

عقد البناء والتشغيل والإعادة (B.O.T)

وكيفية الاستفادة منه في مجال الأوقاف بدولة الكويت

إعداد الدكتور/ ناصر هادي فرحان العجمي

عضو الهيئة التعليمية بوزارة الأوقاف – دولة الكويت

Email: aljaidy@hotmail.com

الملخص:

يعرض هذا البحث حقيقة عقد البناء والتشغيل والإعادة، والفرق بينه وبين الصيغ المشابهة له، والتكييف الشرعي لعقد البناء والتشغيل والإعادة، وبيان الصيغ الاستثمارية للأوقاف بدولة الكويت، ومدى ملائمة عقد البناء والتشغيل والإعادة للاستثمار في مجال الأوقاف بدولة الكويت.

وقد توصل الباحث إلى أن التوصيف الفقهي لعقد البناء والتشغيل والإعادة هو أنه استصناع. وبالرغم بأن هذا النوع من العقود مستحدثة إلا أنه يحتاج من الأمانة العامة للأوقاف عقد حلقات ولقاءات علمية للخروج بصيغة ملائمة لاستثمار أموال الوقف بدولة الكويت.

الكلمات المفتاحية: البناء والتشغيل والإعادة، البوت، BOT، الاستصناع، الوقف الاستثمار.

Building, Operating and Transfer Contract (B.O.T) and how to benefit from it in the field of endowments in Kuwait.

Naser Hadi Farhan Al-Ajmi

Abstract:

This research presents the reality of the construction, operation and transfer contract, the difference between it and similar formulas, the legal adaptation of the construction, operation and transfer contract, and the description of investment formulas for endowments in Kuwait, and the appropriateness of the contract for construction, operation and transfer of investment in the field of endowments in Kuwait.

The researcher concluded that the juristic description of the contract for construction, operation and transfer is that it is Istisna'a.

Although this type of contract is new, it requires the General Secretariat of Endowments to hold scientific seminars and meetings to come up with an appropriate formula for investing endowment funds in Kuwait.

Keywords: construction, operation, transfer, BOT, istisna'a, investment endowment.

مقدمة:

أرسى الرسول صلى الله عليه وسلم نظاماً فريداً للوقف الإسلامي، وذلك بما غرسه في قلوب أصحابه رضوان الله عليهم من محبة الخير والعمل الصالح، قال جابر رضي الله عنه: (لم يكن أحد من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم ذو مقدرة إلا وقف)^(١).

وبدأ الوقف في العصر الإسلامي مع بدء العهد النبوي في المدينة المنورة، من خلال بناء مسجد قباء الذي وصفه القرآن الكريم بأنه **مُرْتَضٍ مِّنْ**^(٢) ثم تلا ذلك بناء المسجد النبوي على أرض كانت لأيتام من بني النجار اشتراها النبي صلى الله عليه وسلم ودفع ثمنها مائة درهم .. فكان النبي صلى الله عليه وسلم أول من وقف في الإسلام بوقفه أرض مسجده.

وقد تعددت أنواع الوقف التي عرفها الصحابة رضوان الله عليهم، وشملت الدور^(٣)، والأراضي الزراعية، والدروع^(٤)، والعتاد^(٥)، وآبار المياه^(٦). وفي عهد الخلفاء الراشدين توسع الوقف في بناء المساجد، كما ازدهرت الأوقاف في العصر الأموي ازدهاراً كبيراً. وبرز ذلك في مصر والشام، ويرجع ذلك إلى كثرة الأموال التي غنمها المجاهدون من تلك الفتوحات، كما تميزت الأوقاف في العهد العباسي باستقلالية إدارة الأوقاف عن القضاء، وكذا كثرت الأوقاف في العصر العثماني وتعددت مرافقها، وذلك بسبب رغبة ولاة الأمر آنذاك بهذا النوع من الصدقات.

(١) الخرافي، عبدالمحسن وآخرون، "التربية الوقفية" الأمانة العامة للأوقاف نموذجاً، الأمانة العامة للأوقاف، ٢٠١٣م، ص ٣٥.

(٢) سورة التوبة، آية: ١٠٨.

(٣) الدور: هي البيت؛ أو المنزل حلّ به ساكنوه، وهو مسكن للإنسان كما في المثل الشائع: "الجار قبل الدار والرفيق قبل الطريق" وكما في الحديث الشريف: (أَلَا أُنَبِّئُكُمْ بِخَيْرِ دُورِ الْأَنْصَارِ؟ دُورِ بَنِي النَّجَارِ) وقوله تعالى: (وَأَوْزَعَكُمْ أَرْضَهُمْ وَدِيَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ) [انظر: أحمد مختار، معجم اللغة العربية المعاصرة، دار عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ (٧٨٤/١)].

(٤) الدروع: الدال والراء والعين أصل واحد، وهو شيء [من اللباس]، ثم يحمل عليه تشبيهاً. فالدرع درع الحديد مؤنثة، والجمع دروع، وأدراع [انظر: أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبدالسلام هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ (٢٦٨/٢)].

(٥) العتاد: العين والتاء والدال أصل واحد يدل على حضور وقرب. قال الخليل: تقول عند الشيء، وهو يعتد عتادا، فهو عتيد حاضر. ويقال للشيء المعتد: إنه لعتيد، وقد أعتدناه، وهياناه لأمر إن حزب. وجمع العتاد عتد وأعتدة [انظر: أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبدالسلام هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ (٢١٦/٤)].

(٦) آبار المياه: البئر أنثى ويجوز تخفيف الهمزة، وتضاف بئر إلى ما يخصها فمنه بئر معونة وبئر حاء موضع بالمدينة وهي التي وقفها أبو طلحة الأنصاري ومنه بئر بضاعة بالمدينة أيضا وبئر رومة [انظر: أحمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير، المكتبة العلمية، بيروت، (٦٨/١)].

شاع الوقف في دولة الكويت منذ نشأتها، وذلك من خلال وقف أموالهم على المساجد والمدارس وآبار المياه .. وغير ذلك^(١). كما أن أكثر أوقاف المساجد موقوفة على المساجد القديمة، مثل مساجد: العدساني، النومان، القطامي، السرحان، ابن خميس، الوزان، هلال .. وغيرها. وكانت الأوقاف قديماً منتشرة في جميع أحياء الكويت القديمة، مثل: الشرق، القبلة، المرقاب. وقد كانت هذه الأحياء في القديم المركز الرئيس للكويت، وكانت العقارات في تلك المناطق ولا تزال ذات قيمة اقتصادية عالية^(٢).

ومنذ إنشاء الأمانة العامة للأوقاف عام ١٩٩٣م أخذت على عاتقها مسؤولية النهوض بالوقف في شتى مناحي الحياة في المجتمع الكويتي، وبدأت تعطي بعداً حضارياً جديداً، ودوراً مستقبلياً جديداً وزاهراً للوقف الإسلامي، ودوره في نهضة المجتمع، كما كان في عصور النهضة الإسلامية، ويعطي للعمل الخيري دوراً ريادياً في الصناديق الوقفية التي أنشأتها الأمانة العامة للأوقاف^(٣).

فللوقف دور كبير وهام قامت به الأمانة العامة للأوقاف في خدمة التعليم والصحة والدعوة وخدمة المجتمع، مثل: الصندوق الوقفي للقرآن الكريم وعلومه، والصندوق الوقفي للتنمية العلمية والاجتماعية، والصندوق الوقفي للتنمية الصحية، والصندوق الوقفي للدعوة والإغاثة، وكذا قامت مشاريع ووقفية مثل: مشروع تأهيل المساجد التراثية، ومشروع مركز الكويت للتوحد، ومشروع رعاية طالب العلم .. وغيرها^(٤).

وتزداد أهمية الوقف من الناحية الاقتصادية في أنه يسهم في تنمية المجتمع، كما يسهم في تكوين رأس المال البشري وتنميته، والمساعدة في تأسيس البنية التحتية ورأس المال الاجتماعي، وإتاحة الفرص لتشغيل العمالة والتقليل من البطالة، والمساهمة في زيادة الحراك التجاري للمجتمع، كما أنه مصدر لزيادة دخول الفقراء والأيتام والمحتاجين، ولذلك فإن الوقف يسهم في تحقيق التنمية المستدامة.

وانطلاقاً من ذلك يتعين على الدولة الاهتمام بالوقف وتنميته من خلال استثمار أموال الوقف في النواحي المفيدة للمجتمع، كذلك ابتكار أساليب ووقفية خيرية جديدة للإنفاق.

إن عقد البناء والتشغيل والإعادة الملكية حسب الترجمة لاسم هذا العقد، والذي يرمز له بحرف (B.O.T) والبعض يسميه (عقد البوت) شهد انتشاراً في كثير من الدول، وأصبحت تطبيقاته بديلاً عن التمويل عن طريق الموازنة العامة، أو من

(١) الكندري، مريم أحمد، الأمر السامي بتطبيق أحكام شرعية خاصة بالأوقاف، رسالة ماجستير مطبوعة، من ضمن سلسلة الرسائل الجامعية رقم (٢٠) الأمانة العامة للأوقاف بالكويت، ١٤٣٧هـ - ٢٠١٦م.

