

الملتقى الافتراضي الدولي الأول السياحة الوقفية وآفاق الاستثمار قراءة في التجربة الجزائرية والدول الرائدة

جامعة قسنطينة 1-كلية الحقوق، يومي 14-15/12/2022

المحور الأول: الاستثمار السياحي للأموال الوقفية المفهوم، الأنواع، المحددات، الأهمية

ورقة بحثية بعنوان: آليات الاستثمار السياحي للأموال العقارية الوقفية - رؤية اقتصادية-

الاسم واللقب	ابتسام منزري
الرتبة	أستاذ محاضر أ
الجامعة	الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية
البريد الإلكتروني	Menzri.ibtisse@gmail.com

الاسم واللقب	مريم شطبي محمود
الرتبة	أستاذ محاضر أ
الجامعة	الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية
البريد الإلكتروني	chetibimeriem@gmail.com

الاسم واللقب	عبد الكريم يحياوي
الرتبة	دكتوراه
الجامعة	الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية
البريد الإلكتروني	abdelkrim_yahia@yahoo.fr

ورقة بحثية بعنوان:

آليات الاستثمار السياحي للأموال العقارية الوقفية -رؤية اقتصادية-

د. يحيوي عبد الكريم

دكتوراه

كلية الشريعة والاقتصاد

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية

د. منزري ابتسام

أستاذ محاضر أ

كلية الشريعة والاقتصاد

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية

د. شطبي محمود مريم

أستاذ محاضر أ

كلية الشريعة والاقتصاد

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية

الملخص: لقد برزت أهمية القطاع السياحي في العالم خلال السنوات الأخيرة نظرا للدخل الذي يذره باعتباره أصبح يمثل موردا اقتصاديا مهما ينافس إيرادات القطاعات الاقتصادية الأخرى من جهة، ويحقق التنوع الاقتصادي من جهة أخرى، ومن أجل تعزيز هذا المورد والمحافظة عليه لا بد من تطوير السياحة عن طريق فتح المجال للاستثمار السياحي باستخدام الأنظمة التي تساهم في ذلك والتي من بينها الوقف الإسلامي، حيث تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على آليات الاستثمار السياحي للأموال العقارية الوقفية من خلال الرؤية الاقتصادية، والتي تتطلب تحديد مفهوم واضح للأموال الوقفية العقارية، ومن ثم تحديد أساسيات الاستثمار السياحي، بالإضافة إلى إبراز طرق وأساليب الاستثمار السياحي للأموال العقارية الوقفية والتي تتم وفق ضوابط شرعية واقتصادية ومعايير اقتصادية.

الكلمات المفتاحية: الوقف، الأملاك الوقفية العقارية، السياحة، الاستثمار السياحي.

Résumé: Le secteur du tourisme a connu une grande importance dans le monde ces dernières années et ce, en raison des revenus qu'il génère car il est devenu une ressource économique importante qui entre en concurrence avec les revenus d'autres secteurs économiques d'une part, et réalise une diversification économique d'autre part. Afin de valoriser et préserver cette ressource, le tourisme doit être développé en ouvrant le champ pour l'investissement en utilisant des systèmes qui y contribuent, notamment la dotation islamique, où cette étude vise à identifier les mécanismes de l'investissement touristique pour les biens immobiliers de dotation (habous) à travers une vision économique, et qui nécessite de définir un concept clair de biens immobiliers de dotation (habous), puis de définir les bases de l'investissement touristique, en plus de montrer les méthodes de l'investissement touristique des biens immobiliers de dotation (habous), qui se réalisent conformément aux Règles législatives et normes économiques.

Mots clés : habous, les biens immobiliers de dotation, le tourisme, l'investissement touristique.

المقدمة:

تعاظمت أهمية النشاط السياحي في العالم خاصة بالنظر لما أصبح يمثل من مورد اقتصادي مهم، مداخيله تمثل المورد الرئيسي لعدد من الدول كمصر وتونس وفرنسا وتركيا على سبيل المثال، ومن أجل بناء قطاع سياحي متقدم ومتطور فالاستثمار السياحي هو حجر الأساس في هذه العملية وهو يتطلب تضحية كبيرة من حيث دعمه وتنظيمه وتسييره بغية تحقيق الأهداف المنشودة، فتطوير هذا القطاع يتطلب مبالغ مالية كبيرة وتسهيلات قصد جذب المستثمرين لهذا القطاع بالإضافة إلى وجوب توفر عقارات سياحية مهمة من شأنها جذب أكبر عدد من السياح لرفع قيمة إيرادات هذا القطاع ورفع مكانته في الاقتصاد الوطني.

يعتبر الوقف من الأنظمة الإسلامية التي من شأنها أن تساهم بشكل كبير في تطوير الاستثمار السياحي، لما يمكنه من توفير أنواع مختلفة من أموال وعقارات يمكن استغلالها بشكل أو بآخر في تطوير القطاع السياحي، سواء بالطرق التقليدية أو الحديثة لاستثمار أموال الوقف.

الإشكالية:

من خلال ما سبق قمنا بصياغة الإشكالية التالية:

ما هي آليات تفعيل استثمار العقارات الوقفية من أجل استغلالها في تطوير القطاع السياحي؟

الأسئلة الفرعية:

من أجل الإجابة على الإشكالية السابقة لا بد من طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- 1- ما هي الأملاك العقارية الوقفية؟
- 2- ما المقصود بالاستثمار السياحي؟
- 3- ما هي آليات وطرق استغلال الأملاك العقارية الوقفية في الاستثمار السياحي؟
- 4- فيما تتمثل ضوابط ومعايير الاستثمار السياحي للأملاك العقارية الوقفية؟

ولإجابة على هذه الإشكالية تم تناول هذه الورقة البحثية في المحاور التالية:

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك الوقفية العقارية

المحور الثاني: أساسيات الاستثمار السياحي

المحور الثالث: طرق وأساليب الاستثمار السياحي للأملاك العقارية الوقفية

المحور الرابع: ضوابط ومعايير الاستثمار السياحي للأملاك العقارية الوقفية

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للأموال الوقفية العقارية

تعتبر الأملاك العقارية الوقفية جزء لا يتجزأ من الأموال الوقفية، و قديماً أغلب الأوقاف تركز على الجانب العقاري، ولذلك حظيت باهتمام كبير عند البحث في الأوقاف من قبل الفقهاء والقانونيين والاقتصاديين ومختلف الباحثين، ولهذا سنحاول من خلال هذا المحور التطرق إلى تحديد مفاهيم هذه الأملاك العقارية الوقفية.

1- تعريف الوقف:

في هذا العنصر وجب التعرف أولاً على تعريف الوقف في اللغة والاصطلاح في الشريعة الإسلامية، وبعدها تعريف المشرع الجزائري للوقف، وتعريفه من الناحية الاقتصادية.

• التعريف اللغوي للوقف:

الوقف لغة يعني "الحبس والمنع والتسبيل، ويقال وقفت كذا، بدون ألف في اللغة الفصحى ولا يقال أوقفت إلا في شاذ اللغة. ويعني الحبس والمنع عن التصرف على وجه التأييد، ما يدل على التسبيل، وهي المعاني التي ينعقد بها الوقف دون غيرها"¹.

• التعريف الاصطلاحي للوقف:

فالوقف هو "تجسس الأصل، وتسبيل المنفعة أي التصديق بمنفعتها على بر أو قرية بحيث يصرف ريعه إلى جهة من جهات الخير تقرباً إلى الله عز وجل، والمراد بالأصل: ما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، وحبس العين يعني ألا يتصرف فيها بالبيع أو الرهن أو الهبة ولا تنتقل بالميراث، والتصديق بمنافعها يعني صرف ريعها لجهات البر بحسب شروط الواقف"².

• تعريف الوقف من الناحية القانونية:

عرّف المشرع الجزائري الوقف في المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري التي تنص أن الوقف "حبس المال عن التملك إلى شخص على وجه التأييد والتصديق"³. أما التعريف الوارد في القانون المتعلق بالوقف 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم، نجد أن المادة الثالثة من الفصل الأول الواردة تحت عنوان أحكام عامة تنص على أن: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر أو الخير"⁴.

• تعريف الوقف من الناحية الاقتصادية:

يعرّف الأستاذ د. منذر قحف الوقف من ناحية المضمون الاقتصادي له بأنه: "تحويل للأموال عن الاستهلاك واستثمارها في أصول رأسمالية إنتاجية، تنتج المنافع والإيرادات التي تستهلك في المستقبل، جماعياً أو فردياً، فهو عملية تجمع بين الادخار والاستثمار"⁵. وبناء على التعاريف السابقة يمكن الوقوف على تعريف الوقف بأنه: تخصيص مال معين ليصرف ريعه على جهة معينة مع حبس العين عن التملك، على أن يكون الوقف مؤبداً أو مؤقتاً احتراماً لإرادة الواقف، مع إبعاد كل شرط من الشروط المخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية.

¹ محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام مقاصد وقواعد، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999، ص 189.

² علاء بسبوني عبد الرؤوف، الوقف ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية-الملكية التكافلية دراسة تطبيقية-، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2018، ص 10.

³ قانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر. الصادرة في: 12 يونيو 1984.

⁴ القانون المتعلق بالوقف 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم.

⁵ منذر قحف، الوقف الإسلامي (تطوره، إدارته، تنميته)، ط1، دار الفكر، دمشق، 2000، ص 66.

2- أنواع الأموال الوقفية:

تتنوع الأموال أو الأملاك الوقفية كما يلي¹:

- **الأموال الثابتة:** يتضمن وقف العقار كل من الأراضي والمباني والدور والحوانيت والبساتين والحدائق والعيون والمصانع والمدارس والمستشفيات والقبور وما حكم ذلك، وهي التي تحبس عينها وتوجه غلتها أو ثمرتها أو إيراداتها أو منفعتها إلى وجوه الخير أو إلى المستحقين، حيث تحتاج هذا النوع من الأموال الوقفية إلى صيانة وتعمير واستبدال في بعض الأحيان، حتى تستمر في تقديم المنافع والخدمات والعوائد بكفاءة.
- **الأموال المنقولة:** مثل السيارات والحيوانات والأثاث والثياب وما في حكم ذلك، وهي التي يحبس عينها وتوجه غلتها أو إيراداتها أو منفعتها إلى وجوه الخير أو إلى المستحقين، وهذا النوع أيضاً من الأموال يحتاج إلى الصيانة والتعمير والتطوير والاستبدال للمحافظة عليها وتنمية عوائدها.
- **الأموال النقدية و ما في حكمها:** مثل النقدية لدى المؤسسات المالية الإسلامية وغيرها والتي تستثمر للانتفاع من عوائدها في وجوه الخير.

