



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة 20 أوت 1955 - سيكدة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة بعنوان:

الاستثمار في الأملاك الوقفية نصا وتطبيقا

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر ، تخصص: قانون الأسرة

من إعداد الطالبتين:

تحت إشراف:

- مولفي سارة.

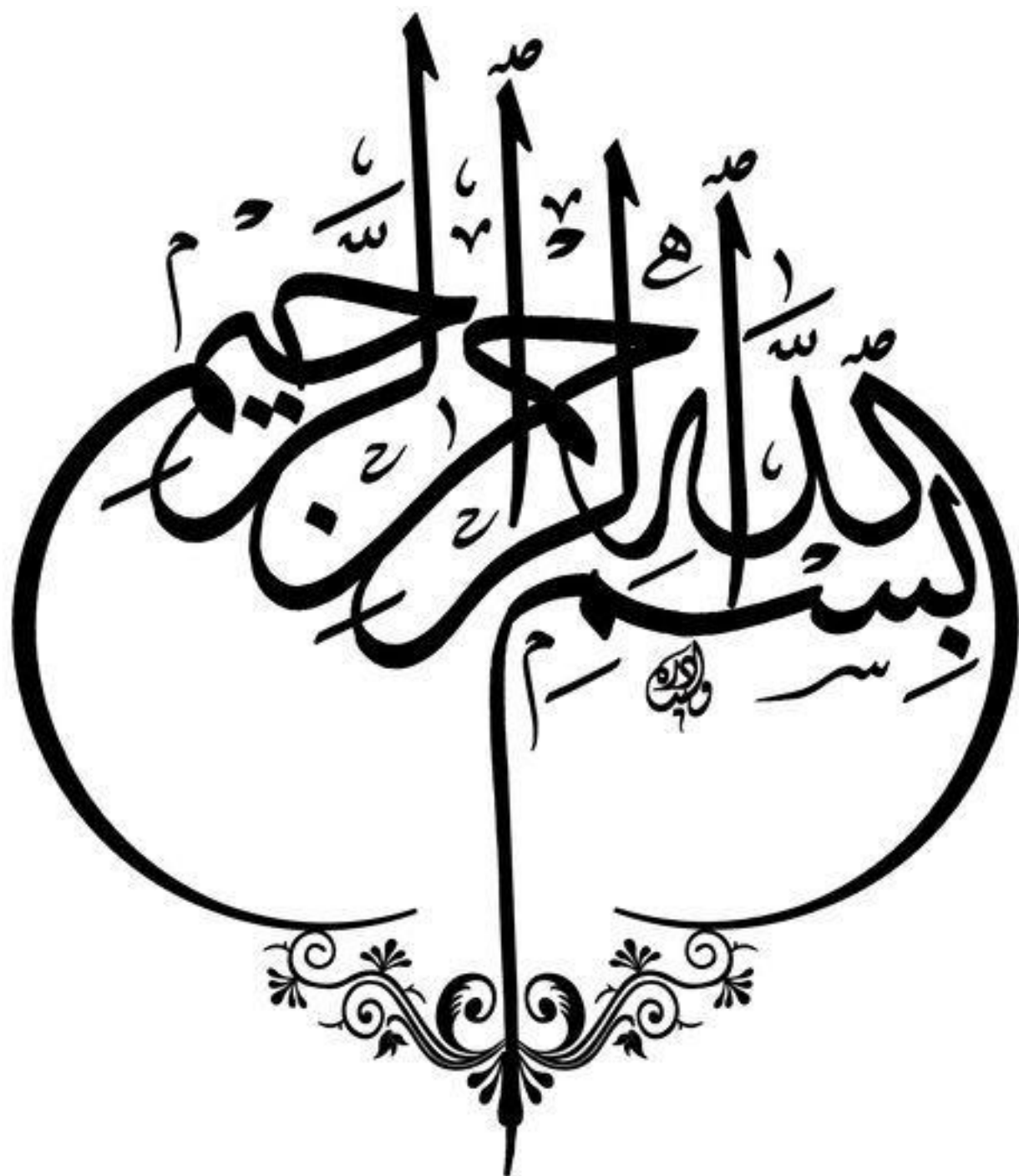
- أ.د. رحمانى منصور.

- شلي خولة.

أعضاء لجنة المراقبة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
خريسي سارة	أستاذة محاضرة قسم "أ"	جامعة 20 أوت 1955 - سيكدة -	رئيسا
مسيخ محمد لمين	أستاذ محاضر قسم "ب"	جامعة 20 أوت 1955 - سيكدة -	مناقشا
رحمانى منصور	أستاذ التعليم العالي	جامعة 20 أوت 1955 - سيكدة -	مشرفا

السنة الجامعية 2025 / 2026



شكر وعرفان

الحمد لله عز وجل الذي وفقني لإنجاز هذا العمل وألهمني الصبر

والقدرة على إتمامه، فله الحمد على كل نعمة أنعمها

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ الدكتور

"منصور رحمانى"

على كل ما قدمه من دعم وتوجيه لإنجاز هذه المذكرة كما

يشرفني أن أتقدم بالشكر على أعضاء لجنة المناقشة.

وفي الأخير أتقدم بخالص الشكر إلى كل من ساعدني على إنجاز

هذا العمل من قريب أو من بعيد.

شكرا للجميع.

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى: ﴿وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ
إِلَىٰ عَالَمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ تَعْمَلُونَ﴾

أهدي ثمرة تخرجي إلى:

- من أنارا لي دربي واحترقا كالشمعة لأجلي، إلى من يصعب رد جميلهما، إلى من أحسنا تربيته وسهرا على رعايته واللذان كانا لي خير دافع في دراستي: أمي وأبي حفظهما الله وأدامهما تاجاً فوق رأسي.
- زوجي الغالي، شريك دربي وسندي في كل خطوة. أسأل الله أن يحفظك ويبارك لك في عمرك ورزقك ويجمع بيننا دائماً بالمودة والرحمة.
- أبنائي الأعزاء، اللذين كانوا مصدر قوتي وأملي واعتذر لهم عن كل لحظة انشغلت فيها عنهم لإتمام هذا العمل، وأسأل الله أن يحفظكم ويبارك فيكم ويجعل لكم مستقبلاً مليئاً بالنجاح والسعادة.
- إختوتي، أخواتي وأبنائهم كل باسمه راجية من الله أن يديم بيننا الأخوة والود وأن يوفقكم لكل خير.
- روح أم زوجي الغالية رحمها الله وجعل مثواها الجنة يا رب.
- عائلة زوجي الكريمة وأبنائهم الأحبة كل باسمه.
- كل من يحمل لقب " شلي، شريط وبودخانة ".
- زميلتي في المذكرة " سارة " والتي أشكرها على تعاونها ودعمها ومرافقتها لي في هذا الشوار وأتمنى لها كل التوفيق والنجاح.

وأخيراً إهداء مني وإلي

خولة

إهداء

{يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ}

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا العمل والصلاة والسلام على أشرف المرسلين.

" كن عالماً.. فإن لم تستطع فكن متعلماً، فإن لم تستطع فأحب العلماء، فإن لم تستطع فلا تبغضهم "

أتقدم بهذا العمل إلى والدي الكريمين، إلى من تخجل أمام عظمتها الحروف:
أمي وأبي أطل الله في عمرهما ومتعهما بالصحة والعافية.

إلى كل أصدقائي ومن يسعده نجاحي، إلى كل من آزرني وكان لي عوناً
وسنداً... أهدي ثمرة جهدي.

إلى زوجي شريك دربي وسندي في كل خطوة.

إلى صديقتي وزميلتي "شلي خولة" على اجتهادها ومثابرتها في هذه المذكرة
معي. أسأل الله أن يوفقها من نجاح إلى نجاح.

أهديكم ثمرة سنوات من الجهد والتعب، راجية من الله أن يجعل هذا النجاح بداية
لأحلام أكبر، وأن يبارك لكل من كان له أثراً جميلاً في حياتي.

سارة

فهرس المحتويات

i	شكر وعرفان
iii-ii	إهداء
iv	فهرس المحتويات
01	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لاستثمار الوقف في القانون الجزائري
06	تمهيد
07	المبحث الأول: ماهية الوقف
07	المطلب الأول: ماهية الوقف
07	الفرع الأول: التعريف اللغوي للوقف
07	الفرع الثاني: التعريف الفقهي
08	الفرع الثالث: تعريف الوقف القانوني
09	الفرع الرابع: تمييز الوقف عن العقود الأخرى المشابهة له
12	المطلب الثاني: أركان الوقف
12	الفرع الأول: الواقف
14	الفرع الثاني: محل الوقف
16	الفرع الثالث: صيغة الوقف
18	الفرع الرابع: الموقوف عليه
20	المطلب الثالث: أنواع الوقف
20	الفرع الأول: الوقف حسب المعيار الزمني

20	الفرع الثاني: الوقف حسب جهة إدارته
21	الفرع الثالث: الوقف حسب جهة صرفه
23	المبحث الثاني: مفهوم الاستثمار وعلاقته بالوقف
23	المطلب الأول: تعريف الاستثمار
23	الفرع الأول: التعريف اللغوي للاستثمار
23	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للاستثمار
23	الفرع الثالث: التعريف القانوني للاستثمار
24	المطلب الثاني: علاقة الاستثمار بالوقف
24	الفرع الأول: تمييز استثمار الوقف عن المصطلحات المشابهة
27	الفرع الثاني: شروط الاستثمار في الوقف
29	الفرع الثالث: حكم استثمار الوقف
29	المطلب الثالث: ضوابط استثمار الأملاك الوقفية
32	خلاصة
	الفصل الثاني: طرق استثمار الوقف
34	تمهيد
35	المبحث الأول: الطرق التقليدية والمعاصرة لاستثمار الوقف
35	المطلب الأول: الطرق التقليدية لاستثمار الوقف
35	الفرع الأول: استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والأراضي البور
47	الفرع الثاني: استثمار الأراضي بعقد المرصد والأملاك بعقد الايجار
57	المطلب الثاني: الطرق المعاصرة لاستثمار الوقف
57	الفرع الأول: صيغ استثمار أموال الوقف التعاوني، المقاولاتي، والمعرضة للاندثار
63	الفرع الثاني: صيغ المعاوضات، المشاركات، المساهمات ووقف الحقوق المعنوية

69	الفرع الثالث: عقد البوت
71	المبحث الثاني: أسباب جمود الصيغ التقليدية وتنمية الوقف في الجزائر بين الواقع والمأمول
71	المطلب الأول: أسباب جمود الصيغ التقليدية
72	المطلب الثاني: تنمية الوقف في الجزائر بين الواقع والمأمول
75	خلاصة
77	الخاتمة
	المراجع

مقدمة

يعتبر الوقف من أهم المؤسسات الخيرية والاقتصادية التي عرفت الإنسانية، كما أنه من دعائم أي نهضة اجتماعية وحضارية في الدول الإسلامية، حيث يعدّ ركن من أركان الازدهار الاقتصادي، والتنمية الاجتماعية ذلك أنه مبني على التكافل والعطاء والتعاون، وقد حقق المجتمع الإسلامي في مختلف أطوار تاريخه تقدما اجتماعيا وعلميا وحضاريا واقتصاديا بفضل هذا العمل الخيري وبالتالي فإن الوقف يلعب دورا بارزا في إرساء الرقي والازدهار وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بحيث كان للمصارف الوقفية دورا في تغطية معظم احتياجات الأمة في كافة نواحي الحياة.

حيث ظهرت جهود من هنا وهناك تسعى للنهوض بنظام الوقف، من أجل تفعيل دوره في بناء المجتمع على مختلف الأوجه، حيث يسعى الوقف لبناء شبكة كثيفة من العلاقات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية على المستوى الدولي. وانطلاقا من كون مؤسسة الوقف من بين أهم المؤسسات التي لعبت دورا فاعلا في تاريخ الحضارة الإسلامية حيث كان الوقف هو الممول الرئيسي لكثير من المرافق، كالتعليم والرعاية الصحية والاجتماعية ومنشآت الدفاع والأمن ومؤسسات الفكر والثقافة. إلا أنه وعلى الرغم من كثرة الأعيان الوقفية في العديد من البلدان على غرار الجزائر، والجزائر تعد من بين الدول التي تبنت نظام الوقف وأخذت به، حيث صنف المشرع الجزائري الأملاك الوقفية ضمن الأملاك العقارية إلى جانب الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة بموجب المادة 03 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والذي يشكل الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في الجزائر، وبذلك تحتل الملكية الوقفية مكانة هامة في التشريع الجزائري.

ولأن الأملاك الوقفية ومن خلال الطابع التعبدية الذي تمتاز به إلا أنها لم تسلم من جميع أنواع النهب والاستغلال وهو ما يحتم وجود هيئة نظامية تمثل هذه المؤسسة، وتسهر على حمايتها من جميع التصرفات التي يمكن أن تطالها.

ومع التحولات الاقتصادية المعاصرة، وتزايد الحاجة إلى تنمية الموارد المالية وضمان استدامتها، برزت أهمية استثمار أموال الوقف كآلية حديثة تُمكن من الحفاظ على أصوله وتنميتها، بما يحقق مقاصده الشرعية ويعزز دوره التنموي. غير أن هذا التوجه يثير إشكاليات قانونية وفقهية، خاصة فيما يتعلق بمدى توافق الاستثمار مع طبيعة الوقف القائمة على التأييد وعدم التصرف في الأصل.

وفي هذا السياق، سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم مؤسسة الوقف من خلال وضع إطار قانوني يحدد مفهومه وأركانه وأنواعه، ويضبط آليات استثماره وفق ضوابط قانونية وشرعية، مع إخضاعه لرقابة تهدف إلى حماية أمواله من سوء التسيير أو الاستغلال. غير أن التساؤل يظل مطروحاً حول مدى فعالية هذا التنظيم في مواكبة التطورات الاقتصادية وتحقيق الاستغلال الأمثل للأوقاف.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في إمكانية الإحاطة والإلمام بجميع النصوص التشريعية المؤطرة والمنظمة لهذا النظام وكذا الاطلاع والتطرق على المفاهيم التي لها صلة باستثمار الأملاك الوقفية وذلك من خلال مناقشة الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري في استثمار الأموال الوقفية خاصة الآليات التي جاء بها بعد التعديل الذي طرأ على قانون الأوقاف.

كما سلطت الدراسة الضوء على أهمية استثمار أموال الوقف بدل تجميدها ودراسة مدى نجاعة الإطار القانوني الجزائري في تنظيم استثمار الوقف.

أهداف الدراسة:

تكمن أهداف دراسة موضوع الاستثمار في الأموال الوقفية في التطرق للوقف وكيفية استثمار الأملاك الوقفية أو كذلك إبراز أهمية الوقف وأهم القواعد التي يقوم عليها مع إبراز العلاقة التي تربط الوقف بكل من التنمية والاستثمار وكذا الصيغ والطرق وشروط استثمار الأموال الوقفية التي اعتمدها المشرع الجزائري، وذلك بالوقوف على مختلف النصوص القانونية والنظام القانوني الذي وضعه المشرع لاستثمار الأموال الوقفية.

أسباب اختيار الموضوع:

تعود أسباب اختيار موضوع الاستثمار في الأموال الوقفية إلى:

- **الأسباب الذاتية:** والمتمثلة في الرغبة والميول التي أحملها لهذا الموضوع خاصة أنه يجمع بين الطابع الديني والدنيوي والأهمية التي يحظى بها نظام الأوقاف وكذا دوره في إرساء وتحقيق التطور والازدهار في المجتمع الإسلامي.
- **الأسباب الموضوعية:** تتمثل في الرغبة في معرفة النظام القانوني الذي يخضع له الوقف وتميزه عن باقي التصرفات التبرعية المشابهة له. كذلك معرفة كيفية العمل على تفعيل الآليات

والميكانيزمات الوقفية التي استحدثها المشرع لتكون مسؤولة عن التنظيم والسير الحسن للأعمال الوقفية الاستثمارية وذلك في إطار ترسانة قانونية وتشريعية منظمة لجميع العقود الوقفية القديمة والحديثة.

صعوبات الدراسة:

- ومن الصعوبات التي واجهتنا أثناء العمل على هذه الدراسة تتمثل في:
- عدم وجود نصوص قانونية تطبيقية وتفسيرية للعديد من المواد القانونية.
- دراسة الموضوع " الاستثمار في الأملاك الوقفية" يتطلب الالمام بأكثر من تخصص خاصة الشريعة الإسلامية، والقانون والاقتصاد.

المناهج المعتمدة:

- لقد اعتمدنا في هذا البحث على عدة مناهج تتمثل فيما يأتي:
- **المنهج الوصفي التحليلي:** وذلك بجمع المعلومات المتعلقة بموضوع البحث، ومحاولة تفسيرها، ونقدها، والاستنتاج منها.
- **المنهج المقارن:** وذلك بمقارنة أحكام الوقف واستثماره في الفقه الإسلامي مع ماورد في القانون الجزائري في بعض جزئيات البحث.
- **المنهج النقدي:** لتقييم واقع استثمار الوقف، وإبراز أوجه القصور فيه.

الإشكالية:

تتمحور إشكالية الدراسة حول التساؤل الرئيسي التالي:

إلى أي مدى نجح المشرع الجزائري في تأطير استثمار الأملاك الوقفية بما يحقق التوازن بين المحافظة على مقاصدها الشرعية ومتطلبات الاستثمار الحديث وفقا للصيغ التقليدية والحديثة المعتمدة في الواقع العملي في الجزائر؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات، من أبرزها:

- ما المقصود بالوقف في القانون الجزائري، وما هي أركانه وأنواعه؟
- ما مفهوم الاستثمار، وما طبيعة علاقته بالوقف؟
- ما هي الضوابط القانونية والشرعية التي تحكم استثمار الأملاك الوقفية؟

- ما هي أبرز الصيغ التقليدية المعتمدة في استثمار الوقف، وما حدود فعاليتها؟
- وما الصيغ الحديثة التي يمكن تبنيها لتطوير استثمار الأملاك الوقفية؟

خطة الدراسة:

ولدراسة موضوع البحث استندنا على خطة علمية حيث تناولنا:

- مقدمة اشتملت على أهمية الموضوع وإشكاليته الرئيسية وأسباب اختيار الموضوع (ذاتية- موضوعية) وأهداف الدراسة ثم تطرقنا إلى الصعوبات وبعدها المناهج المعتمدة ثم خطة البحث.
- خُصّص الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيمي لاستثمار الوقف في القانون الجزائري، وذلك من خلال التطرق إلى ماهية الوقف وأركانه وأنواعه، ثم بيان مفهوم الاستثمار وعلاقته بالوقف، وأخيرًا ضوابط استثمار الأملاك الوقفية.
- أما الفصل الثاني، فقد تم تخصيصه لدراسة الصيغ التقليدية والحديثة لاستثمار الأملاك الوقفية، مع تحليل واقع هذا الاستثمار في الجزائر، من خلال الوقوف على أهم الآليات المعتمدة، وتقييم مدى فعاليتها، وإبراز أبرز المعوقات التي تحول دون تطوير هذا القطاع، وفي الأخير تنمية الوقف في الجزائر بين الواقع والمأمول.
- وفي الأخير، تُختتم هذه الدراسة بخاتمة عامة تتضمن أهم النتائج المتوصل إليها، مدعمة بجملة من التوصيات التي تهدف إلى تعزيز فعالية استثمار الوقف في الجزائر.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لاستثمار
الوقف في القانون الجزائري

تمهيد:

يُعدّ الوقف من أهم النظم الاقتصادية والاجتماعية في الشريعة الإسلامية، لما له من دور فعال في تحقيق التكافل الاجتماعي وتنمية الموارد المالية المستدامة. وقد حظي هذا النظام بعناية كبيرة عبر مختلف العصور، حيث تطوّر من مجرد تصرف تبرعي فردي إلى مؤسسة قائمة بذاتها، لها أبعاد اقتصادية وتنظيمية وقانونية واضحة، خاصة في ظل التوجهات الحديثة نحو تفعيل الاستثمار في الأملاك الوقفية.

وفي هذا السياق، أصبح استثمار الوقف ضرورة ملحة لمواكبة التحولات الاقتصادية وتحقيق الكفاءة في استغلال الأصول الوقفية بما يضمن ديمومتها وزيادة مردوديتها مع الحفاظ على طابعها الخيري وأهدافها الشرعية. ويكتسي هذا الموضوع أهمية خاصة في الجزائر، حيث سعى المشرّع إلى تنظيم قطاع الأوقاف من خلال إطار قانوني يوازن بين الحفاظ على خصوصية الوقف ومتطلبات التنمية الاقتصادية.

وعليه، يهدف هذا الفصل إلى إبراز الإطار المفاهيمي للوقف من خلال تحديد ماهيته وأركانه وأنواعه، ثم التطرق إلى مفهوم الاستثمار وبيان علاقته بالوقف. وذلك بغية فهم الأسس التي يقوم عليها استثمار الأملاك الوقفية في ظل التشريع الجزائري.

المبحث الأول: ماهية الوقف.**المطلب الأول: ماهية الوقف.**

عرف الوقف العديد من المفاهيم سواء من الناحية اللغوية أو الفقهية وحتى القانونية والاقتصادية بعدما أصبح هذا التصرف التبرعي محل اهتمام العديد من الباحثين القانونيين والاقتصاديين. سيتم تناول كل من التعريف اللغوي، الفقهي والقانوني للوقف.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للوقف:

وقف وقوفاً، ويندرج ضمن ذلك الوقوف أي القيام من الجلوس، والسكون بعد المشي، والوقوف على الشيء قصد معاينته، ووقف على الكلمة بمعنى نطق بها مسكناً الآخر، ووقف الحاج بعرفات أي شهد وقتها، ويقال وقف فلاناً على الأمر أي أطلعاه عليه، ووقف الأمر على حضور فلان أي علق الحكم فيه بحضوره.¹

الوقف: الحبس والمنع والوقف مصدر الفعل (وقف). وقف فلان الشيء وقفاً أي حبسه حبساً وجعله في سبيل الخير موقوفاً.² وقال ابن فارس: "الواو والقاف والفاء أصل واحد يدل على التمسك في الشيء"³، ويأتي الفعل وقف بمعنى سكن من السكون وعدم الحركة وهو فعل لازم أحياناً وممتد أحياناً أخرى. وقف، فعل لازم، مثال: وقف على المنبر ومصدره الوقوف.

وقف، فعل متعدي، مثال: وقفت الدار وقفاً للمساكين بمعنى حبستها في سبيل الله.

وجاء في لسان العرب: الوقف الحبس: حبست حبساً أحباساً أي وقفت. حبس الفرس في سبيل الله أي أن الفرس موقوفة على المجاهدين.⁴

الفرع الثاني: التعريف الفقهي.

عرفه جمهور الفقهاء الوقف: "حبس العين على أن تكون مملوكة لأحد من الناس، وجعلها على حكم الله تعالى، والتصدق بالمنفعة على جهة من جهات البر ابتداءً وانتهاءً".⁵

¹ ابن الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، المجلد الخامس، ط6، دار صادر، لبنان، 2008، ص 263

² ابن منظور، لسان العرب، دار صادر بيروت، مادة الوقف، ط1، ج 9، ص 359

³ معجم مقاييس اللغة، ط2، ج6، ص 135.

⁴ ابن منظور، المرجع السابق، مادة حبس، ج6، ص 45

⁵ أحمد محمود الشافعي، الوصية والوقف في الفقه الإسلامي، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت 2000، ص 153.

وعرفه المذهب المالكي: "حبس العين عن التصرفات التمليلية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر." وهو إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازماً بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديراً.¹ من خلال هذا التعريف يتضح أن المالكية لا يخرجون العين الموقوفة عن ملك الواقف بل تبقى على ملكه، لكنهم يمنعون التصرف فيها بالتصرفات الناقلة للملكية سواء بعوض أو بدون عوض، ويلزمه بالتصدق بمنفعتها ولا يجوز له الرجوع فيه.

ويرى المذهب الحنفي الوقف بأنه: "حبس العين على ملك الواقف والتصرف بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال أو في المآل".² فالوقف عند الحنفية لا يخرج المال المحبس عن ملك واقفه، بل يبقى في ملكه يجوز له التصرف فيه بكل أنواع التصرفات وإذا مات ينتقل إلى ورثته من بعده، وكل ما يترتب على الوقف هو التبرع بالمنفعة ويجوز الرجوع عنه في أي وقت.³

أما المذهب الشافعي والحنبلي فيعرفان الوقف بأنه: "حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود".⁴

من خلال هذا يتضح أن فقهاء الشريعة اختلفوا في صفة التأبيد بالنسبة للأحكام الوقفية، وانطلاقاً من ذلك يتأكد أن للوقف حكمين:⁵

- حبس العين عن التملك ومنع التصرف فيها بصفة مطلقة باعتباره حق مؤبد لا يجوز الرجوع فيه أو بصفة مؤقتة ينشأ لمدة معينة.
- صرف منفعة العين من المالك الأصلي إلى جهة من الجهات التي يبرزها، لذلك فإن الحبس يخضع لإرادة المحبس ولا يمكن إبطاله ما دام مؤسس على أحكام الفقه الإسلامي.

الفرع الثالث: تعريف الوقف القانوني.

عرف المشرع الجزائري في نص المادة 213 من قانون الأسرة بأنه: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق".⁶

¹ محمد الأنصاري الرصاص أبو عبد الله، شرح حدود ابن عرفة الموسوم الهداية الكافية الشافعية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية، دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، 1993، ص 359.

² ابن منظور، لسان العرب، المجلد السادس، الجزء الواحد والخمسين، باب الواو، مادة وقف، دار المعارف، القاهرة، ص 1891.

³ حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، ط1، دار هومة، 2004، ص 75.

⁴ محمد بن أحمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ج3، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000، ص 522.

⁵ خالد رمول، الإطار القانون والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، ط2، دار هومة، 2004، ص 27.

⁶ المادة 213 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 7 فبراير 2005 جريدة رسمية رقم 52، ص 23.

كما ورد تعريفه كذلك في نص المادة 31 من قانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري وذلك بنصها: " الأملأك الوقفية هي الأملأك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تتنفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".¹

أما المادة 03 من قانون الأوقاف 91-10 ورد تعريفها في الشكل التالي: "الوقف هو حبس عين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".² من خلال هذه المواد يتضح أن المشرع الجزائري أخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف ولم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم، وبذلك يكون قد أخذ بالمذهب الشافعي الحنبلي وجعل من الوقف ذا طابع مؤسساتي ما دام أنه يتمتع بالشخصية المعنوية.³

الفرع الرابع: تمييز الوقف عن العقود الأخرى المشابهة له.

1. الوقف والهبة:

فالهبة في فقد اللغة يقصد بها التبرع والتفضيل والإحسان بمال ينفع الموهوب له. وهذا ما جاء في قوله تعالى: ﴿لِلّٰهِ مَلِكُ السَّمٰوٰتِ وَالْأَرْضِ يَخْلُقُ مَا يَشَآءُ يَهَبُ لِمَن يَشَآءُ إِنَآثًا وَيَهَبُ لِمَن يَشَآءُ الذُّكُورَ﴾⁴ وتتقارب الهبة مع الصدقة والعطية لتقاربهما في التملك بلا عوض وقد عرض العلماء عقد الهبة بأنه عقد يفيد تملك العين مالا بدون عوض.⁵ وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 202 من قانون الأسرة "إن الهبة تملك بلا عوض"⁶

1.1 أوجه الشبه بين الوقف والهبة:

تتقارب أوجه الشبه بين الهبة والوقف في كون كل منهما لا يصح الاشتراط فيه كشرط الإثابة عليهما ومكافأة عنها، كما يشترط في الهبة إن تكون منجزة وليست معلقة على شرط أو مضافة إلى المستقبل لأن القصد في الهبة التملك حالا ففي هذه الحالة تتفق مع الوقف من تملك المنفعة.

¹ المادة 31 من القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1999 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، العدد 49، 1990، ص 1563.
² المادة 03 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق ل 1990/04/27 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، 1991، ص 690.

³ المادة 05 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، سالف الذكر.

⁴ سورة الشورى، الآية 49.

⁵ أنيس إبراهيم ومن معه، المعجم الوسيط، الطبعة الثانية، 1973، ص 6.

⁶ المادة 202 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة، مرجع سابق.