(٢) تاريخ الوقف، موقع الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت على الإنترنت <http://ww2.awqaf.org.kw/EndowmentHistoryInKuwait/Pages/HistoryOfWaqf.aspx?Arabic/AboutEndowment/>

(٣) الحجري، محمد عبدالله، الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت ودورها في تنمية المجتمع. رسالة ماجستير مطبوعة، ضمن سلسلة الرسائل الجامعية، رقم (٢٠) الأمانة العامة للأوقاف بالكويت، ١٤٣٦هـ - ٢٠١٥م.

(٤) الخرافي، عبدالمحسن وآخرون، مرجع سابق ص ٨.

خلال القروض الخارجية والمعونات، أو التمويل المجمع عن طريق البنوك، وذلك لدوره الحيوي في إيجاد مشروعات البنية الأساسية والتنمية^(١).

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في مدى الحاجة إلى إيجاد صيغ حديثة لتمويل واستثمار أموال الوقف، وتعمير أموال الوقف وبخاصة المتعثرة منها، مثل: الأراضي الوقفية التي لا تجد المال الكافي لاستثمار الأرض وتعميرها، فكانت الحاجة إلى دراسة هذه الصيغة (B.O.T) وكيفية الاستفادة منها في مجالات الأوقاف بدولة الكويت.

أهداف البحث:

- ١- بيان مفهوم عقد البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T) والفرق بينه وبين الصيغ المشابهة له.
- ٢- بيان التكييف الشرعي لعقد البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T).
- ٣- بيان الصيغ الاستثمارية للأوقاف بدولة الكويت.
- ٤- مدى ملائمة عقد البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T) للاستثمار بدولة الكويت.

الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات التي تكلمت عن عقد البناء والتشغيل وإعادة إلا أنني سوف أركز على ما له علاقة بالوقف ومنها:

- ١- الدراسات المقدمة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته التاسعة عشرة، والمنعقدة في الشارقة في عام ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م، والتي تناولت هذا الأسلوب في تعميم الأوقاف والمرافق العامة، وهي بحوث قيمة ومفيدة في هذا الباب.
- ٢- دراسة العمراني بعنوان^(٢): تطوير تعميم الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل (B.O.T) دراسة فقهية، وتناولت هذه الدراسة حقيقة عقد البناء والتشغيل وإعادة وتوصيفه الفقهي، وحكمه الشرعي، والأحكام الفقهية لعقد البناء والتشغيل وإعادة في تمويل الأوقاف، والتعرف على تطبيقات عقد البناء والتشغيل وإعادة في مجال الأوقاف، وتطويره بما يتلاءم مع مقاصده، ومقاصد الوقف وأحكامه. وقد توصل البحث إلى أن التوصيف الفقهي الأقرب لهذا العقد أنه عقد استصناع مع إجازة على عمل بالمنفعة أثناء مدة عقد الامتياز، فاجتمع في هذا العقد عقدان، فهو عقد مركب منهما، وإن هذا العقد يعتبر من العقود الجائزة ويعتبر خياراً مناسباً لتعمير الأوقاف مع مراعاة الشروط والضوابط الشرعية للوقف.

(١) أبو غدة، عبدالستار، عقد البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T) وتطبيقه في تعميم الأوقاف والمرافق العامة، بحث منشور ضمن بحوث مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م.

(٢) العمراني، عبدالله بن محمد، تطوير تعميم الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T) دراسة فقهية، بحث منشور، مجلة العلوم الشرعية، العدد الحادي والثلاثون، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ١٤٣٥ هـ.

وتختلف هذه الدراسة عن الدراسات السابقة بأن هذه الدراسة تعتبر دراسة حالة (Case Study)، تدرس حالة الأوقاف في دولة الكويت، ومدى الاستفادة من صيغة عقد البناء والتشغيل وإعادة في الاستثمار في أموال الوقف.

منهج البحث:

ستعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال التعريف بمفهوم عقد البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T) وبيان التكيف الشرعي لهذا العقد بذكر أقوال العلماء فيه ومناقشتها والترجيح بينها، مع توثيق المعلومات وعزوها إلى مصادر المعتمدة، ثم بيان الصيغ الاستثمارية لأموال الوقف بدولة الكويت، ومدى ملائمة عقد البناء والتشغيل وإعادة للاستثمار في الوقف بدولة الكويت، وذلك بدراسة وتحليل بعض النماذج المستخدمة لهذا العقد في الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت حيث أنها الجهة المعنية بالوقف بدولة الكويت.

خطة البحث:

يتكون هذا البحث من مقدمة وأربعة مباحث ثم الخاتمة وتشمل النتائج والتوصيات وبيانها كالتالي:

- المبحث الأول: مفهوم عقد البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T) والفرق بينه وبين بعض الصيغ المشابهة له.
- المبحث الثاني: التكيف الشرعي لعقد البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T).
- المبحث الثالث: الصيغ الاستثمارية للأوقاف بدولة الكويت.
- المبحث الرابع: مدى ملائمة عقد البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T) للاستثمار في الأوقاف بدولة الكويت.
- الخاتمة وفيها النتائج والتوصيات.

المبحث الأول

مفهوم عقد البناء والتشغيل والإعادة وأركانه وبعض العقود المشابهة له

إن عقد البناء والتشغيل والإعادة هو عقد مستحدث، ولذلك تعددت العبارات في تعريفه، وأنقل هنا بعضاً منها، فلقد جاء في قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته التاسعة عشر في إمارة الشارقة ٢٠٠٩م أن المقصود بعقد البناء والتشغيل والإعادة (اتفاق مالك أو من يمثله مع ممول (شركة المشروع) على إقامة منشأة وإدارتها، وقبض العائد منها كاملاً أو حسب الاتفاق، خلال فترة متفق عليها بقصد استرداد رأس المال المستثمر مع تحقيق عائد معقول، ثم تسليم المنشأة صالحة للأداء المرجو منها)^(١).

كما عرفته منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (اليونيدو UNIDO) بأنه نظام تعاقدى بمقتضاه يقوم القطاع الخاص بتنفيذ الإنشاء (شاملاً التصميم والتمويل) لمشروع بنية أساسية وإدارته والاحتفاظ به، وفي خلال فترة الإدارة المحددة يحق له الحصول على مقابل الخدمات التي يقدمها من عوائد ورسوم وحقوق ملكية، بحيث لا تزيد عن المتفق عليه في العقد ليتمكن القطاع الخاص من استرداد استثماراته، ومقابل تكاليف الإدارة والصيانة للمشروع، بالإضافة إلى عائد مناسب، وفي نهاية المدة يقوم القطاع الخاص بنقل الملكية إلى الجهة الحكومية أو جهة خاصة أخرى جديدة من خلال مناقصة عامة^(٢).

وبالنظر إلى هذه التعاريف وغيرها، نجد أنها اختلفت في بعض عباراتها واستطردت في تفصيل وشرح المفهوم من العقد، إلا أن تعريف مجمع الفقه الإسلامي يعتبر تعريفاً جامعاً مانعاً وكافياً لتعريف هذا المصطلح.

ونجد أن هذا التعريف اشتمل على أربعة أركان وهي^(٣):

الأول: العاقدان؛ وهما أطراف العقد ويمثل الطرف الأول مالك الأرض سواء كانت الحكومة أو ناظر الوقف، والطرف الثاني هو المستثمر وهو الذي يقوم ببناء المشروع وتشغيله والاستفادة من ريعه مدة العقد.

الثاني: المشروع الذي يراد إقامته في العقد.

الثالث: الأرض محل المشروع.

الرابع: الصيغة؛ وهي الألفاظ التي يصاغ بها العقد.

هناك عقود تشبه عقد البناء والتشغيل والإعادة، وهي كثيرة وسوف أذكر بعضاً منها:

(١) قرار رقم ١٨٢ (٨/١٩) الموقع الإلكتروني لمجمع الفقه الإسلامي الدولي.

(٢) أبو غدة، عبدالستار، عقد البناء والتشغيل والإعادة (B.O.T) وتطبيقه في تعمیر الأوقاف والمرافق العامة ص ٤، الشارقة ٢٠٠٩م.

(٣) الرشود، خالد بن سعود، تطبيق عقد البناء والتشغيل والإعادة (B. O. T) في تعمیر المرافق العامة والأوقاف، ص ٥-٦، الشارقة ٢٠٠٩م.

B. O.	Build-Own-Operate-Transfer	ملك-تشغيل-نقل ملكية
D. B.	Design-Build-Finance-Operate	م-بناء-تمويل-كفيل
B.	Build-Lease-Transfer	جير-نقل ملكية
L. R.	Lease-Renovate-Operate-Transfer	تجديد-تشغيل-نقل ملكية
B.	Build- Transfer - Operate	نقل ملكية - تشغيل
B.	Build- Own - Operate	ملكية - تشغيل
M. O.	Modernize- Own – Operate- Transfer	تملك-تشغيل-نقل ملكية
R.	Rehabitate– Operate- Transfer	تأهيل-تشغيل-نقل ملكية
R.	Rehabitate–Own- Operate	تأهيل-تملك-تشغيل
B.	Build- Own – Renewal of concess	تشغيل-تجديد الامتياز
B.	Build- Transfer – Lease	نقل ملكية - تأجير
D. B.	Design-Build-Operate- Transfer	م-بناء-تشغيل-نقل ملكية
B. O.	Build-Own- Lease - Transfer	ملك-تأجير-نقل ملكية
D. P. B.	Design-Promotion-Build- Lease - Transfer	م-ترويج-بناء-تأجير-نقل ملكية
P.	Purchase-Build-Operate	بناء-تشغيل

هذه الصور فيها تداخل وتشابه لكن تم العمل بها^(١).