3- مفهوم الأملاك الوقفية العقارية:

قبل التطرق إلى تعريف الملكية العقارية الوقفية العامة يجب أولاً تعريف العقار، وثانياً تعريف الملكية، لنعرف بعد ذلك الأملاك الوقفية العقارية.

• تعريف العقار:

هو كل ما التصق بالأرض التصاق قرار، إذ عرفت المادة 683 في فقرتها الأولى من القانون المدني العقار على أنه: "العقار هو كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك فهو منقول"². إن الأصل في الوقف أن يكون عقاراً لأنه يحقق ديمومة الانتفاع بالريع الوقفي وهذا الأخير يتسم بصفة التأييد لذلك الوقف العقاري يعد محل اتفاق بين فقهاء الشريعة الإسلامية.

• تعريف الملكية:

تعددت واختلفت تعريفات الملكية في الفقه الشرعي، فمنهم من عرفها على أنها: "الشرعية التي أقرها الشارع بين الإنسان والمال، وجعله مختصاً به، بحيث يتمكن من الانتفاع به بكل الطرق السائغة له شرعاً، وفي الحدود التي يبينها الشرع الحكيم"³.

• تعريف الأملاك الوقفية العقارية:

عرفتها المادة 31 من قانون التوجيه العقاري 25/90، الملكية العقارية الوقفية: "إن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصى لهم الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"⁴.

¹ حسين حسين شحاتة، استثمار أموال الوقف، بحث مقدّم إلى منتدى قضايا الوقف الفقهيّة الأول، الأمانة العامة للأوقاف الكويتية بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية ما بين 13-10/2003، مكتبة الكويت الوطنية، ط1، الكويت، 2004، ص 157.

² القانون المدني في ضوء الممارسات القضائية -النص الكامل للقانون وتعديلاته إلى غاية 13 مايو 2007 مدعم بالاجتهاد القضائي-، منشورات بيرتي، الجزائر، 2008/2009.

³ محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص ص 71-72.

⁴ قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990م الموافق لأول جمادى الأولى 1411هـ.

كما نصت المادة 32 من نفس القانون على صدور قانون خاص يحكم الأملاك العقارية الوقفية وهو قانون 91/10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أبريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، كما نصت المادة الأولى من قانون الأوقاف المذكور أعلاه أنه: "يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحمايتها وشروط وكيفية استثمارها وتنميتها المتعلقة باستغلالها". أما الفقرة الثانية من نفس المادة فقد نص القانون المذكور أعلاه أنه: "يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها"¹.

المحور الثاني: أساسيات الاستثمار السياحي

يقصد بالاستثمار توظيف الأموال أو تخصيصها في إحدى المجالات الاستثمارية التي يعتقد المستثمر بأنها فرص ذات جدوى تحقق له أعلى عائد بأقل درجة من المخاطرة، ويعتبر القطاع السياحي أحد مجالات الاستثمار التي يمكن أن يوجه المستثمر إليها رأس المال الذي بحوزته بهدف استغلال الفرص الاستثمارية السياحية المتوفرة وهو ما يعرف بالاستثمار السياحي.

1- مفهوم الاستثمار السياحي:

يعرّف الاستثمار بشكل عام بأنه: "توظيف المال بهدف تحقيق العائد أو الدخل أو الربح والمال عمومًا، وقد يكون الاستثمار على شكل مادي مثل الأراضي، والبنائيات... أو على شكل غير مادي مثل: النقود، الودائع لأجل، السندات والأسهم"².

أما الاستثمار السياحي فيعرف على أنه توظيف الأموال من أجل خلق رأس المال المادي والبشري بهدف تطوير القطاع السياحي والنهوض به والذي يمكن أن يكون استثمارا مباشرا من خلال بناء الفنادق وإنشاء المنتجعات السياحية، بالإضافة إلى تحسين الخدمات السياحية وتدريب وتحسين مستوى العمال التابعين للقطاع السياحي، أو استثمارا غير مباشر من خلال تشييد الطرقات وبناء المطارات وغيرها من هياكل البنية التحتية مما ينتج عنه قيمة مضاعفة في مجال السياحة³.

2- خصائص الاستثمارات السياحية:

يعتمد الاستثمار السياحي بشكل أساسي على العقار السياحي مما يجعله يتميز بمجموعة من الخصائص مقارنة بالاستثمارات الأخرى تتمثل أهمها فيما يلي:

- تكون الاستثمارات السياحية في أصول ثابتة ولمدة طويلة تمتد من 20 إلى 25 سنة مما يتطلب رؤوس أموال ضخمة كما يترتب عليها عدة تغيرات سياسية واجتماعية ذات مخاطر متفاوتة ومرتبعة بالمقارنة مع القطاعات الاقتصادية الأخرى، ناهيك عن العائد من الاستثمارات السياحية الذي يعتبر ليس سريعا نظرا لطول مدة الاستثمارات⁴؛
- يتميز الاستثمار السياحي بارتفاع نسبة المال المستثمر في الأصول الثابتة عن الأصول المتداولة⁵، حيث تشكل الأصول الثابتة نسبة عالية من إجمالي الاستثمارات تتراوح بين 70 و 80 %، بل وتصل في بعض الفنادق الكبيرة إلى 90 %، لأن النشاط الأساسي للفندق هو نشاط خدمي بالدرجة الأولى وليس نشاطا تجاريا أو صناعيا أو زراعيا⁶؛

¹ قانون 91/10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أبريل سنة 1991.

² عاد التجاني، الاستثمار الوقفي بين الضوابط الشرعية والمعايير الاقتصادية والمالية، مجلة الشهاب، المجلد 07، العدد 3، جامعة الوادي، 2021، ص 317.

³ صالح السعيد، عبدلي هالة، دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية السياحية المستدامة، مجلة البحوث والدراسات التجارية، جامعة الجلفة - الجزائر -، العدد الرابع، سبتمبر 2018 م، ص 255.

⁴ سعيداني رشيد، أهمية الاستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية - دراسة حالة الجزائر-، مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة بشار - الجزائر -، المجلد 3، العدد 2، جوان 2017، ص 7.

⁵ خيرت ضيف، النظم المحاسبية الخاصة في محاسبة الأقسام والفروع ومحاسبة الفنادق، دار النهضة العربية، بيروت، 1984، ص 257.

⁶ نزيه الدباس، محاسبة الفنادق، ط1، دار الحامد، عمان، 2002، ص 11.

- صعوبة تصفية الاستثمارات السياحية وتحويلها إلى نقود سائلة من أجل استثمارها في مشاريع أخرى خلال فترة وجيزة، بالإضافة إلى الحاجة الدائمة والمستمرة لعمليات الصيانة والتحديث والتوسع التي تحتاج لدراسة مستفيضة للعوامل والمتغيرات التي تؤثر على الصناعة الفندقية، وكذلك بإتباع أسلوب علمي تحليلي شامل في اختيار السوق المستهدف والموقع المناسب فيه¹؛
- يتطلب الاستثمار السياحي في الفنادق والمنشآت السياحية عملية تشغيل منتظمة أطول فترة من كل عام لتغطية التكاليف الثابتة وهذا ما لا يمكن تحقيقه في ظل الموسم السياحي خلال شهرين أو ثلاثة أشهر من السنة²؛
- يتحمل الفندق والمنشآت السياحية أعباء مرتفعة من المصاريف الثابتة خاصة في مواسم الركود السياحي مما يعني في كثير من الأحيان الهامش القليل من الربح، وبالتالي عدم القدرة على تحسين مستوى الخدمات الفندقية المقدمة للسياح إضافة إلى تدني فعالية برامج الصيانة والتحديث وهذا ما يحتاج إلى جهود تسويقية فعالة ومحاولات جدية ومستمرة للتخفيف من حدة التذبذب في أعمال المنشآت السياحية فضلا عن تحقيق التوافق والموازنة بين العرض والطلب السياحي³؛
- إن تميز السياحة بالموسمية يؤثر سلبا على الرغبة في الاستثمار السياحي من قبل أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة والمتوسطة حيث لا يمكنهم أن يجمدوا بعض رؤوس أموالهم لمدة طويلة، على عكس الدولة أو أصحاب رؤوس الأموال الكبيرة الذين يمكنهم تحمل مخاطر موسمية التشغيل في القطاع السياحي⁴.

3- مجالات الاستثمار السياحي:

- تتميز بتنوعها وتمثل أساسا في الهياكل التابعة للقطاع السياحي والتي تعرف بالبنية الفوقية حيث يمكن تلخيص أهمها فيما يلي:
- **الفنادق:** تعتبر صناعة الفنادق من أهم الصناعات الحيوية على مستوى أي دولة، نظرا لأهمية القطاع الفندقي الذي يشكل العنصر الأكبر في المنظومة السياحية، حيث أن تطور النشاط السياحي يعتمد على مدى تطور وازدهار الفنادق بشكل كبير، وعند التدقيق في النشاط الفندقي نجد يعتمد على خدمتي الإقامة والإطعام⁵. فالفندق هو مبنى مستقل يتم إنشائه بعد تخصيص قطعة أرض تناسب حجمه، له مدخل خاص به يوجد فيه عدد من الغرف المجهزة للإقامة المؤقتة سواء ليوم كامل أو أسبوع أو شهر أو مدة أطول مقابل سعر معين⁶.
- **القرى السياحية:** القرية السياحية هي مجموعة من المباني المستقلة المبنية على مساحة شاسعة حيث إن كل مبنى مكون من دور واحد أو دورين فقط، كما أن هذه المباني التي تضم عددا من الغرف المعدة لإقامة السياح مزودة بكافة الخدمات والمرافق التي تتوفر في فنادق 4 و 5 نجوم.
- **المنتجعات السياحية:** عادة ما تكون بالقرب من المناظر الطبيعية الخلابة أو قرب الغابات أو الجبال أو البحيرات أو الشلالات وبالتالي بعيدة عن المدينة، كما تكون مساحتها محدودة وصغيرة⁷، فهي نوع خاص من المدن حديثة نسبيًا، لها هندسة خاصة مؤلفة من عدة أبنية متصلة أو منفصلة، بحيث تقدم المنتجعات السياحية كافة أنواع الخدمات مثل الطعام والشراب فضلا على أنها مجهزة بكافة وسائل الترفيه والتسليّة⁸.

