جـــــــــــامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تخرج مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في

تخصص: قانون أعمال

تحت عنوان:

الاستثمار في العقارات الوقفية

إعداد الطالبين:

1- فرنان صلاح الدين

2- خليل جيهان

تحت اشراف:

أ.د مقلاتي مونة

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	فنطازي خير الدين	جامعة 8 ماي 1945	أستاذ محاضر أ	رئيس
2	مقلاتي مونة	جامعة 8 ماي 1945	أستاذ محاضر أ	أستاذ مشرف
3	الطيب عبد الجبار	جامعة 8 ماي 1945	أستاذ مساعد أ	مناقش

السنة الجامعية: 2025/2024

بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبتوفيقه تُذلل الصعوبات.

يسعدني أن أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى **أستاذتي المشرفة الدكتورة مقلاتي مونة**، على ما قدمته لي من توجيه، دعم، ونصائح قيّمة طيلة فترة إنجاز هذا العمل. لقد كانت مثالاً في التفاني والصبر، ولم تبخل عليّ بعلمها وخبرتها، فجزاها الله عني كل خير.

كما أتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى **جميع الأساتذة** الذين كان لهم الفضل في تكويني العلمي طيلة مسيرتي الدراسية.

ولا يفوتني أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى السادة **أعضاء لجنة المناقشة**، الذين تفضلوا بقبول مناقشة هذه المذكرة، وساهموا بملاحظاتهم البنّاءة في إثرائها .ختاماً، الشكر موصول لكل من ساهم من قريب أو بعيد في دعمي وتحفيزي خلال هذه الرحلة

إهداء

إلى من كان دعمهم مصدر قوة وإلى من كان وجودهم دافعا لي في كل خطوة

الى أمي و أبي،

إلى **يسرى – خديجة وشهد** رفيقات الدرب قبل أن تكن أخواتي كنتن دائما مصدر دعمي، فرحي وبهجتي دائما بجانبي في كل لحظة ،

إلى **أخي حمدي** السند والصديق، أقرب مما أقول وأكثر مما أعبر

الى كل من دعمني بكلمة بموقف أو حتى بصت مليء بالفخر

إلي مرساة نفسي والسفينة، عكاز أستقيم وأقيم

إلى الشهيدات والشهداء الذين عزفوا نغمة الرشاش بألحان خلدت في سبيل الحرية:

لم يكن يصغى لنا لما نطقنا فاتخذنا رنة البرود وزنا

وعزفنا نغمة الرشاش لحنا وعقدنا العزم أن تحيا الجزائر

فاشهدوا... فاشهدوا... فاشهدوا

لنا جميعا اهدي هذا العمل المتواضع.

خليل جيهان

إهداء

إلى من كانوا سندي و مصدر قوتي في كل خطوة ...إلى نبع الحنان و العطاء اللامحدود...

إلى **والديَّ العزيزين**، تاج رأسي، أدام الله وجودكما في حياتي وبارك فيكما.

إلى **إخوتي الأعزاء**، الذين كانوا لي العون والسند في كل الأوقات.

إلى **عائلتي الكريمة** التي لم تبخل عليَّ بالدعاء، الدعم، وطيب الكلمات.

إلى **أستاذتي المشرفة الدكتورة مقلاتي مونة**، التي كانت خير مُرافقة وموجهة في هذا العمل، بكل صبر واحترافية.

إلى كل من ساهم، ساعد، وقدم لي يد العون، ولو بكلمة طيبة، خلال إعداد هذه المذكرة.

إليكم جميعاً... أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع، عرفاناً بجميلكم و تقديراً لمساندتكم.

فرنان صلاح الدين

مقدمة

مقدمة:

يعتبر الوقف من أبرز وأقدم المؤسسات القانونية والاجتماعية التي نشأت في الحضارة الإسلامية، وقد لعب دورًا حيويًا في تسيير شؤون المجتمع خارج نطاق الدولة، وأسهم على مرّ العصور في تحقيق التكافل الاجتماعي والتوازن الاقتصادي. فالوقف، بما يحمله من أبعاد دينية وإنسانية، لم يكن مجرّد وسيلة لتثبيت ملكية أو حبس منافع، بل كان أداة فعلية لتوزيع الموارد، ومورِدًا مستقلًا لتمويل مختلف المرافق الخدمية والعلمية، على غرار المدارس والزوايا والمساجد والمستشفيات.

ومع تطور المجتمعات، وتعقّد العلاقات الاقتصادية والاجتماعية، لم يعد ينظر إلى الوقف فقط من زاوية رمزيته الدينية أو تراثه التاريخي، بل أصبح من الضروري إعادة تكييفه ليكون مساهمًا حقيقيًا في مشاريع التنمية، خاصة في ظل الأزمات الاقتصادية التي تتطلب تعبئة كل الموارد المتاحة، ومنها الموارد الوقفية، وفي مقدمتها العقارات.

إن العقارات الوقفية تُمثل الرأسمال الحقيقي للوقف، وهي الركيزة التي يمكن من خلالها تحقيق الاستمرارية في تمويل مشاريع النفع العام، غير أن تسيير هذه العقارات واستثمارها بالشكل الأمثل ظلّ ولا يزال من المواضيع الشائكة التي تطرح عدة تساؤلات على مستوى التشريع والتطبيق. فرغم وجود ترسانة قانونية في الجزائر تُنظّم مؤسسة الوقف، إلا أن الواقع لا يعكس فعالية هذا الإطار القانوني، بل يُظهر قصورًا في بعض الجوانب، سواء من حيث الآليات العملية للتسيير أو من حيث حل النزاعات المتعلقة بها، وهو ما يُؤثر سلبًا على فاعلية استثمار هذه الأصول العقارية واستغلالها بما يخدم أغراض الوقف.

وما زاد من حساسية الموضوع هو تنوّع الجهات المتدخلة في تسيير الأملاك الوقفية، واختلاف النظرة بين من يُولي الجانب الديني والفقهي أهمية كبرى، ومن ينظر إليها من زاوية اقتصادية بحتة. وهنا تبرز الحاجة الملحة إلى دراسات قانونية معمّقة، لا تكتفي بتعداد النصوص أو عرضها، بل تسعى إلى تحليلها، تقييمها، وربطها بالواقع، وتقديم اقتراحات من شأنها أن تُسهم في تطوير الإطار القانوني الحالي وتحقيق الأهداف المرجوّة من استثمار هذه الأملاك الوقفية، خاصة في ظل الحديث المتزايد عن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وآليات التمويل البديلة، ومبادرات الاقتصاد الاجتماعي والتضامني.

انطلاقًا من كل ذلك، جاءت هذه الدراسة لتُسلّط الضوء على واحد من أهم المواضيع التي تجمع بين الفقه والقانون، بين التاريخ والحاضر، بين القيم الدينية والمقاربات الاقتصادية، سعيًا لفهم عميق للواقع القانوني لاستثمار العقارات الوقفية في الجزائر، وتحليل ما إذا كانت النصوص الحالية تُواكب متطلبات التنمية، أم أنها تحتاج إلى إعادة صياغة وتأهيل.

أهمية الدراسة:

تبرز أهمية الموضوع من عدة جوانب متداخلة:

أهمية قانونية: تتجلى في تسليط الضوء على نصوص قانونية متعددة متعلقة بالوقف واستثماره، خاصة في ظل تعدد المراسيم والمناشير الوزارية.

أهمية عملية: نظراً لما يطرحه الواقع من إشكالات عند تسيير العقارات الوقفية واستثمارها، سواء من ناحية الإجراءات أو منازعات التعاقد.

أهمية اقتصادية: بالنظر إلى أن العقارات الوقفية يمكن أن تكون رافدًا من روافد التنمية إذا ما أُحسن استثمارها.

أهمية اجتماعية: حيث يساهم استثمار العقارات الوقفية في تحقيق أهداف اجتماعية نبيلة كتوفير السكن، التعليم، والرعاية الصحية.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى:

- الوقوف على الطبيعة القانونية للوقف في النظام الجزائري.
- تحليل الإطار القانوني المنظّم لاستثمار العقارات الوقفية.
- تشخيص الصعوبات القانونية والعملية التي تواجه هذا الاستثمار.
- اقتراح توصيات قانونية قابلة للتطبيق لتفعيل الاستثمار العقاري الوقفي.

دوافع اختيار الموضوع

الأسباب الموضوعية:

- وجود ثغرات واضحة في كيفية تفعيل الاستثمار الوقفي، وخاصة ما يتعلق بالعقار.
- غياب دراسات موسعة تدمج بين الجانب القانوني والجانب التطبيقي في هذا المجال.

الأسباب الذاتية:

- رغبتنا في فهم وتفسير النصوص القانونية ذات الصلة باستثمار العقارات الوقفية.
- إيماننا بأهمية هذا النوع من الأبحاث في خدمة المجتمع ومؤسسات الدولة، والمساهمة في تطوير أطر قانونية أكثر نجاعة.

إشكالية الدراسة:

انطلاقًا من ما سبق، يمكن بلورة الإشكالية المحورية لهذه الدراسة في السؤال التالي:

إلى أي مدى يوفّر الإطار القانوني الجزائري تنظيمًا فعّالًا لاستثمار العقارات الوقفية بما يخدم التنمية الاقتصادية والاجتماعية؟

التساؤلات الفرعية

- ما هو الإطار القانوني والمؤسساتي الذي يُنظّم الوقف العقاري في الجزائر؟
- ما هي الآليات القانونية المتاحة لاستثمار العقارات الوقفية؟
- ما هي أبرز الصعوبات والإشكالات التي تعترض استثمار هذا النوع من العقارات؟
- كيف تعالج الجهات القضائية المنازعات المتعلقة بالعقار الوقفي؟
- ما مدى فعالية النصوص القانونية الحالية في الحد من العراقيل الواقعية؟

المنهج المعتمد:

لقد تم اعتماد المنهج التحليلي كمنهج رئيسي في هذه الدراسة، من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية التي تُؤطر موضوع الوقف واستثماره، خاصة العقاري منه. كما تم توظيف المنهج الوصفي عند تقديم الخلفيات النظرية والبيانات ذات الصلة، ويغلب الطابع التحليلي على كافة عناصر البحث بالنظر لطبيعة الموضوع القانونية المعقدة.

الدراسات السابقة:

تناولت عدة أعمال أكاديمية موضوع الوقف بصفة عامة أو استثمار الوقف بصفة خاصة، نذكر منها:

مذكرة ماجستير للباحث عبد العزيز بوشريط، بعنوان "مؤسسة الوقف في التشريع الجزائري"، قدمها بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1 – بن يوسف بن خدة، ركز فيها على البعدين الفقهي والتاريخي للوقف، مع استعراض الجوانب التشريعية المنظمة له، غير أنها لم تتطرق إلى الجوانب التطبيقية والنزاعات العملية المتعلقة باستثمار العقارات الوقفية.

مقال علمي محكّم للباحثين أمينة عييشات وإبراهيم عماري، بعنوان "الوقف المائي ودوره في تفعيل الأمن البيئي المستدام"، منشور في مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية – جامعة عبد الحميد بن باديس – مستغانم سنة 2018، تناول البعد البيئي كأحد مجالات استثمار الوقف، دون التوسع في الجوانب القانونية والتنظيمية للعقار الوقفي.

أطروحة دكتوراه للباحث عبد القادر ياخو، بعنوان "النظام القانوني للشراكة الوقفية في التشريع الجزائري"، قدمها بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي – الأغواط، وركز فيها على دراسة صيغ الشراكة

بين القطاعين العام والخاص في إطار استثمار الأوقاف، دون أن تعالج بالتفصيل الصعوبات الميدانية المرتبطة بالتطبيق.

ومن خلال ما سبق، تسعى هذه الدراسة إلى تقديم معالجة قانونية تحليلية تدمج بين الجانب النظري والواقع التطبيقي لاستثمار العقارات الوقفية، بهدف المساهمة في تطوير الإطار التشريعي وتعزيز فعاليته على المستوى الوطني.

صعوبات الدراسة:

كأي دراسة جادة لا تخلو من مصاعب وقد واجه انجاز هذا البحث بعض الصعوبات نذكر منها:

- دراسة الجانب الشرعي من الوقف لم يحصره المشرع الجزائري في مذهب واحد عند الاحالة الى الشريعة الإسلامية.
- نقص الدراسات المعمقة للموضوع في الجزائر ما اضطر إلى الاعتماد على مجموعة كبيرة من المقالات التصريح بالخطة:

للإجابة على الاشكالية المطروحة و التساؤلات الفرعية عنها في ثنائية تتكون من فصلين، من الضروري أن نمهد بفصل تمهيدي و يتضمن الإطار القانوني للاستثمار في العقارات الوقفية، من ماهية الوقف إلى تنظيمه واستثماره في الجزائر و هذا كفصل أول للدراسة.

وأما في الفصل الثاني خصصناه لمعالجة الإطار الإجرائي للاستثمار في العقارات الوقفية، حيث يتناول آليات التسيير و القوانين المنظمة له و ما يواجهه من تحديات.

تقسيم الخطة

تتوزع هذه المذكرة على فصلين، وفق المنهج التالي:

الفصل الاول: الإطار القانوني لاستثمار العقارات الوقفية

المبحث الأول : ماهية الوقف في التشريع الجزائري

المبحث الثاني: مفهوم الإستثمار في العقارات الوقفية

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لإستثمار العقارات الوقفية

المبحث الأول : آليات تسيير وإستثمار العقارات الوقفية في الجزائر

المبحث الثاني: تقييم تجربة الجزائر في إستثمارات العقارات الوقفية وسبل تطويرها

و انهينا مذكرتنا بخاتمة ضمناها اهم النتائج و الاقتراحات.

الفصل الأول:

الإطار القانوني للاستثمار في العقارات الوقفية

تمهيد:

شهد الوقف عبر العصور في المجتمعات الإسلامية تطورات بارزة لوحظت نظرا لبروز دورها المهم في توفير الموارد اللازمة للقطاعات الحيوية كالتعليم والصحة، وهذا عبر تمويل المشاريع والاستثمارات وكذا الأعمال الخيرية التي بدورها وهبت ذات يدها لتحقيق أهدافها.[1]

وبما أن هناك الكثير من الفئات الهشة والفقيرة في المجتمع التي تعتمد عليها كمورد لحاجياتها ولتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة من هذه الآلية ما دفع بالفقهاء والباحثين المختصين في هذا المجال إلى دراسة السبيل الأمثل لاستثمارها تأكيدا على أهمية استمرارية المنافع المحصل عليها وتعظيمها.[2]

إن تحقيق الاستدامة المالية للأصول الوقفية العقارية يضعها مباشرة حيز الاستثمار الفعال، لتجنب ضياع منفعتها كمنفعة اقتصادية تنموية أو تعرضها للاعتداء والاستغلال، ولذلك عمد المشرع الجزائري والفقه لوضع آليات حيوية تتيح استغلالها مع المحافظة على غرضها وهدفها.[3]

ونتيجة لما ذكرناه فإن تطورها المستمر ضرورة لا بد منها من خلال اعتماد أساليب لمواكبة جميع التطورات والتحولات الاقتصادية لتحقيق التوازن الحقيقي والأمثل بين الحفاظ على أصل الوقف وزيادة منفعته الاقتصادية في حدود مبادئ الشريعة الإسلامية.[4]

تعددت الاستراتيجيات المعتمدة وتنوعت بأساليب مختلفة ما بين تأجير، مشاركة، مضاربة وإعادة تطوير.

لذا اعتمدنا على تقسيمات الفصل سنركز فيه على دراسة الإطار القانوني للاستثمار في العقارات الوقفية من خلال تحليل مفهوم الوقف وأهميته ثم سنتطرق لخصائصه مستعرضين الأسس العامة للاستثمار.

---

[1] محمد أبو زهرة، "محاضرات في الوقف"، دار الفكر العربي، مصر، القاهرة،1997، ص 45.

[2] محمد يد الجابر الحلواني، "الوقف والزكاة أدوات مالية فعالة ومتميزة للتنمية الاقتصادية ومحاربة الفقر"، جامعة أم القرى بمكة المكرمة، كلية دار العلوم، جامعة المنيا: مجلة الدراسات العربية، ص 1،2.

[3] عبد الرحمان السعدين، "الوقف وأثره في الاقتصاد الإسلامي"، دار السلام، الجزائر، 2010، ص 112.

[4] القانون (9-10) المؤرخ في 12 شوال 2141، الموافق 27 أفريل 1991م، المتضمن قانون الأوقاف، والمعدل والمقسم بالقانون رقم 01-07، والقانون رقم 02-10، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 21، الصادر في 23 شوال 2141,

المبحث الأول: ماهية الوقف في التشريع الجزائري

يعد الوقف نظام قانونيا واجتماعيا عرفه المجتمع الإسلامي لأهميته البارزة في تحقيق التكافل الاجتماعي وكذا دعم المشاريع ذات الأهداف الخيرية لتحقيق التنمية المستدامة.[1]

وانطلاقا مما ذكرنا فسنتناول في هذا المبحث إلى دراسة ماهية هذه الآلية ضمن النصوص القانونية في مطالب ثلاث رئيسية، حيث يوضح المطلب الأول مفهوم الوقف وخصائصه الأساسية، في حين يبين الثاني الطبيعة القانونية للوقف في الجزائر، أما المطلب الثالث التنظيم التشريعي للوقف في المنظومة القانونية الجزائرية.

المطلب الأول: مفهوم الوقف في التشريع الجزائري

يشكل الوقف مفهوم واسعا لطالما حظي باهتمام الفقهاء ونصوص المشرع على اعتباره طريقة معتمدة داعمة للقطاعات الحيوية في المجتمع، حيث يقوم في أصله على تسبيل منفعته في حدود ضوابط شرعية، أي العين الموقف محفوظة بينما عوائده تستخدم في الأغراض المحددة لها.

اختلفت التعريفات ما بين لغة واصطلاح كتأكيد على طبيعته الخاصة وعليه سيتناول هذا المطلب تعريف الوقف لغويا واصطلاحيا ومع الحرص على توضيح أبرز خصائصه وآثاره في التشريع الجزائري.

الفرع الأول: تعريف الوقف في التشريع الجزائري

يمكن أن نعرف الوقف وفق مقاربتين رئيسيتين الأولى لغوية والثانية اصطلاحية توضحه فيها فقها وقانونا كما أقر المشرع.

أولا: المدلول اللغوي للوقف:

يرجع أصل كلمة الوقف عند العرب إلى الفعل "وقف" الثلاثي الذي يحمل دلالة التثبيت والحبس والمنع ويقال: "وقف الشيء" أي أبقاه على حاله وامتنع عن التصرف فيه أو بيعه أو توجيه فوائده للأعمال

[1] ابن المنظور أبو الفضل، "لسان العرب"، تحقيق عامر أحمد حيدي، دار الكتب العلمية بيروت، لبنان، ط/1، ح/5، ماد: وقف، 2015، ص 748-751.

الخيرية، ورد في "لسان العرب" لابن المنظور بأن الحبس هو وقف الشيء وقفا أي جعله ثابتا لا يوهب أو يباع وإبقاء نفعه لمستحقه.

والحبس في "القاموس المحيط" "للفيروز أبادي" ذات كونه عرفه أيضا أنه (المنع والتثبيت) تأكيد منه على استمرار النفع ومنع التصرف في العين الموقوفة .[1]

وفي المقابل ثار العالم اللغوي "محمد مرتضى الحسني الزبيدي في كتابه "تاج العروس" الذي شرح قاموس المحيط" السابق ذكره إلى أن الوقف مرتبط بمفهوم الحبس التام، بمعنى تخصيص العين وعدم جواز بيعها أو حتى توريثها لكي يحافظ على منفعتها.[2]

والحبس أيضا يدل على (التجميد الداعم للعين) فلا يمكن التصرف فيها رغم إمكانية الاستفادة من ريوعها وفق الشروط التي يحددها الواقف.[3]

لذا على ضوء ما ورد أعلاه من معان لغوية فالوقف هو تثبيت الأصل ومنع التصرف فيه، مع تخصيص منافعه لجهة معينة سواء كان فردا أو مؤسسة خيرية. للانطلاق لفهم معناه في الاصطلاح الشرعي القانوني.

ثانيا: المدلول الاصطلاحي للوقف:

رغم تباين مفاهيم الوقف في فقه الشريعة الإسلامية، غير أن عند وضعه في قوانين وضعية يمكن في المجمل أن نعرفه أنه حبس للأصل مع التصرف في منفعته لصالح أعمال البر والخير.

نجد أن المشرع قد أخذه من تعريفات الفقهاء، فأول تعريف للوقف في القانون الجزائري كان بموجب المادة 213 من قانون الأسرة[4] رقم 84-11 بقوله (الوقف حبس المال عند التملك لأي شخص على وجوب

---

[1] الفيروز أبادي، مجد الدين محمد بن يعقوب، "القاموس المحيط تحقيق محمد العرقسوسي، بيروت، مؤسسة الرسالة، الطبق الثامن، ص157،158.

[2] المرتضى زبيدي : "تاج العرب من جواهر القاموس"، تحقيق حلمي الشبري، دار الفكر بيروت لبنان، ج:12 مادة: ص 525-531.

[3] القيومي أحمد بن محمد بن علي، "المصباح المنير في غريب الشرح الكبير"، تحقيق عبد العظيم الشناوي، القاهرة مصر، دار المعارف، الطبعة الثانية، 1977، الجزء الأول، ص550.

[4] القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق ل 9 يونيو سنة 1984، تتعلق بقانون الأسرة، الجريدة الرسمية الجمهرية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11،24 يونيو 1984، ص 1005

التأكيد والتصديق) وهنا نستنتج أن المشرع قدر لنا على خاصية التأبيد ولا يجوز الوقف المؤقت كما لا يسقط الملكية من العين الموقوفة لأنه يعتبرها عقد لازم، كما لا يجوز استرجاعه، بيعه أو التصرف فيه بأي شكل يخرجه عن هدفه.

ويعتبر نفسه التعريف الذي جاء به قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم، حيث نصت المادة الثالثة منه بأن : (الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة).[1]

ويتضح لنا هنا أن القيام بالانتفاع بالوقف ليس مقيدا بالفقراء فقط بل لجميع أوجه البر في حدود مما يسمح به المشرع.

ومن خلال ما سبق من التعريفات اللغوية والاصطلاحية فالمشرع عمد صراحة لتبني مبدأ التأبيد كآلية لحماية الوقف من التلاعب وسوء الاستغلال، أما فيما يخص الفقه الإسلامي فنجد أنه لا يوجد أي تعريف محدد و شامل نظرا لاختلاف آراء الفقهاء الدارسين له لتحديد طبيعته، فمن خلال التعريف الذي قدمه "أبو يوسف" و "أحمد الشافعي" بالقول نه (حبس العين على حكم ملك الله تعالى والتصدق بمنفعتها على جهات البر ابتداءا وانتهاءا)، في حين أن الفقيه أبو حنيفة عرفه أنه (حبس العين على ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهات الخير في الحال والمال).[2]

الفرع الثاني: خصائص الوقف في التشريع الجزائري:

خص المشرع الجزائري الأملاك الوقفية بنظام مميز عن غيره دون جميع التصرفات القانونية الأخرى، فهو عقد تبرعي ذو طابع خاص يرتب آثار قانونية دائمة، ولتوضيح تلك الخصائص سنعرض الطبيعة التشريعية للوقف ثم الحماية القانونية التي خصت بها السلطة المختصة.

أولا: الوقف عقد تبرعي من نوع خاص:

بالنظر لطبيعته التي خصته عن باقي العقود الأخرى، كالهبة والوصية تبرز مجموعة خصائص أساسية نذكر منها:

[1] المادة 03 من القانون 91-10 المعدل والمتمم السابق الذكر.

[2] رامول خالد، "الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر"، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص 27،28.

1_ الوقف حق عيني:

إن الوقف هو انتقال الملكية من الواقف لله تعالى للأمر الذي يجعله حقا عينيا مقررا له حماية قانونية خاصة، حيث أكدت المادة الرابعة من القانون 91-10 المعدل والمتمم المتعلق بالأوقاف بقولها: (يعتبر الوقف حبسا أبديا للأموال الموقوفة لا يجوز التصرف فيها إلا في الحالات التي يقرها القانون).[1]

2_ الوقف شخص معنوي:

وصنف المشرع الجزائري الوقف كرشخص معنوي مستقل ويتمتع بالاستقلال المالي، وهذا ما أكدته المادة 6 من قانون الأوقاف حيث ذكرت أن (الأوقاف شخصية معنوية تتمتع بالأهلية القانونية في حدود ما تقتضيه أحكام هذا القانون).[2]

3_ الوقف عقد تبرعي:

على اعتبار أن الوقف تصرف ينتج عن إرادة حرة ومستقلة للواقف ودون مقابل، فإذا المنفعة العامة هي الهدف منه حتى وإن كان وقفا خاصا فهو تصرف لا انتظار للعوض فيه وفقا لما جاءت به المادة السابعة من قانون الأوقاف.[3]

4_ الوقف تصرف لازم لصاحبه:

إتمام الواقف لعقد الوقف يعتبر تصرف لازم له ولا يمكن الرجوع فيه إلا في حالات مستثناة ومحددة قانونا، فهو مقسم حسب الزمن إلى مؤبد ومؤقت أما حسب الجهة الواقفة فهو ينقسم لوقف عام ووقف خاص، وما يخصنا في موضوع دراستنا هو العام منه و يسميه الفقه الوقف الخيري، والمشرع يسميه الوقف العام كونه لا تحدد فيه الأشخاص والجهات الموقوف عليها، حيث نصت عليه المادة 6 من القانون رقم 02-10[4]، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10: (الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من

[1] مادة 04 من القانون 91-10 سابق الذكر.

[2] المادة 6 من القانون نفسه.

[3] القانون 91-10 المرجع نفسه المادة 7.

[4] القانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال 1423، الموافق لـ 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادر في15 ديسمبر 2002م المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

وقت إنشائه، ويخص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات) وتمت تسميته بالوقف العام لانتفاع الشرائح العامة من المجتمع به.

5_ الإعفاء الضريبي للأملاك الوقفية:

انطلاقا من كون الأملاك الوقفية تعد من الأعمال الخير والبر، ولكي يشجع المشرع ها النوع من التصرفات القانونية ذات الطابع الخيري فإنها تعفى من الضرائب ورسوم التسجيل وفقا للمادة 55 من قانون المالية 2021، وهذا لدعم استدامتها والتشجيع على الاستثمار فيها، لكن رغم التعديلات القانونية المستمرة فإنه لم تطرأ فيما يخصها أي تغيرات جوهرية في قانون المالية 2025 لكنه يبقى تأكيدا على استمرار ما قدم لها من امتيازات جبائية ، فرغم ما شهد من تطورات فإن المحكمة الدستورية قد أكدت على ضرورة انسجام الأحكام المالية مع الدستور لذا يمكن أن تؤثر عليها مستقبلا.[1]

ثانيا: الحماية القانونية للوقف:

بالنظر لأهمية الأملاك الوقفية في دعم المشاريع الاستثمارية وحتى الاجتماعية الخيرية خصها المشرع الجزائري يمنحها دعامات قانونية لحمايتها.

1_ الحماية الجزائية للوقف:

إن الوقف كغيره من الأملاك يجب حمايته والمحافظة عليه من التلف، لذا يجب حمايته من خطر التلاعب به وتجريم كل فعل يهدد سلامته.

1_1 التدليس

عرف القانون المدني أنه استعمال الحيلة والخداع لإيقاع الأخر في الغلط لكي يتخذ قرارات خاطئة،

[1] سهيلة حروش، "إدارة وتسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة ورقلة، العدد 20، 2019، ص 9.

وهو أحد عيوب الرضا ويستغل هنا لتغيير طبيعة الأملاك الوقفية وتوجيهها لغير الغرض الذي أوقفت لأجله، عن طريق تقديم وثائق مزورة واستغلال الثغرات القانونية لإبرام عقود غير شرعية تمس بحرمتها.[1]

لذلك يعاقب عليها حسب ما ورد في قانون العقوبات في المادة 372 (يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 500.000 إلى 5.000.000 دج، كل من استعمل وسائل احتيالية لخداع شخص وحمله على التعاقد، مما يؤدي بالحاق لضرر به أو بغيره)[2]. ويمكن أن تشدد العقوبة أكثر حسب مرتكبها إذا كانت عصابة منظمة أو مواظف عام.

2_1 التزوير:

تعتبر جريمة التزوير من أخطر الجرائم التي تهدد الأملاك الوقفية، فهي تغيير الحقيقة في محرر رسمي أو عرفي لتحقيق منفعة غير مشروعة ما يساعد على تغيير شروط الوقف أو نقل ملكيته بطريقة غير قانونية، ويظهر ذلك من خلال قيام الجاني بتغيير مستندات إدارية بالإضافة أو حذفها، أو تضمين أخرى خاطئة والاستفادة من ذلك يؤكد قيام الجريمة وذلك ما أكدته المادة 36 من قانون الأوقاف.[3]

كما نصت المادة 214 من قانون العقوبات في تطرقها لهذه الجريمة على أن (يعاقب بالحبس من خمس (5) سنوات إلى عشر سنوات (10) كل من قلد أو زور محررا رسميا أو عموميا، أو قام بتغييره أو تعديله بطريقة من شأنها إلحاق الضرر بالغير).[4]

وتعتبر أكثر خطورة لتعلقها بالأملاك الوقفية وتشدد عقوبتها فيمكن أن تصل إلى 10 سنوات سجنا وغرامة مالية تصل لمليون دينار جزائري، وذلك وفقا للمادة 2022 من قانون العقوبات.

---

[1] خلوط نور الدين، "الحماية الجنائية للعقارات الوقفية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر في شعبة الحقوق، التخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة إبن خلدون تيارت، الملحة الجامعية السوقر، 2022،221، ص 45.

[2] المادة372، الأمر رقم 66-156 المؤرخ في18 صفر عام 1386 الموافق لـ 8 يونيو سنة 1966 الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

[3] خلوط نور الدين، المرجع السابق، ص47.

[4] المادة 214 من قانون العقوبات، الأمر 66-156 السابق الذكر.

2_ الأملاك الوقفية لا يمكن كسبها بالتقادم:

إن الملكية الوقفية تبقى ولا تزول ما دام السيء المملوك باقيا، أي لا يمكن اكتسابها عن طريق التقادم المكتسب، فكما نصت المادة 10 من القانون 91-10 بأن كل الأملاك الوقفية غير قابلة للاكتساب عن طريق التقادم)[1]. وهذا تطبيق صريح لعدم جواز التصرف فيها حتى ولو لم يتصرف فيها فهي باقية ومستقلة عن حق استغلالها لا يبرر سقوط حكم الوقف عليها مهما طالت.

3_ الأملاك الوقفية غير قابلة للحجز:

يعتبر الضمان على استمرار الوقف وضع فقهاء القانون الجزائري شرط عدم جواز العجز عليها، تأكيد لما جاءت به المادة 17 من قانون الأوقاف فالحجوز تقع على أموال المدين فقط كقاعدة عامة، لكن الوقف يخرج عن ذمة الواقف مجرد انعقاده أي يصبح غير مالك له لذا نخلص أن كل العمليتين متناقضتين.

رغم أن المادة 21 من نفس القانون قد أجازت في بعض الحالات للمدين بالتنفيذ على حق الموقوف عليهم كي لا يضيع حقه.[2]

4_ الوقف يخول للموقوف عليهم حق الانتفاع دون التصرف:

صلب هذه الخاصية يقوم على تمتع المستفيدين من الوقف انتفاعا دون التصرف في الفوائد المشروعة، لكون هذا النوع من الحقوق العينة غير قابل للتصرف فيه تصرفات اعتبارية، سواء كان عاما أو خاصا وهذا ينقل ملكيته أو منافعه للغير بعوض أو بغير عوض أو حتى بيع أو تأجير، وهذا ما يضعها حيز الشبه والأملاك العمومية الوطنية.[3]

غير أنه نجد أن جانب من الفقهاء في الإسلام يحيزون التصرفات في العين الموقوفة بالإبدال والاستبدال إذا اقتضت الضرورة الخاضعة بدورها للسلطة المكلفة بالأوقاف لمعاينتها رغم ما فيه من الإخلال بالطابع الأبدي له فالمشرع الجزائري لم ينص في صريح القانون على ذلك مثل سائر الأملاك الوطنية.

[1] رامول خالد، المرجع السابق، ص 65.

[2] محمد الأمين بلميلون،" الحماية المدنية والمنائية للأملاك الوقفية"، دار الأيام، 2019، ص115.

[3] المرجع نفسه، ص73.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوقف في الجزائر

يعد الوقف مؤسسة قانونية أثارت جدل الفقه والقانون حول طبيعتها لذى سعى المشرع لتشخيصها، وهذا عن طريق تقنينها للموازنة بين أبعادها الدينية، الاجتماعية والقانونية.

ولتحديد هذه الطبيعة ستعالج في هذا المطلب موقف المشرع الجزائري منها، وكذلك ستوضح علاقة الوقف والملكية العامة والخاصة وفقا لأحكام القانون 91-10 المتعلق بقانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 01-07 والمرسوم التنفيذي رقم 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في الجزائر.

الفرع الأول: موقف لمشرع الجزائري من الطبيعة القانونية للوقف

تتميز الطبيعة القانونية للملك الوقفي عن غيرها من أنظمة الملكية الأخرى، لهذا سنوضح ذلك من خلال إبرازها ومجددين دور الدولة في الإشراف عليها وتسييرها.

أولا: تكريس الطبيعة المتميزة للوقف

يعتبر الملك الوقفي مؤسسة ذات طبيعة قانونية خاصة، لأنها مال محبوس على وجه التأبيد والهدف من تحقيق النفع للعام والخاص دون أن يكون محل التصرف من الأفراد، وقد برزت هذه الطبيعة أكثر بيتأكيد قانون الأوقاف عليها في المادة الثالثة منه بقوله: (الوقف هو حبس العين التملك على وجه التأبيد والتصدق بمنفعتها على وجه من وجوه البر والخير).[1]

وهذا إن دل على شيء فهو يدل على اتخاذ المشرع الجزائري مفهومه الشرعي أساسا في تنظيمه، نجد أيضا أنه ما يميزه هو عم قابلية التصرف في أنواع الملكية الأخرى بالبيع والهبة لأن إذا صح تسقط ملكية الواقف ويوجه مباشرة لخدمة المجتمع[2] . لأن منع التصرف فيه حماية له من التعدي على منافعه أو والاستيلاء على عينه وفي تقرير ذلك نصت المادة 23 من نفس القانون (لا يجوز التصرف في الملك الوقفي المنتفع به بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها)[3]. وفي ذلك

[1] المادة 3، القانون 91-10 سابق الذكر.

[2] شيخ النساء، "الطبيعة القانونية للوقف في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 2، 2014، ص 15

[3] حمدي باشا عمر، "عقود تبرعات الهبة الوصية، الوقف"، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 120-126.

استثنى المشرع حالة واحدة نصت عليها في المادة 24 وهي حالة توسيع الطريق العام فيأخذ طابع الملك العام وجعل السلطة التقديرية في ذلك إلى القاضي المختص.[1]

ثانيا: دور الدولة في الإشراف وتسيير الأملاك الوقفية

بالنظر لدور الوقف في دعم المشاريع الخيرية والتنموية في المجتمع، فقد كلفت الدولة نفسها ضمان السير الحسن والاستغلال الأمثل بالإشراف على جميع مختصاته، وأسندت هذه الصلاحية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

بناء على ذلك صدر المرسوم التنفيذي 18-213 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية في المشاريع الاستثمارية، حيث توضح المادة 2 منه في نصها على أنه (تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في إطار عقود الامتياز أو عقود الإيجار الطويل الأمد)[2]، الأمر الذي يؤكد على توجه القوانين مباشرة لتدمج الأوقاف في الدورة الاقتصادية مع الحرص على المحافظة على الطبيعة الخاصة التي تتمتع بها والهدف الأول الذي حسبت لأجله كونها تجري في مال الله سبحانه وتعالى.[3]

ولتحقيق هذه المصلحة لزم مراعاة مجموعة من الضوابط كاستثمارها في المشاريع الغالب عليها الربح احتياطا والإشراف عليه من طرف الخبراء وذو المعرفة في المجال لحمايته من الضياع الاختلاس والخيانة وذلك بتوثيق جميع العمليات المتعلقة به حتى لا يكون هناك أي جهل أو غرر.[4]

الفرع الثاني: العلاقة بين وقف الملكية العامة والملكية الخاصة

باعتبار أن الوقف يحمل في طياته شبها و الملكية العامة والخاصة، ومع ذلك لا يزال مختلفا عنها، فالملكية العامة تشترك وإياه بالنفع العام للمجتمع لكنه تبقى ليست من الأملاك الوطنية، وأما الخاصة في إمكانية استثمارها ويستثنى عنها الوقف إنه لا يمكن التصرف فيه بالمعنى المطلق.

---

[1] محم الأمين بالميلود، مرجع سابق، ص 114.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 18_213 المؤرخ في 20 أوت 2018، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 45، الصادر في 22 أوت 2018.

[3] يوادي أحمد، " أثر الطبيعة القانونية للوقف على إجراءات توثيق العقار في القانون الجزائري"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 32، العدد 1، 2018، ص 61.

[4] محمد الأمين تيمودة ، مرجع سابق، ص 146.

أولا: الوقف والملكية العامة:

تعرف الملكية العامة بأنها مجموعة الأموال المنقولة والعقارات التي تمتلكها الدولة أو أحد أشخاصها الاعتباريين حيث تخصص وفقا لطبيعتها لخدمة الصالح العام، كما أنه يمنع أن يتصرف فيها ولا سيما كسبها بمرور الزمن.[1]

إيتضح أن الجوانب المشتركة بين الوقف والملكية العامة أن الاثنان معا موجهان لتحقيق المصلحة العامة وأملاكهما مخصصة لخدمة الفئة المحتاجة من المجتمع كإنشاء مدارس، مستشفيات ومرافق مخصصة, كما أبرزت المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية ذلك الفرق بقولها أنه (تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق وأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل، إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام ...).[2]

فالمادة تشير إلى أن الأملاك العامة تبقى مملوكة للدولة وإذا أعيد تخصيصها أو غيرت طريقة استخدامها تبقى في نطاق المصلحة العامة، أما الأملاك الوقفية فهي تضل محتفظة بطبيعتها المستقلة والخاصة يفرضها عليها استمرارها في الغرض الذي وقفت لأجله، ولا يمكن أن تغير وجهة استخدامها إلا وفقا لضوابط قانونية محددة.[3]

ثانيا: الوقف والملكية الخاصة

على الجانب المقابل، يتضح أن الأملاك الوقفية مختلفة عن الأملاك الخاصة كون الأخيرة هي حق شخصي يتيح لمالكه أن يتصرف في ملك بكل حرية سواء أراد به بيعا هبة أو رهنا، أما الوقف فالواقف في هذه الحالة يفقد سلطته على الموقوف مجرد تمام إنشاء للعقد ليوجه للصالح العام وتبعا لذلك يفقد جميع سلطاته الناقلة للملكية .[4]

---

[1] عايلي رضوان، محاضرات فيقانون الملكية العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بو علي، شلف، السنة الجامعية 2015،2016، ص 1.

[2] القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411، الموافق لـ 1 ديسمبر 1990م، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادر في 15 جمادى الأول 1411 الموافق ل 2 ديسمبر 1990.

[3] شيخ سناء، مرجع سابق، ص 11.

[4] المرجع نفسه، ص 8.