(١) أبو غدة، عبدالستار، عقد البناء والتشغيل والإعادة (B. O. T) وتطبيقاته في تعميم الأوقاف والمرافق العامة، ص ٥، ٦،

٧، ٨، الشارقة، ٢٠٠٩م.

المبحث الثاني

التكييف الشرع لعقد البناء والتشغيل (B. O. T)

هناك عقود تشابه عقد (B.O.T) ولن أتطرق إليها لكثرتها، وسوف أقتصر هنا على عقد (B.O.T) فقط، وذلك لأنه هو الأشهر بين هذه الصيغ.

فهناك فتاوى وقرارات جماعية صادرة عن ندوات فقهية لمجموعة البركة، وقرارات صادرة عن مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، ومعياري شرعي صادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، هذه الجهود والمحاولات تعرضت لأسلوب (B.O.T)، ويمكن تلخيص هذه الجهود وهذه المحاولات في هذا الجدول^(١):

م	اسم الباحث	عنوان البحث	التخرجات التي تناولها كل باحث
١	القاضي محمد تقي العثمان	عقود البناء والتشغيل (B.O.T)	الإجارة، الاستصناع، الاستصناع مع كون الثمن مبلغاً مقطوعاً، الإقطاع ولم يوافق عليه.
٢	الدكتور عبد الوهاب أبو سليمان	عقد البناء والتشغيل وإعادة الملك	عقد جديد أصالة، عقد استصناع تغليبياً، قياسه على إعمار الوقف الخرب عند الأحناف، عقد الكراء عند المالكية
٣	الدكتور عبد الستار أبو غدة	عقد البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T) وتطبيقه في تعمير الأوقاف والمرافق العامة	تخريج ندوة البركة (١٣)، تخريج ندوة البركة (٢٣) تخريجه في المعايير الشرعية، المصلحة المرسلة، عقد مستحدث، عقد مركب، الجعالة.
٤	الدكتور أحمد محيي الدين أحمد	تطبيق نظام البناء والتملك	الاستصناع، الإجارة، الإقطاع أو الامتياز، كما أشار إلى الخصائص المشتركة بين صيغ تعمير الوقف غير التقليدية وال (B.O.T)
٥	الشيخ مرتضى الترابي	عقد البناء والتشغيل وإعادة: التكيف الفقهي والحكم الشرعي	التخريج على العقود المعهودة، النظر إليه بوصفه عقداً مستحدثاً.
٦	الدكتورة ناهد على حسن السيد	حقيقة نظام البناء والتشغيل (B.O.T)	شركة مقطوعة موقوتة.

(١) الإسلامبولي، أحمد محمد خليل، أسلوب البناء والتشغيل ونقل الملكية (B.O.T) من الناحية الشرعية (عرض ومراجعة) ص٦٧، ورقة بحث مقدمة للمعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ٢٠١٢م. كما تم إضافة رأي الدكتور العمراني

٧	الدكتور عبد الله محمد العمراني	تطوير تعمير الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل والإعادة (B.O.T) دراسة فقهية	استصناع معه عقد إجارة على العمل
---	--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

وبالنظر إلى هذه الآراء والاطلاع عليها نعلم أن عقد (B.O.T) عقد جديد محدث، والاختلاف على تكييفه أمر حاصل ومعلوم، إلا أن أكثر الآراء تميل إلى أنه عقد استصناع، وهو قول وجيه، كما أنه ينبغي النظر في كل عقد على حده، فربما بعض العقود يختلف تكييفها عن الآخر لوجود بعض الاشتراطات، ربما تغير التكييف الشرعي لهذا العقد.

كما أن هناك رأي مشابه لعقد (B.O.T) عند الفقهاء القدامى، فقد جاء عند المالكية في البيان والتحصيل لابن رشد^(١): قال ابن القصار في رجل قال لرجل: اعطني عرصتك هذه أبنيتها بعشرة دنانير أو بما دخل فيها على أن أسكنها في كل سنة بدينار، حتى أوفي ما غرمت فيها وأصلحت.

قال: إن سمي عدة ما يبنيها به، وما يكون عليه في كل سنة فذلك جائز، وإن لم يسم فلا خير فيه.

وواضح أن هذه الصورة مطابقة لعقد (B.O.T)، ففيها استصناع بثمن يستوفى من الانتفاع بالمصنوع مدة تكفي لاسترداد ما دفع الصانع^(٢).

وبهذا يتبين أن عقد (B.O.T) بصيغته الموضحة في تعريفه أنه عقد استصناع والله أعلم.

فالاستصناع هو: عقد وارد على العمل والعين في الذمة ملزم للطرفين إذا توافرت فيه الأركان والشروط^(٣).

(١) المصنف لابن أبي شيبة (٢٧٨/٧).

(٢) أبو غدة، عبدالستار، ص ١٥.

(٣) قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم ٦٥ بتاريخ ٧-١٢ ذي القعدة ١٤١٢ هـ، مجلة المجمع، العدد السابع، (٢٢٣/٢).

المبحث الثالث

الصيغ الاستثمارية للأوقاف بدولة الكويت

أصبح مفهوم استثمار الوقف من المفاهيم الاقتصادية التي بدأ يتسع انتشارها على نطاق كبير في المجتمعات الإسلامية، ويلقى قبولاً واسعاً لدى الباحثين في الاقتصاد الإسلامي والمتخصصين بشؤون الأوقاف، فالوقف في ذاته منهج استثماري خيري طويل الأجل، يمتد نفعه إلى أجيال متعاقبة، يحافظ على المال، ويوجهه للنفع العام، ويحقق مبدأ التكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع^(١).

والاستثمار من صميم مهام الناظر على الوقف، وإن لم يرد به شرط صريح، لأنه من جملة مقاصد الواقف، ما دام يترتب عنه دوام صدقته والزيادة فيها، وتحقيق نفع أكبر للموقوف عليهم، فضلاً عن تحقيق المصلحة العامة التي ترتبط بالتنمية والاستثمار، مع ضرورة الاعتماد على الاحترافية في الاستثمار، لأنها من أهم قواعده التي يؤدي التقصير فيها إلى تبديد الموارد الوقفية وإهدارها، وتقويت الفرص لتنميتها وتمييزها^(٢).

فاستثمار الأموال الوقفية هو: تنمية الأموال الوقفية وزيادتها، سواء أكانت أصولاً أم ريعاً بوسائل استثمارية مباحة شرعاً^(٣).

واستثمار أموال الوقف ينبغي ألا تطغى على المقصد من الوقف، وهو العمل الخيري، إلا أن المقصود بهذا الاستثمار هو المحافظة على أصل الوقف وليس الربح، ومع التأكيد على هذا المعنى ليكون جلياً في التعامل مع المستفيدين، وهذا التأكيد هو على عدم طغيان الاستثمار بحيث يؤدي إلى إهمال حقوق الوقف والتساهل في الضمانات ونحو ذلك^(٤).

فالأسس العامة لاستثمار أموال الوقف هي^(٥):

- ١- تنمية الأصول الوقفية.
- ٢- تحسين الأداء المالي.
- ٣- الأخذ بمعايير ونظم الاستثمار.
- ٤- العمل على إيجاد فرص الربح العالي وتقليل التكاليف.

(١) استثمار الوقف خدمة للتنمية البشرية المستدامة والرقي المجتمعي، ص ١٠ مجلة أوقاف، عدد ٢٩، ٢٠١٥ م.

(٢) أصيحي، عبدالرزاق، إدارة واستثمار موارد الأوقاف، الإشكالات والتحديات، ص ٣٤-٣٥، مجلة أوقاف، العدد ٢٦، ٢٠١٥ م.

(٣) فداد، العياشي صادق، استثمار الأوقاف .. الأسس الشرعية والمحددات الاقتصادية، ص ١٠١، مجلة أوقاف، عدد ٢٩، ٢٠١٥ م.

(٤) اليحيى، فهد بن عبدالرحمن، البنك الوقفي، ص ٧٧، الطبعة الثانية، ٢٠١٦ م.

(٥) القدومي، عيسى صوفان، الوقف الإسلامي فنون إدارته والدعوة إليه، ص ٨٠-٨١، الطبعة الثانية، ٢٠١٤ م.

كما أن استثمار الأصل الوقفي يشترط له الآتي:

- ١- أن يتولى الاستثمار أمين.
- ٢- أن تتوفر فيه الخبرة والكفاية.
- ٣- أن يكون الاستثمار في المجالات المباحة شرعاً.
- ٤- أن تكون صيغ الاستثمار صيغاً شرعية.
- ٥- أن يكون الاستثمار مأموناً، بحيث لا يتجاوز حدود المخاطر المعهودة والمقبولة عرفاً دون تقصير أو تفریط أو تعد.