¹ خالد مقابلة، التسويق الفندقي، ط1، دار وائل، عمان، 2011، ص 223.

² حسن الحسن، السياحة صناعة وعلاقات عامة، ط1، الدار اللبنانية، 1978، ص 100.

³ خالد مقابلة، مرجع سابق، ص 224.

⁴ صالح السعيد، عبدلي هالة، مرجع سابق، ص 256.

⁵ إيهاب فتحي عبد العزيز، مراقبة الأغذية في صناعة الفنادق، ط1، دار الوفاء، الإسكندرية، 2007، ص 7.

⁶ خيرت ضيف، مرجع سابق، ص 265.

⁷ سليم مجد خنفر، علاء حسين السراي، صناعة الفنادق: إدارة ومفاهيم، ط1، دار جرير، عمان، 2011، ص 52.

⁸ عبد السلام أبو قحف، إدارة المنشآت السياحية والفندقية بين النظرية والتطبيق، الدار الجامعية، بيروت، 2004، ص 247.

- **المطاعم:** يعتبر الإطعام من أهم الخدمات التي تختص بها المنشآت التي تستقبل السياح خاصة المطاعم الراقية، والتي تولي اهتماما بالغا بتحسين جودة الوجبات التي تليق بمستوى المطعم، كما أصبح للإطعام مدلول آخر في مجال السياحة وهو التعريف بعادات وثقافات البلدان من خلال الأكلات التي تتميز بها كل منطقة، مع العلم أن مبيعات الطعام والشراب في المطاعم غالبا ما تشكل المصدر الوحيد للإيرادات الناجمة عن الاستثمار في هذا المجال¹، فالمطعم هو المكان المخصص لإعداد وتقديم الطعام إلى السياح سواء وجبات سريعة أو وجبات محددة أو وجبات متخصصة، حيث توجد في المطعم قاعات مجهزة بالمعدات اللازمة وفقا للمعايير المتعارف عليها دوليا، كما يتم الاستعانة بمهندسين أخصائيين في فن البناء والديكور والإنارة والتهوية لكي يأتي العمل متكاملًا ومحققًا للأهداف المنشودة².
- **المقاهي:** غالبا ما تكثر المقاهي في المناطق الرئيسية من المدن السياحية والشوارع المعروفة، تمتاز بأنها تملك بموا داخلية وقسما خارجيا معرضا للهواء الطلق كالحديقة والرصيف، حيث تفرش القاعة الداخلية بأثاث جيد أما القسم الخارجي فيجهز بطاولات ومقاعد خفيفة الوزن يسهل نقلها، تكون مصنوعة من مواد لا تتأثر كثيرا بالمطر أو أشعة الشمس إذا ما تعرضت لها، ويتم في المقاهي تقديم المأكولات الخفيفة وسهلة التحضير مثل قطع الحلوى والمشروبات الساخنة والباردة وأيضا المثلجات³.
- **الحدائق والمنتزهات:** تعتبر الحدائق والمنتزهات أهم المرافق السياحية التي عرفها الإنسان منذ القدم واستخدمها كوسيلة للترفيه والترويح عن النفس، وهي عبارة عن مساحات خضراء داخل المدينة أو خارجها⁴. تلعب الحدائق والمنتزهات دورا حيويا في توليد الطلب السياحي خاصة المحلي منه، وتعد جزءا أساسيا من أي رحلة سياحية نظرا لاحتوائها على مجموعة من الخدمات الترفيهية المتنوعة بهدف جعل السياح يستمتعون بزيارتها، بالإضافة إلى جمال المنظر والارتياح النفسي للزوار بسبب وجود تلك المساحات الخضراء التي يتوفر بها الهواء النقي، وتتميز الحدائق والمنتزهات بمساحتها الكبيرة وتوفر العديد من الخدمات فيها، بالإضافة إلى اتساع مساحات المسطحات الخضراء وتنوع الأشجار والأزهار كما تتوفر أماكن للجلوس والراحة، وأماكن مخصصة لألعاب الأطفال، وبعض الوسائل الترفيهية الأخرى كالمطاعم والكافيتريات وغيرها⁵، ويعتبر ارتفاع الطلب على الحدائق والمنتزهات في المدن عاملا مهما في تعزيز الاستثمار السياحي وتوليد المنفعة وتحقيق رفاهية المواطنين، وزيادة الاستثمارات السياحية القائمة على هذا النمط من السياحة.
- **الوكالات السياحية:** تلعب الوكالات السياحية دورا كبيرا في تنشيط السياحة فهي المسؤولة عن عرض المنتج السياحي وتقديمه للسياح من خلال طبع المنشورات الإعلانية وإعداد وتنظيم البرامج السياحية، بالإضافة إلى القيام بالحجوزات الخاصة بالرحلات السياحية، وعليه فإن الوكالات السياحية تساهم في تنشيط السياحة من جهة، وتعود على المستثمرين السياحيين بالربح من جهة أخرى. وبالرغم من الصعوبات التي تواجهها هذه الوكالات في السنوات الأخيرة خاصة بعد ظهور السياحة الإلكترونية وكثرة روادها، إلا أن العديد منها عرفت كيف تتعامل مع هذه الطفرة التكنولوجية من خلال بيع منتجاتها السياحية عبر الأنترنت وذلك بإيصال المنتج السياحي إلى المستهلك، وعليه وجب على الدول التي تريد تطوير السياحة أن تقوم بدعم الوكالات السياحية من خلال التسهيلات والحوافز التي تشجع زيادة الاستثمار السياحي في هذا المجال⁶.

¹ نزيه الدباس، مرجع سابق، ص 99.

² أحمد وصفي حماد، عمار عبد الهادي، التخطيط والإدارة في المطاعم، ط1، دار المسيرة، عمان، 2002، ص ص 13، 14.

³ نفس المرجع، ص 31.

⁴ ميمونة بنت الإمام، الحدائق والمنتزهات في مدينة حائل وأهميتها السياحية، المطلاع عليه بتاريخ 2022/10/10 على الموقع الإلكتروني: <https://platform.almanhal.com/Files/2/89338>

⁵ علاء الدين أسامة عبد اللطيف، أثر تطوير الحدائق والمنتزهات على الجذب السياحي في مصر، مجلة اتحاد الجامعات العربية للسياحة والضيافة، المجلد 20، العدد 4، 2021، ص 427.

⁶ شاهد إلياس، دفور عبد النعيم، الاستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار القانوني والمؤسسي، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2016، ص 32.

4- متطلبات الاستثمار السياحي:

قامت معظم الدول بتشجيع صناعة السياحة كما اهتمت بها اهتماما كاملا من خلال تهيئة البنية التحتية ومنح الإعفاءات وتقديم التسهيلات اللازمة للاستثمار في القطاع السياحي، كما قامت بسن القوانين والأحكام التي تنظم وترعى النشاط السياحي، بل وذهبت إلى أبعد من ذلك من خلال الدخول كشريك في المشاريع السياحية بهدف استثمار الأموال في المجال السياحي وضمان كفاءة تشغيلها للاستفادة من المقومات السياحية الطبيعية والبشرية التي تمتلكها كل دولة، وسنحاول من خلال ما سيأتي تحديدهم أهم متطلبات الاستثمار السياحي.

- **الاستثمار في البنية التحتية:** إن قيام الدولة بتوفير البنية التحتية بالشكل الذي يغطي حجم الطلب السياحي المتوقع الذي يقاس بنسبة زيادة عدد السياح، تشكل الركيزة الأساسية لدعم النشاطات المرتبطة بالقطاع السياحي وتفعيل حركة السياحة، حيث أن تدني كفاءة عمل الخدمات العامة، و مدى توافرها أو عدم توافرها، وسوء انتشارها و توزيعها، يؤدي إلى تراجع واضح في حركة التوافد السياحي إلى كثير من المناطق السياحية¹، وتمثل البنية التحتية أساسا في مجموع الخدمات التي تتولى الدولة تقديمها للمواطنين، وأيضا المنشآت التي تتولى تشييدها وتشغيلها، إضافة إلى الخدمات التي تعتمد على العمالة الكثيفة، كجمع النفايات، وتقديم خدمات النقل العامة، حيث تشكل البنية التحتية من الطرق والمطارات والموانئ والسكك الحديدية ومحطات مياه الشرب وشبكات الغاز الطبيعي والصرف الصحي والاتصالات السلكية واللاسلكية، ومحطات توليد الكهرباء وشبكاتھا بالإضافة إلى الخدمات الصحية².
- **الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص:** لا يمكن للدولة أن تقوم وحدها بتوفير الشروط الملائمة لتنشيط السياحة، مما يستدعي الأمر أن يساهم القطاع الخاص مساهمة فعالة بل وأساسية في الاستثمار السياحي، وذلك بالمشاركة العملية في استكمال مشاريع البنية التحتية وتوفير البنية الفوقية للقطاع السياحي في مختلف المناطق المؤهلة لجذب السياح، خاصة وأن القطاع الخاص يتمتع بالخبرة الاستثمارية والقدرة على المنافسة، كما يمتلك حرية التصرف والمرونة الإدارية والمالية، مما يجنبه الكثير من المشاكل التي تواجه القطاع العام حتى لو حاول هذا الأخير التقليل منها، والتي من شأنها أن تعرقل تنفيذ الاستثمارات السياحية³. مما يعني أن الشراكة ذات التصميم والتنفيذ الجيد بين القطاعين العام والخاص تسمح بتحقيق مكاسب الكفاءة في تشييد مرافق البنية التحتية وتوفير الخدمات السياحية القائمة على مشاريعها، و بالتالي تقليل تكاليف الاستثمار السياحي التي تتحملها الحكومة لتوفير هذه الخدمات⁴.
- **سن التشريعات السياحية:** يعتبر التشريع أداة لترجمة السياسة الاستثمارية للدولة أو للتعبير عنها في كافة نواحيها الاقتصادية والمالية والإدارية وغيرها، ولما كانت الأوضاع التشريعية أحد أهم العناصر المؤثرة في تكوين المناخ الاقتصادي الذي يعمل فيه المستثمر، فإنه في ظل تعاظم حدة المنافسة الدولية على جذب الاستثمارات الخاصة، يصبح تهيئة البيئة القانونية من خلال وضوح القوانين المنظمة للاستثمار واستقرارها مطلبا جوهريا لتحسين البيئة الاستثمارية ورفع درجة الثقة في جدارة النظام الاقتصادي ككل، فالحماية القانونية وتيسير المعاملات والإجراءات التي يوفرها الإطار القانوني السليم كلها أمور تشجع على الاستثمار، وتساهم في منح المستثمر الشعور بالاستقرار المطلوب للاستثمار طويل الأجل، فبقدر نجاح الدول في إصدار التشريعات الملائمة لأوضاعها الداخلية والمتجاوبة مع الأوضاع العالمية، بقدر ما تنجح في الحصول على المزيد من الاستثمارات، كما يجب أن يساند البيئة القانونية الملائمة للاستثمار نظام