كما أن طريقة إدارة الأملاك الوقفية لها آليات خاصة بها ومختلفة كليا عن إدارة الأملاك الخاصة، كون السلطة العامة ذاتها هي من تقوم بالإشراف لضمان عدم خروجها عن الغرض المسطر لها. يمكن القول إذن أن الوقف هو نوع مختلف من الملكية لا هو بالعامة ولا بالخاصة، تخضع إدارته للدولة.[1]

المطلب الثالث: التنظيم التشريعي للوقف في الجزائر

شهد الوقف دعما خاص من طرف الدولة كونه نفسه يدعم أخرى من مشاريع خيرية وتنموية ترجع بالفائدة عليها، وتبعا لذلك فقد صدر قانون الأوقاف 01-07 المعدل والمتمم لكي يواكب كل المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية لتعزيز الشفافية وتحقيق الاستثمار الأمثل لها.

لذلك سنقسم هذا المبحث لفرعين، أولهما سيعالج قانون الأوقاف والثاني نعرض فيه مستجداته.

الفرع الأول: قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم

يشكل هذا القانون أساسا وركيزة للنظام الوقفي في الجزائر، رغم كونه كغيره في حاجة مستمرة للتجديد للتكيف مع المستجدات ويظهر ذلك في القانون 01-07 المعدل والمتمم الذي عزز طرق استغلاله بفعالية.

أولا: شروط وإجراءات إنشاء الوقف في القانون 91-10 المعدل والمتمم

تطرق لذلك القانون الجزائري بتحديدها في جملة من الشروط يجب توفرها في الواقف والموقوف ليعتبر صحيحا، وتتمثل فيما يلي:

_ شروط إنشاء الوقف في القانون الجزائري:

تتمثل الشروط الواجب توفرها في الوقف سواء كان عاما أو خاصا أربعة أساسية وهذا لحمايته من أي تلاعب أو اختلاس محتمل الحدوثه.

[1] المرجع نفسه،ص9.

أ_أهلية الواقف:

لقد أشرط المشرع الجزائري أن يكون الواقف أولا مالكا للعين الموقوفة، وأن يكون بالغا، عاقلا ومختارا، لأنه يعتبر من التصرفات الصادرة بالإرادة المنفردة ويكفي لتحققه توفر الإيجاب من الواقف فقط، فهو كغيره من العقود يخضع لقواعد القانون المدني، وهذا الشرط هدفه منع أي تلاعب في إنشاء الوقف لضمان صدوره دون أي عيب لإرادة.[1]

1- الملكية القانونية للعين الموقوفة:

لا يمكن أن يتم إنشاء الوقف إلا بمال مملوك للواقف ملكية تامة غير متنازع عليها و غير مختصة من الغير دون وجه حق[2]، وأيضا وجب أن يكون صالح الاستغلال غير تالف كملك غير صالح للاستعمال، عقار آيل للسقوط أو أرض غير قابلة للزراعة.[3]

2- التحديد الدقيق للجهة المستفيدة:

لقد اشترطت التشريعات باختلافها وكذا المشرع الجزائري بدوره على ضرورة توجيه المال الوقفي وتحديده بوضوح، سواء كان وقفا عاما مخصصا للأعمال الخيرية كبناء المستشفيات والمدارس، أو خاصا بتحديد الواقف أفرادا معينين من خلفه يستفيدون منه، ولهذا لا يجوز أن تكون وجهة الوقف غير محددة تفاديا لأي نزاع يمكن أن يحدث حوله.[4]

3- عدم مخالفة النظام العام:

كغيره من التصرفات القانونية فلا يمكن أن ينشأ الوقف إذا كان يعارض الشريعة الإسلامية أو القوانين الوضعية في الدولة الجزائرية، ومثال لذلك لا يجوز إنشاء وقف هدفه تمويل أنشطة غير قانونية أو تم تجريمها شرعا.[5]

---

[1] المادة 3، القانون 91-10 سابق الذكر.

[2] شيخ مناء، المرجع السابق، ص 15.

[3] عقوني محم، "دارة الأوقاف في الجزائر، دراسة قانونية"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 4، العدد 1، 2019، ص 37.

[4] عقوني محمد، مرجع سابق، ص38.

[5] المرجع نفسه، ص39

2_ إجراءات تسجيل وتوثيق الوقف:

بعد تمام استيفاء ما سبق ذكره من الشروط يجب على الواقف بعد ذلك اتباع مجموعة من الإجراءات القانونية لتسجيل الوقف رسميا لضمان حمايته وضبطه في الإطار المخصص له.

1- إعداد عقد الواقف:

ينشأ عقد الوقف أولا بتحرير عقد رسمي أو عرفي شامل ومبني لكي لا يمكن إبطاله بأي وجه من الأوجه بناءا ما يسري من القواعد في وقت إنشاءه، فيكون مكتوبا بوضوح متضمنا جميع البيانات اللازمة لصحته كنوع الوقف ومدته.[1]

2- التوثيق أمام الجهة المختصة:

حسب ما يراه المشرع الجزائري فإن عدم توثيق الوقف أمام موثق أو جهة رسمية أخرى فهو لا يعتد به، وهذا من خلال إيداع العقد لديه ثم إثباته في سجلات الأوقاف التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ليتم إدراجه لاحقا ضمن الأملاك الوقفية الخاضعة لإشراف الدولة.[2]

3- الشهر في السجل العقاري:

يشترط الشهر في السجل التجاري أن يكون محل الوقف عقارا لضمان حمايته مستقبلا من أي نزاعات كالتصرف فيه أو بيعه أو توريثه لذا تصدر شهادة ملكية وقفية لإثبات أن العقار صار مخصصا للوقف.[3]

4- الترخيص النهائي للوقف:

عند استكمال الواقف للإجراءات المتعلقة بالتوثيق والتسجيل ليتم لاحقا منح ترخيص نهائي من طرف الهيئة المختصة التي تتمثل في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لكي يسمح بإدارة الوقف وفقا للشروط المحددة في العقد وفي حدود ما يسمح به القانون و الآداب العامة.[4]

---

[1] برادي أحمد، مرجع سابق، 390

[2] المرجع نفسه، ص401

[3] المرجع نفسه، ص406

[4] مركز ضياء للمؤتمرات والأبحاث، "ور الممتلكات العقارية الوقفية في التنمية المستدامة"، تم الاطلاع عليه بتاريخ 15 مارس 2025.

الفرع الثاني: التعديلات الحديثة على قانون الوقف 01-07 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي 18-213:

في ظل التطورات الاقتصادية الحالية يصبح ضرورة لا غنا عنها للتعديل المستمر للقواعد المتعلقة بالأوقاف لسد ثغراتها وتعزيز حوكمتها والاستغلال الأمثل لها، كونها عنصر فعال في التنمية المستدامة.

أولا: التعديلات القانونية التي جاء بها القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم

إن الإصلاحات التي مست الوقف لتحسين استثماره وتجديد آلياته من خلال تعزيز دوره في التنمية الاقتصادية بإدماجه في مشاريع استثمارية كبرى، حيث أصبح بإمكان المستثمر إبرام عقد امتياز أو شراكة مع الخاص وهذا ما يؤديه لزيادة الأرباح الناتجة عنها وضمان استدامتها في الدورة الاقتصادية.

وعند صدور القانون 01-07 المعدل والمتمم[1]، كان كاستجابة لما واجهه القانون 91-10 من اشكلات متعلقة بضعف استثمار الأوقاف والإجراءات الإدارية المعقدة، لذا يعتبر هو الذي فتح المجال أمام إدماج الأملاك الوقفية في المشاريع الاستثمارية طويلة الأمد.[2]

وأيضا تعزيز دور الدولة في الإشراف على الأملاك الوقفية بمنح وزارة الشؤون الدينية صلاحيات واسعة عند متابعة مستعمليها بهدف ضمان عدم الخروج عن الهدف الأصلي لها، بتقديم تقارير دورية عن أدائها المالي والإداري ومنع أي استغلال غير قانوني لها.[3]

ثانيا: المستجدات التنظيمية في المرسوم التنفيذي 18-213:

أقر المرسوم المتعلق بكيفية استغلال العقارات الوقفية غرض تحقيق أفضل مردودية مالية ممكنة لها، وكنتيجة لذلك أجاز إمكانية إدماج العقارات الوقفية في المشاريع الاستثمارية كعقود الامتياز والشركات مع المستثمرين بشرط توجه عائداتها لخدمة الأغراض الوقفية وتحقيق التنمية المستدامة.[4]

[1] القانون 01-07 السابق الذكر.

[2] عب القار ياخو،"النظام القانوني للشراكة الوقفية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، 2024، ص 12.

[3] المرجع نفسه،ص12.

[4] المادة08، المرسوم التنفيذي رقم 18-213، سابق الذكر.

كما عمل على متابعة الإجراءات المتعلقة بتسيير الوقف وتقصير آجال دراسة الملفات بوضع نظام رقمي، كذلك لزوم تقديم تقارير مالية وإدارية دورية حول أداء المستفيد.

ساهمت هذه التعديلات على تحقيق قفزة نوعية على قدرة الأوقاف كممول لمشاريع تنموية اجتماعية، والحرص على الحوكمة الرشيدة للأوقاف من خلال إشراف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف عليها، رغم ذلك لايزال هناك حاجة لتعديلات أخرى كتسهيل الشراكة مع القطاع الخاص وتعزيز آليات التمويل الذاتي للأوقاف.[1]

المبحث الثاني: مفهوم الاستثمار في العقارات الوقفية

يعتبر الاستثمار في العقارات الوقفية أداة فعالة لدعم الاستدامة المالية، كونها خرجت عن كونها مجرد أصول مجمدة فأصبحت من أهم الحلول التي عمد إليها المشرع لتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية بغية تعظيم عائداتها لاستمرارها في الدورة الاقتصادية من خلال تمويل المشاريع الخيرية أو الخدمات العامة.

لهذا يتناول هذا المبحث مفهوم الاستثمار الوقفي من خلال تعريفه وإبراز أهميته في تحقيق التنمية المستدامة، أما المطلب الثاني سيعرض أشكال الاستثمار فيها، وأخيرا سيتضمن المطلب الثالث الضوابط الشرعية والقانونية التي تحكم هذا النوع من الاستثمارات.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي

بالنظر لأهمية الوقف في دعم المشاريع من خلال استغلال الأصول الوقفية فإن ضمان استدامتها وزيادة عائداتها هو الذي يحقق الهدف الاقتصادي والاجتماعي الذي أنشأت من أجله.

لذا من الضروري أن نحدد مفهومه، خصائصه وأهدافه لكي نميز بينه و بين الاستثمارات الأخرى. وهذا ما سنناقشه في هذا المطلب.

[1] عبد القادر ياخو، مرجع سابق، ص 18.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار الوقفي

تعد الأصول الوقفية أداة حيوية تساهم في الدورة الاقتصادية من خلال تنميتها والحرص على استدامتها. لذا ستعرض في هذا الفرع التعريف اللغوي والاصطلاحي للاستثمار الوقفي مبينين أه أهدافه وكذا خصائصه الأساسية.

أولا: التعريف اللغوي والاصطلاحي للاستثمار الوقفي

يظهر الاستثمار الوقفي معناه من خلال مدلوله اللغوي والاصطلاحي، فكل واحد منها يعكس جانبا مهما منه عند تحديد أبعاده العلمية والعملية.

_ التعريف اللغوي للاستثمار الوقفي

لكي نوضح المدلول اللغوي للاستثمار الوقفي المتكون من كلمتين مركبتين، يتعين أن نعرض مدلول كل واحدة على حدا.

الاستثمار مأخوذ من الجذر "ثَمَرَ" الذي يدل على النماء والريادة[1]، وهو يدل على تنمية المال وتحصيل الأرباح من خلال إعادة توظيفها في نشاطات اقتصادية، فيقال " ثَمَرَ المال" أي جعله ينمو ويزداد.[2]

أما الوقف فكما تطرقنا إليه سابقا فهو مشتق من كلمة " وَقَفَ" التي معناها الحبس والمنع[3]، لهذا فإن قول " وقف الشيء" أي حبسه عن التصرف فيه مع الإبقاء على منافعه.

وبناء على ما سبق، نجد أن ضم الكلمتين معا يفهم منهما أنهما توظيف المال المحبوس بمجموعة من الطرق تساهم في تحقيق منافع مستدامة منها، وهذا مع عدم التصرف فيه وإبقائه على أصله.

2_ التعريف الاصطلاحي للاستثمار الوقفي

[1] ابن الفارس، "معجم مقاييس اللغة"، تحقيق عبد السلام هارون، دار الفكر، بيروت، 179، ج 2، ص 45.

[2] ابن المنظور، المرجع السابق، ص 380.

[3] عبد القادر بن عبد الله، "الاستثمار الوقفي بين الضوابط الشرعية والمعايير الاقتصادية والمالية"، مجلة الاقتصاد والمالية، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص 134-150.

يعني بالاصطلاح الوقف في الشق الشرعي أنه حبس الأصل وتسبيل المنفعة دون التصرف في العين الموقوفة، لكن يسمح بالانتفاع بما تعود به من أوجه البر والإحسان.[1]

وقد عرفه فقهاء الشريعة من المالكية بأنه (حبس العين عن التصرفات التمليكية مع بقائها على ملك الواقف، والتبرع اللازم بريعها على جهة من جهات البر .[2]

أما فيما يخص الاستثمار الوقفي هو عملية تنمية الأموال الوقفية أصولا وريوعا كموارد لتحقيق غاية عامة مشروعة، لذا يراد بهذا النوع من الاستثمار تعظيم عائدات الوقف في مشاريع اقتصادية حديثة ومنتجة بما يتوفق مع الضوابط الشرعية والقانونية.[3]

ثانيا: أهداف الاستثمار الوقفي

تسعى آلية الاستثمار الوقفي في إطار الشريعة الإسلامية وضوابطها والتوجهات الاقتصادية الحديثة لتحصيل عدة أهداف للتأكيد من استدامتها وزيادة منافعها.[4]

فتعزيز الاستدامة المالية لها يعتبر أهم أهدافها، لأنه هو العامل الذي يؤثر على نجاح استثمارها في زيادة الريوع الناتجة عنها دون اللجوء فقط إلى التبرعات الأخرى.[5]

كما تؤكد التنمية الاجتماعية للوقف على نجاح الأخرى أي الاقتصادية منها، ويظهر ذلك عند تمويل المشاريع الخيرية الصحية والتعليمية التي تساهم في تحسين المستوى المعيشي للفرد المستفيد منها فهو الغرض الوحيد لإنشائها بعد حبسها لله تعالى.[6]

---

[1] ابن المنظور، مرجع سابق، ص 380.

[2] ابن فارس، مرجع سابق، ص 45.

[3] عبد القادر بن عبد الله، مرجع سابق، ص 134-150.

[4] عبد القار بن عبد الله ، مرجع سابق.

[5] عبد الله بن أحمد، " دور الاستثمار الوقفي وأهم صيغه مستحدثة في دعم الصناعة المالية الإسلامية"، مجلة العلوم الاقتصادية والمالية، المجندة، العدد 01، 2021، ص 90-105.

[6] محمد علي بن سعيد، " الاستثمار في الوقف كآلية للتنمية المستدامة"، مجلة الدراسات الاقتصادي الإسلامي، العدد 4، 2019، ص 45-60.

إضافة لما ذكرنا فإن توظيف ما يعني من الأصول الموقوفة يجب أن تكون نسبة نجاحها عالية بناء على أراء من مختصين وعاملين محترفين في المجال بدراسة شاملة لجميع جوانب المشروع الظاهرة والباطنة.[1]

وأخيرا، يبتغى من تكرار عملية إعادة توظيف العوائد الوقفية خدمة للمجتمع، فالتوزيع العادل للثروات يعزز تلقائيا التكافل الاجتماعي والعدالة الاجتماعية.[2]

ثالثا: خصائص الاستثمار الوقفي:

يعتبر الوقف حبسا للأصل وتسييلا للمنفعة، وهذا ما يميزه عن غيره من الاستثمارات كونه دائم ومتجدد التطوير لضمان استمرارية منافعه على مر الزمن، تماشيا مع مقصده الأول وهو تأبيد الانتفاع، وديمومته، تعزيز و توسيع مجال نشاطه و تكبير عدد شرائح المجتمع من المنتفعين منه.[3]

إضافة إلى ذلك، فالاستثمار الوقفي مرن ومتنوع من حيث الأصول المختلفة التي تمكنه أن يوفرها التي تستغل في عدة مجالات كالزراعة والإنتاج، وهذا التنوع يساعد على تشغيل أكبر عدد ممكن من اليد العاطلة عن العمل وامتصاص البطالة بإنشاء وتوفير مناصب شغل جديدة في مناصب متنوعة كل حسب اختصاصه.[4]

أيضا هو يخضع للضوابط الشرعية كغيره من التصرفات، لضمان توافقه مع القيم والمبادئ الإسلامية المعززة لمصداقيته ولإدارة جميع المخاطر المتعلقة به واتخاذ التدابير اللازمة لمنع وقوعها، تأكيدا على مبدأ

[1] ابن المنظور، مرجع سابق، ص380.

[2] مالك براج، "استثمار الأموال الوقفية: الآليات والضوابط الشرعية"، مجلة مجامع المعرفة رقم 05، عدد أكتوبر 2017، ص181.

[3] محمد بلقاسم/ "تجديد فكرة إدارة المال الوقفي واستثماره لتحقيق أهدافه التنموية المعاصرة"، مجلة الاقتصاد الإسلامي، العدد 6، 2022، ص45.

[4] فاطمة عبد القادر، "تفعيل آليات الاستثمار الوقفي في الممارسات الميدانية بين الضوابط الشرعية والضروريات الاقتصادية –دراسة حالة الجزائر"، مجلة العلوم الاقتصادية، العدد 8، 2020، ص78.

الشفافية والمسائلة التي تضعه حيز الدراسة المستمرة بدقة، لضمان تحقيق أهدافه مراعاة لحقوق المستفيدين منها.[1]

الفرع الثاني: أهمية الاستثمار الوقفي لتحقيق التنمية المستدامة

إن توجيه الاستثمار الوقفي يجعله وسيلة لتعزيز الاستقرار الاقتصادي، الاجتماعي والبيئي لتعود بالنفع على المجتمع، يجعله نموذج اقتصادي ذو فعالية أثبتت تحقيق أهدافها دون ضرر على الموارد المستقبلية.

لذا يتجلى هذا الهدف من خلال ثلاث أبعاد رئيسية هي:

أولا: البعد الاقتصادي للاستثمار الوقفي

بالاعتبار أن الاستثمار الوقفي أداة اقتصادية فعالة في التنمية المستدامة بطرق مبتكرة لتحقيق عوائد تستخدم بدورها في تمويل مشاريع أخرى فهي ما يحسن البنية التحتية ويدعم القطاعات الحيوية، إضافة لذلك فهو يسهم في تعزيز الاستقلال المالي ما يقلل اعتماد المستثمرين على التمويل الخارجي أو الحكومي، وأيضا يعتبر وسيلة فعالة للحفاظ على قيمة الأصول الوقفية وزيادة ربحيتها وهو ما يضمن استمراريتها.

وجدير بالذكر أن نذكر جميع ما كر من الموارد المالية توجه لخدمة الصالح العام، ولتحقيق ذلك يجب الالتزام بالضوابط الموضوعة من طرف المشرع لضمان الشفافية في إدارتها.[2]

ثانيا: البعد الاجتماعي للاستثمار الوقفي

يعتبر الاستثمار الوقفي من الأدوات الفعالة لتحقيق التنمية الاجتماعية المستدامة، فهو يساهم في تحقيق التكافل الاجتماعي بتوجيه عوائد الأوقاف نحو المشاريع الاستثمارية الاجتماعية بهف تغيير مستوى المعيشة للأفضل وتقليل الفوارق الاجتماعية بين أفراده.

[1] صديق زكرياء، ولارقو خامة، "الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للاستثمار الوقفي ودورها في تحقيق الأمن الاقتصادي"، مجلة المؤسر للدراسات الاقتصادية، جامعة طاهري محمد بشار، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، مجبر الدراسات الاقتصادية والتنمية المحلية بالجنوب الغربي، المجل 1ن العدد 10، فيفري 2017، ص149-160.

[2] المرجع نفسه: ص 157.

كما أنه يساهم في توفير مجموعة من الخدمات الأساسية كالمدارس والمستشفيات والمدارس القرآنية وهذه جميعا تركز على تحسين مستوى الوعي الفردي والجماعي وتحسين الحالة الصحية والنفسية للمجتمع للفئات الضعيفة والمهمشة منه.

بالإضافة لذلك، نجد أنه يعزز روح التعاون والتكافل، حيث أنه يتم توجيه جميع الموارد المتاحة منها لخدمة الصالح العام، ما يؤدي لتقوية الروابط الاجتماعية وتعزيز تماسك المجتمع والحد من الصراع الطبقي.

ثالثا: البعد البيئي للاستثمار الوقفي

يعد الاستثمار الوقفي أداة فعالة في مواجهة تعزيز الاستدامة البيئية لأهميته في حماية الموارد الطبيعية بأنواعها محققة بذلك التوازن البيئي. نجد مثلا أن العوائد المستثمرة في مشاريع بيئية صديقة بالبيئة وصحية، كالمبادرت حماية المياه من التلوث، تنظيف الشواطئ، تدوير المخلفات البلاستيكية، استخدام مصادر الطاقة المتجددة، جميعها تقلل من التأثير السلبي للتلوث الناجم عن المصانع على البيئة .[1]

إضافة لما سبق ، يمكن لأموال الوقف أن تدعم الباحثين والعلماء من خلال تمويلها للبحوث العلمية، التكنولوجية، والأكاديمية لتطور جميعها الحلول الفعالة للمشكلات البيئية كالتصحر والتغير المناخي، وهذا يعزز من قدرة المجتمعات من جميع الأقاليم على التكيف مع هذه التحديات وتعزيز الوعي البيئي لديهم وتبنيهم ممارسات صديقة للبيئة وترسيخ ثقافة الاستدامة لمراعاة حقوق الأجيال القادمة في بيئة نظيفة وصحية.[2]

المطلب الثاني: أشكال الاستثمار في العقارات الوقفية

تعد العقارات الوقفية موردا هاما لتحقيق التنمية المستدامة والتكافل بين أفراد المجتمع، لذا فقد تنوعت أنواعه التي سنتطرق لتوضيحها في ثلاث فروع، حيث سيناقش الأول الإيجار طويل الأجل أو الامتياز، أما الثاني سيعرض المشاركة والمضاربة الوقفية، وأخيرا الاستثمار المباشر من طرف الدولة.

[1] الحسين محمد، "الوقف الإسلامي وحضوره في حماية البيئة وضمان التنمية المستدامة"، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمي، المجلد 10، العدد 2، 2022، ص 123-140.

[2] أمينة عيبشات، براهيم عماري، " الوقف المائي ودوره في تفعيل الأمن البيئي المستدام"، المجلة الجزائرية للاقتصا والمالية، المركز الجامعي أحمد زيادة – غليزان، العدد 14، ديسمبر 2018، ص 291،292.

الفرع الأول: الإيجار طويل الأمد (الامتياز)

يعتبر الإيجار كآلية للاستثمار من أهم التقنيات ذات الفاعلية المثبتة في استغلال العقارات الوقفية، فكما قال الفقهاء " أحسن أسلوب لإدارة المال هو الإيجار"، ولهذا فقد تطرق لذلك قانون الوقف 10/91 لذلك لموجب المادة 67 منه التي تنص على أنه: (تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية).[1]

وهذه المادة تأكد على صحة هذه الآلية والإقرار على أنها كغيرها تعتبر عقدا كباقي العقود رغم أن طرفيه هو المستثمر ومدير الشؤون الدينية والأوقاف فهو يستوجب أن تتوفر فيه جميع الأركان حسب القواعد العامة في القانون المدني وهي الرضا والمحل والسبب.

أولا: مفهوم الإيجار طويل الأمد كآلية لاستثمار العقارات الوقفية

يخضع عقد إيجار الأملاك الوقفية لنفس قواعد عقد الإيجار العادي في القانون المدني، لكن المشرع نظرا لخصوصية الوقف ذاته فقد خصه ببعض الأحكام التي تحرص على المحافظة عليه.

1_ تعريف عقد الإيجار طويل الأمد:

أحال المشرع الجزائري ما يتعلق من شروط وأركان العقد إلى القواعد العامة، ونظم ذلك خلال أركان المتمثلة في الرضا، المحل والسبب، أي الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول فيما يتعلق بجوانبه.

حيث عرف القانون المني عقد الإيجار أنه: (الإيجار عقد يلزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم).[2]

غير أنه عند إسقاطه في موضوع دراستنا فهو يختلف عن الوقفي منه من خلال مدته والقيود المفروضة عليه وهدفه أيضا.

[1] المادة 42، القانون 91-10، السابق الذكر.

[2] المادة 467، قانون 07-05، مؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428، الموافق ل، 13 مايو 2007، المعدل والمتمم الأمر 75-458 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 16 سبتمبر 1985 المنضم القانون المدني.

كما أن المرسوم التنفيذي 14-70 الذي يحد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، قد خص الأراضي الفلاحية للموقوف عن غيرها من الأملاك الوقفية بنصوص مختلفة فيما يخص التصرفات التي تقع عليها.[1]

2_ شروط عقد الإيجار طويل الأمد:

يخضع عقد الامتياز الوقفي إلى أحكام من التشريع والشريعة الإسلامية فيما يتعلق بشروطه لحمايته من الضياع والاستغلال غير المشروع، ففيما يتعلق بالعقد نفسه يشترط أن يكون معدل زمنيا بدقة (قد يصل إلى 99 سنة) ولا تكون المدة مضرة بمصلحة الوقف ومنفعته، كما نذكر أن إيجاره يتم عن طريق مزاد علني لضمان المنافسة العادلة واستدامة الوقف من خلال منحه لأعلى عرض مقدم فلا يكون أقل من ثمن السوق، وأيضا أن يكون الغرض منه غاية وموافقة لشرط الواقف كتخصيص عقار مخصص للعبادة لمشروع ترفيهي أو تجاري.[2]

ثانيا: كيفية عقد الإيجار طويل الأمد

تنحصر طريقة إيجار الأملاك الوقفية وفقا لما جاء به المرسوم التنفيذي 98-381 في صيغتين، الأولى عادية عن طريق المزاد العلني والتراضي، أما الطريق المستحدثة من خلال عقد الحكر والمرصد.

1_ الصيغ العادية للإيجار طويل الأمد

تتمثل الصيغ العادية لإبرام عقد الإيجار طويل الأمد أو ما يسمى بالامتياز بصيغتين المتمثلتين في:

1_1 عن طريق المزاد العلني:

لضمان استغلال العقار الوقفي لأطول مدة وتحقيق التنمية الاقتصادية، يعتبر الإيجار طويل الأمد من خلال المزاد العلني أحد الطرق التي تعتمدها الدولة، تحديدا تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف

[1] ليلي بعباش، محمد الأمين حمدادو، " عقد الإيجار الوقفي كآلية لاستثمار الأملاك الوقفية في الجزائر"، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القار للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، 16-17 أفريل 2019، ص 2،3.

[2] المرجع نفسه، ص4.

المختص إقليميا، وذلك عبر مزاد يعلن عنه قبل عشرين يوما، وبما أن المنافسة بين المستثمرين تكون علنية فإن المردودية من العقار تكون أعلى، وحيث وضعت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 أنه: (يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه، سواء كان بناء أو أرض بياضا أو أرضا زراعية أو مشيعة عن طريق المزاد، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة).[1]

2_1 التراضي:

عملا بالقاعدة العامة في تأجير العقارات الوقفية فإن ذلك يتم عن طريق المزاد العلني، ولكن لفائدة البحث العلمي وكذا تشجيع سبل الخيرات يمكن أن يتم ذلك عن طريق التراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية، وذلك في حالة عدم وجود عروض مقدمة في المزاد العلني كظرف خاص لضمان استمرارية نشاط العقار وتحقيق المنفعة العامة.[2]

2_ الصيغ المستحدثة للإيجار طويل الأمد:

تتمثل الصيغ المستحدثة لعقد لإيجار طويل الأمد وما يسمى بالامتياز في صيغتين نذكر منها:

2_1 الحكر:

هو عقد طويل المدة يمكن للمستثمر الذي يرغب في استئجاره أن ينتفع به بدفع مبلغ مالي دوري، ويكون له الحق في بنائه أو استصلاحه دون امتلاكه ويكون له حق إنتفاع في حدود العقد كما حدده المشرع الجزائري فهو حق واحد ينتهي بانتهاء العقد[3]، كما يمكن أن يلغى إذا أخل المستأجر بشروط العقد. ويعود للعقار الوقف بعد انتهائه ويشمل ذلك كل ما لحقه من تحسينات.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها، الجريدة الرسمية للجمهرية الزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 90، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1998.

[2] ليلى بعناش، المرجع السابق، ص6.

[3] هب الصغير، "النظام القانون لاستغلال الأملاك الوقفية في الشرع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد محمد لخضر، الوادي، الجزائر، 2016-2017، ص 40.

يمكن أن ينقل حق الحكر بالتنازل أو التوريث ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، كما أنه كغيره يخضع لرقابة الجهات الوصية المختصة بالأوقاف لضمان تحقيق المصلحة الوقفية والمصلحة العامة واستدامة العقار.

ثالثا: آثار الإيجار طويل الأمد

يعد الإيجار طويل الأمد من العقود التي تترتب عليها آثار قانونية هامة، تؤثر على المؤجر والمستأجر ويظهر ذلك من خلال تحديد التزامات كل منهما.

1_ التزامات المؤجر:

يلتزم المؤجر في عقد إيجار الملك الوقفي طويل الأمد بتسليم العقار في حال تضمن الاستعمال المطلوب وفقا للشروط المحددة في العقد، كما يتعهد بصيانة العقار طيلة المدة والامتناع عن أي تصرف قد يمس بحقوق المستأجر طيلة مدة الاتفاق، وهذا بغرض ضمان استمرارية الانتفاع بالعقار وكذلك ضمان استمرارية العلاقة التعاقدية بين الطرفين طبقا للمادة 483 من القانون المادي.[1]

2_ التزامات المستأجر:

تفرض على المستأجر مجموعة من الالتزامات لكي يمكن أن نقول أن أهمها أنه عليه أن يطلب تجديد العقد خلال الثلاث أشهر الأخيرة من مدة انتهاء العقد، كما تنتقل إليه مباشرة جميع الأعباء المتعلقة بالعقار (من رسوم وضرائب وغيرها من القوانين المتعلقة بالستهلاكه، ومقابل هذا أن لا ينقله للغير دون موافقة من المؤجر كالإيجار الباطن.[2]

الفرع الثاني: المشاركة والمضاربة الوقفية

تعتبر المشاركة والمضاربة الوقفية أساليب استثمارية حديثة تهدف لتنمية الأصول الوقفية فهما يساهمان في تحقيق الاستدامة المالية للأوقاف من خلال توفير موارد جديدة لدعم الأنشطة الخيرية والتنموية تتماشى مع الأحكام الشرعية والتشريعات الحديثة.

[1] ليلى بعناش، المرجع السابق، ص8،9.

[2] المرجع نفسه، ص10.

أولا: المشاركة الوقفية

تعد المشاركة الوقفية آلية مرنة في استثمار الأصول الوقفية ويظهر ذلك من خلال كونها تسمح باستغلال الوقف دون المساس به وتقاسم كلا الطرفان الأرباح والخسائر وفقا لما أتفق عليه.

1_ مفهوم المشاركة الوقفية:

تعتمد المشاركة الوقفية على مبدأ المسؤولية التضامنية بين الوقف والشريك من خلال تقاسمهما للأرباح والخسائر الناتجة عن الاستثمار الوقفي.

أ_ تعريف المشاركة الوقفية:

عرفت المشاركة الوقفية أنها عقد شراكة بين الوقف والمستثمر أو مجموعة من المستثمرين الأخرين، من خلال تقديم مساهمة مالية أو عينية في المشروع وتقاسمهما أرباحه وخسائره وفقا لما أتفق عليه.

يمكن لهذه الآلية أن تمثل مرونة للاستثمار الوقفي من خلال استقطابها لرؤوس الأموال التي تدعم استمرار هذا النوع من المشاريع الوقفية.[1]

ب_ شروط المشاركة الوقفية:

يخضع عقد المشاركة الوقفية لمجموعة من الشروط تضمن مشروعيتها وفعاليتها وتوافقها مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويبرز ذلك بداية بتحديد نسب المساهمة بين المستثمر والوقف وكذلك الأرباح المتوقعة أيضا، وهذا يهدف لتجنب أي التماس في توزيع العائدات بالاتفاق يشمل جميع البنود المتعلقة بالتمويل، الإدارة والتشغيل.

كما أشارت القوانين الجزائرية بوضوح على وجوب توثيق هذا النوع من العقود ضمن إطار قانوني واضح وصريح، مع مراعاة الطبيعة الخاصة للوقف وعدم وضعه في أعمال فيها احتمالية تعريضه للخسائر لذا فيجدر أن يكون المشروع الاستثماري ذو قيمة اقتصادية مدروسة وذلك لتحقيق مصلحة الأوقاف كأوجه من وجوه الخير والبر وفئات [78].

[1] الطاهر برايك، بوجرادة نزيهة، "الاستثمار الوقفي في الجزائر ودوره في التنمية الاقتصادية والاجتماعية"، المجلة الأكاديمية للبحوث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي، العدد الثاني، الأغواط، الجزائر، 2018، ص 79،80.

2_ كيفية إبرام عقد المشاركة الوقفية:

إن عقد المشاركة الوقفية يتم كغيره من التصرفات القانونية وفق ضوابط محددة، وبداية بتحديد العقار الوقفي المخصص للاستثمار، ويليها إعداد دراسة جدوى لضمان تحقيق الأرباح المرجوة منه وذلك بالاعتماد على مختصين وخبراء اقتصاديين وقانونيين ذوي مشاريع ناجحة محققة، تشمل دراستهم تحليل السوق المستهدفة، وتقدير العوائد المتوقعة وأيضا تحديد النسبة المتوقعة للمخاطر أو الخسائر ووضع خطط للطوارئ.

كما يجب الإشارة إلى أن إبرام العقد يحدد في بنوده جميع إلتزامات الأطراف والعوائد التي تلحقهم، أن يشمل جميع تفاصيل إدارة المشروع وتمويله، كما تحد مدة الشراكة بينهم، وآلية فض النزاع لضمان استمرار المشروع في حالة حدوث أي تغير في علاقة الأطراف المتعاقدة.[1]

3_ آثار المشاركة الوقفية:

لتحقيق الاستدامة المالية وتنمية الموارد الوقفية تعكس المشاركة الوقفية آثار إيجابيا يذكر أمام الوقف نفسه والمجتمع، وذلك من خلال توفيره لفرص العمل وتقليل نسبة البطالة ودعم المشاريع الصغيرة والمؤسسات الناشئة وتنميتها ومساعدتها على الاستمرار من خلال هذه الشراكات التي تزيد من كفاءتها وتجاربها وبالتالي تلبية احتياجات المجتمع.

يظهر الوقف كعنصر لتحقيق التنمية المستدامة أيضا بتقليله لأعباء الدولة و تخصيص جزء منه للتعليم كالمدارس ودور الرعاية الاجتماعية، بخلق فرص اجتماعية واقتصادية.[2]

ثانيا: المضاربة الوقفية

تعد المضاربة الوقفية أح آليات استثمار العقارات الوقفية، وهذا لأثرها على المجتمع والاقتصاد ككل ودعمها لاستدامة الثروة الوقفية في الجزائر.

1_ مفهوم المضاربة الوقفية:

[1] غنية وارني، المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك كآلية لتنمية الوقف"، مجلة التواصل، جامعة الجزائر 1، المجل5، العدد27، الجزائر، 2020، ص 182.

[2] المرجع نفسه، ص173.

يعتبر عقد المضاربة الوقفية أح الآليات التي اعتمدتها الدولة لزيادة العوائد المالية من الأصول الوقفية وفقا للتشريعات الموضوعة.

أ_ تعريف المضاربة الوقفية:

1_التعريف اللغوي للمضاربة:

المضاربة في اللغة مشتقة من الفعل "ضارب" وتدل على المشاركة في الربح والتجارة، حيث يقال: ضارب فلان فلاناً، إي اشتركا في التجارة على أن يكون لأحددهما المال وللأخر العمل والربح يقتسم بينهما. فهي تستخدم عادة للدلالة على المغامرة في الاستثمار والتجارة بهدف تحقيق الربح.[1]

2_ التعريف القانوني:

لم يعرفها المشرع الجزائري صراحة ضمن مواد قانون الاستثمار، لكن يمكن القول أن المضاربة الوقفية هي عقد شراكة بين الجهة المشرفة على الوقف (وكيل الوقف) والمضارب، يعتبر الوقف هو رأس المال المضارب عليه لتشغيله واستثماره، لتوزع بعدها الأرباح وفق النسب المتفق عليها، لكن إذا ثبت أن المضارب تعدى أو فرط في الوقف فهو من يتحمل الخسائر وكل تبعات هلاك المشروع.[2]

غير أنه قد تطرق إليها في قانون الأوقاف بقوله أنها: "هي 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 [82].

2_ أنواع المضاربة الوقفية:

يمكن أن نقسم المضاربة الوقفية لنوعين رئيسيين، أولا المضاربة المطلقة التي تمنح الحرية الكاملة للمضارب في استثمار الأموال دون قيد، أو شروط من وكيل الوقف أو الواقف، وهذا يتيح له التصرف فيه بحرية شرط تحقيق الأهداف المتفق عليها وتحصيل الأرباح منه، أما النوع الأخر هو المضاربة المقيدة التي

[1] ابن المنظور، مرجع سابق،ص561.

[2] عبد المالك سعدان، محمود بوترعة، "عقود المزارعة والمساقاة والمضاربة في قانون الأوقاف الجزائرية3، مجلة الاحياي، كلية العلوم الإسلامية، معهد الفقه الحضاري ومقاص الشريعة، المجلد 20، العدد 24، ماي 2020، ص 329.

تعتبر عكس لما سبق ذكره، كونها تفرض قيودا وشروطا بتحديد مالك الوقف لمجال وطريقة الاستثمار ويتوجب عليه أن يلتزم بها.

لذا نجد أن البنوك الإسلامية المعنية بهذا النوع من الاستثمارات وتمويله تعتمد النوع الأول أي المضاربة المطلقة إذا أرادت أن يكون لها حرية إدارة المشروع وفقا لرؤيتها، أما النوع الثاني إذا اشترط المستثمر أشياء معينة.

يمكن القول أيضا أن هذه الصيغ رغم كونها من أساسيات المضاربة الوقفية إلا أن الافتقار إلى رأس المال اللازم للتنفيذ ولتمويل المشاريع والدعم الخارجي والضمانات الأخرى يجعلها بدون معنى.[1]

3_ أركان المضاربة الوقفية:

تنعقد المضاربة بتوفر خمس من الأركان وهي:

أ_ المتعاقدان:

ويتمثلان في ممثل الوقف وأحد المؤسسات المصرفية أو التجارية، يشترط في كلاهما أهلية التصرف ودون أي عيب من عيوب الإرادة.

ب_ صيغة العقد:

ويتمثل ذلك في الإيجاب والقبول بين المتعاقدان.

ج _ رأس المال:

يشترط أن يكون رأس المال نقدا معلوم المقدار والصفة عند انعقاد العقد وأن يكون مال عيني ويسلم إلى لمضارب.

[1] سلمى منصور، نعيمة حاجي، "الصيغ التعاقدية المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2020، ص78.

