة كأداة للاستثمار بشكل عام دون ربطها بموضوع استثمار الوقف بالتحديد. والباحث سوف يقوم بربط الإجارة بمفهوم التصكيك في إدارة استثمار الوقف بشكل محدد.

المجموعة الثالثة: صكوك الإجارة

جاء كتاب "**الإجارة**"[٣٢] الذي ألفه الدكتور عبد الستار أبو غدة في الحديث عن مفهوم صكوك الإجارة بصورة مختصرة، بحيث لم يتعرض لكثير من القضايا كأنواع صكوك الإجارة، والتصكيك، والحكم الشرعي لتلك الأنواع.

---

[٢٩] وهبة الزحيلي، **المعاملات المالية المعاصرة: بحوث وفتاوى وحلول**، (دمشق: دار الفكر، ط٣، ١٤٢٧هـ/٢٠٠٧م)، ص٧٢، وص٣٩٣، وص٤٢٣.

[٣٠] وهي تستعمل في إجارة الموجودات ذات التكاليف العالية، والتي تحتاج لوقت طويل لإنجازها، مثل: الطائرات والسفن وغيرها.

[٣١] وهي تستعمل في إجارة العقارات والآلات والمعدات المعقدة المتطورة يستفيد المصرف من أقساط أجرتها العالية، كما يستفيد المستأجر منها بتحقيق حاجته.

[٣٢] عبد الستار أبو غدة، **الإجارة**، (جدة: دلة البركة، ط١، ١٤١٩هـ/ ١٩٩٨م).