¹ هيثم ناعس، أهمية قطاعي النقل والسياحة ودورها في استثمار الموارد البشرية والاقتصادية وتنميتها في مدينة دمشق ومنطقة الزبداني، مجلة جامعة دمشق، المجلد 26، العدد الأول والثاني، 2009، ص 635.

² محمود مُجد داغر، علي مُجد علي، الإنفاق العام على مشروعات البنية التحتية وأثره في النمو الاقتصادي في ليبيا (منهج السببية)، مجلة بحوث اقتصادية عربية، العدد 51، الجمعية العربية للبحوث الاقتصادية (القاهرة) بالتعاون مع مركز دراسات الوحدة العربية (بيروت)، 2010، ص 115.

³ حسن الحسن، مرجع سابق، ص 55.

⁴ برنارد ييناكيتوبي، ريتشارد هينغ، وغيرد شوارتر، الاستثمار العام والشراكة بين القطاعين العام والخاص، سلسلة قضايا اقتصادية، رقم 40، صندوق النقد الدولي، واشنطن، 2007، ص 9.

- سياسي وقضائي كفاء، و ألا يكون هناك تضارب في القوانين والقرارات الخاصة بالاستثمار أو الكثرة في تعديلها¹. ولعل أهم هذه التشريعات هو وجود إطار قانوني سليم يغطي كافة أوجه الشراكة بين القطاعين العام والخاص في الاستثمارات السياحية².
- **المتطلبات الإدارية:** يجب على الدولة أن تقلل من الإجراءات الإدارية التي يمر بها المستثمر السياحي قبل الوصول إلى إنشاء مشروعه، كما يجب القضاء على البيروقراطية كالبطء في العمل الإداري وصعوبة فهم الموظف في الدولة لتفاصيل طلب المستثمر السياحي، والفساد الإداري وغيرها، مع ضرورة توفر الشفافية التي تعد عنصرا مهما بالنسبة للمستثمرين.
- **الاستقرار السياسي:** يلعب الاستقرار السياسي دورا مهما وبارزا في جذب الاستثمارات السياحية خاصة الأجنبية منها.
- **تقديم الحوافز الموجهة أساسا للاستثمارات السياحية:** يجب على الدولة أن تعتمد على سياسة تقديم الحوافز الموجهة لتشجيع الاستثمار السياحي، والتي أثبتت أنها أكثر نجاعة من اعتماد سياسة مفتوحة للإعفاءات أو الحوافز التي تشمل كل القطاعات، حيث يجب أن تقدم الدولة حوافز متنوعة بما فيها الحوافز الضريبية إلى القطاع السياحي بصفة خاصة دون غيره من القطاعات الأخرى.
- **توفير التمويل الذي يتوافق مع طبيعة الاستثمار السياحي:** إن مجالات الاستثمار السياحي متنوعة ومتعددة وقد سبق ذكرها، ولعل أهم ما يميز هذه الاستثمارات هو اعتمادها على العقار بصفة أساسية والذي يتطلب أموال ضخمة لإنشائه فضلا عن طول مدة إنجازها مما يستدعي توفير تمويل متوسط وطويل الأجل سواء من خلال القروض البنكية أو بالاعتماد على صيغ التمويل الإسلامي مثل المشاركة والاستصناع والمضاربة والإجارة والوقف وغيرها والتي تتوافق مع طبيعة الاستثمارات السياحية.

المحور الثالث: طرق وأساليب الاستثمار السياحي للأموال العقارية الوقفية

كما رأينا في المبحث السابق فالقطاع السياحي يحتاج في استثماراته إلى عقارات، وتوجد العديد من الطرق والأساليب التي يمكن الاعتماد عليها في الاستثمار السياحي للأموال العقارية الوقفية، ولكن هذا الاستثمار وجب أن تتوفر فيه مجموعة من الضوابط العامة شرعية واقتصادية، كما أنّ هناك مجموعة من المعايير الاقتصادية التي تتبع للوصول إلى استثمار كفاء وناجع للعقار الوقفي.

1- مفهوم استثمار الأموال الوقفية:

يقصد باستثمار أموال الوقف حسب مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم 140 (15/6): "استثمار أموال الوقف تنمية الأموال الوقفية سواء أكانت أصولاً أم ريعاً بوسائل استثمارية مباحة شرعاً"³.

كما أنّ الاستثمار الوقفي: "هو توظيف أو استعمال مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها، وفي هذه الحالة يكون الوقف هو الممول،... وهذا التوظيف يتعين التفريق فيه تبعاً للفترة الزمنية فإذا كان تمويل الاستثمار الوقفي متوسط وطويل الأجل فهو الذي يتجه إلى تنمية الأصول الوقفية بغية زيادة القيمة الرأسمالية والاستثمارية للوقف أي زيادة منافعها وعوائدها واستدامته لفترة طويلة من الزمن، وأما إذا كان التمويل قصير الأجل فهو الذي يتجه إلى استغلال الأصول الوقفية في تحقيق أغراضه في أوجه البر وبالتالي فهذا النمط قصير الأجل لا يؤدي بالضرورة إلى زيادة القيمة الرأسمالية لأصول الوقف كتمويل مصاريف التشغيل للأصول الوقفية"⁴.

¹ مولاي لحضر عبد الرزاق، بونوة شعيب، دور القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية بالدول النامية - دراسة حالة الجزائر - ، مجلة الباحث، العدد 07، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، الجزائر، 2009-2010، ص 142.

² برنارد بنأكتوي، ريتشارد هيمينغ، وغيرد شوارتز، مرجع سابق، ص 10.

³ مجمع الفقه الإسلامي، قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: 140 (15/6) بشأن الاستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه، الدورة الخامسة عشرة، مسقط (سلطنة عُمان)، 14-19 الحرم 1425هـ، الموافق 6-11 آذار (مارس) 2004م، المطلاع عليه بتاريخ: 2022/11/03، على موقع: <https://iifa-aifi.org/ar/2157.html>

⁴ محمد أحمد الأندلي، مقدمة في اقتصاد الوقف الإسلامي، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان، 2020، ص 133.

كما يقصد بالاستثمار الوقفي: " ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتنميتها بالطرق المشروعة وفق مقاصد الشريعة ورغبة الواقفين بشرط ألا تعارض نصاً شرعياً، فالاستثمار الحقيقي والواقعي للوقف، هو الإنفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الوقت"¹.

وعند النظر من زاوية الهدف الاقتصادي لاستثمار أموال الوقف فنجد: " أنّ استثمار أموال الوقف هو توليد دخل نقدي مرتفع بقدر الإمكان يسمح للأوقاف بتقديم خدماتها للمجتمع في أفضل صورة ممكنة، أي زيادة تيار الدخل النقدي المتولد من الاستثمارات الوقفية إلى أعلى حد ممكن وذلك عن طريق الاستثمار الحلال والمجزي لأموالها من أجل تحقيق غرض الوقف"².

وبالتالي فالاستثمار الوقفي هو عبارة عن مجموعة الجهود الرامية إلى المحافظة على الملكية الوقفية والانتفاع بها، وذلك عن طريق تنمية أموال الأوقاف لتوليد عائد مجزي يمكن من خلاله الوصول إلى تحقيق أهداف الوقف.

2- طرق وأساليب الاستثمار السياحي للأموال العقارية الوقفية:

توجد العديد من الطرق والأساليب لاستثمار الأملاك العقارية الوقفية، منها ما هو قديم ومنها ما هو حديث تطلبته ظروف الحياة العصرية، يمكن ذكر أهمها والتي يمكن للقطاع السياحي استغلالها في مختلف مجالاته، وذلك بشكل مجمل كما يلي:

1-2 الإجارة الطويلة: وهي "أجار الموقوف لأكثر من سنة إذا كان داراً أو حانوتاً أو لأكثر من ثلاث سنوات إذا كان أرضاً؛ سواء أكان ذلك بعقد واحد للمدة كلها أو بعقود مترادفة، كل عقد سنة بقدر معلوم إلى تمام المدة"³.

2-2 عقد المرصد: ويعد هذا العقد من الإيجار الطويل أيضاً، حيث يسمح لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، أما البناء فيكون وفقاً ليعود للموقوف عليهم بمجرد انتهاء مدة العقد⁴.

3-2 عقد الحكر: هو عقد يكسب المحتكر بمقتضاه حقاً عينياً يخوله الانتفاع بأرض موقوفة، بإقامة مبان عليها أو استعمالها للغراس، أو لأي غرض لا يضر بالوقف لقاء أجر محدد⁵.

