

# مؤتمر المدينة المنورة للأوقاف

## الوقف .. تنمية مستدامة

ورش العمل

التحديات والحلول للتعاملات الوقفية وتأثيرها على الأوقاف بالمدينة المنورة

اسم ورقة العمل

المهندس | رشاد بن حمزة أبو غرارة

اسم المتحدث

ناظر وقف

المنصب

# المحتويات

- (1) المقدمة
- (2) إنشاء وقف
- (3) التعامل مع الشرط لوقف منجز
- (4) المحافظة على الوثائق (الصكوك) والأصول الثابتة للوقف
- (5) استثمار الوقف
- (6) تعيين وعزل ناظر وقف
- (7) المعوقات في الأوقاف الصغيرة
- (8) الخاتمة
- (9) التوصيات



# المقدمة





# المقدمة

تكتسب المدينة المنورة مكانةً خاصةً جاذبة لجميع أعمال البر والخيرات بما في ذلك الأوقاف بمختلف أنواعها، أوليس هي مآرز الإيمان، ومدينة سيد الأنبياء والمرسلين -صلى الله عليه وسلم- التي دعا لها بالبركة، وإليها تهفو قلوب المسلمين من كل اصقاع الدنيا.

أوقافها متعددة ومتنوعة ومتغلغلة في جميع شرائح المجتمع المدني المبارك جيران الحبيب المصطفى، منها الخيري والذري والمشارك ويتميز العديد من أوقافها بأنها قديمة جدًا ولازلت قائمة ومنفعتهم سارية للموقوف عليهم منذ مئات السنين .

وقد وددت من خلال هذه الورشة التعريف ببعض التحديات التي يواجهها القطاع الوقفي على سبيل المثال لا الحصر، و اقتراح الحلول الممكنة للتغلب على هذه التحديات ، راجياً من الله العون والتوفيق .



# الموضوع



# إنشاء وقف

تحديات انشاء وقف :

1. ضعف التعريف بثقافة الوقف في المجتمع و انحصاره غالباً كجواب لمن يرغب في المعرفة او يرغب في إنشاء وقف.
2. محدودية أعداد المراكز المختصة بتقديم الخدمات الوقفية وعدم وضوح مرجعيتها وتداخلها مع مكاتب المحاماة.
3. تخوف الواقفين من عدم تحقق الاستدامة لأوقافهم .
4. شعور بعض الراغبين في انشاء وقف من تدخلات الجهة الإشرافية ، وأن ذلك قد يتعارض مع أهدافهم من إنشاء الوقف .
5. ربط مفهوم انشاء الوقف بالعقارات.
6. استبدال خيار الوقف بالوصية.

# إنشاء وقف

حلول مقترحة للتحديات امام إنشاء وقف :

1. نشر ثقافة الوقف في المجتمع عامة بحيث تكون موضوعاً تعليمياً ضمن الثقافة الإسلامية في مدارسنا ومعاهدنا وجامعاتنا ، وإعطاء موضوع الوقف مساحة اكبر في حلقات التعليم بالمساجد وخطب الجمع، بالإضافة الى استخدام وسائل التواصل الحديثة من قبل جهات الاختصاص (الرسمية والمرخصة) لهذا الغرض.
2. تشجيع ودعم لجان الأوقاف في الغرف ومراكز الاستشارات الوقفية لنشر الوعي المعرفي للأوقاف في المجتمع وذلك من خلال عقد المحاضرات وورش العمل والندوات .
3. إيجاد مرجعية لمراكز الاستشارات الوقفية واعتماد تسجيلها من خلال الهيئة العامة للأوقاف وعبر تحديد مقياس تأهيلي لكل مركز يتم من خلاله تقييم المركز والخدمات المصروح له بتقديمها للقطاع الوقفي.
4. تهدف الحلول المقترحة الى خلق الثقة بين الواقفين والعاملين في القطاع الوقفي ليتحقق لهم الاطمئنان بأن ما تركوه من وقف كصدقة جارية سيظل في أيد امينة ترعاه وتبقيه رافداً للأجور غير المنقطعة لأصحاب الاوقاف.