د _ العمل:

هي الإدارة وتشغيل المشروع الذي يقوم به المضارب أو المستثمر ماله في المشروع.

ذ _ الربح:

يشترط في أن يكون مقداره معلوما بالاعتماد على دراسة جدوى المشروع، كما يجب تحديد حصة كل طرف حسب ما أتفق عليه بين وكيل الوقف والمضارب.

ر _ الخسارة:

إذا كان هناك تعد أو تقصير من طرف المضارب فهو الذي يتحمل خسارة الوقف.[1]

الفرع الثالث: الاستثمار المباشر من قبل الدولة

عمدت الدولة حديثا لاستثمار الأملاك الوقفية بدل تركها تتدهور وخسارة فرص وأهداف اقتصادية، لذا اشتركت في تسير واستثمار الأوقاف لتحقيق مردودية مالية منها في حدود المحافظة عليها وعدم الخروج عن أهدافها.

أولا: مفهوم الاستثمار المباشر من طرف الدولة

يعتبر الاستثمار المباشر من طرف الدولة توجيهها للموارد المالية المعنية في مشاريع اقتصادية واجتماعية تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة وتعزز من النمو الاقتصادي من خلال توفيرها لمناصب عمل للمواطنين.

1_ الفرق بين الاستثمار العمومي والاستثمار الخاص:

يعد الاستثمار العمومي مجموع نفقات الدولة وهيئاتها العمومية بغرض إنشاء مشاريع اقتصادية أو اجتماعية هدفها تحقيق المصلحة العامة ولا تعتبر الربح هدفها الأساسي[2]،عكس الاستثمار الخاص الذي

[1] المرجع نفسه، ص78-80.

[2] بن خيرة عبد الغني، "المالية العامة"، محاضرات سنة أولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، الجزائر، 2020، ص45.

يركز على الربح ويكون شكله إما شركة خاصة أو لأفراد، يتمثل في تخصيص مواردهم المالية من طرف الفاعل الاقتصادي لتحقيق أرباح ضمن بيئة تنافسية.[1]

وفي الجزائر يلاحظ تكامل نسبي بين هذين النوعين من الاستثمار لتمويلهم للمشاريع التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة وتقنيات عالية كالطاقة والخدمات اللوجستية التي بدورها تعتبر أدوات تحكم اقتصادي سياسي.

2 _ أهداف الدولة من الاستثمار المباشر:

إن التدخل المباشر للدولة في استثمار العقارات الوقفية أداة فعالة لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية طويلة المدى ومتعددة القواعد نذكر منها:

- تحقيق التنمية المستدامة للعقارات الوقفية والاستفادة منها بضمها لمشاريع النمو الاقتصادي لتحقيق مؤشرات عالية في التنمية البشرية، ورفع المنخفضة منها في المناطق المهمشة من الوطن.[2]
- مكافحة البطالة وندرة الشغل والوظائف بخلق أخرى كمناصب شغل دائمة لاستغلال الثروة الشبابية وإنشاء مؤسسات اقتصادية عمومية وأخرى خاصة.
- تشجيع المستثمرين الخواص على المساهمة في الاستثمار العمومي لتحسين المناخ الاستثماري الوطني، كتحفيز يجذب الخواص للانتفاع من المحفزات الاقتصادية والاستثمارية المقدمة.[3]

ثانيا: تدخل الدولة في تنظيم الاستثمار الوقفي

تدخل الدولة في تنظيم هذا النوع من الاستثمارات من خلال الرقابة الدورية عليه وتنظيمه لتعزيز الشراكة مع القطاع الخاص لتحقيق النفع العام من هذه الأملاك.

[1] زروقي سميرة، "الاستثمار الخاص في الجزائر بين الواقع والتحديات"، المجلة، العدد 09، 2019، ص 88

[2] بن جلول أحمد، "دور الاستثمار العمومي في تحقيق التنمية المستدامة"، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، العدد 13، 2020، ص 10.

[3] برايط الطاهر، بوجرلت نزيهة، " الاستثمار الوقفي في الجزائر ودوره في التنمية الاقتصادية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد1، العدد2، 2017، ص85.

1_ الشراكة مع القطاع الخاص في إطار استثمار مشترك:

يعتبر التعاون الذي يدور بين الدولة التي تشرف على مصلحة الوقف وبين القطاع الخاص الذي يفعل الأملاك الوقفية ويثمنها، استراتيجية كتمويل بديل، حيث توفر الأصول العقارية الوقفية، أما المستثمر الخاص يدير المشروع ويقدم نسبة معينة من رأس مال المشروع، مقابل نسبة محددة أو يقوم بالانتفاع بالعقار لمدة متفق عليها في العقد.[1]

كما ساهم توجيه الدول الإسلامية لتفعيل الوقف بطرق حديثة لتمويل مشاريع تعليمية وصحية وتجارية، والحديثة منها لتمويل الابتكار التكنولوجي والتعليم المهني عن بعد والتدريب المهني.

2_ الرقابة والتقييم في مشاريع الاستثمار الوقفية:

تعد الرقابة على المشاريع الاستثمار الوقفي ضمانا للاستغلال الأمثل لها وتحقيق أهدافها المقررة.

وتشمل هذه العملية بداية بالرقابة المالية على استخدامات الأموال الوقفية وكل العمليات المالية والإدارية المتعلقة بها لضمان الشفافية في المجال وضبط استغلالها بطرق قانونية، أما الجانب الإداري من الرقابة على سير المشروع فيتم ذلك من خلال التقارير الدورية التي تتمثل في الجداول الزمنية والميزانية.

كما يتضمن جانب التقييم للمشاريع على أثره الاقتصادي والاجتماعي وتحليل مدى تحقيقه لأهدافه.

وإضافة لما سبق ذكره فهو يشمل أيضا تقسيما ماليا، لتحقيق عوائد مالية مستدامة لدعم المشاريع المستقبلية من خلال دراسة جدوى المشاريع في العقارات الوقفية.

ومن خلال ما ذكر من مظاهر الرقابة التي تعزز الشفافية والمسائلة التي تساهم في تحصيل نتائج إيجابية في تحسين المجتمع.[2]

[1] بوفراط جمال الدين، عبد الرحمان السنوسي، "واقع الرقابة الشرعية على المؤسسة الوقفية"، دراسة الأوقاف في الجزائر من خلال قانون الأوقاف"، لكلية العلوم الإسلامية، الخروبة، جامعة الجزائر1، الجزائر، المجلد 7، العدد 1، 2021، ص 107.

[2] أنفال سريدي، "واقع الشراكة عام وخاص في الجزائر – دراسة حالة كل من مؤسسةETERLGERIE–CYCMA "، مقدمة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص إدارة أعمال، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، 2017–2018، ص 60.

المطلب الثالث: الضوابط الشرعية والقانونية للاستثمار في العقارات الوقفية

إن تنمية الوقف وتحقيق مقاصده يتحقق عن طريق استثماره وفقا للضوابط المشروعة في الفقه والقانون. وهذا لحمايتها وتوجيهها لخدمة المصلحة العامة.

الفرع الأول: الشروط الشرعية للاستثمار الوقفي

لحفظ مقاصد الوقف وحقوق المستفيدين منه، اشترط المشرع مجموعة من الضوابط الشرعية لصناعة ذلك.

أولا: التوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية

نظرا للطبيعة الدينية للمال الموقوف فهو مال محبوس من صاحبه كعمل من أعمال البر والخير، فإنه يجب عدم مخالفة ما حظر من المقاصد وضمان توافقه مع أحكام الشريعة الإسلامية من حيث نشاط المشروع، نوعه وطبيعته. لهذا يمنع أن يوظف مال الوقف في أي نشاط تجاري مشبوه أو معارض للقيم الإسلامية، ويجب أن يراعي فيه الوضوح، العلم والعدل انطلاقا من القاعدة الفقهية التي تقول بأن: "ما بني على باطل فهو باطل".

لذا فاعتبار أن أحكام الشريعة الإسلامية هي المصدر الأساسي لتنظيم شؤون الوقف يجب أن تراعي العملية الاستثمارية المبادئ التي تقرها لضمان مشروعية النشاط الاستثماري.[1]

ثانيا: تحقيق مصلحة الوقف

من الشروط الجوهرية لاستثمار المال الوقفي هي الحرص على تحقيق مصلحته والتشديد على ضرورة الالتزام بالمعايير المطلوبة من ضوابط شرعية واقتصادية ومالية. فتنمية الوقف وزيادة عوائده يضمن استدامته وبالتالي تحقيق المنفعة للمستفيدين منه من خلال اختيار مشروع استثماري ذو جدوى اقتصادية، ليوازن بين تحقيق الأرباح والحفاظ على رأس مال الوقف والحرص على مراعاة التحكم في المخاطر المستقبلية وتقليلها.[2]

[1] معن حسين نعناع، محمد أنس سرميني، "الصيغ الشرعية المعاصرة للاستثمار الوقفي (مفهومها...تطبيقاتها)، مجلة الشهاب، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، المجلد 7، العدد 2، 2021، ص264.

[2] المرجع نفسه، ص263.

ثالثا: عدم مخالفة شرط الوقف

يعتبر التزام القائمين على إدارة الوقف شرطا أساسيا لا يتجاوز إلا في حالات استثنائية معينة، كونه هو الذي يحدد الغرض من الوقف وطريقة إدارته، فهو ليس مخصص لأغراض خاصة. ومخالفة شروطه يعد تعد عليه كونه مال مملوك لله تعالى. أما فيما يخص مخالفة شروط الواقف فإن الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي تحيط بالوقف أو عدم قدرته على تحقيق أهدافه يمكن هنا أن تعدل بعض من بنوده، كي لا يقع ضرر على المستفيدين منه كون مقصده الأساسي تحقيق المنفعة العامة.[1]

رابعا: حماية العين الموقوفة

من الشروط الجوهرية عند إدارة الأصول الموقوفة المحافظة عليها من أي تلاعب أو تغيير في العين كي لا يعد إخلالا بالشروط الشرعية والتأثير على مشروعيتها.

فاعتبار أن الوقف مال محبوس عن التصرف فيه يجب أن يحفظ ويستثمر لضمان استدامته وتنمية أرباحه بما لا يضر بأصله.

تتطلب حمايته اتخاذ مجموعة من التدابير لضمان عدم الإضرار به بعد بيعه والحرص على الاستثمار الأمن له لا تضر به، من خلال تعزيز القيمة الأصلية له.

لذا يجب أن تدار الأموال الوقفية وفقا للقواعد والشريعة الإسلامية لضمان استمرار نفعها للأجيال القادمة[2]

[1] معن حسين نعناع، المرجع السابق، ص263

[2] المرجع نفسه، ص263.

خلاصة الفصل:

يتّضح من خلال دراسة ماهية الوقف في التشريع الجزائري أن المشرّع قد أولى هذه المؤسسة الإسلامية التقليدية عناية خاصة، لضمان انسجامها مع متطلبات العصر وعدم الإخلال بالأصل الشرعي لها. لذلك فقد كرست منظومة قانونية متكاملة بهدف تنظيم الوقف و حمايته مع ضمان استمراريته في أداء دوره التنموي والاجتماعي.

حيث ظهر ذلك جليًا من خلال التعريفات المعتمدة للوقف سواء في مدلولها اللغوي أو الاصطلاحي حيث تم تثبيت مفاهيم التحبيس والتسبيل كأساس قانوني وشرعي لبنية الوقف و تبيّن أن الطبيعة القانونية للوقف في الجزائر تميّزه عن بقية الأنظمة المالية لكونه مالاً محبوسًا لا يُملك ولا يُباع، بل تُخصص منفعته لوجه من وجوه الخير والبر ، تحت وصاية الدولة وضمن إطار تنظيمي دقيق خاص بها .

أما التنظيم التشريعي، فقد شهد تطورًا ملحوظًا منذ صدور المرسوم التشريعي 91_10 حيث أسّس هذا النص إطارا قانونيا واضحا ضبط كل ما يتعلق بإنشاء الوقف، أنواعه، شروطه، والجهات المكلفة بتسيير كل ما يتعلق به ، ما عزز من شفافيته وحفظ طابعه غير الربحي والخيري .

وعليه، يمكن القول إن التشريع الجزائري قد وُفّق إلى حد بعيد في بلورة تصور قانوني متكامل للمؤسسة الوقفية بتقديمها كأداة فعالة في تحقيق التنمية المستدامة إذا تم توظيفها ضمن رؤية اقتصادية واجتماعية رشيدة.

الفصل الثاني:

الإطار الاجرائي للاستثمار في العقارات الوقفية

تمهيد:

يعد الوقف أداة فعالة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ولا يقتصر دوره على الجانب الديني فحسب، بل يتعداه إلى المساهمة في دعم مختلف القطاعات الحيوية، غير أن تفعيل دوره التنموي يتطلب وضع إطار إجرائي واضح ومنظم لاستثمار العقارات الوقفية، بما يضمن الحفاظ عليها وتنميتها وفي هذا السياق. تولي الجزائر أهمية متزايدة لقطاع الأوقاف، حيث عملت على وضع مجموعة من الآليات القانونية والتنظيمية لضمان حسن إدارة واستثمار العقارات الوقفية، وعليه سنتناول في هذا الفصل دراسة الإطار الاجرائي للاستثمار في العقارات الوقفية في الجزائر من الوقوف على الإطار القانوني المنظم لها والتعرف على مختلف صيغ وآليات استثمارها، مع الإشارة إلى دور الإدارة الوقفية والجهات المختصة في تسيير هذا النوع من الممتلكات، بما يحقق الأهداف الوقفية المنشودة.

بناءا على ذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: تحت عنوان آليات تسيير واستثمار العقارات الوقفية في الجزائر، أما المبحث الثاني تحدثنا فيه على تقييم تجربة الجزائر في استثمار العقارات الوقفية وسبل تطويرها

المبحث الأول: آليات تسيير واستثمار العقارات الوقفية في الجزائر.

يعتبر الوقف ملك لجماعة المسلمين، وهو من أعمال البر والخير حيث يتكون من صدقات المحسنين وبذلك فهو يلعب دورا محوريا في تحقيق التكافل والتضامن الاجتماعي بين المسلمين، لما يمتاز به هذا التصرف التبرعي من خصائص ومميزات جعلته أحد مكونات هذا القطاع الخيري وذلك من خلال استثمار أصوله وأرباحه في مشاريع تنموية تحقق نجاحا كبيرا وفائدة عامة للمجتمع، وتأتي هذه الدراسة في ظل الاهتمام التشريعي والفقهي بتطوير الإستثمار الوقفي واشتراكه في العملية التنموية و بالخصوص العقارية منها و يأتي الإيجار أو عقد الإيجار كألية من آليات الاستثمار الوقفية، حيث يبقى هذا الطريق الأمثل والأحسن لاستغلال واستثمار الأملاك الوقفية، لما يدره من أموال وأرباح على الأملاك الوقفية وجماعة المسلمين في ظل غياب وعدم الاهتمام بطرق أخرى للاستغلال والاستثمار على الرغم من الاهتمام المتزايد الذي توليه الدولة الجزائرية لموضوع الأوقاف، واستغلالها والاستثمار فيها تبقى الأرقام والإحصائيات المقدمة من الجهات المعنية، تطرح العديد من علامات الاستفهام رغم صدور النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال، والتي كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[1].

من أجل تسيير الوقف قام المشرع بإنشاء أجهزة على المستوى المركزي سنحاول من خلال هذا المبحث إبرازها في ماذا تتجسد؟ حيث سنبرز الجهاز المركزي ثم نتكلم بالتفصيل عن الأجهزة المتفرعة عن كل جهاز مركزي وسنتناول في هذا المبحث مطلبين، في المطلب الأول سنتكلم عن الهيئات المسيرة للعقارات الوقفية، اما المطلب الثاني سنعالج فيه التجربة الجزائرية وبعض الدول الإسلامية ، و المطلب الثالث سنتطرق الى مراحل تطوير الاستثمار الوقفي في الجزائر، اما المطلب الأخير سنتكلم عن المنازعات التي يثيرها الاستثمار الوقفي.

المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقارات الوقفية :

تعد إدارة العقارات الوقفية وضمان استمراريتها وتنميتها مسؤولية كبرى تتطلب وجود هيئات متخصصة وذات كفاءة عالية، وقد حرص المشرع الجزائري على إرساء تنظيم مؤسسي يتولى الاشراف

[1] المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 20 اوت 2018، المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 49 الصادرة في 20 اوت 2018.

على الأملاك الوقفية لضمان تحقيق الأهداف الدينية والاجتماعية والاقتصادية للوقف، لذلك تم استحداث مجموعة من الهيئات الإدارية والتنظيمية التي تطلع بمهمة تسيير العقارات الوقفية ، وفق قواعد قانونية محددة تضمن الحفاظ على الطابع الوقفي للأملاك و سنتطرق في هذا المطلب إلى مختلف الهيئات المسؤولة عن إدارة العقارات الوقفية في الجزائر مع ابراز مهامها وصلاحياتها في إطار التشريع الجزائري .

في إطار تسيير الوقف على الصعيد المركزي، فقد أحدث المشرع الجزائري أجهزة مركزية تتجسد في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الممثلة في شخص وزيرها المكلف بالأوقاف، وكذا اللجنة الوطنية للأوقاف التي أسندت لهم مهام سنقوم بتفصيلها وشرحها.

الفرع الأول: وزارة الشؤون الدينية والأوقاف:

تعتبر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الهيئة الرسمية لتسيير الأوقاف على المستوى الوطني بالتنسيق مع أجهزة أخرى وعلى رأس هذه الوزارة الوزير الذي يعد الموظف الأعلى رتبة في الهرم الإداري، إذ يتعين هذا الأخير من قبل رئيس الجمهورية بعد استشارة الوزير الأول، بموجب مرسوم رئاسي و تنهى مهامه بنفس الأشكال الإدارية والقانونية الرسمية، وهو مكلف بإدارة الأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي المحدد لصلاحيات وزير الشؤون الدينية في مادته السادسة و لقد تم تنظيم الإدارة المركزية للأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي والذي تضمن كل من المفتشية العامة، التي تقوم بدور رقابي ومديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة ، كما أنه أضيف إلى هذه الإدارة المركزية لجنة الأوقاف لدى وزير الشؤون الدينية والأوقاف التي تم إحداثها بموجب المرسوم التنفيذي المتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية.[1]

وأول خطوة بدأت بها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، في سعيها للنهوض بالأملاك الوقفية واستثمارها هو العمل على ترقية الاساليب المعتمدة في التسيير المالي والاداري. واعداد الحلقات لأملاك الوقفية وتوحيد الوثائق الإدارية الخاصة بتسييرها، وتنظيم مسألة ايجارها وكذا تنظيم مسألة ترسيمها واصلاحها وتنظيم وضعيتهم المالية.[2]

في إطار تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، فقد استحدث المشرع الجزائري هياكل جديدة وكلفها بمهام محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 28-06-

[1] محمد باوني، "الهيئات الادارية لتسيير الوقف في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، العدد 49، جوان 2018، ص 48.

[2] بولقواس سناء، "مجهودات وزارة الشؤون الدينية والاوقاف للنهوض بالأملاك الوقفية واستثمارها في الجزائر"، مجلة الاحياء، المجلد 22، العدد 30، جانفي 2022، ص 294.

2000 تتمثل في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف التي كانت من قبل تسمى وزارة الأوقاف وقبلها سميت وزارة التعليم الأصلي والشؤون الدينية.

في نطاق تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، فقد أنشأ المشرع الجزائري هياكل حديثة وكلفها بمهام معينة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 28-06-2000 تتمثل في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف التي كانت سابقاً تسمى وزارة الأوقاف وقبلها سميت وزارة التعليم الأصلي والشؤون الدينية .وتتكون وزارة الشؤون الدينية والأوقاف من عدة أجهزة هي:

الأمانة العامة: يشرف عليها الأمين العام بمساعدة مديران للدراسة ويلحق بها

مكتب البريد والاتصال الديوان: ويرأسه رئيس الديوان بمساعدة خمسة مكلفين بالدراسة والتلخيص حصيلة نشاط الوزارة ومتابعة النشاط القانوني لها بمساعدة أربعة ملحقين بالديوان

المفتشية العامة: وقد نظمها المرسوم 146/2000 المؤرخ في 28/06/2000 السالف الذكر 371/2000 المؤرخ في 22 شعبان 1421 الموافق ل 18/11/2000 والذي يتضمن احداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها[1].

وتقوم هذه المفتشية ب: القيام بالزيارات ومراقبة والتفتيش للتأكد من السير الحسن للهياكل التابعة للوصاية .

الاستثمار الرشيد والأمثل للوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرف الهياكل التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف – التحقق من تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يصدرها إليها وزير الشؤون الدينية والأوقاف أو الهياكل المركزية.

متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية وتفقدها وإعداد تقارير دورية عن ذلك – .ويمكن أن يطلب من المفتشية العامة زيادة على ذلك القيام بأي عمل تصوري أو أية مهمة ظرفية مراقبة ملفات محددة أو وضعيات خاصة أو عرائض تدخل ضمن صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف،

[1] المرسوم التنفيذي رقم 2000/ 371 المؤرخ في 22 شعبان 1421 الموافق ل 18/11/2000 ، المتضمن احداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للج.د.ش، العدد 28، بتاريخ 21 افريل 2000.

وبالإضافة إلى هذه الهياكل المذكورة أعلاه، فانه يوجد على مستوى الوزارة المعنية، خمس مديريات تتفرع بدورها لمديريات فرعية، وهذه المديريات الخمسة هي: مديرية التوجيه الديني والتعليم القرآني، مديرية الثقافة الإسلامية، مديرية التكوين وتحسين المستوى، مديرية إدارة الوسائل، مديرية الحج والعمرة.

الفرع الثاني: مديريات الشؤون الدينية والوقف المحلي:

تُسير الأوقاف على المستوى المركزي وتحت صلاحية الوزير، بموجب نص المادة الثالثة المعدَّلة والمكمَّلة من المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 عبر هذه المديريات التي استُحدثت تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وقد كُلِّفت هذه المديرية، وفق المادة السالفة الذكر، في نطاق إدارة الأوقاف بالمهام الرئيسية التالية:

أولا/ التنقيب عن الأملاك الوقفية وتدوينها وضمان إشهارها وإحصائها.

ثانيا/ إعداد البرامج المتعلِّقة بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتطويرها.

ثالثا/ متابعة تحصيل موارد الأملاك الوقفية وتعيين سُبل إنفاقها.

رابعا/ تحسين التسيير المالي والتحفيز على الوقف[1].

خص المشرع الجزائري الأملاك الوقفية بنظام مميز عن غيره، دون جميع التصرفات القانونية الأخرى، فهو عقد تبرعي ذو طابع خاص يرتب آثار قانونية دائمة، ولتوضيح تلك الخصائص سنعرض الطبيعة التشريعية للوقف ثم الحماية القانونية التي خصت بها السلطة المختصة.

أساليب تدبير وتصرّف الملك الوقفي في إطار تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بمقتضى المرسوم 146/2000 السابق الذكر.

استحدث المشرّع الجزائري مديرية الأوقاف والحج التي كانت تسمى فيما سبق بنظارة الأوقاف تتجسّد مهام مديرية الأوقاف والحج على المستوى المركزي فيما يلي :

1. إعداد البرامج المتعلقة بالبحث على الأملاك الوقفية وتنميته او تسييرها واستثمارها.

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000/ 146 المؤرخ في 28/06/2000، التضمن لتنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجريدة الرسمية العدد 38 لسنة 2000 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 05/427 المؤرخ في 07/11/2005، الجريدة الرسمية، العدد 2005.

2. تتولى لجنة الأملاك الوقفية الإشراف على أملاك الوقف، بالإضافة إلى متابعة شؤون الحج ضمن إطار اللجنة الوطنية للحج، وتشمل مديريات الأوقاف والحج ثلاث مديريات رئيسية:

أولا: المفتشية العامة ومديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة:

تعد كل من المفتشية العامة ومديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة جهازين إداريين مركزيين على مستوى وزارة الشؤون الدينية تقوم كل منهما بوظيفة الرقابة والإشراف على الأملاك الوقفية وتسييرها.

1. المفتشية العامة:

نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 2000 / 146 المعدل والمتمم والمتعلق بالإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وعملها[1] على المرسوم تنفيذي الاخر الذي صدر تحت رقم 371/2000 المؤرخ في 18 /11/ 2000 تضمنا إحداث هذه المفتشية وتنظميها و سيرها[2]، أما عن مهامها في إطار إدارة الأوقاف وقد حددتها المادة الثانية إلى 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 دوريا عن ذلك يرسلها المفتش العام إلى الوزير طبقا لنص المادة 4 من نفس المرسوم.

أما عن المهام المسندة إليها فتركز أساسا في الرقابة الشاملة على مختلف البنى والمؤسسات التابعة للوزارة المختصة، كما تتابع كذلك مشاريع استثمار الأملاك الوقفية وتفحصها وإعداد تقارير دورية عن ذلك[3] .

2. مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة:

تدار الأوقاف على المستوى المركزي وتحت سلطة الوزير من خلال هذه المديرية التي أحدثت بموجب نص المادة الثالثة المعدلة والمتممة من المرسوم التنفيذي رقم 05/427 المؤرخ في 04/ 11/

[1] الجريدة الرسمية، العدد 38 لسنة 2000، المرسوم التنفيذي رقم 146/2000، المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1421 الموافق 28 يونيو سنة 2000

[2] الجريدة الرسمية العدد 69 لسنة 2000، المرسوم التنفيذي رقم 371/2000، مؤرخ في 22 شعبان عام 1421 الموافق 18 نوفمبر سنة 2000.

[3] بن مشرين خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، قانون الادارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بن القايد، تلمسان، 2011، ص ص 115، 116.

2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 2000 / 146 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.[1]

ويتم تكليف هذه المديرية وفقا للمادة السالفة الذكر في مجال إدارة الأوقاف بالمهام الرئيسية التالية:

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

تعد مديرية الأوقاف والحج والعمرة الهيئة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والمسئولة مباشرة على كل ما يتعلق بالوقف والأملاك الوقفية.[2]

في إطار تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والحج بموجب المرسوم التنفيذي 146/2000 حيث استحدث المشرع مديرية الأوقاف والحج التي كانت تسمى فيما مضى بنظارة الأوقاف، ومهام مديرية الأوقاف والحج على المستوى المركزي تتمثل في:

- وضع البرامج المتعلقة بالبحث عن الأملاك الوقفية وتنميتها وتسييرها واستثمارها.
- القيام بأمانة لجنة الأملاك الوقفية.

وتضم مديرية الأوقاف والحج ثلاث مديريات هي :

- المديرية الفرعية للحج والعمرة، ومديريتان تتعلقان بمجال الأوقاف وهذا ما يهمنا وهما كالتالي:[3]

أ -المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها:

تم استحداث هذه المديرية بموجب المادة الثالثة المعدلة والمتممة من المرسوم التنفيذي رقم 05/ 427 السالف الذكر والمكلفة بالمهام الآتية.

- البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها واشهارها.

---

[1] الجريدة الرسمية، العدد 73، لسنة 2005.

[2] محمد كنارة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 142.

[3] صورية بن زردوم بن عمارة، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، 2010/2009، ص 125.

- مسك سجلات جرد الأملاك الوقفية العقارية والمنقولة.
- جرد الأملاك الوقفية و العقارية.
- جرد الأملاك الوقفية ووضع بطاقة خاصة بكل ملك وقفي.
- متابعة تسيير الأملاك الوقفية.
- المساعدة على تكوين ملف اداري لكل شخص يرغب في وقف ملكه
- متابعة إشهار الشهادات الخاصة بالأملاك الوقفية.[1]

وتتضمن هذه المديرية الفرعية وفقا لنص المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/11/20 المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف المكاتب التالية:

- مكتب البحث عن الاملاك الوقفية وتسجيلها
- مكتب الدراسات التقنية والتعاون.
- مكتب المنازعات.

ب -المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية: وهي المكلفة وفقا لنص المادة الثالثة السالفة الذكر بما يأتي:

- اعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.
- متابعة العمليات المالية والمحاسبية للأملاك الوقفية ومراقبتها.
- متابعة تحصيل الإيجار وصيانة الأملاك الوقفية
- اعداد الاتفاقيات المتعلقة بالاستثمار الأملاك الوقفية ومتابعة تنفيذها.
- وضع آليات إعلامية واشهارية لمشاريع استثمار الملك الوقفي.

وقد تم تنظيم هذه المديرية الفرعية في شكل مكاتب وفقا لنص المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في2001/11/20 السالف الذكر[2] وهي:

- مكتب استثمار وتنمية الأملاك الوقفية
- مكتب تسيير موارد و نفقات الأملاك الوقفية.

[1] طرطاق حورية، بن عمار محمد، "إدارة وتسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية"، المجلد 05، العدد الأول، 2020، ص 398.

[2] مرجع نفسه، ص 399.

– مكتب صيانة الأملاك الوقفية.

ثانيا: لجنة الأوقاف:

هي من بين الأجهزة التي تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، وقد أنشأت بموجب قرار وزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/01/12 تطبيقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، وتعمل وتمارس مهامها تحت سلطة وزير الشؤون الدينية والأوقاف، باعتباره سلطة مكلفة بالأوقاف حيث تنص الفقرة على: " تستحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة الأوقاف تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، تنشأ اللجنة المذكورة في الفقرة أعلاه بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية الذي يحدد تشكيلها ومهامها وصلاحيتها".

فنصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من هذا القرار على أنه " تتولى هذه اللجنة مهام الإشراف العملي والتوجيه وإدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وتنظيم ذلك".

ونصت الفقرة من نفس المادة على أنها تمارس مهامها تحت سلطة وزير الشؤون الدينية باعتباره سلطة مكلفة بالأوقاف وبذلك تعتبر هذه اللجنة المسؤول الأول عن الأملاك الوقفية على المستوى المركزي بعد الوزير الذي تعمل تحت سلطته، فمما تتشكل هذه اللجنة؟ وما هي مهامها؟ وما هي طريقة عملها؟[1]

1– لجنة الأوقاف:

تتشكل هذه اللجنة طبقا لنص المادة الثانية من القرار رقم 2000 المؤرخ في 2000/11/11 يحدد تشكيل لجنة الأوقاف في الجزائر من إطارات الإدارة المركزية للوزارة والممثلين لقطاعات أخرى على النحو التالي:

– مدير الأوقاف رئيسا.

– المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية كاتبا للجنة.

– المكلف بالدراسات القانونية والتشريع عضوا.

– مدير الارشاد والشعائر الدينية عضوا.

– مدير إدارة الوسائل عضوا.

[1] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم2000/164 المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1421 الموافق ل 28 يونيو 2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية 06، العدد 38، الصادرة في 02 يوليو 2000.

- مدير الثقافة الإسلامية عضوا.
- ممثل مصالح أملاك الدولة عضوا.
- ممثل عن وزارة الفلاحة والصيد البحري عضوا
- ممثل عن وزارة العدل عضوا.
- ممثل المجلس الإسلامي الأعلى عضوا[1].

وأضاف إليهم القرار الوزاري رقم 2000 المؤرخ في 2000/11/11 المتمم للقرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحيتها بعد تعديل المادة 02 ثلاثة أعضاء هم على التوالي:

- ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية عضوا.
- ممثل عن وزارة الأشغال العمومية عضوا.
- ممثل عن وزارة السكن والعمران عضوا.

ويمكن أن تستعين هذه اللجنة بأي متخصص، يمكن أن يفيدها في أشغالها وفقا لنص الفقرة 02 المادة 02 وتعتبر الإدارة المركزية للوزارة مقرا لها طبقا للمادة 03 من القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 02/21/ 1999 المتمم بالقرار الوزاري رقم 2000 المؤرخ في 2000/11/11 المذكور أعلاه.

هذه الأخيرة ليست مقصورة على الأوقاف فحسب، بل تأخذ مكتبا واحدا فقط، ويشرف عليه موظف بدرجة وكيل أوقاف ويتولى مدير الشؤون الدينية (ناظر الشؤون الدينية سابقا) مهمة الإشراف على الإدارة الوقفية باعتباره المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، من خلال وكلاء الأوقاف الذين يوزعون في إقليم الولاية لمراقبة الأملاك الوقفية.

أما بالنسبة لأعمال هذه المديرية، فقد أخضعها المشرّع الجزائري للرقابة القضائية، على الرغم من أنها لا تتمتع بالشخصية المعنوية، بل تستمدّها من شخصية الدولة عبر الوزارة التي تتبعها مركزيًا[2]

[1] محمد باوني، المرجع السابق، ص 50.

[2] لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج النيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014-2015، ص 62.

2- مهام لجنة الأوقاف:

تتولى هذه اللجنة وفقا للمادة 04 من القرار الوزاري رقم 29 لسنة 1999 النظر والتناول في جميع القضايا المعروضة عليها والمتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية، واستثمارها وتسييرها وحمايتها وتقوم على الخصوص بما يلي:

1) دراسة حالة تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة والخاصة، عند الاقتضاء في ضوء أحكام المواد 03.04.05.06 من المرسوم التنفيذي 381/98 المذكورة اعلاه وتعد محاضر نمطية لكل حالة على حدة وفي هذا الإطار تقوم اللجنة بما يلي:

- تسوية وضعية كل أرض وقف خصصت لبناء المساحة والمشاريع الدينية وملحقاتها ضمن الأوقاف العامة.[1]

والتي تم تسويتها بنقل ملكية هذه الأراضي مقابل مبلغ رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة ولفائدة المالك الأصلي سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين أو كانت هذه الأراضي ملكا للدولة.[2]

- تسوية وضعية الأملاك الوقفية، التي ضمت إلى أملاك الدولة او منح إياها اشخاص طبيعيون او معنويون، تسوى وتقيد رسميا لدى مصالح الشهر العقاري بالمحافظات العقارية وفقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 98 / 381 .
- تسوية وضعية بعض الأملاك والمحددة على سبيل الحصر في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 98 / 381، المتضمن الأوقاف العامة المصونة المحددة في المادة 8 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، وهي :
  - الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيون أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف .
  - الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المحسنين .
  - الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.
  - الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية.

[1] المادة 03 من المرسوم رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 90، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1998.

[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، المرجع نفسه.

ويتم القيد الرسمي لهذه الأملاك لدى مصالح الحفظ العقاري بعقد موثق وبعد تسجيله تقدم نسخة من هذا العقد للسلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الطرف الثاني في العقد القانوني[1].

2) تدرس أو تعتمد الوثائق النمطية لعمل وكلاء الأوقاف في ضوء أحكام المواد 12.10. 13من المرسوم التنفيذي رقم 98 / 381 .

3) تشرف على اعداد دليل عمل ناظر الملك الوقفي، أو تعتمد اقتراحه والوثائق النمطية اللازمة لذلك، في ضوء أحكام المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي 98/ 381.

4) تدرس حالات تعيين ناظر الأملاك الوقفية، أو اعتمادهم واستخلافهم عند الاقتضاء وحقوق كل واحدة على حدى في ضوء أحكام المواد 20/19/18/17/16/15 من المرسوم 381/98 وكيفيات ادائها بوثائق نمطية معتمدة

5) تدرس حالات انهاء مهام ناظر الأملاك الوقفية وتعتمد وثائق نمطيه لكل حالة في ضوء أحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي 98 /381.

6) تدرس وتعتمد الوثائق النمطية المتعلقة بإيجار الاملاك الوقفية عن طريق المزاد العلني، التراضي، بأقل من إيجار المثل وذلك على ضوء أحكام المواد 27/26/25/24/23/22 من المرسوم التنفيذي 98 /381.

7) دفتر شروط نموذجي لإيجار الأملاك الوقفية، أو اعتماده في ضوء الفقه، وتشرف على إعداد الأوقاف والتنظيمات السارية المفعول تطبيقا لحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي 98 /381.

8) تدرس حالات تجديد عقود الايجار العادية، في إطار أحكام المواد 30/29/28/27 من المرسوم التنفيذي 381/98.

9) تقترح بعد الدراسة أولويات الإنفاق العادي لريع الأوقاف المتاح والإتقان الاستعجالي في ضوء أحكام المواد 34/33/32 من المرسوم 381/98، وتعتمد الوثائق على النمطية اللازمة لذلك.

10)يمكن للجنة الأوقاف تشكيل لجان فرعية محلية مؤقتة، تكلف بفحص ودراسة حالات خاصة.

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 381/98 والتي أحالت على المادتين 08 و43 من قانون الأوقاف في إطار هذه التسوية.

- عمل اللجنة:

تتولى المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية، مهام الكتابة التقنية للجنة طريقة الأوقاف. وتكلف بهذه الصفة بتحضير الملفات التي تعرض على اللجنة قصد دراستها، وإعداد جدول اجتماعات وحفظ محاضر ومداولات اللجنة وكل الوثائق المتعلقة بعملها.[1]

وتجتمع لجنة الأوقاف وفقا للنص السالف الذكر في دورة عادية مرة واحدة كل شهرين على الأقل بناءا على استدعاء من رئيسها الذي يحدد جدول أعمال يعرضه على الوزير وبعد موافقته يبلغه للأعضاء أسبوعا قبل انعقاد الدورة على الأقل.

كما يمكن للجنة أن تجتمع في دورة غير عادية، كلما دعت الضرورة إلى ذلك ولا تصح مداولتها إلا بحضور أغلبية أعضائها وتدون مداولاتها، في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه ويوقع عليه أعضاء الحاضرون للجنة على أن يصادق وزير الشؤون الدينية للأوقاف على مداولات اللجنة خلال الأسبوع الموالي لتاريخ الاجتماع.

وبعد هذه المصادقة تصبح تلك المداولات ملزمة لجميع القائمين على إدارة تسير وحماية الأملاك الوقفية وتنفذ بالكيفيات الإدارية المناسبة تطبيقا لنص المادتين 9 و10 من القرار رقم 29 المذكور أعلاه .وبذلك فإن لجنة الأوقاف تعتبر بمثابة جهاز تداولي يمارس ما يشبه الدور التشريعي في مجال إدارة الأملاك الوقفية، فهي تتولى من خلال الصلاحيات الموكلة لها النظر والتداول في جميع القضايا المعروضة عليها والمتعلقة بشؤون تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها.

ثالثا: الصندوق المركزي للأملاك الوقفية :

تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 على أنه ينشأ الصندوق المركزي لأملاك الوقفية بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير الوصي والوزير المكلف بالمالية، هذا الصندوق يتم إنشاؤه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما يتضح من نص المادة أن إنشاء فكرة الصندوق المركزي للأوقاف وهو حساب مركزي في إحدى المؤسسات المالية بقرار من نص المادة 35 و من القرار الوزاري رقم 20 المؤرخ في 1990/2/21 إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها[2] و المادة 06 من القرار رقم 29 لسنة

[1] هيفاء رشيدة التكاري، "الهيكل الإداري المكلف بإدارة الأوقاف في التشريع الجزائري "، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد الخامس، 2020، ص 476.

[2] تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 تنص على أنه: "ينشأ الصندوق المركزي للأملاك الوقفية بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير الوصي والوزير المكلف بالمالية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

1999 انظر نص المادة 8 من نفس القرار علما أنه يتم فتح حساب للأوقاف على مستوى وزارة الشؤون الدينية الوزير المكلف بالشؤون الدينية لكن الموارد والإرادات المحصلة فيها تصب في الحساب المركزي للأوقاف، و هذا بعد خصم النفقات المرخص بها.