4-2 عقد الإيجار: ويقصد بهذه الصيغة التمويلية إعادة تأهيل العقارات الوقفية لتصبح ذات قيمة استثمارية وذلك لعجز إدارة الأوقاف على عمارتها واستثمارها، فتتعاقد إدارة الأوقاف مع شخصية حقيقية أو اعتبارية على إجارة أرض الوقف البور أو محل أو دار متوهنة لإعادة تأهيله اقتصادياً وصيانته، ويتعهد المستثمر بعمارة العقار الوقفي وأن يدفع لإدارة الأوقاف أجرتين، أولها مبلغ مالي معجل يكون مساوياً لقيمة العقار المراد تأجيره، والأجرة الثانية مؤجلة يدفعها المستثمر لإدارة الأوقاف كل سنة⁶.

¹ حسن السيد حامد خطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدّم إلى المؤتمر الرابع للأوقاف حول "نحو إستراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي"، الجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، 2013، ص 5.

² محمد الفاتح محمود، اقتصاديات الوقف، دار الجنان، عمان، 2014، ص 73.

³ نفس المرجع، ص 71.

⁴ ربيعة أنجشايري، استثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة الاقتصادية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية-مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد 1، جانفي 2017، ص 160. ص 158.

⁵ منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف (دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون)، ط1، دار الثقافة، عمان، 2011، ص 159.

⁶ عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004/2003، ص ص 248-249.

2-5 عقد الخلو: الخلو المتعارف عليه في الحوانيت ونحوها، عبارة عن شراء حق قرار الإقامة في العقار الموقوف على الدوام والاستمرار في دفع الأجرة فقط دون الإخراج منه أي يعطى للمستأجر تمسكاً شرعياً بالمكان مادام يدفع المبلغ المقرر¹.

"وعقد خلو الانتفاع عقد إيجار من نوع خاص يرد على عين موقوفة، حيث بموجب هذا العقد ينتفع المستأجر بالعين الموقوفة في مقابل دفع مبلغ من المال لتعمير الوقف، مع دفع ثابت لا يقل عن أجر المثل، شريطة أن يلتزم المستأجر يجعل العين صالحة للاستغلال"².

2-6 عقد المقايضة أو الاستبدال: الاستبدال هو "بيع العين الموقوفة وشراء عين أخرى وجعلها وقفاً بدلاً منها، أو هو نقل الوقف من عين إلى أخرى"³.

2-7 عقد المشاركة: يمكن أن توظف صيغة المشاركة من قبل المؤسسة السياحية لاستغلال العقار الوقفي بنوعها المشاركة الدائمة أو المشاركة المنتهية بالتملك. وصورة المشاركة الدائمة حيث تقدر إدارة الأوقاف قيمة الأرض الوقفية ثم تقدمها إلى الممول للبناء عليها بقدر القيمة المقدرة لها، وتصبح بذلك الإدارة والممول شريكين، كما يتم تأجير البناء بأجرة مشتركة لنفس النسبة، وهنا يتم التنازل عن جزء من الوقف مقابل جزء من البناء، كما يمكن أن تستغل أثناء المشاركة بعقد المقايضة أو عقد المقايضة⁴. وأما صورة المشاركة المنتهية بالتملك فيمكن مثلاً أن يتم إنشاء مؤسسة سياحية تكون فيها مساهمة جهة الوقف بالأوقاف العينية كالأراضي وتكون مساهمة الشريك الممول بتقديم الأموال اللازمة لتنفيذ المشروع الوقفي أو جزءاً منها، وفي هذه الحالة لا يمكن أن تنتهي المشاركة بتملك الممول لأنها تملك جزء من أرض الوقف إلا إذا كان استبدالاً ولصالح الوقف⁵.

2-8 الإجارة المنتهية بالتملك: حيث تطرق إليها الأستاذ د.علي محي الدين القره داغي بمعنى "أن تؤجر إدارة الوقف الأرض الموقوفة لمستثمر مع السماح له بالبناء عليها من المباني والمحلات والعمارات حسب الاتفاق بينهما، ويستغلها هذا المستثمر فترة من الزمن، ثم يعود كل ما بناه المستثمر بعد انتهاء الزمن المتفق عليه إلى الوقف عن طريق أن يتضمن العقد تعهداً بالهبة أو أن يتضمن أحد بنوده هبة معلقة أو وعداً بالبيع ثم يتم البيع في الأخير بعقد جديد"⁶.

2-9 عقد الترميم: وذلك أن تتعاقد إدارة الأوقاف مع المؤسسة السياحية التي ترغب في شغل أحد العقارات الوقفية، نحو محل تجاري أو سكن وغيرها من العقارات، وبعد تحديد المحل المعقود على منفعة وتبيان قيمة النفقات التي تحتاجها عملية الترميم، يجعل هذا المبلغ أي مبلغ الترميم هو مقدار الأجرة التي كان من الواجب تقديمها لإدارة الأوقاف ويتفق العاقدان على مدة الإجارة⁷.

2-10 عقد التعمير: ويسري على هذا العقد ما يسري على عقد الترميم، إذ يسمح عقد التعمير للمتفيع بالقيام بما يحتاجه الوقف من تعميم وصيانة والإنفاق، مع خصم المبلغ المدفوع في التعمير من مبلغ الإيجار مستقبلاً⁸.

2-11 عقد المقايضة أو الاستصناع: يرى كثير من الفقهاء أنّ عقد المقايضة هو نفسه عقد الاستصناع، إلا أنه ذهب العديد إلى اعتبار أنّ عقد الاستصناع يمثل صورة واحدة فقط من صور عقد المقايضة وهي إذا ما قَدّم المقاول العمل والأدوات معاً، وبالتالي فهناك فروقات

¹ مُجد الفاتح محمود، مرجع سابق، ص 71.

² منذر عبد الكريم القضاة، مرجع سابق، ص 163.

³ مُجد بن أحمد بن صالح الصالح، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، ط1، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 2001، ص 131.

⁴ ربيعة أنجشاري، مرجع سابق، ص 163.

⁵ محمود إبراهيم الخطيب، استثمار الوقف وصيغته المعاصرة، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، المجلد 8، العدد2، الأردن، 2012، ص 145.

⁶ أسماء فتحي عبد العزيز شحاته، استثمار الوقف بين التنمية الاقتصادية والضوابط الشرعية، منتدى فقه الاقتصاد الإسلامي، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي، 2017، ص 42.

⁷ عبد القادر بن عزوز، مرجع سابق، ص 248.

⁸ ربيعة أنجشاري، مرجع سابق، ص 160.

بينهما¹. وقد عرفت المقاوله في القانون المدني الجزائري في المادة (549) بأنها "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو يؤدي عملاً، مقابل أجر يتعهد به للمتعاقد الآخر، ويكون الثمن حاضرًا كلياً أو مجزئاً حسب الاتفاق المبرم بينهما"². أما صيغة الاستصناع أن تعقد إدارة الوقف مع جهة تمويلية على أن تبنى على الأرض الوقفية مبان ومبوصفات معينة، ويكون ذلك بتمن محدد سواء كان مؤجلاً كله أو مقسماً بأقساط معلومة مع مراعاة طبعاً الضوابط الشرعية، ويوجد ما يسمى بالاستصناع الموازي فهم إبرام إدارة الوقف عقدين منفصلين وعدم الربط بينهما؛ أحدها عقد استصناع مع عميل بتمن مؤجل، وعقد استصناع آخر مواز للعقد الأول مع الصانع للمباني بنفس المواصفات بتمن حال³.

2-12-12 الصكوك الوقفية: ويمكن ذكر بعض أنواعها:

2-12-1-1 صكوك المقارضة: هذه الوسيلة يتم تطبيقها عن طريق صيغة القراض أي المضاربة لتحقيق الربح وتوزيعه على المشاركين والموقوف عليهم، فهذه الوسيلة توفر التمويل اللازم لإعمار الممتلكات الوقفية، حيث يتم طرح هذه الصكوك على الجمهور ليشتروا فيها وذلك بدفع مبلغ محدد من المال يستفاد منه في إعمار الأراضي الوقفية واستثمارها للإيجار والسكن وغيره، ويعتبر إحياء عملي للأراضي الوقفية الجمدة أو المهجورة بدون الاستفادة منها⁴.

2-12-2-2 صكوك المشاركة: وهي أن تصدر إدارة الأوقاف صكوكاً متساوية القيمة الغرض منها مشاركة أفراد المجتمع ممن يرغبون في هذا النوع من الاستثمار السياحي على أن تقام بنايات سواء كانت فندقاً أو مطعمًا أو منتجاً سياحياً وغيرها، والتي تعود بالنفع على جميع المساهمين وعلى الوقف، كما يأخذ كل مساهم نسبة من الربح بنسبة مشاركته عند الاكتتاب⁵.

2-12-3-3 صكوك الإجارة: وهي للتشييد على الأرض الوقفية من طرف جهة ويتم العقد بينهما بعقد الحكر، ويتم بعدها إصدار صكوك إجارة أعيان بملكية البناء وحده دون الأرض، يبيعها للأفراد المستثمرين، ويشكل بدل الإيجار العائد الذي يتم توزيعه على حملة الصكوك بعد اقتطاع المصاريف الإدارية، وملكية البناء آيلة إلى الانتهاء عند أجل الحكر لانتقال البناء إلى الوقف بعقد الحكر، بصفته جزءاً من أجرة السنة الأخيرة⁶.

2-13-3 صيغة المراجعة للأمر بالشراء: وهي أن تقوم إدارة الوقف بالسماح لأحد الجهات الممولة إقامة مبنى على الأرض الوقفية و ليكن المبنى في المجال السياحي شريطة أن تمتلك الجهة الممولة المبنى وتتعهد الأوقاف بشرائه بعد اكتماله بتمن محدد على أقساط شهرية أو سنوية ويكون السعر الأصلي للمبنى معلوماً، بعدها تستغله إدارة الأوقاف عن طريق أحد الصيغ المذكورة سابقاً مع مؤسسات سياحية أخرى، وبالتالي سيستفاد من صيغة المراجعة تنمية الأراضي الوقفية العاطلة والحصول على عقارات تكون صالحة للمجالات السياحية.