# إنشاء وقف

5. إيجاد بدائل مُنافِسة لخيارات الاستثمار العقاري من ناحية الأرباح ومحدودية المخاطرة على رقبة الوقف.
6. إبراز دور الهيئة العامة للأوقاف كجهة حاضنة ومشرفة على متابعة سير عمل الأوقاف واستدامتها وتطبيق شرط و اقفها من خلال توفير الخدمات المساندة للواقف والناظر والموقوف عليهم مع مراعاة التيسير غير المخل بحيث يكون الحرص على استمرارية عطاء الأوقاف هو الهدف المقدم على التعليمات الشكلية التي لا يخل تخفيفها من جوهر المحافظة على هذه الأوقاف.
7. يتميز الوقف بأن أجره يبدأ مع إنشاءه في حياة الواقف ويستمر مصدراً للحسنات بعد وفاته مادام الوقف قائماً ، والله ذو الفضل العظيم.

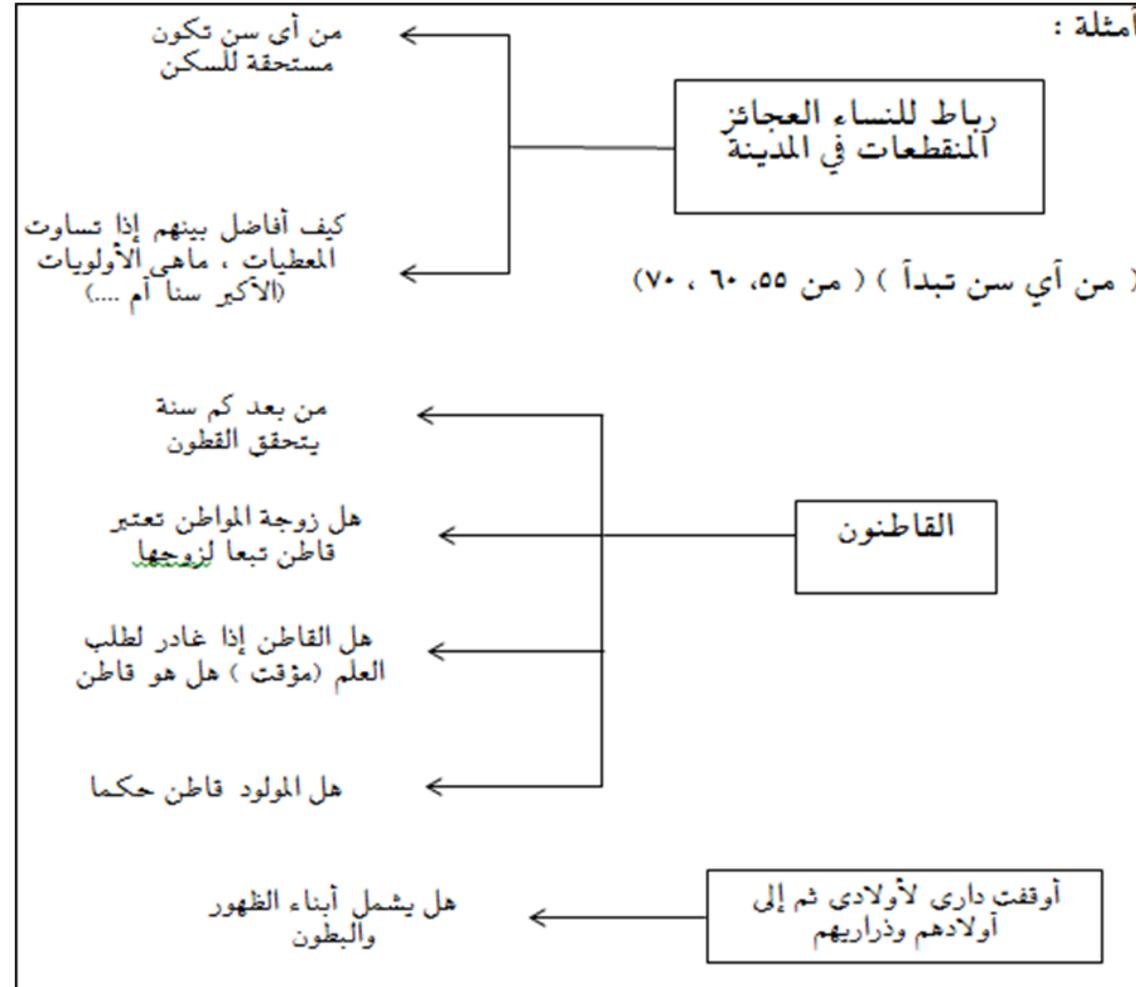
# التعامل مع الشرط لوقف منجز

تحديات التعامل مع شرط منجز:

1. صيغ بعض الاوقاف القديمة تحتوي على عبارات عامة غير محددة، مما يجعلها عرضةً للتأويل والاجتهاد مثل عبارة "القاطنين"، "العجائز"، "المنقطعين او المنقطعات".
2. الاقتراب من تعطل المنصرف على المستحقين عند بعض الأوقاف بسبب انحصار عدد الموقوف عليهم في الشرط أو تناقصهم .
3. مع تعذر تطبيق شرط الواقف فيما يخص الصرف على المستحقين قد يحجم ناظر الوقف من الإفصاح عن المشكلة خوفاً من فوات منفعة خاصة ويجتهد في صرفه دون الرجوع لجهات الاختصاص .
4. فقدان شرط الواقف لوقف قديم .
5. الصرف لمستفيدين غير منصوص عليهم في شرط الواقف.

# التعامل مع الشرط لوقف منجز

وضوح شرط الواقف.



# التعامل مع الشرط لوقف منجز

حلول التعامل مع شرط وقف منجز:

1. يتم تفسير بعض العبارات العامة التي تحمل أكثر من وجه بالرجوع الى تعامل النظار المتوارث من ناظر الى ناظر ويقوي هذا التوجه تأييد المستحقين والمشرفين على الوقف لما ذهب اليه الناظر، فإن ظهر خلاف في تطبيق الشرط بين المدعي والناظر بناءً على خطأ في تفسير المقصود في صيغة الشرط، يكون التوجه الى القضاء الشرعي المختص هو الحل الأمثل للفصل بين مدعي استحقاق وقف وناظر الوقف .
2. في حال عدم وجود المنتفعين من مصرف الوقف او انحصار عددهم فإنه يتعين على الناظر العرض على مقام المحكمة المختصة لينظر القاضي بناء على اسانيد الدعوى ملائمة أيلولة الوقف التي تحقق الشرط، وتبقي المنفعة مستمرة وكذلك الأجور للواقف - ان شاء الله-.
3. يتطلب التعامل في حالات انقطاع مصرف الوقف للمستحقين بسبب (انقراضهم مثلاً)، نشر ثقافة أعمال النظارة وخاصةً في مثل هذه الحالات والتي يظهر فيها الحرص لإبقاء الوقف على حاله دون اعلام الجهات المختصة وذلك لتحقيق مصلحة خاصة، لذا وجب التعريف بمعالجة هذه الحالات مهما كانت محدودة الحدوث وإيضاح ما يترتب عليها من عقوبات .

# التعامل مع الشرط لوقف منجز

4. لا يكفي للتوثيق الاعتماد على تعامل الناظر عند فقدان شرط الواقف، ويلزم السعي لإصدار صك وقفية مبني على تعامل الناظر وإقرار المشرفين والمستحقين ليكون مرجعاً بديلاً للوقف عند الحاجة .

5. قد يلحق بالمستحقين في وقف ما مستحقون لم ينص عليهم شرط الواقف ولكن على الناظر ان يحرص بعدم الاجتهاد في تقرير استحقاق وقف لمن لا يظهر له دخولهم في الشرط على ان يترك القرار للمحكمة مع تقديم الدفوعات اللازمة للنفي.

