الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة أكلي محند أولحاج – البويرة –
كلية الحقوق و العلوم السياسية

الإدارة المختصة باستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون
قسم: قانون خاص
تخصص: قانون الأسرة

من إعداد الطالبة:
شلوش وردة

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:
بن تونس زكرياء

لجنة المناقشة

الأستاذ .....رئيسا
الأستاذ الدكتور .....بن تونس زكرياء.....مشرفا ومقررا
الأستاذ .....ممتحنا

السنة الجامعية: 2016/2015م

إهداء

أضع كلمات لكل من ترك بصمة في حياتي وغير من مجراها

وعمق في توسيع مداركي العلمية والعقلية.

إلى روح والدتي الغالية التي فرق بيني وبينها الموت، إلى التي لو كتبت كل عبارات الشكر فلا توجد كلمة توفيها حقها علي التي لا تستحق يوما واحدا فقط لأذكرها فيه.

إلى روح أختي العزيزة التي اختارها الموت وهي في ريعان شبابها.

إلى نور عيني ومصدر فرحي وقوتي، إلى أغلى شخص في الوجود إلى أبي العزيز حفظه الله لي وأطال عمره، الذي علمني بأنه عندما تطفأ الأنوار لا بد من إضاءة الشمعة ولا نقوم بلعن الظلام.

إلى إخواني وأخواتي وكل أفراد عائلتي العزيزة صغيرهم وكبيرهم.

إلى كل صديقاتي

إلى كل شخص قدم لي يد العون لإتمام هذا العمل ولو بكلمة طيبة.

وردة

كلمة شكر وتقدير

الشكر لله عز وجل الذي أنار لي الدرب، وفتح لي أبواب العلم وأمدني بالصبر والإرادة.

والصلاة والسلام على معلم البشرية وهادي الإنسانية وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أتوجه بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف"بن تونس زكرياء" الذي تفضل بقبوله الإشراف على هذه الرسالة، الذي أمدني بتوجيهاته القيمة في البحث ولم يبخل بوقته ومعلوماته، فيعجز اللسان عن تقديم الشكر له، فله في نفسي كل تقدير وامتنان، جزاه الله عني خيرا.

كما أتقدم بالشكر الجزيل الى موظفي مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة الذين لم يبخلوا علي بالمعلومات الخاصة بالجانب التطبيقي من الدراسة، ونذكر خاصة السيد "مصطفى بريكي" والسيد المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية والسيد مدير الأوقاف والزكاة والحج والعمرة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى موظفي الشؤون الدينية والأوقاف لولاية البويرة خاصة وكيل الأوقاف السيد "السبتي رفيق".

وأتوجه بالشكر خاصة الى أعضاء اللجنة الموقرة لقبولهم مناقشة المذكرة وتحملهم عناء قرائتها وتفحصها ..

إلى كل أساتذتي، إلى كل علمني حرفا وساعدني بأي شكل من الأشكال.

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات:

- ص: صفحة.
- ط: الطبعة.
- ج: الجزء.
- ج ج د ش: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- ب ت ن: بدون تاريخ نشر.
- تح: تحقيق.

مقدمة

قال صلى الله عليه وسلم: " إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له".

قد فسر العلماء المقصود بالصدقة الجارية: الوقف، إذ ذهبوا إلى أن الذي يفهم من هذا الحديث أن عمل الميت ينقطع بموته، إلا هذه الأشياء الثلاث أهمها الوقف أو الحبس كما يسميه المغاربة والذي أثر كثيرا على العديد من المجالات في معظم البلدان الإسلامية ومنها الجزائر.

فالمطلع على مؤسسة الأوقاف في تاريخ الجزائر، كالعهد العثماني مثلا، يتضح له جليا انتشار ثقافة الأوقاف لدى المجتمع الجزائري، وماقدمه من منافع عادت بالنفع على الناس كافة، إلا أنه وبدخول الاستعمار الفرنسي الجزائر واستحواذه على الممتلكات الوقفية زال نظام الوقف في تلك الحقبة بسبب السياسة المنتهجة من طرف المستعمر الفرنسي في هذا المجال، فلم تكن هناك هيئات إدارية تتولى حماية الأوقاف وتسعى إلى تنظيمها واستثمارها لتحقيق الهدف المرجو منها، فأدخلت أراضي الوقف ضمن توسعة مستوطنات مدنية، حيث كانت مدركة لأهمية هذا النظام ودوره في تحريك الفكر من خلال مدارس العلم وما يوقف عليها، بينما أدمجت شيئا فشيئا الأملاك الوقفية العامة ضمن أملاك الدولة.

بعد الاستقلال لم يول الوقف بالاهتمام اللازم ،وما يوضح ذلك غياب النصوص القانونية المنظمة له، كون أن الجزائر كانت قد خرجت من حرب دامت مدة طويلة، فاهتمت بوضع البنية التحتية للدولة بادئ الأمر.

لكن الضرورة الاجتماعية والاقتصادية دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار بعض القوانين والمراسيم العامة المتضمنة موضوع الوقف إلا أنها كانت قليلة، ولم تكن تفي بالغرض، إلى غاية صدور دستور 1989م الذي نص على إعادة بعث نظام الوقف وتفعيله.

بقت قوانين الأوقاف تراود مكانها إلى غاية صدور قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف الذي بموجبه عرف الوقف ووظائفه والنصوص الخاصة به وطرق استرجاع أملاكه وتقنين أدوات تنظيمه واستثماره، الذي أحدث قفزة نوعية في مجال الأوقاف.

استدرك المشرع الجزائري الثغرات القانونية الخاصة بالأوقاف، فخصص مجموعة من القوانين التنظيمية تفاديا لترك أمور الوقف تسير في اتجاه مغاير وتعاني التسيب والإهمال، مايؤدي لزوالها، فأنشأ هيئات إدارية مركزية وولائية تتكفل بتسيير الأوقاف والإشراف والتنظيم والإحصاء لهذه الأملاك، وبالتالي استثمارها استثمارا عقلانيا حتى تسهم مداخلها المالية في المدخول القومي الوطني وتكون رافدا من روافد الاقتصاد، فالأوقاف لايمكن أن تقوم بالدور المراد منها في عملية التنمية إلا بالعمل على إنمائها واستثمارها.

يعتبر الاستثمار الوقفي من أهم وأدق التصرفات التي تحتاج إلى تأصيل شرعي حيث لا تخالف أحكامه ما جاء النص عليه في الشريعة الإسلامية، وعمد المشرع الجزائري إلى استحداث صيغ استثمار حديثة والتي يمكن أن تكون مناسبة للغرض، مع تفويض عملية الاستثمار الوقفي و تنمية إيراداته إلى هيئة إدارية تستطيع تعظيم إيرادته وغلته مع تفادي المخاطر.

وفي هذا السياق جاء اختيارنا للموضوع والموسوم بـالإدارة المختصة باستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر من أجل المساهمة في إبراز أهمية الاستثمار الوقفي في الجزائر والقائمين عليه.

الإشكالية:

مما سبق تتمحور إشكالية البحث في السؤال التالي:

- هل الهيئة الإدارية المخولة لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر قادرة _بالصورة الموجودة عليها اليوم_ على القيام بالدور الاستثماري الحقيقي للأوقاف؟

إن هذا التساؤل يدفعنا إلى طرح عدد من التساؤلات الفرعية والمتمثلة فيمايلي:

1- ماهية الوقف وأركانه؟

2-ماهي مختلف الأجهزة التي خولها القانون الجزائري الإدارة الاستثمارية للأملاك الوقفية؟

3-ماهي الصيغ التي استحدثها المشرع الجزائري لدفع عجلة الاستثمار الوقف؟

أهمية الموضوع:

- تحديد المسار الإداري الذي اتبعته الجزائر بهدف تطوير الاستثمار.
- تبيان الآليات المتبعة للدفع بعجلة الاستثمار الوقفي.
- إظهار جهود الدولة في تهيئة مناخ الاستثمار الوقفي.
- إبراز مواطن القوة والضعف في التشريع الجزائري المنظم لاستثمار الأوقاف.

أسباب اختيار الموضوع:

تكمن الأسباب الذاتية في اختيار الموضوع في الرغبة الشخصية في البحث في مثل هذا الموضوع.

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في:

- اثراء المكتبة القانونية التي تفتقر لدراسة الأوقاف من زاوية التسيير الإداري الاستثماري

صعوبات الموضوع:

في الواقع تلقينا بعض الصعوبات في الحصول على المراجع المتخصصة وهذا يعود لقلة الكتابة في هذا الموضوع بالذات، فاعتمدنا على بعض المراجع فيما يخص الجزئية المتعلقة بالجانب العام (ماهية الوقف، استثمار الوقف العام،...)، أما فيما يخص جزئية الإدارة الاستثمارية الوقفية فاعتمدنا أساسا على التصريحات المقدمة من طرف موظفيها إلى جانب النصوص القانونية التي تنظم الاستثمار والهيئة المكلفة به.

الدراسات السابقة:

دراستنا لموضوع الإدارة المختصة باستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر تعتبر تكملة للدراسات ذات الصلة بموضوع الوقف، فهناك من الدراسات ما تناول: أحكام الوقف، إدارة أموال الوقف، نظام الوقف في القانون الجزائري، موضحين ضمنها موضوع الاستثمار الوقفي كجزئية، فلم نجد من الدراسات من تناول الإدارة الاستثمارية الوقفية بشكل مستقل.

المنهج المتبع:

بما أن طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المنهج المتبع، وبما أن موضوع دراستنا يتمحور أساسا حول الإدارة المختصة باستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر فلقد كان المنهج الوصفي التحليلي هو الأنسب لذلك إلى جانب المنهج المقارن المعتمد عند ذكر تجارب الدول الأخرى في استثمار الأوقاف .

وهذه الخطة المتبعة في تبيان الموضوع:

مقدمة

المبحث التمهيدي: مفهوم الوقف العام.

المطلب الأول: الوقف العام ودليل مشروعيته وخصائصه.

المطلب الثاني: أركان الوقف العام.

الفصل الأول:استثمار واستغلال الأملاك الوقفية العامة في الجزائر.

المبحث الأول: مفهوم استثمار الأملاك الوقفية العامة

المطلب الأول: تعريف الاستثمار الوقفي ودليل مشروعيته

المطلب الثاني: ضوابط استثمار الأملاك الوقفية العام

المطلب الثالث: شروط نفاذ الوقف العام وطرق اثباته.

المبحث الثاني: سبل استثمار واستغلال الأملاك الوقفية.

المطلب الأول: إيجار الملك الوقفي.

المطلب الثاني: الطرق المستحدثة لإستثمار الأملاك الوقفية العامة.

الفصل الثاني: القائمين على إدارة استثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر.

المبحث الأول: التسيير الإداري الجزائري في استثمار الأملاك الوقفية العامة.

المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للإدارة الوقفية في الجزائر

المطلب الثاني: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.

المبحث الثاني: جهود المديرية الفرعية في استثمار الأملاك الوقفية.

المطلب الأول: احصاءات المشاريع الاستثمارية الوقفية في الجزائر.

المطلب الثاني: الخطوات العملية لاستثمار مشروع وقفي والعراقيل التي يواجهها الاستثمار الوقفي.

خاتمة

المبحث التمهيدي

مفهوم الوقف العام

المبحث التمهيدي: مفهوم الوقف العام.

تعتبر الأملاك الوقفية، بما فيها الوقف العام من سمات المجتمع الإسلامي، ومن أبرز نظمه في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث تعرض فقهاء الشريعة الاسلامية إلى المقصود بالوقف العام مرتكزين في ذلك على نقطة خروج المال الموقوف من ذمة الواقف وانتقاله إلى ذمة الموقوف عليه.

حيث نبين في هذا المبحث التمهيدي آراء الفقهاء إلى جانب تبيان موقف المشرع الجزائري من ذلك، وإيضاح الناحية النظرية للوقف العام من خلال مايلي:

المطلب الأول: الوقف العام ودليل مشروعيته وخصائصه.

المطلب الثاني: أركان الوقف العام.

المطلب الأول: الوقف العام ودليل مشروعيته وخصائصه.

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى المقصود بالوقف إلى جانب تبيان تأسيسه.

الفرع الأول: تعريف الوقف العام.

يتضمن هذا الفرع التعريف اللغوي إلى جانب تعاريف الفقهاء للوقف العام فالتعريف التشريعي الوارد في القوانين الجزائرية.

أولا: التعريف اللغوي للوقف.

لكلمة"وقف" مدلولات عديدة منها:

وقف الوقوف: خلاف الجلوس، ويقال: وقفت الدابة تقف وقوفا، ووقفتها أنا وقفا.

ووقف الأرض على المساكين، وفي الصحاح للمساكين، وقفا: حبسها، وتقول: وقفت الشيء أقفه وقفا، ولا يقال فيه أوقفت إلا على لغة رديئة[1].

ثانيا: التعريف الفقهي.

لقد اختلف الفقهاء حول المراد بالوقف في الاصطلاح الشرعي، فجاءت تعريفاتهم تبعا لاختلاف مذاهبهم وتنوعها واستنباطات كل واحد منهم على حدى، فعلى صعيد تعريفهم في قضية الوقف نجد اختصارا في العبارة، وقدرة على توصيف هذه القضية[2].

المالكية:

قال عياض: (الوقف والحبس بمعنى واحد عند المالكية، وهو: المال يوقف ويحبس مؤبدا لوجه من وجوه الخير، أو على قوم معينين) [3].

(1) محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري جمال الدين أبو الفضل، لسان العرب، ط3، دار صادر، بيروت، سنة 1993م، ص 4898.

(2) شيخ نسيمة، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، الهبة، الوصية، الوقف، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والاجتهاد القضائي، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015م، ص250.

(3) الإمام يحي بن محمد بن محمد الحطاب المالكي، تح: عبد القادر باجي، أحكام الوقف، ط1، دار ابن حزم، لبنان، سنة 2009م، ص24.

قال ابن عرفة: (الوقف هو إعطاء منفعة شيء مدة وجوده، لازما بقاءه في ملك معطيه، ولو تقديرا).

فالوقف ليس إعطاء ذات كالهبة، كما أنه باق على ملك المحبس، ولا يخرج عنه[1].

الحنفية:

لا يزول ملك الواقف عن الوقف عند أبي حنيفة: أي لا يلزم، فيصح الرجوع عنه، ويجوز بيعه، كما في التصحيح عن الجواهر (إلا) بأحد أمرين:

(أن يحكم به الحاكم) لمولى، لأنه مجتهد فيه، وصورة الحكم: أن يسلم الواقف وقفه إلى المتولى ثم يريد أن يرجع بملة عدم اللزوم فيختصمان إلى القاضي فيقضى باللزوم كما في الفيض.

وقال أبو يوسف: "يزول الملك بمجرد القول". وقال محمد: "لا يزول الملك حتى يجعل للوقف وليا ويسلمه إليه".

قيدنا بالمولى لأن الحكم...(أو يعلقه بموته) فيقول: إذا مت فقد وقفت داري مثلا على كذا، فالصحيح أنه كوصية يلزم من الثلث بالموت لا قبله.

وقال أبو يوسف: (يزول الملك بمجرد القول) في المشاع وغيره، سلم إلى المتولى أولا، ذكر جهة لا تنقطع أولا، (وقال محمد: لا يزول الملك حتى) يستوفي أربعة شرائط... ثم نقل أن الفتوى على قولهما في جواز الوقف[2].

الشافعية:

الوقف في اصطلاح العلماء عطية مؤبدة بشروط معروفة وهي مما اختص به المسلمون قال إمامنا الشافعي رضي الله عنه: "لم يحبس أهل الجاهلية فيما علمت دارا ولا أرضا تبررا بحبسها"، قال: "وإنما حبس أهل الإسلام"، وقال النووي: "الوقف أن يحبس عينا من أعيان ماله فيقطع تصرفه عنها، ويجعل منافعها كوجه من وجوه الخير تقربا إلى الله تعالى"[3]،

(1) الإمام يحي بن محمد بن محمد الحطاب المالكي، تح: عبد القادر باجي، المرجع السابق، ص24.

(2) الشيخ عبد الغني الغنيمي الدمشقي الميداني الحنفي، اللباب في شرح الكتاب، تحقيق وضبط وتعليق، محمد محي الدين عبد الحميد، اج 2، المكتبة العلمية، بيروت، لبنان ، د ت ن، ص 180.

(3) الإمام أبو زكريا محي الدين بن شرف الدين النووي، المجموع شرح المهذب، تح محمد نجيب المطيعي، ج 16، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1415هـ-1995م، ، ص 243.

قال صاحب التتمة: حقيقة الوقف تحبيس مالم يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه يقطع تصرف الواقف وغيره من رقبته وتصرف منافعه وفوائده إلى وجوه البر، يقصد به التقرب إلى الله تعالى[1].

4- الحنابلة

قال الإمام الفتوحي، بأن الوقف: "تحبيس مالك مطلق التصرف ماله المنتفع به، مع بقاء عينه، بقطع تصرفه وغيره في رقبته، يصرف ريعه إلى جهة بر تقربا إلى الله تعالى، ويحصل بفعل دال عليه عرفا، كأن يبني بنيانا على هيئة مسجد، ويأذن إذنا عاما في الصلاة فيه...أو يجعل مقبرة ويأذن إذنا عاما في الدفن فيه" [2].

ثالثا: تعريف الوقف العام في القانون الجزائري.

عرف المشرع الجزائري الوقف العام في أكثر من قانون، فنص في المادة 213 من قانون الأسرة على أن: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق"[3].

كما ورد تعريفه في نص المادة 31 من القانون 90- 25 المتضمن التوجيه العقاري: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"[4].

---

(1) الإمام أبو زكريا محي الدين بن شرف الدين النووي، تح محمد نجيب المطيعي، المرجع السابق، ص 243.

(2) الإمام تقي الدين الفتوحي الحنبلي المصري (ابن النجار)، تح: عبد الغني عبد الخالق، منتهي الإرادات، ج1، ط2، عالم الكتب، بيروت، لبنان، 1416هـ/1996م، ص422.

(3) القانون رقم 84- 11 المؤرخ في 09 رمضان 1404هـ الموافق 09 جوان 1984م المتضمن قانون الأسرة الجزائري المتّمم و المعّدل بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 24،السنة: 21، بتاريخ 12 رمضان 1404هـ الموافق 12 جوان 1984م المعّدل و المتّمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 18 محرم 1426هـ الموافق 27 فيفري 2005م، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 15، السنة: 42، بتاريخ 18 محرم 1426هـ الموافق 27 فيفري 2005م.

(4) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 18 نوفمبر 1990م المتضمن قانون التوجيه العقاري الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 49، السنة: 27، بتاريخ 01 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 18 نوفمبر1990م المعدّل والمتّمم بالأمر 95-26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416هـ الموافق 25 سبتمبر 1995م الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 55، السنة: 32، بتاريخ 02 جمادى الأولى 1416هـ الموافق 27 سبتمبر 1995م.

فلا شك أن هذا التعريف الوارد في قانون التوجيه العقاري هو مخصوص على الأراضي غير المبنية كما نصت على ذلك المادة الثانية منه[1].

وقد عرف المشرع الجزائري بنص المادة 06 من القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف [2] الوقف العام بما يلي:

"الوقف العام ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات". وهذا التعريف بلا شك متعلق بالمال الوقفي أو الموقوف، غير أنه وبالنسبة للفظة الوقف منفردة، فقد جاءت دالة على التصرف وليس على المال الموقوف في نص المادة 03 من قانون الأوقاف: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، ونفس الأمر بالنسبة للمادة 04 من قانون الأوقاف: "الوقف عقد التزام بتبرع صادر عن إرادة منفردة".

كما نجد أن نفس القانون 91- 10 عبر بذات اللفظة أي "الوقف" على الموقوف أو المال الوقفي بموجب نص المادة 05:" الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين...." وهذا سياقا للدلالة اللغوية لهذه اللفظة.

أما عن عبارة: "الوقف العام" فلم تستعمل في التقنين الجزائري إلا للدلالة على الموقوف وقفا عاما أو بعبارة أخرى على الأوقاف العامة.

من ثم فإن لفظة "الوقف" في القانون الجزائري جاءت على معنيين:

الأول: بمعنى التصرف بالمنع والحبس، أو عقد الوقف.

الثاني: يطلق بمعنى اسم المفعول وهو الموقوف أو الملك الوقفي.

ما نستطيع قوله أن المشرع الجزائري إلى جانب عدم دقة المصطلحات المستعملة للتفريق بين الوقف كتصرف والوقف كملك وقفي، فهو لم يعط تعريفا جامعا مانعا له[3]،

---

(1)محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2006م، ص29 .

(2) القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق 27 أفريل 1991م المتضمن قانون الأوقاف الجزائري المتمّم والمعدّل، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 21، السنة: 28، بتاريخ 23 شوال 1411هـ الموافق 08 ماي 1991م.

(3)محمد كنازة، المرجع نفسه، ص29-30.

وحتى بالنسبة لتعريف المشرع للوقف في نص المادة 06 من قانون الأوقاف 91-10 فقد تناقض مع مواد أخرى في نفس القانون، فقد قصر في المادة السادسة وصف الوقف العام على ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، وفي المادة 08 وعند ذكر الأوقاف المصونة ذكر الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها، وكذلك الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف.

أما بالنسبة لما يمكن أن نعرف به الوقف العام بوصفه مالا منقولا فيمكن أن نصوغه كما يلي:"هو كل ما تم حبس رقبته عن التملك على وجه التأبيد مع التصدق بمنفعته على جهات خيرية عامة، ويتمتع الوقف بالشخصية المعنوية"[1].

وبالرجوع إلى نص المادة 06 من قانون 91-10 نستخلص أن الأملاك الوقفية العامة بدورها تنقسم إلى قسمين:

قسم عام يحدد فيه مصرف معين لريعه، وهو وقف محدد الجهة فلا يصح صرف هذا الريع على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، مثال ذلك وقف مبالغ إيجار العمارة لبناء وتجهيز مدرسة قرآنية، ففي هذه الحالة مبلغ الإيجار لا يصرف على غير ذلك.

قسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف، فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة حيث يصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه أو في سبل الخيرات[2].

الفرع الثاني: دليل مشروعية الوقف.

القرآن الكريم بمجمله جاء يحث على اتيان العمل الصالح، والإنفاق ومساعدة الآخرين وبناء المجتمعات بالإضافة إلى العبادات باختلافها.

إذا دققنا النظر في كثير من الآيات، نجدها تدعو إلى البر وإصلاح النفوس، وإصلاح الآخرين ويعتبر الوقف الإسلامي من الأعمال التي تهدف إلى التقرب إلى الله بالدرجة الأولى وكذا من أهم الأعمال التي تساعد على بناء مجتمع أفضل، ومن الآيات الدالة على ذلك:

(1) محمد كنازة، المرجع السابق، ص 29-30-31.

(2) رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004م، ص 43.

قال تعالى: " لَّيْسَ الْبِرَّ أَن تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَٰكِنَّ الْبِرَّ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ وَآتَى الْمَالَ عَلَىٰ حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ ..."[1].

وقال تعالى: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنفِقُوا مِن طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُم مِّنَ الْأَرْضِ"[2].

وقال أيضا: "وَمَن يَعْمَلْ مِنَ الصَّالِحَاتِ مِن ذَكَرٍ أَوْ أُنثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَأُولَٰئِكَ يَدْخُلُونَ الْجَنَّةَ وَلَا يُظْلَمُونَ نَقِيرًا" [3].

هذه الآيات وغيرها كثير وإن اختلفت في المفاهيم، فمنها من يحث على الإنفاق أو يحث على العمل الصالح، فجميعها يصب في هذه الاتجاهات، وهي الإنفاق في سبيل الله وعمل الخير والبر وعمل الصالحات وان اختلفت في مصارفها فهي مطلب الحق سبحانه وتعالى نحو عباده[4].

من الأحاديث التي رويت عن الرسول صلى الله عليه وسلم، حديث: "إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إلا مِنْ ثَلاثَةٍ: صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ "[5].

قد ورد عن أبي هريرة رضي الله عنه أنه قال صلى الله عليه وسلم: "من احتبس فرسا في سبيل الله إيمانا واحتسابا وتصديقا لوعد الله كان شبعه وريه وبوله وروثه حسنات في ميزانه"[6].

---

(1) القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية 177.

(2) القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية 267.

(3) القرآن الكريم، سورة النساء، الآية 124.

(4) سعدات جبر، الوقف الإسلامي من القران والسنة النبوية وأثره على تنمية المجتمعات الإسلامية، بحث مقدم للمؤتمر الخاص بالأوقاف الإسلامية ، جامعة القدس المفتوحة، سنة 2011م.

(5) مسلم، كتاب الوصية، باب وصول ثواب الصدقات إلى الميت، رقم 1631.

(6) النسائي، كتاب الخيل، باب فتل ناصية الفرس، رقم 3583.

الفرع الثالث: خصائص الوقف العام.

استنادا إلى قانون الأوقاف 91-10 والمرسوم التنفيذي 98-381 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك[1] نخلص إلى أن للوقف العام جملة من الخصائص نذكرها فيما يلي:

أولا: الوقف العام عقد تبرعي من نوع خاص.

تنص المادة 01/04 من قانون الأوقاف أن: "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة"، فما يستفاد من هذه الخاصية أن الوقف العام التزام تبرعي صادر عن إرادة منفردة هي إرادة الواقف، كما نلاحظ أنه عقد تبرعي من نوع خاص، حيث ينتقل حق الانتفاع بالعين الموقوفة إلى الموقوف عليهم بدون مقابل مراعين في ذلك الشروط التي وضعها الواقف إلى جانب خروج الملك الوقفي- الواقف لا يصبح مالكا للعين الموقوفة- من المتبرع وهذا ما أكدته المادة 17 من قانون الأوقاف 91-10 والتي تنص" إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف ويؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه".

جاءت المادة 18 من قانون الأوقاف وبينت أن الموقوف عليه ينحصر حقه فقط في الانتفاع بالعين الموقوفة بالتالي فله حق انتفاع لا حق ملكية[2].

ثانيا: الوقف العام ممنوع من التملك والتصرف في أصل ملكيته.

يتمثل حق الملكية في حق التمتع والتصرف، وعلى غرار أغلب القوانين العربية نجد أن المشرع الجزائري اعتبر أن الوقف العام ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الأشخاص المعنويين[3] وهذا ما نص عليه في المادة 05 من قانون الأوقاف التي تنص:

---

(1) المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 12 شعبان 1419هـ الموافق 01 ديسمبر 1998م المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 90، السنة: 35، بتاريخ 13 شعبان 1419هـ الموافق 02 ديسمبر 1998م.

(2) سلمي سماح، نظام الوقف في القانون الوضعي الجزائر، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، 2009-2012م، ص 13.

(3) محمد كنازة، المرجع السابق، ص 32.

"الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين"، وبالتالي فإن صفة التملك تسقط عن الوقف العام.

أما المادة 23 من نفس القانون فقد نصت على منع التصرف في أصل الملك الوقفي: "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها"، إلا ما ورد استثناء في نص المادة 24 منه.

ثالثا: الوقف العام يتمتع بالشخصية المعنوية.

يمكن تعريف الشخصية المعنوية للوقف العام بأنها: "مجموعة الأموال التي حبسها الواقف عن التملك بهدف تحقيق غرض خيري وبنية التقرب من الله تعالى ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض" [1] ولقد نص عليها المشرع صراحة في نص المادة 05 من قانون الأوقاف: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".

فإضفاء المشرع الجزائري الشخصية المعنوية على الوقف العام يعد خيارا سليما للجدل الفقهي حول تحديد الجهة التي يؤول إليها الملك الوقفي بصفة قطعية للواقف أو الموقوف عليه أو في حكم الله تعالى.

من النتائج التي أضفتها الشخصية المعنوية للوقف العام مايلي:

- تفتح المجال لإشراف الدولة على الوقف العام ومن ثم تسييره مركزيا أو حتى لا مركزيا.
- إمكانية التخطيط وحسن استغلال الموارد وحصر النفقات.
- تسهيل إمكانية المحاسبة والتقييم، بل وإمكانية استخدام وسائل المحاسبة الحديثة وتقنياتها.

من النتائج الأساسية للشخصية المعنوية للوقف العام ما يلي:

أ- ذمة مالية مستقلة.

ب- تمثيله والتقاضي باسمه[2].

(1) كريمة جيدل، الشخصية المعنوية للوقف، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، العدد الرابع، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، سنة 2012م، ص 515-516.

(2) محمد كنازة، المرجع السابق، ص 34.

رابعا: الوقف العام نفعه موجه للمصلحة العامة.

عبر المشرع الجزائري عن ذلك في المادة 06 من قانون الأوقاف السالفة الذكر، فكان المعيار في الوقف العام أن يكون موقوفا على جهة خيرية وهو ما يضفي طابع النفع العام على العين الموقوفة، وعلى هذا المعيار سارت التعريفات القانونية للوقف العام. وقد كان الوقف العام من أهم المؤسسات التي وقفت جنبا إلى جنب مع أغلب وظائف الدولة الموجهة للنفع العام [1].

خامسا: عدم جواز الحجز على أموال الوقف العام.

إن الوقف العام يخرج ملكية العين المحبوسة من ذمة الواقف بمعنى أنه يصبح غير مالك للمال، وكقاعدة عامة متعارف عليها في الحجوز أنها لا تكون إلا على أملاك المدين ويتطلب بيعها بالمزاد العلني لاستيفاء قيمة الدين وبذلك تنقل ملكية المال المباع إلى من رسى عليه المزاد العلني، فهذه العملية تتناقض وطبيعة الوقف العام كونه يتمتع بشخصية معنوية مستقلة عن ذمة الجميع، وذلك رغم أن المشرع الجزائري في المادة 21 من قانون الأوقاف أجاز التنفيذ على حق الموقوف عليهم وذلك فقط في منفعة الموقوف ليس إلا، أو ما يعرف بالغلة حفاظا على حقوق الدائنين، وعليه فالوقف العام ما دام لا يجوز التصرف فيه بأي حال من الأحوال فإن حجزه أيضا غير جائز لأن في ذلك إضرارا بالموقوف عليهم وإخلال بالطابع الأبدي للوقف العام، ففي الحجز عليه وبيعه بالمزاد العلني تنتقل الملكية فيه إلى الذي يشتريه[2].

سادسا: عدم قابلية الملك الوقفي العام للاكتتاب بالتقادم.

انطلاقا من اعتراف المشرع الجزائري بالشخصية المعنوية للوقف في المادة 49 من القانون المدني[3] والمادة 05 من قانون الأوقاف ومنعه التصرف في الوقف والرجوع عنه[4]

---

(1) محمد كنازة، المرجع السابق، ص 32-33-34.