من الشروط الواجب توافرها في الواهب والواقف أن يكون كامل الأهلية فالصبي غير المميز والمجنون والمعتوه ليست لهما أهلية للهبة أو الوقف لكون التعاقد يقوم على الإرادة وهؤلاء لا إرادة لهم فالهبة والوقف الذي يصدر منهم يكون باطلا لا تلحقه الإجازة أما فيما يتعلق بالرجوع في الوقف والهبة ففي الوقف يجوز الرجوع فيه أما الهبة فالقاعدة العامة شرعا أنه يجوز الرجوع عن الهبة التامة إلا لمانع وهذا استنادا لقوله عليه الصلاة والسلام في الحديث الشريف "الواهب أحق بهبته ما لم يرجع عنها".¹

2.1 أوجه الاختلاف بين الوقف والهبة:

من المتفق عليه لدى فقهاء الشريعة الإسلامية أن الوقف يمكن أن ينشأ بإرادة منفردة للواقف إلا أن الهبة هناك خلاف بين الفقهاء، فالمالكية عندهم يكفي لإنشاء عقد الهبة بالإيجاب فقط أما المذهب الحنفي و الشافعي ذهبوا إلى عدم صحة الهبة دون الإيجاب و القبول أما المشرع الجزائري فقد نص صراحة بأنه يشترط لانعقاد الهبة لابد من توفر عنصر الإيجاب والقبول وهذا طبقا لنص المادة 206 من قانون الأسرة سالف الذكر " تنعقد الهبة بالإيجاب و القبول وتتم الحياة "2 و بالتالي نلاحظ أن المشرع الجزائري كان صريح في اشتراط الإيجاب والقبول، وعليه يمكن القول أن إنشاء عقد الهبة يختلف عن عقد الوقف لأن القبول ركن من الهبة أما الوقف فليس ركن في صحته والصورة الواضحة من الاختلاف بين الهبة والوقف من حيث اللزوم فمتى لزم الهبة للموهوب التصرف فيها بجميع التصرفات الناقلة للملكية إلا أنا الأموال الموقوفة لا يجوز هبتها وهذا ما استقر عليه القضاء الجزائري.³

2. الوقف والوصية:

تطلق على فعل الموصي وعلى من يوصى به من مال أو تصرف. وسميت بهذه التسمية لأن الميت يصل بها ما كان في حياته بعد مماته وبالتالي فهي تتناول الوصايا المادية والأدبية سواء كانت تبرعا بمال أو عهد للغير كأن يقول الشخص أوصيت بكذا لفلان من مال أو عهدت إليه بأن يكون وصيا على أولادي. الوصية تصرف في التركة إلى ما بعد الموت، وقد عرفها قانون الأسرة الجزائري في المادة 184 بأنها: " تملك يضاف الى ما بعد الموت بطريقة التبرع".⁴

¹ خير الدين بن مشرّن، إدارة الوقت في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بن القايد، تلمسان، 2011-2012، ص 30.

² المادة 206 من القانون رقم 11-84 المتضمن قانون الأسرة، سالف الذكر.

³ حملاوي محمد أمين، فضالة جمال، النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017/2018، ص 19.

⁴ المادة 184 من القانون رقم 11-84 المتضمن قانون الأسرة، سالف الذكر.

1.2 أوجه الشبه بين الوقف والوصية:

كل من الوصية والوقف يعد من أعمال الخير والبر، فهي صدقات غير ملزمة لأصحابها أي لهم الحرية في الإيقاف والإيحاء أو عدمه، فهما عقود تبرع. كلاهما عبارة عن تصرفات إرادية، إرادة الواقف لها دور أساسي في وجود الوقف وتمييزه وإدارته وكذلك الأمر بالنسبة لإرادة الموصي فلا بد من احترامها بعد وفاته¹.

كلاهما له أركان لا بد من توفرها وهي: واقف، موقوف وموقوف عليه والصيغة بالنسبة للوقف، وموصي وموصى له وموصى به بالنسبة للوصية. وما يشترط في الواقف هو نفسه ما يشترط في الموصي من أهلية التبرع والحرية وعدم الحرج عليه لسفه أو دين أو غفلة. فالجهة الموقوف عليها قد تكون شخص طبيعي أو معنوي، كما هو الحال بالنسبة للوصية؛ كذلك يتداخل كل من الوقف والوصية في أن الوصية قد تأخذ حكم الوقف في حالة ما إذا كان الموصى به منفعة خصصت على الدوام والاستمرار لجهة خيرية في الحال أو المال، والوقف قد يأخذ حكم الوصية إذا أضاف الواقف وقفه إلى ما بعد الموت.²

2.2 أوجه الاختلاف بين الوقف والوصية:

إن الوقف لم ترد بشأنه نصوص صريحة من القرآن الكريم، وإنما هناك آيات تدل دلالة ضمنية على فعل الخير، ويعود الفضل لفقهاء الشريعة باجتهاداتهم واستنباطهم من الآيات القرآنية، أنه يوجد ما يطلق عليه بالوقف في الشريعة الإسلامية.

أما الوصية وردت بشأنها العديد من الآيات القرآنية و السنة النبوية، منها قوله عليه الصلاة والسلام (إن الله تصدق عليكم بثلاث أموالكم عند وفاتكم زيادة في حياتكم ليجعلها زيادة لكم في أعمالكم)³ وما استقر عليه الاجتهاد القضائي أنه لا يمكن اعتبار الوقف كالوصية، بل أن الوقف عقد صحيح يخضع لإرادة المحبس، وتختلف الوصية عن الوقف في أن الموصي له يستطيع أن يمتلك العين الموصى له بها، إلا أن هذا التملك لا يكون ولا يتحقق إلا بعد الموت، أما الوقف فتخرج العين فلا مملوك لأحد وإنما فيه تخصيص منفعة وهنا عبر عن الوقف بالملكية الناقصة، بحيث يكون للموقوف الانتفاع بالوقف لا غير، أما الموصي له فبعد أن يمتلك ما أوصى له به الموصي فيستطيع التصرف في الشيء الذي ملكه بكل أنواع التصرفات الناقلة للملكية من بيع وهبة.

¹ بن مشرني خير الدين، المرجع السابق، ص 27.

² عبد الرزاق بن عمار بوضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، دار الهدى للنشر، عين مليلة، 2010، ص 56.

³ محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة 4، الدار الجامعية، بيروت، 1882، ص 20.

ومما تقدم يتضح أن الاختلاف بين الوصية والوقف والهبة أن الوقف قد يتم بين الواقف وذريته وهو ما يطلق عليه اصطلاحاً الوقف الذري أو الأهلي. أما الوصية فلا تجوز لوارث لما ينطوي هذا الإجراء من تحايل على قواعد الميراث الصارمة، وإعطاء بعض الورثة أكثر من نصيبهم الشرعي، وهذا مما جاء في قوله عليه الصلاة والسلام "إن الله أعطى كل ذي حق حقه فلا وصية لوارث".¹

المطلب الثاني: أركان الوقف.

إن المشرع الجزائري عند تنظيمه للوقف منحه الشخصية المعنوية وهو ما يجعله مستقلاً عن الأشخاص الآخرين سواء كانوا أشخاص معنويين أو لا، وما يترتب عن ذلك من ذمة مالية مستقلة وضرورة وجود ممثل قانوني. إلا أنه ونظراً للطبيعة الخاصة للملك الوقفي وانطلاقاً من أن ملكيته تؤول إلى حكم الله عز وجل، فقد وضع له المشرع أركاناً وشروطاً يجب أن تتوفر فيه من أجل أن ينشأ صحيحاً ومن أجل أن يحافظ ذلك على ديمومة الانتفاع به.

يقصد بالركن ما يتوقف عليه الشيء لوجوده، فأركان الشيء أجزاءه التي يركز عليها في قيام ماهيته، وعلى هذا الأساس حدد المشرع الجزائري أركان الوقف وذلك في القانون رقم 91-10 المتعلق بالوقف المعدل والمتمم، الذي ورد تحت عنوان أركان الوقف وشروطه في المادة 9 والتي نصت على أنه: "أركان الوقف هي: الوقف، محل الوقف، صيغة الوقف، الموقوف عليه".²

الفرع الأول: الواقف.

الواقف هو الشخص الذي نشأ بإرادته الوقف، فهو المالك للعقار أو المنقول أو المنفعة للموقوف له، خاضعاً في تنظيمه لأحكام الشريعة الإسلامية³، وقد عرف السنهاوي الواقف على أنه: "الشخص الذي يصدر منه تصرف قانوني من جانبه أن يغير ملكية العقار الموقوف ويجعله غير مملوك لأحد من العباد وينشئ حقوق عينية فيه للموقوف عليهم".⁴

يشترط القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم جملة من الشروط المتعلقة بالواقف لكي يكون وقفه صحيحاً. وتتمثل فيما يلي:

¹ عبد الرزاق بن عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 58.

² المادة 9 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، سالف الذكر.

³ خالد رمول، المرجع السابق، ص 72.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهاوي، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار حياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون سنة النشر، ص 948.

بالرجوع إلى المادة 10 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بنصه، يشترط في الوقف لكي يكون صحيحا ما يلي:

- أن يكون الواقف مالكا للعين ملكا مطلقا.
- أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسفه أو دين.¹

1. أن يكون بالغاً:

أن يكون متمتعاً بالأهلية واشترط المشرع الجزائري بلوغ الواقف سن الرشد وذلك في نص المادة 40 من ق.م.ج التي تنص على أنه: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة الحقوق المدنية. وسن الرشد تسعة عشر 19 سنة كاملة الذي يشترط فيه أهلية التبوع."² وقد أضافت المادة 86 من ق.أ.ج والتي تنص على أنه: "ومن بلغ سن الرشد ولم يحجر عليه يعتبر كامل الأهلية وفقاً لأحكام المادة 40 من القانون المدني." إذن لتحقيق صحة الوقف لابد أن تكون أهلية الأداء قد اكتملت لمباشرة كل أنواع التصرفات القانونية.³

2. أن يكون الواقف عاقلاً:

بمعنى أن يكون الواقف عاقلاً غير مجنون أو معتوه، وقد نصت المادة 31 من قانون الأوقاف على أنه: "لا يصح وقف المجنون والمعتوه لكون الوقف تصرف يتوقف على أهلية التسيير أما صاحب الجنون المنقطع فإنه يصح أثناء إفاقة وتام عقله، شريطة أن تكون الإفاقة ثابتة بإحدى الطرق الشرعية." لكن في مقابل ذلك يلاحظ أن المشرع الجزائري أتى بحكم خاص بالجنون المنقطع حيث أقر بصحة وقفه متى أثبت أنه حدث أثناء إفاقة، وفي هذه الحالة يجب إثبات الإفاقة بكل الطرق الشرعية المعمول بها.

3. ألا يكون الواقف محجوراً عليه لسفه أو غفلة أو دين:

يشترط في الواقف ألا يكون محجوراً عليه أو سفيهاً أو ذي غفلة أو مديناً، وكل تصرف صدر منه يعتبر باطلاً وهذا ما أكدته صراحة نص المادة 10 الفقرة الثانية من قانون الأوقاف التي نصت: "... أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسفه أو دين."

¹ المادة 10 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، سالف الذكر.

² قانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 جوان 2005، يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 2005/06/26.

³ نادية أركام، المركز القانوني للوقف في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص ص 161-162.

ونصت المادة 43 من القانون المدني المعدل والمتمم أن: "كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد، وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون"، فقد جعلت تصرف السفيه وذا الغفلة كتصرف الصبي المميز، لذلك فإن الوقف الصادر من الصبي المميز وغير المميز يكون باطلا لأنه ضار به ضررا محضا، ويبقى باطلا حتى لو أذن به الوصي طبقا لنص المادة 30 من قانون الأوقاف رقم 91-10 التي تنص: "وقف الصبي غير صحيح مطلقا سواء كان مميزا أو غير مميز ولو أذن ذلك الوصي".

كما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتعرض إذا كان الوقف صادرا عن ذي غفلة، لكن هذا لا يعني أن تصرفات ذي الغفلة صحيحة فالمغفل كالسفيه كلاهما يأخذ حكم ناقص الأهلية، فالوقف الصادر منهما يعد باطلا لأنه تصرف ضار ضررا محضا لهما.

4. ألا يكون الواقف مريضا مرض الموت:

يقصد بوقف المريض مرض الموت هو المرض الذي يقوم بالإنسان فيعجزه عن مباشرة أعماله التي كان يزاولها حال صحته وينتهي بالموت¹، وفي هذه الحالة تصرف الواقف يكون قابلا للإبطال لمصلحة الدائنين وذلك باعتبار أن أداء الدين واجب، والوقف تبرع والواجب مقدم على التبرع وهذا طبقا لنص المادة 32 من قانون الأوقاف رقم 91-10 المعدل والمتمم على أنه:

"يحق للدائنين طلب إبطال وقف الواقف في مرض الموت وكان الدين يستغرق جميع أملاكه".²

5. يشترط في الواقف أن يكون مالكا للعين الموقوفة:

يشترط لصحة الوقف أن يكون الواقف مالكا للعين الموقوفة ملكية تامة مطلقة غير ناقصة، وهذا ما أكدته نص المادة 10 من قانون الأوقاف رقم 91-10 سالف الذكر: "يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا ما يأتي: أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا".³

الفرع الثاني: محل الوقف.

حتى يصح المال أن يكون وقفا اشترط المشرع الجزائري جملة من الشروط أوردها في نص المادة 11 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم⁴، يمكن تعدادها فيما يلي:

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص ص 73-74.

² نبيل صقر، تصرفات المريض مرض الموت "الوقف"، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 121.

³ المادة 10 من القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، سالف الذكر.

⁴ المادة 11 من القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، المرجع نفسه.

1. أن يكون الموقوف مالا متقوما: المال غير المتقوم مال لا يمكن الانتفاع به، ولم يجعل له الشرع قيمة لا يجوز وقفه، حيث اشترط في المال أن يكون متقوما لتسيير الانتفاع بالموقوف فإن لم يكن مالا متقوما لم ينتفع به فلا يجوز وقفه.¹

2. يشترط في الوقف أن يكون معلوما، ومعينا تعينا منافيا للجهالة: فلو كان مجهولا جهالة تقضي إلى نزاع فلا يصح، مثلا لو قيل "وقفت بعض مؤلفاتي على طلاب العلم، أو إحدى عماراتي التي أملكها في هذا البلد على فقراء الطلبة، كان وقفا مجهولا لا يصح.²

ويقصد بالعلم كل الصفات والتعيينات التي تجعل الوقف معينا تعينا تاما يمنع الجهالة فيه، ولقد أكد المشرع الجزائري على صفة العلم بطريقة ضمنية في نص المادة 10 الفقرة الأولى من قانون الأوقاف، التي تنص: "يشترط في الواقف ليكون وقفه صحيحا أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا"³، كما أكد عليه في نص المادة 216 من قانون الأسرة الجزائري.

أما التعين فهو يختلف باختلاف محل الوقف ذاته، فإذا كان شيء معين بالذات كأن يقول الواقف أوقفت الدار والأرض الواقعة في المكان المعين، ففي مثل هذا النوع من الوقف يجب تعيين مساحة وحدود الأرض أو الدار وكل ما يتطلب من البيانات الكافية لتعين العقار من وصف تام، أما إذا كان محل الوقف شيئا مثليا هذه الحالة يجب تحديد النوع ودرجة الجودة والمقدار.⁴

3. يشترط في المال الموقوف أن يكون مفرزا: تطرق المشرع الجزائري إلى وقف المشاع في الفقرة 3 من المادة 11 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف حيث نص: "يصح وقف المال المشاع، وفي هذه الحالة تتعين القسمة آخذا في ذلك بموقف المالكية".⁵

وأجاز المشرع الجزائري وقف المال المنقول بصراحة المادة 11 من قانون 91-10 والمادة 205 من قانون الأسرة ومن جهة أخرى يشترط في الوقف صفة التأييد.

¹ منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف "دراسة فقهية قانون مقارنة بين الشريعة والقانون"، ط1، دار الثقافة، عمان، 2011، ص 83.

² أحمد فراج حسين، أحكام الوصاية والأوقاف في الشريعة الإسلامية، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون طبعة، الأزريطية، الإسكندرية، 2003، ص 263.

³ خالد رمول، المرجع السابق، ص ص 78، 79.

⁴ خالد رمول، المرجع السابق، ص 79.

⁵ المادة 11 من القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، سالف الذكر.

4. يشترط في محل الوقف أن يكون مشروعاً: مادام أن الوقف يقصد به الواقف، التبرع والتصدق

للتقرب من الله تعالى، فالقاعدة عند فقهاء الشريعة: " لا تبرع ولا صدقة بعين محرمة شرعاً".¹

أما ما ينفي بمجرد الانتفاع به كالمطعمات والروائح ونحوها فلا يصح توقيفه، ولا يسمى وقفاً بل هو صدقة، فصفة مشروعية العين الموقوفة هي شرط لازم لصحة عقد الوقف، طبقاً لنص المادة 11 من قانون الأوقاف الفقرة الثانية منه تنص على: "... ويجب أن يكون محل الوقف معلوماً محدداً ومشروعاً"، كما أن صفة الشرعية قد أكد عليها المشرع الجزائري كقاعدة عامة في أي تعاقد مهما كان نوعه وصفته.²

الفرع الثالث: صيغة الوقف.

تعرف صيغة العقد: "ما صدر من المتعاقدين دالاً على توجه إرادتهما الباطنة لإنشاء العقد وإبرامه".³ أما صيغة الوقف فهي: "القول الذي دل على إنشاء عقد الوقف، وكذا الفعل الدال عليه".⁴ ولقد نصت المادة 12 ق.أ على أن: " تكون صيغة الوقف باللفظ أو الكتابة أو الإشارة حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه." وتجدر الإشارة إلى أن هذا التنظيم الذي يبين كيفيات صيغة الوقف لم يصدر.

1. طرق انعقاد الوقف:

الأصل أن ينعقد الوقف بالقول الذي قد يكون بألفاظ صريحة أو بالكناية.

تتمثل الألفاظ الصريحة عند جمهور الفقهاء فيما يلي: الوقف، والحبس، والتسبيل. وذلك لذكرها في الأحاديث النبوية الشريفة، واستعمالها في معنى الوقف مشهور بين الناس، فينعقد الوقف بمجرد ذكر أحدها دون حاجة إلى قرينة.⁵

أما ألفاظ الكناية فهي التي لا ينعقد الوقف بها إلا إذا اقترن بقرينة تدل على معنى الوقف، ومن بين هذه الألفاظ: الصدقة، والنذر، والتأبيد، وغيرها من الألفاظ، والتي يجب أن يضاف إليها ما يوضح المعنى المقصود من الواقف، كأن يقول: هذه صدقة لا تباع، ولا توهب، ولا تورث.⁶

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 77.

² أبو بكر جابر الجزائري، منهاج المسلم، دار الفحاء، دمشق، ودار ابن باديس للطباعة، بدون طبعة، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 351.

³ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ط2، ج4، دار الفكر، دمشق، سوريا، 1985، ص 94.

⁴ بدر بن ناصر البدر، الوقف على القرآن، مجلة البحوث الإسلامية، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء في السعودية، ع 77، ديسمبر 2005، بحث منشور في الموقع الإلكتروني للرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء، موقع: <http://www.alifta.net>، أطلع عليه يوم: 2022/04/09.

⁵ أحمد الدردير المالكي، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، حاشية: أحمد الصاوي المالكي، تحقيق: مصطفى كمال وصفي، ج 4، دار المعارف، القاهرة، د.ن.س، ص 103.

⁶ أحمد الدردير المالكي، المرجع السابق، ص 104.

ويرى الشافعية أن الوقف ينعقد كتابة من الناطق أو الأخرس، وينعقد من الأخرس أيضا بإشارته المفهومة، وبهذا الرأي أخذ المشرع الجزائري في المادة 12 سابقة الذكر.¹

2. القبول في صيغة الوقف:

لقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في كون الوقف عقدا يشترط لانعقاده إيجاب من الواقف، وقبول من الموقوف عليه، أو تصرفا بالإرادة المنفردة للواقف، فينعقد بإيجاب من الواقف فقط.²

فيرى جمهور الفقهاء أنه إذا كان الوقف على جهات عامة غير محصورة، كالفقراء والمساكين واليتامى وطلاب العلم، أو لا يمكن صدور القبول عنها، كالمساجد أو المقابر، فلا يشترط قبول الجهة الموقوف عليها في هذه الحالة.

أما إذا كان الوقف على معين، فيرى بعض المالكية، وأغلب الشافعية، وبعض الحنابلة، أن الوقف في هذه الحالة عقد ينشأ بإيجاب من الواقف، وقبول من الموقوف عليه فإن رده الموقوف عليه، بطل الوقف. وذهب الحنفية وأغلب المالكية وأغلب الحنابلة، إلى أن الوقف ينشأ بالإرادة المنفردة للواقف، يكفي الإيجاب الصادر من الواقف لإنشاء الوقف، وإنما القبول عندهم شرط لاستحقاق منفعة الوقف فقط، فإذا رد الموقوف عليه الوقف، لم يبطل، لكن لا يحق له الانتفاع به، وينتقل إلى من يليه في المرتبة إذا عينه الواقف، وإذا لم يعين الواقف غيره، ذهب الواقف إلى الفقراء.³

أما عن موقف المشرع الجزائري من هذه المسألة، فإنه يظهر من نص الفقرة الأولى من المادة 04 ق.أ.ج أن الوقف تصرف بالإرادة المنفردة للواقف، حيث جاء فيها ما يلي: "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة"، فالوقف ليس عقدا يتضمن إيجابا من طرف، وقبولا من طرف آخر، وذلك رغم ذكر كلمة عقد في بداية هذه الفقرة، إلا أن ذلك خطأ وقع فيه المشرع الجزائري، والذي كان يقصد أن إثبات الوقف يكون عن طريق عقد يحرر لدى الموثق، وهذا ما استنتج من نص الفقرة الثانية من المادة 04 ق.أ.ج التي جاء فيها ما يلي: "يثبت وفقا للإجراءات المعمول بها..."، ولا يقصد أن الوقف كتصرف قانوني يشترط فيه إيجاب من الواقف، وقبول من الموقوف عليه.

¹ عبد الرؤوف بن تاج العارفين المناوي الشافعي، تيسير الوقوف على غوامض أحكام الوقوف، ج1، طباعة مكتبة نزار مصطفى الباز، مكة المكرمة، السعودية، 1998، ص 77.

² محمد عبيد عبد الله الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ج1، مطبعة الإرشاد، بغداد، العراق، 1977، ص 159.

³ أحمد الدريدر المالكي، المرجع السابق، ص 106.

3. شروط صيغة الوقف:

يشترط لصحة الصيغة في الوقف توفر شروط معينة، وهذه الشروط تتمثل فيما يلي:

أ- **الجزم:** يجب أن تكون صيغة الوقف جازمة أي قاطعة، فلا يكون الوعد بالوقف كافيا لانعقاد الوقف، كأن يقول: سأوقف أرضي للفقراء. ويترتب على ذلك أنه لا يكون للواقف خيار الشرط، ويقصد بخيار الشرط في الوقف "أن يشترط الواقف لنفسه حق إمضاء الوقف أو إبطاله خلال أيام معينة يحددها" كأن يقول: وقفت أرضي على أن لي الخيار مدة ثلاثة أيام.¹

ب- **التنجيز:** ذهب جمهور الفقهاء إلى أن الصيغة يجب أن تكون منجزة غير معلقة على شرط غير موجود، أو مضافة إلى المستقبل، وذلك أن الوقف تملك للمنافع، والتمليك لا يجوز أن يكون معلقا أو مضافا إلى المستقبل. غير أن المالكية لا يشترطون التنجيز في صيغة الوقف.²

ت- **التأبيد:** لقد سبق القول عند تعريف الوقف أن جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة، يرون أن معنى الوقف يقتضي التأبيد، ولا يجوز أن يكون لمدة مؤقتة.

ث- **ألا تقترن بشرط ينافي مقتضى الوقف:** يرى كثير من الفقهاء أنه يجوز للواقف أن يشترط بعض الشروط في الوقف، وهذه الشروط يجب احترامها، إذا كانت لا تتعارض مع ما يقتضيه الوقف من تأبيد ولزوم، أما إذا كانت تتعارض مع مقتضى الوقف، فإنها لا تصح، غير أنهم اختلفوا في حكم الوقف المقترن بشرط باطل، فيرى المالكية أن الشرط يبطل مع بقاء الوقف صحيحا، وهو ما ذهب إليه أيضا بعض الحنفية، أما بقية الفقهاء، فيرون بطلان الشرط والوقف معا. أما عن موقف المشرع الجزائري من هذه المسألة، فإنه يجيز للواقف أن يشترط ما يراد من الشروط، وهذه الشروط يجب احترامها ما لم تتعارض مع الشريعة الإسلامية، فلقد نصت المادة 14 ق.أ.ج على ما يأتي: "اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه هي التي تنظم الوقف ما لم يرد في الشريعة نهي عنها".³

الفرع الرابع: الموقوف عليه.

الموقوف عليه هو الجهة التي ترصد لها العين الموقوفة، فيجب أن تكون جهة بر وخير للانتفاع بها، يشترط فيه القانون الشروط التالية:⁴

¹ مصطفى أحمد الزرقا، أحكام الأوقاف، دار عمار، عمان، الأردن، 1997، ص 44، 45.

² عكرمة سعيد صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، دار النفائس، الأردن، 2011، ص 172.

³ انتصار مجوح، لزوم الوقف في التشريع الجزائري، مجلة أوقاف، الأمانة العامة للأوقاف بالكويت، ع26، الكويت، ماي، 2014، ص 97.

⁴ أحمد فراج حسين، المرجع السابق، ص 260.

1. أن يكون معلوماً وموجوداً وقت الوقف: أي يكون الشخص الموقوف عليه معلوماً بتحديد شخصه وقت الوقف، كأن يكون شخص طبيعى وهو الجارى به في كل الأحوال، وقد يكون شخصاً معنوياً وهذا بنص المادة 13 من قانون الأوقاف التي تنص: "الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف فيعقد الوقف ويكون شخصاً معلوماً طبيعياً أو معنوياً"، كما أن نص المادة 06 من نفس القانون قد أقرت صراحة أن الوقف على الشخص المعنوي هو وقف عام.¹ فالشخص الطبيعي يتوقف استحقاقه للوقف وجوده وقبوله وإن كان جمهور الفقهاء قد أجازوا الوقف على الجنين الذي هو في بطن أمه بشرط أن يولد حياً، أما الشخص المعنوي يشترط فيه ألا يشوبه ما يخالف الشريعة.

وإن كان المشرع الجزائري لم يتطرق إلى حكم الوقف على الجنين ومدى جواز الوقف على المعتوه والمجنون والسفيه وأصحاب الولاية عليهم، فهذا السكوت هو إحالة ضمنية إلى أحكام الشريعة الإسلامية، حسب ما أكدته نص المادة الثانية من قانون الأوقاف: "على غرار كل مواد هذا القانون يرجع إلى أحكام الشريعة في غير المنصوص عليه".²

2. يشترط في الموقوف عليه أن يكون أهلاً للتملك: وهو شرط يتفق فيه كل فقهاء الشريعة الإسلامية وإن اختلفوا في مدى جواز الوقف على المعدوم والمجهول، فعند الأحناف يسوون في الوقف على المعدوم والمعلوم سواء كان مسلماً أو ذمياً، غير أنهم يبطلون وقف المسلم أو الذمي على الكنيسة لانعدام القرابة فيه، أما الحنابلة والشافعية يشترطون في الموقوف عليه أن يكون أهلاً للتملك وقت إنشاء الوقف مع شرط الوجود الحقيقي للواقف وهو الأمر الذي لم يأخذ به فقهاء المالكية الذين أقرروا صحة الوقف سواء على الموجود أو المعدوم، وسواء كان صادراً من مسلم أو غير مسلم مع عدم إلزامية الوقف على الجنين حتى يولد حياً وترجع العين الموقوفة للمالك أو ورثته إذا مات.³

3. مدى جواز الوقف على النفس: من العلماء من رأى صحة الوقف على النفس استدلالاً بقول الرسول صلى الله عليه وسلم للرجل الذي قال عندي دينار، فقال له: "تصدق به على نفسك"، لأن المقصود من الوقف التقرب إلى الله، والصرف على النفس فيه قربه إلى الله سبحانه وتعالى.⁴

¹ قنفوذ رمضان، نظام الوقف في الشريعة والقانون الجزائري، جامعة البليدة، الجزائر، 2001، ص ص 79-80.

² خالد رمول، المرجع السابق، ص 84.

³ الشافعي أحمد محمود، الوصية والوقف في الفقه الإسلامي، الدار الجامعية للنشر، بدون طبعة، بيروت، 2002، ص 171.

⁴ سيد سابق، فقه السنة. ط:3؛ بيروت: الكتاب العربي، 1397 هـ. / 1977، لبنان، ص 273.