وبالنظر في حال الكويت، فلقد تأصل حب الخير وبذله في نفوس الشعب، وذلك منذ أن نشأت الكويت، فكان للوقف دور مهم في حياة أبنائها منذ القدم، بدءاً من المساجد ومروراً بتعليم القرآن الكريم، ولكل ما يتعلق بالواجبات والآداب الاجتماعية، امتثالاً لقوله تعالى: *ثُمَّ كَانَ مِنَ الَّذِينَ آمَنُوا وَتَوَاصَوْا بِالصَّبْرِ وَتَوَاصَوْا بِالرَّحْمَةِ*^(١)، فكانت الرحمة والصبر خلقين شائعين بينهم، فلا يخلو حي من الأحياء من مسجد، وبئر، وكتاتيب لتعليم الصغار مبادئ القرآن وبعض من العلوم، وكانت تلك الأوقاف تنحصر فيما تركه الواقفون الأوائل من بيوت ودكاكين وأراضي، وكان منها الخيري، ومنها الأهلي (الذري) ومنها المشترك (خيري وذري)^(٢).

يعتبر قطاع الاستثمار أحد الركائز الهامة التي تساهم في تحقيق رسالة الأمانة العامة للأوقاف باعتباره الرافد المالي لدعم الأنشطة الوقفية من خلال استثمار الأموال الموقوفة، وتنمية مواردها، كما أنه يوفر الأساس لاستمرار الأمانة العامة للأوقاف في أداء رسالتها الخيرية والتنموية عن طريق توفير ريع مناسب لإنفاقه على هذه الأغراض^(٣).

ويمكن الحديث عن تطور وتاريخ الاستثمار الوقفي في دولة الكويت، وانطلاقاته الجديدة عقب إنشاء الأمانة العامة للأوقاف من خلال عرض الموضوعات التالية:

- ١- الاستثمار الوقفي فيما قبل مرحلة الأمانة العامة للأوقاف.
- ٢- استراتيجية الاستثمار في الأمانة العامة للأوقاف.

أولاً: الاستثمار الوقفي فيما قبل مرحلة الأمانة العامة للأوقاف:

كانت إمكانيات الشعب محدود قبل ظهور النفط، فانحصرت مساهماتهم الخيرية في البيوت القديمة والدكاكين، وكان ريع هذه العقارات قليلاً، ولا يكاد يكفي بعض حاجيات المساجد، أو حتى يكفي لتعيين إمام وكفايته. فكانت تنحصر مصادر أموال الوقف فيما تركه الواقفون من البيوت والدكاكين، وظلت تنمو من مرحلة إلى مرحلة حسب التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة، حتى أصبحت ممتلكات الوقف الحالية مجمعات تجارية وبنيات سكنية استثمارية،

(١) سورة البلد، آية: ١٧.

(٢) الخرافي، عبدالمحسن الجارالله، وآخرون، التربية الوقفية، الأمانة العامة للأوقاف نموذجاً، ص ١٤٠، الطبعة الأولى، ٢٠١٣م.

(٣) الخرافي، التربية الوقفية، مرجع سابق، ص ١٥٩-١٦١.

وبيوت ومحلات تجارية وأراضي فضاء، فكان التوجه الاستثماري للإدارة الوقفية مهتماً بالعقارات، نظراً لسرعة تنامي الطلب المحلي عليها في ذلك الوقت، ولقلة مخاطر الاستثمار العقاري مقارنة بغيره. ومع مرور الزمن اتسعت دائرة صيغ استثمار الموارد الوقفية، وشهدت عدداً من الظواهر الإيجابية التي يجب تسجيلها، فإلى جانب عمليات استثمار فائض الربح في شراء عقارات مبنية لغرض التأجير، امتدت الاستثمارات لتشمل مشاريع ومجالات ووسائل أخرى لإنماء عائد الوقف ومن أبرزها:

- تنفيذ مشاريع عقارية كبيرة ساهمت في النهضة العمرانية التي شهدتها البلاد منذ الستينيات، مثل: مجمع الأوقاف والعديد من المباني السكنية والتجارية.
 - المساهمة في تأسيس عدد من المصارف الإسلامية البارزة، مثل: بنك فيصل الإسلامي، وبيت التمويل الكويتي.
 - إيداع الأموال في شكل ودائع استثمارية في البنوك المحلية.
 - الاستثمار في أسهم بعض الشركات التي تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية سواء داخل البلاد أو خارجها.
- إن محدودية أداء استثمار الموارد الوقفية في السابق تسبب في انخفاض الربح، وكان ذلك أحد الأسباب الرئيسية التي دفعت المسؤولين للتفكير في إعادة تنظيم القطاع الوقفي ومنحه انطلاقة جديدة نحو العصرية من خلال إنشاء الأمانة العامة للأوقاف في عام ١٩٩٣م.

ثانياً: استراتيجية الاستثمار في الأمانة العامة للأوقاف^(١):

بعد إنشاء الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت عام ١٩٩٣م، بدأ العمل في إيجاد نهج جديد لكافة قطاعات العمل الوقفي، ومن بينها القطاع الاستثماري في ضوء استراتيجية الأمانة ككل، ويقضي هذا النهج أن يتعامل جهاز الاستثمار بالأمانة مع الأموال الوقفية من المنظور الاحترافي الشرعي البحث، تاركاً الموازنة بين ذلك وبين المعايير التنموية التي تتبناها الإدارة العليا في الأمانة العامة للأوقاف.

وفي إطار هذا المفهوم حددت الأمانة العامة للأوقاف في دولة الكويت المكونات الأساسية لاستراتيجيتها في مجال الاستثمار في المحاور الرئيسية التالية:

- الإطار الاستراتيجي للاستثمار الوقفي.
- الغاية الاستراتيجية للاستثمار الوقفي.
- أهداف الاستثمار الوقفي.
- سياسات الاستثمار الوقفي.
- ضوابط الاستثمار الوقفي.

وفيما يلي عرض لأهم مجالات استثمار أموال الأوقاف^(١):

(١) الترتيب الوقفية، مرجع سابق، ص ١٦٤.

١- الاستثمار في العقارات:

فكان الاستثمار فيها يأخذ الأشكال التالية:

- شراء الأراضي بقصد إعادة بيعها لتحقيق أرباح رأسمالية.
- بناء منازل وفيلات بغرض تأجيرها أو إعادة بيعها.
- بناء عمارات سكنية بغرض تأجير الشقق ذات الأحجام المختلفة.
- بناء المجمعات التجارية بغرض تأجيرها كأسواق أو مكاتب تجارية.
- بناء الفنادق ذات المستويات المختلفة بقصد تأجيرها.

انخفضت إيرادات العقارات الوقفية بمستويات كبيرة جداً عامي ١٩٩٠م و ١٩٩١م، حيث بلغت نسبة الانخفاض ٤١% و ٦٦% على التوالي، ويرجع ذلك إلى الغزو العراقي لدولة الكويت، حيث تأثرت الإيرادات الوقفية، وتبع ذلك زيادة كبيرة جداً في عام ١٩٩٢م، حيث بلغت الزيادة في نسبة الإيرادات ٣٢١%، ويرجع ذلك إلى تنفيذ جميع المشاريع الإنشائية التي توقفت بسبب الغزو العراقي وصيانتها دفعة واحدة بعد التحرير، الأمر الذي أدى إلى زيادة في الإيرادات، في الوقت الذي صادف ارتفاع أسعار الإيجارات في العقار في دولة الكويت، ويعزى هذا التحسن التدريجي في قيمة الإيرادات إلى عدة أسباب منها:

- ١- ما تقوم الإدارة بإنجازه بصورة مرحلية من مشروعات إنمائية حسب البرنامج الزمني للخطة التطويرية للعقارات الوقفية، مما أدى إلى استحداث عدد من العقارات الجديدة، وبالتالي زيادة في الإيرادات.
 - ٢- التخلص من الأصول العقارية غير المنتجة اقتصادياً، والعمل على توجيه أعمالها فيما هو أجدى نفعاً للأوقاف.
 - ٣- السياسات التطويرية الجاري تنفيذها، والتي تهدف إلى تقليل نسبة الشواغر والمحافظة على نسبة الوحدات المؤجرة بعموم العقارات.
 - ٤- رفع قيم الإيجار الشهري للوحدات التي تقل معدلات أجرتها عن مستوى الإيجارات السائدة حسب اقتصاديات المنطقة التي يقع فيها كل عقار.
- ٢- العوائد الاستثمارية:

وهي عن شهادات إيداع تقوم بإصدارها المؤسسات المالية الإسلامية، وهي عقد اتفاق بين المؤسسة المالية والعميل تثبت إيداع العميل لمبلغ معين، وتستحق بعد فترة محددة.

وقد قامت إدارة الأوقاف – وبخاصة في بداية الأمر – بإيداع الفائض من أموال الأوقاف في المؤسسات المالية الإسلامية، وفي عام ١٩٩٣م أنشئت الأمانة العامة للأوقاف، وكان من أهم أولويات استراتيجيتها الاستثمارية التركيز على تنوع الأنشطة الاستثمارية، فتم الدخول بأدوات استثمارية جديدة، مثل المرابحات والصناديق والمحافظ الاستثمارية،

(١) الهاجري، عبدالله سعد، تقييم كفاءة استثمار أموال الأوقاف بدولة الكويت، ص ٨٠-٨٤، رسالة ماجستير، الطبعة الثانية،

الأمر الذي أدى إلى انخفاض حجم الودائع بنسبة ٩١%، وقد زاد هذا الانخفاض في عام ١٩٩٧م، حيث بلغت نسبة الانخفاض ٨٥% وذلك بتحويل الأموال المودعة إلى استثمارات أخرى^(١).