(2) سلمي سماح، المرجع السابق، ص 17.

(3) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق 26 سبتمبر 1975م المتضمن القانون المدني الجزائري، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 78، السنة: 12، بتاريخ 24 رمضان 1395هـ الموافق 30 سبتمبر 1975م، المعدّل والمتّمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1426هـ الموافق 20 يونيو 2005م الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 44، السنة: 42، بتاريخ 19 جمادى الأولى 1426هـ الموافق 26 يونيو2005م.

(4) كريمة جيدل، المرجع السابق، ص 516.

حسب نصوص المادة 23 من قانون الأوقاف والمادة 213 من قانون الأسرة، ووفقا لما ذهب إليه فقهاء الشريعة في باب الوقف، وانحصار حق الموقوف عليه فيما ينتجه المال الموقوف بالتقادم[1].

سابعا: إعفاء الوقف العام من الرسوم والضرائب.

إن الوقف العام معفى من رسوم التسجيل والضريبة وهذا ما نصت عليه المادة 44 من قانون الأوقاف: " تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والضريبة والرسوم الأخرى لكونها عملا من أعمال البر والخير".

المطلب الثاني: أركان الوقف العام.

اعتبر المشرع الجزائري الوقف العام على أنه عقد، وبالتالي لابد لقيامه توافر أركان له. واعتبر بعض الفقهاء الركن بأنه: "ما يتوقف عليه الشيء سواء كان جزءا من حقيقته أو خارجا عنه".

فقد رأى جمهور الفقهاء بأنه لنشوء الوقف لابد من توافر أربعة أركان: الوقف، الموقوف عليه، الموقوف والصيغة الدالّة على إنشائه[2].

وقد وافق المشرع الجزائري في المادة 09 من قانون الأوقاف 91-10 على أنه للوقف أربعة أركان: الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف وكذا الموقوف عليه، وبالتالي يكون قد أخذ برأي جمهور الفقهاء. وحتى ينتج عقد الوقف أثره وجب توفر مجموعة من الشروط في كل ركن من أركانه وهذا ما سنبينه في هذا المطلب.

الفرع الأول: الواقف.

الواقف هو الشخص الذي ينشئ الوقف بإرادته المنفردة، ولصحة تصرف الواقف لابد أن تتوافر مجموعة من الشروط نص عليها المشرع الجزائري في قانون الأوقاف 91-10 المادة 10 منه نلخصها فيما يلي:

(1) كريمة جيدل، المرجع السابق، ص 517.

(2) أحمد محمود الشافعي، الوصية والوقف في الفقه الإسلامي، الدار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، سنة 2000م، ص 161.

أولا: أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا.

ذهب المشرع الجزائري إلى تعريف حق الملكية في المادة 674 من القانون المدني بنصه: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

يمكن أن نستخلص من هذا النص أن حق ملكية الشيء هو الاستئثار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه، وكل ذلك في حدود القانون، بمعنى أن للملكية عناصر ثلاثة هي: الاستعمال، الاستغلال والتصرف.

1- الاستعمال:

يخول حق الملكية صاحبه (الواقف) أن يستعمل الشيء في كل ما أعد له هذا الشيء، وفي كل ما يمكن أن يستعمل فيه.

فيستطيع أن يستعمل الشيء استعمالا شخصيا، فإذا كان الشيء منزلا كان له أن يسكنه وقد لا يستعمل المالك الشيء بنفسه، بل يدعو غيره إلى استعماله تبرعا دون مقابل كما لو أنشأ ملجأ.

يتميز استعمال المالك من استعمال الغير المنتفع، كون أن المالك قد يصل في استعماله الشيء إلى حد إتلافه إذا زاد ذلك، أما الغير فيجب عليه استعمال الشيء مع المحافظة عليه لحين رده، ولكن المالك نفسه يتقيد في استعماله الشيء بالقيود التي فرضها القانون، مثل ذلك: لا يجوز أن يفتح مطلا على جاره إلا على مسافة معينة حددها القانون[1].

2- الاستغلال:

فيخول للمالك (الواقف) استغلال الشيء إلى جانب استعماله، وقد يكون الاستغلال مباشرا مثل أن يزرع الأرض مالكها ويجني ثمارها، وقد يكون غير مباشر عن طريق جعل الغير يجني ثمار الشيء ويدفع مقابل الثمار للمالك[2].

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1967م، ص 496-497.

(2) عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص499-500.

3- التصرف:

حيث يجوز للمالك (الواقف) أن يتصرف في ملكه بجميع أنواع التصرفات، فله أن ينقل الشيء الذي يملكه إلى غيره بالبيع، الهبة...إلخ، كما يجوز له أن ينقل عنصرا أو أكثر من عناصر الملكية[1]. فمن خلال ما سبق فإنه يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا ملكيته للعين الموقوفة ملكا مطلقا.

ثانيا: أن يكون الواقف بالغا.

لكي ينعقد الوقف صحيح يجب أن يكون الواقف بالغا سن الرشد القانوني 19 سنة[2] وبالنتيجة فلا يصح وقف الصبي سواء كان مميزا أو غير مميز ولو أذن بذلك الوصي، لأن الولاية مقترنة بالمصلحة وليس من مصلحة الصغير التبرع بمنفعة ماله، كون الوقف يصنف من التصرفات الضارة بالشخص ضررا محضا، وهذا ما جاء النص عليه في المادة 30 من قانون الأوقاف: "وقف الصبي غير صحيح مطلقا سواء كان مميزا أو غير مميز ولو أذن بذلك الوصي"[3].

ثالثا: أن يكون الواقف عاقلا.

نص المشرع الجزائري في المادة 31 من قانون الأوقاف 91-10 على ما يلي: "لا يصح وقف المجنون والمعتوه لكون الوقف تصرفا يتوقف على أهلية التسيير، أما صاحب الجنون المتقطع فيصبح أثناء إفاقته، تمام عقله شريطة أن تكون الإفاقة ثابتة بإحدى الطرقالشرعية"، ومفاد ذلك أنه لصحة الوقف يجب أن يكون الواقف متمتعا بقدراته العقلية فوقف المجنون غير صحيح وكذلك المعتوه[4].

(1) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 501.

(2)المادة 40 من القانون المدني الجزائري: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجز عليه يكون كامل الأهلية في مباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد 19 سنة كاملة".

(3) عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010م، ص 154.

(4) نسيمة شيخ، المرجع السابق، ص 263.

الملاحظ أن المشرع الجزائري ميز بين الجنون المطبق والجنون المتقطع، فاعتبر الوقف الذي يصدر عن الواقف المجنون حال إفاقته من جنونه صحيحا بشرط أن تثبت إفاقته بإحدى الطرق الشرعية[1].

رابعا: ألا يكون الواقف محجورا عليه لسفه أو دين.

متى كان الشخص محجورا عليه لسفه أو دين وصدر عنه وقف كان تصرفه باطلا، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في المادة 02/10 من قانون الأوقاف 91-10: "يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا ما يلي:.....2- أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسفه....".

الملاحظ من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري لم يتعرض لحالة صدور الوقف عن ذي الغفلة، إلا أن المغفل كالسفيه كلاهما ناقص أهلية وبالتالي يكون الوقف الصادر عنه باطلا.

يشترط لصحة الوقف أيضا ألا يكون محجورا عليه لدين إذا ما كان الدين مستغرقا لمال المدين كله، فإن لم يستغرق كل أموال المدين الواقف جاز له أن يتصرف في أمواله الزائدة، فإن أوقفها صح تصرفه.

خامسا: ألا يكون الواقف في مرض الموت.

حيث أن المشرع الجزائري نص في المادة 32 من قانون الأوقاف 91-10 على ما يلي: "يحق للدائنين طلب إبطال وقف الواقف في مرض الموت وكان الدين يستغرق جميع أملاكه".

يعرف فقهاء الشريعة الإسلامية المريض مرض الموت على النحو الاتي: هو المريض الذي يغلب فيه الهلاك ويحجز الشخص عن القيام بمصالحه ويتصل به الموت فعلا. كما ألحق بالمريض مرض الموت من يوجد في هذه الحالة النفسية من الأصحاء كالمحكوم عليه بالإعدام ومن يوجد في سفينة أشرفت على الغرق إذا اتصل به الموت فعلا، فلو تصرف في أثناء ذلك يأخذ تصرفه حكم تصرف المريض مرض الموت[2].

(1) نسيمة شيخ، المرجع السابق، ص 263.

(2) نسيمة شيخ، المرجع نفسه، ص 263-264-265.

قد استمد المشرع الجزائري أحكام مرض الموت من الشريعة الإسلامية. واستنادا لنص المادة المذكورة سابقا فإننا نفرق بين أمرين:

– إذا مات الواقف وكان الدين يستغرق كل ماله ولم يبرئه الدائنون فإن وقفه باطل.

– أما إذا أجازه فإن وقفه يصح، وإذا كان الدين غير مستغرق فإن وقفه صحيح[1].

سادسا: أن يكون الواقف مختارا.

الوقف تصرف اختياري صادر عن شخص قاصدا من خلاله وجه الله تعالى، فلا يصح وقف المكره والمجبر إلا إذا أجازه بعد زوال الإكراه[2].

الفرع الثاني: الموقوف عليه.

بالرجوع إلى القانون رقم 10/02 المتعلق بالأوقاف[3] يتبين لنا أن المشرع الجزائري عدل نص المادتين 06 و13 ليصبح الوقف عاما فقط. ومن ثم فإن الموقوف عليه هو شخص معنوي يجب ألا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية سواء كان جهة معينة أو غير معينة تنتفع بالوقف وريعه باعتبار الوقف العام.

حتى ينعقد الوقف صحيحا يجب أن يكون الموقوف عليه جهة من جهات البر والخير، ولا يكون الموقوف عليه جهة بر إلا إذا كان من الجهات التي أمر الله عز وجل بالتصدق والانفاق عليها فتكون قربة لله تعالى.

فإذا كان الموقوف عليه قربة في نظر الإسلام والديانات السماوية الأخرى كوقف المدارس–مسلمين أو غير مسلمين– فإن الوقف يصح باتفاق الفقهاء سواء كان الواقف مسلما أو غير مسلم[4].

---

(1) نسيمة شيخ، المرجع السابق، ص 265.

(2) عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 156.

(3) القانون رقم 02–10 المؤرخ في 10 شوال 1423هـ الموافق 14 ديسمبر 2002م المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91–10، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 83، السنة: 39، بتاريخ 11 شوال 1423هـ الموافق 15 ديسمبر 2002م.

(4) نسيمة شيخ، المرجع نفسه، ص280.

إذا كان الموقوف عليه معصية في نظر الإسلام وجميع الديانات كالوقف على دور القمار والدعارة فلا يصح الوقف باتفاق الفقهاء.

إذا كان الموقوف عليه قربة في شريعة الواقف وليس قربة في الإسلام كأن يقف مسيحي على كنيسة فلا يصح الوقف من المسلم اتفاقا ويصح من غير المسلم إذا وافقت عقيدته عند المالكية، ولا يصح عند باقي الأئمة.

لم ينص المشرع الجزائري على هذه الحالات، غير أنه يستفاد ضمنيا من عدم اشتراطه الإسلام في الوقف ومن أنه اشترط في الموقوف عليه ألا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية أنه أخذ بمذهب الشافعية والحنابلة، ومن ثم يصح الوقف على الموقوف عليه الذي يكون قربة في نظر الإسلام فقط سواء أكان الواقف مسلما أو غير مسلم[1].

الفرع الثالث: محل الوقف العام.

نصت المادة 11 من قانون الأوقاف 91-10 على ما يلي: "يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة.

ويجب أن يكون محل الوقف معلوما محددا ومشروعا، ويصح وقف المال المشاع، وفي هذه الحالة تتعين القسمة".

من خلال نص المادة السابقة الذكر فمحل الوقف العام قد يكون عقارا أو منقولا أو منفعة، ويجب أن يكون معلوما محددا ومشروعا، كما يصح وقف المال المشاع ولكن بعد إجراء القسمة.

أولا: أن يكون مالا مقوما.

ويقصد بالتقويم في هذه الحالة بأن يكون من المباحات في الانتفاع ومما يبذل فيه الناس الأثمان للحصول عليه، فيصح أن يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة، ومن ثم لا يصح الوقف بما ليس بمال أصلا ولا يحل الانتفاع به شرعا. [2]

(1) نسيمة شيخ ، المرجع السابق، ص 281.

(2) نسيمة شيخ ، المرجع نفسه، ص 282.

ثانيا: أن يكون محل الوقف معلوما ومحددا .

يشترط في محل الوقف أن يكون معلوما أي معينا تعيينا تاما يمنع الجهالة فيه وقت ابرام الوقف، فإذا كان محل الوقف معينا بالذات كأن يكون عقارا وجب على الواقف بيان كل أوصافه بدقة: المساحة، الحدود، الموقع.

أما إذا كان معينا بنوعه، فيجب تحديد نوعه وجودته ومقداره، ويكون الوقف باطلا في حالة ما إذا كان الموقوف مجهولا وقت ابرام الوقف حتى لو عين الموقوف بعد ذلك.

ثالثا: أن يكون محل الوقف مشروعا.

معنى ذلك أن كل ما يعد محرما في الشريعة الإسلامية أو مخالفا للنظام العام والآداب العامة في القانون ووقع عليه الوقف كان باطلا.

رابعا: أن يكون محل الوقف مفرزا.

يشترط في الوقف أن يكون الشيء الموقوف مالا مفرزا، فإن كان مشاعا وجب أن يكون قابلا للقسمة وإلا كان الوقف باطلا، ونصت المادة 11 من قانون 91-10 على مايلي:" يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة، ويجب أن يكون محل الوقف معلوما محددا ومشروعا، ويصح وقف المال المشاع، وفي هذه الحالة تتعين القسمة".

خامسا: أن يكون محل الوقف مملوكا للواقف ملكا باتا وقت وقفه.

يجب أن يكون الشيء الموقوف مملوكا للواقف ملكا باتا وقت وقفه وإلا كان الوقف باطلا، فإذا وعد شخص آخر ببيعه قطعة أرض ثم وقف الموعود له هذه القطعة كان الوقف باطلا لأن ملكية الموقوف لم تنتقل إليه بعد.

وترتيبا على ذلك لا يجوز وقف العقار المرهون ولا المؤجر أو المثقل ببعض حقوق الامتياز أو حق الانتفاع، كما لم يتعرض المشرع الجزائري للمال المرهون ولكن بالرغم من ذلك فإنه لا يجوز وقفه كونه مهدد بالزوال[1].

(1) نسيمة شيخ ، المرجع السابق، ص 269-270-271-272.

الفرع الرابع: صيغة الوقف.

عدّدت المادة 12 من قانون الأوقاف 91-10 الصور المختلفة لصيغة الوقف بنصها: "تكون صيغة الوقف باللفظ أو الكتابة أو الإشارة حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم مع مراعاة أحكام المادة 2 أعلاه".

غير أنه رغم ذلك لا يعتد بهذه الصور إلا إذا كانت تدل دلالة واضحة أن صاحبها ابتغى من ورائها إنشاء الوقف، ولهذا يشترط في الصيغة ما يلي:

1- أن تكون منجزة: بمعنى غير معلقة على شرط ولا مضافة إلى وقت في المستقبل.

2- ألا تقترن بشرط باطل: بمعنى ألا تقترن الصيغة بشرط ينافي معنى الوقف ويخالف مقاصده الشرعية كأن يحبس المرء أرضه ويشترط لنفسه حق بيعها أو هبتها.

3- أن تكون جازمة: لا ينعقد الوقف بالوعد ولا بصيغة فيها خيار الشرط لأن خيار الشرط لا يجعل الصيغة جازمة وباتة.

4- أن تفيد معنى التأبيد: أي عدم اقتران صيغة الوقف بما يدل التأقيت، وتعتبر الصيغة ركنا أساسيا في الوقف لا ينعقد بدونها وذهب المشرع الجزائري إلى أن ركن الصيغة في الوقف يتمثل في الإيجاب الصادر من الواقف فقط دون اشتراط القبول من الموقوف عليه كركن[1].

(1) نسيمة شيخ ، المرجع السابق، ص 273-274-275.

الفصل الأول

استثمار واستغلال الأملاك الوقفية العامة في الجزائر

الفصل الأول: استثمار واستغلال الأملاك الوقفية العامة في الجزائر.

يعتبر استثمار الأملاك الوقفية العامة سبيلا لإنقاذ هذه الأملاك من الركود والتآكل والاهتلاك المبيد، فهو أسلوب لحمايتها والحفاظ عليها، حيث يعد الوقف من أهم عوامل التنمية إذا خضع لأوجه الاستثمار، هذا الأخير الذي هو بمثابة الآلية التنموية للوقف.

في هذا الإطار أصدر المشرع الجزائري القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001م المعدل والمتمم للقانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991م المتعلق بالأوقاف، والذي فتح الباب أمام عمليات الاستغلال والاستثمار لأملاك الدولة الوقفية العامة.

وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل في دراستنا من خلال مايلي:

المبحث الأول: مفهوم استثمار الأملاك الوقفية العامة.

المبحث الثاني: سبل استثمار واستغلال الأملاك الوقفية العامة.

المبحث الأول: مفهوم استثمار الأملاك الوقفية العامة.

سنحاول أن نبين من خلال هذا المبحث حقيقة استثمار الوقف، وذلك ببيان المراد منه ودليل مشروعيته وصولا إلى الضوابط التي تحكم الاستثمار الوقفي إلى جانب تبيان شروط نفاذه واثباته، وهذا ما سنوضحه من خلال مايلي:

المطلب الأول: تعريف الاستثمار الوقفي ودليل مشروعيته.

المطلب الثاني: ضوابط استثمار الأملاك الوقفية العامة.

المطلب الثالث: شروط نفاذ الوقف العام وطرق اثباته.

المطلب الأول: تعريف الاستثمار الوقفي ودليل مشروعيته.

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى التعاريف المختلفة للاستثمار وكذا أدلة مشروعيته.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار الوقفي.

سنبين في هذا الفرع التعريف اللغوي للاستثمار وكذا التعريف الاصطلاحي له، إلى جانب وضع تعريف للاستثمار الوقفي.

أولا: التعريف اللغوي للاستثمار.

جاءت كلمة استثمار في مصدر استثمر يستثمر، وهو للطلب بمعنى طلب الاستثمار، وأصله من الثمر، وهو له عدة معان منها ما يحمله الشجر وما ينتجه، ومنها الولد حيث قيل الولد ثمرة القلب ومنها أنواع المال.

ويقال ثمر– بفتح الميم – الشجر ثمورا–أي أظهر ثمره، وثمر الشيء أي أتى نتيجته وأثمر ماله بضم اللام – أي كثر، وأثمر القوم – أطعمهم الثمر ويقال استثمر المال وثمره بتشديد الميم أي استخدمه في الإنتاج.

وأما الثمرة فهي واحدة الثمر، فإذا أضيفت إلى الشجر فيقصد بها حمل الشجر، وإلى الشيء فيراد بها فائدته، وإلى القلب فيراد بها مودته وجمع الثمرة، ثمر بفتح التاء والميم، وثمر بضمها –ثمار وإثمار[1].

(1) ابن منظور، لسان العرب، مادة ثمر، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د ت ن، ص503–504.

وقال أبو حنيفة:" أرض ثميرة كثيرة الثمر، وشجرة ثميرة ونخلة ثميرة مثمرة"، وقيل هما الكثيرا الثمر، والجمع ثمر.وقال أبو حنيفة:" إذا كثر حمل الشجرة أو ثمر الأرض فهي ثمراء".[1]

وقد وردت كلمة أثمر، وثمرات في القرآن الكريم، منها قوله تعالى:"انظُرُواْ إِلِى ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَيَنْعِهِ إِنَّ فِي ذَلِكُمْ لآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ"[2].

أي أنظروا نظرة استبصار واعتبار إلى ثمر ما ذكر إذا أخرج ثمره، وكيف يخرج ضئيلا لا يكاد ينتفع به، وإلى ينعه ونضجه وكيف إنه يصير ضخما ذا نفع عظيم ولذة كاملة، ثم وازنوا بين صفاته في كل من الحالين سيتبين لكم لطف الله وتدبيره وحكمته في تقديره وغير ذلك مما يدل على وجوب توحيده[3].

منه قوله تعالى:" وَهُوَ الَّذِي أَنشَأَ جَنَّاتٍ مَّعْرُوشَاتٍ وَغَيْرَ مَعْرُوشَاتٍ وَالنَّخْلَ وَالزَّرْعَ مُخْتَلِفًا أُكُلُهُ وَالزَّيْتُونَ وَالرُّمَّانَ مُتَشَابِهًا وَغَيْرَ مُتَشَابِهٍ كُلُوا مِن ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَآتُوا حَقَّهُ يَوْمَ حَصَادِهِ وَلَا تُسْرِفُوا إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ " [4].

وقوله تعالى:" وَأَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَّكُمْ".[5]

فإنه سبحانه وتعالى هو الذي أنزل من السماء مطرا يسقي به الزرع ويغذي به النبات فأخرج به ثمرا نأكل منه وننتفع به[6].

وفي هذه الآيات وآيات أخرى أسند الله تعالى الإثمار إلى الشجر والنبات نفسيهما مما يدل على أهمية العناية بالسنن والأسباب الظاهرة التي لها تأثير على النمو والثمر والنضج مع أن الفاعل الحقيقي هو الله تعالى.

ويلاحظ أن القرآن الكريم أطلق –في الغالب– الثمر أو الثمرات على ما تنتجه الأشجار والنباتات ولم يطلق على ما تنتجه التجارة من أرباح.

---

(1) ابن منظور، المرجع السابق، ص505.

(2) القرآن الكريم، سورة الأنعام، الآية 99.

(3) أحمد مصطفى المراغي، تفسير المراغي، المجلد الثالث، ج 6، دار الفكر، مصر، سنة 1974م، ص203.

(4) القرآن الكريم، سورة الأنعام، الآية 141.

(5) القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية 22.

(6) أحمد مصطفى المراغي، تفسير المراغي، المجلد الأول، ج 1، دار الفكر، مصر، سنة 1974م، ص 63.

ثانيا: الاستثمار في الاصطلاح.

لم يعرف فقهاء الإسلام الاستثمار بالمعنى التطبيقي المعاصر، وإن كانوا عبروا عن مدلولاته العملية كلفظ الإستنماء، والتنمية في باب المضاربة، وعند حديثهم عن السفيه قالوا: "أنّه غير القادر على تثمير أمواله، كما عبروا عنه بمرادفات، نحو الانتفاع والاستغلال.

أمّا في الاقتصاد الإسلامي المعاصر فقد عرف بتعريفات متقاربة نذكر تعريفين جمعا بين معنى الاستثمار كعملية فكرية واعية ومقاصدية أولا، واستغلالية للموارد المتاحة شرعا ثانيا.

- **تعريف د/أحمد شوقي دنيا:** عرف الأستاذ الاستثمار الإسلامي بأنه: "جهد واع، رشيد، يبذل في الموارد المالية والقدرات البشرية بهدف تكثيرها وتنميتها والحصول على منافعها وثمارها".

- **تعريف د/قطب مصطفى سانو:** عرف الأستاذ الاستثمار بأنّه: "مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعا وذلك بالطرق الشرعية المعتبرة من مضاربة ومرابحة وشركة وغيرها".

فالاستثمار في الاقتصاد الإسلامي إذن منطلقه الإنسان باستثمار قدراته الكامنة الفكرية والجسدية بتوجيهها نحو التخطيط والعمل بوعي، ثم استغلال المال من خلال تثميره بدراسة جدوى المشروع والنظر إلى عوائده مستقبلا وأهميته في رعاية مقاصد الشريعة من المال عموما[1].

ثالثا: تعريف الاستثمار الوقفي.

يمكن تعريف استثمار الوقف بـ: "هو ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتنميتها بالطرق المشروعة ووفق مقاصد الشريعة ورغبة الواقفين بشرط ألا تعارض نصا شرعيا".

ومما سبق، فإنّ الاستثمار الحقيقي والواقعي للوقف هو الإنفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الوقت، ذلك الاستثمار الذي يجمع بين القدرات الفكرية والطاقات البشرية والموارد الطبيعية، لزيادة رأس مال الوقف[2]

(1) عجيلة محمد، عبد النبي مصطفى، بن نوي مصطفى، مداخلة بعنوان استثمار الأوقاف وضوابطه الشرعية، مع الإشارة لحالة الجزائر، معهد العلوم الاقتصادية والتسيير والتجارة، المركز الجامعي، غرداية، د ت ن،ص05-06-07.

(2) عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام- دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري-، دكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، سنة 2005م، ص76-77.

وبالتالي توفير خدمات لأفراد المجتمع مراعيا في ذلك مقاصد الشريعة العامة في ترتيبها للحاجات البشرية من الضروري إلى الحاجي فالتحسيني[1].

الفرع الثاني: دليل مشروعية الاستثمار الوقفي.

الذي يظهر من النصوص الشرعية ومقاصدها العامة أنّ استثمار الوقف مباح ومشروع بأصله على مستوى الفرد، وقد قاس العلماء استثماره أو تنميته على مشروعية استثمار مال اليتيم، فكما لا يجوز لوكيل اليتيم أن يترك مال موكله دون استثماره والاجتهاد في تنميته، وإلاّ ضاع المال، وهذا ينافي المصلحة الشرعية في الحفاظ على كلية المال والتي تعتبر أحد الكليات الخمس التي رعاها الإسلام ودعا إلى الحفاظ عليها وشرع لها عقوبات وتعزيرات لمن أتلفها.

فالمصلحة الشرعية تقتضي المحافظة على مال الوقف، وزيادة نمائه حتى يستمر في تأدية المقاصد الاجتماعية والاقتصادية المنوطة به بالشكل المشروع مع الحفاظ على طبيعته الوقفية، ولو تركت هذه الأوقاف دون استثمار لما أصبح للوقف معنى لوجوده.

مما يدل على مشروعية استثمار الوقف أن احترام شرط الواقف معتبر في الفقه الإسلامي، إلا إذا دعت الضرورة إلى العدول عنه، فإنّه يجوز مخالفته إذا قامت دواعي التغيير لما فيه مصلحة للوقف.

يمكن القول بأنّه ترد على الوقف الأحكام التكليفية من حيث عوارضه ووسائله لكنه – من حيث المبدأ– واجب كفائي على الأمة في مجموعهم، أي أنّه لا يجوز للأمة أن تترك الاستثمار، ذلك لأن النصوص الشرعية متضافرة في أهمية المال في حياة الفرد والأمة، وتقديم المال على النفس في جميع الآيات التي ذكر فيها الجهاد والأموال والأنفس إلاّ في آية واحدة[2] في قوله تعالى: " إِنَّ اللَّهَ اشْتَرَى مِنَ الْمُؤْمِنِينَ أَنْفُسَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ بِأَنَّ لَهُمُ الْجَنَّةَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَيَقْتُلُونَ وَيُقْتَلُونَ وَعْدًا عَلَيْهِ حَقًّا فِي التَّوْرَاةِ وَالإِنْجِيلِ وَالْقُرْآنِ وَمَنْ أَوْفَى بِعَهْدِهِ مِنَ اللَّهِ فَاسْتَبْشِرُوا بِبَيْعِكُمُ الَّذِي بَايَعْتُمْ بِهِ وَذَلِكَ هُوَ الْفَوْزُ الْعَظِيمُ" [3].

(1) عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص77.

(2) عبد القادر بن عزوز، المرجع نفسه، ص 78–79.

(3) القرآن الكريم، سورة التوبة، الآية 111.

التي قدمت الأنفس، لأنها تتحدث عن الشراء وامتنان الله تعالى بالمال، والمساواة بين المجاهدين، والساعين في سبيل الرزق كما في آخر سورة المزمل، وتسمية العامل والتاجر بالمجاهد في سبيل الله في أحاديث كثيرة ... كل ذلك يدل بوضوح على وجوب العناية بالمال وتثميره وتقويته حتى تكون الأمة قادرة على الجهاد والبناء والمعرفة والتقدم والتطور والنهضة والحضارة، حيث أنّ ذلك لا يتحقق إلاّ بالمال، كما يقول تعالى: "وَلا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا".[1]

فقد سمى الله تعالى المال بأنّه قيام للمجتمع الإسلامي، وهذا يعني أن المجتمع لا يقوم إلاّ به ولا يتحرك ولا ينهض إلاّ به.

وقال تعالى:"وَلَا تَجْعَلْ يَدَكَ مَغْلُولَةً إِلَىٰ عُنُقِكَ وَلَا تَبْسُطْهَا كُلَّ الْبَسْطِ فَتَقْعُدَ مَلُومًا مَّحْسُورًا"[2]، وقال تعالى:" وَالَّذِينَ إِذَا أَنفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ ذَٰلِكَ قَوَامًا"[3].

قد رغب الله تعالى في حفظ المـال فـي آية المداينة حيث أمر بالكتابة والإشهاد والرهن، والعقل يؤيد ذلك، لأن الإنسان ما لم يكن فارغ البال لا يمكنه القيام بتحصيل مصالح الدنيا والآخرة، ولا يكون فارغ البال إلا بواسطة المال.

من الأدلة المعتبرة على ذلك أن وجوب الزكاة في الأموال يدفع أصحابها إلى التجارة، لأنهم إن لم يتاجروا فيها تأكلها الصدقة والنفقة، وهذا ما يؤيده الفكر الاقتصادي الحديث، حيث يفرض أنواعا من الضرائب لدفع أصحاب الأموال إلى عدم اكتنازها.

كذلك يدل على تثمير الأموال قوله تعالى:" كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ"[4] حيث أن الأموال لا تتداول إلا عن طريق توزيع الصدقات، والاستثمار الذي يؤدي إلى أن يستفيد منها الجميع من العمال والصناع والتجار ونحوهم[5].

(1) القرآن الكريم، سورة النساء، الآية 05

(2) القرآن الكريم، سورة الاسراء ، الآية 29.

(3) القرآن الكريم، سورة الفرقان، الآية 67.

(4) القرآن الكريم، سورة الحشر، الآية 07.

(5) علي محي الدين القرة داغي، المرجع السابق،ص03.

وكذلك قوله تعالى: "وَأَعِدُّوا لَهُم مَّا اسْتَطَعْتُم مِّن قُوَّةٍ"[1]، ومن القوة بلا شك قوة المال، بل هي مقدمة في معظم الآيات على النفس، فإذا كانت قوة البدن والسلاح مطلوبة فإن قوة المال أشد طلبا ووجوبا.