ولقد أقر المشرع الجزائري مسبقاً جواز وقف الشخص على نفسه، وهذا تطبيقاً لنص المادة 214 من قانون الأسرة التي تنص: "يجوز للواقف أن يحتفظ بمنفعة الشيء المحبس مدة حياته على أن يكون الوقف بعد ذلك إلى الجهة المعينة."

نلاحظ أن المشرع الجزائري أقر هذه الإجازة تماشياً ورأي المذهب الحنفي الذي يجيز الوقف على النفس، لما لهذا النوع من الوقف من فائدة عملية، وما يحققه من طمأنينة في نفس الواقفين في استقادة من ربح أموالهم الموقوفة ما داموا على قيد الحياة، لذا يجب على المشرع الجزائري توضيح وتأكيد صراحة على جواز الوقف على النفس في قانون الأوقاف.¹

المطلب الثالث: أنواع الوقف.

لقد اختلف الفقهاء في تقسيم الوقف وذلك لاختلاف المعايير المعتمدة مما نشأ عنه أنواع عدة للوقف، لذلك فإننا سنتناول في هذا المطلب أنواع الوقف حسب كل من المعيار الزمني، وحسب جهة إدارته، وحسب جهة صرفه.

الفرع الأول: الوقف حسب المعيار الزمني:

1. **الوقف المؤبد:** هو الوقف الذي حبسه الواقف للانتفاع به دون تحديد مدة معينة.
2. **الوقف المؤقت:** هو الوقف الذي حبسه الواقف للانتفاع به مدة معينة في سبيل الله ثم يرجع المال الموقوف إلى ملكية الواقف. وهذا الأخير، يخالف ما تبناه المشرع الجزائري إذ نستكشف ذلك من خلال نص المادة 28 من قانون الوقف التي تنص: "يبطل الوقف إذا كان محدداً بزمان". فالمشرع الجزائري بنى رأيه على رأي جمهور الفقهاء الذين يقولون بتأبيد الوقف وأن الوقف لا يمكن أن يكون مؤقتاً، أي أنه لم يأخذ برأي المالكية الذين يقولون بتأبيد الوقف، غير أن هذه المسألة لا تخدم الاستثمار كما أشرنا إليها سابقاً كون الوقف المؤقت يضمن استغلالاً أمثل للأموال الوقفية مقارنة بالوقف المؤبد.

الفرع الثاني: الوقف حسب جهة إدارته:

1. **الوقف النظامي:** هو الوقف الذي تشرف على إدارته وضبطه السلطة المكلفة بالأوقاف بعد انقطاع من شرطت له تولية الوقف، أو مجهول الموقوف عليه. وهناك من يسميه وقف القطاع العام أو الإيراد أو التخصيص.²

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص 86.

² عيسى بن محمد بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ط1، نشر جمعية التراث، الجزائر، 2012، ص 78.

2. الوقف الملحق: هو الوقف الأهلي الخاص الذي انتهى عقبه، وتؤول إدارته على الجهة النظامية تلقائياً، أو هو الوقف الذي يديره ناظر بأمر من المحكمة، ويقع ذلك عندما تكون هناك منازعات على ولاية الوقف أو أثناء محاسبة المتولي أو عندما لا يكون المتولي قد بلغ سن الرشد وقد شرطت له التولية.¹

3. الوقف العام المستقل: هو الوقف الذي يديره ناظر أو متول سواء أكان فرداً أو هيئة ويتبع في إدارته شروط الواقف دون أن يكون للجهات الحكومية المكلفة بالأوقاف دخل في تسييره أو إدارته.

الفرع الثالث: الوقف حسب جهة صرفه:

1. وقف عام: وبدوره قسم إلى قسمين:

أ- وقف عام محدد الجهة.

ب- وقف عام غير محدد الجهة.²

ولقد حدد القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ، الموافق لـ 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف في مادته 08 الأوقاف العامة المصونة كما يلي:³

1. الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.
2. العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أو بعيدة عنها.
3. الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.
4. الأملاك العقارية المعلومة وفقاً والمسجلة لدى المحاكم.
5. الأملاك تظهر تدريجياً بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
6. الأوقاف الثابتة بعقود شرعية، وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
7. الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها.
8. كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها والموقوف عليهم ومتعارف عليها أنها وقف.

¹ عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص 78.

² خالد رمول، المرجع السابق، ص 43.

³ المادة 08 من القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، سالف الذكر.

9. الأملاك العقارية أو المنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا والموجودة خارج الوطن.
- بالإضافة إلى ما ورد في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 381/89 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك وهي:
- أ- الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيين أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف.
- ب- الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المحسنين.
- ج- الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.
- د- الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية.

2. وقف خاص:

- هو ما يحبسه الواقف على عقبة من الذكور أو الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم ويصير الوقف الخاص وقفا عاما إذا لم يقبله الموقوف عليهم، ولعل المشرع الجزائري يسعى قصد إمام ما يسمى بالوقف الخاص مستقبلا لعدة مبررات نذكر أهمها:
- أن الوقف الذري مخالف لتعاليم الإسلام، إذ أن الكثير من الناس من يلتجئ إلى هذا النوع من الأوقاف لحرمان بعض الورثة من الإرث وهو ما اعتبر عند الفقهاء إخلالا بقواعد الميراث.
 - إن هذا النوع من الوقف يؤدي إلى تجميد الثروة وحبسها عن التداول.
 - إنه بمرور الزمن يتعدد المستحقون في الوقف الواحد، فيصبح نصيب المستحقين ضئيلا ولا يمكن التصرف فيه مما يؤدي إلى إهماله¹، نظرا للمنازعات والمشاكل التي ظهرت أثناء تطبيق الوقف الخاص مما يؤدي إلى تعطيل مصالح المستحقين فقد تم إلغاؤه بموجب القانون 02/10 المؤرخ في 10 شوال 1423 الموافق ل: 2002/12/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 91/10 المعدل والمتمم.²

- ## 3. وقف مشترك: هو الحبس الذي أحبس جزء منه للذرية وجزء آخر لجهة من جهات البر، أي أن الواقف قد جمعها في وقفه، وهو جائز لا يتنافى مع مشروعية الوقف.³ غير أن المشرع الجزائري لم يعتمد مثل هذا النوع من الوقف.

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص 47.

² القانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال 1423هـ، الموافق ل 14 ديسمبر 2002، المعدل والمتمم للقانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ، الموافق ل 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج.ر عدد 21، المؤرخة في 8 ماي 1991.

³ عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص 76.

المبحث الثاني: مفهوم الاستثمار وعلاقته بالوقف.

المطلب الأول: تعريف الاستثمار.

ينبغي علينا من أجل الوقوف على حقيقة الاستثمار ومدى العلاقة التي تربطه بالوقف التطرق أولاً إلى كل من تعريفه اللغوي والاصطلاحي ثم القانوني.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للاستثمار.

جاءت كلمة استثمار في أصل اللغة مصدر مشتق من ثمر، يثمر فهو ثامر. يقال ثمر الرجل ماله، أي أحسن القيام عليه، ومال ثامر أي مبارك فيه، وشجر ثامر أي أدرك ثمره. واستثمر طلب الثمرة، لأن السين والتاء إذا زيدتا في أول الفعل أفادت الطلب.¹

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للاستثمار.

ورد لفظ الاستثمار في عرف الفقهاء عندما يتحدثون عن السفية والرشيد فقالوا: الرشيد هو القادر على تنمية أمواله، إصلاحاً، والسفيه هو غير ذلك قال الإمام مالك: "الرشد هو تنمية المال، وإصلاحه". وأرادوا بالتنمية ما نعينه بالاستثمار اليوم.²

الفرع الثالث: التعريف القانوني للاستثمار.

نصت المادة الأولى من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار³ على أن الاستثمار في مفهوم هذا القانون يشمل الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تتجز في إطار الامتيازات.

كما عرفته المادة الثانية من نفس القانون على أنه: "اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

في مجال الأوقاف نجد أنها المجال الخصب للاستثمار عن طريق فتح الامتياز لإنجاز المشاريع والنشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات في مجال أموال الوقف ويكون باستحداث نشاطات جديدة وذلك باستغلال أصول المساهمة النقدية أو العينية في رأس مال مؤسسة ما من أجل توسيع قدرات الإنتاج.⁴

¹ ابن الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، المرجع السابق، ص 359.

² عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة جامعية لنيل درجة الدكتوراه في العلوم بلامية، تخصص الفقه وأصوله، كلية الشريعة، جامعة الجزائر، 2003، ص 76.

³ الأمر 03-01، مؤرخ في 20 أوت 2001، الخاص بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج، عدد رقم 47 مؤرخة في 22 أوت 2001.

⁴ عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره، في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 82.

المطلب الثاني: علاقة الاستثمار بالوقف.

الفرع الأول: تمييز استثمار الوقف عن المصطلحات المشابهة.

هناك بعض المصطلحات المستعملة التي قد تتشابه في معناها مع استثمار الوقف، وهي: استغلال الوقف، وعمارة الوقف، وتمويل الوقف، وإدارة الوقف. غير أن هذه المصطلحات لها مفهوم مختلف عن استثمار الوقف. لكن قبل التطرق لذلك يجب التمييز أولاً بين الاستثمار في الوقف واستثمار الوقف.

الاستثمار في الوقف: بمعنى (إنشاء) الوقف (والإضافة) إليه، والمحافظة على قدرته الإنتاجية بإصلاح ما خرب منه (التجديد) أو استبداله بوقف آخر (الإحلال) وهو ما يمكن أن نطلق عليه تنمية الوقف، وهنا يكون الوقف طالبا للتمويل.

استثمار الوقف: بمعنى استخدام مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها، وهنا يكون الوقف ممولا.

يترتب على التمييز بين هذين المفهومين وفقا لهذا الرأي اختلاف طرق استثمار الوقف عن طرق الاستثمار في الوقف.¹

1. استغلال الوقف: الاستغلال لغة هو طلب الغلة، وأخذها.²

يرى منذر قحف بأنه يجب التمييز بين تنمية الوقف بمعنى استثماره، واستغلال الوقف، فتتمية الوقف هي: "زيادة حجم الأموال المستغلة أو الاستثمارية أو الرأسمالية للوقف." ويضرب مثالا على ذلك بأرض قابلة للتعمير، ومعطلة، فيكون استثمارها بالبناء عليها.³

أما استغلال الوقف، فهو: "العملية التي تقصد إلى استعمال مال الوقف في تحقيق أغراضه." وكمثال على ذلك المدرسة تحتاج إلى توفير المعلمين، والوسائل، والأجهزة اللازمة للتعليم.⁴ فاستغلال الوقف لا يزيد في رأسماله في العادة، أما استثمار الوقف فيهدف إلى زيادة رأسمال الوقف، كما أن الاستغلال قد يحتاج إلى تمويل يلبي حاجات قصيرة الأجل، كصيانة الوقف مثلا، في حين أن استثمار الوقف بحاجة إلى تمويل لتلبية حاجات طويلة الأجل.

¹ محمد عبد الحليم عمر، الاستثمار في الوقف وفي غلاته وريع، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشر لمجمع الفقه الاسلامي الدولي، المنعقدة بمسقط سلطنة عمان من 06 إلى 11 مارس 2004، ص 23.

² مجمع اللغة العربية بالقاهرة، المرجع السابق، ص 660.

³ منذر قحف، الوقف الإسلامي: تطوره، إدارته، تنميته، ط 1، دار الفكر، دمشق، سوريا، 2000، ص 217.

⁴ منذر قحف، نفس المرجع، ص 217.

وتظهر أهمية التمييز بين استثمار الوقف واستغلاله، في معرفة مدى جواز تخصيص جزء من الوقف لتنميته، فلقد اختلف الفقهاء في مشروعية ذلك، خاصة إذا لم يشترط الواقف ذلك عند إبرام الوقف.

أما فيما يتعلق باستغلال الوقف، فينتق أغلب الفقهاء في جواز الأخذ من ريع الوقف لصيانته، لأن ذلك يحفظ الوقف من الخراب والتلف، ويضمن استمرار استغلاله، ولو لم يشترط الواقف ذلك، وأن ذلك مقدم على توزيع الربح على الموقوف عليهم، لأن في ذلك دوام انتفاعهم به.

2. عمارة الوقف:

العمارة: هي ما يعمر به المكان، أو ما يحفظ به المكان.¹

يقصد بعمارة الوقف عند الفقهاء: "ما يعمر به المكان، بأن يصرف إلى الموقوف حتى يبقى على ما كان عليه دون الزيادة إن لم يشترط ذلك".² يظهر من هذا التعريف أن الهدف من العمارة هو صيانة الوقف والحفاظ عليه كما هو، وليس الزيادة فيه، إلا إذا اشترط الواقف تنمية الوقف، ومن ثم يتبين الفرق بين عمارة الوقف واستثماره، فالاستثمار يقتضي الزيادة كما سبق القول.

تتعلق العمارة بما تحتاجه العين الموقوفة لحفظها، أما ما هو من الكماليات كزخرفة البناء، فلا يدخل في عمارة الوقف وفقا للفقهاء.³

تعد عمارة الوقف من أهم الأعمال التي يقوم بها ناظر الوقف، وذلك حتى يستمر ريعه، وصرف هذا الربح وفقا لشرط الواقف.⁴

تجدر الإشارة إلى أن من الباحثين من يرى أن بعض صيغ استثمار الوقف فيها عمارة لهذا الوقف ضمنا، "فإعطاء أرض موقوفة لمن يقيم عليها مشروعا تجاريا أو مرفقا خدميا يتضمن التعمير إلى جانب الاستثمار ... من هنا يمكن أن يقال بأن الاستثمار أشمل من تعمير الوقف".⁵

¹ منذر قحف، نفس المرجع، ص 217، 218.

² منذر قحف، نفس المرجع، ص 218.

³ مطلق عيد طلق العازمي، عمارة الوقف واجارته - دراسة فقهية مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة المنيا، كلية دار العلوم، قسم الشريعة، مصر، 2005، ص ص 78، 79.

⁴ أحمد آق كوندوز، إعمار الأوقاف وأحكامه في الفقه الإسلامي (النظرية والتطبيق)، بحث مقدم إلى منتدى قضايا الوقف الفقهية الخامس، تنظيم رئاسة الشؤون الدينية والمديرية العامة للأوقاف بتركيا بالتعاون مع الأمانة العامة للأوقاف بالكويت والبنك الإسلامي للتنمية بجدة، من 13 إلى 15 ماي 2011، اسطنبول، تركيا، ص 10.

⁵ جمعة محمود الزريقي، تعمير أعيان الوقف واختلاف وسائله قديما وحديثا (مع دراسة حالة ليبيا)، بحث مقدم إلى منتدى قضايا الوقف الفقهية الخامس، تنظيم رئاسة الشؤون الدينية والمديرية العامة للأوقاف بتركيا بالتعاون مع الأمانة العامة للأوقاف بالكويت والبنك الإسلامي للتنمية بجدة، من 13 إلى 15 ماي 2011، اسطنبول، تركيا، ص 3.

3. تمويل الوقف:

يقصد بالتمويل: "مجموع العمليات التي تبقى من خلالها المؤسسة قادرة على تلبية احتياجاتها من رؤوس الأموال"¹. فتمويل الوقف هو: "توفير الموارد والإمكانات اللازمة لاحتياجات إدارة الوقف، وعمارته، واستثماره"، ويكون بطريقتين تمويل داخلي، تمويل خارجي.²

الفرق بين الاستثمار والتمويل يتمثل في أن الاستثمار هو مباشرة الوسائل التي تؤدي إلى تنمية الأموال عن طريق الربح، أما التمويل فهو توفير الأموال اللازمة في وقت الحاجة إليها.³ فالوقف كمؤسسة اقتصادية واجتماعية وضعها التمويلي يكون إما جهة مانحة للتمويل، وذلك عند التعبئة الفعالة لموارده، وحسن إدارته واستثماره، وفي هذه الحالة يمكن للوقف تلبية حاجات المجتمع المختلفة (التعليم، الصحة...)، أو قد يعاني الوقف من نقص أو عجز في موارده المالية، وهنا يكون طالبا للتمويل.⁴

4. إدارة الوقف:

يعرف بعض الباحثين إدارة الوقف بأنها: "تنظيم إدارة القوى البشرية المشرفة على الوقف، لتحقيق مصلحة الوقف بالشكل الأمثل، وكذا مصلحة المنتفعين به أو بثمرته في جهات البر العامة أو الخاصة، على مقتضى شروط الواقف، وفي ظل أحكام الشرع".⁵

المقصود بإدارة الوقف هو الأشخاص والأجهزة المكلفة بعمارة الأوقاف، واستغلالها، واستثمارها. ولقد اتخذت إدارة الوقف عدة صور في المراحل التاريخية المختلفة، والصورة التي كانت أسبق في الظهور هي الإدارة الذرية المتمثلة في ذرية الواقف، وكانت تتولى النظارة على الوقف الأهلي، ثم ظهرت ولاية القضاء على الأوقاف، وتطورت في العهد العثماني لتصبح الأوقاف تحت الإدارة الحكومية المباشرة.⁶

¹ محمد علي سويلم، عقود الاستثمار، دار المطبوعات الجامعية، ط 1، القاهرة، مصر، 2014، ص ص 24، 25.

² محمد الفاتح محمود المغربي، تمويل واستثمار الأوقاف الإسلامية، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، القاهرة، مصر، 2011، ص 125.

³ محمد علي سويلم، المرجع السابق، ص 25.

⁴ العياشي الصادق فداد، استثمار أموال الوقف، رؤية فقهية واقتصادية، بحث مقدم إلى مؤتمر دبي الدولي للاستثمارات الوقفية المنعقد من 04 إلى 06 فبراير 2008، والمنظم من طرف مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر بدبي، نشر: مكتبة الفلاح للنشر والتوزيع، دبي، الإمارات العربية المتحدة، 2008، ص 288.

⁵ حسن محمد الرفاعي، إدارة الأوقاف بين المركزية واللامركزية، بحث مقدم إلى المؤتمر الثالث للأوقاف بعنوان: الوقف الإسلامي: اقتصاد، وإدارة، وبناء حضارة، المنظم من طرف الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، من 03 إلى 05 يناير 2010، السعودية، ص 8.

⁶ كمال منصوري، الإصلاح الإداري لمؤسسات قطاع الأوقاف (دراسة حالة الجزائر) منشورات الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2011، ص 88.

الفرع الثاني: شروط الاستثمار في الوقف.

نص المشرع الجزائري في المادة 45 من قانون الوقف: "تستغل الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف وطبقا لأحكام الشريعة الإسلامية في مجال الوقف حسب الكيفية التي يحددها هذا القانون والأحكام القانونية غير المخالفة له"

وحسب هذه المادة يمكن أن نستخلص ثلاثة شروط وهي:

1. احترام إرادة الواقف وشروطه: اشترط المشرع هذا الشرط، ولم يضبطه بضابط، فالإشكالية في

هذه النقطة بالذات هل تحترم إرادة الواقف مطلقا فيكون هذا الشرط شرط صحة في الاستثمار. أما لا بد أن نقيده، فيكون احترام إرادة الواقف نسبيا فقط وخاصة إذا ما ثبت أن استثمار العقار يكون سببا في تنميته وحمايته لأنه يعود على الموقوف عليهم بالربح، مما يستلزم بأن يعود على الواقف بالأجر الأكبر.¹

2. ألا يخالف الاستثمار النصوص الشرعية ولا مقاصدها. فيجب على الناظر التحقق من مدى

شرعية الاستثمار وذلك باستشارة المتخصصين والفقهاء. فإذا كان الاستثمار مخالفا لنصوص الشريعة كاستثمار في زراعة أرض بالعنب المعد للخمر فإنه باطل، أي أن يكون الاستثمار بصيغة العقود الجائزة شرعا كعقد المزارعة وعقد المساقاة وعقد الإيجار.

3. ألا يتعارض مع النصوص القانونية الأخرى والمتمثلة في:

1.3 الرسمية: فهي تعتبر شرطا من شروط الصحة في العديد من المعاملات المدنية الناقلة للملكية

خاصة منها تلك التي تتطلب الشكلية، كون هذه الأخيرة تتطلب دقة المعلومات وسلامة العقد²، وهو ما نصت عليه القواعد العامة ضمن القانون المدني³ في المادة 324، وألزم قانون الوقف الجديد الواقف بتحرير عقد الوقف أمام الموثق استنادا للمادة 41 من قانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف أنه يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزم بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

¹ مالك براح، استثمار الأموال الوقفية، الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة، رقم 05، عدد أكتوبر 2017، ص 185.

² عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره، في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 85.

³ الأمر 75-58 مؤرخ في 28 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج، عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-10، المؤرخ في 20 جوان 2006، ج.ر.ج، عدد 44 لسنة 2005، والقانون 05-07، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج، عدد 31، 2007.

2.3 التوثيق: يعتبر مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية هو المكلف بتحرير العقود فيما يخص الأملاك الوقفية مراعيًا في ذلك القواعد العامة المتضمنة لمفهوم العقد الرسمي كما هو واضح من نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

كما أن المادة 26 مكرر 11 من قانون رقم 01-07 المتعلق بالأوقاف¹ كرست في هذا الصدد المبدأ نفسه المعمول به بالنسبة لمدير أملاك العقارية التابعة للدولة، وهو السبب الذي من أجله أقر أن تكون الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي المحدد بشكلها ومضمونها بقرار وزاري يوقع من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية على اعتبار أنه موظف عمومي كلف بإعداد مثل هذا النوع من العقود بصفة حصرية.

3.3 الشهر العقاري: إن مسألة الشهر العقاري لها خصوصية فيما يخص الأملاك الوقفية كون قانون الشهر العقاري الجزائري نص على أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية.²

وكنتيجة عامة فإن الاستثمار كما سبق بيانه يهدف إلى إضافة أرباح إلى رأس المال، فيبقى رأس المال ثابتا ومضافا إليه الربح الناتج ليحقق غنى الإنسان وكفايته، ونفس الأمر بالنسبة للوقف حيث هو خاص بالأموال التي يجري الانتفاع بها مع بقاء أصلها.

وعليه فإنه يمكن القول بأن الوقف يعبر عن أحد أشكال الاستثمار، وذلك من حيث الحفاظ على الأصل من جهة، ومن جهة أخرى يكون الاستهلاك للناتج والثمرة والربح والريع، فالأعيان الموقوفة إما أن تنتج منها الثمار كما هو الحال في وقف الأشجار والبساتين المثمرة، أو تنتج منها منفعة وأجرة كما هو الحال بالنسبة للأعيان المستأجرة، أو ينتج منها ربح وريع كما هو الحال بالنسبة لوقف النقود.³

فكل وقف هو استثمار وليس كل استثمار يعتبر وقفا.

¹ قانون رقم 01-07 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 مايو 2021 يعدل ويتم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، ج.ر.ج. ع. 29، المؤرخة في 23 ماي 2001.

² عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 86.

³ محمد عجيلة ومصطفى بن نوي ومصطفى عبد النبي، استثمار الأوقاف وضوابطه الشرعية مع الإشارة لحالة الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 12، الجزائر، 2011، ص 318.

الفرع الثالث: حكم استثمار الوقف.

اختلف الفقهاء في حكم استثمار الوقف بين فريق يجيزه وآخر يمنعه، وسنقتصر على ذكر الفريق المجيز لاستثمار الوقف، واستدل العلماء على مشروعية استثمار الوقف بدليل من القياس والمصلحة.

1. الدليل من القياس:

لقد قاس العلماء استثماره وتنميته على مشروعية استثمار مال اليتيم، فكما لا يجوز لوكيل اليتيم أن يترك مال موكله دون استثماره والاجتهاد في تنميته وإلا ضاع المال، وهذا ينافي المصلحة الشرعية في الحفاظ على كلية المال، والتي تعتبر أحد الكليات الخمس التي راعاها الإسلام ودعا للحفاظ عليها، وشرع لها عقوبات وتعزيزات لمن ألتفها. فهذا عمر ابن الخطاب رضي الله عنه، يقول: في شأن تنمية مال اليتيم: "اتجروا في أموال اليتامى لا تأكلها الزكاة".¹

2. الدليل من المصلحة:

إن المصلحة الشرعية، تقتضي المحافظة على مال الوقف، وزيادة نمائه حتى يستمر في تأدية المقاصد الاجتماعية والاقتصادية المنوط به، فالعقار الوقفي إذ خرب مثلاً، تحكم العقول السليمة إلى تغيير منفعة ورعايته بالشكل المشروع مع الحفاظ على بيعته الوقفية، ولو تركت هذه الأوقاف دون تنمية لما أصبح للوقف معنى لوجوده. وقال ابن قدامة: "أنه لا يجوز وقف ما لا ينتفع به".²

ومنه فإنه توجد هناك علاقة وطيدة بين الاستثمار والوقف ويظهر ذلك من خلال توظيف أموال الوقف في الجانب الاستثماري لتحقيق منافع دينية ودنيوية، وتحسين العائد الاقتصادي للدولة من أجل تحقيق النمو والتنمية المتواصلة والمستدامة للدولة الجزائرية خاصة.

المطلب الثالث: ضوابط استثمار الأملاك الوقفية.

غداة إعلان الجزائر عن استقلالها رسمياً بتاريخ 05 جويلية 1962 كانت الملكيات العقارية في الجزائر تنقسم إلى أربعة أصناف:

- أملاك تابعة للدولة.
- أملاك تابعة لمعمرين وأجانب.
- أملاك تابعة للملكية الخاصة لبعض الجزائريين.

¹ مالك بن أنس، الموطأ، كتاب الزكاة، باب زكاة أموال اليتامى والتجارة لهم فيها، حديث رقم 862، 353/2.

² عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله، (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الفقه وأصوله، جامعة الجزائر، 2003/2004، ص 84.

- أملاك مشاعة تتمثل في أراضي العرش.

لم يكن هناك ضمن أصناف الملكية العقارية تصنيف قانوني للملكية الوقفية بسبب تصنيفها من قبل الاستعمار، أضف إلى ذلك أن معظم هذه الملكيات لا تتوفر على سندات مما جعل وضعيتها الملكية العقارية في الجزائر جد شائكة، زيادة على شغور عدة أملاك بسبب هروب بعض المستعمرين خوفا من انتقام الثورة من جرائمهم، ومحاولة البعض الاستيلاء عليها إما بعقود بيع حقيقية انتهازية كان أطرافها معمرين هاربين أو عقود تمت خارج الوطن أو محررات عرفية مدلسة على بعض المستعمرين.¹

وأمام هذه الوضعية حاولت الحكومة الجزائرية التدخل السريع من أجل إدراك هذه الوضعية ببعض التقنيات ولو انتقاليا، فصدر أولا كإجراء ضروري تقنين يقضى بتمديد العمل بأحكام القانون الفرنسي باستثناء ما يمس بالسيادة الوطنية وهذا بموجب القانون المؤرخ في 1962/12/31.

وبهذا أصبح الوقف دون تنظيم قانوني في هذه الفترة وهو الأمر الذي لاحظته الحكومة الجزائرية فبادرت بإصدار أول تقنين جزائري متعلق بالأوقاف وهو المرسوم رقم 64-383 المؤرخ في 1964/09/17 المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة والذي صدر من أجل تنظيم الأوقاف العامة واكتفى بالنسبة للأوقاف الخاصة بتعريفها بعد أن صنف الأملاك الوقفية إلى قسمين أحباس عمومية وأحباس خاصة، وقد استعمل المقنن الجزائري عبارة أحباس عمومية بدل الأحباس العامة وهو ما يوحي بفكرة تقريب مفهومها من الملكية العمومية بينما يبقى الوقف مجرد طابع قانوني لهذه الأملاك وهو ما يستوحي فعلا من نص القانون المذكور.

وقد استمرت الأوقاف على هذه الوضعية حتى صدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية والذي أدمج الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة الموقوفة ضمن صندوق الثورة الزراعية، حيث نص على تأميم كل الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة المؤسسة وفقا عموميا أو آلت نهائيا إلى الوقف العمومي ولم يستثنى من ذلك إلا الأراضي التي تتبع المؤسسات المعتبرة كهيئة ذات مصلحة عامة أو نفع عمومي وهذا بموجب المادتين 34، 35 منه.²

وقد صدر بموجب المادة 213 منه أول تعريف للوقف كتصرف حيث عرف الوقف بأنه "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق"، وما يلاحظ على هذه المواد من قانون الأسرة أنها نصت فقط على الوقف كتبرع من التبرعات وجعلت أحكامه مشابهة للهبه والوصية، وبذلك بقي الوقف العام

¹ خالد رامول، المرجع السابق، ص 57.