٣- الاستثمار المباشر:

وهو الاستثمار الذي يؤدي إلى تحقيق زيادة في الموجودات الرأسمالية الإنتاجية، ويكون مباشراً إذا قام بإنشاء مشروعات إنتاجية جديدة، أو قام بالمساهمة في إنشائها، أو قام بتمويل توسع مثل هذه المشاريع، وهو من أفضل مجالات الاستثمار، حيث إنه يحقق ثلاثة أنواع من المكاسب^(٢):

- مكاسب في توزيعات أرباح نقدية.
- مكاسب في شكل أرباح رأسمالية (زيادة في القيمة السوقية للأسهم).
- مكاسب في شكل توزيعات أسهم منحة.

٤- نشاط المراجعة:

وهي عبارة عن بيع السلعة التي اشتراها من البائع بمثل الثمن مع زيادة ربح معلوم متفق عليه، وتم التعامل مع هذه الصيغة الاستثمارية منذ عام ١٩٩٣م حتى الآن، وذلك تماشياً واستراتيجية الاستثمار في سبل تنوع الصيغ الاستثمارية، ففي عام ١٩٩٤م زادت قيمة المساهمة في المراجعات بنسبة ١٢٠% نتيجة للتوسع في نشاط المراجعة، وفي عام ١٩٩٧م انخفضت قيمة المراجعات بنسبة ٥٩%، وذلك لتحويل المبالغ إلى استثمارات أخرى، مثل: المحافظ والصناديق الاستثمارية، والمساهمة في شركات جديدة.

٥- المحافظ والصناديق الاستثمارية:

ظهرت الحاجة إلى الاستثمار في الصناديق بهدف جذب الأموال من السوق وتوجيهها إلى مجالات استثمارية معينة، وتتميز تلك الصناديق بأنها تساعد صغار المستثمرين على استثمار أموالهم، بالإضافة إلى تنوع مجالات الاستثمار داخل الصندوق يؤدي إلى تقليل المخاطر، وكذلك سهولة التخرج من الصناديق، وبالتالي إمكانية التسييل.

وقد قامت الأمانة العامة للأوقاف في عام ١٩٩٣م بالمساهمة في صناديق ومحافظ استثمارية، رغبة منها في تنوع مجالات الاستثمار في سبيل تقليل المخاطر، حيث قررت الدخول فيها حتى عام ١٩٩٧م إلى واحد وعشرين صندوقاً ومحفظة استثمارية مختلفة النشاطات والعملات والمناطق الجغرافية^(٣).

(١) تقييم كفاءة استثمار أموال الأوقاف، مرجع سابق، ص ٨٧-٨٩.

(٢) المرجع السابق، ص ٩٢.

(٣) تقييم كفاءة استثمار أموال الأوقاف، مرجع سابق، ص ١٠١-١٠٢.

المبحث الرابع

مدى ملائمة عقد البناء والتشغيل والإعادة (B.O.T)

إن نظام (B.O.T) صيغة حديثة تلبى حاجة الأوقاف، على رغم أنها تعطي ثمارها في الأجل الطويل، لكن هذا لا يمنع من تنويع التمويل في استثمار الأوقاف، لذا وجب اعتماد تصنيف دقيق لمختلف الأملاك الوقفية كأن نفرق بين:

- استثمارات وقفية صغيرة تحتاج إلى تمويل قليل، وفي أجل قصير.
- استثمارات وقفية متوسطة تحتاج إلى تمويل متوسط وفي أجل متوسط أيضاً،
- استثمارات وقفية كبيرة (ضخمة) تحتاج إلى تمويل كبير، ومدة أطول للتسديد، واسترجاع الوقف كاملاً^(١).

وبالنظر إلى عقد (B.O.T) وأنه عقد مستحدث، تم تكييفه على أنه استصناع، وأن صيغة التمويل بعقد الاستصناع صيغة تمويلية لاستثمارات الوقف إذا وفرت لها شروط العمل المناسبة لذلك، وهي تعود بالفائدة على الوقف، وأفراد المجتمع^(٢).

والمؤسسة الوقفية لكي تدخل في هذا الاستثمار، فإنها إما أن تكون تملك الأرض الموقوفة وتريد استغلالها بإقامة مشروع عليها فإنها تعتمد إلى من يمولها بصيغة الاستصناع، وذلك في حال كونها لا تملك المال.

والحالة الأخرى أن تقوم المؤسسة الوقفية بالبحث عن الفرص الاستثمارية وتدخل بنفسها في صفقات استثمارية في عقد (B.O.T) كصيغة تمويلية لإقامة المشاريع، وهذا ما قامت به الأمانة العامة للأوقاف.

وبالاطلاع على المشاريع الاستثمارية بصيغة عقد (B.O.T) التي قامت بها الأمانة العامة للأوقاف فإنها تنحصر في الآتي:

- ١- مشروع سوق الزل وساحة الصرافين.
- ٢- مشروع برج السلام.
- ٣- مشروع تجاري ملحق بمجمع الأوقاف.
- ٤- مشروع برج سنابل.

فيما يتعلق بمشروع برج سنابل فلا يوجد لدي تفاصيل من الأمانة العامة للأوقاف، وذلك لوجود تحفظ من الأمانة بسبب إشكالات وإجراءات قانونية لم تنته، فلذلك لن أتحدث عن هذا المشروع.

واليك بيان تفصيلي عن المشاريع الأخرى:

(١) مسدور، فارس، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق، ص ١٠٠، رسالة دكتوراه، الطبعة الأولى، ٢٠١١ م.

(٢) بن عزوز، عبدالقادر، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، ص ١٧٥، رسالة دكتوراه، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨ م.

١- مشروع سوق الزل وساحة الصرافين:

وصف المشروع: إنشاء محلات وبسطات ومواقف سيارات على أرض ملك للدولة بنظام (B.O.T)، بمساحة (٩٥٦٠م^٢).

هذا المشروع بمشاركة الأمانة العامة للأوقاف مع الهيئة العامة لشؤون القصر.

القيمة الإيجارية: ثلاثة وعشرون ألفاً وأربعمائة وستون ديناراً كويتياً (٢٣،٤٦٠ د.ك) تدفع لوزارة المالية.

قيمة المشروع: خمسة ملايين ومائة واثنان وثلاثون ألفاً ومائة وسبعة وستون ديناراً كويتياً (٥،١٣٢،١٦٧ د.ك) ويخص الأمانة العامة للأوقاف ٥٠% من تكلفة الإنشاء بقيمة مليونين وخمسمائة وستة وستين ألفاً وثمانية وتسعين ديناراً كويتياً (٢،٥٦٦،٠٩٨ د.ك).

للأمانة العامة للأوقاف ٥٠% من الإيرادات المحصلة وتتحمل ٥٠% من المصروفات.

يبلغ نصيب الأمانة العامة للأوقاف من متوسط صافي الإيراد السنوي للعقار مبلغ (٣٠٤،٥٠٠ د.ك) (١).

بلغ إجمالي الربح المحقق للأمانة العامة للأوقاف حتى ٢٠١٦/١٢/٣١م مبلغ ثلاثة ملايين وثمانية وسبعين ألفاً وتسعمائة وأربعة وثلاثين ديناراً كويتياً (٣،٠٧٨،٩٣٤ د.ك).

مدة المشروع: عشرون سنة.

تاريخ العقد: ١٩٩٤/٩/٦م.

أطراف العقد:

١- وزارة المالية – إدارة أملاك الدولة (طرف أول).

٢- الهيئة العامة لشؤون القصر – الأمانة العامة للأوقاف (طرف ثاني).

بيان مالي عقار سوق الزل رقم ٥٤٠١

السنة	إجمالي الإيرادات	إجمالي المصاريف	صافي الربح
٢٠٠٠	٩٦،٦٦٦،٥٠	٣١،٥١٧،٠١	٦٥،١٤٩،٤٩
٢٠٠١	٢١١،٣٥٩،٠٠	١٦٢،٠٩١،٣٥	٤٩،٢٦٧،٦٥
٢٠٠٢	٢٣٧،٤١٧،٥٦	١٩٢،٨٤٩،١٣	٤٤،٥٦٨،٤٤
٢٠٠٣	٢٤٨،٧٩٣،٧٥	١٥٦،٣٧٨،٢٠	٩٢،٥٦٨،٥٥

(١) متوسط صافي الإيراد السنوي للعقار محسوب على متوسط عائد آخر ثلاثة سنوات وذلك لاختلاف القيمة الإيجارية لجميع السنوات.