ثم إن من مقاصد هذه الشريعة الحفاظ على الأموال، وذلك لا يتحقق إلا عن طريق استثمارها وتنميتها، كما أن من مقاصدها تعمير الكون على ضوء منهج الله تعالى:" هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا"[2]، فقال المفسرون: "معناه أمركم بعمارة ما تحتاجون إليه فيها من بناء مساكن وغرس أشجار"، وكذلك من مقاصدها الاستخلاف الذي يقتضي القيام بشؤون الأرض وتدبيرها والإفادة منها وتعميرها، وكل ذلك لا يتحقق على وجهها الأكمل إلا عن طريق الاستثمار.

خلاصة القول أن الاستثمار للأموال بوجهها العام واجب كفائي على الأمة بأن تقوم بعمليات الاستثمار حتى تتكون وفرة الأموال وتشتغل الأيادي ويتحقق حد الكفاية للجميع إن لم يتحقق الغنى، ومن القواعد الفقهية في هذا المجال هو أن ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب.

كما أن قوة المجتمع والأمة بقوة أفرادها ولا سيما على ضوء منهج الاقتصاد الإسلامي الذي يعترف بالملكية الفردية، وأن ملكية الدولة محدودة، ومن هنا تقع على الأفراد مسؤولية كبرى في زيادة الأموال وتقويتها عن طريق الاستثمار[3].

المطلب الثاني: ضوابط استثمار الأملاك الوقفية العامة.

بما أن الاستثمار من طبيعته الربح والخسارة، وأن معظم الاستثمارات التي تقوم بها الدولة، أو المؤسسات الحكومية إن لم تكن فاشلة فليست على المستوى المطلوب، ولا على مستوى الاستثمارات الخاصة، وبما أن أموال الوقف أموال خيرية عامة لها خصوصية معتبرة لدى الفقهاء، فقد وضعت مجموعة من الضوابط تحكم استثمار أموال الوقف ويتم من خلالها تقويم الأداء الاستثماري، وقد نص المشرع الجزائري في المادة 45 قانون 91-10 على إتباع إرادة الواقف إلى جانب قواعد الشريعة الإسلامية في مجال تنمية الأوقاف واستثمارها.

(1) القرآن الكريم، سورة الأنفال، الآية 60.

(2) القرآن الكريم، سورة هود، الآية 61.

(3) علي محي الدين القرة داغي، المرجع السابق، ص 04.

قد ميزنا في هذا المطلب بين نوعين من الضوابط وهما: الضوابط العامة لاستثمار الوقف إلى جانب الضوابط الخاصة به، وهذا ما سنبينه فيما يلي:

الفرع الأول: الضوابط العامة لاستثمار الأملاك الوقفية.

يحكم استثمار الوقف في الإسلام مجموعة من الضوابط المستنبطة من مصادر الشريعة الإسلامية التي تمثل المرجعية الشرعية للقرارات الاستثمارية إلى جانب ضوابط اقتصادية تحكمه.

أولا: الضوابط المستنبطة من الفقه الإسلامي لاستثمار الأموال الوقفية.

لقد وضع فقهاء الشريعة الإسلامية مجموعة من الضوابط يمكن أن نوجزها فيما يلي:

الضابط الأول: أساس المشروعية.

يقصد به أن تكون عمليات استثمار الأموال الوقفية مطابقة لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، حيث يتم تجنب استثمار الأموال الوقفية في المجالات المحرمة شرعا ومنها: الإيداع في البنوك بفوائد أو شراء أسهم شركات تعمل في مجال الحرام بمعنى أن تخلو من أي معاملة محرمة، لأنها تحبط الأجر وتهدم الأصل الذي قصده الواقف بالحصول على الأجر والثواب من الله تعالى، ومن هذه المجالات: الربا والقمار والإتجار بالمخدرات التي تفتك الأمة[1]، قال تعالى: يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرْبِي الصَّدَقَاتِ"[2]، وقال تعالى: " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ"[3].

وقد نص المشرع الجزائري على هذا الضابط من خلال المادة 02/11 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف والتي تنص: " ... ويجب أن يكون محل الوقف معلوما محددا أو مشروعا". وحتى في اشتراطات الواقف المادة 14 والتي تنص : ": اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه هي التي تنظم الوقف ما لم يرد في الشريعة نهي عنها".

(1) حسين حسين شحاتة، التطبيق المعاصر لنظام الوقف (كيف توقف مالك في سبيل الله كصدقة جارية)، مصر، د ت ن، ص 20.

(2) القرآن الكريم، سورة البقرة ، الآية 276.

(3) القرآن الكريم، سورة المائدة ، الآية 90.

الضابط الثاني: أن يكون الإستثمار مما يحقق مصلحة راجحة أو يغلب على الظن تحقيقه لها، مع مراعاة ترتيب المشروعات الاستثمارية المراد تمويلها وفقا لسلم الأولويات الإسلامية الضروريات، الحاجيات فالتحسينيات، وذلك حسب احتياجات المجتمع الإسلامي والمنافع التي تعود عليه بمعنى مراعاة الأولويات الإسلامية[1].

الضابط الثالث: ألا تكون مجالات استثماره مما يمكن أن يذهب بأصل الوقف، لذا يجب البحث عن كل الضمانات الشرعية المتاحة والحصول على الضمانات اللازمة المشروعة للتقليل من تلك المخاطر[2].

الضابط الرابع: ألا تؤدي صيغ الاستثمار إلى خروج العين الموقوفة عن ملكية الواقف، فمثلا استبدال الوقف لا يجوز أن يكون بالدراهم والدنانير بل بعقار مثله خشية العبث بالأموال الوقفية[3].

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 24 من قانون 91-10 على عدم جواز تعويض العين الموقوفة أو استبدالها بملك آخر، إلاّ في الحالات التالية:

"... حالة تعرضه للضياع أو الاندثار.

- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.

- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.

- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا، أو أفضل منه، وتثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة".

---

(1) حسين حسين شحاتة ، المرجع السابق، ص 20.

(2) حسين حسين شحاتة ، المرجع نفسه، ص 20.

(3) حسن السيد حامد خطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف، الجامعة الإسلامية بالتعاون مع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والدعوة والإرشاد، تحت عنوان "نحو استراتجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي"، وذلك بمناسبة اختيار المدينة المنورة عاصمة للثقافة الإسلامية، سنة 2013م، ص 22.

الضابط الخامس: أن تغطي الحاجات المستعجلة للموقوف عليهم، فإن فاضت أموال الوقف وزادت عن سدّ الحاجات الأساسية للمستحقين لها فحينئذ يجوز استثمار أموال الوقف، وأماّ إن لم تكف الأموال الوقفية الحاجات الأساسية للمستحقين فلا يجوز استثمارها لأن هذا الأخير قد يفوت مصالح المستحقين أو يؤخرها كثيرا.

الضابط السادس: أساس التنمية الإقليمية ويقصد به أن توجه الأموال نحو المشروعات الإقليمية البيئية المحيطة بالمؤسسة الوقفية ثم الأقرب فالأقرب ولا يجوز توجيهها إلى الدول الأجنبية والوطن الإسلامي في حاجة إليها، كما لا يجوز استثمار أموال المسلمين في البلاد التي تحارب الإسلام أو تتعاون مع الغير في ذلك.

الضابط السابع: المحافظة على الأموال وتنميتها وذلك بعدم تعريض الأموال الوقفية لدرجة عالية من المخاطر والحصول على الضمانات اللازمة المشروعة للتقليل من المخاطر.

الضابط الثامن: توثيق العقود، ويقصد بذلك أن يعلم كل طرف من أطراف العملية الاستثمارية مقدار ما سوف يحصل عليه من عائد أو كسب، ومقدار ما سوف يتحمل من خسارة إذا حدثت، وأن يكتب في عقود موثقة حتى لا يؤدي إلى شك وريبة ونزاع[1].

ثانيا: الضوابط الاقتصادية لاستثمار الأموال الوقفية في الفقه الإسلامي.

لاستثمار الأموال الوقفية ضوابط اقتصادية من أجل تحقيق أكبر قدر من الاستفادة منها وتجنيبها للمخاطر المحتملة منها:

الضابط الأول: اختيار مجال الاستثمار الذي يؤمن الربح الأفضل، والريع الأعلى، مع حسن اختيار الصيغة التي تتناسب مع الحفاظ على الوقف وحقوقه، وأفضل الشروط له على أساس تحقيق العائد الاقتصادي المرضي.

الضابط الثاني: تحاشي الدخول في استثمارات هي مظنة للخسارة، فلا توضع الأموال الوقفية في مشاريع استثمارية إلاّ بعد دراسة الجدوى الاقتصادية مع تلك المشاريع، وأنه يغلب على الظن أن تكون رابحة، ويجب عمل موازنة بين المخاطر والأرباح وتحقيق أعلى مستوى من الأرباح[2].

(1) عجيلة محمد، عبد النبي مصطفى، بن نوي مصطفى، المرجع السابق، ص07-08.

(2) حسن السيد حامد خطاب، المرجع السابق، ص 25.

الضابط الثالث: الحرص على تقليل المخاطر الاستثمارية باجتناب الاستثمارات ذات المخاطر المرتفعة.

الضابط الرابع: استبدال صيغة الاستثمار ومجاله حسب مصلحة الوقف بعد دراسة الجدوى لكل مشروع يساهم فيه الوقف.

الضابط الخامس: ملاحظة العائد الاجتماعي مع الربح المالي، إذ ملاحظة العائد الاجتماعي من الاستثمار الأمثل للوقف، ولما هو مقرر في الشريعة الإسلامية أن مصلحة الجماعة مقدمة على مصلحة الفرد.

الضابط السادس: الاعتماد على الطرق الفنية والوسائل الحديثة في الاستثمار، وذلك بأن تسبق المشاريع الوقفية الكبيرة بدراسات مستوفية للجدوى الاقتصادية، فأي استثمار لأموال الوقف مهما كان حجمه يجب أن يسبقه بحث وتحر ومشاورة لذوي الخبرة وبذل عناية كاملة للتحقق من جدوى الاستثمار ونجاحه احتياطا لأموال الأوقاف.

الضابط السابع: تنويع المشاريع والشركات والمؤسسات والمجالات التي تستثمر فيها أموال الوقف، بما يناسب كل مال موقوف حسب طبيعته حتى لا تكون مركزة في مشروع أو مجال واحد قد يتعرض لكوارث أو خسائر أو نكبات فتضيع أموال الوقف، فتعدد المشروعات يؤدي إلى تخفيف الخسائر وتعويض بعضها البعض.

الضابط الثامن: ضرورة المتابعة والمراقبة الدقيقة، وتقويم الأداء المستمر للتصرفات التي تتم على أموال الأوقاف واستثماراتها، للتأكد من حسن سيرها وفقا للمخططات المرسومة، والسياسات المحددة، حتى لا يدخلها الخلل والضعف والاضطراب، أو يقع فيها الانحراف مما يؤدي إلى ضياع أو خسارة الأموال الوقفية.

الضابط التاسع: مراعاة العرف التجاري والاستثماري، لأن الالتزام بتلك الأعراف يحقق المصلحة والمنفعة للأطراف، ويجب عند استثمار أموال الوقف تحقيق المصلحة للوقف [1].

(1) حسن السيد حامد خطاب، المرجع السابق، ص 25- 26.

الفرع الثاني: الضوابط الخاصة باستثمار الأملاك الوقفية.

تتمثل الضوابط الخاصة باستثمار الأملاك الوقفية في ضوابط متعلقة بالموقوف، ضوابط خاصة بالواقف، ضوابط خاصة بالموقوف عليه.

أولا: الضوابط المتعلقة بالموقوف.

تقسم الأملاك الوقفية إلى:

1- أموال عقارية.
2- المنقولات .
3- النقود.
4- وقف المنفعة.

الضابط الأول: أن يكون الموقوف مالا متقوما، أي مالا مباحاً يجوز الانتفاع به شرعا، فإذا كان محرما فلا يجوز استثماره.

الضابط الثاني: أن يكون الموقوف معلوما ومحددا لكي يجوز التصرف فيه واستثماره.

قد نص المشرع الجزائري في المادة 11 من قانون الأوقاف 91-10 على هذه الشروط فجاء فيها: "يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة. ويجب أن يكون محل الوقف معلوما ومحددا ومشروعا، ويصح وقف المال المشاع، وفي هذه الحالة تتعين القسمة". أي أن هذه المادة جاءت شاملة لجزئيات هذا الضابط.

الضابط الثالث: أن يكون الموقوف مما ينتفع به مع بقاء عينه، ولا يستهلك بالانتفاع سواء أكان عقارا أم منقولا، ويحصل منه على منافع وعوائد في المستقبل.

الضابط الرابع: أن يكون الموقوف مما يجوز بيعه فإذا تم بيع المال الموقوف لسبب شرعي، وأخذ البدل، يجوز استثمار أموال البدل بأي وجه من وجوه الاستثمار الجائز شرعا حتى يتيسر لعين أخرى[1].

ثانيا: الضوابط المتعلقة بالواقف.

من ضوابط استثمار الوقف الخاصة بالواقف التي يجب أن تراعى ما يلي:

(1) حسن السيد حامد خطاب، المرجع السابق، ص27- 28.

الضابط الأول: أن يكون الاستثمار للوقف صادرا من الواقف أو ممن له ولاية عامة كالحاكم ونوابه، أو ناظر الوقف متى أجاز له الواقف ذلك تبعا لما منحه من ولاية على الوقف.

الضابط الثاني: مراعاة شرط الواقف حال الاستثمار فيما لا ضرر فيه، وتستند إلى القاعدة الفقهية التي تقول: "شرط الواقف كنص الشارع"، أي في المفهوم والدلالة ووجوب العمل به.

حيث يتعين العمل على تنفيذ شرط الواقف، ويلزم الوفاء بشرطه لأن شرط الواقف إذا كان غير مخالف للشرع وليس فيه ضرر بالوقف ولا بالمستحقين، فإنه يجب إتباعه ولأن الواقف مالك فله أن يجعل ماله حيث شاء ما لم يكن معصية.

إذا كان في مراعاة شرط الواقف ضرر يلحق بالوقف أو مخالفة لمصلحة شرعية أكبر فيجب مخالفة شرطه بعد إذن الحاكم[1].

نصت المادة 14 من قانون 91-10 على: "اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه هي التي تنظم الوقف ما لم يرد في الشريعة نهي عنها".

أماّ المادة 16 فجاءت ونصت: "يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم، أو ضارا بمحل الوقف، أو بمصلحة الموقوف عليه".

ثالثا: الضوابط المتعلقة بالموقوف عليه.

من الضوابط المتعلقة بالموقوف عليه نذكر:

الضابط الأول: أن يكون الموقوف عليه جهة بر، فيشترط أن يكون مصرف الغلة على بر كالفقراء والأقارب والمساكين...الخ، ولا يجوز أن تصرف إلى غير البر فلا يجوز على الكنائس، أو طباعة الإنجيل، وكل كتاب ينافي الإسلام.

الضابط الثاني: ألاّ يعود الوقف على الواقف، فاشتراط الواقف أن يأكل من وقفه غير جائز[2].

(1) حسن السيد حامد خطاب، المرجع السابق، ص ، 29-30.

(2) حسن السيد حامد خطاب، المرجع نفسه، ص 31.

الضابط الثالث: ألاّ توجد وجوه صرف عاجلة لتلك الأوقاف من سد الاحتياجات الضرورية للمستحقين أو الجهات التي يوقف عليها، إذ الإنفاق عليهم أولى من الاستثمار ما لم يكن الاستثمار شرطا للواقف.

الضابط الرابع: التحقق من وجود المصلحة إن كان الموقوف عليه جهة، ما لم ينص عليه الواقف، وإذا كان الموقوف عليه معينا فلا بد من إذنه عند استثمار الإيراد الوقفي الخاص به، ما لم يكن ترك الاستثمار يلحق ضررا بالوقف.

الضابط الخامس: يجب مراعاة الموقوف عليهم عند استثمار العين الموقوفة بما لا يعرض مصالحهم الخاصة للضياع، فلا يصح إهمال مصالحهم الخاصة ولا العامة[1].

المطلب الثالث: شروط نفاذ الوقف العام وطرق اثباته.

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى ما تضمنته المادة 41 من قانون الأوقاف التي بينت لنا الشروط الواجب توافرها في الوقف العام حتى يصبح نافذا في مواجهة الغير، إلى جانب الطرق المعتمدة لإثباته، وهذا من خلال مايلي:

الفرع الأول: شروط نفاذ الوقف العام.

الفرع الثاني: طرق اثبات الوقف العام.

الفرع الأول: شروط نفاذ الوقف العام.

إن عقد الوقف العام كغيره من العقود، عليها أن تخضع إلى قاعدة الرسمية وفقا لنص المادة 324 من القانون المدني[2]. كما نصت عليه صراحة المادة 41 من قانون الأوقاف 91-10: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق، وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

(1) حسن السيد حامد خطاب، المرجع السابق، ص 32-33.

(2) المادة 324 من القانون المدني، والتي تنص:" العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ماتلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

أولا: توثيق العقد.

إن عقد الوقف العام من العقود التي جعل المشرع التوثيق شرطا أساسيا لنفاذها وليس ركنا من أركان العقد، وهذا ما جاء النص عليه في المادة 41 (السالفة الذكر).

إلا أنه ومن جهة أخرى فإن من الوقف ما لا يوثق مطلقا بل لا يحتاج إلى توثيق ومثال ذلك وقف بعض المنقولات على المساجد كالمصاحف أو الكتب وغيرها، فعقد الوقف فيها صحيح نافذ على الرغم من عدم توثيقه، وربما في نص المادة 12 من قانون الأوقاف التي نصت على أنه: "تكون صيغة الوقف باللفظ أو الكتابة أو الإشارة حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم مع مراعاة أحكام المادة 2 أعلاه"، متسع لكل ذلك، غير أن مفهوم المادة 41 قد ورد خصيصا متعلق بالعقارات لأنها الأصل في الأوقاف وبعض المنقولات العامة لا مجال من اعتبار توثيق عقد الوقف لازم فيها.

القاعدة العامة بالنسبة لتوثيق عقد الوقف تكون حسب محله، فإذا كان القانون قد نص على ضرورة التوثيق فإن هذا الحكم يسري أيضا على عقد الوقف[1].

ثانيا: تسجيل عقد الوقف.

اشترط قانون التسجيل 76-105 بموجب المادة 01/75[2] على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا وطبقا لما جاء في المادتين 58 و93 من نفس القانون[3]، ومن ثم يكون تسجيل العقود في أجل لا يتجاوز شهرا، وإلا تعرض الموثق إلى عقوبات جبائية.

إن الهدف الأساسي من تسجيل العقارات هو مالي، فحقوق التسجيل تعتبر من أهم الموارد التي تعتمد عليها خزينة الدولة .

(1) محمد كنازة، المرجع السابق، ص 75.

(2) أمر رقم 76-105 مؤرخ في 17 ذي الحجة 1396هـ الموافق 09 ديسمبر 1976م يتضمن قانون التسجيل الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 81، السنة: 14، بتاريخ 07 محرم 1398هـ الموافق 18 ديسمبر 1977م.

(3) انظر المادتين 58-93 من الأمر 76-105.

تسمح عملية التسجيل للدولة من إحصاء الممتلكات، كما أن الإعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة لبعض القطاعات ما هي إلا مؤشر لتشجيع الاستثمار وبالتالي تطوير الاقتصاد وتحقيق التوازن والاستقرار الاقتصادي والتحكم في النشاط الاقتصادي.

كما أن لتسجيل العقارات دور في إثبات تاريخ العقود العرفية التي يقوم بتحريرها الأطراف فيما بينهم دون تدخل من جانب موظف عام أو ضابط عمومي.

غير أن المشرع الجزائري ومن أجل تشجيع الواقفين على عمل البر والخير فقد أعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى طبقا لنص المادة 44 من قانون الأوقاف والتي تنص على: "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملا من أعمال البر والخير".

فحسب التفسير الدقيق للمادة، فإن كل وقف سواءا كان عقارا أو منقولا يكون خاضعا للتسجيل كقاعدة عامة وذلك أمام مفتشيات التسجيل المختصة إقليميا، ولا تعفى من رسوم التسجيل إلا ما كان منها وقفا عاما، وإن كان المشرع الجزائري في تسبيبه لهذا الإعفاء كان على أساس عبارة "لكونها عملا من أعمال البر والخير"، وهي نفس الخاصية التي تتميز بها كذلك الأملاك الوقفية الخاصة، ويتضح من خلال المادة كذلك الخلفية القانونية وراء هذا الإعفاء، وهو تشجيع الوقف العام على الوقف الخاص[1].

ثالثا: إشهار عقد الوقف العام.

إن عقد الوقف الوارد على عقار يعتبر من بين الحقوق العينية العقارية، فلا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير إلا عن طريق إشهاره، وذلك تطبيقا لنص المادتين 15 و16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[2]، وكذلك ما أكدته المادة 41 من قانون الأوقاف.

(1)محمد كنازة، المرجع السابق، ص 75-76.

(2)الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395هـ الموافق 12 نوفمبر 1975م يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد 92، السنة 12، بتاريخ 14 ذو القعدة 1395هـ الموافق 18 نوفمبر 1975م.

تظهر أهمية شهر الوقف في حماية المال الوقفي من التعدي الذي يمكن أن يصدر من الغير، بل هو وسيلة قانونية تمكن الدولة من بسط مراقبتها بصفة كاملة على الأملاك الوقفية المتواجدة عبر كل الولاية، ولهذه الأسباب أكدت المادة 41 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف على ضرورة إحالة نسخة من عقد الوقف المشهر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف[1].

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 2000-336 يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها[2]، عند تأسيسه للشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، نص على إشهارها بالمحافظة العقارية حسب نص المادة 06 منه.

بعد إعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي حسب النموذج المحدد، فإنها تفرغ كلية على الاستمارة المحددة تنظيميا للإشهار العقاري والتي تستودع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، بمبادرة من مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية قصد الإشهار، وهذا بعد استيفاء اجراءات التسجيل، يسلم المحافظ العقاري إلى مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية، أو إلى العون الذي يعينه هذا الأخير، النسخة المرفقة مع هذا الإيداع، بعد تحميلها صيغة تنفيذ الإشهار العقاري[3].

إن إجراء إشهار الشهادة الرسمية معفى بطبيعة الحال من رسم الشهر العقاري طبقا للمادة 353-04 الفقرة 08 من قانون التسجيل.

الفرع الثاني: طرق إثبات الوقف العام.

إن وجود الأوقاف والتصرفات أو الوسائل المكونة لهذه الأوقاف عموما ترتب حكمها بخصوص الوقف إلى جانب ترتيب الالتزامات الناجمة لصالحه، غير أن مسألة الإثبات مسألة أخرى كون أن التصرف لا يمكن الاحتجاج به تجاه أحد من ذوي العلاقة مالم نثبته قضائيا عند جحود الناس وتمردهم، فالقوة القضائية لا يمكن أن تلزم أحد إلا بما ثبت لديها.

---

(1)محمد كنازة، المرجع السابق، ص76.

(2)المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 28 رجب 1421هـ الموافق 26 أكتوبر 2000م، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 64، السنة: 37، بتاريخ 04 شعبان 1421هـ، الموافق 31 أكتوبر 2000م.

(3) تعليمة وزارية مشتركة تتعلق بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 2002م.

لذلك وجب على الهيئة المكلفة بالأوقاف توفير وسائل إثبات الوقف العام لاستقبالها بهدف استرجاع الأوقاف التي تم الاستيلاء عليها.

هذا الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى النص في المادة 35 من قانون الأوقاف 91-10. على: "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية"، استنادا إلى نص المادة السالفة الذكر سنتناول أهم طرق الإثبات.

أولا: العقد.

هو وسيلة من وسائل إثبات الوقف العام والمقصود به هنا الوثيقة المكتوبة التي يثبت العلاقة التعاقدية أو تثبت التصرف الذي أنشأ الوقف، والعقد بهذا المفهوم ينقسم إلى قسمين بحسب خضوعه للطابع الرسمي وعدمه، فهو إما أن يكون عقدا رسميا أو عقدا عرفيا[1].

1- العقد الرسمي.

عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بمايلي:

"العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته، واختصاصه". وعلى هذا الأساس يمكن أن نميز بين 4 أنواع

- العقد التوثيقي
- العقد الشرعي
- العقد الإداري
- العقد القضائي

أ- **العقد التوثيقي:** هو العقد الذي يبرمه موثق عمومي مختص وفي هذه الحالة يجب التمييز بين مايلي:

- الفترة الاستعمارية لم يكن اللجوء فيها لتوثيق الأوقاف للموثقين المعمرين كون أن الوقف نظام إسلامي[2].

(1) التعليمة الوزارية السابقة الذكر

(2) محمد كنازة، المرجع السابق، ص95.

- الفترة ما قبل صدور قانون التوثيق في 15 ديسمبر 1970م، بالنسبة للعقود المبرمة قبل دخول قانون التوثيق حيز النفاذ[1]، لم يكن يشترط فيها الرسمية، بل كانت تحرر على الشكل العرفي كما يمكن أن تحرر على الشكل الرسمي وكليهما يعد مقبولا كون أن مبدأ الرضائية هو الذي كان يطبع المعاملات العقارية في تلك الحقبة الزمنية.
- الفترة الممتدة من صدور قانون التوثيق وسريانه إلى غاية صدور القانون 84-11 المتضمن قانون الأسرة، في هذه الفترة وعلى الرغم من وجود نصوص قانونية تنص على ضرورة إخضاع العقود الناقلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية إلى الشكل الرسمي إلا أنه لم يوجد نص صريح ينص على أن التصرف بالوقف من العقود وحتى بعد صدور القانون 24-11 لم يضف عليه صفة العقد ونص بموجب المادة 117 منه على أنه: "يثبت الوقف بما يثبت به الوصية طبقا للمادة 191 من هذا القانون"، وبالرجوع إلى نص المادة 191 من قانون الأسرة نجدها تنص على أنه: "تثبت الوصية:
  - بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك
  - في حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية".

هذا مما يجعل الوقف يثبت بالتصريح شأنه شأن الوصية والمعلوم أن ما يثبت بالتصريح يمكن أن يكون صحيح قبل التصريح وبالتالي عدم التصريح بالوقف لا يبطله ولكن يعطل وسيلة من وسائل إثباته مما يلجأ معه إلى القضاء لإثبات مختلف الوسائل من أجل التحصل على حكم مؤشر به على الهامش بأصل الملكية.

(1) الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 17 شوال 1390هـ الموافق 15 ديسمبر 1970م يتضمن تنظيم التوثيق، الصادر بالجريدة الرسمية، لـ ج ج د ش، العدد: 107، السنة:07، بتاريخ 27 شوال 1390هـ الموافق 25 ديسمبر 1970م.

- الفترة الممتدة من تاريخ صدور قانون الأوقاف 91-10 إلى يومنا هذا، هذه الفترة والتي استمر فيها الخضوع إلى أحكام قانون التوثيق لكن المتغير هو نص المادة 41 من قانون الأوقاف السالفة الذكر.

بذلك فالقانون ألزم الواقف بأن يقيد وقفه غير أن هذه المادة تعتبر غامضة بسبب إغفال عنصر الجزاء، لذلك أن الإلزام موجه للواقف الذي لا يمكن أن يحمل جزاء بسبب عدم قيده للوقف كونه قد قام بعمل خيري لا يرتب إزاءه أي نفع أو حق يخشى زواله عنه، ومن جهة أخرى لا يمكن الحكم بالجزاء على عقد الوقف ببطلانه ذلك أن الوقف يتم بأركانه وما مسألة قيده إلا من أجل توفير الإثبات وحجية الوقف لدى الغير وهي المسألة التي أخطأ فيها البعض ممن اعتبر عقد الوقف يجب إخضاعه للطابع الرسمي تحت طائلة البطلان وبالتالي إضافة الشكلية في العقد المتضمن وقف عقار كركن من الأركان[1].

ب-**العقد الإداري** : يمكن إثبات الوقف بالعقد الإداري لاسيما بالنسبة للعقود المبرمة من أجل تحويل الأملاك المخصصة للمساجد والمشاريع الدينية من طرف أملاك الدولة ورؤساء البلديات أو عقود ارجاع الأملاك الوقفية والتي كانت موضوع تأميم طبقا لقانون الثورة الزراعية.

ج-**العقد القضائي:** ذلك المحرر الذي يحرره أعوان القضاء وكتاب الضبط بناء على أحكام، أو قرارات قضائية مثل الحكم الصادر بأحقية الوقف بعقار موقوف أو الحكم الصادر بإثبات انعدام الخلف في الوقف الخاص وغير ذلك.

د- **العقد الشرعي:** بسبب طبيعة الوقف والذي يتميز بطابع ديني فهو مخصوص بأحكام الشريعة الإسلامية، مما جعل مسائل الوقف وإثباته أثناء الفترة الإستعمارية من اختصاص القاضي الشرعي والذي تعتبر عقوده عقودا رسمية، حيث من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ

(1) حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة – الوصية- الوقف، ط2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009م، ص85.

فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن اثبات ماهو مغاير أو معاكس لفحواها[1].

2- العقد العرفي.

بالنسبة للعقود العرفية المتضمنة وقفا ،أو اقرار بوقف ،أو اثبات استحقاق وقفي ، أو شرط من شروط الوقف فإنها تدل على وقفية العين المتعلق بها الوقف وإن كان العقد العرفي يعتبر سندا كافيا فيما يخص بعض المنقولات ،فإنه بالنسبة للعقار لابد من التمييز بين مرحلتين:

1-قبل بدء سريان قانون التوثيق: هذه العقود لا خلاف في كونها عقودا صحيحة متى اكتسبت تاريخا ثابتا قبل تاريخ بدأ سريان قانون التوثيق1971/01/01م.

2-عند بدأ سريان قانون التوثيق: تعد العقود العرفية المتعلقة بنقل ملكية عقار أو حقوق عينية باطلة قانونا بموجب الأمر 70-91، وبموجب المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، أما بالنسبة للعقود العرفية المتضمنة الوقف فقد ثار اختلاف حول إخضاعها لنفس القاعدة أي ضرورة إخضاعها للرسمية تحت طائلة البطلان، إلا أنه ووفق القاعدة المقررة في هذا الشأن أنه "لا اجتهاد مع صراحة النص"، فقد نصت المادة 12 من قانون التوثيق العقاري على مايلي:" زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها بشكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق"[2].

(1) حمدي باشا عمر المرجع السابق،ص 85,

(2) حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص86.