والغرض من إنشائه هو جمع الأموال الناجمة عن ريع الأملاك الوقفية من مستحقات الإيجار والانتفاع بهذه الأملاك حيث تدفع المبالغ اللازمة في حساب المؤسسات الدينية التعليمية، ويتضمن أيضا حساب خاص بالأملاك الوقفية ويتم تحويل الأموال التابعة للوقف إلى هذا الصندوق وقد تنفق بصفة استعجالية حتى قبل إيداعها في الصندوق المركزي، والأمر الرئيسي بالصرف هو الوزير، ويمكن تفويض إمضائه إلى رئيس لجنة الأوقاف بصفته آمر ثانوي.

الفرع الثالث: دور الجماعات المحلية في استثمار الأوقاف:

تلعب الجماعات المحلية، ممثلة في المجالس الشعبية البلدية والولائية دورا محوريا في دعم السياسة الوقفية على المستوى المحلي.

وقد أقر المشرع الجزائري عبر عدة نصوص تنظيمية مساهمة هذه الهيئات في تثمين واستغلال الأملاك الوقفية بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويتحقق ذلك من خلال:

1 – المساهمة في حماية الأملاك الوقفية: تقوم الجماعات المحلية بتسهيل إجراءات حماية الأملاك الوقفية الواقعة ضمن إقليمها، من خلال:

- تزويد المصالح الوقفية بالمعلومات المتعلقة بالأملاك ذات الطابع الوقفي.
- التعاون مع مصالح الحفظ العقاري لإثبات الوقفيات وتسجيلها[1].

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 02-221 المؤرخ في 17 يوليو 2002 المتعلق بتنظيم وتسيير الأملاك الوقفية، في مواده خاصة المادة (12) على ضرورة تنسيق الهيئات الوقفية مع السلطات المحلية لحماية الوقف وتسجيله قانونيا.

2 – دعم الاستثمار الوقفي: تتولى الجماعات المحلية تشجيع الاستثمار في الأملاك الوقفية عبر:

– اقتراح مشاريع تنموية على أراضي الوقف بالتنسيق مع مديريات الشؤون الدينية والأوقاف.

– المساهمة في تهيئة المناطق المخصصة للاستثمار الوقفي من خلال توفير البنية التحتية (طرق، كهرباء، ماء.....).

[1] المرسوم التنفيذي رقم 2-221 المؤرخ في 17 يوليو 2002، المتعلق بتنظيم وتسيير الأملاك الوقفية، الجريدة الرسمية، العدد 32.

- تسهيل إصدار التراخيص والموافقات الضرورية.

وقد أشار المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 9 نوفمبر 2013 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأملاك الوقفية عن طريق الاستثمار، إلى أهمية إشراك الجماعات المحلية في تسهيل الإجراءات المتعلقة بمنح العقارات الوقفية للاستثمار[1].

3- اقتراح صيغ استثمارية ملائمة:

بفضل معرفتها بحاجة المنطقة، تستطيع الجماعات المحلية اقتراح صيغ استثمارية مناسبة لطبيعة العقارات الوقفية سكنية تجارية، فلاحية صناعية، وينص القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 مايو 2001 المتعلق بالأوقاف، على ضرورة أن تكون أي صيغة استثمارية للوقف متوافقة مع مصلحة الوقف وأهدافه الاجتماعية والاقتصادية، وهو ما تتم مراقبته بالتعاون مع السلطات المحلية[2].

4 - المشاركة في اللجان المحلية الخاصة بالأوقاف :

تشارك الجماعات المحلية في اللجان الولائية والبلدية المكلفة بدراسة ملفات استغلال الأوقاف، والتي تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 02-221 المؤرخ في 17 يوليو 2002 . المادة 12 المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 9 نوفمبر 2013 القانون رقم 01 -07 المؤرخ في 22 مايو 2001 المتعلق بالأوقاف المرسوم التنفيذي رقم 02-221 لسنة 2002 المواد 17 إلى 20 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية وإدارة الاستثمار[3].

أولا/ دور البلدية في ميدان الاستثمار:

إن العاملين المكلفين بتنفيذ السياسة المتّخذة على الصعيد المحلي، لا يتمكنون من التنفيذ إذا لم يكونوا يتمتعون بالقدرات العلمية والكفاءة اللازمة، حيث أن الموارد البشرية تعمل على الارتقاء بالجماعات المحلية لمستوى المهام التي يفرضها اقتصاد السوق، والتقدم والعصرنة والعولمة. لهذا تحتاج الجماعات

[1] المرسوم التنفيذي رقم 13-377، المؤرخ في 9 نوفمبر 2013، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأملاك الوقفية عن طريق الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 58.

[2] القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 ابريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 والقانون رقم 02-10، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 23 شوال 1411.

[3] المادتين 17- 20 من المرسوم التنفيذي رقم 02-221 الممضي في 22 يونيو 2002، يرخص لأعضاء الحكومة تفويض امضائهم، جريدة رسمية، رقم 44 مؤرخة في 26 يونيو 2002.

المحلية إلى الكفاءات وتحتاج إلى تخصصات متنوعة في الهندسة المعمارية والهندسة المدنية، والطب، والزراعة البيطرية، والري، والإحصاء، والإعلام الآلي، وعلم الاجتماع والحقوق ..... الخ.[1]

1. في الميدان الاجتماعي:

تقوم البلديات بإنجاز مؤسسات التعليم الأساسي وفق المقاييس الوطنية والخريطة المدرسية، وتعمل على صيانة هذه المؤسسات وتشجع النقل المدرسي وتتخذ الإجراءات التي من شأنها تشجيع التعليم ما قبل المدرسي وتعمل على ترقيته .للمجلس الشعبي البلدي أن يبادر بالإجراءات التي من شأنها التكفل بالفئات الاجتماعية المحرومة وتقديم المساعدة لها في مجالات الصحة والسكن والشغل، إذ تتكفل البلدية بإنجاز المراكز الصحية وقاعات العلاج وصيانتها وتقوم في حدود إمكانياتها بصيانة الأجهزة والهياكل المكلفة بالشبيبة والثقافة والرياضة والترفيه أي تعمل على صيانة المراكز الثقافية المتواجدة في إقليم البلدية.

2. في الميدان الاقتصادي:

تنفذ البلدية الممثلة في المجلس الشعبي البلدي كل خطوة أو إجراء بهدف تنمية الأنشطة الاقتصادية ضمن خطتها الإنمائية وتعزز من حماس الفاعلين الاقتصاديين وتوسيع إمكانياتهم السياحية وذلك بتشجيع المتعاملين في الميدان السياحي لكن نلاحظ عملياً بلديا نظرا لموقعها الجغرافي ومناظرها الأخاذة تعد بلديات ساحلية بطبيعتها مثال غوفي، جميلة، تمقاد، القالة.....إلخ وتخصص البلدية رأس المال في صورة استثمارات، يتم إسنادها إلى صناديق المساهمة التابعة للجماعات المحلية ولها أن تؤسس مؤسسات عامة اقتصادية ذات طبيعة صناعية أو تجارية سواء في مجال الصناعة التقليدية أو الصناعة الحديثة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي لتسيير مصالحها والمساهمة في تحقيق التنمية المحلية، بهذا تتمكن البلدية من تلبية احتياجات السكان المحليين، في كافة الميادين بما يتماشى مع الواقع المحلي ومتطلباته وبالتالي تساهم الهيئات المحلية في تنمية المجتمع[2].

ثانيا/ دور الولاية في نطاق الاستثمار:

تضطلع الولاية بمهام متعددة ومتنوعة في حدود اختصاصها الإقليمي، بواسطة أجهزتها وقد أشارت المادة 55 من قانون الولاية إلى ان يعالج المجلس الشعبي الولائي، كل القضايا التي تدخل ضمن

[1] المواد 66-69 من قانون البلدية، رقم 02-221 المؤرخ في 17 يوليو 2002،

[2] فريدة مزياني، المجالس الشعبية المحلية في ظل التعددية السياسية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2007/2006، ص 207.

نطاقه عبر المداولة، يتداول بشأن المهام والاختصاصات، التي يحددها له القانون والتشريعات وعموماً حول كل مسألة تهم الولاية تُرفع باقتراح يقدمه ثلث أعضاء المجلس أو رئيسه أو الوالي.

1. في الميدان الاقتصادي:

ينفذ المجلس الشعبي الولائي في الميدان الاقتصادي المهام التالية:

– يصادق على خطة الولاية لضمان التطور الاقتصادي، ويتخذ جميع الإجراءات التي تهدف لتطوير الولاية وذلك بتشجيع ترقية الاستثمارات الاقتصادية على مستوى الولاية.

– يعمل المجلس على دعم البلديات في ميدان تطبيق برامج السكن، إذ يساعدهم في إنشاء وإيجاد المؤسسات وشركات البناء العقاري، ويشجع الحركة التعاونية في ميدان السكن ويشارك في ترقية برامج السكن المخصص، و يعمل على تشجيع الاستثمار في ميدان السكن[1].

2. في الميدان الفلاحي:

– يبادر المجلس ويجسد العمليات التي تهدف إلى صيانة وتوسيع الأراضي الزراعية ويشجع تدابير الوقاية من الكوارث والآفات الطبيعية حماية التربة وصلاحها وتهيئة المساحات الزراعية .يتخذ الإجراءات اللازمة لمواجهة أخطار الفيضانات والجفاف والتصحر ويعمل على إنجاز أشغال التهيئة وتطهير مجاري المياه.

– يبادر بكل الأعمال التي تهدف لحماية الثروة الغابية والثروة الحيوانية، والمساهمة في عملية التشجير .

– حماية الغابات وتوسيعها وتسهيل إنتاج المشاتل الغابية، تنمية تربية الحيوانات وتحسين المراعي.

– يعمل المجلس على تطوير الري ويساعد البلديات تقنيًا وماليًا في مشاريع التمويل بالمياه الصالحة للشرب وتطهير المياه.

– يتبيّن أن الاستثمار الزراعي يفضي إلى تزايد وظائف العمل وارتفاع الإنتاج، وبالتالي يخفف من أزمة البطالة المنتشرة في الإقليم وله دور هام وفعّال، في بلوغ التنمية الفلاحية ورفع الدخل الفردي.

- للمجلس الشعبي الولائي دور رئيسي وهام في الميدان الفلاحي، لأن استثمار الأرض هو الثروة الدائمة لتوافر الأراضي الخصبة وهي العلاج الوحيد للأزمات الاقتصادية، لأن الصناعة والتنمية المرتبطة بالثروة البترولية قد أثبتت عدم جدواها لكونها مؤقتة.

[1] المجلس الاقتصادي والاجتماعي تقرير من أجل المساهمة من أجل تحديد السياسة السياحية الوطنية، الدورة السادسة عشر، الجزائر نوفمبر 2000، ص 40.

- يتضح من كل ما سلف أن الريف يعد الاستراتيجية الهامة للاستثمار وللتنمية الاقتصادية، من أجل تحويل العمل غير المنتج إلى عمل منتج، لذا يجب أن توجّه السياسة العامة المشروعات الريفية ويجب الاعتماد على الموارد المحلية أهمها العنصر البشري[1].

3. في مجال التنمية السياحية:

تتميّز الجزائر بإمكانيات سياحية متعددة وجمال معالمها الطبيعية، وتنوعها منها مراكز المياه المعدنية ذات الخصائص المتعددة التي تستعمل في العلاج الطبي، أو الاستحمام أو الراحة. ويطلع المجلس الشعبي الولائي بإزدهار السياحة في الولاية، وذلك باتخاذ الإجراءات اللازمة التي تساعد في استغلال القدرات السياحية ويشجّع الاستثمارات في ميدان السياحة، وينسّق عمل البلديات من أجل ترقية هذا القطاع.

تُعدّ السياحة صناعة الخدمات ومصدر هام للتوظيف، وتشكل مجالا واسعا للتشغيل في مختلف المجالات والمستويات العلمية، حيث يتبيّن أن نسبة التشغيل في قطاع السياحة في الجزائر، في تزايد لكن يعد ضئيلا مقارنة بإمكانيات البلاد السياحية غير المستغلة، يتبيّن أن للنشاط السياحي انعكاسات على المستوى المعيشي للمواطنين وعلى مستواهم الثقافي، لأن السياحة تعمل على رفع المستوى المعيشي وتحسّن نمط حياة الأفراد وإيجاد تسهيلات ترفيهية وثقافية للمواطنين، ولها آثار إيجابية من حيث معرفة ثقافة الآخرين لذا يجب إعادة تنشيط الاقتصاد للوصول إلى معابر اقتصاد السوقن وضرورة قيام سياسة اقتصادية تكفل الانتقال إلى اقتصاد السوق، هنا تطرح إشكالية السياسة الصناعية اي إشكالية الاستثمار على المستوى المحلي[2].

4. في نطاق الصيد:

إن إقليم الدولة الجزائرية يطل على البحر الأبيض المتوسط، وهي تتضمن شريط ساحلي يقدر بـ1200 كلم ويتضمن ثروة سمكية هائلة غير مستغلة، لذا يجب على البلديات المختصة أن تنفذ الاستثمار في هذا الميدان وتقديم المساعدات اللازمة للصيادين، لأن الأسماك بمختلف أنواعها تعد مورداً

[1] صليحة عشي، "السياحة في الجزائر بين المقومات الوفيرة والاستراتيجيات الغائبة"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة، العدد 18، جوان 2008، ص 72.

[2] المرجع نفسه، ص 73.

طبيعياً هاماً سواء بالنسبة للاستهلاك المحلي، أو التصدير ويتطلب استعمال التقنيات الحديثة لرفع الإنتاج والتقليل من الاستيراد في هذا الميدان ويعمل على توفير وظائف متعددة[1].

5. في مجال الصناعة:

قيام المجالس الشعبية الولائية بإنشاء وإدارة الصناعات الصغيرة، وتشجيع الخواص على إنشائها منها الصناعات التقليدية والخفيفة، لأنها تساهم في النمو الاقتصادي وتؤمن فرص العمل لفئة كبيرة من الشباب وتزيد من إيراداتها وتحقيق الاكتفاء الذاتي، وتقليل الاستيراد من الخارج في الأمور البسيطة التي يمكن تصنيعها محلياً مثل الأواني المنزلية الملابس، المنتجات الغذائية هذه المشاريع لا تحتاج إلى خبرة فنية عالية، حيث تستخدم الخبرات المحلية وتستغل الموارد المحلية المتاحة، كما يمكن للصناعات الصغيرة أن تنمو بصورة تدريجية لتصبح صناعات عديدة، وباستخدام الوسائل التكنولوجية يؤدي إلى نشأة المجتمعات الصناعية، وهذا يؤدي الى زيادة دخل الهيئات المحلية، وكثرة الخدمات التي تؤديها.

كما أن الصناعة تدر أرباحاً كبيرة وتتيح للمجالس، فرض بعض الضرائب والرسوم المحلية، وهذا يحقق للهيئات المحلية الاستقلال المالي ويكون له الأثر البالغ على الجانب المادي للمجالس.

ويعد التخطيط من أهم الوسائل لتطوير المجتمعات واستمرارية نموها وتقدمها، ويدخل في نطاق التوقع لما سيكون وما ينبغي أن يكون هو الأصل من مهام الحكومة المركزية، لكنه في الحقيقة يبدأ من السلطات المحلية حيث تقوم المجالس الشعبية المحلية، والأجهزة التخطيطية برسم السياسة العامة للتنمية المحلية، حيث تجمع مطالب الهيئات المحلية واحتياجاتها، ثم تقوم الحكومة المركزية بأجهزتها الشخصية بدراستها وتقييمها وترتيب أولويتها وتصدرها في خطة شاملة متكاملة.

ويعد المجلس الشعبي المحرك الأول ومنسق الأعمال المحلية الضرورية لتحقيق أهداف التخطيط في مجال الإنتاج، والتجهيزات والمبادلات والاستثمار ويتحقق عن طريق التعاون المحلي كأداة الانتعاش الاقتصادي المحلي أو بدعم دور البلديات على المستوى الدولي.[2]

[1] صليحة عشي، نفس المرجع السابق، ص 74.

[2] المرجع نفسه، ص 75.

المطلب الثاني: القوانين المنظمة لاستثمار العقارات الوقفية:

تعد المنظومة القانونية أساسا محوريا في تنظيم استثمار العقارات الوقفية، إذ تحدد القوانين والأنظمة الضوابط التي تكفل حماية الأملاك الوقفية وتوجه استثمارها بما يتوافق مع مقاصد الوقف وأهدافه الاجتماعية والاقتصادية.

وقد حرص المشرع الجزائري على وضع إطار تشريعي متكامل يضبط كيفية استغلال العقارات الوقفية سواء من خلال القوانين العامة المنظمة للوقف أو من خلال النصوص الخاصة المتعلقة بالاستثمار والتسيير.

وفي هذا المطلب، سيتم التطرق إلى أهم القوانين والتشريعات التي تؤطر استثمار العقارات الوقفية في الجزائر، مع إبراز المبادئ الأساسية التي تقوم عليها هذه النصوص، ودورها في تحقيق الفعالية والشفافية في إدارة واستثمار الأملاك الوقفية.

الفرع الأول: الأطر القانونية المنظمة لعمل الأوقاف في الجزائر:

إن الفراغ التشريعي الذي شهدته الجزائر بعد الاستقلال، أجبرت الحكومة الجزائرية آنذاك بإصدار أمر يطيل سريان القوانين الفرنسية ما عدا تلك التي تمس السيادة الوطنية، ومن ضمن القوانين التي لم تستثن تلك المتعلقة بالأوقاف حتى صدور دستور 1989 الذي يُعتبر أول خطوة فعلية لحماية الأملاك الوقفية لتتوالى بعدها القوانين والمراسيم المتعلقة بالأوقاف والتي أتاحت استرجاع مكانتها بالتدريج ومنها:[1]

- التعليمة 96 – 02 الصادرة في 1996/07/17 التقارير مالية للتوقف: وينص على مطالبة الناظر بالتقارير المالية الخاصة بالوقف مع النماذج الخاصة بذلك.
- القرار الوزاري الصادر في 2000/04/10 ضبط ايرادات ونفقات الأوقاف: تعدد كيفية ضبط ايرادات الوقف والنفقات الخاصة بالأملاك الوقفية.
- المرسوم رقم 2000 –336 الصادر في 2000/10/26 وثيقة الإثبات الوقفي: مرسوم تنفيذي في إطار تكملة البناء القانوني للوقف المتضمن إحداث وثيقة الإثبات الوقفي، عن طريق الشهادة مع بيان الكيفية والشروط المنظمة لذلك.
- المرسوم التنفيذي رقم 14 –70 المؤرخ في 2014/02/10 ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية: يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

[1] فارس مدير، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق ومع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر وعدد من الدول العربية والإسلامية، اطروحة دكتوراه منشورة، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2011، ص ص 197 – 199.

الفرع الثاني: دور التعديلات الجديدة 2024 في تحسين الاستثمار الوقفي:

شهدت سنة 2024 عدة مبادرات تشريعية وتنظيمية تهدف إلى تحيين الإطار القانوني لاستثمار الأوقاف في الجزائر، في محاولة لتحسين استغلال العقارات الوقفية وتحفيز مساهمتها في التنمية الاقتصادية. وقد تمثلت أهم هذه التعديلات فيما يلي:

أولا: تسهيل الإجراءات الإدارية لاستثمار الأوقاف:

تم تبسيط المساطر الإدارية الخاصة باستغلال العقارات الوقفية عبر منح مديريات الشؤون الدينية والأوقاف صلاحيات أوسع لاتخاذ قرارات الاستثمار دون الحاجة إلى المرور بموافقات مطولة من عدة قطاعات وزارية.

تم اعتماد نظام النافذة الموحدة للاستثمار الوقفي، مما سمح بتقليص أجال معالجة الملفات وتسريع إطلاق المشاريع الوقفية[1].

ثانيا: توسيع صيغ الاستثمار الوقفي:

سمح للأوقاف بالاستثمار في قطاعات جديدة مثل الطاقة المتجددة، التكنولوجيا، والصناعات الغذائية، بعدما كانت الاستثمارات تقتصر على القطاعات التقليدية السكن، التجارة، الفلاحة.

تم اعتماد صيغ حديثة مثل الإيجار طويل المدى وعقود الاستثمار بالمشاركة (عقد مضاربة وعقد مشاركة) بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية وقوانين الاستثمار.[2]

ثالثا: تحفيزات مالية وجبائية جديدة:

نص قانون المالية لسنة 2024 على:

- إعفاء المشاريع الوقفية من الرسم العقاري والرسم على النشاط المهني لمدة خمس سنوات ابتداء من بداية النشاط.
- منح تخفيضات في حقوق التسجيل والرسوم العقارية، عند توثيق عمليات استغلال أو تأجير الأوقاف.
- السماح بإنشاء صناديق استثمار وقفية معفية، من الضرائب لمدة معينة لدعم المشاريع الاجتماعية[3].

رابعا: تعزيز الشراكة بين القطاع الوقفي والقطاع الخاص:

---

[1] المرسوم التنفيذي 24-130، الذي أصدر في 30 رمضان 1445 الموافق ل 09 ابريل 2024، يعدل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 02-221 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية.

[2] تعليمات وزارية مشتركة بين وزارة الشؤون الدينية ووزارة الاستثمار لسنة 2024.

[3] قانون المالية لسنة 2024 (الجريدة الرسمية عدد 2023/89، المواد 58 إلى 62).

- صدر مرسوم تنفيذي جديد سنة 2024، يعدل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 02-221 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية.
- تعليمات وزارية مشتركة بين وزارة الشؤون الدينية ووزارة الاستثمار سنة 2024 قانون المالية لسنة 2024 الجريدة الرسمية عدد 89/2023 المواد 58 إلى 62.
- تم فتح المجال أمام المؤسسات الخاصة الوطنية والأجنبية لإقامة شراكات استثمارية مع الأوقاف عن طريق عقود طويلة الأجل، مع ضمان حماية حقوق الوقف وعدم المساس بطبيعته.
- تم وضع آليات للرقابة المالية لضمان توجيه عائدات الوقف بما يخدم أغراضه الأصلية (التعليم، الصحة، كفالة الأيتام.....).[1]

الفرع الثالث: شروط وكيفيات الاستثمار الوقفي طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 213/18:

اشترط الفقهاء بضعة شروط في الواقف، حتى يكون أهلاً للتبرع، وهي: الحرية، والعقل والبلوغ، والرشد والتملك، أما وقف المدين فقد اتفق الفقهاء، الذين قرروا جواز الحجز على المدين عند استغراق ماله بالدين أن لا يجوز له أن يقف شيئا من الأموال، التي حجز عليه فيها إلا بإذن الغرماء.

أما إذا كان الواقف قبل الحجز، عليه المرض أو ديون فإنه يقع كما ذكر بعض الفقهاء لأنه لم يتعلق حقهم بالعين في حال صحته ذلك لأن الدين قد تعلق بالذمة، ولم يتعلق بالعين والمشهور عند المالكية أن الواقف المدين إذا وقف وقصده الإضرار بالدائنين، أو الورثة فإنه يجاز بنقيض مقصوده ويكون لهم الحق في إبطال هذا الوقف، لأن القصد من الوقف التقرب إلى الله تعالى وهذا خالف أحكام الشرع.

وقال القنوحي رحمه الله: ومن وقف شيئا مضرة لوارثه كان وقفه باطلا، لأنه لم يأذن الله به والحاصل أن الأوقاف التي يراد بها قطع ما أمر الله به أن يوصل ومخالفة فرائض الله عز وجل باطلة من أصلها لا تنعقد بحال من الأحوال أما العمل بشرط الواقف فقد ذهب بعض الفقهاء إلى أن للواقف شرطه في الوقف ويجب أن ينفذ ما لم يخالف كتاب الله وسنة رسوله صلى الله عليه وسلم فمن شرط شرطا يخالف كتاب الله فهو باطل وإن شرط مالة شرط، كما أن ثبوت الملك للواقف يستلزم حريته في التصرف فيه شرعا. والمواقف ولاية خاصة في تعيين من يقوم بالوقف وتوزيع الغلة والريع كما هو في مذهب الحنفية والمالكية مع فارق بسيط بينهم خلاف الفقهاء من الحنابلة الذين قالوا بزوال ملك الواقف ولا يجوز له التصرف فيه بحال.

[1] مشروع قانون الأوقاف الجديد لسنة 2024 (لا يزال قيد المصادقة النهائية في البرلمان).

أما عند الحنفية فإن للواقف الخيار في الرجوع مع الكراهة، ولا يلزم إلا إذا حكم بلزومه حاكم، أو علقه بالموت كالوصية أو كان من السجناء فهو عندهم والعارية سواء.

أما المالكية فإن الوقف لازم كما هو مذهب الشافعية إلا أنهم يرون بقاءه في ملك صاحبه، قال الدسوقي: " والملك الرقبة الموقوف للمواقف لا الغلة من الثمر ولين، فإنها للموقوف عليه، وهذا في غير المساجد، وأما المساجد فقد ارتفع ملكه عنها قطعا[1] .

– احترام إرادة الواقف وشرطه:

اشترط المشرع هذا الشرط، ولم يضبطه بضابط، فالإشكالية في هذه النقطة بالذات هل تحترم إرادة الواقف مطلقا فيكون هذا الشرط شرط صحة في الاستثمار، أما لابد أن تقيده، فيكون احترام إرادة الواقف نسبيا فقط وخاصة إذا ما ثبت أن استثمار العقار يكون سببا في تنميته وحمايته لأنه يعود على الموقوف عليهم بالربح، مما يستلزم بأن يعود على الواقف بالأجر الأكبر.

وهنا ذهب الفقهاء إلى أن إرادة الواقف محترمة ويعمل بها خاصة إذا المشارط تنمية الأصل تجزئ من الربع، أو إذا اشترط صرف جميع الربع في مصارفه فلا يؤخذ شيء من الربع في هذه الحال لتنمية الأصل، كما أن الأصل ألا يستثمر شيء من الربع الوقفي إذا أطلق الواقف ولم يشترط استثماره إلا بموافقة المستحقين له وهذا يكون في الوقف الذري أو الأهلي، أما الوقف الخيري العام فيجوز فيه الاستثمار وإن أطلق الواقف رعاية للمقصد الأسمى وهو تنمية المال خاصة إذا كانت هناك مصلحة راجحة.

– ألا يخالف الاستثمار النصوص الشرعية ولا مقاصدها يجب على الناظر التحقق من مدى الشرعية الاستثمار وذلك باستشارة المتخصصين والفقهاء، فإذا كان الاستثمار مخالفا لنصوص الشريعة كاستثمار في زراعة أرض بالعنب المعد للحمر فإنه باطل، أي أن يكون الاستثمار بصيغة العقود الجائزة شرعا كعقد المزارعة وعقد المساقاة وعقد الإيجار كما يجب استثمار أموال الوقف بما يلائمها ويتناسب معها، فمثلا إذا كانت الأصول الموقوفة أحيانا فإن جهة الاستثمار تكون فيما يحافظ على هذه الأعيان ولا يزيلها، أما إذا كانت أموالا فيمكن استثمارها في المعاملات المشروعة كالمرابحة والمضاربة والاستصناع والصرف وغيرها.

[1] مالك براح، استثمار الأموال الوقفية "الآليات والضوابط الشرعية"، مجلة مجاميع المعرفة، العدد الخامس، أكتوبر 2017، الجزائر، ص ص 184، 185.

– إن استثمار العقارات الوقفية بالطرق الشرعية يعتبر أسلوبا جديدا لامتصاص البطالة المنتشرة في بلادنا وذلك بإنشاء مناصب شغل جديدة، خاصة إذا تم ربط هذه الاستثمارات بما يحقق النهضة المجتمعية عن طريق تقليص نسبة البطالة في المجتمع وفتح مناصب شغل جديدة تسهم في القضاء على الفقر والحرمان.

– ضرورة الاختيار والبحث عن جهة الاستثمار:

يجب على القائمين نظار الوقف أن يختاروا جهة الاستثمار التي تحفظه من المخاطر، وهذا بالرجوع إلى أهل الخبرة من اقتصاديين وتجاريين مع تكثيف الاستشارة، والبحث عن الملاذ الآمن لتنمية هذه الأوقاف. كما أن طبيعة العقار الوقفي تقتضي منه أن يكون أداة لدفع الثروات الاقتصادية إلى الأمام، ولكن الذي حدث أن الوقف تعطل بسبب استغلاله بطريقة غير مشروعة والاستيلاء عليه من جهات عدة، مما أفقده الدور المنوط به، الأمر الذي أدى إلى ظهور دعوات كثيرة تنادي بضرورة استعادة الأملاك الوقفية ودفعها لتحقيق دورها الاقتصادي والاجتماعي[1].

– مراعاة التنوع في الاستثمار:

إن توزيع تلك الأموال على أصناف عدة، وهذا لأن البيئات مختلفة وما يلح في بيئة قد لا يصلح في أخرى، كما يجب المعاملة بما هو لازم في العقود كالشكلية من كتابة وتوثيق .إن الاستثمار الوقفي عامل من عوامل الإنتاج الاقتصادي، والوقف من أهم عوامل التنمية ولاسيما إذا خضع الأوجه الاستثمار المتنوعة والمتعددة التي أباحها الشرع مثل الإجارة والمساقاة وعقود الاستصناع.

أولا: شروط الاستثمار الوقفي:

1. شروط متعلقة بالعقارات الوقفية:[2]

– يجب أن تكون العقارات أراضي غير مبنية موجهة لاستقبال مشاريع استثمارية.

– أو عقارات مبنية جاهزة للاستغلال.

– أو عقارات تحتاج إلى تهيئة أو تحسين لاستقبال مشاريع.

– المشاريع يجب أن تدمج مرافقها ضمن العقارات الوقفية العامة.

[1] مالك براح، مرجع نفسه، ص 186.

[2] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم18–213، سابق الذكر.

2. شروط متعلقة بالمشاريع الاستثمارية[1]:

- أن تكون مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير.
- أن تحترم قواعد النظافة حماية البيئة، حماية التراث الثقافي.
- أن تراعي الضوابط الشرعية الإسلامية ولا تخل بالأمن أو الصحة العامة.

3. شروط متعلقة بالمستثمرين:

- أن يكون شخصا طبيعيًا أو معنويا خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت موطنا أكيدًا ويتمتع بالحقوق المدنية.
- إثبات عدم الإفلاس.
- التوفر على القدرة المالية باستثناء الشباب بشروط خاصة[2].
- التوفر على مؤهلات علمية أو مهنية إذا تعلق الأمر بالشباب الراغبين في مشاريع مصغرة.

ثانيا: كيفيات الاستثمار الوقفي:

كيفية استغلال وتوظيف الأملاك العقارية الموقوفة .طبقًا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، فإن الجهة المكلفة بالأوقاف، ممثلةً في وزير الشؤون الدينية والأوقاف تختص بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي يكون استغلالها، إما عن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي استثناءً، وهي ذات الأساليب المتبعة في إبرام الصفقات العمومية، حيث ورد في نص المادة 39 من المرسوم الرئاسي 15-222/47، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، أن الصفقات العمومية تبرم وفقًا لإجراء طلب العروض الذي يشكل القاعدة العامة، أو وفق إجراء التراضي.

1. الاستغلال عن طريق تقديم العروض: وهو إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية، استنادًا إلى معايير موضوعية تُعد قبل إطلاق الإجراء.

[1] المادة 3 من الملحق الأول والمادة 3 من الملحق الثاني من المرسوم نفسه.

[2] المادة 4 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

2. الاستغلال عن طريق التراضي: التراضي هو إجراء تخصيص صفقة المتعامل المتعاقدون الدعوة الشكلية إلى المنافسة. ويمكن أن يكسو التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة[1].

- حالات اللجوء إلى الاستغلال عن طريق التراضي:

يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار، بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار .

عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي .

كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة

- إجراءات التراضي:

إيداع ملف كما في الإجراء الأول، ويشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي، أن يثبت موطناً أكيداً ويسراً على الوفاء، ويتمتع بحقوقه المدنية، وقد استثنى المشرع من شرط اليسر، فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة، لكن شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان يتعين بعد ذلك على المترشح تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف.

تقوم اللجنة الولائية لفتح وتقديم العروض بدراسة الملف، وإعداد محضر، ثم يتم رفع الملف كاملاً إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يجيز باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، بموجب قرار الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليمياً في نسختين، ويقوم هذا الأخير بدوره تبليغ نسخة أصلية إلى المستثمر .تجسد عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في كل من الصيغتين المذكورتين بواسطة إعداد عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، ويترتب عليهما نفس الآثار[2].

[1] مصطفاوي عايدة، مجاجي منصور، "شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار"، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد الثاني، 2019، ص 107.

[2] مرجع نفسه، ص108.

- إبرام العقود:

– يتم توقيع عقد إداري بين المستثمر ومديرية الشؤون الدينية.

– يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي منذ توقيع العقد وفق الأسعار السائدة.

– يمكن تجديد العقد اليا لفائدة المستثمر أو ورثته ما لم يرفض قبل سنة من انتهائه

– يمكن تعديل بعض بنود العقد، خصوصا البنود المالية، عند التجديد.

- الرقابة على الاستثمار:

– تمارس السلطة المكلفة بالأوقاف رقابة دائمة على العقارات المستثمرة ومشاريعها.

– الهيئات الرقابية تشمل مديرية الأوقاف، المفتشية العامة، لجنة الأوقاف، مؤسسة المسجد، وكيل الوقف، ووكلاء الأوقاف.

ثالثا: الملف المطلوب للاستثمار:

✓ وثائق أساسية بطاقة هوية، قانون أساسي للمؤسسات، سجل تجاري، تعهدات ودفتر شروط مؤشر عليه.

✓ دراسة جدوى تقنية اقتصادية عن المشروع.

المطلب الثالث: التحديات القانونية والاقتصادية للاستثمار الوقفي في الجزائر:

يعد الوقف من أهم الآليات الاقتصادية والاجتماعية، التي تسهم في تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز العدالة الاجتماعية في المجتمعات الإسلامية، ولضمان تحقيق هذه الأهداف اهتمت الجزائر بسن نصوص قانونية تنظم استثمار الأملاك الوقفية وتسعى إلى تثمينها، مثل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ورغم هذا الإطار التنظيمي، إلا أن استثمار الوقف في الجزائر يواجه عدة صعوبات، بعضها يعود إلى معوقات قانونية تتعلق بجمود النصوص أو تعقيد الإجراءات، وبعضها الآخر يرتبط بالتحديات الاقتصادية كضعف الإقبال الاستثماري ونقص الحوافز.

الفرع الأول: الإشكاليات القانونية المرتبطة بتحديد ملكية العقارات الوقفية:

تعد مسألة تحديد ملكية العقارات الوقفية من أبرز الإشكاليات التي تواجه نظم الوقف في العديد من الدول لما تحمله من تعقيدات قانونية وتاريخية، خاصة إذا لم تكن العقارات مفرزة أو كانت محل نزاع أو إهمال في التسجيل. وتبرز هذه الإشكاليات في الجوانب التالية[1]:

[1] المادة 5 من الأمر رقم 71-57 المؤرخ في 5 أوت 1971 المتعلق بالمساعدة القضائية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01/06 المؤرخ في 22/05/2001 والقانون 02/09 المؤرخ في 25/02/2003.

أولا/ غياب أو ضعف التوثيق الرسمي:

غالبا ما تكون الوثائق التي تثبت الوقف قديمة، أو غير موجودة أصلا، مما يخلق صعوبات أمام الجهات القضائية والإدارية عند محاولة إثبات الملكية الوقفية. كما أن بعض الأوقاف لم تسجل في السجلات العقارية الحديثة، ما يعيق حمايتها قانونيا.

ثانيا/ تداخل الملكيات الخاصة مع الأملاك الوقفية:

في كثير من الحالات، يتم استغلال عقارات وقفية من قبل أفراد أو جهات خاصة، دون سند قانوني واضح بحسن أو سوء نية، مما يؤدي إلى نشوء نزاعات قانونية، بشأن الملكية أو أحقية الانتفاع، خصوصا في حال غياب رقابة فعالة من إدارة الأوقاف[1].

ثالثا/ صعوبة إثبات الطابع الوقفي للعقار:

بسبب قدم الوقف أو انتقاله عبر عدة أجيال أو عمليات بيع غير مشروعة، يصبح من الصعب إثبات أن العقار لا يزال وقفا، خاصة إذا تم تسجيله باسم أشخاص طبيعيين أو اعتباريين، أو لم يكن مذكورًا في سجلات التوثيق العقاري الحديثة[2].

رابعا/ الإشكال المرتبط بتعدد أنظمة التسجيل العقاري:

بعض البلدان، كما هو الحال في الجزائر، قد تتعدد أنظمة التسجيل العقاري مثل نظام الشهر العيني ونظام التسجيل العادي)، مما يؤدي إلى تضارب في البيانات المتعلقة بالملكية ويصعب من عملية إثبات صفة الواقف[3].

[1] المادة 7 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 28 صفر 1422 الموافق ل 22 ماي 2001، يعدل ويتمم القانون رقم 91-10، المؤرخ في شوال 1411 الموافق ل 27 ابريل 1991 والمتعلق بالأوقاف.

[2] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، عدد 90، المؤرخة في 1998/12/02.

[3] الامر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 92.

خامسا/ تحديات إعادة إدماج العقارات الوقفية غير المسجلة:

عندما يتم التعرف على عقارات ذات أصل وقفي غير مسجلة كوقف تواجه الإدارة الوقفية صعوبات قانونية في استرجاعها أو إعادة إدراجها، ضمن الأملاك الوقفية الرسمية، خصوصاً إذا كانت تحت تصرف الغير أو خضعت لتعديلات عمرانية أو بيع بالتقادم[1].

الفرع الثاني: العراقيل البيروقراطية وتأثيرها على الاستثمار الوقفي:

تعد البيروقراطية الإدارية أحد أبرز العوائق التي تعرقل تنمية واستثمار الأوقاف في الجزائر، خاصة في ظل تعدد الجهات المتدخلة، وتعقيد الإجراءات القانونية والإدارية المرتبطة بتسيير واستغلال الأملاك الوقفية. وتتمثل أهم العراقيل فيما يلي:

أولا/ بطء الإجراءات الإدارية في منح التراخيص والاعتمادات:

يواجه المستثمرون في القطاع الوقفي تأخيرات طويلة في الحصول على رخص البناء، رخص الاستغلال أو حتى رخص مطابقة المشاريع، ما يؤدي إلى تعطيل انطلاق أو استكمال المشاريع الوقفية[2].

ثانيا/ تعدد وتداخل الجهات الوصية على الاستثمار الوقفي:

يؤدي وجود عدة مؤسسات ووزارات متدخلة (وزارة الشؤون الدينية، وزارة المالية، المحافظات العقارية، البلديات...) إلى تشتيت المسؤولية وإرباك المستثمرين[3].

ثالثا/ ضعف التنسيق بين مديريات الأوقاف والإدارات المحلية:

المديريات الولائية للأوقاف تعاني من ضعف التنسيق مع المصالح البلدية والعقارية، مما يؤدي إلى تأخر عمليات تسجيل أو استغلال العقارات المخصصة للاستثمار.[4]

---

[1] قانون رقم 01- 07 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 مايو سنة 2001، يعدل ويتمم الأمر رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقارات التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، عدد 07.

[3] المادة 11 من القانون رقم 91-10، سابق الذكر.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 381/98، سابق الذكر.

رابعا/ التأخر في إعداد الدراسات التقنية والمالية للمشاريع الوقفية:

يرتبط التأخير أيضا بنقص الكفاءات في إعداد ملفات الدراسة والتمويل، مما يجعل المستثمرين ينفرون من الدخول في شراكات وقفية بسبب غياب رؤية واضحة[1].