١١٠,٢١٣,٦٩	١٦٧,٧٤٥,١١	٢٧٧,٩٥٨,٨١	٢٠٠٤
١٤١,٨٠١,٦٦	١٤٩,١٢٣,٠٩	٢٩٠,٩٢٤,٧٥	٢٠٠٥
١٦٩,٩٧١,٨٦	١٤٨,٨٨٧,١٢	٣١٨,٨٥٨,٩٨	٢٠٠٦
١٧٣,٤٨٢,٨٠	١٨٠,٥٠٤,٥٨	٣٥٣,٩٨٧,٣٨	٢٠٠٧
٢٠٣,٠٨٥,٥٩	١٦١,٢٥٧,٦٦	٣٦٤,٣٤٣,٢٥	٢٠٠٨
١٨٠,٦٥٩,٤٦	١٨٤,٥١٧,٩٢	٣٦٥,١٧٧,٣٩	٢٠٠٩
٢٥٠,٧٢٨,٣٦	١٣٧,٣٧٠,٧٢	٣٨٨,٠٩٩,٠٧	٢٠١٠
٢٩٢,٢٠٩,٩٢	٩٢,٤٥٨,٩٣	٣٨٤,٦٦٨,٨٥	٢٠١١
٢٢٥,٧٣٠,٥٧	١٦٠,٤٤٤,٦٥	٣٨٦,١٧٥,٢٢	٢٠١٢
١٦٦,١٣٢,٠٨	٢٠٣,٨٧٦,٣٧	٣٧٠,٠٠٨,٤٥	٢٠١٣
١٩٣,٩٩٦,٢١	٢٠٥,٦٩٥,١٨	٣٩٩,٦٩١,٣٨	٢٠١٤
١٧٨,٦١٤,٨٤	٢٥٨,٥٧٧,٦٩	٤٣٧,١٩٢,٥٣	٢٠١٥
٥٤٠,٩٠٦,٢٢	١٩٥,٧١٩,٢٧	٧٣٦,٦٢٥,٤٩	٢٠١٦
٣,٠٧٨,٩٤٣,٣٦	٢,٧٨٩,٠١٣,٩٨	٥,٨٦٧,٩٤٨,٣٤	الإجمالي

٢- مشروع برج السلام:

وصف المشروع: بناء مبنى تجاري على قطعة أرض ملك لواقفي الأمانة العامة للأوقاف وتبلغ مساحتها ١٧٦٨,٥ م^٢،

ويحتوي المشروع على:

- طابقين تحت الأرض يكون أحدهما مواقف للسيارات والثاني متاجر وخدمات أساسية للمبنى،

- طابق أرضي يحتوي على متاجر وغيرها من المرافق،

- ميزانين يحتوي المكاتب الإدارية ومتاجر وخدمات عامة،

- ١٩ طابق يحتوي كل طابق على مكاتب،

هذا المشروع تم إنشاؤه بمشاركة متناقصة مع البنك الإسلامي للتنمية، وتم تنفيذه بصيغة الاستصناع،

قيمة المشروع: تم بناء المشروع بتمويل من الشريك البنك الإسلامي للتنمية بقيمة أربعة ملايين وسبعمائة وتسعة وعشرين ألفاً واثنين وتسعين ديناراً كويتياً، (٤٠٩٢،٧٢٩،٤ د، ك)،

يبلغ متوسط صافي الإيراد السنوي للعقار مبلغ (٧٢٠،٥٠٠ د، ك)، وتحسب الأمانة العامة للأوقاف ٤% سنوياً مصاريف إهلاك، كما نصت الاتفاقية المبرمة بين الأمانة العامة للأوقاف والبنك الإسلامي للتنمية على أن يتم توزيع الأرباح الناتجة من تأجير العقار على النحو التالي:

٤٣% تدفعها الأمانة العامة للأوقاف من صافي الإيراد السنوي للمشروع كقسط لسداد مساهمة البنك الإسلامي للتنمية، ويوزع المتبقي بالنسب التالية:

٤٨،٦% لصالح الأمانة العامة للأوقاف، ٥١،٤% لصالح البنك الإسلامي للتنمية،

تم الاتفاق على أن تعود ملكية الأمانة العامة للأوقاف على العقار بعد سداد قيمة التمويل بالكامل، وقد استمر الالتزام بالعقد من سنة ٢٠٠١م حتى سنة ٢٠١٢م، تم خلالها سداد مبلغ (٣،٥٨٠،١٢٦ د، ك)، من أصل القرض، ثم أبرمت الأمانة العامة للأوقاف مع البنك الإسلامي للتنمية اتفاق سداد مبكر للمبلغ المتبقي بقيمة (١٥،٨٧٣،٤١٥ د، ك)، وعليه أصبح العقار ملكاً للأمانة العامة للأوقاف اعتباراً من ٢٠١٣/١/١م،

بيان مالي يوضح صافي ريع المشروع والتوزيعات

حسب العقد حتى تاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١م^(١)

السنة	رقم العقار	إطفاء مساهمة	أرباح الأمانة	الإجمالي	أرباح مساهمة	الإجمالي
٢٠١٢	٢٤٠٥	٣٢٠،٣٣٣،٠٠٠	٢١٨،٢٥٩،٠٠٠	٥٣٨،٥٩٢	٢٠٦،٣٦٩،٠٠٠	٧٤٤،٩٦١،٠٠٠
٢٠١١	٢٤٠٥	٣٠٧،٤٠٢،٠٠٠	٢٠٩،٤٤٨،٠٠٠	٥١٦،٨٥٠	١٩٨،٠٣٨،٠٠٠	٧١٤،٨٨٨،٠٠٠
٢٠١٠	٢٤٠٥	٣٠١،٥٩٠،٠٠٠	٢٠٥،٤٨٨،٠٠٠	٥٠٧،٠٧٨	١٩٤،٢٩٤،٠٠٠	٧٠١،٣٧٢
٢٠٠٩	٢٤٠٥	٤٤٣،٠٣٠،٠٠٠	٣٠١،٨٥٨،٠٠٠	٧٤٤،٨٨٨	٢٨٥،٤١٥،٠٠٠	١،٠٣٠،٣٠٣،٠٠٠
٢٠٠٨	٢٤٠٥	٣٧٤،٦٩١،٠٠٠	٢٥٥،٢٩٥،٠٠٠	٦٢٩،٩٨٦	٢٤١،٣٨٨،٠٠٠	٨٧١،٣٧٤،٠٠٠
٢٠٠٧	٢٤٠٥	٤٤٢،٥٤٠،٠٠٠	٣٠١،٥٢٤،٠٠٠	٧٤٤،٠٦٤	٢٨٥،٠٩٨،٠٠٠	١،٠٢٩،١٠٢،٠٠٠
٢٠٠٦	٢٤٠٥	٢٨١،١٧٢،٠٠٠	١٩١،٥٧٧،٠٠٠	٤٧٢،٧٤٩	١٨١،١٤١،٠٠٠	٦٥٣،٨٩٠،٠٠٠
٢٠٠٥	٢٤٠٥	٢٩١،٧١٠،٠٠٠	١٩٨،٧٥٧،٠٠٠	٤٩٠،٤٦٧	١٨٧،٩٢٩،٠٠٠	٦٧٨،٣٩٦،٠٠٠

(١) البيانات المالية وتفصيل العقود تم الحصول عليها من الأمانة العامة للأوقاف بالكويت.

السنة	رقم العقار	إطفاء مساهمة	أرباح الأمانة	الإجمالي	أرباح مساهمة	الإجمالي
٢٠٠٤	٢٤٠٥	٢٨٣,٥٩٣,٠٠٠	١٩٣,٢٢٦,٠٠٠	٤٧٦,٨١٩	١٨٢,٧٠٠,٠٠٠	٦٥٩,٥١٩,٠٠٠
٢٠٠٣	٢٤٠٥	٢٧٢,٣٣٥,٠٠٠	١٨٥,٥٥٥,٠٠٠	٤٥٧,٨٩٠	٢٧٢,٣٣٥,٠٠٠	٦٣٣,٣٣٧,٠٠٠
٢٠٠٢	٢٤٠٥	٢٢٥,٧٠٦,٠٠٠	١٥٣,٧٨٥,٠٠٠	٣٧٩,٤٩١	٢٢٥,٧٠٦,٠٠٠	٥٢٤,٨٩٨,٠٠٠
٢٠٠١	٢٤٠٥	٣٦,٠٢٤,٠٠٠	٢٤,٥٤٥,٠٠٠	٦٠,٥٦٩	٣٦,٠٢٤,٠٠٠	٨٣,٧٧٧,٠٠٠
الإجمالي		٣,٥٨٠,١٢٦,٠٠٠	٢,٤٣٩,٣١٧,٠٠٠	٦,٠١٩,٤٤٣	٣,٥٨٠,١٢٦,٠٠٠	٨,٣٢٥,٨٧٧,٠٠٠

٣-مشروع تجاري ملحق بمجمع الأوقاف:

وصف المشروع: بناء مجمع متعدد الطوابق على مساحة مبنية إجماليها حوالي ٤٠,٠٠٠ م^٢، وتشمل على:

- طابقين تحت الأرض تبلغ المساحة المبنية لكل منهما ٨٠٠٠ م^٢،
- طابق أرضي بمساحة ٨٠٠٠ م^٢،
- طابق أول مساحته ٨٠٠٠ م^٢،

هذا المشروع تم بناؤه بمشاركة متناقصة مع البنك الإسلامي للتنمية، والأرض ملك للدولة، تملك الأمانة العامة للأوقاف حق الانتفاع بها (B. O. T).