ثانيا: الشهادة.

نصت المادة 08 من القانون 91-10 لاسيما البند الخامس منها على: "...5- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناءا على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار...". على أن شهادة الشهود تعد وسيلة اعتراف بطبيعة الملك الوقفي العام، وأحالت كيفية تطبيق ذلك لأحكام تنظيمية لاحقة، قد تممت أحكام المادة المذكورة أعلاه بموجب المرسوم التنفيذي 2000-336.

فيما يخص الشخص المؤهل لإعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، فبالرجوع إلى المادة 26 مكرر 11 من القانون رقم 01-07 والتي نصت: "للسلطة المكلفة بالأوقاف ابرام عقود في إطار أحكام المادة 08 أعلاه..."، وهكذا فإن مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية مؤهل لإعداد الوثائق المعنية بصفته أعلى سلطة مكلفة بالأوقاف على مستوى الولاية[1].

المبحث الثاني: سبل استثمار واستغلال الأملاك الوقفية.

تعد عملية الاستثمار الوقفي محصلة المراحل السابقة التي عرفتها الأملاك الوقفية ابتداء من حصرها والبحث عنها واسترجاعها إلى غاية تسوية وضعيتها القانونية بإعداد سندات رسمية لها، وقد عمل المشرع الجزائري على تعديل قانون الأوقاف 91-10 بموجب القانون 01-07، وذلك بفتح المجال لتنمية واستثمار الأملاك الوقفية.

سنتطرق فيما يلي إلى الطرق المتبعة من طرف المشرع الجزائري في مجال استثمار الأملاك الوقفية، وذلك من خلال مايلي :

المطلب الأول: إيجار الملك الوقفي.

المطلب الثاني: الطرق المستحدثة لاستثمار الملك الوقفي.

المطلب الأول:إيجار الملك الوقفي.

لقد كان الإيجار ولا يزال أكثر الأساليب الشائعة لاستثمار الأوقاف، في البلاد الإسلامية، والأصل في إيجار الوقف أنه يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها مصدر النظام القانوني للوقف، ولم تعرف الأحكام التي تطبق على إيجار الأملاك الوقفية العقارية

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص86.

العامة إلا بعد صدور قانون الأوقاف 91-10 حيث نصت المادة 42 منه على :"تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"، وطبقا لهذه المادة فإن إيجار هذه الأماكن يخضع لأحكام الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني وقانون التوجيه العقاري المادة 51 وما يليها من قانون 90-25 السالف ذكره، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك[1] والذي تضمن في مواده من 22 إلى 30 كيفية ابرام عقد ايجار الملك الوقفي، مدته، اجرته، الآثار المترتبة عنه، ليليه قانون 01-07[2] الذي نص على أن إيجار المحلات السكنية والتجارية يخضع لأحكام القانون المدني والتجاري ليأتي بعد ذلك المرسوم التنفيذي 14-70 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة[3].

وبالتالي فإن استخلاص أحكام الإيجار الوقفية يكون بالرجوع إلى:

-أحكام عقد الإيجار في القانون المدني والقانون التجاري.

-أحكام الإيجار الخاصة بالنسبة للوقف العام الواردة في قانون الأوقاف91-10 المرسوم التنفيذي 98-381 قانون 01-07 والمرسوم التنفيذي 14-70 بالرجوع إلى هذه النصوص نجد مجموعة هائلة من الأحكام المتعلقة بمسألة إيجار الأملاك الوقفية، غير أننا سنحاول الاقتصار فقط على بيان المسائل التالية:

(1) المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12 شعبان 1419هـ الموافق 01 ديسمبر 1998م المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفيات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 90، السنة: 35، بتاريخ 13 شعبان 1419هـ الموافق 02 ديسمبر 1998م.

(2) القانون رقم 01-07 المؤرخ في 28 صفر 1422هـ الموافق 22 ماي 2001م، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد 29، السنة: 38، بتاريخ 29 صفر 1422هـ الموافق 23 ماي 2001م.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني 1435هـ الموافق 10 فيفري 2014م يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 09، السنة: 51، بتاريخ 20 ربيع الثاني 1435هـ الموافق 20 فيفري 2014م.

الفرع الأول: طرق ايجار الأملاك الوقفية العامة.

الفرع الثاني: مدة وثمن ايجار الملك الوقفي العام.

الفرع الثالث: نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة.

الفرع الأول:طرق إيجار الملك الوقفي العام.

أوكلت المادة 26 مكرر 09 من قانون الأوقاف 01-07 للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، كما تشمل عمليات إيجار الأملاك الوقفية أنواع الأوقاف العامة الأخرى وهي المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية كما وضحتها المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 والتي تنص "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 والمذكور أعلاه سواء كان بناء أو أرضا بياضا أو أرضا زراعية مشجرة عن طريق المزاد، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في ادارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة ".

وبالرجوع إلى نص المادة 23 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[1] واستنادا إلى المادة السالفة الذكر، نجد أن المشرع الجزائري انتهج في إدارة وتسيير الأوقاف نفس القواعد والشروط المطبقة في إدارة وتسيير الأملاك التابعة لدولة والجماعات المحلية.

لذلك فقد وضع الإيجار بالمزاد العلني كقاعدة عامة طريقا من طرق الإيجار الخاص بالأوقاف واستثناءا يمكن التأجير عن طريق التراضي.

أولا: إيجار الأملاك الوقفية العامة عن طريق المزاد العلني.

لقد جعلت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 القاعدة العامة أن الأملاك الوقفية خاضعة للإيجار عن طريق المزاد العلني حيث يحدد السعر الأدنى بإيجار المثل الذي يتوصل إليه من خلال خبرة يراعى فيها ضرورة المعاينة للملك الوقفي المؤجر، حيث تتم المعاينة من

(1) المادة 23 من القانون 90-25:"تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

-الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية"

ممثل عن هيئة الأوقاف مختص مع مراعاة رأي بعض المصالح المختصة لاسيما مديرية أملاك الدولة.

قد نصت المادة 23 من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر على أن المزاد يجري تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية والأوقاف، بمشاركة مجلس سبل الخيرات المنصوص عليه بالمواد 08 و12 من المرسوم التنفيذي 82/91 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد[1] بوصفه مكلفا بتنشيط الحركة الوقفية وترشيد استثمار الأوقاف، ويتم الإيجار عن طريق المزاد العلني على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف.

كما يعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل عشرين يوم من تاريخ إجرائه، وفي نفس السياق نجد أن المشرع الجزائري نص في المادة 13، من المرسوم التنفيذي 14-70 على أنه: :"يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم، إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي" كما نص في المادة 14 منه على: "دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12 شعبان 1419هـ الموافق لـ أول ديسمبر 1998م والمذكور أعلاه، تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني".

ثانيا:إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي.

تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381 استثناء عن القاعدة العامة إمكانية تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه، وسبل الخيرات وقد حددت المادة 05 فقرة د من المرسوم التنفيذي 82/91 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد بعض مجالات، سبل الخيرات فيما يلي:

- الحفاظ على حرمة المساجد وحماية أملاكها.
- ترشيد أداء الزكاة-جمعها صرفها-
- المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تيسير الزواج للشباب ورعاية اليتامى ومساعدة المحتاجين والمنكوبين.

(1) المرسوم التنفيذي 91-82 المؤرخ في 07 رمضان 1411هـ الموافق 23 مارس 1991م يتضمن إحداث مؤسسة المسجد، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 16، السنة: 28، بتاريخ 25 رمضان 1411هـ الموافق 10 أفريل 1991م

- محاربة المحرمات والانحرافات والآفات الاجتماعية وأسبابها.

لا يكون إيجار الملك الوقفي بالتراضي إلا بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 09 من نفس المرسوم ودون أن ننس أن نشير إلى نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 14-70 والتي جاء فيها:"تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، وبعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى"، ويكون الغرض من التأجير بالتراضي تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة (المادة 21 من نفس المرسوم).

الفرع الثاني: مدة وثمن إيجار الملك الوقفي العام.

جاء النص في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أنه لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة، وتحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه، فلم ينص على المدة القصوى للإيجار الممكن الاتفاق عليه، لكنه نص على أن يجدد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، وإذا لم يتم ذلك تطبق أحكام القانون المدني كما يمكن أيضا حسب نص المادة 28 من المرسوم مراجعة شروط العقد عند نهاية سنة من تاريخ سريان العقد أو عند تجديده ولاسيما قيمته ومدته.

أما فيما يخص الشروط العامة والخاصة فقد تناولتها المواد من 07 إلى 12 من نفس المرسوم والتي حددت الشروط الواجب توافرها في المستأجر سواء إذا ما كان شخص طبيعي أم شخص معنوي إلى جانب الالتزامات الواقعة على عاتقه إلى فسخ العقد في حالة إخلاله بالتزاماته.

أما بالنسبة لثمن الإيجار فيحدد بإيجار المثل وذلك بالنظر إلى سعر السوق، كما يمكن خفضه إلى أربعة أخماس إيجار المثل إذا كان مثقلا بدين أو لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل، ويرجع إلى إيجار المثل متى توفرت الفرصة لذلك ويجدد عندها عقد الإيجار (المادة 24 من المرسوم التنفيذي 98-381).

الفرع الثالث: نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

باستقراء نصوص المواد من 24 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 14-70 [1] والتي تناولت مسألة الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك المتصلة بها.

نجد أن المشرع الجزائري خصها بنظام خاص يكون بديلا لنمط الاستغلال السابق حيث منح حق الاستفادة من الإيجار إلى المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي على أن يقوم أعضاء هذه المستثمرات على إيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار منسقين في ذلك مع السلطة المكلفة بالأوقاف في أجل سنة من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية وفي حالة انقضاء الأجل المنصوص عليه توجه مديرية الشؤون الدينية والأوقاف إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي، فيعتبر المستغلون أو الورثة متخلين عن حقوقهم وبالتالي تسترجع المديرية الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك المرتبطة بها وتواجدها وفقا لهذا المرسوم.

وتحدد مدة الإجارة لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد.

الفرع الرابع: آثار إيجار الملك الوقفي.

تحكم عقد الإيجار الوقفي كما سبق ذكره، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني والقانون التجاري وأحكام الإيجار الخاصة بالنسبة للوقف العام الواردة في قوانين الأوقاف: 91-10، المرسوم التنفيذي 98-381، القانون 01-07 والمرسوم التنفيذي 14-70 مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية ولذلك سنتناول ضمن هذا المجال آثار الإيجار للملك الوقفي، والتي يقصد بها عموما تلك الالتزامات التي يرتبها العقد عند إبرامه مستوفيا لشروطه القانونية، فالإجارة ترتب التزامات على طرفي هذا العقد.

الوقف باعتباره شخصية معنوية طبقا لنص المادة 05 من قانون الأوقاف 91-10 والمادة 49 من القانون المدني المعدل والمتمم يمثله ناظر الملك الوقفي تقع عليه التزامات

(1) راجع المواد من 24 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 14-70

لا تختلف كثيرا عما هو محدد في القانون المدني فيلتزم الوقف ممثلا في ناظره بكل الالتزامات الواجبة على المؤجر بما يتناسب مع طبيعته ونظامه.

المستأجر تقع على عاتقه التزامات عادية وفق ما نص عليه القانون المدني إلى جانب التزامات أخرى ميزه بها المشرع في المرسوم التنفيذي 98-381.

يتمثل الالتزام الرئيسي الذي يتحمله المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالملك الوقفي المؤجر لمدة معلومة، ولتحقيق هذه الغاية على المؤجر أن يتحمل مجموعة من الالتزامات حيث يلتزم بتسليم الملك الوقفي المؤجر وملحقاته، فنصت المادة 08 نموذج عقد الإيجار(أنظر الملحق رقم:01) على هذا الالتزام، فيسلم هذا الملك للمستأجر وقت العقد ولا يكون المؤجر قد نفذ التزامه كاملا إلا إذا سلّم المستأجر الملحقات التي قد يشتمل عليها والتي هي كل ما هو مستقل عن الشيء، لكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعا له وملحقا به فتأجير المسكن يقتضي اعتبار معدات الغاز، الكهرباء والماء من ملحقاته، أما الأرض الزراعية فإن المساقي والمستودعات تعتبر من ملحقاتها، ولا يمكن حصر جميع ما يعتبر ملحقا نظرا لتنوع الملك الوقفي المؤجر.

كما تقوم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها السلطة المكلفة بالأوقاف محليا برعاية الأملاك الوقفية وهذا حتى تبقى صالحة للانتفاع بها طيلة مدة الإيجار وذلك بإسناد مهمة التسيير المباشر لناظر الملك الوقفي تحت مراقبة وكيل الأوقاف، بمعنى أن واجب تعهد العين الموقوفة المؤجرة بالصيانة يستمر إلى ما بعد إيجار الملك الوقفي.

قد أعفت المادة 04 من نموذج عقد الإيجار الوقفي المؤجر من بعض أعمال الترميم والصيانة الداخلية وجعلتها على عاتق المستأجر، أما الإصلاحات والترميمات الخارجية فتكون مناصفة بينهما.

كما نصت المادة 08 سالفة الذكر على أن يضمن المؤجر للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا وهو الالتزام الذي جاءت به المادة 483 من القانون المدني والتي تنص: "على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع".

كما يلتزم المستأجر وفق نص المادة 07 من نموذج الإيجار والتي تنص:"... شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد، وبعدم إجراء أي تحويل على المحلات والتجهيزات المؤجرة دون الموافقة الكتابية المسبقة والصريحة من المؤجر وعدم إحداث تغيير في طبيعة الملك الوقفي سواء بالزيادة أو النقصان إلا بعد الموافقة الكتابية من المؤجر.

– دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه.

– السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها، وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالها.

– التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات المنتفع بها..."

هذه الالتزامات ماهي إلا الالتزامات القانونية الأساسية التي يلتزم بها المستأجر العادي والواردة في نصوص القانون المدني المنظمة لعقد الإيجار[1].

أما فيما يخص الالتزامات الخاصة لمستأجر الملك الوقفي فقد رتبت المادة 07 من نموذج عقد الإيجار الوقفي المعمول به التزامات خاصة تقع على كاهل المستأجر وهي:

– التزام المستأجر بتقديم طلب تجديد عقد الإيجار الوقفي خلال 03 أشهر الأخيرة من مدته.

– الالتزام بجميع الأعباء الواردة على العقار الوقفي المؤجر باستثناء دفع الضرائب والرسوم.

– التزام المستأجر بتسديد تكاليف إيصال الكهرباء والغاز والماء وفاتورات استهلاكها

خلاف ما هو وارد في الإيجار العادي حيث تقع هذه التكاليف على عاتق المؤجر إلا إذا وجد اتفاق على عكس ذلك.

– عدم نقل القاعدة التجارية للغير مدة عقد الإيجار الوقفي ولا تنتقل هذه الأخيرة إلا بعد الموافقة الكتابية للسلطة المكلفة بالأوقاف أي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف[2].

(1) بن مشرنن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2011–2012م، ص 181 إلى 194.

(2) بن مشرنن خير الدين، المرجع نفسه، ص 195.

المطلب الثاني: الطرق المستحدثة لإستثمار الأملاك الوقفية العامة.

لقد وضع المشرع الجزائري العديد من السبل والطرق المقبولة شرعا وقانونا لتنمية الأملاك الوقفية، فنص في المادة 45 من قانون الأوقاف على ما يلي:" تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب كيفيات تحدد عن طريق التنظيم" وبمناسبة تعديل قانون الأوقاف بموجب القانون 01-07 تمم المشرع الجزائري هذا القانون بـ 12 مادة وهي المواد من 26 مكرر إلى المادة 26 مكرر 11.

فنصت المادة 26 مكرر:" يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها".

من الملاحظ من نص المادة السالفة الذكر أن المشرع الجزائري بيّن مصادر تمويل المشاريع الاستثمارية الوقفية؛ فذكر التمويل الذاتي، حيث يدعو علماء الاقتصاد الإسلامي إلى الاعتماد على القدرات الذاتية للمؤسسة التي تريد أن تنمي مالها بالبحث عن تمويل، بأن تنظر إلى ما تمتلكه من قدرات ذاتية وهي بالنسبة لمؤسسة الوقف تتمثل في العقارات من أراضي زراعية وعمرانية، وكذا السيولة المالية التي تحصل عليها مما تؤجره من عقارات، فقبل أن تفكر المؤسسة الوقفية في تمويل الغير لمشاريعها، تنظر أولا إلى إمكاناتها ومصادرها الأولية لاستغلالها بأحسن وجه.

أما فيما يخص التمويل الوطني أو الخارجي، فالبحث عن مصادر التمويل الخارجية يهدف إلى بحث مديرية الأوقاف عن مصادر لتمويل المشاريع الوقفية الجزائرية من خلال تمويل خارج عن صندوق الأوقاف، أي تبحث عن شريك اقتصادي يمول العملية الاستثمارية الوقفية مقابل نسبة من الربح، فقد يكون من خارج الوطن كالبنك الإسلامي للتنمية مثلا، أوقد تلجأ إلى الجمهور أي أفراد المجتمع لتمويل العملية الاستثمارية كشريك اقتصادي لها[1].

سنبيّن من خلال هذا المطلب العقود التي جاء بها المشرع الجزائري في استثمار الأملاك الوقفية مستندين في تقسيمها إلى نوع الملك الوقفي.

(1) عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص98.

الفرع الأول : استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية.

لقد حضي هذا النوع من الأراضي باهتمام المشرع نظرا لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية وهي مثلها مثل الأراضي غير الموقوفة، فقد اعتبر المشرع الجزائري عدم استثمارها يشكل تعسفا في استعمال الحق تطبيقا للمادتين 48 و49 من قانون التوجيه العقاري.[1]وبالتالي يمكن استغلال واستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية بالطرق التالية:

أولا: عقد المزارعة.

لقد عرف المشرع الجزائري عقد المزارعة في المادة 26 مكرر1 من القانون 01-07 بأنه :" إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد".

ففي هذه الصورة تقدم الأرض الزراعية لجهة أخرى لتقوم باستثمارها عن طريق زراعتها على أن يتم اقتسام الناتج بينهما بنسبة يتفقان عليها.

التمويل في صيغة المزارعة يتمثل في خدمة أصل ثابت من طبيعة معينة هي الأرض الزراعية وهي جائزة في قول كثير من أهل العلم[2].

قد جاء في فضل الزرع والغرس قول الله تعالى: " وَلَقَدْ عَلِمْتُمُ النَّشْأَةَ الْأُولَى فَلَوْلَا تَذَكَّرُونَ(63) أَفَرَأَيْتُمْ مَا تَحْرُثُونَ أَأَنْتُمْ تَزْرَعُونَهُ أَمْ نَحْنُ الزَّارِعُونَ(64) لَوْ نَشَاءُ لَجَعَلْنَاهُ حُطَامًا فَظَلْتُمْ تَفَكَّهُونَ (65)".[3]

انطلاقا من تعريف المشرع الجزائري لهذا العقد يمكن القول بأن عقد المزارعة يشبه الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الانتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل وفي نفس الوقت

---

(1)المادة 01/48 من قانون 90-25:" يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي".

المادة 49 من نفس القانون:" تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل".

(2) عبد العزيز قاسم محارب، الوقف الإسلامي – اقتصاد وإدارة وبناء حضارة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011م، ص 61-62.

(3) القرآن الكريم ، سورة الواقعة، الآيات 63-64-65.

تشبه الشركة من حيث أنها تنشئ مساهمة في إنشاء المحصول بين المالك بأرضه وبين الزارع بعمله.

لذلك يمكن القول أن المزارعة تتميز بالخصائص التالية:

- المزارعة عقد وارد على العمل.
- عقد إيجار عن طريق المشاركة في استغلال الأرض.
- يستهدف التنمية والانتفاع عن طريق الاستنبات.
- لشخصية المزارع اعتبارا خاصا في عقدها.
- الأجرة فيها هي عبارة عن حصة معينة من المحصول.

ويسري 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 أو حائزا، أما المزارع فيشترط فيه أن يتولى زراعة الأرض بنفسه[1].

ثانيا: عقد المساقاة.

عرفت المادة 26 مكرر 1 الفقرة 2 من قانون الأوقاف عقد المساقاة بأنه:" إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره"، وقد عرفه فقهاء الشريعة الإسلامية على أنه:" عقد على خدمة الشجر" وعرفه الإمام ابن عرفة على أنه:" عقد على عمل مؤنة النبات بقدر غلته لا بلفظ بيع أو إجارة أو جعل"[2].

من الشروط الأساسية المتطلبة في عقد المساقاة ما يلي:

- أن يكون الشجر معلوما عند إبرام العقد.
- أن يكون نصيب العامل معلوما بالنصاب.
- جواز المساقاة أصلا.
- أن يبذل العامل عناية الرجل العادي في أرضه[3].

(1) خالد رمول، المرجع السابق، ص 134-135.

(2) توهامي عثمان، الوقف وأحكامه في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثانية والعشرون 2001-2014م، ص 56.

(3) سليمان ناصر، تقديم عبد المجيد قدي، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، المطبعة العربية غرداية، الجزائر، سنة 2002م، ص 96.

الفرع الثاني: استثمار الأراضي الوقفية العاطلة المبنية والقابلة للبناء.

لقد تناول المشرع الجزائري مسألة استثمار الأراضي الوقفية العاطلة وكذا المبنية والقابلة للبناء في المواد من 26 مكرر 02 إلى غاية المادة 26 مكرر 06 قانون 01-07 المتعلق بالأوقاف وبين مجموعة من العقود التي من خلالها يمكن أن تستثمر وتستغل هذه الأراضي وسنتناول كل عقد على حدى فيما يلي:

أولا: عقد الحكر.

نص المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 02 من القانون السالف الذكر على: استثمار الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر، ويقصد بها تلك الأراضي التي لم تعد صالحة للزراعة والغرس، أي أنها معطلة على الإنتاج ويحتاج إنهاؤها أموالا كبيرة، لذا أوجد المشرع الجزائري أسلوبا لاستغلال وتنمية مثل هذه الأوقاف في شكل عقد الحكر، حيث يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، ومع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد.

نظرا لكون عقد الحكر له مزايا وعيوب فإن الفقهاء قد اشترطوا شروطا لصحته من أهمها):

- تعيين مدة الإيجار، قيمة الأجرة على أن لا تقل على أجرة المثل.
- أن لا يلجأ إليه إلا بعد التأكد من وجود ضرورة تدعو إليه.
- أن يكون بإذن من السلطة المكلفة بالأوقاف أو بإذن من القاضي.

والدافع للتشدد في إبرام هذا العقد على الأراضي الوقفية العاطلة هو أن ما ينشئه المحتكر على الملك الوقفي من بناء أو غرس يكون محلا للميراث وينتقل لورثة المحتكر، ولذلك فهو قابل للبيع والشراء خلال فترة عقد الحكر[1].

(1) سعيدي مالية ، المرجع السابق، ص 20.

غير أن المشرع الجزائري جعل اللجوء إلى عقد الحكر لاستثمار الأملاك الوقفية لا يكون إلا استثناءا على الأرض الموقوفة العاطلة فقط وضمن ملكية هذه الأرض وما ينجز فوقها للوقف وذلك بالإحالة على المادة 25 من قانون الأوقاف 91-10 والتي تنص: "كل تغيير يحدث بناءا كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير".

أما عن أسباب انقضائه فهي إما ترجع إلى انقضاء الأجل المحدد في العقد وإما قبل انقضاء الأجل لأسباب خاصة كموت المحتكر قبل أن يقوم بعملية البناء أو الغرس، أو زوال صفة الوقف على الأرض المحتكرة صدور قرار إداري بانتهاء الحكر القائم على الوقف الخيري وإما لأسباب عامة كهلاك الأرض، نزع ملكيتها أو لعدم استعمالها[1].

ثانيا: عقد المرصد.

يعتبر عقد المرصد من عقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف، يخول بمقتضاه لمستأجر الأرض البناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، إلا أن البناء المنجز يرجع وقفا يعود للموقوف عليهم بانتهاء المدة المحددة في العقد وهذا ما نصت عليه المادة 25 من قانون 91-10 والمادة 26 مكرر 05 من قانون 01-07.

المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لعقد المرصد فنص في المادة السالفة الذكر على أنه يمكن أن تستغل وتستثمر الأملاك الوقفية بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء.

نظرا لخطورة هذا العقد على الوقف باعتباره دينا، ذهب الفقهاء إلى أن المرصد لا يمكن أن يرتب على الوقف إلا إذا لم يوجد مال حاصل في غلة الوقف سابقا يمكن تعميره به وكذلك عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة يمكن تعميره بها[2].

(1) خالد رمول، المرجع السابق، ص 141.

(2) تقار عبد الكريم، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، دراسة منشورة على الشبكة العنكبوتية، ص 25.

ثالثا: عقد المقاولة(الإستصناع).

هو من العقود المسماة والمنصوص عليها في القانون المدني الجزائري بموجب المادة 549 والتي تعرفه كما يلي:" المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"، وقد أقره المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 26 مكرر 06 من القانون رقم 01-07، وقد أحال قانون الأوقاف بخصوص تطبيق أحكامه بالنسبة للوقف العام على القانون المدني لا سيما المواد من 549 إلى 570 من حيث تحديد الالتزامات والثمن والمسؤولية والانقضاء، وعلى ذلك يكون الثمن حاضرا كليا أو مجزئا حسب الاتفاق، وإذا لم يحدد الأجر سلفا وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المقاول المادة 562 من القانون المدني.

رابعا: عقد المقايضة(الاستبدال).

يعتبر عقد المقايضة من عقود المعاوضة طبقا لما نصت عليه المادة 58 من القانون المدني:" العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيئ ما".

في مادة الأوقاف يعتبر طريقة استغلال استثنائية لا يلجأ إليها إلا في حالات خاصة جدا وقد نصت على هذا النوع من العقود المادة 26 مكرر 06 فقرة 02 من القانون 01-07 حيث يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض، مع مراعاة أحكام المادة 24 من قانون الأوقاف 91-10.

تتمثل هذه الحالات في:

- حالة تعرض الملك الوقفي للضياع أو الاندثار.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم امكان إصلاحه.
- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.
- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.

خلاصة ذلك أنه يجب مراعاة مصلحة كل من الواقف والموقوف عليه قبل عملية الاستبدال مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية.

الفرع الثالث: استثمار الأراضي الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار.

فكر المشرع الجزائري في إعادة إحياء الأوقاف القديمة التي هي عرضة للخراب والاندثار وفي هذا الصدد أوجد أساليب ناجعة بهدف استغلال واستثمار هذا النوع من الأوقاف من خلال عقدين هما: عقد الترميم وعقد التعمير.

أولا: عقد الترميم.

الترميم هو إعادة إصلاح ما تهدم وتصدع من البناء القديم، ويحتاج ترميم هذا النوع من الأوقاف إلى تكاليف قد تفوق في بعض الأحيان ايرادات ذلك الوقف.الأمر الذي دفع بالمشرع إلى فتح الباب على مصراعيه أمام الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الذين يرغبون في الانتفاع من البناء الوقفي الذي يحتاج إلى ترميم، ويكون ذلك وفق عملية تأجير يقوم فيها المستأجر بالإنفاق على عمليات الترميم التي يتطلبها البناء وذلك في شكل بدل الإيجار مقابل خصم ما أنفقه من مبلغ الإيجار مستقبلا[1] وهذا تطبيقا للمادة 26 مكرر 07 من القانون 01-07، والتي نصت على:" يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير، مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا".

وعمليات الترميم لا تشترط الحصول على رخصة صريحة من السلطات المحلية لأن الأمر متعلق ببناية موجودة من قبل باستثناء الترميمات الكبرى التي يتوجب الحصول على رخصة صريحة من السلطات المحلية المختصة[2].

(1) صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، سنة 2009-2010م، ص 148-149.

(2) صورية زردوم بن عمار، المرجع السابق، ص 149.

ثانيا: عقد التعمير.

لقد نصت المادة السالفة الذكر على عقد التعمير، أي أن نفس الحكم الذي قلناه على عقد الترميم يلحق بعقد التعمير، إلا أن القانون 01-07 لم يحدد لنا تعريفا لمصطلح التعمير.

بالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1] نجده قد قيد التعمير بشرط الحصول على شهادة التعمير تطبيقا لنص المادة 51 منه والتي نصت:" يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير أين تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

بإسقاط أحكام هذه المادة على مجال الوقف فإن التعمير في الملك الوقفي يتطلب من المنتفع استصدار رخصة تتمثل في شهادة التعمير من السلطة المختصة بذلك.

الفرع الرابع: تنمية الأموال الوقفية.

حاول المشرع تنمية الوقف العام من خلال استثمار عائداته بإتباع مختلف الأساليب والتقنيات الاقتصادية الحديثة، عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة والتي سنتناول من بينها القرض الحسن، الودائع ذات المنافع الوقفية والمضاربة الوقفية.

أولا: القرض الحسن.

نصت المادة 26 مكرر 10 من القانون 01-07 على أنه:" يمكن تنمية الأملاك الوقفية العامة عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة مثل القرض الحسن: وهو إقراض المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيدوه في أجل متفق عليه، فقد اقتبس المشرع الجزائري هذا الأسلوب من القواعد العامة في المعاملات فعرف القرض في المادة 450 من القانون المدني على:" قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة".

(1) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 01 ديسمبر1990م يتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 52، السنة: 27، بتاريخ 15 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 02 ديسمبر 1990م.

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري أضاف كلمة الحسن إلى القرض في نص المادة 26 مكرر 10 وهذا دلالة على أن القرض لا يتضمن فوائد ربوية.

ثانيا: الودائع ذات المنافع الوقفية.

عرف القانون المدني الوديعة في المادة 590 منه على أنها:" الوديعة عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئا منقولا إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة وعلى أن يرده عينا".

بالتالي فالوديعة هي كل ما يترك من مال وغيره لدى من يحفظه لرده إلى مودعه حين يطلبه، فهو عقد غير ناقل للملكية، وينصب عقد الوديعة على المنقول وحده وقياسا على ذلك فقد فكر المشرع في كيفية جلب المنفعة للمؤسسات الوقفية عن طريق توظيفها للودائع بهدف الانتفاع بها، وقد كرسها المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 10 من قانون 01-07، والتي تنص:" الودائع ذات المنافع الوقفية هي التي تمكن صاحب مبلغ من المال ليس في حاجة إليه لفترة معينة من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الوديعة مع ما لديها من الأوقاف".