² خالد رامول، المرجع السابق، ص 58.

محكوماً بنصوص متناثرة ومتضاربة أحياناً ولم يحدد له مفهوم واضح ووجود قانوني يصنف بموجبه ضمن أصناف الملكية إلا بعد سنة 1990 وهذا من خلال صدور قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 1990/11/18 حيث صنفّت المادة 23 منه الملكية العقارية على اختلاف أنواعها.

وهذه المادة تعتبر بمثابة أول إعلان لإخراج الملكية الوقفية وفصلها عن الملكية الوطنية وقد حاول هذا القانون من جهته تعريف الأملاك الوقفية بموجب المادة 31 منه كما نص في المادة 32 منه على إخضاع الأملاك الوقفية لقانون خاص وهو ما تجسد فعلاً بموجب القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف والذي خضع إلى تعديل أو بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 ثم خضع لتعديل ثاني بموجب القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 وهو التعديل الذي أخرج الوقف الخاص من دائرة أحكام قانون الأوقاف ليقصر على تنظيم الوقف العام الذي استقر بموجب هذا القانون على هذه التسمية.

خلاصة:

من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل، يتضح أن الوقف يُمثل نظامًا متكاملًا يجمع بين البعد الديني والاقتصادي والقانوني، حيث تم تحديد مفهومه من مختلف الزوايا اللغوية والفقهية والاقتصادية والقانونية، مع بيان أركانه الأساسية التي يقوم عليها، والمتمثلة في الواقف، محل الوقف، الصيغة، والموقوف عليه، إضافة إلى تصنيفاته المتعددة وفق معايير زمنية وإدارية ووظيفية.

كما تم التوصل إلى أن الاستثمار يُعد آلية حديثة وضرورية لتفعيل دور الوقف، إذ يساهم في تنمية موارده وتحقيق الاستدامة المالية له، شريطة احترام الضوابط الشرعية والقانونية التي تحكم هذا المجال. وقد تم توضيح العلاقة بين الاستثمار والوقف، مع تمييزه عن بعض المفاهيم المشابهة، وبيان شروطه وأحكامه. كما تم التطرق إلى ضوابط استثمار الأملاك الوقفية، التي تفرض ضرورة المحافظة على الأصل الوقفي، وتحقيق المصلحة، وتجنب المخاطر غير المحسوبة، والالتزام بالأحكام الشرعية والقانونية المنظمة لذلك في الجزائر.

وعليه، يخلص هذا الفصل إلى أن استثمار الوقف يمثل آلية أساسية لتفعيل دوره التنموي، شريطة التقيد بضوابطه، بما يحقق التوازن بين الحفاظ على طبيعته الوقفية وضمان تنميته واستمراريته.

الفصل الثاني

طرق استثمار الوقف

تمهيد:

يأتي هذا الفصل لبيان أهم الطرق التي يمكن من خلالها استثمار الأموال الوقفية وتنميتها بما يضمن المحافظة على أصل الوقف وتحقيق أفضل عائد ممكن منه. فالوقف لا يقتصر على حفظ المال الموقوف، وإنما يتطلب استغلاله بطريقة فعالة حتى يؤدي دوره في خدمة المجتمع والمساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وقد اعتمد الوقف عبر التاريخ على أساليب تقليدية متعددة، مثل استغلال الأراضي الزراعية وتأجير العقارات الوقفية بعقود مختلفة، وهي وسائل أثبتت فعاليتها في فترات طويلة. ومع تطور الحياة الاقتصادية وظهور أدوات استثمار حديثة، برزت صيغ جديدة أكثر مرونة، كالمشاركات والمساهمات والصيغ التعاونية والمقاولاتية، إضافة إلى وقف الحقوق المعنوية وعقد البوت، وهي أساليب من شأنها أن ترفع من مردودية الأوقاف وتوسع مجالات الاستفادة منها.

لكن رغم تنوع هذه الصيغ، لا تزال الأوقاف في الجزائر تواجه عدة صعوبات تحد من استغلالها بالشكل المطلوب، الأمر الذي يستدعي البحث في أسباب جمود بعض الأساليب التقليدية، ودراسة واقع تنمية الوقف في الجزائر، مع إبراز الآفاق الممكنة لتطويره وجعله أكثر قدرة على الإسهام في تحقيق التنمية المستدامة. ولهذا، يتناول هذا الفصل الطرق التقليدية والمعاصرة لاستثمار الوقف، ثم يناقش أسباب جمود الصيغ التقليدية، وأهم السبل الكفيلة بتنمية الوقف في الجزائر بين الواقع والمأمول.

✓ المبحث الأول: الطرق التقليدية والمعاصرة لاستثمار الوقف.

المطلب الأول: الطرق التقليدية لاستثمار الوقف.

الفرع الأول: استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والأراضي البور.

تضمن قانون الأوقاف الجزائري صيغا متنوعة لاستغلال الأملاك الوقفية، وخاصة العقارات حيث عرف القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري في المادة الثانية الأملاك العقارية بقوله: "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية"، وتختلف الآليات التي اعتمدها المشرع لاستغلال هاته العقارات باختلاف نوعيته، فهناك الأراضي الوقفية الزراعية والأراضي البور.

1. استثمار الأراضي الوقفية الزراعية:

طبقا لنص المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10، فقد حدد المشرع الجزائري نوعين من العقود، في سبيل استغلال واستثمار الأملاك الوقفية ذات الطابع الفلاحي وهما المزارعة والمساواة.

1.1 عقد المزارعة : تطرق المشرع الجزائري في ظل قانون الأوقاف إلى صيغ متنوعة لتمثيل الملك

العقاري، من بينها عقد المزارعة.

✓ تعريف عقد المزارعة:

جاء في معجم المصطلحات القانونية، المزارعة لغة، اسم مذكر مشتق من مزارع¹، أما شرعا فهي عقد على الزرع بين صاحب أرض ومزارع مقابل حصص من الحاصل المتفق عليه، فالمزارعة هي عقد إيجار يقع على أرض زراعية سواء كانت أرض عراء، أو كانت مغروسة بالأشجار كأرض الحدائق وتتميز عن الإيجار العادي للأرض الزراعية بأن الأجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض كالنصف الثالث.²

أما المشرع الجزائري فقد عرف هذا العقد في نص المادة 26 قانون الأوقاف الجزائري فقرة 02 بأنه:

" إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد." ³

¹ جبرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، ط1 بيروت، لبنان، 1998، ص 1471

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "الإيجار والعارية"، ج 6، م 2، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005، ص 1365

³ المادة 26 الفقرة 02 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف.

✓ أركان عقد المزارعة:

لكي يكون عقد المزارعة صحيحا يستوجب توفر الأركان التالية:

- **الإيجاب والقبول:** تتعقد المزارعة كغيرها من العقود، بإيجاب وقبول من المتعاقدين، أي بين المزارع والمؤجر، ويجب أن يكون كتابة، كما يشترط أن يكون التراضي خاليا من العيوب، فإذا شاب غلط أو تدليس أو إكراه، كانت المزارعة قابلة للإبطال.

- **محل العقد:** الأرض الزراعية حيث يشترط فيها ما يلي:

- بيان الأرض المتعاقد عليها.
- تحديد جنس البذر المراد زرعه.
- أن تكون المنفعة مشروعة.
- مشاركة صاحب الأرض بجزء من البذر أو قيمته بحسب العقد.
- مراعاة العرف الزراعي المشروع في هذا النوع من العمل.¹

- **صيغة العقد:** وهي اللفظ الدال على الزرع.

انطلاقاً من هذه التعريفات فإن عقد المزارعة يشبه الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الانتفاع أرض مملوكة لغيره بمقابل، فلو كانت الأجرة ليست معنية من المحصول مقدارا معينا منه، لم يكن عقد المزارعة، بل هو عقد إيجار عادي يقع على أرض زراعية والأجرة فيه ليست نقوداً، لأن الأجرة في الإيجار العادي قد تكون تقدمه أخرى.²

وفي نفس الوقت تشبه الشركة، من حيث أن الشركة والمزارعة، يتساوى فيها الطرفان من التحقق أو الحرمان من الحصة التي اشترطها في كل منهما³، فلو كانت الأجرة نسبة معينة ولكن ليست من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض، كأن كانت النصف من صافي ثمن المحصول، لم يكن العقد مزارعة وإنما عقد شركة اقتسم فيه صافي الأرباح.⁴

¹ بن مشرنن خير الدين، مصدر سابق، ص 206.

² عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص 1365.

³ سورية بن زردوم، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010، ص 142.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص 1325.

✓ أحكام عقد المزارعة:

يسري على عقد المزارعة ما يسري على إيجار الأراضي الزراعية حيث تقوم المزارعة بين المؤجر والمزارع، ولا يشترط أن يكون مالكا بل يكفي أن يكون له حق الانتفاع، حيث أورد القانون المدني أحكاما تنظم حق الانتفاع، ويمكن تعريف هذا الحق من خلال هذه الأحكام على أنه حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع¹، وينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع، وتبعا لذلك ينتهي الإيجار بزوال حق الانتفاع²، ويشترط أن تكون العين المؤجرة بعقد المزارعة أرض زراعية عراء أو مغروسة بالأشجار بالإضافة إلى ذلك يشترط أن تكون تنتج محصولا زراعيا دوريا.

توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، أو بالنسبة التي يعينها العرف، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة أي توزع مناصفة (1/2) كل منهما وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم كل المصروفات.

✓ انتهاء عقد المزارعة:

1- انقضاء المدة: يعتبر تحديد المدة ركنا في عقد المزارعة وذلك لاعتباره أنه عقد على منافع المدة فيه معيار لقياسها وتختلف عملية بداية الزرع من منطقة إلى أخرى، لذا يراد بتوقيت المزارعة تحديد مدة متعارف عليها صالحة للزرع وجني المحصول فيها.

وطالما أن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تنظيم أحكام هذا النوع من العقود في تعديل قانون الأوقاف، فإنه لزم الأمر الرجوع إلى أحكام المدة عند فقهاء الشريعة الإسلامية.

كان من اللازم الأخذ بمدة العرف الفلاحي كأن يعقد لموسمين زراعيين أو أكثر بحسب طبيعة الأرض (خصبة، خصبة جدا، ...) ويرجع في تحديد مدة عقد المزارعة إلى عقد الوقف، فعلى الناظر أن يتقيد بالمدة التي يشترطها الوقف فيعقد وقفه، وقد يكون هذا هو السبب الذي جعل المشرع الجزائري في قانون الأوقاف المعدل والمتمم السالف الذكر يترك الباب مفتوحا فيما يخص المدة.

¹ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط 11، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 113.

² علي هادي العبيدي، العقود المسماة "البيع والإيجار"، ط 8، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2015، ص 226.

ويجب أن تكون المدة معلومة وصالحة لوقوع الزرع فيها، وإذا انتهت المدة ولم يتم جني المحصول فإن العقد يستمر إلى حين جنيته، وتكون في هذه الحالة نفقة الزرع ومئونة الحفظ على المتعاقدين بمقدار حصصهما، لأن هذه الالتزامات تكون على عاتق المزارع أثناء مدة العقد فقط.¹

2- انتهاء العقد بوفاة أحد الطرفين: تنتهي أيضا المزارعة بموت المستأجر إذ تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد مع ورثته الذين يكونون ملزمين بدفع الأجرة كل حسب نصيبه في الميراث.²

3- انتهاء عقد المزارعة لعذر طارئ: ويكون ذلك باتفاق الطرفين بفسخ العقد لأحد الأسباب التي تؤدي إلى الفسخ طبقا للقواعد العامة، كما لو غير المنتفع من عقد المزارعة من طبيعة الأرض، أو تصرف فيها بإحدى التصرفات التي تمس أصل ملكية الرقبة فيها بتسليمها إلى مزارع آخر يزرعها بدلا من الطرف المتفق عليه، أو بإثبات إهماله لها.³

2.1 عقد المساقاة: يعتبر عقد المساقاة نوعا من أنواع تشجير الملك الوقفي الزراعي، وهو كغيره من العقود يتميز بأركان وله شروط.

✓ تعريف عقد المساقاة اصطلاحا:

المساقاة هي إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه، كالنخيل لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر بمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه.⁴

أما المشرع الجزائري عرف عقد المساقاة في نص المادة 26 مكرر 02 فقرة 2 من القانون 91-10 السالف الذكر: "عقد المساقاة يقصد به إعطاء الشجر لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره."

ولقد واجه عقد المساقاة موجة تضارب في الآراء حول مدى جوازه من عدمه، حيث أخذ جمهور الفقهاء بالإباحة والجواز، وهو ما ذهب إليه أيضا الأئمة والذين كان موقفهم بجواز الأخذ والعمل بعقد المساقاة حيث استعرضوا أدلة الجواز والصحة في فعل الرسول (صلى الله عليه وسلم)، وكان ذلك بإعطاء الأرض بنصف ما يخرج منها من الزرع، ومن الثمر والشجر، لمن يتعهدا ويقوم على رعايتها وسقيها.⁵

¹ ماجري يوسف وبكار محمد، استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث في العلوم القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، العدد الثالث، 2020، ص 146.

² علي الهادي العبيدي، شرح القانون المدني، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1999، ص 354.

³ خير الدين فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، ج 1، ط 1، دار زهران للنشر والتوزيع، 2012، ص 202.

⁴ رمول خالد، مرجع سابق، ص 136.

⁵ خير الدين موسى فنطازي، مرجع سابق، ص 203.

✓ أركان عقد المساقاة:

أركان المساقاة ستة وهي: العاقدان، الصيغة، متعلق العمل، الشجر، الثمار، العمل، وكذا المدة، ولكل من هذه الأركان شروط سنذكرها كما يلي:

1- العاقدان: ويراد بهما العامل والمالك، ويشترط فيهما الأهلية الكاملة، ويشترط في العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في أرضه، أي أن يقوم بكل ما يلزم لإصلاح النخل أو الشجر قيدا بما جرى به العرف في المساقاة.

2- الصيغة: المراد بها اللفظ الدال على المساقاة أو بما يدل عليه العرف من صيغ على المساقاة.¹

3- المحل وشروطه:

أ- أن يكون مما يصح المساقاة فيه: هذا النوع من العقود كان محل جدل فقهي حول جوازه من عدمه غير أن الفقه استقر على رأي جمهور الفقهاء الذين أقرّوا جواز المساقاة وإباحته بالإجماع.² والمشرع الجزائري أخذ برأي جمهور الفقهاء، فأجاز عقد المساقاة وأخذ به من خلال نص المادة 26 مكرر من القانون 07-01 سالف الذكر.

ب- أن يكون محل المساقاة معلوما معينا: ويشترط أن يكون النخل أو الشجر معلوما عند إبرام العقد، فلا يمكن تصور مساقاة في شيء مجهول أو محتمل أن يوجد في المستقبل.

4- الثمار: ويشترط أن يكون نصيب المتعهد أو العامل وصاحب الشجر معلوما ومحددا، كأن يكون الخمس أو الربع، وأن يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من شجر حيث لا يمكن حصر النصيب في نوع معين من الشجر أو نوع معين غير متأكد أنه يثمر أولا باعتبار ذلك غرر والغرر محرما شرعا.³

5- العمل: إذا عجز العامل عن القيام بمهامه لأي سبب من الأسباب، يجوز له في هذه الحالة أن ينيب غيره الذي له الغلة المستحقة بموجب عقد المساقاة وإذا كانت على الأرض المتعهد بها على العامل ضريبة، فتكون على عاتق مالك الأرض الموقوفة وليس على العامل لأن الضريبة متعلقة على الأرض في حد ذاتها سواء زرعت أم لم تزرع، بخلاف الزكاة والتي تدفع نصاب بين العامل وصاحب المنفعة لأنها بالثمر والغلة نفسها إذا بلغت النصاب.⁴

¹ خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 208-209.

² سورية بن زردوم، مرجع سابق، ص 141.

³ رمول خالد، مرجع سابق، ص 136.

⁴ سورية بن زردوم، مرجع سابق، ص 142.

✓ انتهاء عقد المساقاة:

وأما أسباب انقضاء المساقاة، فهي نفس الأسباب التي ينقضي بها عقد المزارعة، غير أن تحقق أسباب طارئة تكون دافعا إلى إنهاؤها أو فسخ العقد المبرم ما بين مؤجر الأرض والعامل، وإذا حصل للعامل عجز أدى به إلى الوفاة قبل بدء عملية البذر أو هرب العامل قبل البذر، فللمؤجر حق فسخ العقد غير أنه إذا هرب بعد عملية البذر فتمت المساقاة من عامل آخر مقابل أجره، تخصم أجرته من نصيب العامل الهارب.

3.1 المغارسة: "هي أن يدفع الرجل أرضه لمن يغرس فيها شجرا، والشجر بينهما."

وهذه الصيغة منعها الجمهور¹، وأجازها المالكية.²

أما أسلوب المغارسة فيتمثل بأن تقدم الجهة المالكة للأرض الزراعية غير المشجرة أرضها لجهة أخرى تقوم باستثمارها عن طريق زراعتها بنوع من الشجر واعتنائها به، والإشراف عليه، على أن يقتسما الناتج بينهما بنسبة معينة يتفقان عليها.³

تعتبر هذه الصيغة من أنجح الطرق في استغلال الأراضي الزراعية من الناحية الاقتصادية، وذلك لأنها تبقى على صلة مالك الجهة المسؤولة عن الوقف بأرضه الأمر الذي يجعله يهتم بتحسينها، ويبذل الجهود المضاعفة لاستغلالها، والاستفادة منها.

فالأراضي الوقفية البور تصبح بفضل هذا العقد صالحة للغرس والفلاحة والمختصون العاطلون عن العمل يمكنهم التوظيف والعمل في أراضي الأوقاف بإصلاحها وغرسها.⁴

لقد كان للظروف الاقتصادية والاجتماعية في التاريخ الإسلامي دور في اختيار الصيغ التقليدية والتعامل معها ما جعل الطرق التقليدية غير كفؤة للاستثمار الوقفي، ولا يمكن اللجوء إليها في الحياة الاقتصادية الحديثة وإذا أخذنا بالاعتبار أن أحكام الوقف في مجملها هي أحكام اجتهادية معللة بجلب المصالح العباد ودفع الضرر عنهم كان لابد من البحث عن صيغ أكثر كفاءة وفاعلية.⁵

¹ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج6 (ط:1؛ دمشق: دار الفكر، د.ت)، ص 4726.

² محمد بن جزى الغرناطي، القوانين الفقهية، ص 185.

³ أحمد محمد سعيد، محمد علي العمري، الاتجاهات المعاصرة في تطوير لاستثمار الوقفي، ط1 الكويت: الأمانة العامة للأوقاف، 2000، ص ص 100-101.

⁴ فارس مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق، ط:1؛ الكويت: الأمانة العامة للأوقاف، 2011، ص 173.

⁵ أحمد محمد سعيد، محمد علي العمري، مرجع سابق، ص ص 75-76.

2. استثمار الأراضي الوقفية العاطلة (الأراضي البور):

أجاز المشرع الجزائري استغلال واستثمار الأراضي الوقفية العاطلة أو البور عن طريق عقد الحكر.

1.2 تعريف عقد الحكر:

قانون الأوقاف عرف الحكر في المادة 26 مكرر 2 التي ورد فيها ما يأتي: " يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس، وتوريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه.¹

ويظهر من هذا النص أن اللجوء إلى عقد الحكر يكون في حالة الضرورة، بأن تكون الأرض الموقوفة عاطلة أي خربة تعطل الانتفاع بها كلياً، ولا يوجد مال يستعمل في إصلاح هذه الأرض.

إن المستثمر (المحتكر) يكون ملزماً بدفع مبلغ عند إبرام العقد يساوي تقريباً قيمة الأرض، كما يلزم بدفع أجرة سنوية. ويكون للمستثمر في المقابل حق الانتفاع بما غرسه أو بناه، وهو ما يسميه الفقهاء حق القرار. إن هذا الحق ينتقل إلى الورثة في حالة وفاة المستثمر قبل نهاية العقد، غير أنه لم يرد فيها قابلية هذا الحق للتصرف فيه بالبيع، وغير ذلك من التصرفات.²

ولقد نصت المادة 26 مكرر 2 أنه يتعين مراعاة أحكام المادة 25 من قانون الأوقاف عند اللجوء إلى عقد الحكر لاستثمار العقار الوقفي، وهذه المادة الأخيرة ورد فيها ما يلي: " كل تغيير يحدث بناء كان أو غرساً، يلحق بالعين الموقوفة، ويبقى الوقف قائماً شرعاً مهما كان نوع ذلك التغيير.³

ويظهر من هذا النص أن البناء أو الغراس الذي يقيمه المحتكر في أرض الوقف لا يكون ملكاً له، بل يكون ملكاً للوقف⁴، وهذا يتعارض مع ما يقوله الفقهاء بأن المحتكر يملك ما بناه أو غرسه دون أن يملك الأرض، ويكون له حق التصرف في ملكه، غير أن المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 2 لم

¹ قانون رقم 01-07 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 مايو 2021 بعدل ويتم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، ج. ر. ج. ج. ع. 29، المؤرخة في 23 ماي 2001.

² مناجلي أحمد أمين، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، العدد التاسع، جوان 2018، ص 61

³ قانون 91/10 المؤرخ 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 1، سنة 1991.

⁴ بن مشرن، المرجع السابق، ص 224.

يجعل للمحتكر حق التصرف في البناء أو الغراس، مما يؤكد أن إرادة المشرع الجزائري اتجهت إلى عدم الأخذ بما يراه الفقهاء، ويبرر البعض ذلك بالحفاظ على وحدة الوقف.¹

2.2 شروط الحكر:

يجب لصحة عقد الحكر توفر شروط معينة نصت عليها المادة 26 مكرر 2، وشروط أخرى وضعها الفقهاء، وتتمثل الشروط المطلوبة لصحة عقد الحكر فيما يأتي:

- أن تقتضي الضرورة اللجوء إلى الحكر، وتكون الضرورة في حالة تعرض العقار الوقفي للخراب أو أن تكون الأرض الموقوفة بورا، وأصبح من غير الممكن الانتفاع بالعقار.²

- أن لا يكون هناك مال للوقف ينفق منه على عمارته، فإن كان هناك مال يكفي لإصلاح الوقف صيانته لم يجز اللجوء إلى الحكر.

- أن لا يوجد من يستأجر العقار إيجارا عاديا بأجرة معجلة تنفق في عمارة العقار الموقوف، وذلك لأن الإيجار العادي أفضل للوقف، فهو لا يرتب حق قرار للمستأجر.

- أن يكون الحكر لمدة معينة، غير أن المادة 26 مكرر 2 لم تبين ما هي مدة الحكر.³

- أن لا يوجد للوقف غلة يمكن بها إعادة عمارته و يكون لناظر الوقف حق تعديل مقدار الأجرة إذا غلت الأجور أو رخصت لتبقى مساوية لأجرة المثل.⁴

- الشكلية و بتوافر ركن التراضي بين المتعاقدين، الممثلة في السلطة المكلفة بالأوقاف كطرف مؤجر والمستأجر للملك الوقفي، إذ يشترط فيه الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر، حتى يكون به حجة في مواجهة الغير، طبقا للمادة 324 مكرر 1 والمادة 793 من القانون المدني، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/11/15 المحدد لشكل و محتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية.⁵

¹ مناجلي أحمد لمين، المرجع السابق، ص 61.

² خضراوي الهادي وبوناصر ايمان، طرق استغلال وتنمية واستثمار الأملاك الوقفية كحل قانوني للتنمية الاقتصادية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية السياسية-العدد الأول، جامعة عمار تليجي، الأغواط، ص 45.

³ مناجلي أحمد لمين، المرجع السابق، ص 61.

⁴ خضراوي الهادي وبوناصر ايمان، المرجع السابق، ص 45.

⁵ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر 2003، يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية، الجريدة الرسمية عدد 71، صادرة بتاريخ 19 نوفمبر 2003.

3.2 آثار عقد الحكر:

عند انعقاد عقد الحكر صحيحا، بجميع شروطه وأركانه، يترتب عليه مجموعة من الآثار:

1.3.2 حقوق المحتكر:

يخول حق الحكر صاحبه الانتفاع بالأرض الموقوفة استعمالا واستغلالا، فله إقامة المباني والغراس عليها واستعمالها لأي غرض آخر لا يضر بالوقف، شرط أن تكون الأعمال التي يجريها في الملك الوقفي من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها وله أن يحدث فيها تصليحات شرط ألا تنقص من قيمتها وتؤثر عليها.¹ وللمحتكر أن يتصرف في حق الحكر بجميع أنواع التصرفات، فله أن يبيعه أو يهبه أو يترتب له وعليه حق الارتفاق، أو يترتب عليه حق الانتفاع، وله أن يأجره بل له أن يقفه وقفا خيريا ولو كانت الأرض المحتكرة ليست وقفا²، وللمحتكر أيضا ملكية ما يحدثه على الأرض بناء أو غرس ويلتزم بالوفاء بالأجرة³، كما يجوز للمحتكر حق أخذ الرقبة المباعة بالشفعة.

وللمحتكر حماية حقه بجميع دعاوي الحيازة والدعاوي العينية التي يحمي بها الحكر ذاته.

2.3.2 التزامات المحتكر:

يترتب على المحتكر القيام بالتزامين رئيسيين هما: إصلاح الأرض، ودفع أجرة.

- **إصلاح الأرض:** إن الغرض من التحكير هو إعمار الأرض، ولذا لا يجوز للمحتكر أن يهمل الأرض أو يتركها دون استغلالها. ولهذا وجب على المحتكر أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض المحكرة صالحة للاستغلال، مراعيًا للشروط المتفق عليها وطبيعة الأرض والغرض الذي أعده له، وما يقضي به عرف الجهة التي تقع بها⁴، ولذلك فإن عقد الحكر يترتب في ذمة المحتكر التزاما ثانيا، وهو الغرض الأساسي من التحكير وذلك بإلزام المحتكر أن يصلح الأرض المحتكرة، إلا أن المحتكر سيقوم باتخاذ الوسائل اللازمة لجعل الأرض صالحة للاستغلال، فيردها إذا كانت منخفضة، ويرممها إذا كانت في حاجة إلى ترميم ويعيد بناءها إذا كانت خربة، ويسوي سطحها لجعلها صالحة للزراعة إذا كانت أرض زراعية، ويراعي المحتكر في ذلك الشروط المتفق عليها، فإذا لم تكن هناك شروط وجب أن يراعي طبيعة الأرض الزراعية غير أرض البناء.

¹ علي الهادي العبيدي، شرح القانون المدني، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1999، ص 276.

² عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص 1472.

³ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، (د.ط)، الدار الجامعية للطباعة والنشر بيروت، لبنان، 2000، ص 140.

⁴ محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 422.

ثم يراعي بعد ذلك الغرض الذي أعدت له الأرض، ويراعي أخيرا ما يقضي به عرف الجهة، فقد يقتضيه العرف عناية خاصة أو مسلكا خاصا في استغلال الأرض¹، وإذا اقتصر المحتكر في الوفاء بهذا الالتزام طبقت القواعد العامة في المسؤولية العقدية كالتنفيذ العيني أو الفسخ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى، ولم يتطلب القانون شرطا خاصا لطلب الفسخ.²

- **أداء الأجرة:** يلتزم المحتكر بأداء الأجرة المتفق عليها إلى المحتكر، فعلى المحتكر أو من يخلفه أن يؤدي الأجرة المنفق عليها على المحتكر أو من يخلفه في نهاية كل سنة، إلا إذا نص عقد الحكر على غير ذلك، ويجب أن لا تقل الأجرة عن المثل وجزء الإخلال بهذا الالتزام هو التنفيذ العيني أو الفسخ على أن المشرع قد أورد قيда لهما على حق المحكر في طلب الفسخ لعدم دفع الأجرة حيث يجوز على المحكر فسخ التحكير، وإذا لم يدفع إنجاز الجانب المحتكر لأنه منع المحكر من طلب فسخ الحكر لعدم الوفاء بأجرة الحكر، إلا إذا لم يدفع له أجرة ثلاث سنوات (03) متتاليات ومرة ذلك أن المحتكر يكلف نفقات كثيرة ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ، إلا بعد فترة ملائمة من الزمن³ فيترك الأمر لتقدير القاضي إذا طلب منه الفسخ، ولا يشترط في ذلك أن يثبت إهمال جسيم في جانب المحتكر، حيث أنه أوقع إهمالا جسيما في القيام بما يجب عليه من تحسين الأرض للمحتكر أن يطلب فسخ العقد، وبذلك يفترق عقد الحكر عن عقد الإيجار حيث يضاف على المستأجر ولا يهمل على غرار إهمال المحتكر ويجوز للمحتكر أن ينفذ على المحتكر تنفيذا عينيا، كما يجوز له أن يتخذ الإجراءات التي تكفل له استيفاء الأجرة.⁴

4.2 انتهاء عقد الحكر:

ينتهي عقد الحكر بانقضاء الأجل المتفق عليه، وقد ينتهي قبل انقضاء الأجل ويكون ذلك إما لأسباب خاصة بالحكر وإما لأسباب ترجع إلى القواعد العامة.