كما يمكن أن تستغل صيغ أخرى للاستثمار في العقار الوقفي بأسلوب مشابه لصيغة المراجعة للأمر بالشراء للتشييد على الأراضي الوقفية، كالحصول على قرض حسن لتمويل عملية بناء العقارات التي تتخدم أحد مجالات السياحة على الأراضي الوقفية.

¹ نسيمه شيخ، التكييف الفقهي لعقد المقاوله، مجلة الدراسات لإسلامية، العدد3، جامعة الأغواط، سبتمبر 2013، ص 264.

² خير الدين موسى فطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية: الوقف، ط1، دار زهران، عمان، 2012، ص 212.

³ أسماء فتحي عبد العزيز شحاته، مرجع سابق، ص 59.

⁴ أحمد ميلي سمية، صيغ وضوابط استثمار أموال الوقف الحديثة (دراسة حالة الجزائر)، مجلة بحوث الاقتصاد والمناجمنت، المجلد 01، العدد02، ديسمبر 2020، ص 178.

⁵ عبد القادر بن عزوز، مرجع سابق، ص 286.

⁶ أحمد جابر بدران، كتاب الشروط وعلوم الصكوك للإمام أبي نصر أحمد بن محمد السمرقندي مع دراسة عن الصكوك الإسلامية: بين النظرية والتطبيق، دراسة وتحقيق أحمد جابر

بدران، دار النشر للجامعات، القاهرة، 2017، ص 91.

المحور الرابع: ضوابط ومعايير الاستثمار السياحي للأموال الوقفية

لاستثمار الأموال الوقفية وجب أولاً توفر جملة من الضوابط قسمت إلى ضوابط عامة شرعية واقتصادية؛ و ضوابط آخر خاصة باستثمار الأموال الوقفية منها الخاصة بالموقوف وبالوقف وبالموقوف عليه وإدارة الوقف والاستثمار، وسنقتصر في هذه الدراسة على الضوابط العامة في شقيها الشرعي والاقتصادي، والنظر إلى المعايير الاقتصادية للاستثمار السياحي للعقارات الوقفية.

1- ضوابط الاستثمار السياحي للأموال الوقفية:

تتمثل الضوابط العامة لاستثمار الأموال أو الأموال الوقفية فيما يلي:

1-1 الضوابط الشرعية لاستثمار أموال الوقف:

توجد العديد من الضوابط الشرعية التي وجب مراعاتها عند استثمار الأموال الوقفية سواء كانت عقارات أو منقولات، فحسب قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: 140 (15/6) بشأن الاستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه وجب مراعاة الضوابط التالية¹:

- أ- أن تكون صيغ الاستثمار مشروعة وفي مجال مشروع.
- ب- مراعاة تنوع مجالات الاستثمار لتقليل المخاطر وأخذ الضمانات والكفالات، وتوثيق العقود، والقيام بدراسات الجدوى الاقتصادية اللازمة للمشروعات الاستثمارية.
- ج- اختيار وسائل الاستثمار الأكثر أماناً وتجنب الاستثمارات ذات المخاطر العالية بما يقتضيه العرف التجاري والاستثماري.
- د- ينبغي استثمار أموال الوقف بالصيغ المشروعة الملائمة لنوع المال الموقوف بما يحقق مصلحة الوقف وبما يحافظ على الأصل الموقوف ومصالح الموقوف عليهم. وعلى هذا، فإذا كانت الأصول الموقوفة أعياناً فإن استثمارها يكون بما لا يؤدي إلى زوال ملكيتها، وإن كانت نقوداً فيمكن أن تستثمر بجميع وسائل الاستثمار المشروعة كالمضاربة والمراجحة والاستصناع... الخ.
- هـ- الإفصاح دورياً عن عمليات الاستثمار ونشر المعلومات والإعلان عنها حسب الأعراف الجارية في هذا الشأن.

كما يمكن ذكر الضوابط الشرعية لاستثمار أموال الوقف التالية²:

- الالتزام بحجة الواقف ما لم يحدث تغييراً يخرجها عن جدوها.
- تحقيق التوازن بين مصالح الأجيال الحاضرة والأجيال المقبلة من المستفيدين، ولا سيما في ظل التضخم وانخفاض القيمة الاقتصادية لأموال الوقف، ففي مثل هذه الحالة يتم توزيع جزء من العوائد وإعادة استثمار الجزء الآخر.
- الاحتياط لاستبدال الأصول المستثمرة بغيرها في ظل ارتفاع الأسعار، ففي مثل هذه الحالة يجوز تجنب جزء من العوائد في صورة احتياطات لاستبدال الأصول وذلك قياساً على ورد بشأن محصص الصيانة والترميم.
- ترتيب المشروعات المراد استثمار الوقف فيها وفقاً لسلم الأولويات الإسلامية الضرورية فالحاجيات فالكمائيات.
- سهولة تسهيل الاستثمار عند الحاجة إليها لتوجه إلى المستحقين إليها أو عند الحاجة إليها في استخدامات ضرورية أخرى.
- تجنب الاستثمار في دول معادية أو محاربة للإسلام والمسلمين.

¹ مجمع الفقه الإسلامي، قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: 140 (15/6) بشأن الاستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه، الدورة الخامسة عشرة، مسقط (سلطنة عُمان)، 14-19 المحرم 1425هـ، الموافق 6-11 آذار (مارس) 2004م، المطع عليه بتاريخ: 2022/11/03، على موقع: <https://iifa-aifa.org/ar/2157.html>

² رضا محمد عيسى، أحكام استبدال الوقف في النظامين المصري والسعودي، ط1، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، 2014، ص 45.

2-1 الضوابط الاقتصادية لاستثمار أموال الوقف:

توجد العديد من الضوابط الاقتصادية لاستثمار الأملاك الوقفية، يمكن ذكر منها ما يلي¹:

- اختيار مجال الاستثمار الذي يضمن الربح الأفضل والريع الأعلى، وذلك لتحقيق العائد الاقتصادي المرضي، مع اختيار أفضل صيغة تناسب استثمار الوقف، للحفاظ على الوقف وحقوقه وشروطه، كما ينفق من هذا العائد على تعمیر وصيانة الأصول الوقفية.
- دراسة الجدوى الاقتصادية والمالية لمشاريع استثمار الملكية الوقفية، وتحاشي الدخول في استثمارات فيها مظنة للخسارة، وبالتالي العمل على موازنة دقيقة بين المخاطر والأرباح، للوصول إلى أعلى أرباح بأقل المخاطر.
- الحرص على تقليل المخاطر الاستثمارية، بتجنب الاستثمارات ذات المخاطر المرتفعة، وتأمين الحصول على الضمانات اللازمة المشروعة، وكذا إجراء التوازن بين العوائد والأمان.
- استبدال صيغة استثمار الوقف ومجاله حسب مصلحة الوقف.
- الاهتمام بالعائد الاجتماعي مع الربح المالي، أي الأخذ بعين الاعتبار العائد الاجتماعي المحقق من استثمار الأملاك الوقفية، باعتبار أنّ الوقف يدخل ضمن إطار أعمال البر والإحسان بالدرجة الأولى، كما يعد من أهم أساليب التمويلات الاجتماعية والأخلاقية، وهذا يجزنا إلى الحديث عن الاتجاهات الحديثة له فبالإضافة إلى الجانب الاجتماعي له ومساهمته اقتصادياً يمكن أن تسهم العديد من الاستثمارات السياحية في الأملاك الوقفية العقارية في الحفاظ على البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.
- الاعتماد على الطرق الفنية والوسائل الحديثة في الاستثمار.
- الاعتدال في نفقات وتكاليف دراسات الجدوى بحيث لا تكون على حساب الغرض الأصلي للوقف وكذا اختيار أهل الاختصاص والخبرة المعهدة إليهم تخطيط ودراسة استثمار الأملاك الوقفية إدارة هذا الاستثمار.
- تحقيق التوازن من حيث الآجال والصيغ والأنشطة والمجالات، أي تنويع المشاريع والمؤسسات المستثمرة في الملكية الوقفية، فتعدد المشروعات يؤدي إلى تخفيف الخسائر إذا ما وقعت خسارة في نوع معين من المشاريع، وهذا يضمن المرونة في تغيير المجال وصيغ الاستثمار، كما يجب أن تكون المشروعات قابلة للتضيض إذا اقتضت حاجة الموقوف عليهم لصرفها لهم. وكذا اتباع الأولويات والمفاضلة بين طرق الاستثمار ومجالاتها تبعاً لتطور أحوال السوق السياحية الاقتصادية والاجتماعية.
- توثيق العقود والتصرفات، ومراعاة العرف التجاري والاستثماري.
- المتابعة والمراقبة الدقيقة والتقويم المستمر لأداء الاستثمارات الوقفية، لتدارك الانحرافات ومعالجتها، وهذا للمحافظة على الوقف.

2-2 المعايير الاقتصادية والمالية لاستثمار أموال الوقف:

وضعت العديد من المعايير الاقتصادية والمالية لاستثمار أموال الوقف، منها ما يلي:

- معيار ثبات الملكية: المقصود به هو أن تظل الأملاك الوقفية مملوكة لمؤسسة أو هيئة الوقف وذلك وفقاً لمبدأ الشخصية المعنوية باستثناء استبدال أعيان الوقف بغيره، وفي هذه الحالة تستبدل ملكية مال بمال آخر، كما يعتمد فيه على صيغة الاستثمار المؤدية إلى المحافظة على أصل الوقف؛ إذ أنّ الاعتماد على صيغة استثمارية غير ملائمة ينجم عنه مخاطر قد تؤدي إلى ذهاب الأصول الوقفية وبالتالي حرمان أصحاب المصارف الوقفية من نصيبهم².

¹ أنظر كل من: - حسن السيد حامد خطاب، مرجع سابق، ص ص 25-26. - إبراهيم محمد خريس، معايير جودة استثمار أموال الوقف، مجلة الزرقاء للبحوث والدراسات الإنسانية، المجلد 15، العدد 1، الأردن، 2015، ص ص 195-196

² عاد التجاني، مرجع سابق، ص 324.