خامسا/ غياب نظام رقمي موحد لتسيير العقارات الوقفية:

إن غياب قاعدة بيانات رقمية وطنية يسهل النفاذ إليها من طرف المستثمرين يعمق حالة الغموض، ويزيد من الاعتماد على الوثائق اليدوية والإجراءات الورقية[2].

الفرع الثالث: الحلول المقترحة لاستثمار العقارات الوقفية:

أمام العراقيل القانونية والبيروقراطية التي تعيق استثمار العقارات الوقفية، أصبح من الضروري اقتراح حلول عملية وقانونية تضمن تفعيل هذا القطاع الحيوي، وتحقيق أهدافه التنموية والاجتماعية، خصوصا في ظل التوجه نحو تنويع مصادر الاقتصاد الوطني. وتتوزع هذه الحلول على عدة مستويات:

أولا/ رقمنة وتحديث قاعدة بيانات الأملاك الوقفية:

يعد إنشاء منصة رقمية وطنية موحدة لحصر وتوثيق جميع العقارات الوقفية خطوة محورية لتسهيل استغلالها ومتابعة استثماراتها[3].

ثانيا/ تبسيط الإجراءات الإدارية للاستثمار الوقفي:

يتطلب الأمر مراجعة التنظيمات المعقدة، وتوحيد الإجراءات المتعلقة بترخيص المشاريع الوقفية، مع منح مديريات الأوقاف صلاحيات موسعة للتصرف ضمن ضوابط

ثالثا/ تشجيع الشراكة بين القطاع الوقفي والقطاع الخاص:

يمكن اعتماد صيغ جديدة للشراكة مثل البناء –التشغيل –التحويل(BOT) ، أو الإيجار طويل الأمد، أو استثمار برخصة انتفاع مؤقت مع ضمانات قانونية[4].

---

[1] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 08–90 المؤرخ في 15 مارس 2008 المتعلق بتمويل المشاريع الوقفية عبر الشراكة مع القطاع الخاص، الجريدة الرسمية. عدد 18.

[2] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 23–90 المؤرخ في 8 مارس 2023 المتعلق برقمنة الإدارة العمومية، يؤكد على ضرورة تحديث الأنظمة الإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 16.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 23–90 المؤرخ في 8 مارس 2023 المتعلق برقمنة الإدارة العمومية، جريدة رسمية، عدد 17.

[4] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 08–90 المؤرخ في 15 مارس 2008، الذي يسمح بالشراكة بين الأوقاف والخواص، جريدة رسمية، عدد 15.

رابعا/ تكوين إطارات مختصة في الاستثمار الوقفي:

تعاني إدارات الأوقاف من نقص في الكفاءات الاقتصادية والاستثمارية، لذا يقترح فتح تخصصات جامعية أو معاهد لتكوين مسيرين متخصصين في الوقف والتنمية.

خامسا/ إعادة تأهيل العقارات الوقفية المهملة أو المتنازع عليها:

عبر برامج ترميم وتجديد بالشراكة مع الجماعات المحلية، وإدخال هذه العقارات في مشاريع تجارية خدمية، أو سكنية تدر مداخيل ثابتة[1].

المطلب الرابع: العقار الوقفي بين الاستغلال والاستثمار والتنمية:

يعد العقار الوقفي من الأصول ذات البعد الاستراتيجي في المنظومة الاقتصادية والاجتماعية للدولة، إذ يتجاوز دوره التقليدي المرتبط بالعمل الخيري، ليطرح اليوم كأداة فعالة في تحقيق التنمية المستدامة. ومع ذلك، فإن واقع استغلال هذه الأملاك لا يزال يعاني من محدودية في الأداء، سواء على مستوى التسيير أو التأطير القانوني، وهو ما يدفع إلى ضرورة التمييز بين الاستغلال التقليدي الذي يقتصر على الإيجار والتحصيل، والاستثمار الإنتاجي الذي يهدف إلى تحقيق عوائد تنموية ذات بعد اقتصادي واجتماعي.

الفرع الأول: طرق استغلال العقار الوقفي:

إن استغلال العقار الوقفي يعد أحد المحاور الأساسية، في الحفاظ على ديمومة الأوقاف وتحقيق مقاصدها الشرعية والاجتماعية، وتختلف طرق استغلال هذا النوع من العقار بحسب طبيعة الوقف، والأطر القانونية المنظمة له، ومدى جاهزيته للاستثمار. ويمكن حصر أبرز طرق الاستغلال فيما يلي:

أولا/ الإيجار (الكراء) طويل أو قصير الأمد:

تعد طريقة الإيجار من أكثر الوسائل التقليدية شيوعا لاستغلال الأملاك الوقفية، حيث يتم تأجير العقار الوقفي الأفراد أو مؤسسات مقابل بدل مالي. وقد يكون الإيجار:

1. قصير الأمد: (سنة إلى ثلاث سنوات) في حال الاستغلال السكني أو التجاري البسيط

[1] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 يحدد شروط ادارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية 90، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1998.

2. طويل الأمد: (قد يصل إلى 33 سنة أو أكثر)، خاصة في الحالات التي تتطلب إصلاحات كبيرة أو استثمارات من المستأجر[1].

ثانيا/ الاستغلال المباشر من قبل الإدارة الوقفية:

في بعض الحالات تلجأ مديريات الشؤون الدينية والأوقاف إلى استغلال العقار الوقفي بشكل مباشر، وذلك من خلال:

- إنشاء مرافق دينية أو اجتماعية (مساجد، مدارس قرآنية، مراكز إيواء).
- تخصيص العقار كمقر إداري أو مخزن تابع لمديرية الأوقاف.
- يستخدم هذا النوع من الاستغلال غالباً في الحالات التي لا يتوفر فيها مستثمرون، أو لأغراض غير ربحية.

ثالثا/ الاستغلال الفلاحي:

يشمل استغلال العقارات الوقفية الزراعية من خلال:

- الإيجار الموسمي أو السنوي للفلاحين.
- الشراكة في الإنتاج (المغارسة أو المساقاة).
- إدخال التقنيات الحديثة لتحسين مردودية الوقف الفلاحي.

رابعا/ الانتفاع المجاني (الوقف الخيري):

في إطار تحقيق الأبعاد التضامنية للوقف، يمكن تخصيص بعض العقارات الوقفية للانتفاع المجاني من طرف فئات ضعيفة أو مؤسسات خيرية، كدور الأيتام أو الطلبة. هذا النوع من الاستغلال لا يُدر مداخيل مالية، لكنه يعزز الجانب الاجتماعي والديني للوقف.

خامسا/ عقود الانتفاع المزدوج (استغلال مقابل خدمة):

وهي عقود يمنح فيها حق استغلال العقار لشخص أو جهة، مقابل تقديم خدمة عامة أو نشاط اجتماعي، مثل تسيير مدرسة أو مستوصف وقفي.

الفرع الثاني: طرق استثمار العقار الوقفي:

يختلف استثمار العقار الوقفي عن مجرد استغلاله، من حيث كونه يهدف إلى تحقيق عائد اقتصادي مستدام من خلال مشاريع إنتاجية تجارية أو خدمية، دون المساس بالطابع غير القابل للتصرف للعقار. ويعد الاستثمار الوقفي من أنجع الوسائل لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، خاصة في

[1] المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، سابق الذكر.

ظل تزايد الحاجة المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 08-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 المتعلق بكيفيات تسيير واستغلال الأملاك الوقفية.

المصادر تمويل بديلة ذات طابع اجتماعي. وفيما يلي أبرز الطرق المعتمدة أو المقترحة لاستثمار العقارات الوقفية في الجزائر:

أولا: الاستثمار عن طريق الشراكة مع القطاع الخاص(PPP) :

تبرم شراكات بين وزارة الشؤون الدينية بصفتها الوصي على الأوقاف والمستثمرين، خواص، لإنجاز مشاريع استثمارية (كعمارات، أسواق، مدارس خاصة....إلخ) على عقارات وقفية[1].

ومن الصيغ المتاحة مايلي:

* البناء –التشغيل –التحويل(BOT)
* (Bail emphytéotique) الإيجار طويل الأمد
* عقود الامتياز الوقفي مقابل نسبة من الأرباح

ثانيا: إطلاق مشاريع استثمارية وقفية مباشرة:

وذلك من خلال تمويل وإنجاز مشاريع اقتصادية مباشرة من قبل الإدارة الوقفية، مثل:

* مجمعات تجارية وقفية
* مواقف سيارات مراكز صحية، أو مؤسسات تعليمية وقفية
* مشاريع سياحية أو سكنية لصالح الطلبة والفئات الهشة

يمكن تمويل هذه المشاريع من:

* مداخيل الأوقاف الأخرى
* الهبات والتبرعات
* الصناديق الوقفية الخاصة

ثالثا: إنشاء صناديق استثمار وقفية:

وهي مؤسسات مالية وقفية تمول مشاريع تنموية مستدامة وتدار وفق قواعد الشفافية والحوكمة، ووظيفتها:

- تمويل المشاريع الوقفية، شراء عقارات استراتيجية، دعم مؤسسات خدماتية غير ربحية (مثل

[1] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 08-90 المؤرخ في 15 مارس 2008، بشأن الشراكة في استثمار الأملاك الوقفية، جريدة رسمية، عدد 81.

المستشفيات الوقفية[1].

رابعا: الاستثمار في المشاريع الفلاحية الكبرى:

من خلال تطوير الأراضي الوقفية الزراعية وإدماجها في:

- مشاريع إنتاج الحبوب الفواكه أو الزيتون
- تربية المواشي أو الألبان
- التحول نحو الفلاحة الذكية والمكثفة بالتعاون مع المستثمرين الفلاحيين أو المؤسسات العمومية.

خامسا: استثمارات عبر المنصات الرقمية أو الصكوك الوقفية:

وهي آلية حديثة تعتمد على جمع الأموال من المواطنين أو المؤسسات لتمويل مشروع وقفي مقابل عائد رمزي أو تبرعي. مقترحة بقوة من طرف هيئات الإفتاء ومجالس الوقف العالمية، ويمكن تكييفها وفق النظام المالي الإسلامي.

- عقد المزارعة: ومعنى المزارعة دفع الأرض إلى من يزرعها، مقابل جزء معين من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد وهذا ما أكده المشرع الجزائري من خلال المادة 26 مكرر 1 من قانون رقم91/10 المتعلق بالأوقاف المعدل بالقانون 01/07 و02/10 ويجب أن تتضمن صيغة عقد المزارعة ما يدل على رضا الطرفين، وبيان من يكون عليه البذر رفعا للتنازع، كما يجب تحديد المزارعة مثل:

إليك هذه الأرض مزارعة لمدة سنة على أن يكون من عندي البذر والخارج بيننا مناصفة، ويقول العامل قبلت.

- عقد المساقاة: وهي اتفاق بين صاحب الشجر أو النخل وطرف آخر وهو العامل الذي يقوم بسقيها ورعايتها مقابل أجر معلوم من الغلة، وبتعبير آخر المساقات هي إعطاء الشجر لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره وهذا وفقا للفقرة الأخيرة من المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف.
- عقد الحكر: لقد أقر المشرع عقد الحكر لاستغلال واستثمار الأراضي البور وهي الأراضي التي لا تصلح للغرس فهي معطلة ويحتاج إعمارها لأموال كثيرة لذلك وجد عقد الحكر كأسلوب

[1] المادة 22 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 2001/05/22 والقانون 01/02 المؤرخ في 2002/12/14.

لاستغلالها واستثمارها والأصل أن يرد الحكر على أرض فضاء موقوفة وللمحتكر تعميرها بالبناء أو الغراس.

ويُقصد بعقد الحِكر أن تُعطى الأرض لمن يعمرها ويُدعى المحتكر والذي يُخول له الانتفاع بالأرض الموقوفة مقابل أجر محدد، حيث يدفع المحتكر مبلغا مُعجلا من المال يساويا ويُقارب قيمة الأرض ويدفع مبلغا آخر على رأس كل سنة، وهذا ما نصت عليه المادة 26مكرر2 من قانون الأوقاف.

لأن الحِكر يعتبر تصرفا خطيرا على الوقف، أوجب المُشرع المصري في إنشائه استصدار حجة على يد رئيس المحكمة بعد طلب الإذن، كما أوجب أن يكون مؤقتا على عكس المُشرع الجزائري وحسب رأي، حبذا لو نجح المُشرع الجزائري منهج المُشرع المصري وأوجب أن يكون عقد الحِكر بعد استصدار إذن من رئيس المحكمة بذلك، وهذا حماية للعقار الموقوف .

- عقد المرصد: يعتبر عقد المرصد نوعا من الإيجار الطويل، يسمح لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار والبناء، ويكون وقفا يعود للموقوف عليهم بمجرد انتهاء مدة العقد.

ويعرفه قانون الأوقاف الجزائري بموجب المادة 26 مكرر 05 بأنه عقد يسمح بموجه المستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، مع مُراعاة المادة 25 من هذا القانون .

- عقد المقاولة: لقد اعتمد المُشرع الجزائري في ضبط عقد المقاولة على الأحكام المقررة في القانون المدني بهذا الشأن، وبالرجوع إلى المادة 549 من القانون المدني بحدها، عرفت المقاولة بأنها:" عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو يؤدي عملا، مقابل أجر يتعهد به للمتعاقد الآخر، مقابل ثمن حاضر كليا أو مُجزأ حسب الاتفاق المُبرم، وفي حالة الاختلاف في الثمن أو عدم تحديده، يرجع تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المقاول طبقا لنص المادة 526 من القانون المدني.[1]
- عقد المقايضة: وهي من عقود المُعاوضة، ويُطلق عليها كذلك لفظ الاستبدال، وهي: تصرف يُقصد به بيع ما قل أو انعدم ريعه من الوقف بغرض شراء ما هو أفضل منه وجعله وقفا مكانه. وعرف بأنه: بيع عين موقوفة وشراء أخرى تحل محلها، وقد تكون من جنسها أو لا تكون.

[1] ربيعة أنجشايري، "استثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الأول –جانفي 2017، جامعة الجزائر1، ص 160.

- عقد الإنشاء: يجري على عقد الإنشاء ما يجري على عقد الإصلاح، فهو يتيح للمستفيد بالقيام بما يحتاجه الوقف من إنشاء وصيانة، والإنفاق مع اقتطاع المبلغ المدفوع للإصلاح من مبلغ الإيجار لاحقاً.
- تطوير العقار الوقفي عبر التمويل العام: المقصود بالتمويل الوطني لاستثمار الأملاك العقارية للوقف هو تزويده بالأموال حينما يحتاجها سواء أكان التمويل مخصص لًمشروع كبير أو صغير وهو تمويل محدد من قبل الخزينة العامة ضمن سياسة التنمية المتبعة في الدولة.[1]

الفرع الثالث: طرق تنمية العقار الوقفي:

تعد تنمية العقارات الوقفية في الجزائر من الأولويات التي تهدف إلى استغلال هذه الموارد الدينية والاقتصادية بشكل فعال، مع الحفاظ على طابعها الديني والاجتماعي، وقد نصت التشريعات الجزائرية المتعددة في الجريدة الرسمية على آليات وضوابط لتنمية هذه العقارات، والتي يمكن إجمالها في النقاط التالية:

أولا: الشروط القانونية لتنظيم العقارات الوقفية:

انطلاقا من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18/213، و التي نصت على أنه تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير ، يمكن أن تستخلص جملة الشروط وهي:

- ان تكون الأملاك الوقفية العقارية عامة : إن الوقف العام هو ما كان غرضه من وجوه البر العامة كالمساجد و المدارس ودور العجزة ، ويسمى أيضا بالوقف الخيري 18 ، أو كما عرفته المادة 06/2 من قانون الأوقاف 91/10 بأنه ما حبس على جهات خيرية وقت إنشائه و يخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات ، و يخرج ضمنا من محل عقد الاستغلال الأملاك العقارية الوقفية الخاصة ، والمقصود بالوقف الخاص أو الأهلي (و يغلب عليه أيضا اسم الوقف الذري) فهو ما يكون المستفيد منه أشخاصا بأعيانهم أو بصفاتهم أو بقرابتهم من الواقف 19[2]
- ان تكون العقارات الوقفية العامة مبنية أو قابلة للبناء : تعتبر هذه العقارات محل عقد الاستغلال جزء من الحظيرة العقارية الوقفية ، التي تم حصرها إلى حد ما بمبادرة من قبل السلطة المكلفة

[1] ربيعة أنجشايري، نفس المرجع السابق، ص 162.

[2] منذر قحف، الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، دار الفكر، دمشق، سوريا، سنة 2000، ص 114.

بالأوقاف تنسيقا مع مختلف الشركاء و الفاعلين ، وذلك في إطار ما يعرف بتجربة حصر الأملاك الوقفية و استرجاعها و تسوية وضعيتها [1]

كما فصلت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 18/213 بكل وضوح في مدلول هذه العقارات.

- ان تكون العقارات الوقفية في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير وذلك كما تم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان بنايات طبقاً لمخططات شغل الأراضي، فالمشرع الجزائري ومنذ صدور القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم [2] وكذا قبله القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري توجه نحوى نمط واستراتيجية جديدة للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني وهذا يوضع حد للاستعمال اللاعقلاني للأراضي، إذ تتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS) التي تبين التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي[3]

ويسعى المشرع الجزائري جاهدا إلى تنمية الأملاك الوقفية وذلك بالاستثمار في قطاعات النشاط الاقتصادي المختلفة كما سبق تبيانه، كما أقر وفتح مجال لتنمية الأملاك الوقفية عن طريق التمويل وهو على نوعان وطني وخارجي وهذا ما تأكده المادة 26 مكرر من قانون الأوقاف، وهناك من يضيف نوع ثالث من التمويل تحت ما يسمى بالتمويل الذاتي وهو الذي يكون فيه رأس المال في الاستثمار من الوقف، والعامل في الاستثمار قد يكون من جهة الوقف نفسها[4]. وسوف نخص بالذكر نوعي التمويل حسب تقسيم المشرع الجزائري في النقطتين التاليتين:

---

[1] ياسين العميري، جمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية، دار الخلدونية، الجزائر 2019، ص199.

[2] القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، ص 1652.

[3] القانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1990، ص 1560 المعدل والمتمم بالأمر 95/26 المؤرخ في 25/09/1995 الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995، ص 11

[4] خير الدين فنطازي، دراسات قانونية في الملكية العقارية (عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية)، الجزء الأول: الوقف، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013، ص197.

ثانيا: تنمية العقار الوقفي عن طريق التمويل الوطني:

لقد أقر المشرع الجزائري بموجب المادة 26 مكرر 10 من قانون الأوقاف طرق التمويل الوطني متطابقة مع الشريعة الإسلامية، هذا لأن السندات التقليدية كانت حراما شرعا، هذا ما الزمه تحديد ضوابط جديدة للسندات حتى يمكن التعامل بها وتكون مشروعة، وهذا ما فعله مجمع الفقه الإسلامي، حيث سمح لإدارة الوقف بأن تساهم في السندات المشروعة بالاكتتاب فيها، أو شرائها، أو أن تقوم هي بإصدارها، ولا مانع في ذلك لأن المشرع الجزائري نص صراحة على إمكانية تنمية الأملاك العقارية الوقفية عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة، وذلك باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة والتي تتمثل في:

ثالثا: القرض الحسن:

وهو اقتراض المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيدوه في أجل متفق عليه، وذلك من دون فوائد ربوية، والقرض لغة هو القطع، أما اصطلاحا هو دفع المال لمن ينتفع به، على أن يرده في الاجل المتفق عليه ويمكن أن يكون القرض الحسن على وجهين يتمثل الأول في منح المؤسسات الوقفية قروضا للمحتاجين، أما الثاني فهو منح الوقف قرض وذلك في حالة عدم القدرة على استثمار أصل الوقف[1]، ولقد صرح المشرع الجزائري بمشروعية القرض الحسن في مجال الأوقاف في الفقرة 02 من المادة 26 مكرر 91/10 من قانون الأوقاف[2].

رابعا: الودائع ذات المنافع الوقفية:

تتمثل الطريقة الثانية التي تسمح باستثمار أموال الوقف في الودائع ذات المنافع العامة للوقف، فهي تمكن صاحب المال الذي ليس بحاجة إليه لفترة معينة بتسليمه لإدارة الأوقاف على شكل وديعة، توظفها مع ما لديها من أوقاف[3]، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في الفقرة 03 من المادة 26 مكرر 10 /91 المذكورة أعلاه.

[1] خير الدين فنطازي، مرجع نفسه، ص 218.

[2] المادة 26 من القانون 91/10 المؤرخ في 1990/04/27، يتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد واحد وعشرون لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 2001-07 وبالقانون رقم 2002-10.

[3] عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق الذكر، ص 136.

خامسا: المضاربة الوقفية:

هي طريقة من طرق استثمار الأملاك العقارية الوقفية أقرها فقهاء الشريعة الإسلامية فالمضاربة هي التقاء رغبتين، شخص لديه المال يريد توظيفه وتنميته، وشخص آخر لديه القدرة والخبرة في ممارسة النشاط الاقتصادي لكن ليس له مال يكفي، وبمعنى آخر فالمضاربة هي المشاركة بعين المال والخبرة والعمل[1]، ونص عليها المشرع الجزائري في الفقرة 04 من المادة 26 مكرر 10 المذكورة أعلاه[2] ويشترط في المضاربة شروط تتمثل في[3]:

أ- المتعاقدان: وهما السلطة المكلفة بالأوقاف وصاحب العمل، ويشترط في صاحب العمل أهلية التوكيل، وفي المضارب أهلية التوكل أهلية التصرف بالأموال فلا تصح المضاربة إذا كان أحد العاقدان محجور عليه لصغر سنه أو فقدان عقله.

ب- الصيغة: وتتضمن الإيجاب والقبول بين الطرفين وتنعقد المضاربة بلفظ المضاربة أو ما يدل عليها.

ت- رأس المال: ويجب أن يكون رأس المال معلوما لأن جهالته تؤدي إلى جهالة الربح، وان يكون عينا حاضرة، وأن يسلم إلى العامل ليتمكن من العمل فيه.

ث- الربح: فيجب أن يكون الربح معلوما أو جزءا شائعا كالنصف أو الثلث. ويمكن ان يكون تمويل الأملاك العقارية الوقفية من جهة استثمارية خارجية ويطلق عليه التمويل الخارجي وسنتطرق اليه في النقطة التالية.

الفرع الثاني: تنمية العقار الوقفي عن طريق التمويل الخارجي:

هو مجموعة من المعاملات التي تقوم بها مؤسسة الوقف عند طريق المشاركة من جهة استثمارية خارجية لغرض تنمية الأوقاف، وتقع صورة المشاركة بين الوقف وبين صاحب الارض، فيقدم متولي الوقف أرضه ليقوم ممول ببنائها على أساس أن يكون البناء ملكا له والأرض ملك للوقف، ثم يؤجر وكيل الوقف العقار كله، ويقسم الأجرة بين الوقف ومالك البناء بحسب استحقاق كل واحد منهم [4].وفق القانون الجزائري المشاركة في استثمار الأموال الوقفية تتم بتقديم الأعيان الموقوفة الشريك أو لجهة تقوم

[1] عبد العزيز قاسم محارب، الوقف الإسلامي اقتصاد وادارة وبناء حضارة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2011، ص 68.

[2] الفقرة 04 من المادة 26 مكرر 10، من نفس القانون.

[3] خير الدين فنطازي، المرجع السابق الذكر، ص 222.

[4] عبد العزيز قاسم محارب، المرجع السابق الذكر، ص 73.

باستثمارها وتمويل عملية الاستثمار، على أن يكون الربح بينهما وتقوم الجهة الممولة بإدارة المشروع، والمشاركة تكون بأحد الطرق التالية:

- المشاركة الدائمة عن طريق الاستبدال: إذ تقدر إدارة الأراضي الوقفية قيمة الأرض ثم تقدمها إلى الممول للبناء عليها بقدر القيمة المقدرة لها، لتصبح الإدارة والممول شركيين، ويتم تأجير البناء بأجرة تنقسم بينهما، وهنا يتم التنازل عن جزء من الوقف مقابل جزء من البناء، وهذا استنادا للمادة 26 مكرر 06 من قانون الأوقاف أنه يمكن أن تستغل بعقد المقاولة وبعقد المقايضة.
- المشاركة عن طريق عقد المقاولة: عرفها المشرع الجزائري كعقد من العقود الواردة على العمل، ويمكن تطبيق عقد المقاولة في مجال الأملاك العقارية الوقفية، إذ يمكن المؤسسة الوقف أن تتفق مع جهة ممولة على إنجاز مشروع استثماري على أرض له كبناء عمارة لإيجارها فيما بعد[1].

[1] عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق الذكر، ص ص 141، 142.

المبحث الثاني: تقييم تجربة الجزائر في استثمار العقارات الوقفية وسبل تطويرها:

تعد العقارات الوقفية في الجزائر من التراثات الحضارية والدينية التي تتجلى في أوقاف المساجد. والمباني، والمدارس القرآنية، والأراضي الزراعية، وغيرها من الأموال التي خصصت لوجه الله تعالى وفقا للقواعد الفقهية الإسلامية. وقد ارتبطت هذه العقارات عبر التاريخ بدور اجتماعي واقتصادي كبير. حيث ساهمت في دعم المرافق العامة، وتمويل التعليم، ومساعدة الفئات المحتاجة. لكن مع تغير الظروف السياسية والاقتصادية بعد الاستقلال، وصدور تشريعات تنظم إدارة الأوقاف، أصبحت هذه العقارات تواجه تحديات في الاستغلال الأمثل، سواء من حيث الإدارة أو الاستثمار أو الحماية من التعدي.

وقد حاولت الدولة الجزائرية، من خلال مجموعة من القوانين والمراسيم، مثل القانون رقم 06-04 المؤرخ في 17 يونيو 2006 المتعلق بالاوقاف[1]، والمراسيم التنفيذية المرتبطة به، وضع إطار قانوني لإدارة هذه العقارات وتنميتها. إلا أن الواقع يظهر وجود فجوة بين النصوص والتطبيق، إذ تظل العديد من العقارات الموقفية مهملة أو مستغلة بشكل غير فعال في ظل غياب خطط استثمارية شاملة، وضعف الرقابة الإدارية وتضارب الاختصاصات بين الجهات المعنية. كما أن التحديات الاقتصادية الملحة، مثل ضرورة توفير موارد مالية للتنمية المحلية، تفرض نفسها كحاجة ملحة لاستثمار هذه العقارات بطريقة تتناسب مع طابعها الديني وتخدم الصالح العام.

المطلب الأول: تقييم نجاح استثمار العقارات الوقفية وتأثيرها على التنمية الاجتماعية والاقتصادية:

تعد العقارات الوقفية في الجزائر من الأصول التاريخية والدينية التي تمتلك إمكانات استثمارية كبيرة، إذا ما أحسن إدارتها وفق ضوابط قانونية وشرعية. وقد ارتبطت هذه العقارات تقليديًا بالوظائف الدينية والاجتماعية، مثل تمويل المساجد، ودعم التعليم القرآني، ومساعدة الفقراء. لكن مع التحديات الاقتصادية المعاصرة، برزت الحاجة إلى استغلالها بشكل اقتصادي يُدرّ دخلًا مستدامًا دون الإخلال بطابعها الوقفي، ومن هنا ظهرت عدة نماذج عملية لاستثمار هذه العقارات في الجزائر، تراوحت بين الإيجار التجاري، والشراكات مع القطاع الخاص، وتأهيلها لمشاريع خدمية، وغيرها من الآليات التي تُترجم رؤية مُوازنة بين الحفاظ على الوقف كتراث ديني واستخدامه كمصدر للتنمية .

وقد نصت التشريعات الجزائرية، مثل القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، على أن العقار الوقفي يُعتبر غير قابل للبيع أو التصرف المادي، لكن يجوز استغلال ريعه للأغراض المُحددة شرعًا.

[1] القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 ابريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 2001/05/22، والقانون 02-01 المؤرخ في 2002/12/14، جريدة رسمية، عدد 21.

كما أجاز القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار ضمن مواده، استثمار العقارات العمومية غير القابلة للبيع (منها الوقفية) عبر عقود شراكة مع الدولة أو الهيئات العامة، بشرط احترام طابعها الديني. لكن التطبيق الفعلي لهذه النصوص أظهر فجوة بين الجانب النظري والواقعي، إذ تواجه بعض النماذج الحالية تحديات في الكفاءة أو الشفافية، بينما حققت أخرى نتائج مشجعة في توليد موارد مالية لصالح المشاريع الاجتماعية.[1]

الفرع الأول: تأجير العقارات الوقفية:

يخضع إيجار العقارات الوقفية المبنية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو غير ذلك إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك[2]، غير أن هذا المرسوم لم يتضمن أحكاما مفصلة، مما يستدعي تطبيق الأحكام العامة لعقد الإيجار التي نص عليها القانون المدني، والأحكام الخاصة بعقد الإيجار التجاري الواردة في القانون التجاري، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، وهذا ما نصت عليه المادتين 26 مكرر 8 و42 من قانون الأوقاف.

ويُشترط لصحة عقد إيجار العقار الوقفي المشيد توفر الأركان التي تنصع ليها الشريعة، وهي: التراضي والمحل، والدافع، والشكل اللازم قانونًا، ويُحرر العقد وفق نموذج تُعده مديرية الشؤون الدينية والأوقاف. وفيما يخص نوع التحرير المطلوبة في هذا العقد، يُشترط التحرير الرسمي في عقد إيجار العقار ذو الاستعمال التجاري، وهذا ما ورد في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، أما عقد إيجار العقار ذو الاستعمال السكني، فالأصل أن التحرير العرفي يكون صحيحًا إلا إذا كان الإيجار لمدة طويلة تساوي أو تتجاوز 12 سنة، فينبغي في هذه الحالة إشهار العقد طبقًا لما تقضي به المادة 17 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ويتعين في هذه الحالة أن يكون عقد الإيجار رسميًا. [3]

---

[1] المادة 26 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، سابق الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 90 المؤرخة في 02 ديسمبر 1998.

[3] الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

أولا: أطراف عقد الإيجار

1- المؤجر: الطرف المؤجر في عقد إيجار العقار الوقفي المبنى هو نفسه في عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية، والذي يتمثل في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية التي يقع فيها هذا العقار.

2- المستأجر: لم يبين المرسوم التنفيذي رقم 98-381 من يمكنه استئجار العقار الوقفي المبني، ومن لا يمكنه ذلك، والأصل أنه يمكن لأي شخص كامل الأهلية أن يستأجر عقارا وقفيا مبنيا.

ثانيا: مدة الإيجار وبدله:

1- مدة الإيجار: نص المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على أنه لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة، ولكن لم يبين ما هي مدة الإيجار، واكتفى بالنص على أن تحدد مدة عقد الإيجار وفق طبيعة الملك الوقفي ونوعه. كما نص أيضا على أنه يمكن تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى، وذلك خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة التي تسبق انتهاء العقد.

2- بدل الايجار: ينص المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على أن تأجير العقار الوقفي عبر المزاد ينبغي أن يتم بأجرة لا تنقص عن أجرة المثل، بالاعتماد على تقييم خبير وعقب استشارة الجهات المختصة.

ويمكن التنازل عن هذا السقف إلى أربعة أخماس الأجرة في حالات استثنائية، على أن يُزاد لاحقاً إلى أجرة المثل عند تحسن الأحوال.

أما في الإيجار بالتراضي، فلم يحدد المرسوم حداً أدنى لبدل الإيجار، ما يُعد قصوراً قانونياً على الرغم من تقييده بشروط معينة. ويُعتبر تدني بدل الإيجار عن القيمة السوقية من أبرز إشكاليات استغلال العقارات الوقفية، على الرغم من جهود وزارة الشؤون الدينية لمعالجته.[1]

ثالثا: كيفيات ابرام عقد الايجار:

يتولى عقد إيجار العقار الوقفي المبني، كما هو الحال مع الأراضي الفلاحية الوقفية، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، ويتم الإبرام بإحدى طريقتين: المزاد العلني أو التراضي.

1- المزاد العلني: لأنه يضمن الشفافية ويساهم في تحقيق أعلى إيراد ممكن، ما يعود بالنفع على الوقف والمستفيدين منه.

[1] زردوم صورية، (2009-2010)، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص135.

2- الإيجار بالاتفاق: قد أجازه المرسوم التنفيذي رقم 98-381 في أوضاع خاصة، كدعم العلم والبحث أو تحقيق أعمال بر، ويتم ذلك بترخيص من وزير الشؤون الدينية وبعد استشارة لجنة الأوقاف. ويُعنى بأعمال البر، حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-82، المحافظة على المساجد وأملاكها، دعم وتفعيل الوقف، تنظيم الزكاة، والمشاركة في حل الإشكاليات الاجتماعية مثل مساعدة المعوزين، الأيتام، المتضررين، وتسهيل الزواج للشباب[1].

الفرع الثاني: تقييم مدى نجاح الاستثمارات الوقفية:

جدول يوضح المشاريع الاستثمارية الوقفية المنجزة وفي طور الإنجاز في الجزائر:

الولايات	العنوان	العمليات المقترحة
الجلفة	قطعة ارض تابعة لمسجد الرحمن بحي 05 جويلية	دراسة ومتابعة وإنجاز محلات تجارية (32 محل تجاري)
الجزائر	مركب متعدد الخدمات حي الكرام.	دراسة وانجاز مراكز الحراسة، تدعيم الإنارة الخارجية، قنوات الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب للمحلات التجارية.
باتنة	السوق القديم	إعادة التأهيل وإتمام الأشغال (عدد المحلات 28)
	العقار الوقفي المتمثل في المقر السابق لمؤسسة المسجد	تهيئة العقار الوقفي المتمثل في المقر السابق المؤسسة المسجد.
	وسط مدينة باتنة نهج بن فليس	انجاز مركز تجاري (30 محل تجاري)
	وسط مدينة باتنة نهج الاخوة العمراني	انجاز مركز اعمال تجاري
مستغانم	المقر السابق لمديرية الشؤون الدينية والاوقاف	إعادة تهيئة المقر السابق لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لمستغانم

[1] قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المعدل والمتمم، والمتضمن قانون الأوقاف، ج .ر. ج. ج، العدد 21 المؤرخة في 08 مايو 1991.

		وتحويلها إلى مكاتب مهنية.
	محلات بمسجد قباء	اتمام أشغال محلات تجارية (03) محلات ومكاتب (01) مكتب واحد.
برج بوعريريج	مرش مسجد بومرزاق ببلدية برج بوعريريج	إعادة تأهيل المرش (11 غرفة)
جيجل	حديقة البابا جيجل	انجاز مجمع تجاري مهني (7 محلات مهنية ومحل تجاري)
عنابة	مسجد الغفران حي زيغود يوسف بلدية الحجار	انجاز محلات تجارية (03 محلات) ومكاتب (01 مكتب واحد)
سكيكدة	بلدية صالح بوالشعور	انجاز مركز تجاري (32 محل تجاري)، وسكنات وقفية (12 سكن)
ميلة	واد النجا	انجاز سوق مغطاة 158 محل تجاري
الوادي	حي المصاعبية بلدية الوادي	انجاز 3 محلات تجارية ومحل مهني
ورقلة	قطعة ارض بعين البيضاء	انجاز مرفق سكني وتجاري (مسكن و 24 محل تجاري)
عين تيموشنت	قطعة ارض تابعة لمسجد السيدة خديجة	انجاز مركز تجاري وخدماتي (مركز اعمال)
بشار	بشار مركز	انجاز مركز تجاري وخدماتي (مركز اعمال)

المصدر: عمر قشيبوش، أثر تطبيق الوقف والزكاة على المالية العامة في الجزائر خلال الفترة (2000 –2016)، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبو بكر بلقايد تلسان، 2018، ص 256.

يُعدّ تقييم مدى نجاح الاستثمارات الوقفية خطوة أساسية لضمان استدامة هذا المورد الحيوي، وتحقيق مقاصده الشرعية والاجتماعية. ويُقصد بـ"النجاح "في هذا السياق، مدى قدرة الأوقاف على تحقيق عائد مالي كافٍ من جهة، وتحقيق الأثر الاجتماعي والتنموي من جهة أخرى، مع الالتزام بشروط الواقف وعدم الإخلال بالمقاصد الشرعية للوقف، ويمكن ان نقيم مدى نجاح الاستثمارات الوقفية ادا ظهرت عدة بوادر وتوفرت عدة عناصر التي نذكرها كما يلي:

1. زيادة الموارد المالية لمشاريع الخير:

عندما ينجح الوقف في تحقيق ارباح مالية متزايدة، توظف هذه الارباح لدعم مشاريع خيرية مستدامة، مثل تمويل المنح الدراسية، بناء المستشفيات، أو توزيع المساعدات الغذائية بشكل منتظم.

مثال: ارتفاع دخل وقف "مؤسسة الخير" بنسبة 20% خلال ثلاث سنوات بفضل تحويل الأراضي الوقفية إلى محلات تجارية مؤجرة[1].

2. الحفاظ على التراث المعماري:

من خلال ترميم وتأهيل المباني الوقفية التاريخية، يتم الحفاظ على الطابع الثقافي والمعماري للمنطقة، مع استغلالها اقتصاديًا في السياحة أو كفنادق وقفية[2].

3. تعزيز الشراكات مع القطاع الخاص:

من مؤشرات النجاح الحديثة، دخول الوقف في شراكات ذكية مع مؤسسات اقتصادية خاصة، من خلال صيغ مثل المشاركة أو المضاربة، مما يوسع من نطاق الأثر ويوفر كفاءة في الإدارة.[3]

4. تنمية الأراضي الزراعية الوقفية:

تُعد تنمية الأراضي الوقفية غير المستغلة وتحويلها إلى مشاريع زراعية منتجة من أبرز النجاحات، خصوصًا إذا ارتبطت بتوفير فرص عمل ودعم الأمن الغذائي.[4]

---

[1] عبد الكريم بوجرادي، تقييم أداء الأوقاف في الدول الإسلامية: تجارب وممارسات، مجلة الوقف والتنمية، العدد 10، 2019، ص 74.

[2] وهبة الزحيلي، الوقف الإسلامي: تطوره وأثره في المجتمع، دار الفكر، دمشق، 1997، ص 102.

[3] سامي السويلم، إدارة واستثمار أموال الوقف: دراسة فقهية اقتصادية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب – البنك الإسلامي للتنمية، 2000، ص 53.

[4] منير الحبيب، تحديات استثمار الأوقاف في العالم الإسلامي، مجلة الوقف والتنمية، العدد 12، 2020، ص 59.

الفرع الثالث: تأثير استثمارات العقارات الوقفية على التنمية الاجتماعية والاقتصادية:

تُعد العقارات الوقفية في الجزائر من المصادر الاقتصادية والدينية التي يمكن أن تُسهم بشكل كبير في دعم التنمية الاجتماعية، خاصةً في ظل التحديات الاقتصادية التي تواجهها الدولة.

فباستثمار هذه العقارات في مشاريع تخدم الصالح العام، يمكن تحقيق تأثيرات إيجابية على المستويات التعليمية، والصحية، والسكنية، وغيرها من المجالات الاجتماعية.