ثالثا: المضاربة الوقفية.

قد وردت ضمن الفقرة الثالثة من المادة 26 مكرر 10 من قانون الأوقاف حيث نصت:" المضاربة الوقفية وهي التي يتم فيها استعمال بعض ريع الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة أحكام المادة 02 من القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المذكور أعلاه ".

فالمضاربة صيغة يتم فيها استعمال بعض ريع الوقف في التعامل المصرفي التجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة أحكام المادة الثانية من قانون الأوقاف والتي تحيل على الشريعة الإسلامية لضرورة أن تكون المؤسسة المصرفية المتعامل معها معاملاتها إسلامية، وهذا ما يستدعي الاستعانة بفروع للبنوك الإسلامية في الجزائر أو خوض تجربة بنك إسلامي استثماري من طرف مؤسسة الوقف نفسها[1]

(1) محمد كنازة، المرجع السابق، ص 177.

خاتمة الفصل الأول

إن من طبيعة الاستثمار الربح والخسارة، كما أن معظم الاستثمارات التي تقوم بها الدولة أو المؤسسات الحكومية إن لم تكن فاشلة فهي ليست على المستوى المطلوب، وباعتبار أموال الوقف أموال خيرية عامة ذو طابع خاص، وجب توفر مجموعة من الضوابط التي تحكم هذه العملية بهدف الحفاظ على المال الوقفي.

من الملاحظ كذلك من خلال هذا الفصل أن المشرع الجزائري فتح الباب على مصراعيه أمام عمليات استغلال وتنمية واستثمار الأملاك الوقفية بعدما كان يقتصر الأمر على الإجارة فقط، حيث نص على إمكانية تمويل الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي مستحدثا بذلك صيغا جديدة للاستثمار.

الفصل الثانـي

القائمين على إدارة استثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر

الفصل الثاني: القائمين على إدارة استثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر.

لقد أخذت الجزائر بفكرة التسيير المركزي للأملاك الوقفية من خلال إحداث أجهزة أوكلت لها مهمة إدارة واستثمار الأملاك الوقفية وحمايتها على المستوى الوطني، إلى جانب اعتمادها على أجهزة ولائية مهمتها تسيير وإدارة وجرد كل الأملاك الوقفية الواقعة في إطار اختصاصها الإقليمي.

وحتى نعطي لهذا العنصر حقه الكامل في الدراسة سوف نتطرق إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: التسيير الإداري الجزائري في استثمار الأملاك الوقفية العامة.

المبحث الثاني: جهود المديرية الفرعية في استثمار الأملاك الوقفية العامة.

المبحث الأول: التسيير الإداري الجزائري في استثمار الأملاك الوقفية العامة.

إن أموال الوقف تحتاج إلى من يتولى أمرها ويحافظ عليها ويرعاها ويعمل على تنميتها، ويهدف إلى إيصال موارده إلى المصارف التي اشترط من أجلها حسب شروط الواقفين وعلى ذلك فإن تلك الأهداف لا تتحقق إلا إذا أسندت هذه المهام إلى إدارة تسهر على رعاية الوقف وتحفظ أمانته وتتأكد من وصول ريعه إلى مصارفه بالعدل، ولقد عنى المشرع الجزائري بمسألة تسيير الأملاك الوقفية وإدارتها وذلك انطلاقا من الأهمية التي تلعبها ومن ضرورة حمايتها ، فنص على جهات تسهر على إدارة شؤونها من إستثمار وعمارة حيث وضع الإطار القانوني والتنظيمي لإداراتها.

سنتعرف على نمط الإدارة من خلال دراسة الهيكل التنظيمي للإدارة الإستثمارية الوقفية في الجزائر الحالي، حيث تعرضت الإدارة الوقفية إلى مجموعة من التغيرات من خلال مختلف القوانين والمراسيم التي استهدفت تطويرها بما يتوافق مع تحسين أدائها في كل وضع جديد كان يطرأ عليها.

المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للإدارة الوقفية في الجزائر.

انتهجت الجزائر أسلوب التسيير المركزي للأوقاف عن طريق الجهاز الحكومي ممثلا في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، أما على المستوى المحلي فإن الوزارة تباشر مهامها بواسطة مديريات ولائية للوقف.

الفرع الأول: الأجهزة المركزية لإدارة الأملاك الوقفية.

تتمثل في الوزارة المكلفة بالأوقاف، حيث عرفت الجزائر ومنذ أول حكومة لها بعد الإستقلال هيئة وزارية مكلفة بالأوقاف وهي وزارة الأوقاف والتي سميت فيما بعد وزارة التعليم الأصلي سنة 1965م إلى غاية 1977م.

الغيت هذه التسمية إلى غاية 1999م، حيث أعيد تسميتها بوزارة الشؤون الدينية هذه التسميات المتتالية تعود إلى التوجه السياسي الذي اعتمدته كل مرحلة من مراحل الإستقلال، وهي تسمى حاليا بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.[1]

(1)عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق ، ص70.

نظم المشرع الجزائري الإدارة المركزية بها بموجب المرسوم التفيذي 2000-146 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف[1]وهي تتكون إضافة إلى الديوان والأمانة العامة على خمس مديريات وتتمثل في :.

- مديرية التوجيه الديني والتعليم القرآني.
- مديرية الأوقاف والحج التي أصبح تسميتها بصدور المرسوم التنفيذي 05-427 المعدل للمرسوم التنفيذي 2000-146 بمديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة.
- مديرية الثقافة الإسلامية.
- مديرية التكوين وتحسين المستوى.
- مديرية إدارة الوسائل، وبالتعديل المذكور أعلاه أضيفت مديرية سادسة هي مديرية الدراسات القانونية والتعاون بعدما كانت مديرية فرعية للدراسات والإنجاز تابعة لمديرية إدارة الوسائل (المادة 06 من المرسوم التنفيذي 05-427).

فوزارة الشؤون الدينية والأوقاف يترأسها وزير يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي، وتعتبر الهيئة العليا لتسيير الأوقاف في الجزائر على المستوى الوطني، غير أنه مادامت دراستنا تنصب حول الأوقاف فسنقتصر على الهيئات التي لها علاقة بهذا الجانب والتي سنبينها فيمايلي:

(1)المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 مؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1421هـ الموافق 28 يونيو سنة 2000م يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 38، السنة: 37، بتاريخ 29 ربيع الأول 1421هـ الموافق 02 يوليو 2000م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-427 مؤرخ في 05 شوال عام 1426هـ الموافق 07 نوفمبر سنة 2005م، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 73، السنة: 42، بتاريخ 07 شوال 1426هـ الموافق 09 نوفمبر 2005م .

أولا: المفتشية العامة.

نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 2000-146 المعدل والمتمم على " إحداث المفتشية العامة: ويحدد تنظيمها وعملها بمرسوم تنفيذي"، وهو المرسوم التنفيذي 2000- 371 المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها[1].

بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 2000-371، فإن المفتشية العامة تكون تحت سلطة الوزير، أما عن مهامها في إطار إدارة الأوقاف فقد حددتها المادة الثانية منه، فإلى جانب مهامها الرقابية العامة على مختلف الهياكل والمؤسسات التابعة للوصاية، فإنها تقوم تحت سلطة الوزير بزيارات مراقبة وتفتيش تنصب على متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية وتفقدها وإعداد تقارير دورية عن ذلك يرسلها المفتش العام إلى الوزير طبقا لنص المادة 04 من نفس المرسوم والتي تنص : "تتوج كل مهمة تفتيش أو مراقبة بتقرير يرسله المفتش العام إلى الوزير" .

ثانيا: مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة.

كما سبق ذكره فإن هذه المديرية كانت تحت اسم مديرية الأوقاف والحج طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 2000-146 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف إلا أنه عدل بموجب المرسوم التفيذي 05-427.

تتضمن هذه المديرية أربع مديريات فرعية حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 2005-427 السالف ذكره وهي:

- المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها.
- المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.
- المديرية الفرعية للزكاة.
- المديرية الفرعية للحج والعمرة.

تجدر الإشارة إلى أنه قد تم تكليف المديرية طبقا للمرسوم التنفيذي أعلاه في مجال إدارة الأوقاف بالمهام التالية وفق المادة 03 منه:

(1)المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 مؤرخ في 23 شعبان 1421هـ الموافق 18 نوفمبر 2000م، يتضمن احداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 69، السنة: 37، بتاريخ 25 شعبان 1421هـ الموافق 21 نوفمبر 2000م.

- البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وضمان إشهارها وإحصائها.
- إعداد البرامج المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها.
- متابعة تحصيل موارد الأملاك الوقفية وتحديد طرق صرفها.
- تحسين التسيير المالي والتشجيع على الوقف.
- إعداد برامج التحسين والتشجيع على الوقف.
- ضمان أمانة لجنة الأملاك الوقفية.

كما سبق ذكره فإن الإدارة المركزية للأوقاف في الجزائر ليست إدارة مستقلة قائمة بذاتها، وإنما منظمة في شكل مديريتين فرعيتين تابعتين لمديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة وهما المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها والمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.

1- المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها.

تم استحداث هذه المديرية بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 05-427 السالف الذكر، وهذه المديرية الفرعية تشتمل على 03 مكاتب طبقا لما جاء في المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك بين وزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزير المالية المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في مكاتب هي:

- مكتب حصر الأملاك الوقفية .
- مكتب تسجيل الأملاك الوقفية.
- مكتب متابعة تسيير الأملاك الوقفية.

بالرجوع إلى المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-427 السالف الذكر تكلف المديرية بالمهام التالية:

- البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وإشهارها.
- مسك سجلات جرد الأملاك الوقفية العقارية والمنقولة.
- جرد الأملاك الوقفية ووضع بطاقة خاصة بكل ملك وقفي.
- متابعة تسيير الأملاك الوقفية .
- المساعدة على تكوين ملف إداري لكل شخص يرغب في وقف ملكه.
- متابعة إشهار الشهادات الخاصة بالأملاك الوقفية.

2- المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.

تكلف هي الأخرى بمجموعة من المهام والتي سنتطرق إليها لاحقا مبينين هيكلتها كذلك.

ثالثا: لجنة الأوقاف.

هي اللجنة المحدثة بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 98-381 التي نصت على ما يلي:" تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة للأوقاف، تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما"، وقد صدر لإنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها القرار الوزاري رقم 29 مؤرخ في 21 فيفري 1999م، يتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها، حيث نص في مادته الأولى على أنه:" تطبيقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكور أعلاه.

تنشأ لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية، لجنة الأوقاف، تتولى مهام الإشراف العملي والتوجيه والإدارة للأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وتنظيم ذلك.

تمارس اللجنة مهامها تحت سلطة وزير الشؤون الدينية بإعتباره سلطة مكلفة بالأوقاف".

1- تكوين اللجنة.

تتشكل اللجنة حسب المادة الثانية من قرار إنشائها من إطارات الإدارة المركزية للوزارة وممثلين لقطاعات أخرى وكانت تضم 10 أعضاء، إلا أنه بموجب قرار رقم 05 مؤرخ في 11 صفر 1433هـ الموافق 05 جانفي 2012م المتضمن تعيين أعضاء اللجنة الوطنية للأوقاف أصبحت اللجنة تضم 14عضوا(حسب المادة الأولى منه) وهم:

- مدير الأوقاف والزكاة والحج والعمرة.
- مدير الدراسات القانونية والتعاون.
- مدير التوجيه الديني والتعليم القرآني.
- مدير إدارة الوسائل.
- مدير الثقافة الإسلامية.
- ممثل عن مصالح أملاك الدولة.
- ممثل عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.
- ممثل عن وزارة الصيد البحري.

- ممثل عن وزارة العدل.
- ممثل عن المجلس الإسلامي الأعلى.
- ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل عن وزارة الأشغال العمومية.
- ممثل عن وزارة السكن والعمران.
- المدير الفرعي لإستثمار الأملاك الوقفية.

بالرجوع إلى المادة 02 من نفس القرار والتي تنص:" يترأس اللجنة الوطنية السيد وزير الشؤون الدينية والأوقاف أوممثله."

2- مهام وصلاحيات اللجنة.

بالرجوع إلى المادة 04 من القرار السالف الذكر نجدها تنص على صلاحيات اللجنة الوطنية للأوقاف.

تتولى لجنة الأوقاف النظر والتداول في جميع القضايا المعروضة عليها المتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتسييرها وحمايتها وتقوم على الخصوص بـ:

- دراسة حالات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة.
- تدرس أو تعتمد الوثائق لعمل وكلاء الأوقاف في ضوء أحكام المواد 10-11-12-13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381.
- تشرف على إعداد دليل عمل ناظر الملك الوقفي أو تعتمد اقتراحه في ضوء أحكام المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي 98-381.
- تدرس حالات تعيين نظار الأملاك الوقفية أو إعتمادهم واستخلافهم عند الاقتضاء وحقوق كل واحد على حدى في ضوء أحكام المواد 15-16-17-18-19-20 من المرسوم التنفيذي 98-381.
- تدرس حالات إنهاء مهام نظار الأملاك الوقفية.
- تدرس وتعتمد الوثائق المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية عن طريق:

-المزاد العلني.

-التراضي.

-بأقل من إيجار المثل.

- تشرف على إعداد دفتر شروط نموذجي لإيجار الأملاك الوقفية أو إعتماده.
- تدرس حالات تجديد عقود الإيجار غير العادية في إطار أحكام المواد: 27-28-29 من المرسوم التنفيذي 98-381.
- تقترح بعد الدراسة أولويات الإنفاق العادي لريع الأوقاف المتاح والإنفاق الإستعجالي في ضوء أحكام المواد 32-33-34 من المرسوم التنفيذي.
- علاوة على ما سبق يمكن للجنة الأوقاف تشكيل لجان مؤقتة تكلف بفحص ودراسة حالات خاصة، وتحل هذه اللجان بعد المهمة التي أنشئت من أجلها.

كما تجتمع لجنة الأوقاف في دورة عادية مرة واحدة كل شهرين بناء على استدعاء من رئيسها، كما يمكنها أن تجتمع في دورة غير عادية إذا دعت الضرورة وهذا حسب ما جاء النص عليه في المادة 06 من القرار السالف الذكر.

الفرع الثاني: الأجهزة الولائية لإدارة الأملاك الوقفية.

نجد أن إدارة وتسيير الأملاك الوقفية على المستوى المحلي هي الأخرى أسندت إلى أجهزة تسهر على الإدارة والتنظيم والتسيير للأملاك الوقفية على مستوى كل ولاية وتتمثل في:

أولا: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف.

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 98-381 على ما يلي:" تسهر نظارة الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به".

فقد نص المرسوم التنفيذي 2000-200 المحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية[1] عليها في المادة الثانية منه والتي تنص:"تجمع مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف..."

طبقا للمادة 05 من هذا المرسوم السالف الذكر تضم المديرية الولائية المصالح الآتية:

(1)المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1421هـ الموافق 26 يوليو سنة 2000م يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد:47، السنة: 37، بتاريخ 02 جمادى الأولى 1421هـ الموافق 02 غشت 2000م.

-مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة.

-مصلحة التعليم القرآني والتكوين.

-مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف والثقافة الإسلامية، وهذه المصلحة التي يوكل لها أمر مراقبة وتسيير الأملاك الوقفية.

منه يتضح أن هذه المصلحة ليست للأوقاف وحدها بل تأخذ مكتب واحد هو مكتب الأوقاف إلى جانب مكتب الإرشاد والتوجيه الديني ومكتب الشعائر الدينية، ويشرف على مكتب الأوقاف موظف برتبة وكيل الأوقاف ويتولى مدير الشؤون الدينية مهمة الإشراف على الإدارة الوقفية بإعتباره المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف من خلال وكلاء الأوقاف.

قد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 2000-200 على صلاحيات هذه المديرية في مجال تسيير وإدارة الملك الوقفي فهي تقوم بما يلي:

- تنفيذ كل تدبير من شأنه ترقية نشاطات الشؤون الدينية والأوقاف ودفعها.
- مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية واستثمارها.
- مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية.
- إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول به.

ثانيا: مؤسسة المسجد.

طبقا لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-81 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته[1] والتي تنص أن المسجد وقف عام، سواء بنته الدولة أو الجماعات أو الأشخاص الطبيعيون أو المعنيون.

حرصا من الدولة على تنظيم هذا الوقف وتوسيعا للنفع العام أنشأت مؤسسة المسجد التي استحدثت بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-82 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد، والتي تنص على استحداث مؤسسة إسلامية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال

(1)المرسوم التنفيذي 91-81 المؤرخ في 07 رمضان 1411هـ الموافق 23 مارس 1991م يتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 16، السنة: 28، بتاريخ 25 رمضان 1411هـ الموافق 10 أفريل 1991م.

المالي على مستوى كل ولاية تهدف إلى تحقيق النفع العام، ويكون مقر المؤسسة في مركز الولاية استنادا لنص المادة السادسة من المرسوم السالف الذكر.

حسب نص المادة الثانية من نفس المرسوم التنفيذي فإن المؤسسة ليس لها نشاط تجاري في علاقاتها مع الغير.

أما فيما يخص تكوين المؤسسة فهي تضم 04 مجالس، يرأس كل مجلس أمين يختاره المجلس من بين أعضائه ويوافق عليه وزير الشؤون الدينية وهي :

1. المجلس العلمي: يتكون من فقهاء وعلماء من ذوي الثقافة الإسلامية العالية وحاملي الشهادات العلمية.
2. مجلس اقرأ والتعليم المسجدي: يضم الأئمة ومعلمي القرآن وأساتذة التربية وغيرهم.
3. مجلس سبل الخيرات: يتكون من الأئمة، أعضاء الجمعيات الخيرية ذات الطابع الإسلامي والجمعيات الإسلامية.
4. مجلس البناء والتجهيز:يتكون من رؤساء جمعيات المساجد والمدارس القرآنية والمؤسسات الخيرية والتي هي في طريق الإنجاز (المادة 06 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر).

أما بالنسبة لمهام مؤسسة المسجد في مجال الأوقاف (إلى جانب مهام أخرى) فهي:

- العناية ببناء المساجد والمدارس القرآنية والمساهمة في تجهيزها وصيانتها.
- الحفاظ على المساجد وحماية أملاكها.
- تنشيط الحركة الوقفية وترشيد إستثمار الأوقاف، وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

قد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-82 أن للمؤسسة موارد تتمثل في:

- مساعدة الدولة والجماعات المحلية، ريع الأوقاف مع مراعاة شروط الواقفين، التبرعات، الهبات والوصايا.

ثالثا: وكيل الأوقاف.

يتضمن سلك وكلاء الأوقاف رتبة واحدة هي رتبة وكيل الأوقاف وهذا ماجاء النص عليه في المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91-114[1] ،المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 02-96.

قد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أن وكيل الأوقاف يقوم بمراقبة على صعيد مقاطعته تحت اشراف ناظر الشؤون الدينية موقع الملك الوقفي ويتابع أعمال نظارة الأملاك الوقفية ويراقبها وفقا لأحكام المادة 25 من المرسوم التفيذي 91-114 والتي تنص على مايلي:

يقوم وكيل الأوقاف بالمهام الأتية :

- مراقبة الأملاك الوقفية ومتابعتها.
- السهر على صيانة الأملاك الوقفية.
- مسك دفاتر الجرد والحسابات .
- السهر على استثمار الأوقاف.
- تشجيع المواطنين على تنشيط الحركة الوقفية.
- مسك حسابات الأملاك الوقفية وضبطها.

رابعا : ناظر الملك الوقفي.

هو من يتولى الإدارة والتسيير المباشر للأملاك الوقفية، وهذا وفق ماجاء النص عليه في المادة 33 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف والتي تنص: " يتولى إدارة الأملاك

(1)المرسوم التنفيذي 91-114 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق 27 أفريل 1991م يتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية ، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 20، السنة: 28، بتاريخ 16 شوال 1411هـ الموافق 01 ماي 1991م،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 02-96 المؤرخ في 18 ذي الحجة 1422هـ الموافق 02 مارس 2002م، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 17، السنة: 39، بتاريخ 22 ذي الحجة 1422هـ الموافق 06 مارس 2002م .

الوقفية ناظر للوقف، حسب كيفيات تحدد عن طريق التنظيم"، ويقصد بنظارة الوقف حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 98-381 هو التسيير المباشر للملك الوقفي ورعايته وعمارته واستغلاله وحفظه وحمايته، وتسند لناظر الملك الوقفي رعاية التسيير المباشر للملك الوقفي وهذا تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

يخضع ناظر الملك الوقفي لرقابة الهيئة المكلفة بالأوقاف وفقا للشروط المنصوص عليها قانونا، وتمارس هذه الرقابة من طرف وكيل مختص إقليميا وفقا للشروط المنصوص عليها قانونيا، وتمارس هذه الرقابة من طرف وكيل الأوقاف المختص إقليميا، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي 98-381.

1-تعيين ناظر الملك الوقفي.

بالرجوع إلى المادة 34 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف نجدها تنص على مايلي: "يحدد نص تنظيمي لاحق شروط تعيين ناظر الوقف وحدود تصرفاته" ، وبالرجوع إلى هذا الأخير نجد أن المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 والتي نصت على اختصاص الوزير المكلف بالشؤون الدينية بتعيينه بمقتضى قرار بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف.

2-شروط تعيين ناظر الملك الوقفي.

اشترطت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 98-381 في ناظر الوقف مايلي:

الإسلام، الجنسية الجزائرية، بلوغ سن الرشد، سلامة العقل والبدن، العدل والأمانة، الكفاءة والقدرة على حسن التصرف، حيث نصت المادة نفسها على أن هذه الشروط تثبت بالتحقيق والشهادة المستفيظة والخبرة.

3- حقوق ناظر الملك الوقفي.

لناظر الملك الوقفي الحق في مقابل شهري أو سنوي يقدر ويحدد من ريع الملك الوقفي الذي يسيره ابتداءا من تاريخ تعيينه اذا كان ناظر الملك الوقفي العام ويمكن عند الإقتضاء منح هذا المقابل من غير موارد الملك الوقفي الذي يتولى نظارته، ويحدد المقابل الشهري أو السنوي حسب ماهو منصوص عليه في هذا الوقف، واذا لم ينص عليه العقد يحدد الوزير المكلف بالشؤون الدينية نسبته بعد استشارة لجنة الأوقاف ومن حق الناظر الخضوع لإلتزامات التأمين

والضمان حسب التنظيمات المعمول بها وتدفع الاشتراكات لأجهزة التأمين والضمان. وتقتطع من المقابل المستحق، وهذا ما تناولته المواد 18،19،20 من المرسوم التفيذي 98-381.

4- مهام ناظر الملك الوقفي.

حددت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381 مهام ناظر الملك الوقفي فحددتها حصرا وهي كما يلي:

- السهر على العين الموقوفة، ويكون بذلك وكيلا على الموقوف عليهم وضامنا لكل تقصير.
- المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات.
- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي، أو الموقوف عليهم.
- دفع الضرر عن الملك الوقفي، مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف.
- السهر على صيانة الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها طبقا للقانون.
- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي، وحمايته وخدمته المثبتة قانونيا.

المطلب الثاني: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.

تجدر الإشارة إلى أنه قد جاء التنظيم الإداري للإدارة الوقفية استجابة للتغيرات والتوجهات الجديدة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في هذه المرحلة والمتمثلة أساسا في تكثيف البحث عن الأوقاف المفقودة وإرجاعها وإحصائها وصولا إلى استثمارها بهدف تحقيق الهدف المنتظر منها ومن أجل ذلك استحدث المشرع الجزائري المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية ساعيا لتسهيل لاستثمار الوقفي وتنظيمه، إلى جانب عرض تجارب بعض الدول الإسلامية في هذه المسألة.

الفرع الأول: الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية ومهامها.

في بداية دراستنا لتقديم المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية سنتعرض بداية إلى محتوى الهيكل التنظيمي لهذه الإدارة مبينين المهام المرتبطة بها.

أولا: الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.

تعتبر المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية الركيزة الأساسية في مجال الاستثمار الوقفي، وقد تم استحداث هذه المديرية الفرعية بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 2000-146 السالف الذكر، وهي تشتمل على ثلاث مكاتب طبقا لما جاء في المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المتضمن تنظيم مكاتب الإدارة المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف السالف ذكره، وهي :

- مكتب استثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.
- مكتب تسيير موارد ونفقات الأملاك الوقفية.
- مكتب صيانة الأملاك الوقفية.

ثانيا: مهام المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.

ضمن المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 السالف ذكره في مادته الثالثة على المهام الموكلة للمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية وهي:

- إعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.
- متابعة نشاط المكلفين بالأملاك الوقفية في مستوى نظارات الشؤون الدينية بالولايات.
- إعداد عمليات التصليحات والترميمات المتعلقة بالأملاك الوقفية ومتابعتها.
- متابعة العمليات المتعلقة بالصفقات وإجراء المناقصات في مجال الأملاك الوقفية.
- القيام بأمانة اللجنة الوطنية للأملاك الوقفية.

سنبين فيما يلي المهام الموكلة لكل مكتب على حدى:

1- المهام الموكلة لمكتب استثمار وتنمية الأملاك الوقفية.

وقد أسندت له المهام التالية :

- إعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية.
- القيام بأمانة اللجنة الوطنية للأملاك الوقفية.
- متابعة العمليات المتعلقة بالصفحات وإجراء المناقصات في مجال الأملاك الوقفية.

2-المهام الموكلة لمكتب تسيير موارد ونفقات الأملاك الوقفية.

- متابعة إيجار الأملاك الوقفية.

- مخلفات الإيجار: بمعنى النظر في الإشكالات المطروحة في مسائل الإيجار.

3- المهام الموكلة لمكتب صيانة الأملاك الوقفية.

- تتبع الملك الوقفي فيما يخص الصيانة والترميم.
- المحافظة على الملك الوقفي من الاندثار والخراب.

بالرغم من وجود مثل هذا التنظيم الهيكلي للمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية إلا أننا لا نجده على أرض الواقع، حيث لا وجود لهذه المكاتب فجل المهام الموكلة لهذه المكاتب يقوم بها مكتب وحيد وهو مكتب استثمار وتنمية الأملاك الوقفية.

أما فيما يخص تشكيل هذه المديرية الفرعية الفعلية فهي تتكون من:

- المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية.
- وكيلا أوقاف.
- رئيس مكتب استثمار وتنمية الأملاك الوقفية.

تعمل المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية على شؤون كل ملك وقفي وتسعى إلى إزالة كل إشكال يقع فيما يخص الإيجار والذي يعتبر الصيغة الغالبة لعملية الاستثمار الوقفي في الجزائر.

بالنظر الى المهام الموكلة لكل جهاز من الأجهزة الإدارية للأملاك الوقفية يتضح لنا جليا وجود علاقة تكميلية في المهام المتعلقة بعملية الاستثمار بين كل من لجنة الأوقاف، المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية بمديرية الشؤون الدينية على المستوى الولائي.

حيث تقوم المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية بمراسلة مدراء الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى الولائي بهدف تحضير الاقتراحات ذات الأولوية المطلقة التي تستحق أن تدرج في برنامج خريطة الاستثمار على أن تخضع إلى رؤية واضحة مبنية على تصوير دقيق وجاد والذي سوف يقدم على أساس وجود حقيقة لفرص الاستثمار الممكنة(انظر الملحق رقم: 02).

بالتالي يتم تقديم المشاريع المقترحة من طرف المدراء والدراسة المطلوبة منهم وتسعى المديرية الفرعية للاستثمار للنظر فيها وعرضها على لجنة الأوقاف للموافقة عليها.

وعند الانطلاق في المشروع الاستثماري الوقفي يجب على مدراء الشؤون الدينية إخطار المديرية الفرعية لاستثمار بكل المستجدات حسب المراحل التي يمر بها المشروع.

علاوة على ما سبق ذكره وبالرجوع إلى القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف تحديد مهامها وصلاحيتها، نلاحظ تكريس لفكرة المركزية في إدارة الأملاك الوقفية في الجزائر حيث تنص المادة 05 على " تتولى المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية مهام الكتابة التقنية للجنة الأوقاف وتكلف بهذه الصفة بـ:

- تحضير الملفات التي تعرض على اللجنة قصد دراستها.
- إعداد جدول اجتماعات اللجنة.
- حفظ محاضر ومداولات اللجنة وكل الوثائق المتعلقة بها".

فنجد أن المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية تتولى مهام الكتابة التقنية للجنة الأوقاف حيث تكلف بهذه الصفة بمهام تحضير الملفات التي تعرض على اللجنة قصد دراستها وإعداد جدول اجتماعات اللجنة إضافة إلى حفظ محاضر ومداولات اللجنة وكل الوثائق المتعلقة بها.

هذا ما يؤكد فكرة قيامها بوظيفة السكرتارية لهذه اللجنة، علما أن هذه المديرية من المفترض أن تكون الأكثر تخصصا كونها المعنية باستثمار الأملاك الوقفية حتى لا تندثر وتزول.

وفق ما ذكرناه فيما يخص تشكيلة اللجنة الوطنية للأوقاف فإن أغلب أعضائها ليست لهم علاقة مباشرة بالأوقاف، أي أنهم ليسوا من أهل الاختصاص ، فكيف لهم أن يدرسوا قضايا متعلقة بالاستثمار وبالتالي اصدار قرارات بخصوصه.

مايؤكد فكرة المركزية في إدارة الأملاك الوقفية إنشاء صندوق المركزي للأوقاف حيث يتم صب الموارد والإرادات المحصلة على مستوى مديرية الشؤون الدينية بعد خصم النفقات المرخص لها، بمعنى إلغاء كل دور مالي لمصالح الأوقاف على مستوى الولايات.

عدم الاستقلالية في الإدارة والتسيير والاستثمار، حيث نجدها خاضعة لوزارة الشؤون الدينية فهي لا تعتبر كيان مستقل بذاتها.

فيما يخص ناظر الملك الوقفي هو منصب مستحدث في المرسوم التنفيذي 98-381 إلا أنه لا وجود له في الواقع وجل مهامه يقوم بها وكيل الأوقاف.

الفرع الثاني: تقييم عمل الإدارة الاستثمارية الوقفية الجزائرية بالنظر لبعض الدول الإسلامية.

تعتبر مسألة استثمار الأملاك الوقفية مسألة غاية في الأهمية حيث يتم تطوير الأوقاف والحفاظ عليها من الزوال والاندثار.