- معيار السلامة والأمان النسبي أو معدل مخاطر استثمار الأموال: وهذا المعيار يقيس مدى تعرض الملكية الوقفية للمخاطر، بحيث وجب المحافظة على نسبة معينة من الأمان عند استثمار الملك الوقفي وعدم تعريضه إلى مخاطر عالية تؤدي إلى هلاكه، ويتم ذلك عن طريق حساب درجة التنوع في الاستثمارات سواء من ناحية الآجال أو من ناحية المجالات، كما يقاس بمقارنة المخاطر الفعلية بمستوى المخاطر المقبولة لتبيين الانحراف المعياري للمخاطر لكل استثمار عن المتوسطات، ومنه تحقيق التوازن بين درجة الأمان المطلوبة وكذا معدل الربحية المستهدفة بحيث لا يطغى أحدهما على الآخر وذلك في ضوء المقاصد الأساسية للوقف¹.
- معيار يتعلق بالرقابة الداخلية والخارجية: والمقصود من هذا المعيار اختيار المشاريع التي تمكن إدارة الوقف من إجراء رقابة داخلية ومرحلية، كما تمكنها من تقييم خارجي لعملية الاستثمار، وهذا يتعلق بمعيار الأمان النسبي، للمحافظة على الأملاك الوقفية².
- معيار تحقيق عائد مستقر: والمقصود بهذا المعيار أن يتم اختيار مجالات وطرق استثمار العقار الوقفي بما يحقق عوائد مرضية ومستقرة نسبياً غير مخوفة بالمخاطر المؤدية إلى عدم تحقيق هذا العائد³.
- معيار المرونة في تغيير مجال وصيغة الاستثمار: وهذا المعيار يدرس إمكانية تغيير مجالات وصيغ الاستثمار من مجال إلى مجال ومن صيغة إلى أخرى بدون خسارة جسيمة، فمثلاً إذا كسد مجال معين وأصبح لا جدوى من الاستثمار فيه فعندئذ يوجه إلى استثمار آخر، أو إذا تغير سلم الأولويات الإسلامية، فهذا المعيار يتعلق بالاستجابة للمتغيرات الزمانية والمكانية والظرفية التي تحدث في بيئة الاستثمار الوقفي⁴.
- معيار التوازن بين العائد الاقتصادي والمالي والعائد الاجتماعي: ويقصد بذلك توجيه الاستثمارات نحو مجالات تجمع بين تحقيق العوائد الاقتصادية والعوائد الاجتماعية أي تنمية اجتماعية إضافة إلى التنمية الاقتصادية؛ مثل توفير مناصب شغل وتقليل البطالة وتخفيض نسب الفقر والمساواة في توزيع الدخل وتحقيق الرفاه لأفراد المجتمع...، كما أنّ الاستثمارات الوقفية تستخدم في المجالات الخيرية والاجتماعية أو على الأقل توجيه جزء منها نحو تلك المجالات، وبالتالي عائد يستفيد منه المحيط الاجتماعي لهذه الاستثمارات الوقفية، وإن كان هذا العائد الاجتماعي مقترناً بعائد اقتصادي ومالي مرض قائم على تحقيق أرباح تحم أهداف مقاصد الوقف وتوجه إلى مستحقيه، وعند عدم تحقق هذا التوازن وعلى الرغم من تحقيق العائد الاقتصادي والربحي المرتفع إلا أنه سيعود سلباً على البيئة الاجتماعية لتلك الأملاك الوقفية⁵. كما يجب أن يكون نوع الاستثمار السياحي في هذه الأملاك الوقفية مسؤولاً اجتماعياً وأخلاقياً تجاه المجتمع.
- معيار المساهمة في التنمية البيئية: وهذا المعيار يرتبط بسابقه فإذا كان التقييم الاجتماعي للمشروع إلى جانب اهتمامه بالكفاءة الإنتاجية وبالربحية والنمو فهو يراعي المنافع الاجتماعية مثل: العدالة وكفاءة توزيع الدخل والثروة وتوفير مناصب شغل...، فوجب أن يأخذ التقييم الاجتماعي من المنظور الإسلامي التكاليف الاجتماعية التي يسببها المشروع ويمكن أن تضر الأفراد في صحتهم أو تضر المجتمع مثل تلوث المياه والهواء وتخفيض درجة خصوبة الأراضي الزراعية... الخ، وبالتالي مراعاة دور الوقف في المحافظة على البيئة⁶.

¹ الطاهر قانة، المصارف الإسلامية ودورها في رفع الكفاءة الإنتاجية للملكية الوقفية - البنك الإسلامي الأردني نموذجاً، ط1، دار الخليج، عمان، 2018، ص 285.

² إبراهيم مجّد خريس، مرجع سابق، ص 199.

³ حسن مجّد الرفاعي، استثمار أموال الصناديق الوقفية بين تأثير المخاطر وتأثير المصارف، بحث مقدّم إلى مؤتمر دبي الدولي للأوقاف حول "أفضل الممارسات والتجارب في مجال المصارف الوقفية"، مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر، دبي، 14-15/02/2012، ص 14.

⁴ حسين حسين شحاتة، مرجع سابق، ص 167.

⁵ حسن مجّد الرفاعي، مرجع سابق، ص 15.

⁶ الطاهر قانة، مرجع سابق، ص 287.

- معيار ترجيح المصلحة العامة على المصلحة الخاصة إذا اقتضت الضرورة ذلك: يمكن أن تختار بعض مجالات الاستثمار ذات العائد المتوسط أو المنخفض لأنها ذات مردود عام اجتماعي، أو إعادة النظر في أحد شروط الواقف غير الجوهرية بما يتناسب مع مصلحة الواقفين أو مصلحة المجتمع أو مصلحة الأمة الإسلامية¹.
- معيار التوازن بين مصالح أجيال المستفيدين من منافع وغلوات عوائد الوقف: فمثلاً توجه بعض الاستثمارات إلى المجالات التي تمتد منافعها إلى الأجيال القادمة جيلاً بعد جيل، أي تحقيق توازن بين مصالح الأجيال الحالية والأجيال القادمة، وهذا يتطلب الاهتمام بصيانة وتعمير أعيان الوقف².
- معيار المحافظة على قيمة الملكية الوقفية: أو ما يسمى بـ"أجر المثل وقيمة المثل" هذا المعيار للحفاظ على غلة الوقف من أن تبخس مع مرور الوقت، مثل تآكل الأجر الاسمي للعقار بسبب التضخم، وقد ذهب المذهب الحنفي إلى إبطال عقد الإيجار للمال الوقفي بأقل من أجر المثل إذ يتعين على القاضي تعديله إلى أجر المثل إذا كان الغبن فاحشاً، ومن هنا وجب على إدارة الوقف أن تتحرز من الالتزام بعقود إيجار طويلة الأجل، ومراجعة تقييم بدلات إيجار الأصول الوقفية دورياً³.
- معيار الاحتفاظ برصيد من السيولة بدون استثمار: وذلك لمواجهة المدفوعات والنفقات العاجلة، ويحدد ذلك في ضوء الخبرة الماضية والتوقعات المستقبلية، وهذا ما يتطلب تطبيق نظام الموازنات التقديرية ومنها الموازنة النقدية التقديرية⁴.
- معيار التحكم في التكاليف للمحافظة على الوقف: إنّ التحكم في المبالغ المصروفة في الوقف تعد من أهم الأمور الواجب أخذها بعين الاعتبار، فوجب التحكم في التكاليف التي يتحملها الوقف بحيث تكون في الحدود المقبولة ولا تستهلك غلة الوقف؛ من تكاليف الإدارة والصيانة وغيرها التي تستنزف من موارد الوقف ما يؤدي إلى إهلاكه واندثاره مع مرور الوقت خاصة عند عدم إضافة رأس مال إضافي له⁵.

¹ حسين حسين شحاتة، مرجع سابق، ص 167 .

² نفس المرجع، ص 167.

³ إبراهيم مجّد خريس، مرجع سابق، ص 199.

⁴ حسين حسين شحاتة، مرجع سابق، ص 167.

⁵ فؤاد عبد الله العمر، استثمار الأموال الوقفية (الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية)، سلسلة الأبحاث الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف (12)، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2007، ص 243.

الخلاصة:

تم التوصل في هذه الورقة البحثية الموسومة بـ "آليات الاستثمار السياحي للأموال العقارية الوقفية - رؤية اقتصادية-، إلى جملة من النتائج والتوصيات، وهي كالتالي:

1- النتائج:

- تتمثل النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة فيما يلي:
- تعتبر الأملاك العقارية الوقفية نوع الأموال الثابتة للوقف.
- تتمثل أهم متطلبات الاستثمار السياحي في: البنية التحتية و وجود شراكات بين القطاع العام والقطاع الخاص وكذا سن التشريعات السياحية وتوفير الموارد البشرية ذات الكفاءة، وتوفير المناخ السياسي المستقر، و تقديم الحوافز الاستثمارية، و توفير التمويل اللازم.
- ما يميز الاستثمار السياحي هو ارتفاع نسبة المال المستثمر في الأصول الثابتة عن الأصول المتداولة، وذلك في مجالاته المختلفة التي تحتاج إلى العقار كالفنادق والقرى السياحية والمنتجعات السياحية والمطاعم والمقاهي والحدايق والمنتزهات والوكالات السياحية، مما يتطلب رؤوس أموال ضخمة وينجم عنه العديد من التغيرات السياسية والاجتماعية ذات مخاطر متفاوتة؛ منها صعوبة تصفية الاستثمارات السياحية وتسييلها خلال فترة وجيزة، بالإضافة إلى الصيانة والتحديث والتوسع وتحمل تكاليف ثابتة مرتفعة خاصة في مواسم الركود السياحي وبالتالي انخفاض في الأرباح وتراجع في مستوى تقديم الخدمات السياحية.
- القطاع السياحي يحتاج إلى تمويل استثماراته في العقارات، فيمكن للوقف كأداة تمويل إسلامية توفير هذا التمويل للسياحة، وتوجد العديد من الطرق والأساليب والآليات التي يمكن الاعتماد عليها في الاستثمار السياحي للأموال العقارية الوقفية، منها ما هو قديم قائم على الإجازات أي المرصد والحكر والإجارتين، الخلو، والاستبدال، وغيرها وما هو حديث كالصكوك الوقفية والمقاولة والاستصناع والتعمير والترميم وكل من الإجارة والمشاركة المنتهية بالتملك وغيرها.
- هذا الاستثمار وجب أن تتوفر فيه مجموعة من الضوابط خاصة وأخرى عامة شرعية واقتصادية، كما أنّ هناك مجموعة من المعايير الاقتصادية ولعل من أهمها ثبات الملكية ودراسة الجدوى الاقتصادية بشكل جيد لتجنب المخاطر وحسن إدارتها والرقابة عليها والمحافظة على السيولة وتحقيق توازن بين العائد الاقتصادي المستقر والعائد الاجتماعي والتنموي وغيرها، هذه المعايير تتبع للوصول إلى استثمار كفء وناجح للعقار الوقفي؛ تتحقق من خلاله أهداف السياحة وأهداف الوقف الذي أنشئ من أجلها.