أولا: تأثير العقارات الوقفية على التنمية الاجتماعية:

لقد عمل الوقف على العناية بالصحة الأمر الذي كان له التأثير الكبير في التطور الاقتصادي، وتوضيح ذلك:

أنه كان في المجتمع الإسلامي أوقاف كثيرة على المستشفيات والمصحات العامة كفلت لنزلائها العلاج والغذاء وكل ما يحتاجونه للحفاظ على صحتهم ووقايتهم من المرض. ونشير إلى أن الخدمات الصحية التي تقدمها هذه المراكز من علاج وعمليات وأدوية وطعام كانت مجانية بفضل الأوقاف التي كان المسلمون يخصصونها لهذه الأغراض الإنسانية[1].

إنّ ازدياد الازدهار، وهو هدف أساسي لمسيرة التنمية المستدامة، ينبع بشكل أساسي من أنشطة الصناعة والتجارة، ويُعد تطوير نظام الإنتاج واستمراره باستعمال تكنولوجيا وعمليات تزيد من فعالية استخدام الموارد، وفي الوقت نفسه تخفض من النفايات، طريقاً مهماً نحو بلوغ الاستدامة للصناعة والتجارة، كما أنّ تسهيل وتحفيز الإبداع والقدرة على المنافسة والمبادرات الاختيارية ضرورية لتشجيع الإنتاج المستدام يعني إنتاجا أقل ذو جودة واستمرارية أعلى، وانعكاسات بيئية واجتماعية أقل، ومستوى تشغيل أعلى يسمح بفائض أو ربح معقول، فهو صناعة السلع والخدمات باستعمال عمليات وأنظمة غير ملوثة، الحفاظ على الطاقة والموارد الأولية، قابل للحياة اقتصاديا، آمن وصحي للمستخدمين والمجموعات والمستهلكين، ومجز للعاملين اجتماعيا وإبداعيا [2] .

زيادة التنوع والكفاءة والخيارات المؤثرة، وهو ما يسمح للمؤسسات باقتناء الميزة التنافسية التصديرية التي تضمن استدامة الصادرات السلعية والخدماتية، والتي تسمح بتحسين وضعية الفقراء.

[1] أحمد محمد عبد العظيم الجمل، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، القاهرة، مصر، 2007، ص 151.

[2] سامح غرابية وآخرون، المدخل إلى العلوم البيئية، ط2، دار الشروق، عمان، 1998، ص 62.

العوز هو أدنى مستوى للمعيشة، يعد من لا يحصل عليه ضمن فئة الفقراء، ويسمى هذا المستوى الأدنى بخط الفقر، وهو معيار أو مؤشر يمكن من خلاله الحكم على مقدار التطور في وضع التنمية الاقتصادية في أيه دولة، فكلما ارتفع مستوى الفقر في دولة ما كلما كانت بعيدة عن التنمية الاقتصادية، ويقدر خط الفقر على أساس مفهوم الدخل أو على أساس الإنفاق الاستهلاكي، ويقاس بنسبة عدد الفقراء إلى إجمالي السكان.

ويعد الفقر خصما أيضا للتنمية المستدامة، فالفقراء عادة لا يفكرون ولا ينظرون للمستقبل ولا يكترثون بصون البيئة وصيانتها وإنما كل همهم توفير احتياجاتهم الأساسية، والواقع إذا كان الفقراء وسيلة وأداة للتدهور البيئي فهم في نفس الوقت ضحايا الإضرار بالبيئة، ومن ثمة فالارتقاء بمستوى معيشة الفقراء في الدول النامية لا يعتبر حتمية أخلاقية إنسانية فحسب بل غاية وشرطا جوهريا لاستمرارية التنمية. وبالنظر إلى الغاية الأساسية التي شرع من أجلها الوقف هو تلبية حاجات الفقراء والمحتاجين بالدرجة الأولى[1].

إن مكافحة التعطيل وتوفير وظائف للباحثين عن عمل هو من أبرز المهام التي يضطلع بها الوقف في هذا الميدان، فقد توجهت بعض البلدان المتطورة إلى تأسيس صناديق خاصة الهدف منها توفير مساعدات تصرف للعاجزين عن العمل. إذ ينبغي حشد موارد الوقف لاستخدامها لهذه الغاية في الدول الإسلامية وهذا من خلال إنشاء مثل هذه الصناديق وتخصيصها لتمويل عملية التوظيف[2].

بمقدور الوقف أن يعزز مستوى التشغيل نوعاً وعدداً، فالوقف على مراكز التأهيل والتدريب يرفع كفاءة العمال المتواضعين الذين يقل الإقبال عليهم في سوق العمل المحلي والعالمي، ويؤهلهم بالتالي للانضمام إلى فئات العمالة الفنية التي يتنامى الطلب عليها والوقف من جهة احتياج الأموال الموقوفة إلى أعمال الصيانة والإشراف والإدارة والمراقبة، فضلاً عن أعمال الخدمات الإنتاجية والتوزيعية، بالإضافة إلى استثمارات الوقف، فإنه يمكن أن يستوعب أعداداً من الأيدي العاملة ويسهم في التخفيف من ظاهرة البطالة.[3]

---

[1] قصوري ريم، الأمن الغذائي والتنمية المستدامة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة برج باجي مختار، عنابة، 2012/2011، ص 27، 30.

[2] محمد عبد الله مغازي، البطالة ودور الوقف والزكاة في مواجهتها، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للمنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص73.

[3] معتز محمد مصبح، دور الوقف الخيري في التنمية الاقتصادية، دراسة تطبيقية لقطاع غزة، رسالة ماجستير في اقتصاديات التنمية، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين، 2013، ص50.

1. تعزيز قطاع التعليم ودعم التمدرس:

- تمويل المدارس والجامعات الوقفية:

يُعد التعليم أحد أهم المجالات التي استفادت تاريخيًا من الوقف الإسلامي، حيث تم تمويل آلاف المدارس والجامعات الوقفية عبر العصور، ما ساهم في نشر العلم وبناء حضارات مزدهرة. وتُوظف استثمارات العقارات الوقفية في تمويل بناء المدارس، وصيانة البنية التحتية التعليمية، وتغطية رواتب المدرّسين، وتقديم الوجبات والمستلزمات الدراسية للطلبة، خاصة في المناطق ذات الدخل المحدود.[1]

- منح دراسية للفئات المحتاجة:

تعتبر المنح الدراسية أحد جوانب إنفاق ريع الوقف التعليمي التي تهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية وتكافؤ الفرص، خاصة للفئات المعوزة والطلبة من المناطق النائية. وقد ساهمت الاستثمارات الوقفية، لا سيما العقارية منها، في تمويل آلاف المنح الدراسية للطلبة غير القادرين على تحمل نفقات التعليم، سواء في المراحل الابتدائية أو الجامعية.

ويُشكّل هذا النوع من التمويل أداة فعالة لمحاربة التسرب المدرسي وتشجيع التحصيل العلمي، حيث تغطي المنح الوقفية في الغالب مصاريف التسجيل، الإقامة، الوجبات، وحتى الأدوات المدرسية[2].

2. تطوير الخدمات الصحية ودعم الفئات المهملة:

إن للوقف سمات تجعله ملائماً للإنفاق على الخدمات الصحية في العصر الحالي منها استمراريته، وثباته وحريته، ومرونته حيث يهدف في النهاية إلى تحسين وتعزيز الصحة بشتى الوسائل. ويستطيع الوقف أن يكون رافداً كبيراً للخدمات الصحية التي تقدمها الحكومة، بل إنه كان الأصل في الصرف على الخدمات الصحية ويمكن عند إعادة دور الوقف على الخدمات الصحية لما كان عليه أن تتفرغ الإدارات الحكومية لتنظيم الخدمات الصحية، وللتنسيق فيما بينها والرقابة عليها.

ومن المجالات التي يمكن أن يسهم بها الوقف في مجال الخدمات الصحية حسب إمكانيات الواقفين، والتي سوف تخفف أعباء مالية كبيرة على ميزانية الحكومات وتحل كثيراً من المشكلات القائمة في مجال الرعاية الصحية ما يأتي[3]:

---

[1] سامي السويلم، إدارة واستثمار أموال الوقف: دراسة فقهية اقتصادية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، 2000، ص 67

[2] عبد القادر أبو فارس، الوقف وأثره في تنمية المجتمع الإسلامي، دار الفرقان، عمان، 1998، ص 155.

[3] صالح بن سعد الأنصاري، "الوقف الإسلامي كمورد للخدمات الصحية"، مجلة صحة الخليج، العدد 38، محرم 1420، ص 834.

- وقف المستشفيات الكبيرة والصغيرة والمستوصفات سواء العامة منها أو المتخصصة، أما بتقديم المنشآت أو الأراضي الخاصة بها أو عمارتها أو تجهيزها وفرشها أو القيام بذلك كله ثم تتولى الحكومة تشغيلها وصيانتها.
- الوقف على تشغيل وصيانة تلك المؤسسات سواء الموقوفة أو الحكومية، وذلك بتخصيص بعض العقارات أو المزارع أو المشروعات الاستثمارية للصرف على تلك المؤسسات الصحية، من مستشفيات والعيادات ومراكز علاجية ووقائية عامة أو متخصصة.
- وقف الأجهزة الطبية التي تحتاجها المستشفيات والمراكز الصحية مثل جهاز غسيل الكلى وأجهزة الأشعة المتطورة وغيرها مما قد لا يتوفر في كثير من المستشفيات رغم الحاجة المتزايدة إليها، وكذا وقف سيارات الإسعاف وغيرها من الوسائل المساعدة التي تحتاجها المستشفيات والمراكز الطبية.
- الوقف على الأدوية حيث يمكن تخصيص بعض الأوقاف لتوفير الأدوية وخاصة أدوية الأمراض المزمنة والتي يحتاجها المريض فترات طويلة أو مدى الحياة مثل أدوية الضغط والسكر والقلب وغيرها.
- الوقف على كليات الطب والمعاهد الصحية، سواء وقف المنشآت أو تخصيص بعض الأوقاف للصرف على تلك الكليات والمعاهد ودعمها، وتوفير متطلبات طلابها وأساتذتها من الكتب والأجهزة وغير ذلك.
- الوقف على مراكز البحوث وهيئات البحث العلمي وتخصيص أوقاف للصرف على المنح الدراسية في مجال الطب والصيدلة والتمريض[1].

ويمكن أن يتم ذلك عن طريق إنشاء لجان أو هيئات تخصص لتنظيم وتنسيق هذه الجهود واستقبال التبرعات واستثمارها، كما يمكن الاستفادة من تجربة بعض الدول في إنشاء صناديق وقفية تستقبل التبرعات الصغيرة وتنميها وتصرف من ريعها لدعم المؤسسات الصحية. كما يمكن أن يتم ذلك أيضا عن طريق التعاون المباشر والمستمر بين وزارة أو إدارة الأوقاف في كل بلد وبين وزارة الصحة لتنسيق الجهود وتلبية الحاجات وترتيب الأولويات للاستفادة مما تقدمه الأوقاف الخدمة المجتمع في مجال الصحة.

[1] صالح بن سعد الأنصاري، مرجع نفسه، ص 835.

ولكي يتم ذلك لا بد أولاً من عدة أمور تعتبر هامة في إحياء وتنشيط دور الوقف في كافة المجالات وفي المجال الصحي خاصة ومنها على سبيل المثال:

- إثارة الوعي لدى أبناء المجتمع بأهمية الوقف في خدمة المجتمع وفائدته في تقديم الخدمات الصحية وغيرها،
- تشجيع الجمعيات القائمة على الأوقاف، وتسهيل مهامها، ودعم أنشطتها التأسيسية، ومتابعة أعمالها من قبل الجهات الحكومية ومحاولة تحديث نظم إدارتها والرقابة عليها.
- طمأنة الواقفين والمساهمين في المشروعات الوقفية إلى شرعية وسلامة تعامل الهيئات القائمة على الوقف وكفاءة القائمين عليها، ويمكن أن يتم ذلك بالحصول على التزكية من العلماء ونشر التقارير الخاصة بتلك الهيئات وأنشطتها وما إلى ذلك، مما يدفع إلى تعزيز الثقة في تلك الهيئات والمؤسسات الوقفية ويزيد من إقبال الموسرين على التعامل معها.
- تسهيل مشاركة المواطن العادي في تكوين أوقاف جديدة أياً كان قدرها وذلك بتيسير الإجراءات الإدارية الخاصة بذلك مع التركيز على دعم وتشجيع المشاريع ذات العائد الاجتماعي المالي.
- توسيع مفهوم الوقف لدى عامة الناس لكي لا ينحصر في بعض الأوجه التقليدية وبيان ما قدمه الوقف قديماً وما يمكن أن يقدمه مستقبلاً في كافة مجالات الحياة الاجتماعية.

3. مكافحة الفقر ودعم الأسر المعوزة:

إن رصد الموارد وتسبيل منافعها على الفئات والجهات المحتاجة، ساهم في انتشار الفقر واحتواء آثاره السلبية. حيث أصبح هناك قطاع من أكبر قطاعات الاقتصاد الوطني يساهم بشكل أساسي في تلبية احتياجات أفراد المجتمع، الذين تعجز مواردهم الذاتية عن توفير متطلباتهم، بل أن مؤسسة الوقف لم تكن في كثير من الأحيان تميز في الانتفاع بسلعها وخدماتها بين المنتفعين على أساس دخولهم . يسهم الوقف في معالجة الفقر والحد من آثاره من خلال[1]:

– الحد من انتشار الفقر من خلال توفير احتياجات أفراد المجتمع .

– تقليص حدة التفاوت والصراع الطبقي، لأن النمو التراكمي للموارد الوقفية عبر الزمن أدى إلى تحويل دائم للثروات من الطبقة الغنية إلى سائر فئات وشرائح المجتمع، فتكونت أصول كبيرة إنتاجية في خدمة الطبقة الفقيرة.

[1] صالحي صالح، "الدور الاقتصادي والاجتماعي للقطاع الوقفي"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 07، 2005، ص 163.

– تأمين الاحتياجات الكفائية للفئات المحرومة في المجتمع .

– تقوية الترابط الأسري والتكافل العائلي من خلال القطاع الوقفي ، والذي يحقق استمرار الأسرة وترابطها.

يمكن للوقف أن يكون مصدرا لتمويل القروض، وذلك نتيجة لطبيعته كمورد دائم، حيث يقدم الواقف عادة عقارات أو قطع أراض أو مبانٍ أو عناصر إنتاجية مختلفة، بهدف تخصيصها لصالح الفقراء، وتستخدم عوائد هذه الأصول في تقديم قروض للأفراد المحتاجين، سواء لتلبية احتياجاتهم الاستهلاكية أو الإنتاجية أو الاجتماعية أو الاقتصادية.

قد يتم توجيه جزء من ريع الوقف لتقديم قروض الصغار المزارعين، بهدف تحفيزهم على الإنتاج الزراعي وتحقيق استدامة في الإنتاج، وبالتالي تحسين وضعهم المعيشي، وكذلك يمكن استخدام القروض من الوقف الصغار الحرفيين والتجار، بهدف دعمهم وتعزيز فرصهم وتيسير وسائل حياتهم.

يعمل القرض الممول من الوقف جنبا إلى جنب مع عوامل أخرى مثل الزكاة والوصايا، لتحقيق أهداف التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

يتميز هذا النوع من التمويل بتوجيهه للمجالات الاستثمارية والإنسانية، مما يساهم في تحفيز النمو المستدام وتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي.[1]

4. التقليل من مشكلة البطالة:

تعد مشكلة البطالة من الأسباب الرئيسية المعيقة للتنمية، تولى الدول اهتماماً كبيراً بتقليل هذه المشكلة في مختلف مجالاتها واتجاهاتها. تتجلى تأثيرات البطالة في زيادة أعداد المتسولين، وتفاقم الصعوبات التي يعانيها الأشخاص العاطلون عن العمل، وظهور المشكلات الاجتماعية والأمنية، وتحول السكان من موارد بشرية مهمة في عمليات الإنتاج إلى مجرد أعداد تشكل عائقاً أمام التقدم والتطور، وتزيد من التباطؤ والتراجع في المجتمع، ويبرز دور الوقف في معالجة هذه المشكلة عبر:

- المعالجة المباشرة:

وذلك من خلال استغلال المؤسسات الوقفية للقوى العاملة في مجموعة متنوعة من المجالات، مما يسهم في توليد طلب متزايد على الايادي العاملة في المجتمع .

- المعالجة غير المباشرة:

[1] محمد الفاتح محمود بشير المغربي، تمويل الأوقاف الإسلامية، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، القاهرة، مصر، 2011، ص26.

حيث يسهم الوقف في تحسين نوعية القوى العاملة في المجتمع من خلال توفير فرص التعلم المهن وتطوير المهارات، وهذا بدوره يرتقي بالكفاءات المهنية والقدرات الإنتاجية للأفراد، مما يعزز من تحسين جودة العمل وتطوير القطاعات المختلفة. ويفضل توفير وظائف متنوعة في مجموعة من الوقفيات، يتاح للعديد من الأفراد فرص العمل وبالتالي تلبية حاجات العائلات المختلفة. كما يمكن انشاء مؤسسات من طرف الفئة المستفيدة من أموال الوقف[1].

5. المشاركة في القضاء على الأمية:

يعتبر انتشار الأمية أحد أبرز التحديات الاجتماعية، حيث تظهر انتشار التعليم تقدم الشعوب وتطورها، في حين يُشير انتشار الأمية إلى تفاقم الجهل وتخلف الأمم، ترتبط الأمية بمجموعة من الأمراض والمشاكل الاجتماعية والاقتصادية، مثل تدني مستوى الإنتاجية وعدم القدرة على الاستفادة من التكنولوجيا وتمسك بالتقاليد والعادات البالية.

قام الوقف في العصور السابقة بجهود ملموسة لمكافحة الأمية، وتعتبر هذه الجهود دليلا بارزا على نجاح مؤسساته في هذا المجال، حيث استخدم أساليب فعالة في التعامل مع هذه المشكلة، من خلال إقامة المساجد وإنشاء المكتبات، وتنظيم دروس وحلقات لتعليم القرآن الكريم والحديث النبوي الشريف، كما قدمت المدارس الوقفية تقديمات وعطاءات سخية، وكانت مفتوحة الجميع شرائح المجتمع بما في ذلك أبناء الفقراء. ونتيجة لهذه الجهود المستمرة، نجحت هذه المدارس في جذب الفقراء وتقديم الدعم لهم لتحقيق التميز والاستمرارية في المعرفة وتطويرها.[2]

ثانيا: تأثير استثمار العقارات الوقفية على التنمية الاقتصادية:

1. دور الوقف في تحقيق حركة التجارة:

يلعب الوقف دورا هاما في تعزيز عملية التجارة الداخلية، حيث يتم تخصيص أجزاء من أراضي الوقف لبناء وصيانة الطرق التي تربط بين المدن المختلفة، وتوفير البنية التحتية والخدمات الإنسانية الضرورية، حيث كانت هذه الطرق تستخدم بشكل رئيسي لمرور القوافل التجارية، مما أسهم في تعزيز النشاط الاقتصادي.

[1] معتز محمد مصبح، دور الوقف الخيري في التنمية الاقتصادية، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجيستير في اقتصاديات التنمية، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين، 2012، ص 41

[2] محمد الفاتح محمود بشير المغربي، مرجع سبق ذكره، ص 21.

كما لعب الوقف دورا بارزا أيضا في تعزيز حركة التجارة الداخلية، من خلال الاستثمار العقاري في إقامة الأسواق التجارية وتأجيرها، وقد تم تحويل هذه المباني إلى محلات تجارية لبيع مختلف السلع، وهو ما أسهم في تنشيط الحركة التجارية، وتجدر الإشارة إلى أنه لا تكاد تخلو وزارة من وزارات الأوقاف في العالم الإسلامي من القيام باستثمار أغلب أموالها ببناء العديد من الأسواق التجارية والمراكز السكنية .

بالإضافة إلى الأمور الداخلية، أسهم الوقف أيضا في تعزيز التجارة الخارجية من خلال تقديم التسهيلات مثل حفر الآبار وإقامة محطات تنقية المياه، وبناء الجسور، وتوفير البنية التحتية اللازمة على الطرق العامة التي تربط بين بلدان العالم الإسلامي. تمثل هذه الجهود الوقفية عاملا مهما في تعزيز حركة التجارة بين تلك البلدان وتعزيز التبادل التجاري والاقتصادي بينها.[1]

2. دور الوقف في العملية الإنتاجية:

من الواضح أن عوائد الوقف سواء كان خيريا أو أهليا يتوجه نحو مستحقين يتزايد لديهم الميل الحدي للاستهلاك، حيث يعتبر الاستهلاك عاملاً أساسياً في تحقيق الطلب الفعلي، ومن المعلوم أن مستوى الإنتاج يتأثر بمستوى الطلب الفعلي، أي على الإنفاق الكلي الاستهلاكي والاستثماري فالوقف إذا أحكم تنفيذه يمكن أن يصبح جزءا هاما من مكونات الطلب الفعلي من خلال زيادة طلب مستحقيه على سلع الاستهلاك والاستثمار أيضاء وفي الدول الإسلامية التي قد يكون معدل النشاط الاقتصادي فيها دون مستوى التشغيل الكامل لعناصر الإنتاج المتاحة، فيمكن أن يؤدي زيادة الطلب الفعلي إلى زيادة في حجم الإنتاج، وهذا يكون خصوصاً مع وجود جهاز إنتاجي مرن يسمح بتحويل عناصر الإنتاج بين مختلف الأنشطة الاقتصادية.

كما قد يستخدم جزء من عوائد أموال الوقف لإقراض صغار المزارعين ليكونوا من المنتجين بدلا من أن يكونوا من متلقي الإعانات والمساعدات، كما يمكن إقراض صغار الحرفيين والتجار، الأمر الذي يساهم بطريقة غير مباشرة في تحريك عجلة الإنتاج .فالوقف الخيري يؤدي بطريقة غير مباشرة إلى تكوين ما يعرف برأس المال البشري عبر خدمات التعليم والتدريب والصحة والثقافة ورعاية المعاقين وتأهيل المساجين والمدمنين أما الوقف الأهلي فإنه يؤدي إلى أثر غير مباشر وهو زيادة الإنتاج.

إن توفير الوقف للعديد من الموارد وتغطيته للكثير من النفقات، يساهم في التخفيف من الضغوط والمصاعب التي تثقل كاهل الحكومات، حيث تقلل من الحاجة إلى اللجوء للقروض الخارجية أو التنازل عن سيادتها وكرامتها من خلال الاعتماد على الاعانات الخارجية، وذلك أن المساعدات الخارجية غالباً

[1] معتز محمد مصبح، مرجع سابق الذكر، ص 40.

ما تأتي مصحوبة بشروط وضغوط سياسية واقتصادية تقيد إرادة الأمة وتجبرها على قرارات غير مرغوب فيها.[1]

المطلب الثاني: مقارنة بين التجربة الجزائرية وبعض الدول الإسلامية:

تعد العقارات الوقفية في العالم الإسلامي من التراثات التاريخية والاقتصادية التي تمتلك إمكانات استثمارية كبيرة، إذا ما أُحسن إدارتها وفق ضوابط شرعية وقانونية. وعلى الرغم من أن الجزائر تمتلك تراثًا وقفيًا غنيًا، فإن تجربتها في استثمار هذه العقارات لا تزال محدودة مقارنة بتجارب بعض الدول الإسلامية التي نجحت في تحويل الوقف إلى أداة فعّالة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، مثل: تركيا وماليزيا والمملكة العربية السعودية.

ففي تركيا مثلا، تم تأسيس هيئة مركزية لإدارة الأوقاف (Vakıflar Genel Müdürlüğü) تعمل على استثمار العقارات الوقفية في مشاريع اقتصادية واجتماعية، مع ضمان الشفافية والكفاءة. وفي ماليزيا، تم توظيف نموذج "الوقف الحديث" عبر صناديق وقفية تُدرّ دخلًا مستدامًا يُوجه لتمويل التعليم والصحة. أما في السعودية، فقد ارتبطت العقارات الوقفية بمشاريع ضخمة ضمن رؤية 2030، مثل تطوير العقارات في محيط الحرمين الشريفين . وتهدف هذه المقارنة إلى تحليل أوجه التشابه والاختلاف بين التجربة الجزائرية وتلك التجارب،

الفرع الأول: المقارنة مع المملكة العربية السعودية:

تشمل المملكة العربية السعودية أقدم الأوقاف على نطاق العالم الإسلامي، وأكبرها مساحة وأكثرها قيمة، ومرجع ذلك وجود الحرمين الشريفين فيها، بالإضافة إلى أن مكة المكرمة، والمدينة المنورة كانت وما زالت موئلا للعلماء وطلبة العلم، فكثرت في هاتين المدينتين الأوقاف على مر العصور وتزايدت، وتنوعت من حيث كونها أوقاف دينية، وتعليمية، واجتماعية وصحية، وثقافية، وغيرها.

لقد كان الإشراف على الأوقاف على مر التاريخ للمؤسسة القضائية بشكل عام، وهناك من الفقهاء من يرى أن لولي الأمر أن ينصب ديوانا ومستوفيا لحساب أموال الأوقاف عند المصلحة، وهذا ما يمكن توضيحه من خلال تجربة المملكة العربية السعودية[2].

---

[1] عبد الفتاح تباني، عبد السلام خطاطاش، نظام الوقف الاسلامي والأنظمة المشابهة له في الاقتصاديات العربية، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول الاقتصاد الإسلامي الواقع والرهانات المستقبل، المركز الجامعي بغرداية، يومي 23 – 24 فيفري 2012، ص 08.

[2] محمد أحمد العكش، التطور المؤسسي القطاع الأوقاف في المجتمعات الإسلامية المعاصرة، دراسة حالة المملكة العربية السعودية، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2006، ص 30.

حيث ورثت السعودية بعد خروج الدولة العثمانية مئات من الأوقاف في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة ومدينة جدة، والطائف، وكانت بالحجم والتنوع الذي جعلت الملك عبد العزيز يعطيها الأولية، حيث بادر باتخاذ عدد من الخطوات للحفاظ على تلك الأوقاف، فكان أولها إبقاء قوانين الأوقاف العثمانية سارية المفعول في مكة المكرمة والمدينة المنورة ومدينة (جدة)، قرابة عشر سنوات، وصدر خلال هذه الفترة عدد من القرارات الجزئية المتفرقة من مجلس الشورى في الحجاز، وهي خاصة بالأوقاف في كل من المدن الثلاث المذكورة. وكانت هذه القرارات على بساطتها بمثابة تصليح لنظام قائم طال عليه العهد فتهدمت كثير من جوانبه، لكن عملية الترميم هذه كانت ضرورية لدولة ناشئة تريد أن تقيم قواعدها على أسس الدولة الحديثة بما يتلاءم مع البيئة الاجتماعية والتعاليم الإسلامية التي كانت حجر الزاوية في التشريعات التي ستسير عليها هذه الدولة في جميع مناحي الحياة.[1]

ومن ثم بدأت الدولة الوليدة وضع الأنظمة الخاصة بها، وربط الأوقاف في منظومة إدارية وإشرافية واحدة على مستوى الدولة، وذلك من خلال التشريعات الموحدة، والجهة الإشرافية الشاملة، ففي عام 1934م صدر الأمر بتوحيد شؤون الأوقاف في مكة المكرمة والمدينة المنورة، بإدارة واحدة، وفي عام 1961م، أنشأت الدولة وزارة الحج والأوقاف، فنالت الأوقاف نصيبها من الاهتمام الرسمي التنظيمي وبدأت بالفعل التنظيمات الإدارية، والتشريعات للأوقاف بالصدور تباعا، ففي عام 1966م، أي بعد أن نشأت الوزارة بخمس سنوات صدر نظام مجلس الأوقاف الأعلى بمرسوم ملكي، وهذه التنظيمات الإدارية ظهرت في زمن مبكر من تاريخ المملكة العربية السعودية، مما يدل على عناية خاصة من الدولة بأمور الوقف منذ قيامها ، وبخاصة أنها صادرة عن أعلى مستوى تشريعي في الدولة وهو الملك.

كما أن الدولة لم تغفل عن موضوع الأوقاف في بعض النظم والتشريعات ذات العلاقة، فعلى سبيل المثال، في نظام الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، الصادر بمرسوم ملكي في عام 2007م، وردت ثمان مواد تتعلق بالأوقاف، وكذلك في نظام المرافعات الشرعية الصادر بمرسوم ملكي في عام 2005م، هناك ثمان مواد كذلك تتعلق بالأوقاف، وفي هذا دلالة على أن موضوع الأوقاف يشغل مساحة كبيرة من تفكير المشرع في المملكة العربية السعودية، ولم تغب عن باله قضايا الأوقاف حتى في النظم الأخرى مما يؤكد وجود العناية بموضوع الأوقاف حتى في التشريعات الأخرى.

تجدر الملاحظة أنه في رؤية المملكة (2030)، ينظر إلى الأوقاف باعتبارها الممول الأكبر

[1] محمد أحمد العكش، نفس المرجع السابق، ص 31.

والمستدام لقطاع العمل الأهلي والخيري، وغير الربحي في المملكة، فقد ألزمت الرؤية نفسها في معرض الحديث عن تطوير القطاع الثالث في المملكة أنها ستعمل على تشجيع الأوقاف لتمكين هذا القطاع من الحصول على مصادر تمويل مستدامة، ومراجع الأنظمة واللوائح المتعلقة بذلك، وأنها ستعمل على تعظيم الأثر الاجتماعي للقطاع غير الربحي، من خلال إسهام نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية ونظام الهيئة العامة للأوقاف في تأهيل القطاع غير الربحي من التحول نحو المؤسسية.[1]

الفرع الثاني: مقارنة مع تجربة ماليزيا

تمتاز ماليزيا بتفوقها النسبي في مجال الإدارة الحديثة إذا قورنت ببعض الدول الإسلامية، لا سيما في مجال الخدمات الاقتصادية والاجتماعية، وتطورها الملحوظ في قطاع المالية الإسلامية، والتسهيلات والإجراءات التي تمتاز بها في المجال الإداري والقانوني، ما انعكس بالضرورة على واقع المؤسسة الوقفية ولا شك أن دولة ماليزيا تمثل نموذجا يمكن متابعته ومحاكاته في ظل الثورة الوقفية التي تصاعدت خلال العقدين الماضيين.

وجدت المؤسسات الوقفية في ماليزيا منذ ظهور الإسلام في البلاد حوالي القرن الخامس عشر ، ويقسم أصل وتطور الوقف في ماليزيا الى ثلاث فترات مختلفة هي: ما قبل الاستعمار واثناء فترة الاستعمار وبعد الاستقلال. ففي الفترة ما قبل الاستعمار الماليزيا سنت قوانين باهانج Pahang Laws سنة 1596، حيث يعتقد أنها القوانين المقننة الأولى المتعلقة بالوقف في البلاد، إلى جانب تطبيق الاحكام الشافعية في المسائل المتعلقة بالشريعة والقانون، والتي حددت نوعين من الأصول الوقفية المنقولة وغير المنقولة، كما صنفت خصائص الوقف الى فئتين رئيسيتين العامة والخاصة.

وواصلت المؤسسات الوقفية تحديها من أجل البقاء أثناء الاستعمار لأكثر من أربع مئة سنة، وتوسعت خلال الاحتلال البريطاني، مما اضطر البريطانيين الى تطبيق القوانين والتشريعات العلمانية على المسلمين الحماية الشعائر الدينية الخاصة بالمسلمين، مما شجعهم على التبرع بالأراضي لغرض تشييد مساجد والمدارس الدينية[2].

وفي المرحلة الأخيرة، اتخذت جهود كبيرة من قبل السلطات القائمة على الوقف، فالجدير بالذكر أن إدارة الممتلكات الوقفية لم تكن خاضعة لضوابط تنظيمية حتى العام 1953م، فضلا عن إنشاء أنواع

[1] فيصل بن محمد الخضيري، الأنظمة والقرارات الإدارية المتعلقة بالأوقاف في المملكة العربية السعودية، مركز أوقاف الحلول التنموية، الدمام، 2016، ص 213.

[2] محمود احمد مهدي، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، البنك الإسلامي للتنمية، 2002، ص 117.

جديدة من الأصول الوقفية، حيث نصت لجنة الفتوى التابعة للمجلس الوطني الماليزي للشؤون الإسلامية عام 2007 على جواز وقف النقود .

ففي ظل النظام الفدرالي المتبع في ماليزيا، توجد هناك 13 ولاية، في كل ولاية شؤون دينية تشمل (الحج الزكاة الوقف، وهي تتبع رسميا لسلطان الولاية، ويشرف عليها مجلس يسمى المجلس الديني الإسلامي، Majlis Agama Islam في المقابل هناك مكتب يتبع مكتب رئيس الوزراء، ينسق أعمال الأوقاف في الولايات يسمى بإدارة JAWHAR اختصارا، ولكن عمله إشرافي تنسيقي ليس إلا في ظل تعدد التجارب الوقفية في مختلف الولايات الماليزية، وباعتبار أن الحكومة تشكل السلطة التنفيذية، فهي من يشكل إدارة الأوقاف في ماليزيا، ولكنها تشرف ولا تدير[1] .

وهنا يجب توضيح أن الوقف داخل الولايات في ماليزيا يجب أن يكون مسجلا باسم المجلس الديني في هذه الولاية أو تلك، ولن تجد وقفا بدون تسجيل لاعتبار أن هذه شعيرة دينية، ويفوض السلطان المفتي في هذه الولاية على تنظيم أعمال الوقف من خلال ما يعرف بالإدارة الوقفية، إلى جانب ملف الحج والزكاة داخل الولاية .ومن باب تعزيز الثقافة الوقفية، وإعطاء هامش أكبر للواقفين بحرية اختيار أوقافهم، أتاحت السلطات بماليزيا لأي واقف من داخل أو خارج ماليزيا أن يسجل وقفا خاصا به، بدون أن يتم تسجيله داخل الولايات الماليزية، إذ أنه يخضع لإشراف المجلس الديني في الولايات عليه، والذي ينص على إلزامية المجلس بالإشراف على الأوقاف كما في الدستور فيما يخص عمل الولايات، فخصصت الحكومة الماليزية مكانة في المركز المالي لها في جزيرة ليوان Labuan نظاما لتسجيل الشركات الوقفية، فيمكن تسجيل وقف، ويكون الإشراف عليه من قبل الواقف نفسه، أو الناظر الذي يسميه مجلس الإدارة .ولا شك أن إدارة جوهر JAWHAR أسهمت في نشر ثقافة الوقف في المجتمع الماليزي بالرغم من تفاوت النشاط الوقفي في هذه الولايات المتعددة، فمنها ما هو مميز وقادر على التطوير، ولعل تجربة ولاية سلانغور Selangor وولاية جوهور بارو Johar Banu من أفضل التجارب الوقفية في الولايات الماليزية عموما، وباقي الولايات يمكن أنها تعكس التجربة التقليدية كباقي الدول الإسلامية.

هذا التباين في التجارب الوقفية بين الولايات الماليزية، يوضح مدى نشاط الولايات الماليزية في إدارة الأوقاف واستثماراتها، فمثلا تشكل ولاية جوهور بارو، وولاية سلانغور من أفضل الولايات أداء وتحقيق نتائج مميزة، فيما تشكل باقي الولايات الماليزية أداء متوسطا، وبعضها أقل من المتوسط بسبب

[1] محمود احمد مهدي، نفس المرجع السابق، ص 118.

الإدارات التقليدية، ما جعل مكتب تنسيق الأوقاف الماليزي جوهر والتابع لمكتب رئيس الوزراء يؤسس مؤسسة الوقف الوطنية Yayasan National Waqf ، ومهمتها تطوير ملف الوقف النقدي في الولايات عن طريق التبرع النقدي أو الاستقطاعات الشهرية. كما ساهمت الحكومة مؤخرا في إعفاء المشاريع الاستثمارية للأوقاف من الضرائب، ما شجع المتبرعين والواقفين على المشاركة في مثل هذه مشاريع.[1]

الفرع الثالث: مقارنة مع تجربة تركيا

برزت في تركيا تجارب وقفية رائدة والتي يمكن الاستفادة من آلياتها وفلسفتها ، حيث قامت بصياغتها بشكل متكامل خاصة في مجال الأوقاف العلمية، والتي حاولت أن تجعلها جزءا من ثقافة مجتمعية تقدم نماذج إيجابية للعالم الخارجي، ومن خلال هذا المبحث سنتطرق لأهم هذه النماذج من جامعات ومدارس ومؤسسات وقفية علمية.

حيث تمثل التجربة التركية حالة واضحة لمدى تأثر نظام الوقف بالإرادة السياسية والنظام السياسي القائم في بلد ما، فقد كان للوقف الإسلامي في الدولة العثمانية مكانة عظيمة وانتشار واسع لم يسبق له مثيل، ولم تفلح الأزمات التي تعرض لها في فترة الثورة الكمالية وقبلها، فقد عاد للظهور والانتشار بقوة، خاصة مع إقبال المواطنين ورجال الأعمال الأتراك عليه، بالإضافة إلى الرعاية الحكومية والإدارة الجيدة، فدخل الوقف في مجالات حساسة ومهمة، خاصة في إنشاء الجامعات ومراكز البحث العلمي.

أسست الأوقاف في التاريخ الإسلامي، من أجل تقديم الخدمات المختلفة إلى الإنسان وحتى الحيوان، وكانت مؤسسات الأوقاف واحدة من العناصر المؤثرة التي استطاعت الارتقاء بأنماط العيش وتأمين الحاجات الاجتماعية للناس الذين يعيشون في ظل الدولة العثمانية، وحتى في مناطقها النائية، وإذا ما تأملنا في مفهوم الوقف لدى الدولة العثمانية، نجد أنه مزيج من الشرقي الممتد من حضارة الأيغور" إلى السلاجقة"، والغربي الممتد من الإمبراطورية الرومانية إلى الإمبراطورية البيزنطية، فقد ورثت الدولة العثمانية هذا الميراث الممتزج الديناميكي، وطورته وصبغته بقيمها وثقافتها الدينية.

امتدت أراضي الإمبراطورية العثمانية في ثلاث قارات شملت مساحات واسعة من آسيا وأوروبا وافريقيا، ولمدة زمنية قاربت الستة قرون ووصفت بأنها أطول فترة في تاريخ عمر الحضارات والإمبراطوريات في العالم. فإمبراطورية تستمر كل هذه الفترة في هذه المساحات الشاسعة، لا بد أن تكون قد أمنت لديمومتها

[1] سامي الصلاحات، "دور البيئة الخارجية في تطوير الوقف في المجتمعات ماليزيا نموذجا"، مجلة بيت المشورة، العدد 12، أفريل 2020، قطر، ص 98.

ما تغني به عن ضعف الاتصالات السائدة في ذاك الزمن بين المركز وبين ولاياتها، ولهذا لا بد من وجود أسباب القوة سواء قوة السلاطين العثمانين المؤسسين أو الذين خلفوهم، وكذلك المنهج الذي ساروا عليه.

بعد تأسيس الدولة العثمانية أقيمت أول مؤسسة للوقف العثماني في عهد أورخان غازي الذي يعتبر أول من أسس نظام الأوقاف، وقد نمت هذه المؤسسة بشكل منسجم مع النمو الاقتصادي والسياسي للدولة وتطورت وسدت لها الأموال مع تطور الامكانات المادية للدولة، وغطت هذه المؤسسة جوانب من الحياة مما عملت على تقوية أركان الدولة ونموها، منها الإنفاق على طلبة العلم وتأمين الاقامة لهم بالإضافة الى تبني مسألة التدريب المهني لتخريج الكوادر المتدربة.