# المحافظة على الوثائق (الصكوك) والأصول الثابتة للوقف

## أصول الوقف الثابتة :

عدم توفر الوثائق الخاصة بالأوقاف بشكل مُنظم للرجوع إليها عند الحاجة قد يؤدي إلى ضياع الوقف بالكلية أو فقدان شيء من أعيانه أو استحقاقاته؛ مما يتطلب ضرورة تنظيم وتصنيف الوثائق وحفظها ورقياً وبواسطة الأرشفة الإلكترونية .

## الوثائق المطلوب حفظها :

تعتبر المحافظة على أصول الوقف الورقية منظمة ومحدثة من اهم متطلبات المحافظة على بقاء الأوقاف ومنها :-

1. شرط الواقف (صك الوقفية) .
2. أصول وثائق تملك أعين الوقف (صكوك التملك والإذن) .
3. صكوك الدعاوى والأحكام الصادرة بشأن الوقف.
4. بيانات مجدوله ورقية ورقمية بجميع أصول الوقف.
5. صور فوتوغرافية لعقارات الوقف.(تصويرها بكامل بياناتها)
6. بيانات المستحقين . (كمراجع للتأكد من المستحقين عند الحاجة).
7. مستندات الصرف. ( لغرض المتابعة والإشراف )

# المحافظة على الوثائق (الصكوك) والأصول الثابتة للوقف

## الوثائق المطلوب حفظها :

8. القوائم المالية السنوية الصادر من مكتب محاسبي معتمد .
9. أصول شراكات الوقف مع أوقاف أخرى .
10. وثائق حكورات الوقف - إن وجدت .
11. المستندات الخاصة بعقارات الوقف مثل رخص الإنشاء والمخططات وضمانات الأعمال لكل عقار وأرقام الخدمات. وعليه فإنَّ حفظ وتنظيم جميع -ما سبق- ذكره ضرورةً وهدفاً لاستدامة الوقف والاستفادة منه على الوجه المطلوب .

# استثمار الوقف

استثمارات الوقف من حساب الرقبة في البنك المركزي:

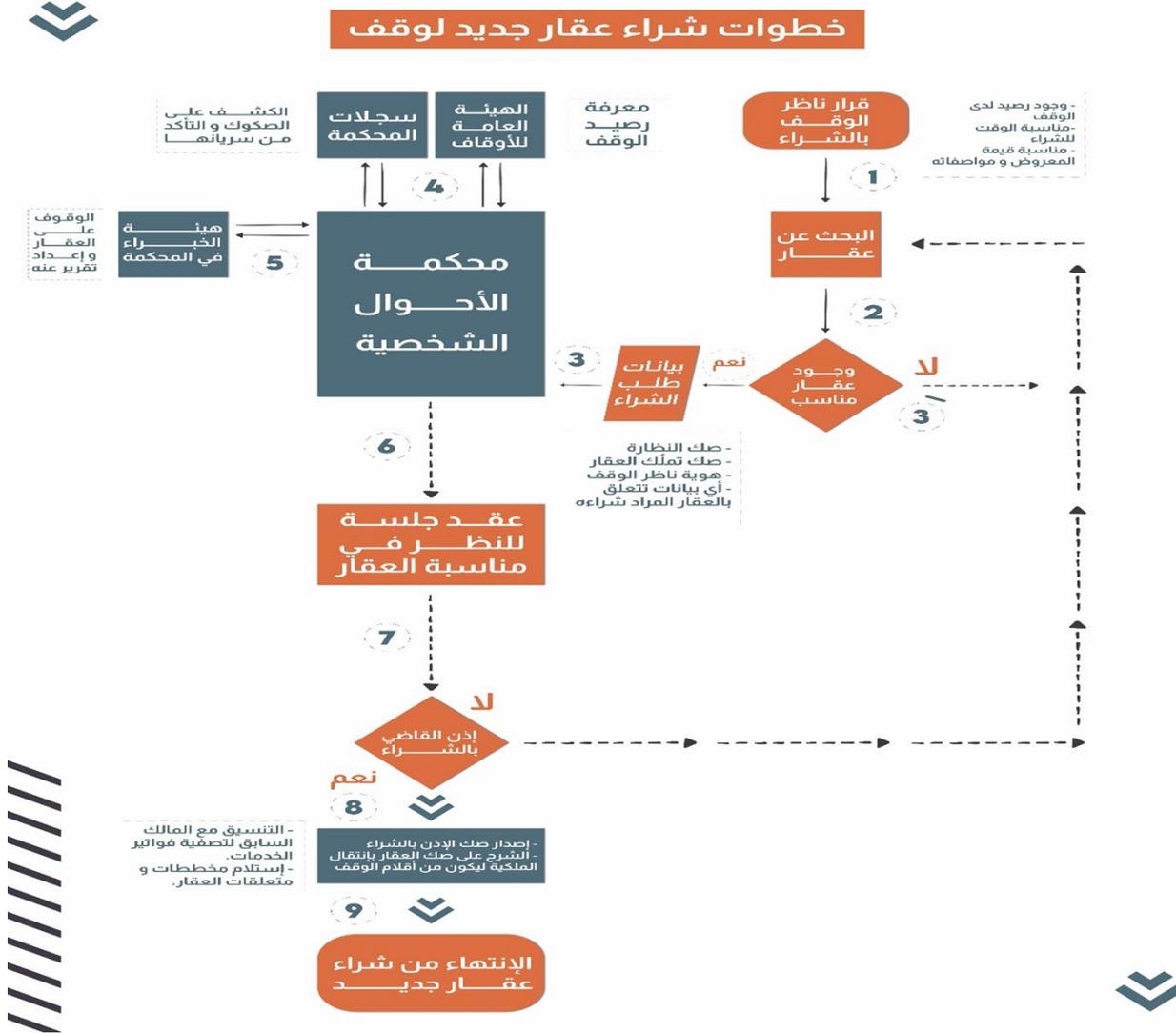
- شراء البديل
- انشاء عقار على ارض الوقف أو عمل ترميمات جوهرية لعقار وقف.