أولا: انتهاء الحكر بانقضاء الأجل:

ينتهي الحكر بحلول الأجل المتفق عليه في العقد وهذا حسب نص المادة 26 مكرر 2، حيث نجد أن المشرع الجزائري لم يضع مدة معينة لعقد الحكر بل اكتفى بذكر عبارة "لمدة معينة"، فترك المدة للمتعاقدين أي المحتكر وناظر الوقف وهذا يعتبر فراغا تشريعيا ينبغي سده نظرا لخطورة هذا العقد على الوقف، فالحكر

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 1480.

² محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 422.

³ علي الهادي العبيدي، مرجع سابق، ص 218.

⁴ محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 423.

لا يمكن أن ينعقد لمدة غير محددة أي لا تكون مؤبدا. وبرجوعنا إلى عقد الامتياز نجد أن المادة 4 من الأمر رقم 01-03 تنص على ما يلي¹: "الامتياز هو الذي تمنح الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كميّات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية، يقصد في مفهوم هذا القانون ب "الأمالك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني و الأغراس ومنشآت الري".

والمادة 5 من نفس القانون تنص على ما يلي: "يمنح حق الامتياز المنصوص عليه في القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19، المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 1987/12/08 والمذكور أعلاه والحائزين على: عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، أو قرار من الوالي"، وبالتالي فإن مدة عقد الحكر تقارب المدة المحددة في عقد الامتياز. كما يمكن أن تحدد المدة بثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد ثلاث مرات وأقصاها تسعة وتسعين (99) سنة، وهذا بموجب المادة 04 من الأمر 08-204²، هذا في حالة استثمار الأراضي التابعة لأمالك خاصة للدولة.

فإذا أردنا أن نعرف موقف المشرع الجزائري من المدة، فإنه لم يذكرها في الحكر إلا بوجوب تحديدها، ولم يحددها لكنه حدد مدة حق عيني طويل المدى وهو حق الامتياز.

ثانياً: الأسباب الخاصة بانقضاء الحكر:

قد ينتهي حق الحكر لسبب من الأسباب التالية:

- 1- **موت المحتكر**: ينقضي حق الحكر قبل حلول الأجل إذا مات المحتكر قبل أن يبني أو يغرس، إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الحكر فيلتزمون بالبناء والغرس وبحلول محل مورثهم في ذلك وهذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية.

¹ الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج، العدد 47 لسنة 2001.

² الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكميّات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج، العدد 49 لسنة 2008.

2- زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة: ينقضي حق الحكر إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحتكرة إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف في وقفه أو انقضائه لمدته، ففي هذه الحالة يبقى الحكر إلى انتهاء مدته، وقد استثنى لسببين هما الرجوع في وقفه وإنقاصه لمدته، ففي هاتين الحالتين يكون الواقف ناقضا لما تم من جهته فيتعين أن يرد عليه سعيه ومن ثم يبقى الحكر قائما على الأرض حتى بعد أن زالت عنها صفة الوقف برجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ويستمر الحكر قائما على الأرض وقد أصبحت مملوكة وذلك إلى انقضاء مدته أو إلى أن ينتهي بسبب آخر.¹

3- صدور الحكر القائم على وقف خيري: وقد يتصرف المحتكر في حقه بأن يقفه وقفا خيريا، وهذا يكون الحكر في ذاته موقوفا على أرض موقوفة في هذه الحالة يسقط حق المحتكر بعدم استعماله لمدة (33) ثلاث وثلاثون سنة.²

4- فسخ العقد: ينتهي حق الحكر إذا فسخ عقد الحكر، ويفسخ في حالتين: إما لتأخر المحتكر في دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات، أو إذا أهمل إصلاح الأرض، ففسخ الحكر يستوجب إذا كان في الأرض بناء أو غرس قائم تسوية حسابه، فإذا اقتضى الأمر تسوية حساب البناء أو الغراس في حالة من الحالتين سابقتي الذكر، كان الخيار للحكر، فله أن يطلب إزالة البناء من الأرض وسيرد الأرض خالية، وأن يطلب استيفاء البناء أو الغراس، وفي هذه الحالة يدفع للمحتكر أقل قيمتها مستحق الإزالة أو البقاء.³

ثالثا: انتهاء الحكر لأسباب ترجع للقواعد العامة:

ينتهي حق الحكر لسبب من الأسباب الآتية:

1- اتحاد الذمة: ينتهي حق الحكر باتحاد الذمة، إذا تملك صاحب الرقبة المنفعة، أو إذا تملك صاحب المنفعة الرقبة، فإذا ملك المحكر حق الحكر أو ملك المحتكر حق الرقبة كان ورث أحدهما الآخر، وبالتالي انتهى الحكر باتحاد الذمة، وأصبح المحكر أو المحتكر مالكا للأرض ملكية تامة.

2- هلاك الأرض أو نوع ملكيتها: ينتهي حق الحكر بهلاك الأرض أو إذا نزع ملكية الأرض للمنفعة العامة، يوزع التعويض بين حق الرقبة، وحق الحكر بنسبة كل منها، وعلى هذا الأساس يوزع التعويض عن أي ضرر يلحق الرقبة والحكر على السواء.

¹ عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص 1484.

² محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 355.

³ عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص 1491.

3- عدم الاستعمال: الأصل أن حق الحكر يرد على أرض موقوفة، ولكن الحق نفسه يكون غير موقوف هنا يسقط بعدم الاستعمال لمدة (15) خمسة عشرة سنة، والذي يعتمد به في انقضاء حق الحكر بعد الاستعمال هو حالة حق الحكر ذاته لا حالة الأرض المحتكرة فإذا كان حق الحكر موقوفاً، انتهى بعدم الاستعمال مدة (33) ثلاث وثلاثون سنة ولو كانت الأرض المحتكرة غير موقوفة.¹

الفرع الثاني: استثمار الأراضي بعقد المرصد والأملاك بعقد الإيجار.

يدخل في نطاق الأراضي الموقوفة كل أرض يشغلها بنايات حتى ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أصلاً، حيث نصت المادة 20 من القانون² رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990: "الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات".

يعد عقد الإيجار أهم تقنية من تقنيات الاستغلال والاستثمار للأملاك الوقفية. وقد أدرج المشرع الجزائري هذه التقنية من خلال قانون الأوقاف رقم 91-10 وذلك بموجب المادة 42 منه والتي تنص على ما يلي: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية سارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"

كما أضاف التعديل المتعلق بقانون الأوقاف المادة 26 مكرر 8 من القانون 07-01 سالف الذكر³ التي نصت على أن عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية تخضع للقانون المدني والتجاري هذا كنص خاص، لذلك سوف نتطرق إلى مفهوم عقد إيجار الأملاك الوقفية وأطرافه، ثم نعرض الإجراءات القانونية لإبرام عقد إيجار الأملاك الوقفية ومدته ثم نعرض الآثار المترتبة على عقد إيجار الأملاك الوقفية.

1. استثمار الأراضي الوقفية بعقد المرصد:

يعتبر عقد المرصد سبيلاً لتثمين الأملاك الوقفية القابلة للبناء وهذا ما يدفعنا إلى تعريفه وتحديد ضوابطه وتطبيقه والآثار المترتبة عليه.

¹ محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 356.

² قانون 90-25 المؤرخ في 1 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

³ القانون رقم 07-01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف.

عقد المرصد: يسمح بموجبه الاتفاق بين إدارة الأوقاف ومستأجر الأرض الوقفية للقيام بإصلاح تلك الأرض وعمارتها مقابل استغلال تلك الأراضي واستثمارها، وتكون كل النفقات دينا مرصدا على إدارة الوقف.¹

عرف زهدي عقد المرصد: المرصد هو الدين الثابت لمستأجر عقار الوقف المأذون له من قبل المتولي بالإتفاق على العمارة الضرورية لذلك العقار، لعدم وجود غلة في الوقف يعمر بها والرجوع على الوقف بما أنفقه من ماله بعد ثبوته في وجه الناظر، وثبوت أن العمارة ضرورية، والصرف صرف المثل.² ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لعقد المرصد ولكن نص عليه في المادة 26 مكرر 5 على أنه «يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طويلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ الموافق ل 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه».

إن عقد المرصد لا يعطي لصاحبه إلا حقا شخصيا وهو حق الدائنية، عكس عقد الحكر الذي يعطي لصاحبه حقا عينيا.

والمرصد هو إيجار للوقف من نوع خاص، فهو عبارة عن عقدين متداخلين في عقد واحد فهو من جهة دين في ذمة، وهو تأجير للوقف من قبل صاحب المرصد بهدف تعميره، فيقع عن عاتق صاحب المرصد التزامات ويترتب له حقوق على الوقف. والمرصد ينعقد بالطرق العادية عن طريق التراضي، على أنه يشترط فيه الكتابة باعتباره دينا على الوقف.³

إن عقد المرصد لا يترتب على الوقف إلا إذا:

- لم يوجد مال حاصل من الوقف: إذا وجد مال حاصل من الوقف، فلا يمكن تأجيله بطريق المرصد ويثبت ذلك من قبل السلطة الوصية بعد الخبرة والمعاينة بوجود مصلحة للوقف في تأجيله بطريق المرصد.
- عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة: إذا لم يرغب الناس في استئجار الوقف مدة طويلة بأجرة معجلة تنفق على تعميره، بل يوجد من يؤجره بأجرة ينفقها على عمارته وإصلاحه على أن يكون ما أنفقه دينا مرصدا على العقار الموقوف.⁴

¹ عبد المالك رابح، الطرق الحديثة لاستثمار الوقف في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، ص 392.

² زهدي يكن، أحكام الوقف، المطبعة العصرية للطباعة والنشر، بيروت، بدون سنة نشر، ط 1، ص 178.

³ بن قوية سامية، النظام القانوني لاستثمار واستغلال وتنمية الأملاك الوقفية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، جامعة الجزائر ص 329.

⁴ زهدي يكن، المرجع السابق، ص ص 178-179.

ويترتب على عقد المرصد التزامات وحقوق للمستأجر (المرصد له). فيلتزم بإنجاز البناء المتفق عليه على الأرض الموقوفة محل عقد المرصد، ويدفع الأجرة التي يستقطع بعضها من أصل الدين ويدفع البعض الآخر للناظر، كما يحق للمستأجر حق استغلال إيرادات البناء وفقا لما نصت عليه المادة 26 مكرر 5 من القانون 01-07.¹

والحق في التنازل عن حقه في استغلال إيرادات البناء التي رصدها للوقف، بإذن من المتولي، وللورثة حق انتقال حق المرصد إليهم، بعد وفاة صاحب حق المرصد قبل استيفائه لقيمة الاستثمار. انتهاء حق المرصد يكون وفقا للطرق العامة التي تنتهي بها العقود، وباستيفاء صاحب حق المرصد لقيمة استثماره على العين الموقوفة.²

يُعد كل من عقد الحكر وعقد المرصد من الأنظمة الفقهية والقانونية المستخدمة لاستثمار وتثمين العقارات الوقفية. يكمن الفرق الجوهرى في أن الحكر عقد استثمار طويل الأمد يُمكن المحتكر من تملك البناء والغراس، بينما المرصد هو عقد لمعالجة "خراب الوقف" حيث يكون ما يُبنى ملكاً لجهة الوقف.

2. عقد إيجار الأملاك الوقفية وأطرافه:

كان ولا زال عقد الإيجار أهم تقنية من تقنيات استغلال واستثمار الأملاك الوقفية، وقد سن المشرع هذه التقنية من خلال قانون الأوقاف رقم 91-10 وذلك بموجب المادة 42 منه التي تنص على ما يلي: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"، كما أضاف التعديل المتعلق بقانون الوقف رقم 01-07 في المادة 26 مكرر 8 التي نصت على أن عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية تخضع للقانون المدني والتجاري هذا كنص خاص ولكي ينعقد عقد إيجار الأملاك الوقفية صحيحا وجب أن يتوفر على جميع أركانه مثله مثل باقي العقود وهي الرضا والمحل والسبب وكذا الشكل الذي يفرغ فيه الطرفان ما اتفقا عليه.

1.2 تعريف عقد إيجار الأملاك الوقفية:

نصت المادة 467 القانون المدني³ على أنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ..."

¹ قانون رقم 01-07، المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر.

² رزق الله العربي بن مهدي وغزالي نصيرة، استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، جامعة عمار ثلجي، الاغواط، ص 12.

³ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

قد نصت المادة 42 من قانون الوقف قانون الأوقاف رقم 91-10: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية". مصطلح الأملاك الوقفية في المادة 42 جاء عاما ليشمل كل الأملاك الوقفية إلا أن هذا النص قد استثنى منه المشرع الأراضي الوقفية الفلاحية للمرسوم التنفيذي رقم 14-70 الصادر في 20 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة. فالأراضي الفلاحية الوقفية تنظمها نصوص خاصة، وأما الأملاك الأخرى فيسري عليها قانون الوقف.¹

وبالرجوع الى القوانين المتعلقة بالأملاك الوقفية نجد أن إيجار الأملاك الوقفية لا يختلف كثيرا عن الإيجار العادي إلا في بعض الجوانب نظرا لخصوصيته والتي سنتطرق إليها تباعا.²

لكي ينعقد عقد إيجار الأملاك الوقفية صحيحا وجب أن يتوفر على جميع عناصره وأركانه مثله مثل باقي العقود وهي الرضا والمحل والسبب وكذا الشكل الذي يفرغ فيه الطرفان ما اتفقا عليه.³

2.2 أطراف عقد إيجار الملك الوقفي:

لانعقاد أي عقد يجب أن يكون متكون من طرفين كما هو الحال في عقد إيجار الأملاك الوقفية. وجود مؤجر الملك الوقفي ومستأجر الملك الوقفي الذي هو بطبيعته مملوك لشخص معنوي وهذا الأخير يعين أو يمثله وكيل ليؤجر العين الموقوفة.

- مؤجر الملك الوقفي:

أعطى المشرع الوقف الحق في تحمل جميع الالتزامات واكتساب الحقوق عن طريق إضفاء الشخصية المعنوية للوقف في مادته الخامسة من قانون 91-10 ومادة 40 من القانون المدني، وأقر أن من يتولى تسيير وتنظيم الموقوف ناظر الوقف كما هو منصوص في مادة 33 من قانون 91-10، وهذا الأخير مكلف بالتسيير المباشر للأملاك الوقفية بحسب ما جاء في المادة 12 من مرسوم تنفيذي 98-381.⁴

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الأملاك الوقفية والولي الوحيد لها وذلك بالرجوع والأخذ بنص المادة 200 المؤرخ في 26-06-2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف وعملها⁵ التي نصت في مضمونها على:

¹ نصير بن ألكي، مرجع سابق، ص 690.

² جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، دار طليطلة، ط 1، 2011، ص ص 14-15.

³ مسلي نور، زراري فتحي، عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية، مجلة الباحث العلوم القانونية والسياسية، ع 3، 2020، ص 54.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

⁵ المرسوم التنفيذي 2000-200 المؤرخ في 26/06/2000، قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف وعملها، ج.ر.ج، ع 47، 2000.

"... ومن صلاحيات الشؤون الدينية والأوقاف إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يضعها التشريع المعمول بها..."

ولا يملك إيجار الوقف الموقوف عليه، أي المستحق فيه، ولو كان المستحق واحداً، وانحصر الاستحقاق فيه، وإن كان له في هذه الحالة ربع الوقف، لا يملك إدارته فلا يملك إيجاره. فناظر الوقف هو من يملك إيجاره، إذا قام الموقوف عليه بتأجير العين الموقوفة دون توكيل من له الحق في التأجير اعتبر العقد باطلاً أما إذا أجره الناظر تصح إيجارته وبذلك يكون عقد الإيجار صحيحاً، وتبقى سارية حتى لو عزل أو مات ناظم الوقف قبل انقضاء مدة الإجارة ويسري في حق الناظم الذي يأتي بعده.¹

- **مستأجر الوقف:** يعتبر المستأجر الطرف الثاني في العقد ويجوز استئجار الوقف من أي شخص يتعاقد معه المتولي سواء كان المستأجر هو الموقوف عليه أو شخصاً أجنبياً، على أن يكون كامل الأهلية ومتمتع بكامل قواه العقلية وسليم الرضا. لا يجوز للناظر أن يؤجر الوقف لمن لا يقبل شهادته له من الأصول أو الفروع أو الزوج منعاً للثمة وهذا بحسب قول أبي حنيفة.

يؤجر الوقف الأجنبي بأقل من أجر مثله (بدل المثل) أو كان الناظر المؤجر هو المستحق الوحيد للأجرة كلها، فالناظر قد يموت ويتضرر الوقف بموته وغيره من المستحقين بسبب نقص الأجرة عن أجرة المثل وخاصة إذا كانت العين الموقوفة بحاجة للعمارة.²

يتم إيجار الوقف لأي مستأجر يتعاقد مع مؤجر الوقف فيجوز أن يستأجر الوقف مستحق فيه. وبذلك يكون مديناً للوقف بالأجرة ودائناً له بمقدار استحقاقه وهذا يعتبر الأصل.

3.2 الأجرة والمدة في إيجار الوقف:

حيث سنتطرق إلى جزئين جوهريين في عقد إيجار الأملاك الوقفية وهما أجرة ومدة إيجار الأملاك الوقفية، والهدف من وجود الأجرة هو انتفاع واستفادة الموقوف عليهم وهو الأصل في وجود الوقف، أما المدة فتكون تحسباً لأي مساس أو ضرر قد يصيب العين الموقوفة.

1.3.2 الأجرة في عقد إيجار الملك الوقفي:

تعتبر الأجرة هي الثمن والمقابل الذي يسدده المستأجر جراء استغلاله للعين الموقوفة المؤجرة، إذا لم تكن هناك أجرة في العقد فيصبح عقد الإيجار عقد عارية أو عقد هبة لحق الانتفاع. يحدد الثمن أو الأجرة

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص 1410.

² زراري فتحي، عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، ع 3، 2020، ص ص 76-77

في الشريعة الإسلامية بالرضا بين الناظر والمستأجر على أن لا تكون أجره الملك الموقوف أقل من أجره المثل ولا يجوز بالأقل على غبن فاحش. إلا أنه يضر العين اليسير وهو مالا يعتبر عيبا في نظر المتعاقدين عادة¹، والغبن الفاحش في الشريعة الإسلامية هو ما يزيد عن ثلث أجره المثل فإذا أجر المتولي المال الموقوف بأقل من أجره المثل يلزم المستأجر بتمام أجر المثل والاتجاه العام الذي تعمل به وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وهو الأخذ بعين الاعتبار في تقدير الأجرة حسب المتر المربع.

ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة عن طريق حوالة بريدية يوجهها إلى حساب الأوقاف الموجود على مستوى الولاية مقابل وصل يسلم للناظر الذي يسلمه بدوره وصلا بذلك².

وتجدر بالإشارة إلى أن تحديد الأجرة في الإيجار الوقفي مر بعدة مراحل في القانون فقبل صدور المرسوم 283 المتعلق بالأحكام الحسبية العامة كانت الأجرة تقدر بإيجار المثل وتطبيقا لأحكام الشريعة الإسلامية واشتراط هذا الأخير في المادة 07 إذا كانت الأجرة تساوي أو تزيد عن 5000 دج فلا يتم الإيجار إلا بعد استشارة أملاك الدولة من أجل حماية العين الموقوفة.

ثم صدر المرسوم التنفيذي 98-381 اشترط في نصوصه أن تكون عملية تأجير الملك الوقفي عن طريق المزاد العلني ويكون السعر الافتتاحي بأجر المثل وذلك تطبيقا للتعليمات 01-96 المؤرخة في 03/07/1996 المحددة لكيفية دفع الإيجار.

2.3.2 المدة في عقد إيجار الأملاك الوقفية:

المبدأ الذي اعتمده وأقره المشرع الجزائري في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أن لا يملك الناظر الحق في تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة وهو ما يجنب عدم هلاكه ولذلك تعتبر المدة عنصرا مميزا وأساسيا في عقد الإيجار، وهو ما ذهب إليه مجموع الفقهاء الذين يعتبرون أن إجارة الوقف دون مدة لا تصح إطلاقا.

تحديد مدة عقد الإيجار الوقفي حسب طبيعة الملك ونوعه، وفقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 سابقة الذكر في الفقرة الثانية. أما المشرع الجزائري لم يقر بالتفريق بين أنواع الأملاك الوقفية بمعايير محددة، ولا المدة المحددة لكل نوع، على عكس أحكام الشريعة الإسلامية التي ميزت بين الأملاك الوقفية في المادة 02 من قانون الأوقاف رقم 91-10 ويمكن التمييز فيما إذا كانت الأملاك مباني أو من

¹ وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، ط2، دار الفكر، دمشق، 1993، ص234.

² تعليمات رقم 96-37 المؤرخة في 16/06/1996 تحدد طريقة وكيفية دفع الأجرة.

الأراضي. حيث كانت المدة في أحكام الشريعة ألا تزيد المدة على سنة في الدار والحانوت أو الانخفاض في إجارة الأرض.¹

إلا أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف اعتمدت في عقد إيجار الأملاك الوقفية نموذج أن لا تكون المدة أكثر من 20 شهرا كحد أقصى وذلك بالنسبة للمحلات التجارية للتعويض الاستحقاق الذي كان معمولاً به في القانون التجاري قبل تعديله، واعتمدت مدة 03 سنوات على أن لا يتم تجاوز هذه المدة ما لم يكن هنالك نص يقتضي خلاف ذلك، وهذا ما أكدته ونص عليه القانون المدني في المادة 468 في تأجير الأملاك الوقفية الأخرى.

على أن يتم تجديد عقد إيجار الأملاك الوقفية في الثلاث (03) أشهر الأخيرة من مدته، وإذا لم يتم التجديد في هذه المدة يلجأ إلى تطبيق أحكام القانون المدني في الفقرة 03 من المادة 27.

4.2 الآثار المترتبة على عقد إيجار الأملاك الوقفية:

يترتب على عقد إيجار الوقف عند انعقاده واستيفائه لجميع الشروط التزامات على طرفيه المتمثلين في: مؤجر الوقف (الناظر) والمستأجر. وهذه الالتزامات لا تكون مختلفة كثيراً على الالتزامات المتواجدة في القانون المدني الخاصة بعقد الإيجار، فيلزم الإيجار الناظر بكل الالتزامات الواجبة عليه ويكون على عاتق المستأجر أيضاً التزامات والتي هي نفسها منصوصة في القانون المدني إلى جانب ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 98-381.

أولاً: التزامات مؤجر الوقف: إذا انعقد إيجار الوقف بأركانه وشروطه يكون على عاتق الوقف ممثلاً في ناظره الالتزامات التي تجب على المؤجر عادة وهي تسليم المستأجر العين الموقوفة ويجب أن تكون صالحة للانتفاع بها، وكذلك هو ملزم بالامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة.

1- تسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها: مؤجر الوقف يكون ملزماً بتسليم الملك الوقفي محل الإجارة للمستأجر، وذلك بأن يضع العين الموقوفة تحت تصرفه التي تمكنه من حيازتها والانتفاع بها دون أن يكون هنالك أي عائق أمامه، وهذا لا يكون قد نفذ المؤجر التزامه كاملاً إلا إذا قام بتسليم جميع الملحقات التابعة للعين الموقوفة المؤجرة، والتي بدورها تكون محددة حسب طبيعة الملك الوقفي صدد الإيجار برضا الطرفين. يتم التسليم بتحرير محضر جرد لحصر ما تم تسليمه للمستأجر بجميع مواصفاته ويقوم هذا الأخير بالتوقيع على المحضر، حيث يعد دليلاً مكتوباً للمؤجر يثبت تنفيذه لهذا الالتزام (التسليم) ويضمن بها حالة

¹ عبد الرزاق أحمد السنهاوي، مصدر سابق، ص 1424.

العين الموقوفة عند التسليم الذي يلتزم المستأجر بردها كما هي على تلك الحالة، وذلك بعد تقديم المستأجر مبلغ من المال مقابل وصل مخالصة يجعل إشارة إيداع كفالة وذلك ضمانا لمحتويات الملك الوقفي الذي اشترطته السلطة المكلفة بالأوقاف في المادة 5 الملزم تقديمها عند انعقاد العقد بعد تقدير قيمة الكفالة حسب طبيعة الوقف الذي يكون تراضيا بين الطرفين.¹

غير أنه إذا تم التسليم دون كتابة محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت عكس ذلك.

كما أن التسليم يكون عادة لتمكين المستأجر من هذا الملك الوقفي كإعطائه مفاتيحه إن كان سكنا أو بتمكينه من حيازته إن كانت أرضا زراعية.

2- جعل العين المؤجرة صالحة للانتفاع:

- يباشر ناظر الملك الوقفي عمله تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته، ويتولى المهام الموكلة له:²
- السهر على العين الموقوفة، و يكون بذلك وكيلًا على الموقوف عليهم و ضمانا لكل تقصير.
- المحافظة على الملك الوقفي و ملحقاته و توابعه من عقارات و منقولات.
- دفع الضرر عن الملك الوقفي مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف.
- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه عند الاقتضاء.
- السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها وفقا لأحكام المادة 45 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991.
- تحصيل عائدات الملك الوقفي.
- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي و حمايته وخدمته المثبتة قانونا.

ويترتب على الإخلال بهذه الالتزامات جزاءات تأديبية، أما بعد الإيجار فيرجع الالتزام على المستأجر لا العين الموقوفة فيترتب عليه من هذا الإخلال حقه في طلب الفسخ أو تخفيضه في ثمن الأجرة ولا يملك الحق في طلب رخصة من المحكمة لصيانته إذا كان لازما يستوجب لتنفيذ هذا الالتزام القيام بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر.³

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص 1425.

² المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381، مصدر سابق.

³ المادة 479 من القانون المدني، مصدر سابق.

3- عدم التعرض لحقوق المستأجر ومنعه في التمتع بالعين الموقوفة:

يكن عدم التعرض والامتناع عن المساس بحقوق المستأجر والتمتع بالعين الموقوفة المؤجرة في ضمان التعرض وضمن العيوب الخفية يلتزم بهما الناظر (ممثّل الوقف)، والذي نص عليه في نموذج عقد إيجار الوقف الذي هو نفسه نص المادة 483 من القانون المدني. فوفقاً للقواعد العامة يضمن المؤجر هذا التعرض سواء كان شخصياً أو كان قانونياً صادراً من الغير، وكذلك جميع العيوب الخفية التي تحول دون الانتفاع بالعين أو تنقص من هذا الانتفاع.

عادة جهة الوقف لا تقوم بضمان العيوب الخفية لأن الوقف يؤجر عن طريق المزاد العلني، وهنا قبول المستأجر يكون شاملاً للعيوب سواء ظاهرة أو مخفية، فيسقط حقه في هذا الضمانة، لذلك يجب على المؤجر أن يضمن في عقد الإيجار العيوب الخفية وهي تلك العيوب التي تحول دون استعمال العين المؤجرة أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً.¹

ثانياً: التزامات المستأجر:

يكون على عاتق المستأجر نوعان من الالتزامات جراء انتفاعه وتمتعه بالعين الموقوفة المؤجرة وهي التزامات العامة التي تخضع للأحكام العامة والالتزامات الخاصة الخاضعة لنموذج عقد الإيجار.

1- الالتزامات العامة للمستأجر:

على حسب ما نصت عليه المادة 05 من نموذج عقد الإيجار المقرر من وزارة الشؤون الدينية فإن مستأجر العين الموقوفة ملزم بتنفيذ الالتزامات العامة التالية:

- الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له وذلك وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد الذي ينص على استخدامها بغرض معين فلا يجوز للمستأجر أن يستغلها في غير الغرض المحدد في العقد، وفي حالة ما لم يتفق الطرفان على استعمال العين الموقوفة لغرض معين فيستغلها بحسب طبيعتها وعلى ما أعدت له مع التزامه على أن لا يترك العين الموقوفة دون استخدام لعدم التسبب في ضرر لها.