القيمة الإيجارية: اثنان وثلاثون ألفاً ومائة وأربعة وثمانون ديناراً كويتياً (٣٢,١٨٤ د، ك)، تدفع لوزارة المالية،

قيمة المشروع: تم بناء المشروع بتمويل من الشريك البنك الإسلامي للتنمية بقيمة خمسة ملايين ثلاثة وتسعين ألفاً وأربعمائة ديناراً كويتياً (٥,٠٩٣,٤٠٠ د، ك)،

كما يبلغ صافي الإيراد السنوي للعقار مبلغ (٦٤٢,٠٠٠ د، ك)، ونصت الاتفاقية على أن يتم توزيع الأرباح الناتجة من تأجير العقار على النحو التالي:

تدفع الأمانة العامة للأوقاف ٥٦% من صافي الإيراد السنوي بعد خصم مصاريف الإدارة والصيانة بدون خصم قيمة الإهلاك كقسط لسداد مساهمة البنك الإسلامي للتنمية، ويوزع المتبقي بعد خصم مصاريف الإهلاك على الشركاء بالنسب التالية:

- ٢٤% لصالح الأمانة العامة للأوقاف،
- ٧٦% لصالح البنك الإسلامي للتنمية،

تم الاتفاق على أن تعود ملكية حق الانتفاع بالأرض بكاملها للأمانة العامة للأوقاف على العقار بعد سداد قيمة التمويل بالكامل، وقد استمر الالتزام بالعقد من سنة ٢٠٠٥م حتى سنة ٢٠١٢م، تم خلالها سداد مبلغ (٢,٨٦٨,٩٩٩ د، ك)، من مساهمة البنك الإسلامي للتنمية، ثم قامت الأمانة العامة بإبرام اتفاق سداد مبكر للمبلغ المتبقي بقيمة (٢,٢٢٤,٤١٤ د، ك)، وعليه أصبح حق الانتفاع بالأرض بالكامل اعتباراً من ٢٠١٣/١/١م، وحتى انتهاء عقد (B, O, T)،

تاريخ عقد (B, O, T): ١٩٩٧/٩/٢م،

مدة العقد: عشرون سنة،

أطراف العقد:

- وزارة المالية – إدارة أملاك الدولة طرف أول،
- الأمانة العامة للأوقاف طرف ثاني،

بيان مالي يوضح صافي ريع المشروع والتوزيعات حسب العقد

السنة	رقم العقار	إطفاء مساهمة	أرباح مساهمة	الإجمالي	أرباح الأمانة	الإجمالي
٢٠١٢	١٤٠٠	٣٦١,١٦١	٢٠٢,٢٢١	503,382	٦٣,٨٥٩	٦٢٧,٢٤١
٢٠١١	١٤٠٠	٣٥٥,١٢٩	١٩٥,٠٧٨	٥٣٠,٢٠٧	٦١,٦٠٣	٥٩١,٨١٠
٢٠١٠	١٤٠٠	٣٩٩,٧٤٣	٢٣٣,٦٦٢	٦٣٣,٤٠٥	٧٣,٧٨٨	٧٠٧,١٩٣
٢٠٠٩	١٤٠٠	٣٨٢,٩٩٠	٢١٥,٢٥٦	٥٩٨,٢٤٦	٦٧,٩٧٦	٦٦٦,٢٢٢
٢٠٠٨	١٤٠٠	٣٨٠,٨٦١	٢١٣,٩٨٤	٥٩٤,٨٤٥	٦٧,٥٧٤	٦٦٢,٤١٩
٢٠٠٧	١٤٠٠	٣٠٨,١٣٠	١٧٠,٥٥٤	٤٧٨,٦٨٤	٥٣,٨٥٩	٥٣٢,٥٤٣
٢٠٠٦	١٤٠٠	٣٨٢,٢٤٢	٢١٥,٠٤٨	٥٩٧,٢٩٠	٦٧,٩١١	٦٦٥,٢٠١
٢٠٠٥	١٤٠٠	٣١٨,٧٤٣	١٧٧,٣٧١	٤٩٦,١١٤	٥٦,٠١٢	٥٥٢,١٢٦
		٢,٨٦٨,٩٩٩	١,٦٢٣,١٧٤	٤,٤٩٢,١٧٣	٥١٢,٥٨٢	٥,٠٠٤,٧٥٥
						الإجمالي

وبعد الاطلاع على هذه المشاريع الثلاثة التي قامت بها الأمانة العامة للأوقاف يتبين لنا أن مشروع برج السلام ليس من مشاريع عقود (B, O, T)، لأن الأرض تملكها الأمانة العامة للأوقاف، لكنها أحسنت استغلالها وتعميرها عن طريق الشراكة مع البنك الإسلامي للتنمية، وذلك بصيغة الاستصناع، وهذا هو المطلوب من النظار والقائمين على الوقف بتطوير الأراضي الوقفية وتعميرها بصيغ عصرية تدر دخلاً على الوقف،

وما دخول البنك الإسلامي للتنمية كشريك إلا لجدوى الاستثمار في مثل هذه المشاريع، وهذا يحسب للقائمين على الأوقاف في دولة الكويت، متمثلة بالأمانة العامة للأوقاف بإيجاد صيغ استثمارية وشراكات استراتيجية من شأنها تطوير الوقف الإسلامي،

أما المشروعان الآخران، مشروع سوق الزل وساحة الصرافين مشروع تجاري ملحق بمجمع الأوقاف فهي مشاريع عقود (B, O, T) والتي حصلت عليها الأمانة العامة للأوقاف من إدارة أملاك الدولة التابعة لوزارة المالية، وتعد هذه المشاريع ناجحة وذات جدوى استثمارية عالية، وذلك لطبيعة عقود أملاك الدولة والتي تعتبر كأنها منح ذات إيجارات رمزية،

وبهذه المناسبة فإني أشيد بعمل الأمانة العامة للأوقاف وحرصها على الاستثمار في عقود (B, O, T) لاستثمار أموال الوقف في المشاريع ذات الجدوى الاستثمارية العالية، كما أحثها على مواصلة جهودها في الحصول على كثير من هذه العقود الجديدة، وتنويع استثماراتها، لأن تاريخ هذه العقود قديمة نوعاً ما، مضى عليها أكثر من ثمانية عشر عاماً، وشارفت على الانتهاء، ولم أطلع على عقود (B, O, T) جديدة، كما أن الأمانة العامة للأوقاف تحظى بدعم كبير، واهتمام بالغ من القيادة السياسية، وعليها مسؤولية كبيرة في الاستغلال الأمثل لأموال الوقف، وعليها استغلال هذا الدعم المبارك لتوسع نشاطها الاستثماري في مثل هذه المشاريع ذات المخاطر المنخفضة والدخل العالي،

الخاتمة:

الحمد لله وحده، وصلى الله وسلم على من لا نبي بعده، وبعد:

في ختام هذا البحث أذكر أهم النتائج، وهي كما يلي:

- ١- إن عقد البناء والتشغيل والإعادة (B, O, T) هو عقد مستحدث،
- ٢- عقد (B, O, T) هو "اتفاق مالك أو من يمثله مع ممول (شركة المشروع) على إقامة منشأة وإدارتها، وقبض العائد منها كاملاً، أو حسب الاتفاق، خلال فترة متفق عليها بقصد استرداد رأس المال المستثمر مع تحقيق عائد معقول، ثم تسليم المنشأة صالحة للأداء المرجو منها"،
- ٣- هناك أربعة أركان لعقد (B, O, T) هي:
 - أ- العقادان،
 - ب- المشروع المراد إقامته،
 - ج- الأرض محل المشروع،
 - د- الصيغة
- ٤- هناك عقود تشبه عقد البناء والتشغيل والإعادة (B, O, T) ومنها بناء وتملك وتشغيل ونقل ملكية (B, O, O, T) وتصميم وبناء وتمويل وتشغيل (D, B, F, O)، وبناء وتأجير ونقل ملكية (B, L, T) وتأجير وتجديد وتشغيل ونقل ملكية (L, R, O, T) وغيرها،
- ٥- هناك فتاوى وقرارات جماعية صادرة عن ندوات فقهية لمجموعة البركة، وقرارات صادرة عن مجمع الفقه الإسلامي، وكذلك معيار شرعي عن هيئة المحاسبة، وكل هذه الجهود والمحاولات تعرضت لأسلوب (B, O, T)،