وتتمثل التحديات في:-

(1) الآلية المتبعة لشراء عقار بديل لوقف تُضعف من اقتناص الفرص الجيدة المتاحة للشراء؛ بسبب المدة الزمنية التي يتطلبها إذن الشراء مع وجود منافسين من القطاعات الخاصة .

وتتمثل خطوات شراء عقار وقف وفقاً لما يظهر في خريطة التدفق التالية :-

# خطوات شراء عقار وقف:



# استثمار الوقف

(2) عدم وجود محددات مناسبة للاختيار قد تؤدي إلى إلحاق أعباء غير ذات جدوى بالوقف وتشكل عبئاً عليه .

(3) اختصار معظم الاستثمارات الوقفية على السوق العقاري فقط:

( قد تكون القيمة مناسبة ولكن العقار غير مناسب على المدى المتوسط والبعيد للوقف )

# حلول استثمار الوقف

1) من المناسب إعداد استبيان تقييم لطلب الشراء يكون على النحو التالي :

- |                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| أ- رصيد الوقف ( )    | د- موقع العقار:   | ز- مدة الإجارة ومتى تنتهي ( )                    |
| ب- صفة ملكية العقار: | هـ- حالة اشغال العقار في الوقت الحالي:                  | ح- (نسبة الاجار من إجمالي قيمة العقار) (%)       |
| ج- حالة العقار:      | و- مناسبة الإجار الحالي مع قيمة البيع ونسبته من العرض:  | ط- الحالة المعمارية:                             |
| د- ملك حكر           | ز- أرض  | ي- تحت الانشاء                                   |
| هـ- ملك              | ح- خالي   | ك- مكتمل الانشاء                                 |
| و- قديم جدا          | د- مؤجر   | ل- إذا كان تحت الانشاء:                          |
| ز- متوسط             | هـ- مناسبة الإجار الحالي مع قيمة البيع ونسبته من العرض: | م- رصيد الوقف المتبقي يكفي لاستكمال إنشاء العقار |
| ح- جديد              | و- حسب سعر السوق  | ن- الرصيد المتبقي لا يكفي لإكمال الإنشاء         |
|                      | ز- أعلى من سعر السوق                                    |  |

من المناسب تمكين النُّظار من معرفة رصيد الوقف دون الحاجة إلى استئذان المحكمة المختصة لمخاطبة الهيئة؛ اختصاراً للإجراءات والبحث عن العقار المناسب.