من خلال استعراض الهيكل الإداري الجزائري لاستثمار الأملاك الوقفية يتضح وجود مشاكل متمثلة أساسا في ضعف الإدارة ونقص الكفاءات المؤهلة إلى جانب عدم استقلالية قطاع الأوقاف.

سنحاول فيما يلي ذكر تجارب بعض الدول الأخرى في مجال الأوقاف بغية التوصل إلى حلول تمكننا من دفع عجلة الاستثمار الوقفي في الجزائر.

أولا: تجربة الوقف في ماليزيا.

تعد ماليزيا من الدول التي أحدثت صيغ تتماشى والمستجدات المصرفية خاصة عن طريق شركات التأمين، حيث تتجسد أهم مؤسسات هذا القطاع في صندوق الوقف الخيري والحج ومؤسسة الوقف وصندوق الحج والبنك الإسلامي الماليزي.

وقد بدأت عملية الوقف في ماليزيا منذ دخول الإسلام إليها إلا أن إدارتها كانت للمتولين ولم تكن تخضع لأي ضوابط قانونية واستمر الأمر إلى غاية 1952م، حيث أصدرت حكومة إقليم سيلانغور قوانينها المبنية على الشريعة الإسلامية.

ولقد تعددت مجالات الاستثمار الوقفي في ماليزيا منها الاستثمار العقاري(شراء عقارات وتأجيرها، إنشاء مباني على أراضي الوقف ...)، الاستثمار في المشروعات الخدمية، الاستثمار في العقارات الزراعية، الاستثمار في الأوراق المالية(من خلال الحسابات الاستثمارية لأجل منها: الودائع الاستثمارية لأجل).

باعتبار أن معظم الممتلكات الوقفية هي أراضي، فهي لم تخضع لصيغة إستثمارية سوى الإجارة، وقد كانت هذه الأخيرة مؤجرة بأجرة زهيدة وتمكن بعدها المستأجرون من إنشاء مباني سكنية وتجارية على هذه الأراضي الوقفية مقابل أجرة زهيدة تذهب للوقف، ومن هنا تم إنشاء

لجان إستثمار إستشارية للمجالس الإسلامية مهمتها تقديم المشورة المتخصصة حول نوع الاستثمار والنواحي المتعلقة بإنشائه ومصادر تمويله.

وأنشأ المجلس الإسلامي لجنة خاصة للإشراف على إدارة الأوقاف والبحث عن السبل والوسائل الملائمة لتنميتها وتطويرها، كما أنشأ هيئة استشارية لتقديم المشورة الفنية للمجلس الإسلامي فيما يتعلق بتقصي الجدوى الاقتصادية للمشاريع الوقفية الإستثمارية .

عقب بدأ عمليات البنك الإسلامي الماليزي، شرع المجلس في تحويل استثماراته المصرفية إلى ودائع استثمارية لدى بنك المذكور، وأصبحت الأوقاف النقدية والأسهم الوقفية الوسيلة[1] المستخدمة من قبل المجالس الدينية في ماليزيا لتوليد الموارد المالية لتمويل الاستثمارات والأملاك الوقفية.

من أهم إنجازات إدارة الوقف في ماليزيا صندوق الوقف الخيري والحج، وقد أنشأ صندوق الوقف من طرف الجامعة الإسلامية سنة 1999م، يقوم على جمع التبرعات لحساب الصندوق الجامعي لخدمة الطلبة من تأمين دخل خاص بهم ومنح قروض، أما صندوق الحج التعاوني الماليزي، فقد بدأ برأس مال زهيد، واليوم يتعامل بمليارات الدولارات، يستثمر أمواله بشكل ممتاز يحقق أهدافه السامية[2].

ثانيا: الصناديق الوقفية بالكويت.

للكويت تجربة مميزة في الوقف بدأت مع إستقلال البلاد وتشكيل أول حكومة في تاريخ الكويت، حيث أنشأ قطاع مستقل للأوقاف فتراجعت المشاركة الأهلية في الإشراف على الوقف.

إلا أن الانطلاقة الفعلية للوقف كانت في عام 1993م بصدور مرسوم أميري بإنشاء الأمانة العامة للأوقاف والتي استحدثت تجربة الصناديق الوقفية والمشاريع الوقفية.

تقوم الصناديق الوقفية بالدعوى لإحياء سنة الوقف من خلال مشروعات ذات أبعاد تنموية تلبي احتياجات الناس وتجديد الدور التنموي للوقف وتطوير العمل الخيري من خلال طرح نموذج يحتذى به حيث يحق لكل صندوق التعاون منفردا مع جمعيات النفع العام التي

(1) بوقرة رابح وعامر حبيبة، بحث حول دور مؤسسات الوقف في تحقيق التنمية الاجتماعية المستديمة – دراسة مقارنة بين التجربة الماليزية والتجربة الجزائرية – جامعة مسيلة، الجزائر، سنة 2011 م، ص 05-06.

(2)بوقرة رابح وعامر حبيبة، المرجع السابق، ص07.

تشترك معه في الأهداف، ويجوز له القيام بمشاريع مشتركة مع تلك الجمعيات وتغطي هذه الصناديق مجالات القرآن علومه ورعاية المعاقين والفئات الخاصة والتنمية الصحية وحماية البيئة.

كما شهدت التجربة الوقفية تأسيس مشاريع وقفية غطت العديد من المجالات مثل: رعاية الحرفيين والأيتام وذوي الإحتياجات الخاصة وثقافة الطفل ورعاية الأسرة وتكريس الإبداع العلمي[1].

ثالثا: المؤسسة الوقفية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن هيكلية الوقف العملية في دولة الإمارات العربية المتحدة تنقسم إلى قسمين أساسيين:

1-الوقف الإتحادي: وهو يشير إلى أوقاف على نطاق إتحاد دولة الإمارات ككل شاملا جميع الإمارات السبعة المتحدة.

فقد تم تأسيس الهيئة العامة للأوقاف على نطاق الإتحاد الإماراتي سنة 1999م، وهي هيئة تعنى بشؤون الوقف وتسعى إلى تنمية واستثمار موارده ضمن الأطر الشرعية الخاصة بالوقف.

هي مؤسسة اعتبارية مستقلة تتمتع بالأهلية الشرعية والقانونية لمباشرة جميع الأعمال الخاصة بالوقف داخل الدولة، بجانب العمل على إحياء هذه السنة.

يدير الهيئة مجلس إدارة يرأسه وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف، ويعتبر هذا المجلس السلطة العليا للهيئة يقوم على توجيهها ووضع السياسات ويتكون من اثني عشر عضوا من المواطنين ذوي الاختصاص، يتم تعيينهم لمدة ثلاث سنوات من قبل مجلس الوزراء.

كما أن هناك أمانة عامة للهيئة، على رأسها الأمين العام يعين من قبل مجلس الوزراء وهو المسؤول عن مباشرة وإعداد الخطط والمشاريع المتعلقة بالمال الوقفي التابع للهيئة، إلى جانب وجود مجموعة من اللجان المتخصصة تغطي العمل الوقفي في أرجاء الدولة من ذلك اللجنة الشرعية والتي تختص بالمراقبة الشرعية لعمل الهيئة الوقفي، واللجنة الخاصة بالمشاريع الوقفية القائمة على مراعاة سياسات التنمية واستثمار الأموال الوقفية في الدولة، ولجنة مصارف الوقف المتخصصة بإعداد سياسات صرف ريع الأموال الوقفية.

(1)إبراهيم خليل عليان، تطوير الأوقاف الإسلامية واستثمارها – تجارب الدول الأخرى- ، بحث مقدم لمؤتمر بيت المقدس الرابع، جامعة القدس المفتوحة، فلسطين، سنة 2013م، ص 15.

إضافة إلى هذا، هناك إدارات مساعدة ومتابعة للعمل الوقفي، مثل الأمين العام المساعد للشؤون المالية والإدارية، ويتبعه عدة إدارات مثل: إدارة النظم المعلوماتية، إدارة الشؤون المالية، إدارة الشؤون الإدارية.

الأمين العام المساعد لشؤون المصارف الوقفية ومهمته الإشراف على برنامج الصرف للموقوف عليهم بحسب شروط الواقفين، إلى جانب ذلك يتبعه في عمله المصرف الوقفي لشؤون المساجد، مصرف الرعاية الصحية، مصرف الأيتام والفقراء، المصرف الذري، مصرف البر والتقوى وكذلك إدارة الوقف الأهلي.

تمتلك الهيئة أوقافا تابعة لها موزعة على باقي الإمارات السبع، وتتنوع هذه الأملاك كالبنايات، أراض، دكاكين، محلات تجارية ملحقة بالمساجد، محلات تجارية ملحقة بالبنايات، تشارك في أصول الأسهم في بعض المؤسسات.

تسعى الهيئة بكل ما تملك من قدرات وإمكانيات التوسع في المشاريع الاستثمارية لتكون لها رافدا ومعينا لأصول الأوقاف التي تملكها، فهي تقوم بالاستثمار بعقود الإستصناع والمشاركة المتناقصة والتمويل بحصة وسندات المقارضة والأسهم الوقفية.

2- **الوقف المحلي:** وهو الوقف الخاص على مستوى الحكومات المحلية التابعة للإمارات المختلفة، حيث أنشأت عام 1994م بأمر من حاكم دبي والداعي للمحافظة على المساجد ونشر الوعي الإسلامي والدعوة، واختصاصاتها تتمثل في تنظيم الأوقاف داخل إمارة دبي، مع نشر الثقافة الإسلامية، والحفاظ على التراث الإسلامي وتنظيم شؤون الحج والاهتمام بمراكز تحفيظ القرآن الكريم.

تنقسم دائرة الوقف في دبي إلى مجلس الأوقاف والشؤون الإسلامية وهو المسؤول عن رسم الخطط والسياسات، وهو مدير عام والذي يرأس الجهاز التنفيذي والخاص بتنفيذ الأعمال الوقفية، كما أن هناك لجانا عليا تهدف إلى التخطيط والمتابعة والشؤون القانونية ولجنة عليا للإفتاء والبحوث، ولجنة شؤون الحج والمشاريع المتعلقة بدراسة المشاريع الموجودة بالدائرة، وتتبع الأوقاف بدبي إدارة شؤون المساجد والوقف[1].

(1) سامي الصلاحات، تطوير الأسس الإدارية للمؤسسات الوقفية في دولة الإمارات، بحث مقدم بجائزة العويس للدراسات والإبتكار العلمي، الدورة الخامسة عشر، سنة 2005م، ص05-06-07-08.

في عام 2004م بدأ في إمارة دبي تأسيس إدارة الوقف الإسلامي وهي إدارة جديدة مهمتها العناية بالأموال الوقفية داخل الإمارة.

أضف إلى هذا التجارب الوقفية على نطاق الأفراد، فهناك مؤسسة سلطان الحيتور للوقف الخيري في دبي، ومؤسسات التربية والتعليم ككلية دبي للدراسات العربية والإسلامية أو مؤسسات الثقافة كمركز جمعة الماجد للتراث والثقافة وغيرها[1].

رابعا: الأسهم الوقفية بالسودان.

منذ عام 1989م بدأت هيئة الأوقاف السودانية في استقطاب العديد من الكوادر الإدارية والفنية المؤهلة وحصرت كل الأوقاف وقامت بتوثيقها واستعادت ما أخذ منها بالغصب ووضعت الخطط والبرامج لتنمية الأوقاف[2].

من هذه البرامج الرائدة تجربة الأسهم الوقفية التي أتاحت لصغار المانحين المساهمة في مجال الوقف بإصدار أسهم وقفية يكتب فيها الواقفون لامتلاك حصة موقوفة منهم في مشروع معين ثم أنشأت الهيئة الشركة الوقفية وهي شركة وقفية قابضة برأسمال مصرح به مقداره 3 مليارات جنيه سوداني ولم يمض وقت طويل حتى استطاعت الهيئة أن تحقق العديد من الانجازات فأنشأت العديد من العقارات الوقفية الحديثة مثل: مجمع سوق الذهب وعمارة الأوقاف بالسوق العربي ومجمع أبي جنزير التجاري وسوق النساء بواد مدني.

وفي ظل هذه الإصلاحات الواسعة تحولت الأوقاف من مصلحة حكومية تعيش عالة على موارد الدولة الشحيحة إلى هيئة فاعلة مؤثرة تقدم الدعم لمؤسسات التعليم والجمعيات الخيرية وتمنح المساعدات للفقراء[3].

(1) سامي الصلاحات، المرجع السابق، ص 09.

(2) إبراهيم خليل عليان، المرجع السابق، ص15.

(3) إبراهيم خليل عليان، المرجع نفسه، ص15.

المبحث الثاني: جهود المديرية الفرعية في استثمار الأملاك الوقفية.

يعتبر صدور دستور سنة 1989م أول خطوة حقيقية لحماية الأملاك الوقفية، فنصت المادة 49 منه على أن: "الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية المعترف بها، ويحمي القانون تخصيصها"، وبالتالي حظيت الأملاك الوقفية بعد الاستقلال لأول مرة بالحماية الدستورية، بعد ذلك توالت القوانين والمراسيم والقرارات التي عززت من وضعية الأملاك الوقفية في الجزائر بدءا بقانون الأوقاف 91-10 وصولا إلى قانون 01-07.

من خلال هذه القوانين والمراسيم والقرارات عرفت الأوقاف نقلة نوعية خاصة سعت بذلك الإدارة المختصة في مجال الأوقاف إلى تنميتها وتثميرها بهدف ترقيتها وافعال دورها في المجتمع.

هذا ما سنحاول أن نبينه من خلال هذا المبحث وذلك في مطلبين هما:

المطلب الأول: احصاءات المشاريع الاستثمارية الوقفية في الجزائر.

المطلب الثاني: الخطوات المتبعة لاستثمار مشروع وقفي وعراقيله وواقعه.

المطلب الأول: احصاءات المشاريع الاستثمارية الوقفية في الجزائر.

تبين المعطيات المقدمة من طرف مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة أن عدد المشاريع الاستثمارية الوقفية المسجلة في سنة 2013م بلغ 35 مشروع استثماري بينما تلك المشاريع المسجلة في سنة 2014م فقد بلغ عددها 33 مشروعا استثماري، وبالتالي فإن الخريطة الوطنية للمشاريع الوقفية(الخريطة الاستثمارية الوقفية) تضم 68 مشروع عبر 30 ولاية وهذا ما نجده ضمن البرنامج العملي للمشاريع المعتمد لسنة 2013-2014 إلى غاية 31 ديسمبر 2015م وهذا ما سنبينه فيما يلي:

1-المشاريـــع المستلمة :

الرقم	الولايـات	العنوان	العمليات المقترحة	رقم المقرر	الغلاف المالي المخصص (د.ج)	الملاحظات
1	الجلفة	قطعة أرض تابعة لمسجد الرحمن بحي 05 جويلية	دراسة ومتابعة وإنجاز محلات تجارية عدد المحلات: 32 محل تجاري	11-143	8 000 000,00	استلام المشروع
2	باتنة	السوق القديم	إعادة التأهيل وإتمام الأشغال عدد المحلات: 28	13-245	8 207 703,32	استلام نهائي للمشروع 16 محل مؤجر من بين 28 محل -قيمة الايجار السنوي قبل الترميم: 2625600.00 -قيمة الايجار السنوي بعد الترميم:3644400.00 -نسبة الزيادة: 39 % رجوع قيمة الاستثمار بعد سنتين ونصف
3	مستغانم	المقر السابق لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف	إعادة تهيئة المقر السابق لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لمستغانم وتحويلها إلى مكاتب مهنية	13-249	5 26 038,40	استلام المشروع تم إيجار المكاتب إلى الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب (ANSEJ) -فرع مستغانم- بقيمة: 1680000.00 د.ج سنويا

						رجوع قيمة الاستثمار بعد ثلاث سنوات ونصف
4	مستغانم	المقر السابق لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف	إعادة تهيئة المقر السابق لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لمستغانم وتحويلها إلى مكاتب مهنية	13-249	5 826 038,40	استلام المشروع تم إيجار المكاتب إلى الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب (ANSEJ) –فرع مستغانم– بقيمة : 1680000.00 د.ج سنويا رجوع قيمة الاستثمار بعد ثلاث سنوات ونصف
5	برج بوعريريج	مرش مسجد بومرزاق ببلدية برج بوعريريج	إعادة تأهيل المرش عدد الغرف : 11	14-175	3 470 805,00	استلام المشروع الايجار السنوي : 846000.00 رجوع قيمة الاستثمار بعد أربعة سنوات
6	باتنة	العقار الوقفي المتمثل في المقر السابق لمؤسسة المسجد	تهيئة العقار الوقفي المتمثل في المقر السابق لمؤسسة المسجد	15-263	917 689,50	استلام المشروع

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر،بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45 .

2- مشاريع في طور الانجاز:

الرقم	الولاية	العنوان	العمليات المقترحة	رقم المقرر	الوضعية الحالية	الوضعية في 31 ديسمبر 2015
01	قسنطينة	مدينة الخروب	مركز تجاري وإداري	586/ 2012	الأشغال متوقفة على مستوى البنة التحتية وطلب إعادة تقييم المشروع	إعادة بعث المشروع
02	جيجل	بحديقة البابا	مجمع تجاري مهني	137/ 2014	الأشغال في طور الانجاز (30)%	مواصلة الأشغال

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر،بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

3- مشاريع في مرحلة التحضير للانطلاق في الانجاز:

الرقم	الولاية	العنوان	العمليات المقترحة	رقم المقرر	الوضعية الحالية	الوضعية في 31 ديسمبر
01	أدرار	بلدية أدرار	دراسة لإنجاز محلات تجارية ومهنية.	293/2013	الحصول على رخصة البناء	انطلاق الانجاز.
02	باتنة	وسط مدينة باتنة	دراسة ومتابعة لإنجاز مركز تجاري.	246/2013	انتظار رخصة البناء.	انطلاق الانجاز.
03	البليدة	بلدية الأربعاء	دراسة وانجاز 16محل تجاري.		الدراسة منجزة عرض المشروع على لجنة الأوقاف للمساهمة في بناء المحلات التجارية.	انطلاق الانجاز.

04	ورقلة	بلدية عين البيضاء.	مرافق سكني وتجاري.	290 /2013	استلام الدراسة.	الحصول على رخصة البناء وانطلاق الانجاز.
05	المدية	حي محمدي بالبرواقية.	– دراسة لإقامة محلات تجارية و20 مسكن.	122 /2014	استلام الدراسة.	الحصول على رخصة البناء وانطلاق الانجاز.
06	عنابة	حي زيغوت يوسف بجوار مسجد الغفران بلدية الحجر.	محلات تجارية ومهنية.		استلام الدراسة.	الحصول على رخصة البناء وانطلاق الانجاز.

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر،بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

4- مشاريع في مرحلة إعداد الدراسات:

الرقم	الولايات	العنوان	العمليات المقترحة	رقم المقرر	المرحلة الحالية	الوضعية في 31 دسمبر2015
01	الطارف	قطعة أرض في بلدية بحيرة الطيور.	مركز تجاري وسكني.	289 /2013	التحضير لعملية الهدم.	الانتهاء من الدراسات.
02	ميلة	قطعة أرض في واد النجا.	سوق مغطاة.	288 /2013	إعداد تحاليل التربية والانطلاق في الدراسة.	الانتهاء من الدراسات.

03	ع. تموشنت	قطعة أرض تابعة لمسجد السيدة خديجة ع.تموشنت.	مركز أعمال.	250 /2013	الإعلان عن المناقصة لإنجاز الدراسة.	الانتهاء من الدراسات.
04	ع. تموشنت	قطعة أرض تابعة لمسجد السيدة خديجة ع.تموشنت.	محلات تجارية.	251 /2013	الإعلان عن المناقصة لإنجاز الدراسة.	الانتهاء من الدراسات.
05	الوادي	قطعة أرض تابعة لمسجد بلال حي الرمال.	محلات تجارية.	291 /2013	الدراسة قيد الانجاز.	الانتهاء من الدراسات.
06	س بلعباس	مقر المديرية القديم.	هدم وانجاز مشروع استثماري.		استصدار قرار الهدم- الإعلان المناقصة لعملية الهدم.	الانتهاء من الدراسات.
07	سكيكدة	مسجد صالح أبو الشعور بلدية صالح بو الشعور.	دراسة لإقامة مركز تجاري 24 محل و06 سكنات وقفية.	142 /2014	الدراسة قيد الانجاز.	الانتهاء من الدراسات.
08	سكيكدة	المدرسة القرآنية الترقي نهج الاستقلال، عزابة.	دراسة لإقامة محلات تجارية ومكاتب.	123 /2014	الدراسة قيد الانجاز.	الانتهاء من الدراسات.

09	باتنة	وسط مدينة باتنة نهج الأخوة العمراني.	دراسة لإنجاز مركز أعمال تجارية.	114/ 2014	الإعلان عن مناقصة الدراسة.	الانتهاء من الدراسات.
10	باتنة	مسجد أول نوفمبر باتنة.	دراسة لإنجاز فندق، مركز خدمات مركز تجاري.	116/ 2014	طلب إعادة تقييم كلفة الدراسة والإعلان عن المناقصة لاختيار مكتب الدراسات.	الانتهاء من الدراسات.
11	الوادي	المسجد القاديك بحي الكوثر بلدية الوادي.	دراسة انجاز دار حضانة (روضة قرآنية).	140/ 2014	استشارة مفتوحة لأجل الهدم.	الانتهاء من الدراسات.
12	ع. تيموشنت	بلدية سيدي الصافي.	تجزئة الأرضية لتهيئتها منطقة سياحية للولايات الجنوبية.	144/ 2014	تحضير ملف التجزئة.	الانتهاء من الدراسات.
13	بجاية	أزروا بوعمار بلدية أميزور.	دراسة مجمع سكني+محلات تجارية ومكاتب خدمات.	118/ 2014	الإعلان عن مناقصة الدراسة لاختيار مكتب الدراسات.	الانتهاء من الدراسات.

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

5- مشاريع في مرحلة التحضير لانطلاق الدراسة:

الرقم	الولايات	العنوان	العمليات المقترحة	رقم المقرر	الوضعية الحالية	إلى غاية 31 ديسمبر 2015
01	الجزائر	سيدي يحي حيدرة.	دراسة ومتابعة لإنجاز مجمع سكني وخدماتي.	24 /2013	إعادة استثمار.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
02	الجزائر	مسجد التوبة بحيدرة.	دراسة لإقامة مشروع ترقوي وقفي (حظيرة للسيارات محلات تجارية ومكاتب.	115 /2014	تحضير ملف شهادة التعمير تسوية الأرضية.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
03	الجزائر	معهد القراءات بلدية سيدي أمحمد.	دراسة لإقامة مشروع ترقوي وقفي (حظيرة للسيارات محلات تجارية ومكاتب.	119 /2014	تحضير ملف شهادة التعمير تسوية الأرضية.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
04	تبسة	حي الزياتين بتبسة.	مركز تجاري+ مكاتب (ط+2).	120 /2014	إعداد رخصة الهدم.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
05	تبسة	حي البساتين بتبسة.	روضة أطفال+ عيادة طبية.	129/ 2014	تحضير دفتر الشروط.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
06	تبسة	مسجد أنس بن مالك.	مكاتب وقفية (ط+3).	113 /2014	انتظار رخصة قطع الأشجار من مديرية الغابات.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
07	ع. الدفلة	منطقة الشلال المخرج الشرقي	مجمع سكني ومحلات مهنية ودار حضانة.	182/ 2014	التحضير لاقتناء قطعة أرض 6000م.	استكمال عملية شراء القطعة الأرضية بمبلغ قدره1.2 مليون دينار.

08	الجلفة	حي 05 جويلية بجوار مسجد الرحمان بلدية الجلفة.	دراسة انجاز مجمع سكني+ روضة الأطفال.	2014 /117	اقتراح تغير القطعة التي تحتضن المشروع بطلب والي الولاية.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
09	سعيدة	محلات تجارية محايدة لمسجد الأمير ع. القادر.	محلات تجارية محايدة لمسجد الأمير عبد القادر.		تحضير دفتر الشروط.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
10	قالمة	شارع سويداني بوجمعة .	مركز تجاري.		رفض المشروع من طرف السيد الوالي طلب تغير الأرضية.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
11	البيض	بلدية البيض.	معصرة الزيتون.		الرغبة في تغير المشروع والأرضية.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
12	تيبازة	المدرسة القرآنية سابقا التابعة لمسجد الفتح بلدية بوهارون (أصل كنيسة).	مجمع تجاري وسكني.	292 /2013	عدم تسوية الإشكال المطروح وترحيل السكان المقيمين في عين المكان.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.
13	البليدة	بلدية العفرون.	فيلا وقفية بالعفرون لاستغلالها كمرفق خدمات.		نزاع قضائي حول ملكية صدور الحكم بتعين الخبير.	العمل على رفع كل التحفظات الموجودة للانطلاق في الدراسة.

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

6- مشاريع مقترحة للاستثمار عن طريق الامتياز:

الرقم	الولايات	العنوان	العمليات المقترحة	رقم المقرر	الوضعية الحالية	الوضعية في 31 ديسمبر 2015
01	الشلف	حي الحرية ببلدية الشلف.	إعادة التهيئة للبناية (مسجد قديم) من أجل إنشاء مدرسة شبه طبي.	ـ	مشروع مقترح للاستثمار عن طريق الامتياز.	تعهد الوالي بترميم المسجد وتحويله إلى روضة قرآنية.
02	الشلف	مجمع سكني هش يقع وسط مدينة تنس.	ترميم وتهيئة 16 مسكن.	ـ	مشروع مقترح للاستثمار عن طريق الامتياز.	العمل على ترحيل المقيمين وإعادة الإشهار للعملية.
03	الشلف	هيكل بناية متكون من طابق أرضي.	بناء محلات تجارية.	ـ	مشروع مقترح للاستثمار عن طريق الامتياز.	إعادة الإشهار للعملية.
04	بسكرة	بلدية سيدي عقبة.	دراسة ومتابعة لانجاز فندق 40 غرفة.	247 /2013	عقد امتياز لفائدة السيدة ليندة شعبان المشروع لم ينطلق.	متابعة العملية مع المستثمر.
05	بسكرة	قطعة أرض فلاحية طريق سيريانة.	استثمار فلاحي.	ـ	مشروع مقترح للاستثمار عن طريق الامتياز.	إعادة الإشهار للعملية.
06	بسكرة	قطعة أرض فلياش.	استثمار فلاحي.	ـ	مشروع مقترح للاستثمار عن طريق الامتياز.	إعادة الإشهار للعملية.

07	بسكرة	قطعة أرض طريق قرطة.	استثمار فلاحي.	ـ	مشروع مقترح للاستثمار عن طريق الامتياز.	إعادة الإشهار للعملية.
08	بسكرة	قطعة أرض تهودة.	استثمار فلاحي.	ـ	مشروع مقترح للاستثمار عن طريق الامتياز.	إعادة الإشهار للعملية.
09	الجزائر	حي لاكونكورد بئر مراد رايس.	مركب استثماري موقف لسيارات مركب رياضي وترفيهي، قصر المؤتمرات، مكاتب فضاء تجاري وفندق100 غرفة.	ـ	اقتراح المشروع للاستثمار عن طريق الامتياز عرض المشروع على البنك الإسلامي للتنمية وللتمويل.	متابعة العملية وهذا بإعداد الدراسات التقنية والاقتصادية للمشروع وعرضه على البنك الإسلامي للتنمية وإعداد اتفاقية التمويل معه.
10	ع. تموشنت	بلدية سيدي الصافي.	إقامة مركب سياحي.	ـ	اقتراح المشروع للاستثمار عن طريق الامتياز.	إعادة الإشهار للعملية.

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

7- مشاريع تم تسويتها:

الرقم	الولايات	العنوان	العمليات المقترحة	رقم المقرر	الوضعية الحالية	الوضعية في 31 ديسمبر 2015
01	الشلف	مركز ثقافي إسلامي.	مركب وقفي.	ـ	استلام المركب وتم تعين ناظر للمركب الوقفي القرار رقم 366 بتاريخ 2013/07/24.	موصلة متابعة المشروع لتحسين الأداء.
02	تيزي وزو	منطقة ايمولا.	تسوية اقتناء 18 مسكن بجوار المعهد الإسلامي.	ـ	دفع مبلغ 927886,59دج كمخلفات إيجار لتسوية الملف مع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تيزي وزو.	في انتظار التسوية النهائية للحصول على العقد الناقل للملكية.

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

8- مشاريع مبرمجة بعد الفصل في النزاعات لانجاز عملية الهدم:

الرقم	الولايات	العنوان	العمليات المقترحة	رقم المقرر	الوضعية الحالية	الوضعية في 31 ديسمبر 2015
01	بسكرة	وسط مدينة بسكرة.	هدم البناية الموجودة لتهيئة الأرضية للاستثمار.	139/ 2014	الملف على مستوى العدالة لإخلاء المكان.	الفصل في النزاع.

02	البليدة	شارع موسى زرارقة وسط مدينة البليدة.	هدم البناية الموجودة لتهيئة الأرضية للاستثمار.	138/ 2013	الحصول على رخصة الهدم فانتظار ترحيل شاغلي السكنات والمحلات لإنجاز المشروع	الفصل في النزاع.
03	غليزان	وسط مدينة غليزان.	دراسة لإقامة محلات تجارية و20 مسكن هدم البناءات المتواجدة.	125 /2014	01- نزاع حول العقار 02- تغيير مكان إقامة المشروع.	الفصل في النزاع.

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

9- استثمارات مالية:

الرقم	تعين العملية	المبلغ المخصص للعملية(دج)	الوضعية الحالية	الوضعية في 31 ديسمبر 2015
01	- إيداع مبلغ 50.000.000,00 دج كودائع ذات منافع وقفية ببنك البركة ووكالة بئر خادم الجزائر.	50.000.000,00	تم إيداع المبلغ يوم 2013/10/01 حصيلة السنة الأولى من الإيداع قدرت ب: 1679156,86 دج.	متابعة العملية.

02	– المضاربة الوقفية 10 من رأس المال شركة التأمينات السلامة المتخصصة في التأمين على الأشخاص بالتكافل بمبلغ 100.000.000,00	100.000.000,00	دراسة جدوى العملية.	متابعة العملية.