- عدم جواز إحداث تغييرات في العين والمقصود هنا بالتغييرات أي المساس بالعين في أي شيء قد يغير طبيعة العين الموقوفة كالهدم، البناء، التقسيم أو غير ذلك من التغييرات.

¹ نص المادة 488 من القانون المدني، مصدر نفسه.

- الالتزام بالمحافظة على العين الموقوفة من طرف المستأجر وذلك لإلزامه بالقيام بالترميمات الطفيفة والصغيرة من أجل الحفاظ عليها ودوام صلاحية استعمالها لمدة أطول والتي يطلق عليها بالترميمات التأجيرية الناتجة عن الضرورة.

- الالتزام بدفع الأجرة ورد العين المؤجرة التي تعد من أهم الالتزامات التي تكون على عاتق المستأجر¹، فيجب عليه هنا أن يقوم بالدفع في المواعيد المحددة له والمتفق عليها فيدفع هذا المبلغ عن طريق حوالة بريدية أو بنكية على حسب ما يستعمله المستأجر إلى رقم الحساب الولائي مع تقديم الإثباتات اللازمة التي تبين دفعه الأجرة إلى وكيل الأوقاف.

2- الالتزامات الخاصة:

وفقا للنموذج المعتمد ترتبت التزامات على المستأجر وهي:

- مستأجر الوقف ملزم بتسديد تكاليف الكهرباء والغاز والماء وفواتير استهلاكها على عكس ما جاء في الإيجار العادي فتكون هذه التكاليف التي تنتج من إيصال الكهرباء والغاز والماء على المؤجر وبطبيعة الحال ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، مع تحمله كافة المصاريف الضرورية.

- القيام بتأمين الملك الوقفي المؤجر تحسبا لأي إخطار متوقعة عليه بحسب طبيعته ونوعه.

- المستأجر ملزم بتقديم طلب تجديد عقد الإيجار خلال المدة المحددة له إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وذلك في مدة الثلاث أشهر (03) الأخيرة قبل نهاية العقد طبقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 سالف الذكر.

- تكون الأعباء الواردة على العين المؤجرة ملزمة على عاتق المستأجر مستثنيا دفع الضرائب والرسوم لأن الوقف معفي منها وذلك تطبيقا للمادة 44 من القانون 90-10 المتعلق بالأوقاف العامة المعدل.

- في حالة ما يريد المستأجر إحداث أي تغيير على عين الوقف فإنه ملزم بضرورة الحصول على إذن مكتوب من السلطة المكلفة بالأوقاف.

¹ عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص 461.

المطلب الثاني: الطرق المعاصرة لاستثمار الوقف.

الفرع الأول: صيغ استثمار أموال الوقف التعاوني، المقاولاتي، والمعرضة للاندثار:

نصت عليه المادة 26 مكرر 10 من القانون رقم 01-07 ويقصد به استعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة لتنمية الأملاك الوقفية عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات المنتجة¹

1. القرض الحسن:

يقصد بالقرض الحسن إقراض المحتاجين على أن يعيده في الأجل المتفق عليه من أجل إعادة ترميم أو إصلاح عمارات أو مباني أو ما شابه ذلك. ويعرف القرض الحسن في الاصطلاح الفقهي أنه: "تمليك الشيء على أن يرد مثله" أو "دفع المال لمن ينتفع به ويرد بدله".²

أما عن المشرع الجزائري فقد عرف القرض الحسن في المادة 450 من القانون المدني المعدل والمتمم والتي تنص على أنه: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينتقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود على أن يرد إليه المفترض نظيره في النوع والقدر والصفة".³

كما عرفته أيضا في المادة 26 مكرر 10 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بأوقاف والتي ننص على: "القرض الحسن هو إقراض المحتاجين قدر حاجاتهم على أن يعيده في أجل متفق عليه".⁴ ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد بدقه المقصود بالقرض الحسن ولم يحدد صيغته ومدته.⁵

وفي حقيقة الأمر فإن القرض الحسن لا يمكن أن يعتبر على أنه باستثمارنا بالمعنى الحقيقي للوقف حيث أنه لا ينمي الأملاك الوقفية ولا يزيد من قيمتها، وإنما الهدف منه هو النفع العام وليس تحقيق الربح حيث أنه يقوم على مبدأ تقديم المساعدة لكن يعتبر استثمارا جماعيا وذلك لما يوفره للشباب والمحتاجين من سيولة وبالتالي يساهم بطريقة أو بأخرى في تحريك العجلة الاقتصادية والحد من ظاهرة الفقر والبطالة.⁶

¹ د/ نورة حسين، الاستثمار في المال الوقفي كآلية للتنوع الاقتصادي، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني حول الآليات القانونية لتفعيل التنوع الاقتصادي في الجزائر، المنعقد بكلية سعيد حمدين، جامعة الجزائر 2018، ص 15.

² الماندوناس رحمة، الحرائي ويزة، الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 96.

³ الأمر 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975.

⁴ قانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 مايو 2001، يتضمن قانون الأوقاف، ج.ر.ج. عدد 29، صادر في 23 مايو 2001.

⁵ خالد رامول، المرجع السابق، ص 147.

⁶ سفيان ذبيح، استثمار الوقف النقدي في التشريع الجزائري الضوابط والآليات، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 4، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، جوان 2019، ص 108.

1.1 آثار القرض الحسن:

- رد النقود محل القرض الحسن إلى المقرض في الأجل المتفق عليه تطبيقاً للمادة 26 مكرر 10، والتي ورد فيها ذلك صراحة " ... في أجل متفق عليه..."، وإذا أراد المقرض رد القرض قبل الأجل المتفق عليه، فليس للمقرض الامتناع عن قبوله، لأن القاعدة أن الأجل حق لمن عليه المال.¹
- رد المقرض النقود محل القرض الحسن دون زيادة أو نقصان أي بنفس قيمتها عند حلول الأجل، وهذا ما ورد ضمناً في المادة 26 مكرر 10 سالف الذكر التي جاء فيها " ... على أن يعيده ... وكذا المادة 95 من القانون المدني التي تنص على " إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي تأثير"²

2.1 انقضاء القرض الحسن:

ينقضي عقد القرض الحسن في القواعد العامة وقانون الأوقاف كما يلي: الوفاء في الأجل المتفق عليه وذلك كما جاء في نص المادة 26 مكرر 10 سالف الذكر. قد يتصور كذلك حاله الوفاء بالقرض الحسن قبل انتهاء الأجل المحدد للقرض.

2. الودائع ذات المنافع الوقفية:

المقصود بالوديعة النقدية هي تلك النقود التي يعهد بها الأفراد أو الهيئات إلى البنك على أن يتعهد هذا الأخير أن يرد مبلغ مساوي لها إليهم عند الطلب أو حلول الأجل كما يمكن تعريف الوديعة على أنها لجوء ناظر الوقف إلى البحث عن تمويل خارجي بالاستثمار لدى مؤسسه الوقف.³

ونصت عليها أيضاً المادة 26 مكرر 10 من القانون المشار إليه سابقاً بقولها " ... الودائع ذات المنافع الوقفية، وهي التي تمكن صاحب مبلغ من المال ليس في حاجة إليه لفترة معينة من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف في شكل وديعة يسترجعها متى شاء، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الوديعة مع ما لديها من أوقاف".⁴

اعتبر المشرع الجزائري أنه يمكن استغلال وتنمية المال عن طريق الادخار إذا كان الشخص ليس في حاجة إليه، على شكل وديعة تودع لدى الهيئة المكلفة بالأوقاف بغية استغلاله وتنميته في عملية

¹ الصادق عبد الرحمن الغرياني، أحكام المعاملات المالية في الفقه الإسلامي، دار الكتب الوطنية، طرابلس، 1، 2002، ص 146.

² سورية بن زردوم، مرجع سابق، ص 224.

³ الماندوناس رحمة، الحارثي ويزة، المرجع السابق، ص 97.

⁴ قانون رقم 01-07، المرجع السابق.

الاستثمار. على أن تقوم هذه الهيئة بإرجاع الوديعة لصاحبها عندما يطلبها، إلا أن نظام الودائع ذات المنافع الوقفية يشبه عمل البنوك، فتعمل الهيئة المكلفة بالأوقاف باستثمار المال المودع في إحدى مجالاتها¹، وهو إلى حد ما عمل البنوك اللاربوية (الإسلامية) بدون زيادة أو نقصان.²

هذه الصيغة في التمويل تعتمد على مبدأ التعاون والإحسان، وإلا كيف يقدم شخص على إيداع مبلغ من المال لدى الوقف ثم يسترجعه متى يشاء، فالوديعة الوقفية إذن هي قرض من المواطن إلى إدارة الوقف على أن يسحبه متى يشاء، وإدارة الوقف يدها يد ضمان وهي ملزمة شرعا وقانونا برد المال عند الطلب.³

3. المضاربة الوقفية:

وفيها يتم استعمال بعض الأرباح الوقفية في المعاملات المصرفية مع مراعاة دوما الضوابط الشرعية للاستثمار والتي من بينها مشروعية المعاملات المصرفية.

نصت المادة 26 مكرر 10 الفقرة الثالثة من القانون رقم 01-07 على أنه (المضاربة الوقفية: وهي التي يتم فيها استعمال بعض ربح الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة أحكام المادة 02 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 24/04/1991 والمذكور أعلاه)⁴، والتي تحيل على الشريعة الإسلامية لضرورة أن تكون المؤسسة المصرفية المتعامل معها معاملاتها إسلامية وهذا ما يستدعي الاستعانة بالبنوك الإسلامية في الجزائر أو خوض تجربة بنك إسلامي.⁵

إن تحليل ما ذكره المشرع الجزائري يقودنا لأن نستنتج أن المشرع استند إلى مبدأ الحيطة في عملية المضاربة وعدم المغامرة بالأموال الوقفية، إلا أنه من زاوية أخرى ضيق العملية لما قيدها ببعض ربح الوقف، لذا فالواجب اليوم على ناظر الوقف البحث عن صيغ جديدة للمضاربة تحقق من خلالها ربحا أمنا بعيدا عن المخاطر.⁶

إن أسلوب المضاربة واحد من الطرق لاستثمار الوقف في القانون الجزائري وبموجبها يتم المزج والتأليف بين عنصري الإنتاج -المال والعمل- لإقامة مشروعات اقتصادية يمولها صاحب المال ويديرها

¹ كناية محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 176

² حميداني نذير، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، رسالة ماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص 84.

³ بن أكلي نصير، صيغ استثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ورقلة، ع 15، 2016، ص 691.

⁴ قانون رقم 01-07 المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر.

⁵ كناية محمد، المرجع السابق، ص 176.

⁶ بن أكلي نصير، المرجع السابق، ص 717.

المضارب على أن يتفقا على نسبة توزيع الأرباح بينهما، أما الخسارة فيتحملها، الممول إذا ثبت عدم تقصير المضارب وعدم إخلاله بشروط عقد المضاربة.¹ لم يضع المشرع الجزائري شروطا للمضاربة في أموال الوقف وأحال ذلك لمقاصد الشريعة الإسلامية، التي نذكر منها:

- بالنسبة للعاقدين: وهما في هذه الحالة (صاحب المال)، والواقف أو المسير للوقف (الناظر) يشترط فيهما أصلية التوكيل والوكالة لأن المضارب يتصرف بأمر الناظر بالنسبة للوقف.
- بالنسبة لرأس المال: يجب أن يكون رأس المال مقداره معلوما عند المتعاقدين، منعا لحدوث أي غرر قد يفضي إلى نزاع بين أطراف العقد، وأن يكون رأس المال عينا لا دينا في ذمة المضارب، وأن يسلم المال إلى الشخص المضارب وبقاؤه في يد المالك يفسد المضاربة.
- شروط متعلقة بالربح: أن يكون معلوم القدر، لأن المعقود عليه (مال الوقف)، هو الربح وجهالته توجب فساد العقد.²

يجوز في المضاربة الوقفية تعدد المضاربين كأن تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف باستثمار ريع الوقف لدى عدة مؤسسات مصرفية أو تجارية بشرط تحديد نصيب كل واحد من الأرباح.

إن المضاربة هي مشاركة بين رأس المال والعمل، والشكل الذي طرحت به في هذا القانون حصر في التعامل المصرفي والتجاري علما أنها أوسع من ذلك، فإذا كانت إدارة الأوقاف هي من تودع لدى المصرف مالا ليضارب به مضاربة شرعية فنحن هاهنا أمام إشكال كبير وواقعي، وهو أن الصيرفة الجزائرية ربوية بنسبة كبيرة، اللهم إلا ممارسة بنك البركة الجزائري، فكان الأجدر أن يوضح القانون أن المضاربة التي يقصدها هي المضاربة الشرعية مع البنوك الإسلامية فقط، أو البنوك الجزائرية التي تفتح فروعاً إسلامية لها. أما بالنسبة للتعامل التجاري الذي يطرحه القانون فلا يجب أن نغفل المخاطر الكبيرة التي تحيط بمثل هذه الاستثمارات حتى في المجال العقاري.

بينما لو كان التمويل بصيغة المضاربة بشكل عكسي (أي أن الأوقاف تستقبل تمويلات بصيغة المضاربة)، لكان أفضل، ذلك أنها ستكون المضارب بمال الغير، وسيمكنها هذا من التحكم أكثر في المشاريع التي تستثمر فيها، وهنا تطرح إشكالية الاختصاص والخبرة في مجال إدارة المشاريع الاستثمارية.³

¹ خضراوي الهادي وبوناصر إيمان، المرجع السابق، ص 52.

² بوضياف عبد الرزاق، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006/2005، ص ص 126-127.

³ مسدور فارس، الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، المجلد 02، العدد 03، ص 202.

3. عقد المقاولة:

أخذ المشرع الجزائري بعقد المقاولة كوسيلة أو أسلوب من الأساليب الاستثمار الأراضى الوقفية وذلك بموجب المادة 26 مكرر 6 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف حيث نصت أن: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأرض الموقوفة بعقد المقاولة سواء كان الثمن حاضرا كليا أو مجزئاً في إطار أحكام المادة 549 وبعدها من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني".¹

حيث نصت المادة 549 من القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاها المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".² أما المادة 562 من القانون المدني فقد نصت على أنه: "إذا لم يحدد الأجر وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المفاوض". وتتمثل هذه الصيغة الاستثمارية في شراء عقار يبنى على الأرض الوقفية بثمن مؤجل، وتعلن إدارة الأوقاف من جهتها بأنها على استعداد للسماح لجهة تمويلية أن تبني بناء على أرضها، يكون ملكاً للجهة التي تبنيه، لكن باستعداد إدارة الوقف لشراؤه بعد اكتماله من الجهة التي بنته بثمن مؤجل، حيث يقسم هذا الثمن إلى أقساط تدفعها سنوياً، وتكون أقل من الأجرة المتوقعة من تأجير هذا البناء.³

4. طرق استغلال الأملاك الوقفية المعرضة للاندثار:

1.4 عقد الترميم:

يقصد به إصلاح البنايات أو إعادة بناء جزء من أسوارها أو أسقفها أو تجصيص جدرانها و يلاحظ أن غالبية العقارات الوقفية المبنية قديمة تحتاج إلى ترميم باستمرار بحكم المواد المستعملة في البناء آنذاك، وهذا العقد يكون بين المستأجر و إدارة الأوقاف وهو عبارة عن عقد بسيط تتحدد فيه شروط والتزامات كل طرف وخاصة ما تعلق منها بالمواد المستعملة في الترميم كأن لا يستعمل مثلاً خرف صحي مستورد باهظ الثمن أو أبواب خشبية من النوع الرفيع ، فينبغي أن تتحدد في العقد كل الاتفاقات والأشغال المقرر القيام بها على أن تخصم تلك المصاريف من مبلغ الإيجار و هذا يكون بواسطة المعاينة المادية وتحرير محضر عن ذلك من قبل أعوان الأوقاف المكلفين أو بواسطة محضر قضائي ، وهو ما لم يشر إليه المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 7 ، أما إذا تمت الترميمات على واجهة المحلات أو السكنات فإنها تحتاج إلى رخصة من طرف السلطات المحلية المختصة كبلدية بمكان تواجد العقار.⁴

¹ قانون رقم 01-07 المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر.

² قانون رقم 58-75، مرجع سابق.

³ قنفوذ رمضان، نظام الوقف، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001 ص 129.

⁴ عبد المالك رابح، الطرق الحديثة لاستثمار الوقف في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، ص 395.

2.4 التعمير:

يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد المقصود بالتعمير المنصوص عليه في المادة 26 مكرر 7 فيبدو أنه أورده خطأ بالنسبة للعقارات المبنية المعرضة للاندثار والخراب.

لقد نصت المادة 51 من القانون 29/90 المعدل والمتمم التي تنص أنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير وأن تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة" وهذه الأخيرة لا تسلم إلا على الأراضي الغير المبنية.¹

يقصد بعقد الترميم والتعمير قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد إيجار مع شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الترميم والتعمير، وتلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بإيجار العين محل الترميم والتعمير إلى المستأجر على أن يخضم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي قدمه المستأجر، وعند استهلاك مبلغ الترميم والتعمير يعاد تحرير عقد إيجار عادي بين الطرفين بشروط يتفق عليها أو تنتهي العلاقة الإيجارية وتعود العين المؤجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف خالية من أي عبء أو التزام.²

لا يمنح عقد الترميم والتعمير صاحبه أي حق على ما قام به من ترميم وتعمير، إلا حقا شخصيا، أي حق الدائنية فيمكنه المطالبة بما صرفه في إصلاح الوقف، فإذا فسخ العقد يلتزم الناظر بأن يدفع مبلغا مساويا لما زاد في ثمن العقار الموقوف التي قام بإصلاحها.³

ويبرم عقد الترميم والتعمير وفقا لشروط، والمتمثلة في المحل الذي يجب أن يكون من العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار، إضافة إلى عدم إمكانية تأجير الملك الوقفي إيجارا عاديا، وعدم وجود مال حاصل يعمر به الوقف.⁴

3.4 آثار عقد الترميم أو التعمير:

يترتب على عقد التعمير والترميم إلزامية دفع قيمة الترميم والتعمير من طرف المستأجر والمحددة حسب درجة خراب الملك الوقفي، ولا يقوم المستأجر بعملية الترميم والتعمير بنفسه، بل يدفع قيمته فقط

¹ قانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم، جريدة رسمية عدد 52، صادرة في 02 ديسمبر 1990.

² بديار ماهر، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري (عقد المقايضة نموذجا)، مجلة صوت القانون، جامعة محمد الشريف، سوق أهراس، المجلد السابع، العدد 01، ماي 2020، ص 270.

³ لحرش فضيل، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، مجلة التراث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 17، ص 142.

⁴ رزق الله العربي وغزالي نصيرة، استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، ع2، الأغواط، ص 8.

لناظر الذي يتولى العملية، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة باعتبار العقد عقد إيجار مع خصم قيمة الترميم والتعمير التي دفعها المستأجر مع مبلغ الإيجار، مع بقاء الأجرة ثابتة.

يثبت للمستأجر حق استغلال الملك الوقفي الذي قام بترميمه وفقاً لطبيعته ونوعه، وهو حق لا يجوز له التنازل عنه وتوريثه، ويحق لورثته المطالبة بتسديد الديون التي على الوقف لمورثهم، ويحق تجديد عقد الترميم والتعمير لصالح ورثته وجوباً إلى اكتمال استهلاك قيمة التعمير والترميم قياساً على الإيجار العادي.¹ وينتهي عقد الترميم والتعمير بانتهاء مدة استهلاك قيمة الترميم والتعمير وقد ينقضي بتسديد الدين المترتب على الملك الوقفي من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف. وينتهي عقد الترميم طبقاً للقواعد العامة لانتهاء عقود الإيجار كاتحاد الذمة وهلاك العين والفسخ، ما دام لم يحدد حالات انتهائه كعقد خاص.²

الفرع الثاني: صيغ المعاوضات، المشاركات، المساهمات ووقف الحقوق المعنوية.

1. صيغ المعاوضات:

1.1 الاستصناع: "هو شراء ما يصنع وفقاً للطلب".³

أقره مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة في المملكة العربية السعودية من 7-12 ذي القعدة 1412هـ. الموافق 14 - 9 أيار (مايو) 1992م بقوله "وهو عقد وارد على العمل والعين في الذمة ملزم للطرفين إذا توافرت فيه الأركان والشروط"، وبناء على هذا القول فإن عقد الاستصناع جائز وملزم للطرفين.⁴

لم يطبق الاستصناع على الأوقاف إلا في العصر الحاضر، نظراً لعدم توفر السيولة النقدية لدى الأوقاف لتأمين استثمار واستغلال الأراضي الوقفية.

يمكن عن طريق الاستصناع استثمار النقود الموقوفة، حيث يسلم ناظر الوقف سواء كان الواقف أو غيره فرداً أو مؤسسة هذه النقود أو جزء منها لمن يبني بها مشروعات نافعة ومفيدة ومربحة عن طريق عقد الاستصناع سواء كان القائم بهذه المشروعات مؤسسة إسلامية أو فرداً أو غيرهما، وبعد قيام هذه المشروعات تستثمر ويصرف ربحها على مصارف الوقف التي عينها الواقف أو يسلم ناظر الوقف النقود الموقوفة أو مبلغاً منها إلى مصنع الاستصناع ما يصنعه هذا المصنع من آلات معينة، أو غيرها ثم تباع بعد تسليمها وتوزع أرباحها على جهات الوقف.⁵

¹ رزق الله العربي وغزالي نصيرة، المرجع السابق، ص 13.

² إثنوي عماد ومنار صبرينة، طرق الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة سوق أهراس، 2020، ص 15.

³ حسين حسين شحاتة، استثمار أموال الوقف. مجلة أوقاف، السنة الثالثة، ع 6 ربيع الآخر 1425هـ. / يونيو 2004م، ص 73.

⁴ سيد سابق، فقه السنة. ط: 3؛ بيروت: الكتاب العربي، 1397 هـ. / 1977، ص 90.

⁵ عبد الله بن موسى العمار، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2003م، ص 227.

والى جانب الاستصناع هناك ما يسمى الاستصناع الموازي الذي يقوم على ثلاثة طراف، كان تطلب شركة من مصرف أو من وزارة الأوقاف أن تصنع لها سلعة، أو بناء، بأوصاف معينة، لقاء مبلغ من المال، وبما أن المصرف أو وزارة الأوقاف لا تصنع حقيقة الأمر المطلوب، فإنها تعقد استصناعاً موازياً للأول، فتتفق مع نجار لاستصناع المطلوب السابق بأوصافه وشروطه، أو تتفق مع مقاول لبناء شقق أو أبنية بالأوصاف التي طلبتها الشركة سابقاً، لقاء مبلغ أقل من المتفق عليه مع الشركة، ثم يستلم المصرف أو الوزارة الشيء المصنوع أو البناء، وتسلمه إلى الشركة، ويكون الفرق بين السعيرين ريعاً وربحاً للأوقاف.¹ تعتبر هذه الصيغة هي المفضلة لأنها توفر على الأوقاف مؤونة القيام بالرقابة المباشرة والمستمرة على إدارة وتنفيذ المشروع، إذ غالباً لا تملك الإمكانات الإدارية المتخصصة والكافية للقيام بهذا العمل.²

2.1 الإجارة المنتهية بالتملك:

يقصد بالإيجار المنتهي بالتملك عقد بين طرفين يقدم أحدهما - بناء على طلب الآخر - أصلاً ثابتاً على سبيل الإيجار والذي يلتزم في مقابل الانتفاع به بسداد عدد من الأقساط تمثل في مجموعها القيمة الإيجارية للأصل وثمنه، على أن تنتقل ملكية الأصل إلى المستأجر بعد سداده لكافة الأقساط³، وإن كانت إجارة من حيث الشكل القانوني فإنها من حيث الجوهر بيع والإيجار ساتر له.⁴

- تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك في مجال استثمار الوقف:

وذلك بأن تتفق الأوقاف على أن توجر أرضها لجهة تمويلية، شخصاً أو مصرفاً إسلامياً، بأجرة سنوية معينة، على أن يقوم الممول بالبناء على هذه الأرض، بشرط أن تضمن العقد وعدا ملزماً من المستأجر الممول ببيع البناء للوقف، ويتقاضى الثمن على أقساط سنوية يتم دفعها إليه من الأجرة التي تأخذها الأوقاف، ثم يصبح البناء كاملاً مع الأرض للأوقاف.

إلا أن هذه الصيغة لا تتوافق بين رغبة المستثمر في استغلال البناء الذي بناه أطول مدة ممكنة من الزمن وبين رغبة الأوقاف في الاستفادة من العقار الوقفي الذي تم البناء عليه واستقلاله عن أي ذمة أخرى بعد فترة زمنية ليست قصيرة.

¹ . محمد الزحيلي، مرجع سابق، ص 18.

² أحمد محمد سعيد، محمد علي العمري، مرجع سابق، ص 96.

³ عصام أبو النصر، دور صيغة الإيجار المنتهي بالتملك في دعم وتنمية الصناعات الصغيرة (لا.ط؛ ل.م: لان، د.ت)، ص 5.

⁴ محمد عبد الحليم عمر، مرجع سابق، ص 32.

فالصيغ الأخرى للاستثمار في مجال الوقف تعتبر مفضلة على هذه الصيغة من الناحية الاقتصادية، الأمر الذي يفرض على الأوقاف عدم اللجوء إليها إلا في حالة عدم إمكانية تطبيق غيرها من الصيغ.¹

3.1 المراجعة: "هو البيع برأس المال وربح معلوم"، فهذا جائز لا خلاف في صحته.²

وذلك بأن تتفق وزارة الأوقاف مع جهة ممولة على إقامة مبان ومنشآت على قطعة أرض وقفية ويتم الاتفاق مبدئياً على كلفة البناء، ونسبة الربح للممول، ثم تقوم الوزارة بتسديد هذه القيمة للممول على أقساط من دخل هذا المشروع، مع تقديم الضمانات اللازمة لتسديد القيمة، ويكون البناء للأوقاف تستفيد مبدئياً من جزء من أجرته وريعه، ثم يصبح البناء والدخل كاملاً للأوقاف.³

أو يمكن لإدارة الوقف أن تقوم هي بالمراجعة فتكون هي التي تستثمر أموالها بهذه الطريقة بنسبة مضمونة، وهي أن تتفق إدارة الوقف مع بنك، أو مستثمر، أو شركة على أن يدير لها أموالها عن طريق المراجعة بنسبة 10% مثلاً، وحينئذ إذا خالف هذا الشرط فهو ضامن لمخالفته للشرط، وليس لأجل ضمان رأس المال.⁴

4.1 عقد السلم: "وهو بيع يتقدم فيه رأس المال ويتأخر المثلث لأجل".⁵

فمن خلال هذه الصيغة والأسلوب يمكن تمويل المشروعات الزراعية ونحوها ممن تقص أصحابها السيولة اللازمة للإنتاج، وتسهم النقود الموقوفة في توفير هذه فرص وتستفيد مؤسسة الوقف بشراء هذه السلعة بسعر منخفض لتعيد بيعها بعد جني المحصول الزراعي بسعر أعلى مستفيدة من الفرق بين السعرين.⁶

2. صيغ المشاركات:

1.2 المشاركة: "عبارة عن عقد بين المتشاركين في الأصل والربح"⁷، والمسلمون أجمعوا على جواز

الشركة والمشاركة تنقسم إلى نوعين:

¹ أحمد محمد سعيد، محمد علي العمري، مرجع سابق، ص 98.

² موفق الدين ابن قدامة، المغني. تح: عبد الله بن عبد المحسن التركي، عبد الفتاح محمد الحلو، ط: 3، الرياض: دار عالم الكتب، 1997م.

³ أحمد محمد سعيد، محمد علي العمري، مرجع سابق، ص 139.

⁴ علي محيي الدين القره داغي، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة. لا. ط؛ لا. م. مكتبة مشكاة الإسلامية، د.ت، ص 12.

⁵ محمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. لا. ط؛ لا. م. دار الفكر، لا. ن، د.ت، ص 195.

⁶ راشد أحمد العليوي، الصيغ المعاصرة لاستثمار الوقف. لا. ط؛ لا. م. لا. ن، د.ت، ص 30.

⁷ محمد أمين ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار. ط: 2؛ بيروت: دار الفكر، 1992م، ص 298.