ومن خلال العناصر السابقة يستطيع الناظر بدءاً أن يُقدِّم أو يُحجِّم عن استكمال طلب الشراء من عدمه، ويلزمه ذكر مبررات اختياره عندما يتقدم بطلب الإذن بالشراء لناظر القضية مع ارفاق الاستبيان الوصفي،

# حلول استثمار الوقف

2. اختصار معظم الاستثمارات الوقفية على السوق العقاري فقط: يستدعي إيجاد فرص أخرى تكون مدروسة ومأمونة النتائج تُتاح لاستثمار الأوقاف مثل سوق الأسهم المحلية والعالمية، بعد أن تتم إجازتها من الناحية الشرعية من جهات الاختصاص.
3. إعادة النظر في متطلبات التقدم لدعاوى الأوقاف مما يتطلب تحسين وتيسير الإجراءات وخاصة القضايا المتكررة من حيث المضمون، بحيث يمكن التوصل إلى إيجاد آلية تختصر من وقت نظر هذه القضايا.
4. زيادة عدد الدوائر القضائية للأوقاف يساعد من تقليص زمن مواعيد نظر القضايا واختصار الوقت.

# تعيين وعزل ناظر وقف

تحديات:

1. إيجاد ضوابط لتعيين ناظر جديد وعزل ناظر قائم على وقف .
2. إشغال بعض النظار بدعاوي كيدية لغرض العزل .
3. تحديد أسباب قوية لطلب العزل مع وضع مفاضلة لمصلحة الوقف بين عزل الناظر وتعيين ناظر إضافي ومشرف على الوقف ما لم تكن الملاحظات على الناظر ضمن دائرة الاختلاس وضعف الامانة .
4. متى يلزم أن يكون هناك مجلس نظارة بدلاً من الناظر الواحد وما هو أقله وأكثره .

# تحديات تواجهها الأوقاف الصغيرة

1. اندثار الوقف الصغير بسبب ضياع وثائقه أو محدودية من يطلع عليها و انحصارها في الناظر مع وجود عدد محدود من المستحقين بالوقف .
2. صعوبة متابعة الأوقاف الصغيرة والخوف من تحول بعضها إلى ملكية خاصة للمشرف أو الناظر على الوقف (كغلة) .
3. الزهد في العائد من نظارة الوقف وقيمة الاستحقاق من قبل الموقوف عليهم لضعفه و انقطاعه من وقت لآخر.
4. صعوبة إحداث تغيير على الوقف بسبب محدودية البدائل المتاحة .
5. عدم وجود تنظيم يحافظ على التعامل مع الأوقاف الصغيرة التي في طريقها إلى الاندثار بسبب انحصار معرفتها على من يشرف عليها أو يستحقها فقط .

1. حصر وتصنيف الأوقاف الصغيرة التي يُخشى من اندثارها .
2. ضرورة تسجيل جميع الأوقاف الصغيرة لدى جهة اختصاص لمتابعتها ( هيئة الأوقاف العامة ) وتسهيل الإجراءات اللازمة لذلك.
3. إتاحة فرص استثمارية أفضل للأوقاف الصغيرة، سواءً بواسطة الشركات أو التمويل .
4. تفعيل مشاركة الهيئة العامة للأوقاف في عمل الأوقاف الصغيرة من خلال وضع قوالب إجرائية ملزمة .
5. تيسير متطلبات تسجيل وقف لدى الهيئة العامة للأوقاف .