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

10- المركبات الوقفية:

الرقم	الولاية	الموقع	المشروع	رقم المقرر	التكلفة المخصصة للمشروع (د.ج)	الوضعية الحالية نهاية السنة.	الوضعية في 31 ديسمبر 2025
01	بشار	بشار	مركب وقفي	2014 /146	10000000.00	الدراسة في طور الانجاز.	موصلة الدراسة
02	ورقلة	ورقلة	مركب وقفي		10000000.00	تطوع مكب دراسات المكلف بمسجد القطب لإعدادها الدراسة في طور الانجاز اقتراح تحويل مبلغ الدراسة لعملية الانجاز	موصلة الدراسة
03	عنابة	عنابة	مركب وقفي		10000000.00		موصلة الدراسة

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

11- إنشاءمؤسسات نقليات الوقف:

الرقم	الولاية	مساهمة الولايات المعنية أو التبرعات المختلفة (د.ج)	مساهمة الصندوق الوطني للأوقاف	المجموع (د.ج)	الوضعية الحالية.	الوضيعة في 31 ديسمبر 2015.
01	قسنطينة	20000000,00	20000000,00	40000000,00	انتظار تخصيص مصالح الولاية لمبلغ المساهمة.	انتظار تخصيص مصالح الولاية لمبلغ المساهمة.
02	عناية	10000000,00	10000000,00	20000000,00	تخصيص مبلغ 10مليون دينار من طرف الوالي وثم تحولها إلى مؤسسة المسجد في انتظار تعيين مدير المؤسسة,	دخول الاستغلال مع بداية الرابع.
03	بجاية	3500000,00	3500000,00	7000000,00	اعتماد المشروع	انتظار تخصيص مصالح الولاية لمبلغ المساهمة.
04	غليزان	5000000,00	5000000,00	10000000,00	انتظار تخصيص مصالح الولاية لمبلغ المساهمة.	انتظار تخصيص مصالح الولاية لمبلغ المساهمة.
05	ع. تموشنت	5000000,00	5000000,00	10000000,00	انتظار تخصيص مصالح الولاية لمبلغ المساهمة.	انتظار تخصيص مصالح الولاية لمبلغ المساهمة.
06	الجزائر		12000000,00	12000000,00	تم توسيع المشروع ودخوله لاستغلال	/

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

12- العمليات المبرمجة للصيانة والترميم:

الرقم	الولاية	الموقع	تعيين المشروع	رقم وتاريخ المقرر	الوضعية الحالية	الوضعية في 31ديسمبر 2015
01	برج بوعريريج	مرش مسجد ع. الحميد بن باديس ببلدية رأس الودي.	صيانة وترميم	157/ 2014	الإشغال في طور الانجاز.	الانتهاء من الأشغال.
		مرش مسجد أبي ذر الغفاري ببلدية برج بوعريريج.	صيانة وترميم	170/ 2014	الإشغال في طور الانجاز.	الانتهاء من الأشغال.
		مرش مسجد بومزراق ببلدية برج بوعريريج.	صيانة وترميم	175/ 2014	الإشغال في طور الانجاز.	الانتهاء من الأشغال.

المصدر: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، بتاريخ 30 نوفمبر 2016، الساعة 09:45.

مما سبق بيانه يتضح لنا أن برنامج الاستثمارات الوقفية المعتمدة لسنتي 2013 و2014 يشمل على مشاريع متنوعة كما ونوعا من خلال هذا المختصر نوضح نسبة تطور مسارها العملي:

1- المشاريع المنجزة، 06 مشاريع تم استلامها.

2- مشاريع في طور الانجاز: 02 مشاريع.

3- مشاريع في مرحلة التحضير للانطلاق في الانجاز:06 مشاريع تحضير للانطلاق في الانجاز.

4- مشاريع في مرحلة إعداد الدراسات: 13مشروع في طور انجاز الدراسات وتحضير الملف للحصول على رخصة البناء.

5- مشاريع في مرحلة التحضير لانطلاق الدراسات: يوجد 13مشروع يتطلب العمل على رفع التحفظات.

6- مشاريع مقترحة للاستثمار عن طريق الامتياز: توجد 10مشاريع منها مشروع بالجزائر يتم تمويله عن طريق البنك الإسلامي للتنمية ومشروع تكفل والي ولاية الشلف بترميمه وتحويله إلى روضة قرآنية ومشروع انجاز فندق ببسكرة تم منحه للسيدة شعبان ليندة.

7- مشاريع للتسوية: تسوية 02 مشاريع.

8- مشاريع مبرمجة بعد الفصل في النزاعات: 03مشاريع.

9- استثمارات في المؤسسات المالية: 02 عمليات منها عملية واحدة كودائع بنكية لمدة 03 سنوات وواحدة المساهمة في رأسمال شركة التأمين.

10- المركبات الوقفية: تم إطلاق 03 مركبات وقفية.

11- نقليات الوقف: وجود 06 مؤسسات لنقليات الوقف منها توسيع شركة النقل بالجزائر، شركتين بصدد التحضير لدخول الاستغلال (عنابة، بجاية) و03 شركات انتظار جلب أو الحصول على المساهمات (قسنطينة، عين تيموشنت، غليزان).

12- المشاريع المبرمجة للصيانة: 03 مشاريع مبرمجة على وشك الانتهاء من الأشغال بولاية برج بوعريريج.

والملاحظ من قراءة الجداول السابقة ما يلي:

1- أن عدد المشاريع قليل مقارنة مع حجم الوعاء العقاري الوقفي القابل للاستثمار(أنظر الملحق رقم: 04)، وهذا نظرا لضعف موارد الأوقاف والذي يرجع إلى عدة أسباب:

- ضعف الإيجارات خاصة تلك العقارات القديمة التي يرجع تاريخها إلى حقبة الاستعمار.
- وجود العديد من الأملاك الوقفية غير موجودة.
- عدم رفع الإيجار من طرف المستأجرين لمدة طويلة رغم ضعفه.
- معظم الإيجارات تأتي من عقارات غير تجارية والتجارية منها ضعيف.

2- طغاء المشاريع الاستثمارية العقارية حيث نجد معظم المشاريع تتمثل أساسا في: مجمعات سكنية، مراكز تجارية، استثمارات فلاحية، ترميمات لعقارات...إلخ.

3- ضعف الاستثمارات المالية.

4- عدم وجود تفعيل المواد التي جاء بها القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف (مواد من 26 مكرر1 إلى المادة 26 مكرر 10) والتي تبين الطرق المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية العامة فيما عدا عقد الامتياز (الذي يقصد به عقد المرصد) وكذا المضاربة والوديعة.

5- تطوير استثمارات خارجة عن النطاق العقاري وذلك بإنشاء مؤسسات نقليات الوقف إلى جانب الاستثمار المالي الذي يمثل في الوديعة ذات منافع الوقفية.

6- جل المشاريع الاستثمارية غير منجزة مع وجودها في مراحل مختلفة

7- وجود مشاريع مبرمجة لم يتم الفصل في النزاعات لإنجاز عملية الهدم ملفاتها على مستوى العدالة.

8- غياب المشاريع الاستثمارية الوقفية عن مجموعة من ولايات الوطن من بينها ولاية البويرة.

المطلب الثاني: الخطوات العملية لاستثمار مشروع وقفي وعراقيله وواقعه.

سنبين من خلال هذا المطلب الخطوات المتبعة لاستثمار مشروع وقفي إلى جانب العراقيل التي يواجهها وواقعه.

الفرع الأول: الخطوات العملية لاستثمار مشروع وقفي.

أصدرت مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة مذكرة تهدف إلى كيفية تطبيق الإجراءات الواجب اتخاذها من أجل النهوض بالاستثمار طبقا للواقع الحالي الموجود وتحديد المسؤوليات مع تعزيز التنسيق بين المصالح المركزية والمديريات المحلية، على أساس نتيجة التجربة الميدانية أثناء عدة سنوات مضت خاصة العشرية الأخيرة، حيث قامت بعض المديريات الولائية للشؤون الدينية والأوقاف بتبني مبادرات تتعلق بالقيام بإنجاز بعض المشاريع من أجل دفع عجلة تنمية القطاع وبتدعيم حظيرة الأملاك الوقفية التي من شأنها توفير المداخيل.

إن قطاع الأوقاف لديه فرص استثمارية معتبرة ومثيرة للاهتمام غير أن هذه المبادرات القليلة رغم منفعتها المؤكدة لم تعط ثمارها حسب ما كان منتظرا منها، حيث سجلت عدة إخفاقات سواء في التحضير، التأطير، وعدم وجود إجراءات تنظيمية وبرنامج استثمار مسطر ومعتمد من طرف الوصاية واضح المعالم من حيث كل جوانبه، ابتداءا من اختيار النشاط الملائم، سواء بتحضير الملفات اللازمة مع إخضاعها للإجراءات التي يجب إتباعها، أو من جانب غياب التمويل وكيفية التعاقد مع الأطراف المعنية من خلال احترام كل الشروط الناجمة عن الاتفاقيات المبرمة من أجل تفادي أي إغفال أو إخفاق قد يرتقب من حيث عدم احترام الإجراءات المعتمدة.

والملاحظ كل هذه الأسباب تركت الاستثمار في قطاع الأوقاف باقي جد محدود رغم وجود فرص استثمارية متمثلة في أوعية عقارية لا بأس بها عبر معظم الولايات مع توفير إمكانيات مالية التي تسمح بتخصيصها لتمويل المشاريع، في ظل غياب سياسة جديدة بنظرة واضحة تمكن من وضع استراتيجية للمستقبل وفقا للمعطيات والاقتراحات وتحديد الأولويات حسب شروط النضج لكل مشروع والاستجابة للمتطلبات المحلية، خاصة إذا عرفنا أن القطاع له قدرات واعدة ويتوفر على ثروات سواء في جيوب عقارية وأراضي بيضاء ذات مساحات معتبرة منها ما هي صالحة للبناء وأراضي فلاحية مع ثروات باطنية جديدة بإمكانها استقطاب أفاق[1] استثمارية قيد استغلالها وإنتاج ثروات وخدمات عديدة تساهم في تلبية متطلبات السكان وحاجيات السوق من خدمات وتشغيل وتوفير مداخيل مالية تساهم في مسار التنمية المحلية.

(1) وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، مشروع مذكرة، دليل تسيير مشاريع استثمارية وقفية خاضعة لتمويل ذاتي مبادرة بتاريخ 2011/05/10م.

نظرا لكل هذه القدرات والمؤهلات وغياب رؤية واضحة في طبيعة تسيير الفرص، فقد أصدرت مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة مذكرة كدليل للاستثمار في قطاع، الأوقاف لرفع كبح المبادرات الاستثمارية واستقطاب المشاريع الناجعة أو الكبرى، ولتوضيح الوضع وإزالة اللبس الذي يمكن أن يكون قد برز خلال الفترة السابقة التي اتسمت في ظل غياب شروط إجرائية أو وقائية من كل المخاطر ما يلزمه عند القيام بمبادرات واستيعاب الدروس وإعطاء هوامش وحرية واسعة للمديريات الولائية من شأنها أن تكون أساس النجاح في أي مبادرة ناجعة، كي لا تبقى مجرد نوايا فقط وتفادي وجود أي ضرر قد يلحق بالقطاع.

لكل هذه الأسباب تم تحديد كيفية التعامل مع هذه العمليات الاستثمارية وذلك بإصدار التعليمة المتضمنة الإجراءات التي من شأنها أن تكون دليل يحدد كيفية التطبيق عند وجود أو إمكانية انجاز مشروع استثماري من جوانبه الإدارية والتقنية والتنظيمية وتتمثل هذه المراحل فيما يلي:

1- عند توفير الأوعية العقارية الصالحة لابد من توافر شروط أساسية تتمثل في:

أ- سند الملكية مسجل مشهر باسم الأوقاف.

ب- مخطط الكتلة.

ج- شهادة التعمير حسب ما تسمح به أدوات التعمير.

2- يجب اقتناص الفرص المتاحة بفكرة المشروع المرتقب حيث تقوم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى الولائي بتقديم طلب مع تكوين ملف أولي للمشروع يتضمن:

- مخطط الكتلة+ مخطط الموقع+ شهادة التعمير.

- تقرير تمهيدي بسبب مدى أهمية المشروع من حيث الموقع الجغرافي (مزاياه عيوبه)، النشاط، النجاعة، أسعار العقارات والممتلكات وكذلك مستويات الإيجار المتعارف عليها بالمنطقة، مصحوب ببطاقة أولية تقنية تقييمية مؤشرة من طرف المصالح التقنية المحلية المختصة [1]

(1) وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، مشروع مذكرة، دليل تسيير مشاريع استثمارية وقفية خاضعة لتمويل ذاتي مبادرة بتاريخ 2011/05/10م.

أو مكاتب دراسات معتمدة وإرساله إلى الإدارة المركزية والتي تتمثل في المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.

3- تقوم المديرية الفرعية للاستثمار بدراسة المشروع المقترح من كل جوانبه وتقوم بعرضه على اللجنة الوطنية للأوقاف للبث فيه مصحوبا بـ:

بطاقة تقنية تقديرية (كلفة المشروع وخطة التمويل) + مبررات تسويقية مؤشرة من طرف المصالح التقنية المختصة أو مكتب دراسات حسب الاقتراح.

4- تقوم اللجنة الوطنية بإعطاء موافقتها على المشروع مع إصدار موافقة مبدئية لتمويل المشروع من طرف معالي الوزير.

5- تقوم المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية بإصدار مقرر يتضمن ترخيص بإعداد الدراسات لإنجاز مشروع وقفي يحدد فيه: ما هو المشروع، قيمة المشروع، ...إلخ، ويكون ذلك على شكل مواد.

6- بعد الحصول على الموافقة يقوم مدير الشؤون الدينية والأوقاف ممثلا بوكيل الأوقاف بتحضير دفتر الشروط وتقديمه للدراسة والمتابعة وإعداد مقررات لجان الرقابة الداخلية (لجنة فتح الأظرفة، ولجنة تقييم العروض التي توجد على مستوى المديرية، المنشأتين بقرار من السيد الوالي المختص إقليميا).

7- يقوم مدير الشؤون الدينية والأوقاف ممثلا بوكيل الأوقاف بالإعلان عن المسابقة في الجرائد الوطنية باللغتين العربية والفرنسية، يتم بعد ذلك تقييم العروض المقدمة وفحصها وتأهيل مكتب دراسات أو أكثر لهذه المهمة وضبط الكلفة الحقيقية للإنجاز مفصلة من أجل إصدار مقررة التمويل من طرف الوزير.

8- لتخصيص مبلغ مالي لهذه العملية الاستثمارية لابد من وجود طلب تخصيص يحتوي على:

أ/ سند الطلب، ب/ الإشهار الذي قام به باللغتين العربية والفرنسية وكذا الفاتورة على هذا الأساس يتم تحويل الأموال لصندوق الأوقاف الولائي (لا يتم تحويل المبلغ المخصص[1]

(1) وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، مشروع مذكرة، دليل تسيير مشاريع استثمارية وقفية خاضعة لتمويل ذاتي مبادرة بتاريخ 2011/05/10م.

للمشروع بصفة كلية ولكن حسب ما تتطلبه كل مرحلة من مراحل الانجاز)، الذي يفتح بمقرر من الوزير المكلف بالشؤون الدينية على مستوى نظارة الشؤون الدينية حيث تصب الإرادات و الموارد لوقفية المحصلة على مستوى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في هذا الحساب طبقا لأحكام المادة 33 من المرسوم التنفيذي 98-381.

في إطار التسيير المباشر للملك الوقفي، يمسك الناظر حسابات ريع الملك الوقفي الذي يسيره ويصب المبالغ المحصلة في حساب الأوقاف الولائي تحت متابعة ومراقبة وكيل الأوقاف.

وبعد كل ما سبق ذكره يصدر أمر بانطلاق الأشغال[1].

دون أن ننسى أن نشير إلى أنه يتم تحويل ريع الملك الوقفي (الأموال) إلى الصندوق المركزي للأوقاف الذي يمثل الحساب الخاص بالأموال الوقفية، والذي انشأ بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 31 [2]، وهذا بعد خصم النفقات المرخص بها، والتي تقدر بنسبة 25% من ريع الملك الوقفي أما نسبة 75% فتصب في الصندوق المركزي، وهذا مانصت عليه المواد 04-05-06-07-08 من القرار السالف الذكر.

كما وقد جاء في مذكرة دليل تسيير مشاريع استثمارية وقفية أن الوزارة عازمة على المضي قدما في تجاوز العقبات والتوصل لتحقيق هذه البرامج الاستثمارية والعمل على مباشرة تطبيق الإجراءات التنظيمية المعمول بها.

فالمطلوب من كل المديريات، هو تقديم اقتراحات ملموسة، جادة ومدروسة بدقة لأن القطاع في حاجة ماسة إلى طريقة عمل جديدة تهدف إلى تحديد الأهداف والأولويات متوافقة مع الوضعية والقدرات الحالية، لأن أهم الطرق التي تساعد القطاع في تحقيق مزيد من المبادرات الاستثمارية بما يسمح بتثمين القدرات لأنه من المهم أن تؤخذ بعين الاعتبار الروابط الهامة بين التسيير والتنمية[3].

---

(1) وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، مشروع مذكرة، دليل تسيير مشاريع استثمارية وقفية خاضعة لتمويل ذاتي مبادرة بتاريخ 2011/05/10م.

(2) القرار الوزاري المشترك رقم 31 المؤرخ في 14 ذي الحجة 1419هـ الموافق 02 مارس 1999م المتضمن انشاء صندوق مركزي للأوقاف الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 32، السنة: 36 بتاريخ 16 محرم 1420هـ الموافق 02 ماي 1999م.

(3) مشروع مذكرة، دليل تسيير مشاريع استثمارية وقفية خاضعة لتمويل ذاتي مبادرة بتاريخ 2011/05/10م.

يجب العمل بهذه الميكانيزمات الجديدة في عملية الاستثمار للوصول إلى طريقة فعالة وتسهيل المهمات للمسيرين طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها من أجل تفادي تكرار الأخطاء السابقة. حيث أن الوزارة ستبقى متفتحة على تجسيد كل مبادرات الاستثمار في جميع الميادين حيثما تتوفر الشروط الأساسية المعتمدة في هذا المجال،وعند وجود الحاجة الملحة لذلك من توفير الجدوى الاقتصادية لكل مشروع مقترح وضمان نجاعته حسب كل المقاييس الضرورية ويعطي إضافة في حجم المداخيل ويضيف ديناميكية وحركية في الولاية.

كما نصت المذكرة على أن الوصاية من خلال اعتماد هذه الإجراءات تسهر على تأطير القطاع بترتيبات تنظيمية كأداة توضح وتسهل الإجراءات وإعطاء مسؤولية أكبر في تحرير مبادرات في مسار اتخاذ القرار وتقسيم المهام مع الضمان والمرونة المطلوبة.

كما تضمنت المذكرة تبيان ضرورة الالتزام بالقوانين ودفتر الشروط في مختلف الاتفاقيات أو الصفقات المبرمة حول الخدمات منها الدراسات أو الانجازات أو غيرها من الإجراءات لإعطاء الشفافية للعمليات وتفادي الوقوع في تجاوزات من شأنها إلحاق أضرار بالقطاع وسمعته حسب أهميتها ورفع كل التحفظات الإدارية والتقنية وما لها من انعكاسات إيجابية وتمهيد المناخ المناسب للاستثمار وتضمن تكريس الأهداف المسطرة التي تتضمنها الاستثمارات المستقبلية[1].

الفرع الثاني: العراقيل التي يعرفها الاستثمار الوقفي في الجزائر.

تواجه استثمار الوقف في الجزائر عدة عقبات نشير إلى أهمها:

– صعوبة حصر ممتلكات الأوقاف ذلك أن جزء من هذه الأوقاف قد ضم منذ عهد الاحتلال الفرنسي إلى أملاك الدولة أو الخواص في ظل غياب الوثائق، مثل هذا الغياب للوثائق يجعل عملية الاسترجاع مسألة صعبة.

– تأميم جزء كبير من هذه الأوقاف في إطار الثورة الزراعية وبالرغم من التراجع عن مبدأ التأميم فإن عملية الاسترجاع تتطلب وقتا.

(1) مشروع مذكرة، دليل تسيير مشاريع استثمارية وقفية خاضعة لتمويل ذاتي مبادرة بتاريخ 2011/05/10م.

– بالرجوع على الهيكلة الإدارية للأوقاف نجد أنها ليست إدارة مستقلة قائمة بذاتها بل هي عبارة عن مديريتين فرعيتين من بين المديريات الفرعية التابعة لمديرية الأوقاف والحج والعمرة بمعنى أن الجهة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية ما هي إلا مديرية فرعية فقط.

– وجود عدد كبير من ممتلكات الأوقاف صعبة الاستغلال كون أنها محل نزاع بين إدارة الوقف وجهات أخرى.

– افتقار المنظومة البنكية الجزائرية إلى بنوك إسلامية تجعل من أولوياتها واهتماماتها استثمار أموالها في مجال الأوقاف، فالجزائر تعرف بنك إسلاميا واحدا ومحدود الانتشار.

– إن أموال الوقف في معظمها عبارة عن عقارات مما يجعل سيولتها ضعيفة من جهة ومما يستدعي صيانتها وترميمها، ومن هنا فإن عملية الاستغلال تتطلب بدورها مصاريف للمحافظة على الأصول.

– إن أموال الوقف لا يمكن التصرف فيها ببيعها، هبتها أو التنازل عنها أو غيرها وفق ما جاءت به المادة 23 من قانون الأوقاف 91-10 إلا في ظروف معينة ومحددة جاء النص عليها في المادة 24 من القانون السالف الذكر، ومن هنا ثمة قيودا وضوابط على التصرف في أملاك الوقف قد لا تسهل استغلالها، حتى وإن كانت تلك القيود المقصود منها المحافظة على رغبة الواقف والأهداف من الأوقاف.

– عدم إمكانية الاستفادة الواسعة من ريع الوقف بالنظر إلى محدودية هذا الريع ومن جهة أخرى بالنظر محدودية مجالات صرف ريع الأوقاف، فالقانون من جهة يقصرها على نشر العلم وتشجيع البحث فيه، وهذا ما نصت عليه المادة 06-01 من القانون الأوقاف 91-10.

– إن الأوقاف في معظمها موقوفة على التأبيد مما يجعل استمرارية الوقف مسألة جوهرية، وهذا ما يتطلب في ذات الوقت استغلال الوقف بما يضمن من جهة استمراره وفي ذات الوقت يحقق الأغراض الموقوف عليها، وهذا في العادة لا يتأتى إلا بالعمل على توليد تدفق نقدي مرتفع قد لا يكون دائما متاحا بالنظر إلى الظرفيات الاقتصادية غير الملائمة (تضخم مرتفع، تراجع النمو الاقتصادي، ضيق السوق ...إلخ).

– غياب الوعي والثقافة الوقفية في المجتمع الجزائري.

– لم يضبط المشرع الجزائري معايير تنمية الأملاك الوقفية، مما يجعل السلطة قد تتعسف وتستعمل أسلوب المحاباة.

– عدم ضبط المشرع الجزائري مسالة الأتاوى المفروضة على الأملاك الوقفية التي لا تزال تستغل بدينار رمزي رغم تغير الاقتصاد الجزائري وانخفاض قيمة الدينار، مع علم أن أغلب الإيجارات يسكنها موظفو قطاع الشؤون الدينية من أئمة ومعلمي قرآن ومؤذنين وموظفين إداريين وغيرهم.

– عدم إشراك القدرات الوطنية في المشاريع الاستثمارية للوصول إلى تحقيق الوظيفة الاقتصادية للوقف.

– بالرغم من توالي صدور قوانين ومراسيم وقرارات عززت من وضعية الأملاك الوقفية في الجزائر من بينها القانون 91–10 وصولا إلى قانون 01–07 المعدل والمتمم لقانون 91–10 والذي استحدث طرقا جديدة للتنمية واستغلال واستثمار الملك الوقفي إلا أن المشرع الجزائري لم يبين لنا ما هي الإجراءات المتبعة عند الإبرام مثل هذه العقود مكتفيا بالنص على الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه (المادة 02 من قانون الأوقاف 91–10) وبالتالي غياب التنظيم المتبع يؤدي إلى عدم التطبيق الفعلي لهذه الصيغ الجديدة.

الفرع الثالث: واقع الاستثمار الوقفي في الجزائر.

أنّ الاستثمار الوقفي في الجزائر ليس ذائعا صِيتُهُ، وهذا دليل على أنّ النصوص الموجودة والتي هي مقبولة إلى حَدٍّ ما كانطلاقة؛ لم يَتِّم حتى توظيفها ومحاولة تكوين رصيدٍ مُعتَبَرٍ لتجربةٍ استثمارية تُوجَدُ نصوصها منذ أكثر من عَقدٍ من الزمن، والأمر طبعا لا يَتَعَلَّقُ ولا يتوقف عند الاستثمار فقط، فهناك مُشكِلَةٌ في قضية تنفيذ النصوص المتعلّقة بالأوقاف وتطويرها ميدانيا، إذ ما يُقَالُ عن الاستثمار، يُقَالُ على توظيف نُظَّار الأملاك الوقفية وغير ذلك، والسَبَبُ يعود إلى غياب الإرادة السياسية الكاملة والتامَّة الصادقة لتطوير الأوقاف إعطائِهَا المكانة التي تَستَحِقُّهَا ولو من خلال ما هو موجود من نصوص على نُقصِهَا وضُعفِهَا[1].

(1) بن تونس زكرياء، الإصلاح الإداري لنظام الأوقاف في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص شريعة وقانون، كلية الشريعة والإقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2013–2014م، ص 399.

بالعودة إلى واقع الاستثمار الوقفي؛ فإنّه يُمكِنُ الحديثُ على نوعين من أنواع الاستثمار، الاستثمار الداخلي القائم على الاعتماد الذاتي لمؤسَّسَة الوقف في استثمار أموالها من غير اشتراك مع الغير، واستثمارٌ خارجيّ يَفتَقِرُ إلى مشاركة خارجية، وهو المذكور في نَصِّ المادة 26 مكرّر من القانون 01-07 بنصها: "يمكن أن تُستَغَلَّ وتُستَثمَرَ وتُنَمَّى الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها.

إنّ الوضع الاستثماري للأوقاف الذي ليس بذاك من الناحية الفعلية والواقعية المُتَمَثِّلَة في المشاريع الميدانية التي نَجِدُ مفعولها في المجتمع، والتي لا يُسمَعُ عنها شيء لأنّها قليلة ومحدودة إلى درجة كبيرة، فَنَظرَةٌ موضوعية إلى هذا الواقع تُظهِرُ المدى الذي وصل إليه.

وبالتالي فإنّ ما هو موجود يُعتَبَرُ ضئيلا إذا ما قُورِنَ بما هو مُتَاحٌ من الفُرَصِ والكيفيات الاستثمارية على مستوى التشريع وما تملكه الأوقاف من امكانية لتطوير نفسها في هذا المجال، وهذا راجع أساسا إلى غياب الإرادة السياسية الحقيقية التي تبتغي تطوير الأوقاف والجانب الاستثماري فيها موجود بسبب مجموعة من الاعتبارات منها:

- أن ملف الأوقاف يعتبر طابوها لا يتناول بكل حرية وعليه خطوط حمراء لا يمكن تجاوزها.
- ضم العديد من الأملاك الوقفية إلى أملاك الدولة إلى جانب استيلاء الخواص على أملاك أخرى[1].

(1) بن تونس زكرياء، المرجع السابق، ص 399-400.

خاتمة الفصل الثاني

مايمكن أن نستخلصه من دراسة الفصل الثاني أن أموال الوقف ونظرا لأهميتها فهي تحتاج إلى من يرع أمرها ويحافظ عليها وينميها ويستثمرها، وذلك راجع إلى كون مهمة تسيير الأملاك الوقفية واستثمارها تعد واجب ديني وأخلاقي في ذات الوقت يهدف إلى تحقيق الرقي الاجتماعي والاقتصادي في الدولة، ولذلك يجب الوقوف عليه بإدارة تقوم برعايته وتحفظ أمانته منتهجة السبل المثلى لاستثماره والتأكد من وصول ريعه إلى الجهات الموقوف عليها.

وقد اعتمد المشرع الجزائري نموذج التسيير المركزي الذي لا يتناسب مع فكرة الوقف لأنه نظام قائم على فكرة البر والإحسان وكان الأولى أن تقوم مؤسسات وقفية مستقلة تخدم فكرة الوقف واستثماره اقتداءا بتجارب الدول الإسلامية الرائدة في مجال الأوقاف والتي سعت لتجسيد الصورة الحقيقية للوقف والاستعانة بكافة الوسائل والطرق التي توصلها إلى الحفاظ على الأصول إلى جانب تثميرها وتعميميها على جميع المجالات.

خاتمة

خاتمة

في ختام بحثنا هذا يتضح لنا جليا أن الوقف يتصف بخصوصية ميزته عن باقي الأنظمة كالهبة والوصية، فهو يستمد قوته من الشخصية الاعتبارية التي يتمتع بها على خلافهما حيث تكمن قوتهما القانونية في العقد.

قد وضع المشرع الجزائري مجموعة من القوانين بهدف تنظيمه، حيث سعى إلى تقنين أحكامه وتكريس طابعه الخاص من حيث نشوئه وصولا إلى تحقيق المراد منه، حيث يتمتع الوقف بالشخصية الاعتبارية التي تجعله يكسب حقوقا، إلى جانب اتصافه بالدوام فهو حبس للملك على وجه التأبيد بغية الوصول إلى مرضاة الله.

من خلال اطلاعنا على جملة النصوص القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم الوقف، نجد أنه تنبه إلى إصدار قانون تضمن طرق جديدة لاستثمار الأملاك الوقفية العامة بغية تحقيق دورها في تحسين مناحي الحياة المختلفة (قانون 01-07 المتعلق بالأوقاف السالف ذكره) .

كما نص نفس القانون على امكانية تمويل الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي. قد اعتمد المشرع الجزائري نموذج التسيير المركزي لأموال الوقف وهذا باحداث أجهزة اوكلت لها مهمة إدارة واستثمار الأملاك الوقفية العامة، وبشكل أدق فإن مهمة الاستثمار الوقفي مسندة إلى المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية التابعة لمديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة.

بالاعتماد على المعطيات السابقة في بحثنا نكون قد تحصلنا على صورة توضيحية لكيفية عمل المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية والدور الذي تلعبه في هذا المجال والقوانين التي تنظم ذلك.

من خلال ماتم ذكره على الواقع الفعلي للاستثمار الوقفي توصلنا إلى مايلي:

1-عدم استقلالية الإدارة الوقفية فهي تابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

2- اعتماد المشرع الجزائري نموذج التسيير المركزي الذي لا يتناسب مع فكرة الوقف لكونه نظام قائم على فكرة البر والإحسان، فالتسيير المركزي يحد من نطاق الوقف حيث لا يعطي فرصة للأشخاص لتقديم أفكارهم الخاصة – أفكار استثمارية- وهذا لغياب هيئات إقليمية متخصصة مايحد من المقصد الخيري للوقف.