- **المشاركة العادية:** من خلال أن تتفق إدارة الوقف بجزء من أموالها الخاصة للاستثمار مع شريك ناجح في مشروع مشترك سواء كان صناعياً، أم زراعياً، أو تجارياً، وسواء كانت الشركة شركة مفاوضة" أو عنان"، ويمكن كذلك المشاركة عن طريق شركة الملك بأن تشارك إدارة الوقف مع طرف آخر في شراء عمارة، أو مصنع، أو نحو ذلك.¹

- **المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك:** نوع من المشاركة يعطي بموجبه الممول للشريك الحق في الحلول محله في ملكية المشروع، دفعة واحدة، أو على دفعات، حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها. وهذه الصيغة أقرتها العديد من المؤتمرات الفقهية والندوات العلمية المتخصصة وهيئات الفتوى للبنوك الإسلامية لموافقتها للأحكام الفقهية المقررة في هذا الخصوص.²

يمكن للأوقاف استثمار أملاكها بموجب هذه الصيغة وذلك بأن تقوم شركة بينها وبين غيرها من الممولين كالمصارف الإسلامية مثلاً، على أن تكون حصة الأوقاف في هذه الشركة قيمة الأعيان الموقوفة المنوي استغلاله بإقامة مشروع معين عليها، وحصة الممول فيها الأموال اللازمة لإقامة هذا المشروع، وتوزع الأرباح بنسبة الحصص المتفق عليها على أن يتضمن عقد الشركة وعدا ملزماً من جانب الممول ببيع حصته للأوقاف الأمر الذي يستدعي الأوقاف إلى قسمين: جزء للأنفاق على مصاريفها الذاتية وجزء تخصصه لتسديد أصل ما قدمه الممول من تمويل.³

وهذا النوع من الاستثمار يجعل الجهة الممولة تسهم إسهاماً فعالاً في عملية إدارة وتنفيذ المشروع كما أنه يتوافق مع رغبة المؤسسات الوقفية والجهة المسؤولة في عدم استمرارها شريكين في المشروع.⁴

3. صيغ المساهمات:

1.3 سندات المقارضة: هي أداة استثمارية تقوم على تجزئة رأس مال القراض (المضاربة) بإصدار صكوك ملكية برأس مال المضاربة على أساس وحدات متساوية القيمة ومسماة بأسماء أصحابها باعتبارها يملكون حصصاً شائعة في رأس مال المضاربة وما يتحول إليه، بنسبة ملكية كل منهم فيه ويفضل تسميتها (صكوك المضاربة).⁵

¹ أحمد محمد سعيد، محمد علي العمري، مرجع سابق، ص 97.

² أحمد محمد سعيد، محمد علي العمري، مرجع سابق، ص 98.

³ راشد أحمد العليوي، الصيغ المعاصرة لاستثمار الوقف. لا. ط؛ لا. م: لا. ن، د.ت، ص 21.

⁴ كمال الدين ابن الهمام، شرح فتح القدير، ط: 1؛ بيروت: دار الكتب العلمية 2002م،

⁵ راشد أحمد العليوي، مرجع سابق، ص 22.

وهي وسيلة لتوفير التمويل اللازم لإعمار الممتلكات الوقفية، وأول ما صدر فيها القانون الأردني المؤقت رقم 10 لسنة 1980م، وذلك بطرح هذه السندات على الجمهور يشتركوا فيها بدفع مبلغ محدد من المال، ليستفاد منه في إعمار الأراضي الوقفية واستثمارها للإيجار والسكن وغيره، وهو إحياء عملي للأراضي الوقفية المجمدة أو المهجورة بدون الاستفادة منها، ويتم تطبيقها عن طريق المضاربة أو القراض لتحقيق الربح، وتوزيعه على المشاركين والموقوف عليهم.

وحظيت سندات المقارضة باهتمام واسع لدى الفقهاء وعلماء الاقتصاد، ودرست في مجمع الفقه الإسلامي الدولي بجدة في دورته الثالثة، ثم خصص لها ندوة مستقلة في الدورة الرابعة لاستكمال دراستها، وأخذ بها البنك الإسلامي للتنمية بجدة.

ويجري العمل في صيغة سندات المقارضة بطرح عدد معين من السندات للاكتتاب العام، وتخصص حصيلة هذه السندات لمشروع معين، على أن يخصص جزء من الربح سنوياً لإطفاء عدد من السندات بدفع ثمنها لتصبح ملكاً لمؤسسة الوقف، بحيث يتم إطفاء جميع السندات تدريجياً، وبعد إطفاء جميع السندات يصبح المشروع ملكاً للأوقاف، وقد يتبرع المساهمون أو بعضهم بسنداتهم للوقف، بقصد الأجر والثواب، وهذا ما طبقته عمليا وزارة الأوقاف بالأردن، وأنشأت "سوق الأوقاف التجاري" في عمان.¹

2.3 استثمار الوقف عن طريق الأسهم: وتتمثل في طريقتين:

- **المتاجرة في الأسهم المباحة:** "عبارة عن صكوك متساوية القيمة وقابلة للتداول بالطرق التجارية، وتمثل حقوق المساهمين في الشركات التي أسهموا في رأس مالها، وذلك بشراء وبيع الأسهم في شركات المساهمة القائمة على الأنشطة المالية المباحة، لأن لسهم صك قابل للتداول يمثل حصة شائعة في شركات المساهمة المصدرة له، فإذا كانت هذه الاسهم في شركات تزاوّل أنشطة مباحة، وتخضع مبادئها وقواعد التعامل فيها على ضوء الشريعة الإسلامية فأسهمها حلال والمتاجرة حلال.²

- **الأسهم الوقفية:** وهو ما أطلقتها وزارات الأوقاف وهيئات أو أمانات الأوقاف وتتمثل في المساهمة في وقف خيرى بشراء سهم أو عدة أسهم حسب القدرة ويستثمر، وينفق ريعه على أوجه الخير المحددة وفقاً للسهم وحسب رغبة المساهم ويتحدد نصيب صاحب السهم في مشروع وقفي معين دون أن يكون له الحق في سحب هذه الأسهم أو التدخل في طريقة استثمارها.³

¹ أحمد محمد سعيد، محمد علي العمري، مرجع سابق، ص 80.

² عبد الله بن موسى العمار، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2003م، ص 229.

³ محمد الزحيلي، مرجع سابق، ص 21.

3.3 الصناديق الوقفية: هي عبارة عن تجميع أموال نقدية من عدد من الأشخاص عن طريق التبرع والأسهم، لاستثمار هذه الأموال، ثم إنفاق ريعها وغلتها على مصلحة عامة حقق النفع للأفراد والمجتمع، بهدف إحياء سنة الوقف وتحقيق أهدافه الخيرية التي تعود على الأمة والمجتمع والأفراد بالنفع العام والخاص، وتكوين إدارة لهذا الصندوق تعمل على رعايته، والحفاظ عليه، والإشراف على استثمار الأصول، وتوزيع الأرباح بحسب لائحة المرسومة. وهي تجربة وقفية حديثة ومشجعة سبقت إليها الأمانة العامة للأوقاف بالكويت وتبعتها مؤسسات ودول أخرى.¹

4.3 الصكوك الوقفية: هي وثائق ذات قيم محددة تصدر بأسماء مالكيها مقابل الأموال التي قدموها للجهة الموقوفة عليها أو من يمثلها، وذلك بقصد تنفيذ مشروع وقفي معين وتحقيق الغايات والحاجات الوقفية المقصودة من وراء ذلك سواء كانت اجتماعية اقتصادية، بيئية أو غير ذلك. وبالتالي هي حصص مشاركة في تمويل مشروع معين على أساس مجموعة مكتتبين في هذه الصكوك هم الواقف والجهة المصدرة لها وهي الناظر أما المبالغ المالية الممثلة بالصكوك يكون بمجموعها مشروعاً وقفياً هي المال الموقوف.²

5.3 مؤسسة الوقف النامي: وهي عبارة عن مؤسسة من نوع خاص تؤدي وظيفة الوساطة المالية بين جمهور الواقفين ومجموعة من المؤسسات الإنتاجية أو الخدمية والتي هي بحاجة إلى الأموال المجمعة في إطار ما أسميناه بالتراكم في المنبع، ونتيجة لذلك تنشأ علاقات بين المؤسسة الوقفية ووحدات الفائض الممثلة في جمهور الواقفين من جهة، وبين هذه المؤسسة ووحدات العجز الممثلة في الشركات التي تبحث عن مصادر تمويل مناسبة.³

ولرفع الحرج حول شرعية توجيه الأموال الوقفية النقدية إلى الاستثمار والقيام بما تستلزمه هذه العملية من اقتطاعات اقتصادية للاهتلاكات والمؤونات لمواجهة الخسائر المحتمل حدوثها وكذا حجز جزء من الأرباح لتعزيز المركز المالي لمؤسسة الوقف لمالي، فإن محمد بوجلal اقترح صيغة موحدة للحجة الوقفية وأخرى للوصية بالوقف (النامي) حتى تتمكن المؤسسة بصفتها ناظراً متخصصاً في التوظيفات المالية من استثمار الأموال بنوع من الحرية في حدود ما يسمح به الشرع، على أن تنشأ علاقة "مضاربة وقفية" بين

¹ محمد الزحيلي، الصناديق الوقفية المعاصرة (لا.ط؛ لا.م؛ لا.ن، د.ت)، ص4.

² يوسف عابدية، أحمد كعرار، صيغ تمويل مشاريع الأوقاف الإنمائية وإدارة الممتلكات الوقفية، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2013م، ص3.

³ محمد بوجلal، الحاجة إلى تحديث المؤسسة الوقفية بما يخدم أغراض التنمية الاقتصادية، بحث مقدم معد لفعاليات المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي المنعقد بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية - جامعة أم القرى، مارس 2003م، ص15.

جمهور الواقفين ومؤسسة الوقف النامي حيث يمثل الطرف الأول (جمهور الواقفين) رب المال بينما يمثل الطرف الثاني (مؤسسة الوقف النامي) المضارب.¹

4. وقف الحقوق المعنوية:

هي سلطة لشخص على شيء غير مادي سواء كان نتاجاً ذهنياً: كحق المؤلف في المصنفات العلمية والأدبية أم براءة الاختراع في لمخترعات الصناعية، أم ثمرة لنشاط تجاري يقوم به التاجر لجلب العملاء كما في الاسم التجاري والعلامة التجارية.²

إن وقف الحقوق المعنوية يعتبر مشروعاً وجائزاً باعتبار أن هذه الحقوق مال يجب حمايته وعدم الاعتداء عليه، ومع ظهور التشريعات والقوانين التي تحمي هذه الحقوق أصبح لها مردود مالي مرتفع يمكن أن يكون له دور في تحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية، وعند البحث في سيرة العلماء القدامى وجد أنهم قد وقفوا حقوقهم المعنوية لصالح الأمة الإسلامية والبشرية، ومن لم يصرحوا بهذا الوقف، كما أن هذا النوع من الوقف وجد في الحضارة الغربية من خلال عدة نماذج منها جائزة نوبل.³

الفرع الثالث: عقد البوت.

إن عقد البناء والتشغيل والإعادة أو نقل الملكية حسب الترجمة لاسم هذا العقد والذي يرمز له بحروف (B.O.T) (Build Operate Transfer) وبعض الباحثين يسميه (عقد البوت) شهد انتشاراً في كثير من الدول، وأصبحت تطبيقاته بديلاً عن التمويل عن طريق الموازنة العامة، أو من خلال القروض الخارجية والمعونات أو التمويل المجمع عن طريق البنوك وذلك لدوره الحيوي في إيجاد مشروعات البنية الأساسية والتنمية.

حيث تعد عقود البوت صورة جديدة ومستحدثة من العقود الإدارية تهدف إلى إنشاء مشاريع ضخمة تعهد بها الحكومة إلى القطاع الخاص لإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابه لفترة معينة من الزمن، على أن يلتزم بإعادة المشروع في نهاية المدة إلى الدولة.

¹ محمد بوجلال، دور المؤسسات المالية الإسلامية في النهوض بمؤسسة الوقف في العصر الحديث، بحث مقدم للندوة العلمية الدولية التي نظمتها شركة البركة بحث مقدم للندوة العلمية الدولية التي نظمتها شركة البركة للاستثمار والتنمية، دمشق 4-5 أكتوبر 2000، ص 11.

² محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة، (ط: 6؛ عمان: دار النفائس، 1427 هـ / 2004م)، ص 37.

³ إبراهيم أحمد صالح الصمادي، وقف الحقوق المعنوية من منظور اقتصادي إسلامي، أطروحة الدكتوراه في الاقتصاد والمصارف، منشورة، جامعة اليرموك، الأردن، 2014م، ص 2.

✓ خصائص عقد البوت:¹

- 1- عقد البوت من عقود الامتياز: وذلك لأن الحكومة تختار شركة من القطاع الخاص فتعطيها امتيازاً تتولى بموجبه إقامة أحد مشاريع البنية التحتية بجميع مراحلها، من تصميم وتمويل وإنشاء وتشغيل خلال فترة زمنية معينة هي مدة الامتياز، وتتقاضى من الجمهور رسوماً إذا ما استفادوا من خدمة المشروع خلال هذه المدة.
- 2- تحويل ملكية عقد البوت إلى الحكومة بعد نهاية مدة العقد: حيث بعد انتهاء فترة الامتياز تقوم الشركة المستثمرة بنقل إدارة المشروع للحكومة، ويتعين أن تكون فترة الامتياز طويلة نسبياً بقدر يكفي تغطية رأس المال المستثمر في المشروع ويحقق معدل ربح أو عائد مناسب للشركة.
- 3- تمتاز عقود البوت بكبر وضخامة حجم الاستثمارات: حيث أن عقود البوت تمتاز بالكبر والضخامة حيض لا يستطيع المستثمر الفرد على تمويل الكثير من هذه المشروعات، الأمر الذي دعا المستثمرين في هذه المشروعات إلى ضرورة تكوين اتحاد مالي مكون من القطاع الخاص، البنوك، ومؤسسات مالية أخرى لتمويل هذه المشروعات.
- 4- عمومية الانتفاع بالخدمات التي تقدمها مشاريع هذه العقود، وذلك يرجع لكبر عدد المستهلكين للخدمات التي تقدمها هذه المشروعات، وتنوع مستويات دخولهم.
- 5- بموجب هذا العقد لا تضمن حكومة البلد المضيف تسديد أي قروض لتنفيذ المشروع، وإنما يتوقف سداد هذه القروض على العوائد التي يدرها المشروع.
- 6- لا تتم هذه العقود إلا في مناخ استثماري صحي خال من التعقيد والبيروقراطية والفساد الإداري، لذا يتعين على الحكومة المضيفة أن تضع قاعدة سياسية مستقرة وتهيئ مناخاً قانونياً ملائماً لقيام القطاع الخاص باستثمارات كبيرة على المدى الطويل، ويتمثل ذلك في إصدار الموافقات والتصاريح الإدارية المطلوبة بسهولة ويسر بعيداً عن البيروقراطية مع توخي العدالة والموضوعية.
- 7- ثبوت حق الجهة الإدارية في الإشراف والرقابة طوال مرحلتي التشييد والاستغلال.
- 8- ملكية المشروع تظل ثابتة للجهة الإدارية.

¹ نصير بن ألكي، مرجع سابق، ص 92.

المبحث الثاني: أسباب جمود الصيغ التقليدية وتنمية الوقف في الجزائر بين الواقع والمأمول.

المطلب الأول: أسباب جمود الصيغ التقليدية:

من بين هذه الأسباب نذكر ما يلي: ¹

1. الأسباب العائدة لطبيعة الوقف في الفقه الإسلامي:

- طبيعة اللزوم في الوقف: إن الاختلاف الفقهي الواقع حول هذه المسألة في اعتبار الوقف لازم أم لا: وتأخر ظهور واستقرار الرأي الفقهي القائل بلزوم الوقف، والاعتراف بالشخصية الحكيمة للوقف، وضرورة استقلال ذمته عن أي ذمة أخرى، كل ذلك جعل استثمار أعيان الوقف وإدارتها في مستوى أقل بكثير من استثمار الممتلكات الخاصة.

- الطبيعة التأسيسية للوقف: حيث أن الوقف يقتضي عقد التأسيس لا التأسيس، واستقرار الرأي الفقهي على ذلك، وجعل الفقهاء والنظار هدفهم الأول المحافظة على عين الوقف ذاتها والإفادة منها دون سواها. الأمر الذي انعكس على صيغة الاستبدال وجعلها استثنائية لا يمكن اللجوء إليها في لظروف العادية، وتفضيل غيرها من الصيغ.

- مراعاة شروط الواقفين: حيث أن التقيد بالشروط التي وضعها الواقف وعدم الخروج عنها إلا في حالات استثنائية، كل ذلك أدى إلى تضيق دائرة التعامل مع الأملاك الوقفية، وربما أدى إلى ضياعها وخرابها إذ ليست كل شروط الواقفين هي خير محض للوقف.

2. الأسباب العائدة للإدارة والإشراف:

- الفصل بين الإدارة والإشراف: حيث أن إدارة الوقف تقع مباشرة على عاتق القاضي، وأمر الإشراف يقع على عاتق الناظر أو متولي الوقف، وأن هذا الفصل بين الإدارة والإشراف يقلل من كفاءة إدارة وتنمية الأملاك الوقفية وحفظها.

- عدم محاسبة الناظر لاستبدال الأموال الموقوفة والتصرف فيها: فبالرغم من أن الأصل في حسابات الأوقاف أنها تعرض على القضاء في الأغلب - من جانب الناظر لاعتمادها، ولكن ظهر أن من الواقفين من اشترط عدم نظر القضاء في حسابات وقفه، الأمر الذي ساعد في ضياع أموال الوقف.²

¹ أحمد محمد سعيد، محمد علي العمري، مرجع سابق، ص 73.

² أحمد محمد سعيد، محمد علي العمري، مرجع سابق، ص 74.

المطلب الثاني: تنمية الوقف في الجزائر بين الواقع والمأمول.

لا يختلف واقع الأوقاف في الجزائر كثيراً عن الواقع الصعب الذي تعيشه الأوقاف في عدد من البلدان الإسلامية، فمداخيلها المحدودة لا تكاد تكفي لتغطية نفقات صيانتها والمحافظة عليها. وقد تطرق الأستاذ رحمانى منصور إلى هذه الوضعية وما يمكن أن تقول إليه مستقبلاً، وذلك بعد زيارة قام بها إلى السيد وكيل الأوقاف في ولاية سكيكدة. غير أن ما عرضه من أرقام ومشكلات واقتراحات لا يخص سكيكدة وحدها، بل يعكس إلى حد كبير واقع الأوقاف في الجزائر عموماً، ويمكن تعميمه على مختلف الأوقاف في البلاد.

يبلغ عدد الأملاك الوقفية في ولاية سكيكدة 210 أملاك وقفية، موزعة بين 79 دكاناً، و35 مرشاً، و96 مسكناً. وبالنظر إلى هذا العدد من الأملاك، فإن مداخيلها الفعلية تبدو ضعيفة جداً مقارنة بما كان يُفترض أن تحققه من عائدات، إذ كان من المنتظر ألا تقل مداخيلها الشهرية، في المتوسط، عن نصف مليار سنتيم. غير أن الواقع يكشف عن ضعف كبير في هذه الإيرادات، حيث لم تتجاوز مداخيلها خلال الثلاثي الرابع من سنة 2018، أي في مدة ثلاثة أشهر، مبلغ 73.430.000 سنتيم فقط. ويعود هذا التراجع إلى جملة من الأسباب المتداخلة، الأمر الذي جعل هذه المداخيل غير كافية لصيانة الأملاك الوقفية والمحافظة عليها وتسيير شؤونها. ومن ثم، يمكن وصف وضع الأوقاف في الجزائر عموماً بأنه وضع صعب، بل يقترب في بعض جوانبه من الحالة الكارثية، ومن الأسباب التي أدت إلى هذا الواقع:

1- أسباب شخصية، تتعلق بانعدام الإرادة لدى المسؤولين القائمين على الأوقاف انطلاقاً من الوزارة إلى المديرية إلى وكلاء الأوقاف، وانعدام الإرادة مرده إلى المناخ العام الذي يحيط بعملية الوقف تحقيقاً وتثميماً، فلم نسمع يوماً مسؤولاً في الوزارة يتحدث عن الأوقاف بقدر الحديث عن المساجد والحج والعمرة والوكالات، مما يعني أن الاهتمام بالوقف شبه منعدم.

2- ضعف الترسانة القانونية المتعلقة باستثمار الأوقاف، حيث أن الاستثمار في الوقف محاط بالعديد من القيود مقارنة مع الاستثمار في غيره حيث تتوفر العديد من المحفزات ما يجعل المستثمرين يفضلون استثمار أموالهم في مشاريع غير وقفية، ففي ولاية سكيكدة مثلاً حصلت نظارة الأوقاف على قطعتين أرضيتين كبيرتين في وسط مدينة عزابة والأخرى في مدينة صالح بالشعور، ولم يتقدم أحد للاستثمار الذي كان من شأنه إنشاء العشرات من المحلات والمرافق في كل وقف.

3- عدم وجود تحفيزات لوكلاء الأوقاف فهم يتقاضون مرتباتهم الثابتة سواء اجتهدوا أو لم يجتهدوا، بل لعل عدم الاجتهاد أسلم من الوقوع في الخطأ والخطأ مكلف لموظف له مرتب متواضع.¹

¹ منصور رحمانى، تنمية واستثمار الوقف بين الواقع والمأمول، مجلة إسهامات قانونية، المجلد 01، العدد 02، 2021، ص ص 27-28.

✓ آفاق استثمار الأوقاف:

يؤكد وكيل الأوقاف بأن لا آفاق للوقف في ظل الوضعية الحالية التي تقبع فيها أوقاف الجزائر، ولكن يمكن تدارك ذلك بمجموعة من الإجراءات الضرورية والتي يمكن حصرها فيما يلي:

1. إنشاء مؤسسة للوقف مستقلة عن وزارة الشؤون الدينية: يُعدّ إنشاء مؤسسة مستقلة، منفصلة إدارياً ومالياً عن وزارة الشؤون الدينية، من المقترحات المهمة للنهوض بقطاع الأوقاف في الجزائر. وينبغي أن تكون هذه المؤسسة ذات هيكلة واضحة تمتد من المديرية الوطنية إلى وكلاء الأوقاف ونظارها على المستوى المحلي. حالياً هناك نقص واضح في الموارد البشرية المكلفة بتسيير الأملاك الوقفية، إذ يوجد في كل ولاية وكيل أوقاف واحد فقط، وهو عدد غير كافٍ لمتابعة شؤون الأوقاف من مختلف الجوانب الإدارية والمالية والاستثمارية. وكان من المفترض تعيين ناظر للوقف على مستوى كل دائرة، غير أن هذا الإجراء لم يُجسّد فعلياً. ومن شأن إنشاء مؤسسة متخصصة ومستقلة في مجال الوقف أن يضمن تركيز الجهود، وتحديد المسؤوليات، وتحسين آليات التسيير والرقابة، بما يجعلها الجهة المسؤولة مباشرة عن حماية الأملاك الوقفية وتنميتها واستثمارها على الوجه الأمثل.

2. تشكيل مجالس للوقف في كل ولاية: بحيث تضم هذه المجالس متخصصين في الفقه والاقتصاد والقانون ورجال المال والأعمال فيما يشبه مجلس إدارة، بحيث لا يتقاضى هؤلاء أجراً من مؤسسة الوقف كما هو الحال مع مجلس إدارة الجامعة مثلاً الذي يتكون من العديد من الشخصيات من قطاعات مختلفة كمستشارين يحضرون الاجتماعات، ويقدمون الاقتراحات من أجل التشاور حول موضوع الأوقاف إنشاء واستثمارا والمصادقة على التقرير الذي يقدمه وكيل ونظراء الأوقاف ويرفعون تقريرهم إلى المديرية الوطنية للأوقاف.

3. تعديل قانون الأوقاف بما يناسب المتطلبات، بما في ذلك تقليل الصعوبات التي تعترض الوقف من حيث إنشائه، فالكثير ممن يريدون وقف أملاكهم يحجمون عن ذلك بفعل الصعوبات الإدارية التي تعترض الوقف، كما أن عملية الاستثمار التي جاء بها قانون استثمار الأوقاف غير مناسبة، وهذا ما كان يشكو منه وكيل الأوقاف عندنا.

4. إيجاد آليات قانونية لتحفيز وكلاء الأوقاف وناظره من أجل الاجتهاد في تنمية الأوقاف، ويمكن أن يتم ذلك من خلال منحهم علاوات أو نسباً مالية محددة تُضاف إلى مرتباتهم الشهرية،

على أن ترتبط هذه الحوافز بمستوى الأداء والجهد المبذول في المحافظة على الأوقاف واستثمارها وتنمية مواردها. فنحن نرى في الكثير من المجالات ما تفعله الحوافز في شحن المعنيين كما هو الحال في المجال الرياضي حيث تختلف أجور اللاعبين بحسب ما يقدمونه، وكان الدكتور أحمد زويل اقترح هذه الحوافز في الجامعات في محاضرة ألقاها بالكويت تصل لأن يكون مرتب الأستاذ النشيط يساوي ثلاثة أضعاف راتب الأستاذ الخامل.¹

¹ منصور رحمانى، نفس المرجع، ص ص 28-29.

خلاصة:

يتضح من خلال هذا الفصل أن نجاح الوقف لا يتوقف على مجرد حبس المال وتخصيصه لوجه الخير، بل يعتمد أساسًا على حسن استثماره وتنميته بطريقة تضمن الحفاظ على أصله وتحقيق أكبر قدر ممكن من العوائد. وقد بينت الدراسة أن الوقف عرف منذ القدم عدة أساليب تقليدية للاستثمار، من أهمها استغلال الأراضي الزراعية وتأجير العقارات الوقفية، وهي وسائل أسهمت في توفير موارد ثابتة للأوقاف لفترات طويلة.

وقد تبين أن الوقف اعتمد قديمًا على وسائل بسيطة لكنها فعالة، مثل استغلال الأراضي الزراعية وتأجير العقارات الوقفية. ومع تطور الاقتصاد وظهور أدوات استثمار حديثة، أصبحت هناك فرص أكبر لتنمية الأوقاف من خلال صيغ أكثر مرونة، مثل المشاركات والمساهمات، والاستثمار التعاوني والمقاولاتي، ووقف الحقوق المعنوية، وعقد البوت.

ورغم توفر هذه الأساليب، فإن تنمية الوقف في الجزائر ما تزال تواجه بعض الصعوبات، منها الاعتماد المستمر على الطرق التقليدية، وضعف التسيير، ونقص الخبرة والتمويل، وهو ما أثر على الاستفادة الكاملة من الإمكانيات الكبيرة التي تمتلكها الأوقاف.

وبناءً على ذلك، فإن تطوير الوقف في الجزائر يتطلب تحديث أساليب استثماره، والاستفادة من الصيغ المعاصرة، وتحسين الإدارة والتسيير، حتى يتمكن الوقف من أداء دوره الحقيقي في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتحقيق التكافل بين أفراد المجتمع.

الخاتمة

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة، يمكن القول إن الوقف يُعدّ من أهم المؤسسات ذات البعد الديني والاجتماعي والاقتصادي في المجتمع الإسلامي، لما يحمله من قيم التضامن والتكافل والاستمرار في فعل الخير. غير أن دوره لا يقتصر على الجانب الخيري التقليدي، بل يمتد ليكون وسيلة فعالة في تحقيق التنمية، متى أحسن تسييره واستثماره وفق ضوابط شرعية وقانونية واضحة.

وقد حاولنا من خلال هذه المذكرة معالجة موضوع استثمار الوقف في القانون الجزائري، من خلال الوقوف أولاً عند الإطار المفاهيمي للوقف، وذلك بتحديد ماهيته وأركانه وأنواعه، ثم بيان مفهوم الاستثمار وعلاقته بالوقف، باعتبار أن الاستثمار يمثل الآلية التي تسمح بتحويل الأملاك الوقفية من أموال جامدة أو محدودة المردودية إلى أموال منتجة قادرة على تحقيق أهداف الوقف والمحافظة على ديمومته.

أما في الفصل الثاني، فقد تم التطرق إلى طرق استثمار الوقف، سواء منها الطرق التقليدية أو المعاصرة. وقد ظهر أن الصيغ التقليدية، مثل استثمار الأراضي الوقفية الزراعية، والأراضي البور، وعقود الإيجار والمرصد، كان لها دور مهم في مراحل سابقة، غير أنها لم تعد في كثير من الأحيان كافية لمواجهة متطلبات الواقع الاقتصادي والاجتماعي المعاصر. ومن هنا برزت الحاجة إلى اعتماد صيغ حديثة أكثر مرونة وفعالية، مثل صيغ التمويل التعاوني والمقاولاتي، وصيغ المعاوضات والمشاركات والمساهمات، ووقف الحقوق المعنوية، إضافة إلى عقد البوت، باعتبارها آليات يمكن أن تسهم في تنمية الأملاك الوقفية وتحقيق مردودية أفضل لها.