# الخاتمة



وفي الختام:

ارجو من الحكيم العليم في ختام هذه الورشة أن اكون قد سلطتُ الضوء على بعض التحديات التي يواجهها قطاع الأوقاف مع ذكر التوصيات المأمول من خلالها تحسين المخرج النهائي لخدمة الأوقاف سواءً فيما يخص الإجراءات المقدمة أو نوع الأصول المراد إلحاقها بالأوقاف وما يلزم حفظه من وثائق ، كل ذلك لتحقيق الاستدامة ورجاء استمرار استفادة الموقوف عليهم وبقاء منفعة الصدقة الجارية للواقفين، وإبراز التكافل والعطاء والتعاون بين أفراد المجتمع المسلم في مختلف جوانب الحياة .



# التوصيات



1. اعتماد إصدار صك وقفية لكل وقف فُقدَ شرط و اقفه، ويكون ذلك استناداً على تعامل النظارة وإقرار المستحقين والمشرفين والشهود بما لا يخل بالمقتضيات الشرعية والإجراءات النظامية المتبعة.
2. معالجة الأوقاف التي يتناقص المستفيدون منها، وذلك بالتعاون بين الهيئة العامة للأوقاف والمحاكم الشرعية المختصة لغرض معالجة شرط الواقف وفقاً لما تقتضيه مصلحة الوقف وبقاء منفعته .
3. اعتماد الأحكام الصادرة فيما يخص إلحاق مستحقين جدد بالأوقاف كجزءٍ من شرط الواقف في قضايا الحالات المماثلة دون الرجوع مرة أخرى للدوائر القضائية .
4. عمل قوالب ملزمة لنظارة الأوقاف لغرض تنظيم حفظ أصول وثائق التملك والمستندات لجميع عقارات الوقف، وعمل نسخة ورقية ورقمية منها يمكن الرجوع إليها وقت الحاجة مع تحديد صفة الوثائق المطلوب حفظها ومدد الحفظ للوثائق المتغيرة.
5. تطوير إجراءات شراء العقارات البديلة للأوقاف، من حيث مستندات الدعوى وتحديد المواعيد لكل ما يخص استثمارات الأوقاف .

6. لا يقتصر الإذن بشراء العقار البديل على مناسبة القيمة فقط، وإنما يلزم الناظر ذكر مبررات عناصر جدوى الشراء التي يرى فيها تحقيق المصلحة والغبطة للوقف.
7. العمل على إيجاد بدائل لاستثمار الأوقاف بطرق غير تقليدية تنحصر في القطاع العقاري فقط مع الحرص أن تكون هذه البدائل محدودة المخاطرة وشرعية التعامل ومجازة من أهل الاختصاص.
8. قرار بناء أرض الوقف أو إحداث ترميمات جوهرية على عقارات الوقف يتطلب إرفاق دراسة جدوى من أحد المكاتب الاستشارية المتخصصة لترجيح تحقق الغبطة والمصلحة للوقف .
9. دراسة تمويل الأوقاف ووضع آلية عمل لتحقيق هذا المطلب للنهوض بالقطاع الوقفي وبما يتناسب مع حجم كل الوقف وقدرته ونوع المشروع الذي يتناسب مع امكانيته.
10. تشكيل لجنة مختصة من وزارة العدل وهيئة الأوقاف والمختصين من القطاع الخاص في الاستثمار والأوقاف لدراسة إمكانية إحياء الأوقاف المعطلة وإعادة تشغيلها.
11. تيسير متطلبات تسجيل وقف لدى الهيئة العامة للأوقاف مع تفهم حالات الأوقاف القديمة وتعدد الموقفين لوقف واحد .

# شكراً لاستماعكم

مرخص من — تنظيم — بدعم من — الداعم العلمي — الشريك الاستراتيجي.

[mcawqaf.com](http://mcawqaf.com)

[@mcawqaf](https://www.instagram.com/mcawqaf) [in](https://www.facebook.com/mcawqaf) [in](https://www.youtube.com/mcawqaf) [in](https://www.linkedin.com/mcawqaf)

أوقاف  
AWQAF



الهيئة العامة للمعاشن والمؤتمـرات  
SAGS CONFERENCES & CONVENTIONS GENERAL AUTHORITY  
ترخيص رقم 22/6752