- ٦- هناك آراء عديدة ومحاولات اختلفت في التكيف الشرعي لعقد (B, O, T) ومنها: أنه عقد إجارة، استصناع، إقطاع، عقد جديد أصالة، استصناع تغليياً، عقد كراء، عقد مستحدث، عقد مركب، جعالة،، وغيرها،
- ٧- الراجع في تكيف عقد (B, O, T) أنه عقد استصناع،
- ٨- هناك آراء لفقهاء قدامى تشابه عقد (B, O, T) كما في البيان والتحصيل لابن رشد،
- ٩- إن استثمار أموال الوقف يعتبر من صميم عمل الناظر، حتى لو لم يرد به شرط صريح،
- ١٠- استثمار الأموال الوقفية هو: تنمية الأموال الموقوفة وزيادتها، سواء كانت أصولاً أم ريعاً بوسائل استثمارية مباحة شرعاً،
- ١١- استثمار أموال الوقف ينبغي ألا تطغى على المقصد من الوقف وهو العمل الخيري،
- ١٢- هناك أسس عامة لاستثمار أموال الوقف وهي:
 - أ- تنمية الأصول الوقفية،
 - ب- تحسين الأداء المالي،
 - ج- الأخذ بمعايير ونظم الاستثمار،
 - د- العمل على إيجاد فرص الربح العالي،
- ١٣- هناك شروط لاستثمار الأصل الوقفي وهي:
 - أ- أن يتولى الاستثمار أمين،
 - ب- أن تتوفر فيه الخبرة،
 - ج- أن يكون الاستثمار في المجالات المباحة،
 - د- أن تكون صيغ الاستثمار صيغاً شرعية،
 - هـ- أن يكون الاستثمار مأموناً،
- ١٤- تأصل حب الخير وبذله في نفوس أهل الكويت منذ نشأة الكويت،
- ١٥- كان الاستثمار في مرحلة ما قبل الأمانة العامة للأوقاف يتمحور حول مساهماتهم الخيرية في البيوت القديمة والدكاكين، كما امتدت الاستثمارات لتشمل مشاريع ووسائل أخرى مثل: مجمع الأوقاف، والمساهمة في تأسيس بنك فيصل الإسلامي، وبيت التمويل الكويتي، وكذلك إيداع الأموال في شكل ودائع استثمارية، والاستثمار في أسهم بعض الشركات،
- ١٦- بعد إنشاء الأمانة العامة للأوقاف عام ١٩٩٣م، بدأ العمل في إيجاد نهج جديد لكافة قطاعات العمل الوقفي، ومنها القطاع الاستثماري،
- ١٧- أهم مجالات الاستثمار في الأمانة العامة للأوقاف هو كما يلي:
 - أ- الاستثمار في العقارات،
 - ب- الودائع الاستثمارية،
 - ج- الاستثمار المباشر،
 - د- نشاط المراهبة،
 - هـ- المحافظ والصناديق الاستثمارية،

- ١٨- المؤسسة الوقفية إما أن تملك الأرض وتزيد إقامة مشروع عليها، فتعرضها للاستثمار بعقد (B, O, T)، أو تستثمرها بعقد استصناع، أو تأخذ أرض من الحكومة بإيجار محدد وتقيم عليها المشروع وهذا هو عقد (B, O, T)،
- ١٩- الأمانة العامة للأوقاف قامت بعمل مشروع برج السلام على أرض يملكها واقفي الأمانة، ومولت المشروع عن طريق المشاركة المتناقصة مع البنك الإسلامي للتنمية، وكان بصيغة الاستصناع،
- ٢٠- حصلت الأمانة العامة للأوقاف على مشروعين بنظام (B, O, T) هما:
 - أ- مشروع سوق الزل وساحة الصرافين،
 - ب- مشروع ملحق بمجمع الأوقاف،
- ٢١- استطاعة الأمانة الدخول في مشاريعها عن طريق المشاركة في مشروع سوق الزل وساحة الصرافين مع الهيئة العامة لشؤون القصر، كما شاركت البنك الإسلامية للتنمية في مشروع تجاري ملحق بمجمع الأوقاف،
- ٢٢- كان استثمار الأمانة العامة للأوقاف في مشاريع (B, O, T) ناجحاً وذا جدوى اقتصادية عالية،
- ٢٣- جميع عقود استثمار الأمانة العامة للأوقاف في عقود (B, O, T) قديمة ولا يوجد عقود جديدة في السنوات الأخيرة،

وفي الختام؛ أذكر التوصيات الآتية:

- ١- إعداد مزيد من دراسات الجدوى لمشاريع جديدة لعقود (B, O, T) في دولة الكويت لاستثمار أموال الوقف فيها،
- ٢- ينبغي على الأمانة العامة للأوقاف استغلال دعم الحكومة لها، والتسهيلات المقدمة لها في الحصول على مزيد من الأراضي الخاصة بأمالك الدولة (B, O, T) لإنشاء مشاريع واستثمارات بأموال الوقف، وذلك لأن إيجاراتها رمزية، وعائد الاستثمار مرتفعاً،
- ٣- عقود البناء والتشغيل وإعادة (B, O, T) مستحدثة، وتحتاج من الأمانة العامة للأوقاف متمثلة باللجان الشرعية وإدارة الاستثمار عقد حلقات ولقاءات علمية للخروج بصيغة ملائمة لاستثمار أموال الوقف،
- ٤- تحرص الأمانة العامة على وضع خطة لتمويل مشاريعها بنفسها، دون الحصول على تمويل بالمشاركة مع جهات أخرى، ما أمكن إلى ذلك سبيلاً، لأن أغلب ريع هذه المشاريع كما مرّ معنا ذهب لإطفاء مساهمة الممول،
- ٥- تحرص الأمانة العامة للأوقاف على أخذ قروض حسنة لتمويل مشاريعها، وإن لم تقدر على ذلك تحرص على أخذ تمويل مشاركة، ولكن بأقل نسبة أرباح ممكنة للممول،

وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد؛

المراجع

١. أبو غدة عبدالستار، عقد البناء والتشغيل والإعادة (B,O,T) وتطبيقه في تعميم الأوقاف والمرافق العامة، بحث منشور ضمن بحوث مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م،
٢. أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام هارون، دار الفكر، ١٣٩٩ هـ،
٣. أحمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير، المكتبة العلمية، بيروت،
٤. أحمد مختار وآخرون، معجم اللغة العربية المعاصرة، دار عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٤٢٩ هـ،
٥. الإسلامبولي، أحمد محمد خليل، أسلوب البناء والتشغيل ونقل الملكية (B,O,T) من الناحية الشرعية (عرض ومراجعة) ص ٦٧، ورقة بحث مقدمة للمعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ٢٠١٢ م،
٦. بن عزوز، عبد القادر، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، ص ١٧٥، رسالة دكتوراه، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨ م،
٧. تاريخ الوقف، موقع الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت على الإنترنت
EndowmentHistory <http://ww2,awqaf,org,kw/Arabic/AboutEndowmenInKuwait/Pages/HistoryOfWaqf.aspx>
٨. الحجي، محمد عبدالله، الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت ودورها في تنمية المجتمع، رسالة ماجستير مطبوعة، ضمن سلسلة الرسائل الجامعية، رقم (٢٠) الأمانة العامة للأوقاف بالكويت، ١٤٣٦ هـ - ٢٠١٥ م،
٩. الخرافي، عبدالمحسن وآخرون، "التربية الوقفية" الأمانة العامة للأوقاف نموذجاً، الأمانة العامة للأوقاف، ٢٠١٣ م،
١٠. الرشود، خالد بن سعود، تطبيق عقد البناء والتشغيل والإعادة (B, O, T) في تعميم المرافق العامة والأوقاف، ص ٥-٦، الشارقة ٢٠٠٩ م،
١١. العمراني، عبدالله بن محمد، تطوير تعميم الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل والإعادة (B,O,T) دراسة فقهية، بحث منشور، مجلة العلوم الشرعية، العدد الحادي والثلاثون، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ١٤٣٥ هـ،
١٢. الكندري، مريم أحمد، الأمر السامي بتطبيق أحكام شرعية خاصة بالأوقاف، رسالة ماجستير مطبوعة، ضمن سلسلة الرسائل الجامعية رقم (٢٠) الأمانة العامة للأوقاف بالكويت، ١٤٣٧ هـ - ٢٠١٦ م،
١٣. مسدور، فارس، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق، ص ١٠٠، رسالة دكتوراه، الطبعة الأولى، ٢٠١١ م،
١٤. المنتديات الزراعية <http://mans-agric,ahlamontada,com/t1-topic>
١٥. الموقع الإلكتروني لمجمع الفقه الإسلامي الدولي،
١٦. الهاجري، عبدالله سعد، تقييم كفاءة استثمار أموال الأوقاف بدولة الكويت، ص ٨٠-٨٤، رسالة ماجستير، الطبعة الثانية، ٢٠١٥ م،

فهرس الموضوعات

الصفحة	المحتوى
١	- مقدمة:
٥	- أهمية البحث:
٥	- أهداف البحث:
٥	- الدراسات السابقة:
٦	- منهج البحث:
٦	- خطة البحث:
٨	- المبحث الأول: مفهوم عقد البناء والتشغيل والإعادة (B,O,T) والفرق بينه وبين بعض الصيغ المشابهة له،
١١	- المبحث الثاني: التكيف الشرعي لعقد البناء والتشغيل والإعادة (B,O,T)،
١٤	- المبحث الثالث: الصيغ الاستثمارية للأوقاف بدولة الكويت،
٢٣	- المبحث الرابع: مدى ملائمة عقد البناء والتشغيل والإعادة (B,O,T) للاستثمار في الأوقاف بدولة الكويت،
٣٣	- الخاتمة والنتائج والتوصيات،
٣٨	- فهرس المراجع والمصادر
٤٠	- فهرس الموضوعات

جميع الحقوق محفوظة © 2020، الدكتور/ ناصر هادي فرحان العجمي، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر

العلمي. (CC BY NC)