ومن خلال دراسة واقع الوقف في الجزائر، يتضح أن هذا القطاع لا يزال يواجه عدة صعوبات حالت دون قيامه بدوره التنموي على الوجه المطلوب. وتتمثل أبرز هذه الصعوبات في جمود بعض الصيغ التقليدية، وضعف الموارد البشرية المتخصصة، وقلة الحوافز الموجهة للقائمين على شؤون الوقف، إضافة إلى محدودية المداخل مقارنة بحجم الأملاك الوقفية الموجودة. كما أن تشتت التسيير وضعف الآليات القانونية والاستثمارية ساهم في بقاء كثير من الأملاك الوقفية دون استغلال فعلي أو دون مردودية كافية.

وعليه، فإن تنمية الوقف في الجزائر تقتضي إعادة النظر في طرق تسييره واستثماره، وذلك من خلال تحديث الإطار القانوني المنظم له، وتفعيل الصيغ الاستثمارية المعاصرة، وتكوين الكفاءات المتخصصة في المجال الوقفي، فضلاً عن توفير آليات رقابية وتحفيزية تضمن حسن الإدارة وشفافية التسيير. كما أن

إنشاء مؤسسة مستقلة ومتخصصة في شؤون الوقف قد يكون من بين الحلول العملية التي تسمح بتوحيد الجهود وتحمل المسؤولية المباشرة في حماية الأملاك الوقفية وتنميتها.

وفي الأخير، يمكن التأكيد على أن الوقف ليس مجرد تراث ديني أو اجتماعي ينبغي المحافظة عليه فحسب، بل هو رصيد تنموي قابل للتجديد والاستثمار. فإذا توفرت الإرادة القانونية والإدارية، واعتمدت أساليب حديثة في التسيير والاستثمار، أمكن للوقف في الجزائر أن يستعيد مكانته الحقيقية، وأن يساهم بفعالية في دعم التنمية الاجتماعية والاقتصادية، مع المحافظة في الوقت نفسه على روحه الإنسانية ومقاصده الخيرية النبيلة.

من خلال دراسة موضوعنا يمكن استخلاص جملة من النتائج، أهمها:

- يُعد الوقف مؤسسة ذات أبعاد متعددة، فهو ليس مجرد عمل خيري أو ديني، بل هو نظام اجتماعي واقتصادي قادر على المساهمة في تحقيق التنمية إذا أحسن تنظيمه واستثماره.
- يرتبط الاستثمار بالوقف ارتباطاً وثيقاً، لأن المحافظة على المال الوقفي لا تتحقق بمجرد حمايته من الضياع، بل تقتضي تنميته واستغلاله بطريقة تحقق مقاصد الواقف وتخدم مصلحة الموقوف عليهم.
- أولى المشرّع الجزائري أهمية للوقف من خلال النصوص القانونية المنظمة له، غير أن هذه النصوص لا تزال في حاجة إلى مزيد من التفعيل والتطوير حتى تواكب التحولات الاقتصادية وأساليب الاستثمار الحديثة.
- تُعد الصيغ التقليدية لاستثمار الوقف غير كافية في الوقت الراهن، خاصة في ظل تغير طبيعة المعاملات الاقتصادية وتزايد الحاجة إلى موارد مالية مستقرة وفعالة.
- تمثل الصيغ المعاصرة لاستثمار الوقف فرصة مهمة لتنمية الأملاك الوقفية، مثل صيغ المشاركة، والمساهمة، والمعاوضات، والتمويل التعاوني، وعقد البوت، متى تم توظيفها في إطار قانوني وشرعي واضح.
- يعاني قطاع الأوقاف في الجزائر من عدة صعوبات عملية، من بينها ضعف المداخل، نقص الكفاءات المتخصصة، محدودية الموارد البشرية، ضعف الصيانة، وجمود بعض آليات التسيير والاستثمار.

- إن ضعف التحفيز المادي والمعنوي للقائمين على شؤون الوقف يؤثر سلبًا في مستوى الأداء، ويحد من المبادرة والاجتهاد في البحث عن وسائل جديدة لتنمية الأملاك الوقفية.
 - تحتاج الأملاك الوقفية إلى إدارة أكثر تخصصًا واستقلالية، لأن تسيير الوقف يتطلب معرفة قانونية واقتصادية وشرعية، إضافة إلى قدرة عملية على الاستثمار والمتابعة والرقابة.
 - إن تنمية الوقف في الجزائر لا تزال بين الواقع والمأمول، إذ توجد أملاك وقفية يمكن أن تحقق موارد معتبرة، لكنها لا تزال في كثير من الأحيان غير مستغلة أو مستغلة بطريقة ضعيفة المردودية.
 - يبقى الوقف رصيدًا تنمويًا مهمًا يمكن أن يساهم في دعم قطاعات اجتماعية عديدة، مثل التعليم، الصحة، السكن، مساعدة الفئات الهشة، والمشاريع ذات النفع العام.
 - عدم انتشار ثقافة الوقف بين أفراد المجتمع الجزائري بالشكل الكافي وهو ما يفسر عزوفهم عن وقف بعضا من ممتلكاتهم.
 - اكتفاء المشرع الجزائري بالنص على أساليب الاستثمار الوقفي دون التفصيل فيها.
- التوصيات: بناءً على النتائج المتوصل إليها، يمكن اقتراح التوصيات الآتية:**
1. **ضرورة تحديث الإطار القانوني المنظم للوقف** بما يسمح بتوسيع مجالات استثماره، وتبسيط الإجراءات المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وتنميتها .
 2. **إنشاء مؤسسة مستقلة ومتخصصة في تسيير الأوقاف** تتمتع بالاستقلال الإداري والمالي، وتكون مهمتها الأساسية حماية الأملاك الوقفية واستثمارها ومتابعة مردوديتها .
 3. **تكوين إطارات متخصصة في المجال الوقفي** تجمع بين المعرفة القانونية والشرعية والاقتصادية، حتى يكون تسيير الوقف قائمًا على الكفاءة والخبرة لا على الإدارة التقليدية فقط .
 4. **تعزيز الرقابة على الأملاك الوقفية** من خلال آليات شفافة ودورية، بما يضمن حماية الوقف من الإهمال أو الاستغلال غير الفعال أو التصرفات المخالفة لمقاصده .
 5. **اعتماد صيغ استثمارية معاصرة** تراعي خصوصية الوقف، مثل عقود المشاركة، المساهمة، المقاوله، التمويل التعاوني، وعقد البوت، مع ضرورة إخضاعها لضوابط قانونية وشرعية دقيقة .
 6. **إعادة النظر في طرق استغلال الأملاك الوقفية المؤجرة**، خاصة إذا كانت بدلات الإيجار ضعيفة ولا تتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار أو الموقع أو طبيعة النشاط .

7. وضع نظام تحفيزي لوكلاء الأوقاف ونظارها، من خلال منح علاوات أو نسب مرتبطة بالمردودية وحسن التسيير، بما يشجعهم على المبادرة والاجتهاد في تنمية موارد الوقف .
8. إحصاء الأملاك الوقفية ورقمنتها في قاعدة بيانات وطنية دقيقة، حتى يسهل تتبعها، ومعرفة وضعيتها القانونية والعمرانية والمالية، وتحديد طرق استثمارها المناسبة .
9. تشجيع الشراكة بين قطاع الأوقاف والقطاع الخاص في إطار قانوني مضبوط، يسمح بتمويل المشاريع الوقفية وتنميتها دون المساس بأصل الوقف أو مقاصده .
10. نشر الثقافة الوقفية في المجتمع من خلال الإعلام، والمؤسسات التعليمية، والخطاب الديني، حتى يستعيد الوقف مكانته باعتباره وسيلة دائمة للتكافل والتنمية وخدمة الصالح العام .
11. تخصيص جزء من مداخل الأوقاف لصيانتها الدورية، لأن المحافظة على المال الوقفي شرط أساسي لاستمرار منفعته وضمان بقائه للأجيال القادمة .
12. الاستفادة من التجارب الوقفية الناجحة في بعض الدول الإسلامية، خاصة في مجال الإدارة الحديثة، الاستثمار، الرقمنة، والحوكمة، مع تكييفها بما يناسب البيئة القانونية والاجتماعية الجزائرية.

المراجع

المراجع

❖ القرآن الكريم.

❖ الأحاديث الشريفة.

❖ النصوص القانونية:

• القوانين:

- 1- قانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 جوان 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 26/06/2005.
- 2- قانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم، جريدة رسمية عدد 52، صادرة في 02 ديسمبر 1990.
- 3- قانون 91/10 المؤرخ 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 1، سنة 1991.
- 4- قانون 90/25 المؤرخ في 1 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري.
- 5- القانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال 1423هـ، الموافق ل 14 ديسمبر 2002، المعدل والمتمم للقانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ، الموافق ل 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج.ر. عدد 21، المؤرخة في 8 ماي 1991.
- 6- قانون رقم 01-07 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 مايو 2021 يعدل ويتمم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، ج. ر. ج. ع. ج. ع. 29، المؤرخة في 23 ماي 2001.

• القرارات الوزارية:

- 7- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر 2003، يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأماكن الوقفية، الجريدة الرسمية عدد 71، صادرة بتاريخ 19 نوفمبر 2003.

• المراسيم:

8- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

9- المرسوم التنفيذي 2000-200 المؤرخ في 26/06/2000، قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف وعملها، ج.ر.ج، ع47، 2000.

• الأوامر:

10- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

11- الأمر 75-58 مؤرخ في 28 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج، عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-10، المؤرخ في 20 جوان 2006، ج.ر.ج، عدد 44 لسنة 2005، والقانون 05-07، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج، عدد 31، 2007.

12- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج، العدد 49 لسنة 2008.

13- الأمر 01-03، مؤرخ في 20 أوت 2001، الخاص بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج، عدد رقم 47 مؤرخة في 22 أوت 2001.

• التعليمات:

14- تعليمة رقم 96-37 المؤرخة في 16/06/1996 تحدد طريقة وكيفية دفع الأجرة.

❖ المعاجم:

15- إبراهيم أنيس ومن معه، المعجم الوسيط، الطبعة الثانية، 1973.

16- بن فارس أبو الحسين أحمد، معجم مقاييس اللغة، ط2، ج6.

17- جبرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، ط1 بيروت، 1998، لبنان.

❖ الكتب:

• الكتب العامة:

- 18- ابن الهمام كمال الدين، شرح فتح القدير، ط1، بيروت: دار الكتب العلمية 2002، لبنان.
- 19- ابن عابدين محمد أمين، رد المختار على الدر المختار. ط2، بيروت: دار الفكر، 1992، لبنان.
- 20- ابن قدامة موفق الدين، بن عبد المحسن التركي عبد الله، محمد الحلو عبد الفتاح، المغني، ط3، الرياض: دار عالم الكتب، 1997، السعودية.
- 21- ابن منظور ابن الفضل جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، المجلد السادس، الجزء الواحد والخمسين، باب الواو، مادة وقف، دار المعارف، القاهرة، مصر.
- 22- بن عرفة محمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. لا. ط، لا. م: دار الفكر، لا. ن، د. ت، مصر.
- 23- جابر الجزائري أبو بكر، منهاج المسلم، دار الفيحاء، دمشق، ودار ابن باديس للطباعة، بدون طبعة، الجزائر، بدون سنة نشر.
- 24- حسين أحمد فراج، أحكام الوصاية والأوقاف في الشريعة الإسلامية، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون طبعة، الأزاريطة، الإسكندرية، 2003، مصر.
- 25- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، ط11، دار هومة للنشر والتوزيع، 2009، الجزائر.
- 26- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، ط1، دار هومة للنشر والتوزيع، 2004، الجزائر.
- 27- الدردير أحمد المالكي، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، حاشية: أحمد الصاوي المالكي، تحقيق: مصطفى كمال وصفي، ج4، دار المعارف، القاهرة، مصر.
- 28- الدسوقي محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، (د. ط)، الدار الجامعية للطباعة والنشر بيروت، 2000، لبنان.
- 29- دوار جميلة، عقد الايجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، دار طليطلة، ط1، 2011، الجزائر.
- 30- الزحيلي وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، ط2، ج4، دار الفكر، دمشق، 1985، سوريا.

- 31- السنهاوري عبد الرزاق أأمد؁ الوسيط في شرح القانون المدني؁ أسباب كسب الملكية؁ الجزء التاسع؁ دار حياء التراث العربي؁ بيروت؁ دون سنة النشر؁ لبنان.
- 32- سويلم محمد علي؁ عقود الاستثمار؁ دار المطبوعات الجامعية؁ ط 1؁ القاهرة؁ 2014؁ مصر.
- 33- سيد سابق؁ فقه السنة. ط:3؛ بيروت: الكتاب العربي؁ 1397 هـ. / 1977؁ لبنان.
- 34- شبير محمد عثمان؁ المعاملات المالية المعاصرة؁ ط 6؁ دار النفائس؁ 2004؁ عمان.
- 35- العبيدي علي الهادي؁ العقود المسماة" البيع والإيجار؁ ط 8؁ دار الثقافة للنشر والتوزيع؁ عمان؁ 2015؁ الأردن.
- 36- العبيدي علي الهادي؁ شرح القانون المدني؁ ط 1؁ دار الثقافة للنشر والتوزيع؁ عمان؁ 1999؁ الأردن.
- 37- الغرناطي محمد بن جزي؁ القوانين الفقهية؁ 2011؁ الكويت.
- 38- الغرياني الصادق عبد الرحمن؁ أحكام المعاملات المالية في الفقه الاسلامي؁ دار الكتب الوطنية؁ طرابلس؁ ط1؁ 2002؁ ليبيا.
- 39- فنطازي خير الدين؁ عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية؁ ج1؁ ط1؁ دار زرهان للنشر والتوزيع؁ 2012؁ الجزائر.
- 40- الكبيسي محمد عبيد عبد الله؁ أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية؁ ج1؁ مطبعة الإرشاد؁ بغداد؁ 1977؁ العراق.
- 41- مالك بن أنس؁ الموطأ؁ كتاب الزكاة؁ باب زكاة أموال اليتامى والتجارة لهم فيها؁ حديث رقم 862؁ 353/2.
- 42- محمد الأنصاري الرصاع أبو عبد الله؁ شرح حدود ابن عرفة الموسوم الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية؁ دار الغرب الاسلامي؁ بيروت؁ الطبعة الأولى؁ 1993؁ لبنان.
- 43- محمد بن أحمد الخطيب الشربيني؁ شمس الدين؁ مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج؁ ج 3؁ د.ر.ط؁ دار الكتب العلمية؁ بيروت؁ 2000؁ لبنان.

• الكتب الخاصة:

- 44- بوضياف عبد الرزاق؁ إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري؁ دار الهدى؁ 2010؁ الجزائر.

45- رمول خالد، الإطار القانون والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، ط2، دار هومة، 2004، الجزائر.

46- الزحيلي محمد، الصناديق الوقفية المعاصرة (لا.ط؛ لا.م: لا.ن، د.ت)، الشارقة.

47- الزحيلي وهبة، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، ط2، دار الفكر، دمشق، 1993، سوريا.

48- الزرقا مصطفى أحمد، أحكام الأوقاف، دار عمار، عمان، 1997، الأردن.

49- زهدي يكن، أحكام الوقف، المطبعة العصرية للطباعة والنشر، بيروت، بدون سنة نشر، ط 1، لبنان.

50- سعيد أحمد محمد، العمري محمد علي، الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، ط1 الكويت: الأمانة العامة للأوقاف، 2000، الكويت.

51- الشافعي أحمد محمود، الوصية والوقف في الفقه الإسلامي، الدار الجامعية للنشر، بدون طبعة، بيروت، 2002، لبنان.

52- شلبي محمد مصطفى، أحكام الوصايا والأوقاف، ط4، دار الجامعة للطباعة والنشر، بيروت، 1982، لبنان.

53- صقر نبيل، تصرفات المريض مرض الموت "الوقف"، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2008، الجزائر.

54- عكرمة سعيد صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، دار النفائس، 2011، الأردن.

55- العليوي راشد أحمد، الصيغ المعاصرة لاستثمار الوقف. لا. ط؛ لا. م: لا.ن، د.ت، 2001، السعودية.

56- قحف منذر، الوقف الإسلامي: تطوره، إدارته، تنميته، ط 1، دار الفكر، دمشق، 2000، سوريا.

57- القرة داغي علي محيي الدين، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة. لا.ط؛ لا.م مكتبة مشكاة الإسلامية، ع 13، الدوحة، قطر.

58- القضاة منذر عبد الكريم، أحكام الوقف "دراسة فقهية قانون مقارنة بين الشريعة والقانون"، ط1، دار الثقافة، 2011، الأردن.

59- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2006، الجزائر.

60- المغربي محمد الفاتح محمود، تمويل واستثمار الأوقاف الإسلامية، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، القاهرة، 2011، مصر.

❖ الأطروحات والمذكرات:

• الأطروحات:

61- أركام نادية، المركز القانوني للوقف في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، الجزائر.

62- بوضياف عبد الرزاق، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006/2005، الجزائر.

63- الصمادي إبراهيم أحمد صالح، وقف الحقوق المعنوية من منظور اقتصادي إسلامي، أطروحة الدكتوراه في الاقتصاد والمصارف، منشورة، جامعة اليرموك، الأردن، 2014.

• المذكرات:

64- بن زردوم صورية، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010، الجزائر.

65- بن مشرن خير الدين، إدارة الوقت في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بن القايد، تلمسان، 2011-2012، الجزائر.

66- فخات عبد العزيز، استثمار الوقف بين الموروث والمستحدث، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2014/2015، الجزائر.

67- قنفوذ رمضان، نظام الوقف، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001، الجزائر.

68- الماندوناس رحمة، الحراني ويزة، الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، الجزائر.

• الرسائل:

- 69- بن عزوز عبد القادر، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة جامعية لنيل درجة الدكتوراه في العلوم بالامية، تخصص الفقه وأصوله، كلية الشريعة، جامعة الجزائر، 2003، الجزائر.
- 70- حميداني نذير، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، رسالة ماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014، الجزائر.
- 71- مطلق عيد طلق العازمي، عمارة الوقف واجارته - دراسة فقهية مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة المنيا، كلية دار العلوم، قسم الشريعة، 2005، مصر.
- 72- منصوري كمال، الإصلاح الإداري لمؤسسات قطاع الأوقاف (دراسة حالة الجزائر)، رسالة جامعية منشورات الأمانة العامة للأوقاف، 2011، الكويت.

• المداخلة:

- 73- نواره حسين، الاستثمار في المال الوقفي كآلية للتنويع الاقتصادي، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني حول الآليات القانونية لتفعيل التنويع الاقتصادي في الجزائر، المنعقد بكلية سعيد حمدين، جامعة الجزائر، 2018، الجزائر.

❖ المجالات:

- 74- إشوي عماد ومنار صابرينية، طرق الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة سوق أهراس، 2020، الجزائر.
- 75- بديار ماهر، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري (عقد المقايضة نموذجا)، مجلة صوت القانون، جامعة محمد الشريف، سوق أهراس، المجلد السابع، العدد 01، ماي 2020، الجزائر.
- 76- براح مالك، استثمار الأموال الوقفية، الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة، رقم 05، عدد أكتوبر 2017، الجزائر.
- 77- بن أكلي نصير، صيغ استثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري، دراسة وتحليل، مجلة دفاتر السياسة والقانون، مجلد 2016، ع 15، 2016، الجزائر.

- 78- بن أكلي نصير، صيغ استثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ورقلة، ع 15، 2016، الجزائر.
- 79- بن قوية سامية، النظام القانوني لاستثمار واستغلال وتنمية الأملاك الوقفية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، جامعة الجزائر، الجزائر.
- 80- خضراوي الهادي وبوناصر إيمان، طرق استغلال وتنمية واستثمار الأملاك الوقفية كحل قانوني للتنمية الاقتصادية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية السياسية-العدد الأول، جامعة عمار تليجي، الأغواط، 2017، الجزائر.
- 81- ذبيح سفيان، استثمار الوقف النقدي في التشريع الجزائري الضوابط والآليات، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 4، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، جوان 2019، الجزائر.
- 82- رحمانى منصور، تنمية واستثمار الوقف بين الواقع والمأمول، مجلة إسهامات قانونية، المجلد 01، ع 2، 2021، الجزائر.
- 83- شحاتة حسين حسين، استثمار أموال الوقف. مجلة أوقاف، السنة الثالثة، ع 6، ربيع الآخر 1425هـ./يونيو 2004، الكويت.
- 84- عبد المالك رايح، الطرق الحديثة لاستثمار الوقف في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، 2017، الجزائر.
- 85- العربي رزق الله بن مهدي وغزالي نصيرة، استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، جامعة عمار تليجي، الأغواط، 2017، الجزائر.
- 86- لحرش فضيل، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، مجلة التراث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 17، 2015، الجزائر.
- 87- ماجري يوسف وبكار محمد، استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث في العلوم القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، العدد الثالث، 2020، الجزائر.
- 88- مجوج انتصار، لزوم الوقف في التشريع الجزائري، مجلة أوقاف، الأمانة العامة للأوقاف بالكويت، ع 26، ماي 2014، الكويت.
- 89- محمد عجيبة ومصطفى بن نوى ومصطفى عبد النبي، استثمار الأوقاف وضوابط الشرعية مع الإشارة لحالة الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 12، 2011، الجزائر.

- 90- مسدور فارس، الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، المجلد 02، العدد 03، 2008، الجزائر.
- 91- مسلي نور، زراري فتحي، عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الاملاك الوقفية، مجلة الباحث العلوم القانونية والسياسية، ع 3، 2020، الجزائر.
- 92- مناجلي أحمد لمين، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، العدد التاسع، جوان 2018، الجزائر.

❖ البحوث:

- 93- البدر بدر بن ناصر، الوقف على القرآن، مجلة البحوث الإسلامية، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء في السعودية، ع 77، ديسمبر 2005، بحث منشور في الموقع الإلكتروني للرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء، موقع: <http://www.alifta.net>، أطلع عليه يوم: 2022/04/09.
- 94- بوجلال محمد، الحاجة إلى تحديث المؤسسة الوقفية بما يخدم أغراض التنمية الاقتصادية، بحث مقدم معد لفعاليات المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي المنعقد بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية - جامعة أم القرى، مارس 2003، السعودية.
- 95- بوجلال محمد، دور المؤسسات المالية الإسلامية في النهوض بمؤسسة الوقف في العصر الحديث، بحث مقدم للندوة العلمية الدولية التي نظمتها شركة البركة بحث مقدم للندوة العلمية الدولية التي نظمتها شركة البركة للاستثمار والتنمية، دمشق 4-5 أكتوبر 2000، سوريا.
- 96- الرفاعي حسن محمد، إدارة الأوقاف بين المركزية واللامركزية، بحث مقدم إلى المؤتمر الثالث للأوقاف بعنوان: الوقف الإسلامي: اقتصاد، وإدارة، وبناء حضارة، المنظم من طرف الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، من 03 إلى 05 يناير 2010، السعودية.
- 97- الزريقي جمعة محمود، تعمير أعيان الوقف واختلاف وسائله قديما وحديثا (مع دراسة حالة ليبيا)، بحث مقدم إلى منتدى قضايا الوقف الفقهي الخامس، تنظيم رئاسة الشؤون الدينية والمديرية العامة للأوقاف بتركيا بالتعاون مع الأمانة العامة للأوقاف بالكويت والبنك الإسلامي للتنمية بجدة، من 13 إلى 15 ماي 2011، اسطنبول، تركيا.
- 98- الشافعي عبد الرؤوف بن تاج العارفين المناوي الشافعي، تيسير الوقوف على غوامض أحكام الوقوف، ج1، طباعة مكتبة نزار مصطفى الباز، مكة المكرمة، 1998، السعودية.

99- عمر محمد عبد الحليم، الاستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشر لمجمع الفقه الاسلامي الدولي، المنعقدة بمسقط سلطنة عمان من 06 إلى 11 مارس 2004، عمان.

100- العياشي الصادق فداد، استثمار أموال الوقف، رؤية فقهية واقتصادية، بحث مقدم إلى مؤتمر دبي الدولي للاستثمارات الوقفية المنعقد من 04 إلى 06 فبراير 2008، والمنظم من طرف مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر بدبي، نشر: مكتبة الفلاح للنشر والتوزيع، 2008، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

101- كوندوز أحمد آق، إعمار الأوقاف وأحكامه في الفقه الإسلامي (النظرية والتطبيق)، بحث مقدم إلى منتدى قضايا الوقف الفقهية الخامس، تنظيم رئاسة الشؤون الدينية والمديرية العامة للأوقاف بتركيا بالتعاون مع الأمانة العامة للأوقاف بالكويت والبنك الإسلامي للتنمية بجدة، من 13 إلى 15 ماي 2011، اسطنبول، تركيا.

❖ الملتقيات والمؤتمرات:

102- عبايدية يوسف، أحمد كعرار، صيغ تمويل مشاريع الأوقاف الإنمائية وإدارة الممتلكات الوقفية، المؤتمر العلمي الدولي الثاني حول دور التمويل الإسلامي غير الربحي في تحقيق التنمية المستدامة، جامعة سعد دحلب البليدة، 2013، الجزائر.

103- عبد الله بن موسى العمار، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الأمانة العامة للأوقاف، 2003، الكويت.

ملخص:

يُعد الوقف الإسلامي من أهم المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية التي أقرها الإسلام، لما يؤديه من دور بارز في تحقيق التكافل الاجتماعي، ودعم التنمية المستدامة، والمحافظة على المال الموقوف واستثماره بما يحقق المنفعة العامة. وانطلاقاً من هذه الأهمية، أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بالأحكام الوقفية من خلال وضع إطار قانوني ينظمها ويحميها. وقد هدفت هذه الدراسة إلى بيان مختلف صيغ استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، من خلال التمييز بين الصيغ التقليدية المستمدة من الفقه الإسلامي والصيغ الاستثمارية الحديثة التي أفرزتها الاجتهادات الفقهية والاقتصادية المعاصرة. فتناولت الدراسة الصيغ التقليدية، والمتمثلة في استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والأراضي البور بعقود المزارعة والمساقاة، واستثمار الأراضي البور بعقد الحكر، إضافة إلى استثمار الأراضي بعقد المرصد والأملاك الوقفية بعقد الإيجار. كما تطرقت إلى الصيغ الحديثة، التي تشمل المشاركات، والمساهمات، والمعاوضات، وصيغ الاستثمار التعاوني والمقاولاتي، ووقف الحقوق المعنوية، إلى جانب عقد البناء والتشغيل والتحويل (BOT). كما ناقشنا أسباب جمود الصيغ التقليدية، وواقع تنمية الوقف في الجزائر، وأبرز التحديات التي تعيق استثماره، مع اقتراح مجموعة من الحلول الكفيلة بتنشيط دوره التنموي.

الكلمات المفتاحية: الوقف، الاستثمار، الأملاك الوقفية، القانون الجزائري، صيغ الاستثمار الوقفي.

Abstract :

Islamic waqf (endowment) is regarded as one of the most significant socio-economic institutions in Islam, as it plays a vital role in promoting social solidarity, supporting sustainable development, and preserving endowed assets while ensuring their productive investment for the public benefit. This study aims to examine the various methods of investing waqf properties under Algerian legislation by distinguishing between traditional investment methods derived from Islamic jurisprudence and modern investment mechanisms developed through contemporary juristic and economic thought. The study discusses the traditional methods, including the investment of agricultural waqf lands and uncultivated lands through Muzara'ah (sharecropping) and Musaqah (orchard cultivation) contracts, the investment of uncultivated waqf lands through the Hikr (long-term lease) contract, as well as the investment of waqf lands through the Marsad contract and waqf properties through lease agreements. It also examines modern investment mechanisms, including partnerships, equity participation, exchange-based financing, cooperative and entrepreneurial investment models, intellectual property endowments, and Build-Operate-Transfer (BOT) contracts. Furthermore, it analyses the reasons behind the stagnation of traditional investment methods and evaluates the current reality and future prospects of waqf development in Algeria.

Key Words: Waqf, Investment, Waqf Properties, Algerian Law, Waqf Investment Methods.