فالناظر في تاريخ الدولة العثمانية، يجد أنها اهتمت بالأوقاف الإسلامية والعناية بها وتنويعها، وتطويرها وتقنينها، وإشاعتها وإدخالها في كثير من مناحي الحياة، بصورة جعلت كثيرا من المؤرخين يؤكدون أن الحضارة العثمانية حضارة وقفية قامت في الأساس على الأوقاف، وهو ما دفع كل أفراد المجتمع أنذاك الوقف جزء مما يملكون فنجد أن معظم الخلفاء العثمانيين، قاموا بإنشاء العديد من الأوقاف، فنجد السلطان سليمان القانوني قد أوقف مكتبة تسمى اليوم على اسمه المكتبة السليمانية بها مخطوطات وكتب ومباني الوقفية[1].

إن المادة 101 من القانون المدني التركي القانون رقم (4721) تحدد الأوقاف على أنها مجموعات خيرية لها شخصية قانونية، منشأة من قبل أشخاص حقيقيين أو اعتباريين، يخصصون ملكيتهم الخاصة. وحقوقهم لأهداف محددة وثابتة. فالوقف الحديث في تركيا هو منظمة مستقلة، ذات شخصية قانونية، يديرها مجلس نظار وليس فردا واحدا يقوم بعمل الناظر.

ويلاحظ أن قانون الأوقاف لا يشترط نظارة المديرية على الأوقاف الجديدة في الجمهورية التركية بعكس الحال في الكثير من الدول العربية والإسلامية التي يشترط فيها نظارة وزارات الأوقاف على جميع الأوقاف الخيرية – بل تختص بالنظارة على الأوقاف القديمة التي ترجع للحقبة العثمانية، والتي ليس لها نظار في الوقت الحالي من ذرية الواقف. كما تقوم المديرية بمراقبة جميع الأوقاف والمؤسسات الخيرية، حيث تقدم تلك المؤسسات تقريرا سنويا للمديرية يتضمن معلومات حول إدارات المؤسسة

[1] حسين محمد، ضوابط صرف ربع الأوقاف الخيرية وترتيب أولويات الصرف، دراسة على الأوقاف التركية، المؤتمر العلمي العالمي الخامس: الوقف الإسلامي التحديات واستشراف المستقبل، جامعة الخرطوم، السودان، 12/07/2017، ص 05.

المختلفة، وأنشطتها، وكذلك قوائمها المالية، ويقوم مفتشو المديرية بزيارة بعض المؤسسات للتأكد من مدى التزامها بالقانون .وإذا كانت المؤسسة تهدف للنفع العام وتتمتع بالإعفاءات الضريبية، وجب عليها تقديم تقرير آخر الوزارة المالية يتضمن معلومات حول أوضاعها المالية وأنشطتها. وفي جميع الأحوال تلتزم المؤسسات بإتاحة تقاريرها السنوية وقوائمها المالية لكل من يطلبها .ويعكس الإطار القانوني الحالي للمؤسسات الخيرية (الأوقاف) في تركيا تشجيع الدولة لإنشاء أوقاف جديدة، من خلال التسهيلات المقدمة في إنشاء الأوقاف، وكذلك الإعفاءات الضريبية. [1]

المطلب الثالث: مراحل تطوير الاستثمار الوقفي في الجزائر:

يُعد الوقف أداة مالية واجتماعية فعالة يمكن من خلالها دعم التنمية المستدامة، غير أن دوره في الجزائر ظل محدودًا بسبب جملة من التحديات القانونية والإدارية والاقتصادية، ومع تزايد الحاجة إلى تنويع مصادر التمويل وتحقيق العدالة الاجتماعية، برزت أهمية تفعيل آليات الاستثمار الوقفي وتطويره بما يتماشى مع المتغيرات الاقتصادية المعاصرة.

الفرع الأول: مجهودات الوزارة للنهوض بالأوقاف:

بغض النظر عن إيجاد الأساس القانوني الذي قامت به وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لمعالجة التسيير العشوائي والوضعية الهشة التي كانت توجد فيها الأوقاف من جميع النواحي سواء الإدارية أو المالية أو العقارية، فقد سطرت الوزارة أهدافا مرحلية بغرض إيجاد قاعدة متينة من أجل تطوير التسيير المالي والإداري.

وعلى هذا الأساس فإن جهود الوزارة للنهوض بالأوقاف قد مرت بمراحل عدة، نذكر من بينها:

أولا: ترقية أساليب التسيير المالي والإداري:

وقد عملت الوزارة على تحقيق هذا الهدف من خلال إعداد المذكرات والتعليمات في مجال التسيير المالي والإداري لا سيما [2]:

1. إعداد الملفات للأملاك الوقفية وتوحيد الوثائق الإدارية الخاصة بتسييرها منشور الملك الوقفي، وبطاقة الملك الوقفي).
2. تسيير الإيجار وكل المسائل المرتبطة به عقود الإيجار، طرق تقييم الإيجار، الترميم والإصلاح).

[1] حسين محمد، مرجع سابق، ص7.

[2] موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية، **http://www.marw.dz**، اطلع عليه بتاريخ 2025/05/23، 14:40.

3. ضبط الوضعية المالية من خلال التقارير المالية الثلاثية.

ثانيا: تحسين قيمة إيجار الأملاك الوقفية:

لقد شرعت الوزارة في مراجعة قيم إيجار الأملاك الوقفية مع محاولة تطبيق إيجار المثل (السوق) عند الإمكان، وقد ركزت في البداية على المحلات التجارية والمرشات والأراضي الفلاحية، أما بالنسبة للسكنات الوقفية الوظيفية فان جهودنا تركزت حول إبرام العقود مع المستأجرين والذين هم غالبا من رجال السلك الديني والعمل على زيادة الإيجار بالتراضي وبنسب متدرجة وكذلك على تسديد مخلفات الإيجار.

ثالثا: حصر الأملاك الوقفية:

قامت الوزارة بعملية حصر الأملاك الوقفية على مستوى الوطني، وذلك بإعداد جرد عام من خلال إنشاء بطاقية وطنية وسجلات الجرد للأملاك الوقفية المستغلة وكذلك بالنسبة للمساجد والمدارس القرآنية.

رابعا: البحث عن الأملاك الوقفية:

لقد تمكنت الوزارة من خلال عملية البحث عن الأملاك الوقفية التي شرعت فيها منذ مدة من اكتشاف واسترجاع وتسوية الكثير منها، وإن حجم الأوقاف يفوق بكثير حجم الأملاك المعروفة التي تسهر على تسييرها دائرتنا الوزارية.

وقد اعتمدت في عملها على الخبراء العقاريين وبالتنسيق مع مصالح وزارة المالية أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي والتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية.[1]

خامسا: التسوية القانونية للأملاك الوقفية:

تعتبر التسوية القانونية للأملاك الوقفية للمرحلة الحاسمة التي تسبق عملية الاستثمار الوقفي حيث لا يمكن لنا الدخول في هذه المرحلة دون الحصول على عقود وسندات رسمية للأراضي الوقفية الصالحة للبناء.

ولقد تطلبت التسوية القانونية عناية وتركيز خاصين من أجل التوثيق الرسمي للأملاك الوقفية وشهرها لدى مصالح الحفظ العقاري، ونشير هنا أن هذه العملية تختلف حسب نوع ووضعية الأملاك

[1] موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية، **http://www.marw.dz**، اطلع عليه بتاريخ 2025/05/23، 14:40.

الوقفية المعروفة والمستغلة بإيجار والتي ليست لها سندات رسمية، أو أملاكا وقفية مجهولة وتم اكتشافها في إطار عملية البحث أو أنها مخصصة للشعائر الدينية.

ولقد عملت الوزارة على الاستفادة من التشريعات العقارية السارية المفعول قدر الإمكان، كعملية إعداد المسح العام للأراضي حيث حصلت على الدفاتر العقارية للأوقاف الواقعة في المناطق التي يتم فيها عملية المسح.

وقد تم اتخاذ الأساس القانوني للتسوية القانونية للأملاك الوقفية بالتنسيق مع وزارة المالية، وبعض الوزارات المعنية في صيغة تعليمات وزارية مشتركة أدت كلها إلى تسارع وتيرة التسوية القانونية للأملاك الوقفية.

سادسا: الاستثمار الوقفي:

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 عملنا على تعديل قانون الأوقاف رقم 91/10 بموجب القانون رقم 01/07 المؤرخ في 28 صفر 1422 الموافق لـ 22 ماي 2001 و ذلك لفتح المجال لتنمية واستثمار الأملاك الوقفية سواء بتمويل ذاتي من حساب الأوقاف (خاصة بعد ارتفاع مداخيل الأوقاف، أو بتمويل وطني) عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة[1].

الفرع الثاني: مراحل تطور الاستثمار الوقفي في الجزائر:

مر الاستثمار الوقفي في الجزائر من بعد الاستقلال إلى يومنا هذا بثلاث مراحل مهمة وهي:

أولا: المرحلة الأولى:

وتبدأ هذه المرحلة من الاستقلال إلى غاية صدور قانون الأوقاف رقم 91-10 في 27 أفريل 1991. وتنقسم هذه المرحلة إلى فترتين:[2]

[1] موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية، **http://www.marw.dz**، اطلع عليه بتاريخ 2025/05/23، 14:40.

[2] مزاري نوال، "الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر مع قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213"، مجلة مالك بن نبي للبحوث والدراسات، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، الجزائر، المجلد 03، العدد الاول، 2021، ص 35.

1. الفترة الأولى:

تمتد من الاستقلال إلى صدور قانون الاسرة الجزائري. ولعل أهم ما ميز هذه الفترة هو استحالة الحديث عن استثمار الأموال الوقفية، وذلك لعدم وجودها ، يحكم أن النظام السياسي الجزائري استولى على ما تبقى من الأموال الوقفية بإصدار قرار تأميم الأراضي، بالإضافة إلى طبيعة نظام الحكم السائد في تلك الفترة وهو النظام الاشتراكي.

2. الفترة الثانية:

تبدأ من صدور قانون الأسرة سنة 1984، تمتد الى صدور قانون الأوقاف سنة 1991، وقد تناول المشرع في قانون الأسرة بعض أحكام الوقف وذلك في المواد من 213 الى 220، ولم ينص على استثمار الأملاك الوقفية الأسباب كثيرة أهمها أن الوقف آنذاك لم يكن يتمتع بالشخصية المعنوية، إضافة إلى الأسباب سابقة الذكر.

ثانيا: المرحلة الثانية:

تبدأ من صدور قانون الاوقاف سنة 1991 وتمتد الى غاية سنة 2001، وأهم ما ميز هذه الفترة نوجزه في النقاط التالية[1]:

- هذا القانون صدر بعد تغيير نظام الحكم في الدولة الجزائرية من نظام الحزب الواحد إلى التعددية الحزبية، وذلك بعد صدور دستور سنة 1989.
- بدء اهتمام الدولة الجزائرية بالوقف واعتباره عاملا أساسيا في التنمية والتكافل الاجتماعي.
- المشرع ذكر مادة واحدة حول استثمار الأملاك الوقفية وهي المادة 45 من القانون رقم 91/10 المتضمن قانون الاوقاف (تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف، وطبقا لأحكام الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف، حسب كيفيات تحدد عن طريق التنظيم).
- تأخر صدور النصوص التنظيمية إلى غاية 01 ديسمبر 1998، حيث ذكر المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 98/381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 صيغة واحدة للاستثمار وهي الإيجار، في الفصل الثالث بعنوان إيجار الاملاك الوقفية من المادة 22 الى المادة 30 من المرسوم.

ثالثا: المرحلة الثالثة:

تبدأ من سنة 2001 وتمتد الى يومنا هذا، وذلك بصدور القانون رقم 01/07 في ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91/10، وقد أولى المشرع في هذه المرحلة اهتماما كبيرا بموضوع استثمار

[1] مزاري نوال، المرجع السابق، ص 36.

الأملاك الوقفية، حيث قام بتعديل المادة الأولى من قانون الأوقاف، واستحدث مجموعة من الصيغ بغية إحياء الوقف والاستفادة من هذه الأملاك واستغلالها في التنمية الوطنية والتكافل الاجتماعي، واستحداث مناصب الشغل.

إن الشيء الملاحظ في هذا الشأن يتجلى في كون مواد هذا القانون كسابقتها في القانون 91- 10 تحيل في مجملها إلى التنظيم، والذي يتطلب صدور مراسيم تنفيذية توضح الكيفيات التطبيقية وما يجب اتباعه لتنفيذ النصوص وتطبيقها، غير أن هذه المراسيم تأخرت كثيرا في الصدور، ما جعل تنفيذ هذه القوانين غير ممكن. وهو ما تجسد فعليا في مرور مدة 14 سنة كاملة على صدور القانون 01- 07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 91- 10 ليصدر المشرع المرسوم التنفيذي الأول في سنة 2014، وهو المرسوم التنفيذي رقم 14/70 والذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ليليه بعد ذلك في سنة 2018 مرسوم تنفيذي ثاني، وهو المرسوم التنفيذي رقم 18/213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهو ما سنركز عليه، لنرى أهم ما تضمنه من أحكام بشأن الاستثمار الوقفي.[1]

الفرع الثالث: دور الصكوك الوقفية في دعم الاستثمار في الجزائر:

ظهرت في الآونة الحديثة وانتشرت في عند العالم صيغة الصكوك الاستثمارية، وحققت نجاحا كبيرا في تمويل المشروعات، كما طبقتها الحكومات في تمويل التنمية، حيث احتلت الدول الصكوك مكانة هامة والمؤسسات وذلك لميزاتها وخصائصها في التحكم بالسيولة وادارتها. من جهة أخرى، لا يخفى على أحد قيمة الوقف وثقله التنموي والاستثماري في المجتمعات الاسلامية حيث قامت الأوقاف بتمويل العديد من الحاجات والخدمات والعامة للمجتمع مما يخفف العبء على ميزانيات الدول في تحقيق التنمية. ولقد أحدثت الهندسة المالية المعاصرة علاقة وتأثيرا متبادلا بين الوقف والصكوك من خلال امكانية توظيف هذه الآلية لحشد مزيد من الواقفين، ومزيد من الأموال للأغراض الوقفية.

أولا: مفهوم الصكوك الوقفية:

الصكوك الوقفية هي أدوات مالية إسلامية تمثل حصصًا متساوية في ملكية أصول وقفية، تُستخدم لجمع التمويل اللازم لتنفيذ مشاريع وقفية تنموية .تُعد هذه الصكوك وسيلة فعالة لتعبئة الموارد المالية من الأفراد والمؤسسات، مع الالتزام بالمبادئ الشرعية للوقف.

[1] مزاري نوال، نفس المرجع السابق، ص 37.

ثانيا: أهمية الصكوك الوقفية في دعم الاستثمار:

تلعب الصكوك الوقفية دورًا محوريًا في تمويل المشاريع الوقفية، وذلك من خلال:

1. توفير التمويل اللازم :تُستخدم الصكوك لجمع الأموال من المستثمرين لتمويل مشاريع وقفية، مما يُخفف العبء المالي عن الدولة.
2. تحقيق الكفاءة الاقتصادية: من خلال مشاركة القطاع الخاص في تمويل وإدارة المشاريع الوقفية، مما يُحسن من كفاءة استخدام الموارد.
3. تعزيز الشفافية والمساءلة: نظرًا لهيكلية الصكوك التي تتطلب تقارير مالية دورية، مما يُعزز من ثقة المستثمرين[1].

ثالثا: التجربة الجزائرية في مجال الصكوك الوقفية:

رغم الإمكانيات الكبيرة للصكوك الوقفية، إلا أن الجزائر لم تُفعّل هذه الأداة بشكل واسع حتى الآن .تشير الدراسات إلى وجود تحديات قانونية ومؤسسية تعيق إصدار وتداول الصكوك الوقفية في الجزائر، مثل غياب إطار قانوني واضح ينظم هذه الصكوك .

رابعا: مقترحات لتفعيل الصكوك الوقفية في الجزائر:

لتعزيز دور الصكوك الوقفية في دعم الاستثمار، يُقترح:

- إصدار تشريعات خاصة بالصكوك الوقفية :وضع إطار قانوني يُنظم إصدار وتداول الصكوك الوقفية، مع تحديد الجهات المسؤولة عن الرقابة والإشراف.
- توعية الجمهور والمستثمرين :تنظيم حملات توعية لشرح مفهوم الصكوك الوقفية وأهميتها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- إنشاء هيئة مختصة بالصكوك الوقفية :تأسيس هيئة تُشرف على إصدار وتداول الصكوك الوقفية، وتضمن التزامها بالمبادئ الشرعية والمالية[2]

[1] نزار سناء، "الوقف والصكوك الإسلامية ودورهما في تمويل التنمية بالجزائر: مقترح لإصدار صكوك إسلامية وقفية لتمويل قطاع السكن في الجزائر"، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمي، العدد 24، 2019، ص ص 24-39

[2] رملي، حمزة. "الصكوك الوقفية ودورها في استثمار الوقف النقدي"، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 6، 2018، ص ص 131-149.

المطلب الرابع: المنازعات التي يثيرها الاستثمار الوقفي:

إن تطور النشاط الاستثماري في مجال الوقف، سواء من خلال تأجير الأملاك الوقفية، أو إنشاء شراكات مع القطاع الخاص، أو إصدار صكوك وقفية، أدى إلى بروز مجموعة من المنازعات ذات الطابع القانوني والإداري والشرعي. ذلك أن الطبيعة الخاصة للأوقاف، من حيث كونها غير قابلة للتصرف ومحبسة لأغراض خيرية أو دينية، تُثير إشكاليات معقدة عند محاولة استثمارها ضمن آليات اقتصادية حديثة.

تتمثل هذه المنازعات في الغالب في نزاعات حول شرعية التصرفات الواقعة على الأموال الوقفية، أو مدى احترام شروط الواقف، أو خلافات تعاقدية بين الهيئات الوقفية والشركاء الخواص. كما يمكن أن تنشأ منازعات تتعلق بالرقابة على أموال الوقف، أو إساءة استعمالها، أو تقصير في إدارتها، ما يستدعي تدخل القضاء لحماية هذه الأملاك وضمان استدامتها.

وانطلاقًا من ذلك، يُعدّ فهم طبيعة هذه المنازعات وآليات الفصل فيها مسألة جوهرية لضمان أمن الاستثمار الوقفي وتوفير مناخ قانوني ملائم له.

الفرع الأول: أسباب منازعات الوقف:

قبل الخوض في أسباب النزاع الوقفي، ينبغي التنويه إلى أن المشرع الجزائري لم يذكر مفهوما للسبب، فوجب العودة إلى الفقه الذي يرى أن السبب هو مجموعة أحداث يعتمد عليها الخصوم لتأييد ادعائهم[1].

من خلال هذا التعريف تحاول استخلاص بعض من أسباب خصومات الوقف، ويمكن حصرها في أربعة نقاط: الخصومات التي يكون سببها الواقف، وأخرى يكون المال الموقوف هو السبب في الخصومة، وثالثا تحدث بسبب إدارة الوقف واستثماره وتوزيع ريعه، ورابعا قد يكون الموقوف عليهم أو الجهات الموقوف عليها أو الغير سببا في حدوث الخصومة.

1. الخصومات التي تحدث بسبب الواقف:

لقد سبقت الإشارة إلى أن الواقف مقيد بشروط معينة منها: الأهلية اللازمة وكونه مالكا المحل الوقف ملكية مطلقة وأن لا يكون مريضا مرض الموت عند إبرامه للوقف كما هو متفق عليه عند الجمهور.

[1] محمد احمد الإبراهيمي، الوجيز في قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء 01، 2017، ص 67.

و بناءا عليه ،فإن تصرّف الشخص في مال غير مملوك له ملكية كاملة يؤدي إلى خلاف يكون هو طرفا وسببا رئيسيا فيه، وهذه الوضعية تُعد من الحالات المتداولة التي تفضي إلى خلافات قضائية عديدة معروضة على القضاء والتي فصلت فيها المحكمة العليا وعلماء الشريعة الإسلامية في العديد من أحكامها، وقد اشترطوا في الواقف أهلية التبرع في الوقف وتتوفر هذه الأهلية بأن يكون الواقف حرًا مالكًا عاقلاً بالغًا، رشيدًا غير ممنوع من التصرف بسبب سفه أو فلس أو غفلة ولو بالولي كسائر التصرفات المالية، فلا يصح وقف العبد لأنه لا يملك شيئا، ولا يصح وقف مال الغير، ولا وقف الغاصب المغصوب لأنّ الواقف غير مالك .قد يَتصرّف شخص في مال يملكه ملكية مطلقة لكنه فاقد للأهلية أو محكوم عليه قضائيا بحرمانه من التصرف في أملاكه، فيقوم من له الصفة والمصلحة برفع دعوى أمام القضاء لإبطال الوقف في هذه الحالة لكونه يضرب مصالحه، غير أنّ فقهاء الحنفية والشافعية والحنابلة يجيزون وقف المريض مرض الموت ويصحو يلزم وينفذ بمقدار الثلث من تركته[1].

أما ما يزيد عنه الثلث فيتوقف على إجازة الورثة أما المالكية " فقالوا إذا وقف المريض لوارثه بطل، وإن كان محجوزا لأنه وهبه لوارث وقد نهى الشرع عن الوصية له، أما إذا وقف على غير وارث، فإنه يخرج مخرج الوصية من الثلث، حصل جوازا أم لا، وله إبطاله فوقف المريض عندهم في هذه الحال يكون صحيحا نافذا، ولكنه يكون غير لازم، وللواقف إبطاله والرجوع عنه.

2. النزاعات التي تحدث بسبب المال الموقوف:

اتفق أغلبية الفقهاء في المال محل الوقف بأن يكون ملكا للواقف ملكية تامة مطلقة وأن يكون مما يجوز التعامل فيه، وأن يكون مما يجوز التعامل فيه سواء كان عقارا أو منقولا أو منفعة، وأن يكون بطبيعته قابلا للاستفادة به بصفة مستمرة وبطريقة متكررة.

وعليه إذا كان المال الموقوف مخالفا لأحكام الشريعة الإسلامية أو النظام العام والآداب العامة أو مما يستهلك بالاستعمال الأول، كالأكل والمخدرات والمسروقات والتماثيل، فإن الوقف يكون باطلا ليس لسبب في الواقف وإنما بسبب المال الموقوف.

يقول ابن قدامة الحنبلي: "إن ما لا يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه كالدنانير والدراهم والمطعوم والمشروب والشمع لا يصح وقفه في قول عامة الفقهاء وأهل العلم".[2]

---

[1] وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص 37.

[2] شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج الى معرفة معاني الفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1994، ص 94.

وتنص المادة 27 من قانون الأوقاف الجزائري على ما يلي:" كل وقف يخالف أحكام هذا القانون باطل مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه " كما تنص المادة 28 من نفس القانون على ما يلي: " يبطل الوقف إذا كان محددا بزمن"[1].

3. النزاعات التي تحدث بسبب تسيير الملك الوقفي:

إن من أبرز أسباب نشوء الخلافات الوقفية هي مسألة إدارة وتسيير الوقف، ومن المعلوم أن إدارة الوقف واستثماره وتوزيع عوائده على مستحقيه من أكثر المجالات اتساعا والتي تؤدي بالضرورة إلى حصول خلافات يصعب حصرها.

وكذلك سلوكيات النظار الضارة بحقوق المستفيدين وايضا إهمالهم في إدارة المِلْك والعناية به، يقود إلى ضعف الغلة واضطراب الوقف أو ضياع بعض أملاكه، والتجربة بينت أن كثرة النظار واشتراكهم في إدارة الوقف يضر أعظم ضرر بمصالح الوقف، ومستحقيه، لذا كان الأصل ألا يوضع على الوقف أكثر من ناظر واحد، إلا إذا استلزمت المصلحة غير ذلك، فإذا تعدد النظار فإنه يسمح للمحكمة توزيع المهام وقسمتها على النظار.

ويمكن أن تقوم الجهة المختصة بالأوقاف بعزل الناظر بأسلوب تعسفي، ولا يجوز للقاضي عزل الناظر المختار من الواقف بخيانة أو عدم أهلية، فهنا يكون هذا العزل محلاً لِخِصَام قضائية بين الناصر والجهة التي قامت بعزله.[2]

كما يمكن للوقف أن يكون ساحة للاعتداء من جهة الغير، وهو كل فعل يضر بالوقف أو بمستقبله، ويشكل سبيلًا إلى انقضائه، وقد يرفض مستأجر المِلْك الموقوف دفع بدلا لإيجار، فكل هذه التصورات ممكن أن تكون مجال نزاع قضائي، ويرجع ذلك سلبًا على إدارة الأملاك الوقفية وتثميرها وتوزيع عائدها على مستحقيها.

وينبغي التنويه هنا إلى أن العديد من الاعتداءات والمخالفات التي يمارسها المسؤولون على الوقف، قد دفعت بالعديد من الجرائد الدورية واليومية إلى نشرها نظرًا لخطورة ذلك ولأهمية القيمة التي يكتسبها هذا النوع من الأملاك.[3]

---

[1] المادة 27 / 28، من قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1414 الموافق ل 27 ابريل 1991، المتعلق بالاوقاف المعدل والمتمم.

[2] وهبة الزحيلي، رؤيا اجتهادية في المسائل الفقهية المعاصرة، مرجع سبق ذكره، ص ص 69، 70.

[3] محمد فتح الله النشار، حق التعويض المدني بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 46.

4. الخلافات التي يُحتمل وقوعها بسبب الموقوف عليهم أو الآخرين:

مكاسب الوقف وغلاتهم لكل لموقوف عليهم، ذكر ابن قدامة "وخلاصة الأمر أن من أوقف شيئا إيقافا صحيحا فقد أصبحت منافعه جميعاً للموقوف عليه ومن هنا يمكن توقع بعض الخلافات التي تقع بسبب الموقوف عليه أو الغير يعتقد الموقوف عليه أو الجهات الموقوف عليها أن حقوقها قد انتقصت منقبل الناظر أو السلطة المسؤولة عن الأوقاف، أو أن هذه الأخيرة باشرت بإعادة توجيه ربع الوقف إلى وجهة أخرى ،خلاف الجهة الموقوف عليها وأن الناظر قد قلص من نصيب أحد الموقوف عليهم ومنحه بدون استحقاقه، وقد اتفق الفقهاء من المذاهب الأربعة من المالكية و الحنابلة و الحنفية والشافعية في هذه القضية وقالوا إلى من واجبات وكيل الوقف تقسيم الغلة بين المستحقين من أهل الوقف ، وعلى تقديم البدء بإنفاق الغلة لعمارة الوقف وما يحتاجه من إصلاح على المستحقين من أهل الوقف فإذا لم تكن العين الموقوفة بحاجة إلى الربع ، فإنه يجب على وكيل الوقف إيفاء حقوق المستحقين في الوقف من الموقوف عليهم وعدم تأخيرها إطلاقا إلا لضرورة تقتضي تأخير إعطائهم حقوقهم ، وذلك لما تقدم من ملك الوقوف عليهم للغلة فيجب تسليمها إليهم ، كسائر الملك المطلق[1].

إن تحقيق هدف الواقف من الوقف من كونه صدقة جارية على الموقوف عليهم أمر لازم، ففي حالة عدم التزام الناظر والجهات المكلفة بتقسيم الربع وفقا على المستحقين فإن من حق الجهات الموقوف عليهم اللجوء إلى القضاء بواسطة دعوى للمطالبة بحقوقهم لما يظهر لهم أن مصالحهم وحقوقهم تعرضت للاعتداء من جانب الناظر فإنه بإمكانهم منازعة إمام القضاء للمطالبة بإزالة التعديل أنه يعد مسؤولا أمامهم شرعا وقانونا طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 98/381 و التي تنص على ما يلي :

"يمارس الناظر المعتمد لرعاية الملك الوقفي الخاص مهامه حسب شروط الواقف طبقا الأحكام هذا المرسوم ، ويعتبر مسؤولا أمام الموقوف عليهم والواقف إن اشترط ذلك وكذا إمام السلطة المكلفة.[2]

الفرع الثاني: أطراف المنازعات الوقفية:

تتمثل أطراف منازعة الوقف في طرفي الوقف من واقف وموقوف عليه مثلما قد يكون وكيل الوقف طرفا في النزاع وربما يتعدد المدعون أو المدعي عليهم من ذات الوقت وهذا تطرق إليه بالصورة التي:

---

[1] مغني المحتاج، شرح المنهاج، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، القاهرة، ج 2، 1958، ص 394.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 98/181، المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1998، تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، عدد 90.

أولا: الواقف:

الواقف في منازعة الوقف قد يكون مدعيا أو مدعى عليه، فيكون في الوضع الأول على سبيل المثال: في مسألة التراجع عن الوقف، فهو الذي يباشر إجراءات الدعوى لذا فإنه يشترط فيه الصفة والأهلية طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري ويكون الوضع الثاني في حالة حبسه العين أو مال في مرض الموت على سبيل المثال، إذ أن هذا التصرف يعتبر باطلا طبقًا للمادتين 204-215 من قانون الأسرة الجزائري.[1]

ثانيا: الموقوف عليه:

هو الجهة التي يحددها الواقف عن عقد الوقف، والذي قد يكون شخصًا طبيعيًا يشترط فيه الوجود والقبول وربما يكون معنويًا، فإذا كان في هذا الوضع طرفًا في المنازعة فيشترط فيه نفس الشروط الواجب توافرها في الواقف، الصفة والأهلية، وقد يكون الموقوف عليه مزاعما، كما في وضع إقامة دعوى من النساء فيحال الاعتقال بحق الذكور فقط، لكن إذا كان الموقوف عليه خصما ففي هذه الحالة يكون معفى من مسؤولية الإثبات، وباستطاعته توسيع الخصومة عبر طلبات مقابلة مثلما يكون الورثة الموقوف عليهم مدعى عليهم نتيجة قيامه بالتصرف في الملك الوقفي بالبيع أو القسمة.[2]

ثالثا: الناظر:

هو من يتولى إدارة الأملاك الوقفية، وربما يكون طرفا في النزاع عند وجود دعوى ضد مديرية الشؤون الدينية، ويشترط فيه توفر شروط رفع الدعوى، وفي هذا السياق قد يكون الناظر مدعيا في نزاع يتركز حول المطالبة بإلغاء عقد الحبس الذي تم لصالح الشؤون الدينية بموجب عقد رسمي مشهر، كما قد يكون مدعى عليه في نزاع دائر حول طلب إخلاء منزل موقوف.[3]

رابعا: الغير:

إن الخصومة قد تقتصر، بين الأطراف الأساسية لها فحسب، بل قد تتجاوز إلى أطراف أخرى بواسطة التدخل والإدخال، أما المتدخل في الخصام إذا كان لديه مصلحة في الخصومة فهو يتدخل اختياريا إما بانضمامه إلى جانب أحد الخصوم أو يهاجم أطراف الخصومة جميعهم، ويدعي الحق الثابت

[1] ملف رقم 96675 بتاريخ 23/11/1993 من الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، الجزائر، المجلة القضائية، العدد 04.

[2] المجلة القضائية، العدد 01، سنة 2001، قسم الوثائق، من 255/256 القضية رقم 310/595 حكم صادر في 1995/12/16عن محكمة عين ولمان بين المدعو عليه ح في ونظارة الشؤون الدينية لولاية سطيف.

[3] عبد الرزاق بوضياف، إدارة الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانوني، دار الهدى، عين مليلة، 2010، ص 232.

فيها بأنه له، والتدخل الإنضمامي بقاؤه متعقب بالدعوى الأصلية، فإذا ألغيت هذه الأخيرة بأي سبب ما ينقضي معها على خلاف التدخل الذي هو مستقل عنها.

أما الإدخال فيقصد به إدخال شخص أجنبي عن الخصومة لديه وثائق ومستندات تفيد القضية التي أدخل فيها بصفة إجبارية، وهذا بناء على طلب أحد الأفراد أو المحكمة وبالتالي يزداد عدد الأشخاص في الخصومة المادة 85 من قانون الإجراءات المدنية[1].

الفرع الثالث: الاختصاص في دعوى المنازعة الوقفية:

يقصد بالاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية نصيب الجهات القضائية المختلفة من هذه المنازعات محليا أو نوعيا.[2]

وقبل التفصيل في هذا نشير إلى أنه قبل صدور دستور 28 نوفمبر 1996 م، كانت الجزائر تعمل بالنظام القضائي الموحد، وبعد صدوره تبنت الجزائر نظام القضاء المزدوج العادي والإداري.

حيث نجد المحكمة العليا على رأس القضاء العادي، ومجلس الدولة على رأس القضاء الإداري.[3]

إضافة إلى ذلك فقد نص المشرع الجزائري على إنشاء هيئة عليا تتمثل في محكمة التنازع والتي تقوم بالفصل في تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة.

وبعد الإشارة إلى طبيعة النظام القضائي الجزائري، نعود إلى المنازعة القضائية المتعلقة بالأوقاف لمعرفة الجهة القضائية التي يؤول إليها الاختصاص في النزاعات الوقفية[4]

أولا: اختصاص القضاء العادي:

نجد أن دعاوى المنازعة الوقفية منها ما تكون منازعات تعرض أمام القضاء العادي، ومنها أخرى تعرض أمام القضاء الإداري، كما أن هناك دعاوى استعجالية.

وفي هذا الفرع الحديث يكون حول المنازعات الوقفية التي تعرض أمام القضاء العادي. فمنازعات الوقف العادية هي التي تقوم بين أطراف عاديين، ويعود الاختصاص فيها إما للقسم المدني بإعتباره

---

[1] قريبي عبد القادر، المنازعات المتعلقة بثبوت الوقف ونماذجها، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة غرداية، الجزائر، 2020/2019، ص 98.

[2] حطاطاش أحمد، المرجع السابق، ص 137.

[3] القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 1998/05/30، المتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله (ج. ر، ع، 1998، ص37.

[4] القانون العضوي رقم 98-03 المؤرخ في 1998/06/03 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 39.

الولاية العامة للقضاء، أو أمام قسم الأحوال الشخصية بإعتبار الوقف موضوعا من المواضيع التي تناولها قانون الأسرة، أو أمام القسم العقاري إذا كان محل النزاع عقارا موقوفا.

ولتوضيح أي من هذه الجهات هي المختصة بالفصل في المنازعات القضائية التي يكون محلها الوقف فإنه يتعين الرجوع إلى تحديد طبيعة الملك الوقفي محل النزاع، وتسييرها واستثمارها وكذا طبيعة ريعها.

1. من حيث طبيعة الملك الوقفي محل النزاع:

كما ذكرنا من قبل أن الأملاك الوقفية تشمل كلا من العقارات والمنقولات والمنافع حسب ما نص عليه المشرع الجزائري في قانون الأسرة، وقانون الأوقاف 10/91، وقانون التوجيه العقاري.

فمن حيث ملكية هذه الأملاك الوقفية، فقد عرفها أنها ليست ملكا للواقف ولا للموقوف عليه، فهو على حكم ملك الله تعالى تطبيقا لنص المادة 05 من القانون 10/91 التي اعتبرت إلى أن هناك حالات يخل فيها الناظر بالتزاماته بتوزيع ريع الوقف، على مستحقيه على أكمل وجه وهذا لا يجوز مما يؤدي إلى حدوث نزاعات يكون القضاء هو السبيل الوحيد لحلها.

وهذا دليل على أن ريع الوقف ليس مالا عاما وبالتالي فإن النزاع بخصومه يخرج عن اختصاص القضاء الإداري كون ريع الوقف يعود إلى الموقوف عليهم أو الجهة الموقوف عليها وبالتالي يدخل في اختصاص القضاء العادي[1].

ثانيا: اختصاص القضاء الإداري:

المنازعة الإدارية مثلها مثل باقي المنازعات الأخرى ما هي إلا وسيلة لحماية الحقوق أمام القضاء، ومنها حق الملكية الوقفية في الحماية، إلا أن المنازعة الإدارية تتمتع بمجموعة من السمات التي تميزها عن غيرها من المنازعات[2]

1- من حيث أطراف المنازعة:

من الملاحظ قضائيا أن يكون أحد طرفي المنازعة الإدارية شخصا معنويا ، و يمثل بصفته هذه التي تتيح له استخدام بعض مظاهر السلطة العامة والمتمثلة في مجال المنازعات الوقفية وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف في الجزائر ، إذ أن مجال المنازعات الإدارية يشمل بصفة عامة كل النزاعات الناجمة عن نشاط الأشخاص المعنوية و العمومية أو الهيئات الإدارية و التي يعود الفصل فيها للقاضي الإداري حسب قواعد إجرائية معينة ، كأن تصدر وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف قرار لا يخدم مصلحة الوقف

[1] عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها، المرجع السابق، ص 235.

[2] حطاطاش أحمد، المرجع السابق، ص ص 142،143.

ويعارض شروط الواقف مثلا فهنا تكون الهيئة الإدارية طرفا في النزاع إذا ما تدخل ذو صفة ومصلحة وطالب بتغيير القرار.

2- من حيث موضوع المنازعة الإدارية:

إن الموضوع الذي من أجله وجد قانون المنازعة الإدارية هو المتمثل في الرقابة القضائية التي تقع على أعمال ونشاط الإدارة.

وبالتالي فموضوع المنازعة الإدارية حول حق من حقوق الإدارية وغرض حماية هذا الحق ضد ما قامت به الإدارة من أعمال تمس أو تعتدي عليه، وقد يكون منشأ هذا الحق القانوني أو أعمال الإدارة القانونية كالقرارات أو العقود الإدارية التي تصدرها الجهة الوصية على الأملاك الوقفية.

إضافة إلى هذه التفرقة التي توضح لنا معنى المنازعة الإدارية نجد المادتين 800 و 801 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه تعد منازعة إدارية كل منازعة يكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام الدولة ، الولاية ، البلدية، مؤسسة عمومية ذات صيغة إدارية و بالتالي فإن المنازعات التي تكون فيها المؤسسات العمومية و الإدارية أحد أطرافها يخضع تكييفها للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و إذا كان التصرف خاضعا للقواعد العامة تكون الإدارة العمومية مثل الشخص الطبيعي أما إذا تعلق الأمر بمنازعة إدارية، فترفع أمام المحاكم الإدارية المختصة طبقا لما هو معمول به، و التي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة كالتالي: ففي الدعاوى التي يكون فيها وزير الشؤون الدينية و الأوقاف طرفا فيحدد الاختصاص القضاء الإداري و العادي معا ، بل حتى في القضاء العادي نفسه ، نجد العديد من الأحكام و القرارات صادرة من مختلف أقسامه مثل قسم شؤون الأسرة والقسم العقاري، هذا نظرا للتنظيم الموجود داخل المحكمة ، وهذا ينطبق حتى على المجالس القضائية و المحكمة العليا.[1]

ثالثا: اختصاص القضاء الاستعجالي:

المنازعة الوقفية الإستعجالية مثلها مثل باقي المنازعات الاخرى، ماهي إلا وسيلة لحماية الحقوق الوقفية أمام القضاء بصفة استعجالية لا تحتمل التأخير.

[1] عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، ط 2، 2010، ص ص 263،264.

- مميزات وخصائص القضاء الاستعجالي:

يتميز القضاء الإستعجالي بمميزات وخصائص نذكر منها:

- لا يمكن اللجوء الى القضاء الإستعجالي إلا إذا توفرت على عنصر الإستعجال الذي يبرر تدخل قاضي الإستعجال لمنح الحماية القضائية المؤقتة للأملاك الوقفية.
- من المؤكد أن اللجوء إلى القضاء الإستعجالي غايته الحصول على حماية مؤقتة دون الخوض في أصل الحق وموضوعه.
- يبث القضاء الاستعجالي في المسائل التي يخشى عليها فوات الوقت ولا تقبل الانتظار.
- هو قضاء وقتي وطارئ لا يمس بأصل الحق.