3- الجهاز المكلف باستثمار الأملاك الوقفية العامة ماهو إلا مديرية فرعية على مستوى مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة، فكيف لها بالقيام بأعباء الاستثمار في المجال الوقفي كون أن القطاع مازال يتخبط في مشاكل عديدة.

4- تضم المديرية الفرعية وفقا للمرسوم التنفيذي 2000-146 ثلاث مكاتب، غير أن ما نلحظه على أرض الواقع خلاف ذلك، فهي مقتصرة على مكتب واحد فقط يقوم بجل المهام المسندة للمكاتب الأخرى ألا وهو مكتب استثمار وتنمية الأملاك الوقفية.

5- قلة عدد الموظفين على مستوى المديرية الفرعية للاستثمار الوقفي مما يؤدي إلى ضعف المردود الإداري الاستثماري.

6- عدم وجود نصوص توضيحية تبين طريقة العمل في مجال الاستثمار الوقفي وخصوصا فيما يخص الصيغ المستحدثة بموجب القانون 01-07، فلم يبين المشرع الجزائري التنظيم الذي تخضع له هذه العقود المستحدثة ما أدى إلى عدم العمل بها.

7- اعتماد الإجارة كصيغة تكاد تكون الوحيدة في مجال الاستثمار.

8-عدم وجود برنامج استثماري مسطر للأوقاف ونظرة واضحة له لعدم وجود رؤية استثمارية للأملاك الوقفية مبنية على دراسات علمية.

9- غياب الكفاءات المتخصصة في مجال الاستثمار الوقفي.

10-اقتصار الاستثمار الوقفي على مجال العقارات مع غياب الاستثمار المالي.

11- قلة المشاريع الاستثمارية الوقفية على المستوى الوطني مقارنة بإحصاءات الأملاك الوقفية حيث وكما سبق القول فهي لا تتعدى 68 مشروعا.

12- قلة إرادات الأوقاف والتي تتمثل أساسا في الريع العائد منه إلى جانب الهبات، الوصايا.

13- مركزية إرادات الملك الوقفي حيث تحول جميع واردات الأملاك الوقفية على المستوى الوطني إلى الحساب المركزي للأوقاف، فيما عدا نسبة 25% منها، التي توجه للنفقات (احتياجات الملك الوقفي من ترميم، صيانة، ...)، هذا مايقيد عملية الإستثمار الوقفي على المستوى الولائي ويؤكد فكرة المركزية.

نجد أن الإستثمار في الجزائر لايزال في بدايته، وهذا راجع أساسا إلى غياب السياسة الإستثمارية في الجزائر ماأدى إلى ضعفه بالرغم من امتلاك الجزائر لثروة عقارية معتبرة تابعة لقطاع الأوقاف.

من كل ماسبق وبالمقارنة بتجارب الدول الرائدة في مجال الأوقاف السالفة الذكر، نستطيع أن نقدم بعض الحلول الممكنة للارتقاء بهذا القطاع الاستراتيجي:

- انشاء مؤسسة وقفية مستقلة متمتعة بكيانها الخاص غير تابعة لأي هيئة أخرى.
- وضع صورة واضحة للصيغ الإستثمارية الجديدة تبين كيفية العمل بها.
- توسيع مجال الإستثمار الوقفي والخروج عن نطاق الإستثمار العقاري مقتدين بذلك بالدول الأخرى.
- تكوين كفاءات متخصصة في مجال الأوقاف للوصول إلى المستوى المطلوب.
- القيام بمشاريع مع جيهات خارجية لتوسيع دائرة الإستثمار الوقفي.
- النظر في المشاريع المقترحة من أهل الإختصاص وأخذها بعين الإعتبار.

خاتمة

في نهاية هذا البحث وبعد دراستنا لموضوع " **الإدارة المختصة باستثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر**"، نكون قد حاولنا الإلمام بجوانب الموضوع، إلا أننا ندرك أن هذا البحث كغيره من البحوث لا يخلوا من القصور أو النقص ولعله يكون انطلاقة لبحوث جديدة.

قائمة الملاحق

الملحق رقم: 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينيـة و الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولايــة البويــرة

عقد الإيجار رقــم

بيـــن

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية: البويـــــــــرة

المسماة فيها * المؤجر*

الطرف الأول

يمثلها :

بصفته : مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالنيابة لولايــة البويرة

و

السيد(ة) :

المولود (ة) في : بـ : الأخضرية ولاية :

والساكن بـــ :

بصفته: مستأجر

المسمى فيها * المستأجر*

الطرف الثاني

المادة 01 : يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد من الطرفين

الملك الوقفي الأتي بيانه :

التعيين :مرش بمسجد مالك بن نبي.

الكائن(ة) بـ :

بلدية: ولاية :البويرة

والمتكون (ة) من :

المساحة الإجمالية:/

المساحة المبنية: /

المادة 02 : تحدد المدة كما يلي : من إلى

المادة 03 : ثمن الإيجار

حدد ثمن الإيجار بـ (الحروف):

بـ (الأرقام) : دج ويدفع في نهاية كل شهر. إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية تحت رقم :

بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن بـ :

يمكن مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية سريان العقد أو عند تجديده.

المادة 04 : الأعباء

اتفق الطرفان – دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين حسب ما هو منصوص عليه في هذا العقد ، وطبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975م ، المتضمن القانون المدني –على مايلي:

يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات الخارجية والإصلاحات الداخلية ، وتكون الإصلاحات والترميمات الخارجية بين الطرفين.

المادة 05 : الضمانات

يدفع المستأجر مبلغا قدره (بالحروف) :مائة و ثمانون ألف دينار جزائري

(بالأرقام) (180.000.00)دج عند التوقيع على العقد ، مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة إيداع كفالة يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا محتويات الملك المؤجر المبينة بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم والاستلام.

ولا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر المغادر إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف ترميم، واصلاح الوقفي عند المغادرة .

المادة 06 :

يخصص الملك الوقفي المؤجر كمرش ولا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

إلتزامـــات المتعاقـدين

المادة07: التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بما يلي:

1- **شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد، وبعدم إجراء أي تحويل على المحلات والتجهيزات المؤجرة، دون الموافقة الكتابية المسبقة والصريحة من المؤجر.**
2- **دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه.**
3- **السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة على حالها.**
التكفل بالصيانة للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها
4- **إخلاء الملك المؤجر وتسليم مفاتيحه عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري وذلك دون أعذار ولا إخطار مسبق من المؤجر.**
5- **يعفى المستأجر من دفع الضرائب والرسوم على العقار، تطبيقا لنص المادة 44 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ويلتزم بالأعباء الاخرى.**
6- **تقديم طلب تجديد العقد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، وإن لم يتحقق ذلك، تطبق الأحكام الواردة في البند الرابع المذكور أعلاه.**
7- **عدم نقل القاعدة التجارية للغير مهما كانت مدة عقد الإيجار إلا بعد الموافقة الكتابية والمسبقة من المؤجر.**
8- **تأمين الملك الوقفي المؤجر ضد الأخطار المتوقعة.**
9- **عدم الإلجاء الى إيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه.**
10- **عدم إحداث تغيير على طبيعة الملك الوقفي، سواء بالزيادة أو بالنقصان، إلا بعد الموافقة الكتابية من المؤجر.**
11- **احترام القوانين، والآداب العامة، وحسن الجوار.**
12- **تسديد تكاليف إيصال الكهرباء، وماء و الغاز وفاتورات استهلاكها.**

المادة08: التزامات المؤجر.

يلتزم المؤجر بما يلي:

1- **تسليم المستأجر الملك الوقفي المؤجر وملحقاته المحتملة.**
2- **الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا.**

المادة09: يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة طبقا للقانون الجاري به العمل في هذا المجال.

فســـــخ العـــقد

المادة10: يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد لأحد الأسباب التالية:

1- **عدم دفع ثلاثة أشهر من الإيجار، مع الاحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.**
2- **عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.**
3- **عدم تنفيذ المستأجر الالتزا مات الواردة في العقد.**
4- **تصرف المستأجر في الملك الوقفي بما يتنافى وأحكام المادة 05 أعلاه.**
5- **إهمال الملك الوقفي وعدم صيانته والمحافظة عليه ومحافظة الرجل العادي.**
6- **عند الضرورة القصوى وخدمة المصلحة العامة.**
7- **في حالة وفاة المستأجر، يفسخ العقد بقوة القانون، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر، للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه، طبقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.**

المادة11: للمستأجر حق المبادرة في فسخ العقد لأي سبب شخصي أو عائلي. ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ، برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

المادة12: عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المسيرة للأوقاف.

حرر بـــ:..... في:.....

توقيع المستأجر **توقيع المؤجر**

الملحق رقم:

الرقم	الولاية	محلات تجارية	مرشات و حمامات	سكنات وظيفية الزامية	سكنات	أراضي فلاحية		أراضي بيضاء	أراضي مبنية	أراضي غابية	أراضي مشجرة	أشجار و نخيل	بساتين	واحات	مكاتب	مكتبات	حظيرة	قاعة	مدارس قرآنية	كنائس	مرآب	مستودع و مخازن	شاحنات	ضريح	ناادي	حشيش مقبرة	بيعة	ينبوع مائي	حضانات	مجموع
1	ادرار	2		28	0			5					94									1								130
2	الشلف	40	4	88	67										2	4	1	1												207
3	الاغواط	16	18	50	57	16		3					1		1				1	1		4								168
4	ام الابواقي	5	32	52																2										91
5	باتنة	97	107	113	64	2		3												1			1		3					391
6	بجاية	18	13	419	6	12		21			4								1					1						496
7	بسكرة	59	18	83	41	41		5		4		3									1							2		257
8	بشار	18		61	15			16				3	1	1								1								116
9	البليدة	27		121	55	4																								207
10	البويرة		9	169	19	1		3												3										204
11	تمنراست	1		24	0			20					10					1		1		1								58
12	تبسة	4	33	63	2																	1								103
13	تلمسان	29	4	467	21	385		13														1								920
14	تيارت	51	3	54	51																4									163
15	تيزي وزو		1	332	0																									333
16	الجزائر	338	27	418	243	13			644			10			1															1694
/	حي الكرام	40			130										14						26									210
17	الجلفة	55	17	11	32	1																		1						118
18	جيجل	43	3	86	3							11							5	3					1	1				156
19	سطيف	18	57	462	12	15														9							1			574
20	سعيدة	5		79	4																									88
21	سكيكدة	74	35	89	7											3						2								210
22	س.بلعباس	4	14	132	33	2																1								186

البطاقية الوطنية للأملاك الوقفية إلى غاية 31-12-2015

الرقم	الولاية	محلات تجارية	مرشات و حمامات	سكنات وظيفية إلزامية	سكنات	أراضي فلاحية	أراضي بيضاء	أراضي مبنية	أراضي غابية	أراضي مشجرة	أشجار و نخيل	بساتين	واحات	مكاتب	مكتبات	حظيرة	قاعة	مدارس قرآنية	كنائس	مستودع و مخازن	مرآب	شاحنات	ضريح	نادي	حشيش مقبرة	بيعة	بنبوع مائي	حضانات	مجموع
23	عناية	1	5	98	38																								142
24	قالمة	9	1	72	0									8															90
25	قسنطينة	75	38	96	51	1								2		2													265
26	المدية	23	5	54	35		2																1						120
27	مستغانم	13		174	8																								195
28	المسيلة	1	7	215	10		1					3								3	1								241
29	معسكر	24	1	118	22	45	3							1							1						1		216
30	ورقلة	59		44	4		3																						110
31	وهران	23	6	118	27															1								10	185
32	البيض	12	6	9	38		82				1																		148
33	اليزي			14	3		1																						18
34	ب.بوعريريج	2	67	61	24	12					1																		167
35	بومرداس	6	7	153	9		1																						176
36	الطارف	10	1	74	26																1								112
37	تندوف	4		3			3																						10
38	تسمسيلت		3	33																									36
39	الوادي	54		156	6															2									218
40	خنشلة	36	17	33	7	3	2				4													2					104
41	سوق اهراس	16	11		46																								73
42	تيبازة	1		35	29	11	2																						78
43	ميلة	13	9	46	0		1												1										71
44	عين الدفلى	23	12	19	61									4					7										126
45	النعامة	14	7	65	6				4											1	1								98
46	عين تيموشنت	10	5	130	23	21																							189
47	غرداية	51			24							7								2									84
48	غليزان	8	0	24	15	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49
	المجموع	1432	603	5245	1374	587	190	644	8	4	33	116	1	33	7	3	2	7	28	21	35	1	3	6	1	1	3	10	10401

الملحق رقم:04

السنة	عدد الأملاك		
	بايجار	إ. ايجار	المجموع
2011	4826	3923	8749
2012	4571	4280	8851
2013	4034	5162	9196
2014	4116	5988	10104
2015	4187	6214	10401

حصيلة تسيير الأوقاف للسنوات 2011-2012-2013-2014-2015م

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المراجع والمصادر.

القرآن الكريم.

أحمد مصطفى المراغي، تفسير المراغي، المجلد الأول، الجزء الأول، دار الفكر، مصر، 1974م.

أحمد مصطفى المراغي، تفسير المراغي، المجلد الثالث، الجزء السادس، دار الفكر، مصر،1974م.

كتب الحديث النبوي الشريف :

1-النسائي، أبو عبد الرحمان أحمد بن شعيب، سنن النسائي، غير مفهرس.

2-مسلم، أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، تحقيق: نظر بن محمد الفاريابي أبو كتيبة، الطبعة 1، دار طيبة، السعودية، سنة 1427هـ-2006م.

المعاجم :

محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري جمال الدين أبو الفضل، لسان العرب، ط3، دار صادر، بيروت، سنة 1993م.

كتب الفقه الإسلامي :

1-الشيخ عبد الغني الغنيمي الدمشقي الميداني الحنفي، اللباب في شرح الكتاب، تحقيق وضبط وتعليق: محمد محي الدين عبد الحميد، الجزء الثاني، المكتبة العلمية، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر.

2-الإمام يحي بن محمد بن محمد الحطاب المالكي، أحكام الوقف، تحقيق: عبد القادر باحي، الطبعة الأولى، دار ابن حزم، لبنان، 2009م.

3-الإمام أبو زكريا محي الدين بن شرف الدين النووي، المجموع شرح المهذب، تحقيق محمد نجيب المطيعي، الجزء 16، دار إحياء التراث العربي، لبنان، سنة 1415هـ-1995م.
4-الإمام تقي الدين الفتوحي الحنبلي المصري(ابن النجار)، منتهى الإرادات، تحقيق: عبد الغني عبد الخالق، الجزء الأول، الطبعة الثانية، عالم الكتاب، لبنان، 1416هـ-1996م.

المراجع المتعلقة بنظام الوقف :

1-حسن السيد حامد خطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف، الجامعة الإسلامية بالتعاون مع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والدعوة والإرشاد تحت عنوان" نحو استراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي"، وذلك بمناسبة اختيار المدينة المنورة عاصمة للثقافة الإسلامية، 2013م.
2-ابراهيم خليل عليان، تطوير الأوقاف الإسلامية واستثمارها، تجارب الدول الأخرى، بحث مقدم لمؤتمر بيت المقدس الرابع، جامعة القدس المفتوحة، فلسطين، 2013م.
3- أحمد محمود الشافعي، الوصية والوقف في الفقه الإسلامي، الدار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، 2000م.
4-تقار عبد الكريم، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، دراسة نشورة على الشبكة العنكبوتية.
5-حسين حسين شحاتة، التطبيق المعاصر لنظام الوقف(كيف توقف مالك في سبيل الله كصدقة جارية)، مصر، بدون سنة نشر.
6- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، ط2، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009م.

7- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004م.

8-رابح بوقرة وعامر حبيبة، بحث حول دور مؤسسات الوقف في تحقيق التنمية الاجتماعية المستديمة، دراسة مقارنة بين التجربة الماليزية والجزائرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2011م.

9-سامي الصلاحات، تطوير الأسس الإدارية للمؤسسات الوقفية في دولة الإمارات، بحث مقدم لجائزة لعويس للدراسات والإبتكار العلمي، الدورة 15, 2005م.

10- سعدات جبر، بحث مقدم للمؤتمر الخاص للأوقاف الإسلامية، الوقف الاسلامي من القرآن والسنة النبوية وأثره على تنمية المجتمعات الاسلامية، جامعة القدس المفتوحة، 2011.

11- سليمان ناصر، تقديم عبد المجيد قدي، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، المبعة العربية، غرداية، الجزائر، 2002م.

12- شيخ نسيمة، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، الهبة، الوصية، الوقف، دراسة قانونية، مدعمة بالأحكام الفقهية والاجتهاد القضائي، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015م.

13- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1967م.

14- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2010م.

15- عبد العزيز قاسم المحارب، الوقف الإسلامي، اقتصاد وإدارة وبناء حضارة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر،2011م.
16- عجيلة محمد، عبد النبي مصطفى، بن نوي مصفى، مداخلة بعنوان استثمار الأوقاف وضوابطه الشرعية، مع الإشارة لحالة الجزائر، معهد العلوم الاقتصادي والتسيير والتجارة، المركز الجامعي، غرداية، دون سنة النشر.
17- علي محي الدين القرة داغي، بحث في استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة، مكتبة مشكاة الإسلامية، مصر، دون سنة نشر.
18- محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2004م.

الرسائل الجامعية :

1- بن تونس زكرياء، الإصلاح الإداري لنظام الأوقاف في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص شريعة وقانون، كلية الشريعة والإقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2013-2014م.
2- بن مشرنن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2011-2012م.
3- توهامي عثمان، الوقف و أحكامه في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثانية و العشرون 2001-2014م.
4- سعيدي مالية ، إدارة الوقف و المنازعات التي يثيرها على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهادات القضائية ، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر ، سنة 2005-2006م.

5- سلمي سماح، نظام الوقف في القانون الوضعي الجزائر، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، 2009-2012م.
6- صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، سنة 2009-2010م.
7- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام- دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري-، دكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، سنة 2005م.

المجلات التعليمية :

كريمة جيدل، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، العدد الرابع، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2012م.

النصوص التشريعية:

الأوامر :

- الأمر رقم 70- 91 المؤرخ في 17 شوال 1390هـ الموافق 15 ديسمبر 1970م يتضمن تنظيم التوثيق، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 107، السنة: 07، بتاريخ 27 شوال 1390هـ الموافق 25 ديسمبر 1970م.
- الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق 26 سبتمبر 1975م المتضمن القانون المدني الجزائري، الصادر بالجريدة الرسمية ل ج ج د ش، العدد: 78، السنة: 12، بتاريخ 24 رمضان 1395هـ الموافق 30 سبتمبر 1975م، المعدل والمتمم بالقانون 05- 10 المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1426 هـ الموافق 20 يونيو 2005 الصادر بالجريدة لـ ج ج د ش، العدد: 44، بتاريخ 19 جمادى الأولى 1426هـ الموافق 26 يونيو 2005م.

- الأمر 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395هـ الموافق 12 نوفمبر 1975م، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 92، السنة: 12، بتاريخ 14 ذي القعدة 1395هـ الموافق 18 نوفمبر 1975م.
- أمر رقم 76-105 المؤرخ في 17 ذي الحجة 1396هـ الموافق 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 81، السنة: 14، بتاريخ 07 محرم 1398هـ الموافق 18 ديسمبر 1977م.

القوانين:

- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404هـ الموافق 9 جوان 1984م المتضمن قانون الأسرة الجزائري الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 24، السنة: 21، بتاريخ 12 رمضان 1404هـ الموافق 12 جوان 1984م، المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 18 محرم 1426هـ الموافق 27 فيفري 2005 الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش العدد: 15، السنة:42 ، بتاريخ 18 محرم 1426هـ الموافق 27 فيفري 2005م.
- القانون رقم 90- 25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 18 نوفمبر 1990م المتضمن قانون التوجيه العقاري الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 49، السنة: 27، بتاريخ 01 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 18 نوفمبر 1990م المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416هـ الموافق 25 سبتمبر 1995م الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 55، السنة: 32 بتاريخ 02 جمادى الأولى 1416 الموافق 27 سبتمبر 1995م.

- القانون رقم 90- 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 01 ديسمبر 1990م يتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 52، السنة: 27، بتاريخ 15 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 02 ديسمبر 1990م.
- القانون 91- 10 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق 27 أفريل 1991م، المتضمن قانون الأوقاف الجزائري المتمم والمعدل، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 21، السنة: 28، بتاريخ 23 شوال 1411هـ الموافق 08 ماي 1991م.
- القانون 01-07 المؤرخ في 28 صفر 1422هـ الموافق 22 ماي 2001م، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 29، السنة: 38، بتاريخ 29 صفر 1422هـ الموافق 23 ماي 2001م.
- القانون 02-10 المؤرخ في 10 شوال 1423هـ الموافق 14 ديسمبر 2002م، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 83، السنة: 39، بتاريخ 11 شوال 1423هـ الموافق 15 ديسمبر 2002م.

المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي 91-81 المؤرخ في 07 رمضان 1411هـ الموافق 23 مارس 1991م، يتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 16، السنة: 28، بتاريخ 25 رمضان 1411هـ الموافق 10 أفريل 1991م.
- المرسوم التنفيذي 91-82 المؤرخ في 07 رمضان 1411هـ الموافق 23 مارس 1991م، يتحدد إحداث مؤسسات المسجد الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د

ش، العدد: 16، السنة: 28، بتاريخ 25 رمضان 1411هـ الموافق 10 أفريل 1991م.

- المرسوم التنفيذي 91–114 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق 27 أبريل 1991م، المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 20، السنة: 28، بتاريخ 16 شوال 1411هـ الموافق 01 ماي 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 02–96 المؤرخ في 18 ذي الحجة 1422هـ الموافق 02 مارس 2002م الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 17، السنة:39، بتاريخ 22 ذي الحجة 1422 الموافق 06 مارس 2002م..

- المرسوم التنفيذي 98–381 المؤرخ في 12 شعبان 1419هـ الموافق 01 ديسمبر 1998م المتضمِّن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 90، السنة: 35، بتاريخ 13 شعبان 1419هـ الموافق 02 ديسمبر 1998م.
- المرسوم التنفيذي 2000–146 المؤرخ في 25 ربيع الأول 1421هـ الموافق 28 جوان 2000م ،المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 38، السنة: 37، بتاريخ 29 ربيع الأول 1421هـ الموافق 02 جويلية 2000م المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05–427 المؤرخ في 05 شوال 1426هـ الموافق 07 نوفمبر 2005م الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 73، السنة: 42، بتاريخ 07 شوال 1426هـ الموافق 09 نوفمبر 2005م.
- المرسوم التنفيذي2000– 200 المؤرخ في 24 ربيع الثاني 1421هـ الموافق 26 جويلية 2000م المتضمن قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 47، السنة: 37، بتاريخ 02 جمادى الأولى 1421هـ الموافق 02 أوت 2000م.

- المرسوم التنفيذي2000– 336 المؤرخ في 18 رجب 1421هـ الموافق 26 أكتوبر 2000م يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 64، السنة: 37، بتاريخ 04 شعبان 1421هـ الموافق 31 أكتوبر 2000م.
- المرسوم التنفيذي 2000– 376 المؤرخ في 23 شعبان 1421هـ الموافق 18 نوفمبر 2000م يتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 69، السنة: 37، بتاريخ 25 شعبان 1421هـ الموافق 21 نوفمبر 2000م.
- المرسوم التنفيذي 14– 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني 1435هـ الموافق 10 فيفري 2014م يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 09، السنة: 51، بتاريخ 20 ربيع الثاني 1435هـ الموافق 20 فيفري 2014م.
- المرسوم التنفيذي 14– 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني 1435هـ الموافق 10 فيفري 2014م يحدد شروط وكيفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الصادر بالجريدة الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 09، السنة: 51، بتاريخ 20 ربيع الثاني 1435هـ الموافق 20 فيفري 2014م.

القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999م المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف الوطنية.
- القرار الوزاري المشترك رقم 31 المؤرخ في 14 ذي الحجة 1419هـ الموافق 02 مارس 1999م المتضمن إنشاء صندوق مركزي للأوقاف، الصادر بالجريدة

الرسمية لـ ج ج د ش، العدد: 32، السنة: 36، بتاريخ 16 محرم 1420هـ الموافق 02 ماي 1999م.

- تعليمة وزارية مشتركة تتعلق بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 2002م.
- مشروع مذكرة دليل تسيير مشاريع استثمارية وقفية خاضعة لتمويل ذاتي صادرة بتاريخ 10 ماي 2011م.

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
مقدمة.	[أ – هـ]
المبحث التمهيدي: مفهوم الوقف العام.	01
المطلب الأول: الوقف العام ودليل مشروعيته وخصائصه.	03
الفرع الأول: تعريف الوقف العام.	03
أولا: التعريف اللغوي للوقف.	03
ثانيا: التعريف الفقهي للوقف.	03
ثالثا: تعريف الوقف العام في القانون الجزائري.	05
الفرع الثاني : دليل مشروعية الوقف.	07
الفرع الثالث: خصائص الوقف العام.	09
المطلب الثاني: أركان الوقف العام.	12
الفرع الأول: الواقف.	12
الفرع الثاني: الموقوف عليه.	16
الفرع الثالث: محل الوقف العام.	17
الفرع الرابع: صيغة الوقف	19
الفصل الأول: استثمار واستغلال الأملاك الوقفية العامة في الجزائر.	21
المبحث الأول: مفهوم استثمار الأملاك الوقفية العامة.	22
المطلب الأول: تعريف الاستثمار الوقفي ودليل مشروعيته.	22
الفرع الأول: تعريف الاستثمار الوقفي.	22
أولا: التعريف اللغوي للاستثمار.	22
ثانيا: الاستثمار في الاصطلاح.	24

ثالثا: تعريف الاستثمار الوقفي.	24
الفرع الثاني: دليل مشروعية الاستثمار الوقفي.	25
المطلب الثاني: ضوابط استثمار الأملاك الوقفية العامة.	27
الفرع الأول: الضوابط العامة لاستثمار الأملاك الوقفية.	28
أولا: الضوابط المستنبطة من الفقه الإسلامي لاستثمار الأموال الوقفية.	28
ثانيا: الضوابط الاقتصادية لاستثمار الأموال الوقفية في الفقه الإسلامي.	30
الفرع الثاني: الضوابط الخاصة باستثمار الأملاك الوقفية.	32
أولا: الضوابط المتعلقة بالموقوف.	32
ثانيا: الضوابط المتعلقة بالواقف.	32
ثالثا: الضوابط المتعلقة بالموقوف عليه.	33
المطلب الثالث: شروط نفاذ الوقف العام وطرق اثباته.	34
الفرع الأول: شروط نفاذ الوقف العام.	34
أولا: توثيق العقد.	35
ثانيا: تسجيل عقد الوقف.	35
ثالثا: إشهار عقد الوقف العام.	36
الفرع الثاني: طرق إثبات الوقف العام.	37
أولا: العقد.	38
ثانيا: الشهادة	42
المبحث الثاني: سبل استثمار واستغلال الأملاك الوقفية.	42
المطلب الأول: إيجار الملك الوقفي.	42
الفرع الأول: طرق إيجار الملك الوقفي العام.	44
أولا:إيجار الأملاك الوقفية العامة عن طريق المزاد العلني.	44

ثانيا: إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي.	45
الفرع الثاني: مدة وثمن إيجار الملك الوقفي العام.	46
الفرع الثالث: نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.	47
الفرع الرابع: أثار ايجار الملك الوقفي	47
المطلب الثاني: الطرق المستحدثة لإستثمار الأملاك الوقفية العامة.	50
الفرع الأول : استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية.	51
أولا: عقد المزارعة.	51
ثانيا: عقد المساقاة.	52
الفرع الثاني: استثمار الأراضي الوقفية العاطلة المبنية والقابلة للبناء.	53
أولا: عقد الحكر.	53
ثانيا: عقد المرصد.	54
ثالثا: عقد المقاولة(الإستصناع).	55
رابعا: عقد المقايضة(الاستبدال).	55
الفرع الثالث: استثمار الأراضي الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار.	56
أولا: عقد الترميم	56
ثانيا: عقد التعمير.	57
الفرع الرابع: تنمية الأموال الوقفية.	57
أولا: القرض الحسن.	57
ثانيا: الودائع ذات المنافع الوقفية.	58
ثالثا: المضاربة الوقفية.	58
خاتمة الفصل الأول	59

الفصل الثاني: القائمين على إدارة استثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر.	**61**
المبحث الأول: التسيير الإداري الجزائري في استثمار الأملاك الوقفية العامة.	**62**
المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للإدارة الوقفية في الجزائر	**62**
الفرع الأول: الأجهزة المركزية لإدارة الأملاك الوقفية	**62**
أولا: المفتشية العامة.	**64**
ثانيا: مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة.	**64**
ثالثا: لجنة الأوقاف.	**66**
الفرع الثاني: الأجهزة الولائية لإدارة الأملاك الوقفية.	**68**
أولا: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف	**68**
ثانيا: مؤسسة المسجد	**69**
ثالثا: وكيل الأوقاف	**71**
رابعا : ناظر الملك الوقفي	**71**
المطلب الثاني: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.	**73**
الفرع الأول: الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية ومهامها.	**73**
أولا:الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.	**74**
ثانيا: مهام المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.	**74**
الفرع الثاني: تقييم عمل الإدارة الاستثمارية الوقفية الجزائرية بالنظر لبعض الدول الإسلامية.	**77**
أولا: تجربة الوقف في ماليزيا.	**77**
ثانيا: الصناديق الوقفية بالكويت.	**78**
ثالثا: المؤسسة الوقفية في دولة الإمارات العربية المتحدة.	**79**

رابعا: الأسهم الوقفية بالسودان.	81
المبحث الثاني: جهود المديرية الفرعية في استثمار الأملاك الوقفية.	82
المطلب الأول: احصاءات المشاريع الاستثمارية الوقفية في الجزائر.	82
المطلب الثاني: الخطوات العملية لاستثمار مشروع وقفي وعراقيله وواقعه.	99
الفرع الأول: الخطوات العملية لاستثمار مشروع وقفي.	100
الفرع الثاني: العراقيل التي يعرفها الاستثمار الوقفي في الجزائر.	104
الفرع الثالث: واقع الاستثمار الوقفي في الجزائر.	106
خاتمة الفصل الثاني	108
خاتمة	110
الملاحق	
قائمة المصادر والمراجع	