2- التوصيات:

- وبهذا توصي هذه الدراسة بما يلي:
- الاهتمام بالأوقاف العقارية والمحافظة عليها من الاندثار والضياع بالاستثمار فيها وتنميتها، وتكريس دورها التمويلي الاقتصادي إضافة إلى التمويل الاجتماعي.
- ضرورة تفعيل الصيغ الاستثمارية للأوقاف خاصة الحديثة منها في الجزائر و المنصوص عليها في القوانين والتشريعات على أرض الواقع.
- نشر الوعي في أنّه يمكن توظيف الوقف في مجالات حياتية عديدة ومتنوعة تعود بالأجر والثواب على الواقف وفي نفس الوقت بالنتفع العام على جميع أفراد المجتمع.
- تدريب وتطوير مهارات العاملين على إدارة الأوقاف، لدمج الوقف الإسلامي كآلية فاعلة في الاقتصاد الوطني ومحرك هام للقطاع السياحي، هذا الأخير الذي تعد مساهمته متواضعة جداً في الاقتصاد الجزائري وذلك للعديد من العراقيل التي تحد من أدائه، منها أنّه يعاني بشكل كبير من صعوبة الحصول على العقار والاستثمار فيه، ممّا يجد من دوره في المساهمة في زيادة الناتج والدخل الإجمالي للدولة.

المراجع:

1- الكتب:

- أحمد جابر بدران، كتاب الشروط وعلوم الصكوك للإمام أبي نصر أحمد بن محمد السمرقندي مع دراسة عن الصكوك الإسلامية: بين النظرية والتطبيق، دراسة وتحقيق أحمد جابر بدران، دار النشر للجامعات، القاهرة، 2017.
- أحمد وصفي حماد، عمار عبد الهادي، التخطيط والإدارة في المطاعم، ط1، دار المسيرة، عمان، 2002.
- إيهاب فتحي عبد العزيز، مراقبة الأغذية في صناعة الفنادق، ط1، دار الوفاء، الإسكندرية، 2007.
- حسن الحسن، السياحة صناعة وعلاقات عامة، ط1، الدار اللبنانية، 1978.
- حسين حسين شحاتة، استثمار أموال الوقف، بحث مقدّم إلى منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الأمانة العامة للأوقاف الكويتية بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية ما بين 11-13/10/2003، مكتبة الكويت الوطنية، ط1، الكويت، 2004.
- خالد مقابلة، التسويق الفندقية، ط1، دار وائل، عمان، 2011.
- خير الدين موسى فنتازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية: الوقف، ط1، دار زهران، عمان، 2012.
- خيرت ضيف، النظم المحاسبية الخاصة في محاسبة الأقسام والفروع ومحاسبة الفنادق، دار النهضة العربية، بيروت، 1984.
- رضا محمد عيسى، أحكام استبدال الوقف في النظامين المصري والسعودي، ط1، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، 2014.
- سليم محمد خنفر، علاء حسين السراي، صناعة الفنادق: إدارة ومفاهيم، ط1، دار جرير، عمان، 2011.
- الطاهر قانة، المصارف الإسلامية ودورها في رفع الكفاءة الإنتاجية للملكية الوقفية - البنك الإسلامي الأردني نموذجاً-، ط1، دار الخليج، عمان، 2018.
- عبد السلام أبو قحف، إدارة المنشآت السياحية والفندقية بين النظرية والتطبيق، الدار الجامعية، بيروت، 2004.
- علاء بسبوني عبد الرؤوف، الوقف ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية-الملكية التكافلية دراسة تطبيقية-، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2018.
- محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996.
- محمد أحمد الأفندي، مقدمة في اقتصاد الوقف الإسلامي، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان، 2020.
- محمد الفاتح محمود، اقتصاديات الوقف، دار الجنان، عمان، 2014.
- محمد بن أحمد بن صالح الصالح، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، ط1، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 2001.
- محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام مقاصد وقواعد، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.
- منذر عبد الكريم الفضاة، أحكام الوقف (دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون)، ط1، دار الثقافة، عمان، 2011.
- منذر قحف، الوقف الإسلامي (تطوره، إدارته، تنميته)، ط1، دار الفكر، دمشق، 2000.
- نزيه الدباس، محاسبة الفنادق، ط1، دار الحامد، عمان، 2002.

2- الرسائل الجامعية:

- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004/2003.

3- المجالات:

- إبراهيم محمد خريس، معايير جودة استثمار أموال الوقف، مجلة الزرقاء للبحوث والدراسات الإنسانية، المجلد 15، العدد 1، الأردن، 2015.
- أحمد ميلي سمية، صيغ وضوابط استثمار أموال الوقف الحديثة (دراسة حالة الجزائر)، مجلة بحوث الاقتصاد والمناجمنت، المجلد 01، العدد 02، ديسمبر 2020.
- ربيعة أنجشاييري، استثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة الاقتصادية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية-مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد 1، جانفي 2017.
- سعيداني رشيد، أهمية الاستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية - دراسة حالة الجزائر-، مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة بشار - الجزائر -، المجلد 3، العدد 2، جوان 2017.
- شاهد إلباس، دفور عبد النعيم، الاستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار القانوني والمؤسسي، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2016.
- صالح السعيد، عبدلي هالة، دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية السياحية المستدامة، مجلة البحوث والدراسات التجارية، جامعة الجلفة - الجزائر -، العدد الرابع، سبتمبر 2018.
- عاد التجاني، الاستثمار الوقفي بين الضوابط الشرعية والمعايير الاقتصادية والمالية، مجلة الشهاب، المجلد 07، العدد 3، جامعة الوادي، 2021.

- علاء الدين أسامة عبد اللطيف، أثر تطوير الحدائق والمنتزهات على الجذب السياحي في مصر، مجلة اتحاد الجامعات العربية للسياحة والضيافة، المجلد 20، العدد 4، 2021.
- محمود إبراهيم الخطيب، استثمار الوقف وصيغته المعاصرة، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، المجلد 8، العدد2، الأردن، 2012.
- محمود مُجَّد داغر، علي مُجَّد علي، الإنفاق العام على مشروعات البنية التحتية وأثره في النمو الاقتصادي في ليبيا (منهج السببية)، مجلة بحوث اقتصادية عربية، العدد 51، الجمعية العربية للبحوث الاقتصادية (القاهرة) بالتعاون مع مركز دراسات الوحدة العربية (بيروت)، 2010.
- مولاي لحضر عبد الرزاق، بونوة شعيب، دور القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية بالدول النامية - دراسة حالة الجزائر-، مجلة الباحث، العدد 07، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة -، الجزائر، 2009-2010.
- نسيمة شيخ، التكييف الفقهي لعقد المقاولة، مجلة الدراسات لإسلامية، العدد3، جامعة الأغواط، سبتمبر 2013.
- هيثم ناعس، أهمية قطاعي النقل والسياحة ودورها في استثمار الموارد البشرية والاقتصادية وتنميتها في مدينة دمشق ومنطقة الزيداني، مجلة جامعة دمشق، المجلد 26، العدد الأول والثاني، 2009.

4- المؤتمرات:

- أسماء فتحي عبد العزيز شحاته، استثمار الوقف بين التنمية الاقتصادية والضوابط الشرعية، منتدى فقه الاقتصاد الإسلامي، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي، 2017.
- حسن السيد حامد خطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدّم إلى المؤتمر الرابع للأوقاف حول "نحو إستراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي"، الجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، 2013.
- حسن مُجَّد الرفاعي، استثمار أموال الصناديق الوقفية بين تأثير المخاطر وتأثير المصارف، بحث مقدّم إلى مؤتمر دبي الدولي للأوقاف حول "أفضل الممارسات والتجارب في مجال المصارف الوقفية"، مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر، دبي، 14-15/02/2012.

5- التقارير:

- برنارد ينأكيوتي، ريتشارد هينغ، وغيرد شوارتز، الاستثمار العام والشراكة بين القطاعين العام والخاص، سلسلة قضايا اقتصادية، رقم 40، صندوق النقد الدولي، واشنطن، 2007.
- فؤاد عبد الله العمر، استثمار الأموال الوقفية (الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية)، سلسلة الأبحاث الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف (12)، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2007.

6- القوانين:

- قانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر. الصادرة في: 12 يونيو 1984.
- قانون 91/10 للمؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أبريل سنة 1991.
- قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 الموافق لأول جمادى الأولى 1411هـ.
- القانون المتعلق بالوقف 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المعدل والمتمم.
- القانون المدني في ضوء الممارسات القضائية -النص الكامل للقانون وتعديلاته إلى غاية 13 مايو 2007 مدعم بالاجتهاد القضائي-، منشورات بيرتي، الجزائر، 2008/2009.

7- مواقع الإنترنت:

- مجمع الفقه الإسلامي، قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: 140 (15/6) بشأن الاستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه، الدورة الخامسة عشرة، مسقط (سلطنة عُمان)، 19-14 المحرم 1425هـ، الموافق 6-11 آذار (مارس) 2004م، المطلاع عليه بتاريخ: 2022/11/03، على موقع: <https://iifa.aifi.org/ar/2157.html>
- ميمونة بنت الإمام، الحدائق والمنتزهات في مدينة حائل وأهميتها السياحية، المطلاع عليه بتاريخ 2022/10/10 على الموقع الإلكتروني: <https://platform.almanhal.com/Files/2/89338>