فمن خلال هذه المميزات نستخلص شروط الاستعجال والمتمثلة في:

توافر عنصر الاستعجال فمتى كان من المقرر قانونا ان الطلبات التي يكون الغرض منها استصدار أمر بإثبات الحالة أو بالإنذار أو باتخاذ إجراء مستعجل آخر في أي موضوع كان دون المساس بحقوق الأطراف، فطلب وقف الأشغال على الأملاك الوقفية من اختصاص قاضي الإستعجال إذ أن هذه الأشغال قد تهدد الأملاك الوقفية بالزوال والخراب فإذا توفر هذا الشرط شرط الاستعجال أصبح القاضي لاستعجالي مختصا فيقضي البث في تدبير الحراسة القضائية وعدم المساس بأصل الحق.

كما يسمح لرئيس المحكمة الفاصل في القضايا الاستعجالية إصدار أمر بطرد المستأجر من العين المستأجرة الموقوفة نتيجة عدم الوفاء بالإيجار بعد مضي الميعاد من تبليغه بالإلزام بالدفع ولم يستجيب لذلك.

عدم المساس بأصل الحق والمقصود بأصل الحق الذي يمتنع على قاضي الأمور المستعجلة المساس به وهو السبب القانوني الذي يحدد حقوق والتزامات كل من الطرفين قبل الآخر ولا يجوز أن يتناول هذه الحقوق والالتزامات بالتفسير والتأويل الذي من شأنه المساس بموضوع النزاع القانوني بينهما كما ليس له أن يغير أو يعدل من مركز أحد الطرفين القانوني أو يعرض في أسباب حكمه الى الفصل في موضوع النزاع.[1]

فمن المقرر قانونا أنه في جميع أحوال الإستعجال يرفع الطلب الى رئيس الجهة القضائية للدرجة الأولى المختصة بموضوع الدعوى وكان من المقرر كذلك أن الأوامر التي تصدر في المواد الإستعجالية

[1] حمدي باشا عمر، مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، بدون طبعة، 2004، ص471.

لا تمس بأصل الحق، فإن الفصل في الدعوى التي تتسم بالجدية وبالاعتماد على تفحص الوثائق المتصلة اتصالا مباشرا بوقائع الدعوى يقتضي التصريح بعدم اختصاص قاضي الاستعجال.

فلا يجوز لقاضي الاستعجال الأمر بإتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق إلا عند الضرورة، ومنع خطر محقق لا يمكن تفاديه أو تأجيله، وأن يكون القصد من هذا الإجراء البحث في مسألة اختصاصه من عدمه لا يكون القصد في وقائع مادية أو حقوق متنازع عليها.[1]

[1] حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق، ص472.

خلاصة الفصل:

الاطار الاجرائي للاستثمار في العقارات الوقفية من خلال دراستنا الاطار الاجرائي للاستثمار في العقارات الوقفية حيث تم تسليط الضوء على اليات تسيير واستثمار العقارات الوقفية في الجزائر حيث احدث المشرع الجزائري أجهزة مركزية تقوم بعدة مهام كلها تهدف الى تسيير وحماية الاملاك الوقفية بالتعاون والدعم مع عدة هيئات خاصة الجماعات المحلية في عدة مجالات منها الاقتصادية والاجتماعية وحتي السياحية والفلاحية والصناعية حيث يتم ذلك في اطار قانوني وفق شروط وكيفيات للاستثمار الوقفي طبقا لعدة مراسيم خاصة المرسوم التنفيذي رقم 213/18 . بالرغم من وجود عدة التحديات والاشكاليات القانونية منها والاقتصادية الا ان بوابة البحث عن الحلول تبقى مفتوحة بالاعتماد على عدة طرق للاستغلال واستثمار العقار الوقفي لتحقيق التنمية ومنه تم تقييم تجربة الجزائر في استثمار العقارات الوقفية وتاثيرها على التنمية الاجتماعية والاقتصادية ومقارنتها مع تجارب البلدان الاسلامية التي تعتبر الرائدة في مجال ستثمار العقار الوقفي مثل المملكة العربية السعودية وإندونيسيا وتركيا وهدا من اجل الاقتداء بيها والمشي على خطاها وتجاوز العقبات والخلافات

خاتمة:

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع الاستثمار في العلاقات الوقفية تبين ان الوقف من اهم الاملاك العقارية في الجزائر لهذا وضع له المشرع منظومة قانونه تم سنها لتنظيمه بإحكام من اجل استغلاله واستثماره لتحقيق اقصى منفعة وتجاوز جميع العراقيل.

وعليه للإجابة على التساؤل المطروح حول مدى توفر الإطار القانوني الجزائري على تنظيم فعال لاستثمار العقارات الوقفية بما يخدم التنمية الاقتصادية والاجتماعية توصلنا الى:

نتائج الدراسة:

1- الوقف العام هو مؤسسة اقتصادية خيرية يترتب عليه اثار قانونية دائمة

2- تعتمد الدولة على الرقابة الدورية من اجل تنظيم الاستثمار الوقفي وتعزيزه

3- وضع المشرع الجزائري عدة ضوابط شرعية من اجل حفظ مقاصد الوقف حيث يجب ان تكون متوافقة مع احكام الشريعة الاسلامية وعدم مخالقة شرط الوقف مع تحقيق مصالحه وحمايته

4- أحدث المشرع الجزائري أجهزة مركزية تتجسد في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الممثلة في شخص وزيرها المكلف بالأوقاف وكذا اللجنة الوطنية للأوقاف من اجل تسيير الوقف

5- تلعب الجماعات المحلية دورا محوريا في دعم السياسة الوقفية على الصعيد المحلي

6- حرص المشرع الجزائري على وضع إطار تشريعي متكامل يضبط كيفية استغلال العقارات الوقفية سواء من خلال القوانين العامة المنظمة للوقف أو من خلال النصوص الخاصة المتعلقة بالاستثمار والتسيير.

7- لعبت التعديلات الجديدة 2024 في تحسين الاستثمار الوقفي من تسهيل الاجراءات وتوسيع صيغها مع منحها تحفيزات مالية.

8- طبقا للمرسوم التنفيذي 18/213 الذي وضع ة شروط وكيفيات استغلال الاستثمار الوقفي.

9- يواجه استثمار الوقف في الجزائر عدة صعوبات، بعضها يعود إلى معوقات قانونية تتعلق بجمود النصوص أو تعقيد الإجراءات، وبعضها الآخر يرتبط بالتحديات الاقتصادية كضعف الإقبال الاستثماري ونقص الحوافز.

10- تعد تجربة الجزائر في استثمار العقارات الوقفية محدودة جدا مقارنه ببعض الدول الرائدة في هدا المجال اهمها المملكة العربية السعودية اندونيسيا وتركيا وتسعى الجزائر للسعي نحو خطاهم لتحقيق المزيد.

11- تتمثل هذه المنازعات الوقفية حول شرعية التصرفات الواقعة على الأموال الوقفية، أو مدى احترام شروط الواقف أو خلافات تعاقدية بين الهيئات الوقفية والشركاء الخواص، كما يمكن أن تنشأ منازعات تتعلق بالرقابة على أموال الوقف، أو إساءة استعمالها، أو تقصير في إدارتها، ما يستدعي تدخل القضاء الحماية هذه الأملاك وضمان استدامتها.

الاقتراحات:

1- تكثيف دروس التوعية والحث خاصة في المساجد والدروس الدينية لتشجيع الميسورين على تبني فكرة الوقف.

2- الاهتمام أكثر بتطبيق الجانب القانوني ميدانيا لحقوق أطراف الوقف.

3- انشاء دورات وندوات ولقاءات عامة للتعريف بالوقف العقاري ودعم واحتضان المشاريع الوقفية.

4- انشاء رابط تعاوني بين الجامعات والمعاهد ووزارة الشؤون الدينية والاوقاف من اجل الاستفادة من البحوث المنجزة.

5- تحديث الادارة الوقفية بإنشاء الرقمنة لتسهيل تسجيل العقارات وادارتها.

6- ضرورة انشاء بنوك اسلامية أكثر لاستثمار الاموال الوقفية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: القرآن الكريم

ثانيا : النصوص القانونية

أ- القوانين:

1- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق ل 9 يونيو سنة 1984، تتعلق بقانون الأسرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، 24 يونيو 1984.

2- القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411، الموافق لـ 1 ديسمبر 1990م المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادر في 15 جمادى الأول 1411 الموافق ل 2 ديسمبر 1990.

3- القانون 90-92 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990

4- القانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995

5- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 ابريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-207 والقانون رقم 02-10، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 23 شوال 1411

6- القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 30/05/1998 ، المتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله الجريدة الرسمية 1998

7- القانون العضوي رقم 28-03 المؤرخ في 03/06/1998 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 39

8- القانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال 1423 الموافق لـ 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادر في 15 ديسمبر 2002م المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

9- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المعدل والمتمم، والمتضمن قانون الأوقاف الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 21 المؤرخة في 08 مايو 1991.

10- قانون المالية لسنة 2024 ، الجريدة الرسمية عدد 89، 2023

11- القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1990، يتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون 10-2002 رقم 2001-07 وبالقانون رقم

12- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22/05/2001 والقانون 02/01 المؤرخ في 14/12/2002. الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 1991.

13- قانون الأوقاف الجديد لسنة 2024 لا يزال قيد المصادقة النهائية في البرلمان.(

14- قانون البلدية المرسوم التنفيذي رقم 02-221 المؤرخ في 17 يوليو 2002 المتعلق بتنظيم وتسيير الأملاك الوقفية، الجريدة الرسمية، العدد 32.

15- قانون 07-05، المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 13 مايو 2007 المعدل والمتمم الأمر 45875 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 16 سبتمبر 1985 المنضم القانون المدني.

ب- مراسيم:

1- المرسوم التنفيذي رقم 181/98 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1998، تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، عدد 90.

2- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 90 المؤرخة في 02 ديسمبر 1998.

3- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 90، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1998.

4- المرسوم التنفيذي رقم 2000/146، المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1421 الموافق 28 يونيو سنة 2000، الجريدة الرسمية، العدد 38 لسنة 2000

5- المرسوم التنفيذي رقم 164/2000 المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1421 الموافق ل 28 يونيو 2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية 2000 06، العدد 38، الصادرة في 02 يوليو

6- المرسوم التنفيذي رقم 2000/ 371 المؤرخ في 22 شعبان 1421 الموافق ل 2000/11/18 المتضمن احداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للج. ج. د.ش، العدد 28 بتاريخ 21 افريل 2000

7- المرسوم التنفيذي رقم 02-221 الممضي في 22 يونيو 2002 يرخص لأعضاء الحكومة تفويض امضائهم، ج.ر ، رقم 44 مؤرخة في 26 يونيو 2002.

8- المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 9 نوفمبر 2013، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأملاك الوقفية عن طريق الاستثمار ، الجريدة الرسمية، عدد 58.

9- المرسوم التنفيذي رقم 18_213 المؤرخ في 20 أوت 2018 ، المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 2018. 45، الصادر في 22 أوت
10- المرسوم التنفيذي رقم 23-90 المؤرخ في 8 مارس 2023 المتعلق برقمنة الإدارة العمومية، جريدة رسمية، عدد 17.
11- المرسوم رقم 98/381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 ، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 90، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1998
12- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك جريدة رسمية عدد 90 المؤرخة في 02/12/1998.
13- المرسوم التنفيذي رقم 2000 146 المؤرخ في 2000/06/28، التضمن لتنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجريدة الرسمية العدد 38 لسنة 2000 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 427/05 المؤرخ في 2005/11/07، الجريدة الرسمية العدد 2005د
14- المرسوم التنفيذي رقم 08-90 المؤرخ في 15 مارس 2008 المتعلق بتمويل المشاريع الوقفية عبر الشراكة مع القطاع الخاص، الجريدة الرسمية. عدد 1.
15- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير -15 عقارات التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، عدد 07
16- المرسوم التنفيذي رقم 23-90 المؤرخ في 8 مارس 2023 المتعلق برقمنة الإدارة العمومية، يؤكد على ضرورة تحديث الأنظمة الإدارية الجريدة الرسمية، عدد 16
17- تعليمات وزارية مشتركة بين وزارة الشؤون الدينية ووزارة الاستثمار لسنة 2024
18- المرسوم التنفيذي 24-130، الذي أصدر في 30 رمضان 1445 الموافق ل 09 ابريل 2024، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 02-221 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية.

ج- الأوامر:

1- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 8 يونيو سنة 1966 الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.
2- الأمر رقم 71-57 المؤرخ في 5 أوت 1971 المتعلق بالمساعدة القضائية، المعدل والمتمم 2003/02/25 بالقانون رقم 06/01 المؤرخ في 2001/05/22 والقانون 09/02 المؤرخ في
3- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

4- من 256/255 القضية رقم 595/310 حكم صادر في 1995/12/16 عن محكمة عين ولمان بين المدعو عليه ح في ونظارة الشؤون الدينية لولاية سطيف المجلة القضائية، قسم الوثائق، العدد 01، سنة 2001.
5- المجلس الاقتصادي والاجتماعي تقرير من أجل المساهمة من أجل تحديد السياسة السياحية الوطنية،
6- الدورة السادسة عشر ، الجزائر نوفمبر 2000
7- ملف رقم 96675 بتاريخ 1993/11/23 من الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، الجزائر، المجلة القضائية، العدد 04

ثالثا: كتب اللغة والقواميس

1- احمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، معجم مقاييس اللغة"، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر ، بيروت، لبنان، 1979، الجزء الثاني.
2- أبو الفضل ابن المنظور، لسان العرب"، تحقيق عامر أحمد حيدر، دار الكتب العلمية، بيروت 2015 ،5 لبنان، ج
3- أحمد بن محمد بن علي القيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير"، تحقيق عبد العظيم الشناوي، القاهرة مصر ، دار المعارف، الطبعة الثانية، 1977، الجزء الأول.
4- المرتضى زبيدي، تاج العرب من جواهر القاموس"، تحقيق حلمي الشبري، دار الفكر، بيروت لبنان، الجزء 12
5- الفيروز أبادى مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب القاموس المحيط تحقيق محمد نعيم العرقسوسي
6- مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ط 08، 2005

رابعا: كتب عامة و خاصة

أ- كتب عامة

1- حمدي باشا عمر، مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر ، بدون طبعة 2004
2- سامح غرابية وآخرون، المدخل إلى العلوم البيئية، ط2، دار الشروق، عمان، الأردن، 1998.
3- شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج الى معرفة معاني الفاظ المنهاج دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1994
4- عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة ، ط 2، الجزائر 2010.
5- محمد فتح الله النشار، حق التعويض المدني بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2002

6- محمد احمد الإبراهيمي، الوجيز في قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات -16 الجامعية، الجزء 01، 2017
7- محمد كنازة الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2006
8- مغني المحتاج، شرح المنهاج، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، القاهرة، ج 2، 1958.

ب-الكتب الخاصة:

1- أحمد محمد عبد العظيم الجمل، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة القاهرة، مصر، 2007
2- حروش سهيلة. إدارة وتسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري. مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية. ورقلة جامعة قاصدي مرباح، العدد 20، 2019
3- خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004
4- خير الدين فنطازي دراسات قانونية في الملكية العقارية عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية)، الجزء الأول: الوقف دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013
5- سامي السويلم، إدارة واستثمار أموال الوقف: دراسة فقهية اقتصادية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب "البنك الإسلامي للتنمية، 2000.
6- عبد الرحمان السعدين، الوقف وأثره في الاقتصاد الإسلامي، دار السلام، الجزائر، 2010.
7- عبد الرزاق بوضياف، إدارة الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانوني، دار -10 الهدى، عين مليلة، 2010
8- عبد العزيز قاسم محارب، الوقف الإسلامي اقتصاد وادارة وبناء حضارة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر 2011
9- عبد القادر أبو فارس الوقف وأثره في تنمية المجتمع الإسلامي، دار الفرقان، عمان -12 .1998
10- عمر حمدي باشا، عقود تبرعات الهبة الوصية، الوقف ، دار هومة، الجزائر، 2004
11- فيصل بن محمد الخضيري، الأنظمة والقرارات الإدارية المتعلقة بالأوقاف في المملكة العربية السعودية، مركز أوقاف الحلول التنموية، الدمام 2016.
12- محمد أحمد العكش التطور المؤسسي القطاع الأوقاف في المجتمعات الإسلامية المعاصرة، دراسة حالة المملكة العربية السعودية، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2006
13- محمد الأمين بلميلود الحماية المدنية والجنائية للأملاك الوقفية"، دار الأيام 2019.
14- محمد الفاتح محمود بشير المغربي، تمويل الأوقاف الإسلامية، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، القاهرة، مصر، 2011

15- محمد عبد الله مغازي البطالة ودور الوقف والزكاة في مواجهتها، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة للمنشر، الإسكندرية، مصر، 2005
16- محمود احمد مهدي، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، البنك الإسلامي للتنمية -23 .2002
17- منذر قحف الوقف الإسلامي تطوره، إدارته، تنميته، الطبعة الأولى، دار الفكر، دمشق سوريا، سنة 2000.
18- وهبة الزحيلي، الوقف الإسلامي : تطوره وأثره في المجتمع، دار الفكر، دمشق، 1997.
19- ياسين العميري، جمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019

خامسا: مذكرات التخرج

أ- اطروحات:

1- عبد القادر ياخو ، النظام القانوني للشراكة الوقفية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، 2024.
2- فارس مدير تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق ومع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر وعدد من الدول العربية والإسلامية اطروحة دكتوراه منشورة، الأمانة العامة للأوقاف الكويت، 2011.
3- فريدة مزياني، المجالس الشعبية المحلية في ظل التعددية السياسية في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2007/2006.

ب- مذكرات الماجيستر:

1- خير الدين بن مشرين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، قانون الادارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بن القايد، تلمسان، 2011.
2- ريم قصوري، الأمن الغذائي والتنمية المستدامة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة برج باجي مختار، عنابة .2011/2012
3- صورية بن زردوم بن عمارة، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، 2009/2010
4- عبد الهادي لهزيل، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي 2014-2015
5- عمر قشيبوش، أثر تطبيق الوقف والزكاة على المالية العامة في الجزائر خلال الفترة (2000-2016) .
6- معتز محمد مصبح دور الوقف الخيري في التنمية الاقتصادية دراسة تطبيقية لقطاع غزة رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجيستير في اقتصاديات التنمية، كلية التجارة الجامعة الإسلامية غزة، فلسطين، 2012/2013

ج- مذكرات الماستر:

1- أنفال سريدي واقع الشراكة عام وخاص في الجزائر - دراسة حالة كل من مؤسسة-ETERLGERIE CYCMA"، مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص إدارة أعمال، قسم علوم التسيير ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم 2018-2017 ،1945 التسيير، جامعة 08 ماي

2- سلمى منصور، نعيمة حاجي، الصيغ التعاقدية المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة الجزائر، 2020

3- عبد القادر قريبي، المنازعات المتعلقة بثبوت الوقف ونماذجها ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة غرداية، الجزائر 2019/2020.

4- هبة الصغير، النظام القانون لاستغلال الأملاك الوقفية في الشرع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد محمد لخضر،الوادي، الجزائر 2017-2016.

5- نور الدين خلوط الحماية الجنائية للعقارات الوقفية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر في شعبة الحقوق، التخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة إبن خلدون تيارت الملحة الجامعية السوقر، 2021/2022.

سادسا: المجلات

1- أحمد برادي، "أثر الطبيعة القانونية للوقف على إجراءات توثيق العقار في القانون الجزائري"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 32، العدد الاول، 2018.

2- أحمد بن جلول، "دور الاستثمار العمومي في تحقيق التنمية المستدامة"، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، العدد الثالث عشر، 2020.

3- أمينة عييشات، براهيم عماري، " الوقف المائي ودوره في تفعيل الأمن البيئي المستدام"، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، المركز الجامعي أحمد زيادة - غليزان، العدد الرابع عشر، ديسمبر 2018.

4- الطاهر برايك، نزيهة بوجرادة، "الاستثمار الوقفي في الجزائر ودوره في التنمية الاقتصادية والاجتماعية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، المجلد 01، العدد الثاني، 2017.

5- جمال الدين بوقزاطة، "واقع الرقابة الشرعية على المؤسسة الوقفية - دراسة الأوقاف في الجزائر من خلال قانون الأوقاف"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية العلوم الإسلامية، الخروبة، جامعة الجزائر1، الجزائر، المجلد 07، العدد الاول، 2021.

6- حمزة رملي، "الصكوك الوقفية ودورها في استثمار الوقف النقدي"، مجلة دراسات اقتصادية، العدد السادس، 2018.
7- حروش سهيلة، "إدارة وتسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة ورقلة، العدد 20، 2019.
8- ربيعة أنجشايري، "استثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الأول -جانفي 2017، جامعة الجزائر 1.
9- سامي الصلاحات، "دور البيئة الخارجية في تطوير الوقف في المجتمعات ماليزيا نموذجا"، مجلة بيت المشورة، قطر، العدد الثاني عشر، أفريل 2020.
10- سميرة زروقي، "الاستثمار الخاص في الجزائر بين الواقع والتحديات"، المجلة، العدد التاسع، 2019.
11- سناء بولقواس، "مجهودات وزارة الشؤون الدينية والاوقاف للنهوض بالأملاك الوقفية واستثمارها في الجزائر"، مجلة الاحياء، المجلد 22، العدد ثلاثون، جانفي 2022.
12- سناء نزار، "الوقف والصكوك الإسلامية ودورهما في تمويل التنمية بالجزائر: مقترح لإصدار صكوك إسلامية وقفية لتمويل قطاع السكن في الجزائر"، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمي، العدد الرابع والعشرون، 2019.
13- حورية طرطاق، محمد بن عمار، "إدارة وتسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري"، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد الأول، 2020.
14- شيخ النساء، "الطبيعة القانونية للوقف في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 2، 2014.
15- صالح بن سعد الأنصاري، "الوقف الإسلامي كمورد للخدمات الصحية"، مجلة صحة الخليج، العدد الثامن وثلاثون، محرم 1420.
16- صالحي صالح، "الدور الاقتصادي والاجتماعي للقطاع الوقفي"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد السابع، 2005.
17- صليحة عشي، "السياحة في الجزائر بين المقومات الوفيرة والاستراتيجيات الغائبة"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة، العدد الثامن عشر، جوان 2008.
18- زكرياء صديق، ولارقو خامة، "الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للاستثمار الوقفي ودورها في تحقيق الأمن الاقتصادي"، مجلة المؤسر للدراسات الاقتصادية، جامعة طاهري محمد بشار، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، مخبر الدراسات الاقتصادية والتنمية المحلية بالجنوب الغربي، المجلد 01، العدد العاشر، فيفري 2017.

19- عبد القادر بن عبد الله، "الاستثمار الوقفي بين الضوابط الشرعية والمعايير الاقتصادية والمالية"، مجلة الاقتصاد والمالية، المجلد 06، العدد الثاني، 2020.
20- عبد الكريم بوجرادي، تقييم أداء الأوقاف في الدول الإسلامية: تجارب وممارسات، مجلة الوقف والتنمية، العدد العاشر، 2019.
21- عبد الله بن أحمد، " دور الاستثمار الوقفي وأهم صيغه مستحدثة في دعم الصناعة المالية الإسلامية"، مجلة العلوم الاقتصادية والمالية، المجندة، العدد الاول، 2021.
22- عبد المالك سعدان، محمود بوترعة، "عقود المزارعة والمساقاة والمضاربة في قانون الأوقاف الجزائرية 3"، مجلة الاحياء، كلية العلوم الإسلامية، معهد الفقه الحضاري ومقاص الشريعة، المجلد 20، العدد الرابع والعشرون، ماي 2020.
23- غنية وارني، "المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك كآلية لتنمية الوقف"، مجلة التواصل، جامعة الجزائر 1، المجلد 05، العدد السابع والعشرون، الجزائر، 2020.
24- فاطمة عبد القادر، "تفعيل آليات الاستثمار الوقفي في الممارسات الميدانية بين الضوابط الشرعية والضروريات الاقتصادية –دراسة حالة الجزائر"، مجلة العلوم الاقتصادية، العدد الثامن، 2020.
25- محمد الحسين، "الوقف الإسلامي وحضوره في حماية البيئة وضمان التنمية المستدامة"، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمي، المجلد 10، العدد الثاني، 2022.
26- محمد باوني، "الهيئات الادارية لتسيير الوقف في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، العدد التاسع واربعون، جوان 2018.
27- محمد بلقاسم، "تجديد فكرة إدارة المال الوقفي واستثماره لتحقيق أهدافه التنموية المعاصرة"، مجلة الاقتصاد الإسلامي، العدد السادس، 2022.
28- محمد عقوني، "ادارة الأوقاف في الجزائر دراسة قانونية"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 4، العدد الاول، 2019.
29- محمد علي بن سعيد، " الاستثمار في الوقف كآلية للتنمية المستدامة"، مجلة الدراسات الاقتصادي الإسلامي، العدد الرابع، 2019.
30- محمد يد الجابر الحلواني، "الوقف والزكاة أدوات مالية فعالة ومتميزة للتنمية الاقتصادية ومحاربة الفقر"، مجلة الدراسات العربية، جامعة أم القرى بمكة المكرمة، كلية دار العلوم، جامعة المنيا.
31- مصطفاوي عايدة، مجاجي منصور، "شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار"، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد الثاني، 2019.
32- معن حسين نعناع، محمد أنس سرميني، "الصيغ الشرعية المعاصرة للاستثمار الوقفي (مفهومها...تطبيقاتها)، مجلة الشهاب، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، المجلد 07، العدد الثاني، 2021.

33- مالك براح، استثمار الأموال الوقفية "الآليات والضوابط الشرعية"، مجلة مجاميع المعرفة، العدد الخامس، أكتوبر 2017، الجزائر.
34- منير الحبيب، تحديات استثمار الأوقاف في العالم الإسلامي، مجلة الوقف والتنمية، العدد الثاني عشر، 2020.
35- نوال مزاري، "الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر مع قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213"، مجلة مالك بن نبي للبحوث والدراسات، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، الجزائر، المجلد 03، العدد الاول، 2021.
36- هيفاء رشيدة التكاري، "الهيكل الإداري المكلف بإدارة الأوقاف في التشريع الجزائري "، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد الخامس، 2020.

سابعا: الملتقيات و المؤتمرات:

1- حسين محمد، ضوابط صرف ريع الأوقاف الخيرية وترتيب أولويات الصرف، دراسة على الأوقاف التركية، المؤتمر العلمي العالمي الخامس: الوقف الإسلامي التحديات واستشراف المستقبل، جامعة الخرطوم، السودان، 12/07/2017.
2- عبد الفتاح تباني، عبد السلام خطاطاش، نظام الوقف الاسلامي والأنظمة المشابهة له في الاقتصاديات العربية، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول الاقتصاد الإسلامي الواقع والرهانات المستقبل، المركز الجامعي بغرداية، يومي 23 - 24 فيفري 2012.
3- ليلى بعتاش، محمد الأمين حمدادو، " عقد الإيجار الوقفي كآلية لاستثمار الأملاك الوقفية في الجزائر"، الملتقى الدولي: الوقف الإسلامي أداة تمويل وتنمية، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، يومي 11-12 شعبان 1440 الموافق ل16-17 أفريل 2019.
4- مركز ضياء للمؤتمرات والأبحاث، "الممتلكات العقارية الوقفية في التنمية المستدامة"، تم الاطلاع عليه بتاريخ 15 مارس 2025.

ثامنا: المحاضرات:

1- رضوان عايلي محاضرات في قانون الملكية العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف السنة الجامعية 2015/2016
2- عبد الغني بن خيرة المالية العامة"، محاضرات سنة أولى ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر، الجزائر، 2020
3- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، مصر، القاهرة، 1997.

تاسعا: المواقع الالكترونية:

موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية، http://www.marw.dz، اطلع عليه بتاريخ 23/05/2025.

قائمة المحتويات

فهرس المحتويات:

المحتويات	الصفحة
مقدمة	4-1
الفصل الأول: الإطار القانوني للاستثمار في العلاقات الوقفية	
تمهيد	5
المبحث الأول: ماهية الوقف في التشريع الجزائري	6
المطلب الأول: مفهوم الوقف في التشريع الجزائري	6
الفرع الأول: تعريف الوقف في التشريع الجزائري	6
- أولا: المدلول اللغوي للوقف	6
- ثانيا: المدلول الاصطلاحي للوقف	7
الفرع الثاني: خصائص الوقف في التشريع الجزائري	8
- أولا: الوقف عقد تبرعي من نوع خاص	8
- ثانيا: الحماية القانونية للوقف	10
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوقف في الجزائر	13
الفرع الأول: موقف لمشرع الجزائري من الطبيعة القانونية للوقف	13
- أولا: تكريس الطبيعة المتميزة للوقف	13
- ثانيا: دور الدولة في الإشراف وتسيير الأملاك الوقفية	14
الفرع الثاني: العلاقة بين وقف الملكية العامة والملكية الخاصة	14
- أولا: الوقف والملكية العامة:	15
- ثانيا: الوقف والملكية الخاصة	15
المطلب الثالث: التنظيم التشريعي للوقف في الجزائر	16
الفرع الأول: قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم	16
- أولا: شروط وإجراءات إنشاء الوقف في القانون 91-10 المعدل والمتمم	16
الفرع الثاني: التعديلات الحديثة على قانون الوقف 01-07 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 18-213	19

- أولا: التعديلات القانونية التي جاء بها القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم	19
- ثانيا: المستجدات التنظيمية في المرسوم التنفيذي 18-213	19
المبحث الثاني: مفهوم الاستثمار في العقارات الوقفية	20
المطلب الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي	20
الفرع الأول: تعريف الاستثمار الوقفي	21
- أولا: التعريف اللغوي والاصطلاحي للاستثمار الوقفي	21
- ثانيا: أهداف الاستثمار الوقفي	22
- ثالثا: خصائص الاستثمار الوقفي	23
الفرع الثاني: أهمية الاستثمار الوقفي لتحقيق التنمية المستدامة	24
- أولا: البعد الاقتصادي للاستثمار الوقفي	24
- ثانيا: البعد الاجتماعي للاستثمار الوقفي	24
- ثالثا: البعد البيئي للاستثمار الوقفي	25
المطلب الثاني: أشكال الاستثمار في العقارات الوقفية	25
الفرع الأول: الإيجار طويل الأمد (الامتياز	26
- أولا: مفهوم الإيجار طويل الأمد كآلية لاستثمار العقارات الوقفية	26
- ثانيا: كيفية عقد الإيجار طويل الأمد	27
- ثالثا: آثار الإيجار طويل الأمد	29
الفرع الثاني: المشاركة والمضاربة الوقفية	29
- أولا: المشاركة الوقفية	30
- ثانيا: المضاربة الوقفية	31
الفرع الثالث: الاستثمار المباشر من قبل الدولة	34
- أولا: مفهوم الاستثمار المباشر من طرف الدولة	34
- ثانيا: تدخل الدولة في تنظيم الاستثمار الوقفي	35
المطلب الثالث: الضوابط الشرعية والقانونية للاستثمار في العقارات الوقفية	37
الفرع الأول: الشروط الشرعية للاستثمار الوقفي	37

- أولا: التوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية	37
- ثانيا: تحقيق مصلحة الوقف	37
- ثالثا: عدم مخالفة شرط الوقف	37
- رابعا: حماية العين الموقوفة	38
الفصل الثاني: الاطار الاجرائي للاستثمار في العقارات الوقفية	
تمهيد	40
المبحث الأول: اليات تسيير و استثمار العقارات الوقفية في الجزائر	41
المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقارات الوقفية	41
الفرع الأول: وزارة الشؤون الدينية والأوقاف	42
الفرع الثاني: مديريات الشؤون الدينية والوقف المحلي	44
- أولا: المفتشية العامة ومديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة	45
- ثانيا: لجنة الأوقاف	48
- ثالثا: الصندوق المركزي للأملاك الوقفية	52
الفرع الثالث: دور الجماعات المحلية في استثمار الأوقاف	53
- أولا: دور البلدية في ميدان الاستثمار	54
- ثانيا: دور الولاية في نطاق الاستثمار:	55
المطلب الثاني: القوانين المنظمة لاستثمار العقارات الوقفية	59
الفرع الأول: الأطر القانونية المنظمة لعمل الأوقاف في الجزائر	59
الفرع الثاني: دور التعديلات الجديدة 2024 في تحسين الاستثمار الوقفي	60
- أولا: تسهيل الإجراءات الإدارية لاستثمار الأوقاف	60
- ثانيا: توسيع صيغ الاستثمار الوقفي	60
- ثالثا: تحفيزات مالية وجبائية جديدة	60
- رابعا: تعزيز الشراكة بين القطاع الوقفي والقطاع الخاص	60
الفرع الثالث: شروط وكيفيات الاستثمار الوقفي طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 213/18	61
- أولا: شروط الاستثمار الوقفي	63

- ثانيا: كيفيات الاستثمار الوقفي:	64
- ثالثا: الملف المطلوب للاستثمار:	66
المطلب الثالث: التحديات القانونية والاقتصادية للاستثمار الوقفي في لجزائر	66
الفرع الأول: الإشكاليات القانونية المرتبطة بتحديد ملكية العقارات الوقفية	66
- أولا/ غياب أو ضعف التوثيق الرسمي:	67
- ثانيا/ تداخل الملكيات الخاصة مع الأملاك الوقفية	67
- ثالثا/ صعوبة إثبات الطابع الوقفي للعقار	67
- رابعا/ الإشكال المرتبط بتعدد أنظمة التسجيل العقاري	67
- خامسا/ تحديات إعادة إدماج العقارات الوقفية غير المسجلة	68
الفرع الثاني: العراقيل البيروقراطية وتأثيرها على الاستثمار الوقفي	68
- أولا/ بطء الإجراءات الإدارية في منح التراخيص والاعتمادات	68
- ثانيا/ تعدد وتداخل الجهات الوصية على الاستثمار الوقفي	68
- ثالثا/ ضعف التنسيق بين مديريات الأوقاف والإدارات المحلية	68
- رابعا/ التأخر في إعداد الدراسات التقنية والمالية للمشاريع الوقفية	69
- خامسا/ غياب نظام رقمي موحد لتسيير العقارات الوقفية:	69
الفرع الثالث: الحلول المقترحة لاستثمار العقارات الوقفية:	69
- أولا/ رقمنة وتحديث قاعدة بيانات الأملاك الوقفية	69
- ثانيا/ تبسيط الإجراءات الإدارية للاستثمار الوقفي	69
- ثالثا/ تشجيع الشراكة بين القطاع الوقفي والقطاع الخاص	69
- رابعا/ تكوين إطارات مختصة في الاستثمار الوقفي	70
- خامسا/ إعادة تأهيل العقارات الوقفية المهملة أو المتنازع عليها	70
المطلب الرابع: العقار الوقفي بين الاستغلال والاستثمار والتنمية	70
الفرع الأول: طرق استغلال العقار الوقفي	70
- أولا/ الإيجار (الكراء) طويل أو قصير الأمد	70
- ثانيا/ الاستغلال المباشر من قبل الإدارة الوقفية	71

- ثالثا/ الاستغلال الفلاحي	71
- رابعا/ الانتفاع المجاني (الوقف الخيري)	71
- خامسا/ عقود الانتفاع المزدوج (استغلال مقابل خدمة)	71
الفرع الثاني: طرق استثمار العقار الوقف	71
- أولا: الاستثمار عن طريق الشراكة مع القطاع الخاص:(PPP)	72
- ثانيا: إطلاق مشاريع استثمارية وقفية مباشرة	72
- ثالثا: إنشاء صناديق استثمار وقفية	72
- رابعا: الاستثمار في المشاريع الفلاحية الكبرى	72
- خامسا: استثمارات عبر المنصات الرقمية أو الصكوك الوقفية	73
الفرع الثالث: طرق تنمية العقار الوقفي	75
- أولا: الشروط القانونية لتنظيم العقارات الوقفية	75
- ثانيا: تنمية العقار الوقفي عن طريق التمويل الوطني	77
- ثالثا: القرض الحسن	77
- رابعا: الودائع ذات المنافع الوقفية	77
- خامسا: المضاربة الوقفية	78
الفرع الثاني: تنمية العقار الوقفي عن طريق التمويل الخارجي	78
المبحث الثاني: تقييم تجربة الجزائر في استثمار العقارات الوقفية وسبل تطويرها	80
المطلب الأول: تقييم نجاح استثمار العقارات الوقفية وتأثيرها على التنمية الاجتماعية والاقتصادية	80
الفرع الأول: تأجير العقارات الوقفية	81
- أولا: أطراف عقد الإيجار	82
- ثانيا: مدة الإيجار وبدله	82
- ثالثا: كيفيات ابرام عقد الايجار	82
الفرع الثاني: تقييم مدى نجاح الاستثمارات الوقفية	83
الفرع الثالث: تأثير استثمارات العقارات الوقفية على التنمية الاجتماعية والاقتصادية	68

- أولا: تأثير استثمارات العقارات الوقفية على التنمية الاجتماعية	86
- ثانيا: تأثير استثمار العقارات الوقفية على التنمية الاقتصادية:	92
المطلب الثاني: مقارنة بين التجربة الجزائرية وبعض الدول الإسلامية	94
- الفرع الأول: المقارنة مع المملكة العربية السعودية	94
- الفرع الثاني: مقارنة مع تجربة ماليزيا	96
- الفرع الثالث: مقارنة مع تجربة تركيا	98
المطلب الثالث: مراحل تطوير الاستثمار الوقفي في الجزائر	100
الفرع الأول: مجهودات الوزارة للنهوض بالأوقاف	100
- أولا: ترقية أساليب التسيير المالي والإداري	100
- ثانيا: تحسين قيمة إيجار الأملاك الوقفية	101
- ثالثا: حصر الأملاك الوقفية	101
- رابعا: البحث عن الأملاك الوقفية	101
- خامسا: التسوية القانونية للأملاك الوقفية	101
- سادسا: الاستثمار الوقفي:	102
الفرع الثاني: مراحل تطور الاستثمار الوقفي في الجزائر	102
الفرع الثالث: دور الصكوك الوقفية في دعم الاستثمار في الجزائر	104
- أولا: مفهوم الصكوك الوقفية:	104
- ثانيا: أهمية الصكوك الوقفية في دعم الاستثمار	105
- ثالثا: التجربة الجزائرية في مجال الصكوك الوقفية	105
- رابعا: مقترحات لتفعيل الصكوك الوقفية في الجزائر	105
- المطلب الرابع: المنازعات التي يثيرها الاستثمار الوقفي	106
- الفرع الأول: أسباب منازعات الوقف	106
- الفرع الثاني: اطراف المنازعات الوقفية	109
خاتمة	117
قائمة المصادر والمراجع	119

الملخص

الملخص:

تهدف هذه المذكرة إلى دراسة الإطار القانوني والإجرائي للاستثمار للعقارات الوقفية في التشريع الجزائري وذلك من خلال التطرق إلى الأساس المفاهيمي والتنظيمي للوقف كمنظومة قانونية ذات طابع خاص، تزاوج بين المقاصد الشرعية والمتطلبات القانونية الحديثة .كما تم تحليل التنظيم التشريعي للعقار الوقفي وتم ذلك من خلال عرض أهم النصوص القانونية المؤطرة له وعلى رأسها القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف العقارية، وقد أظهر التحليل أن المشرع الجزائري يسعى إلى إحياء مؤسسة الوقف وجعلها رافدا تنمويا فاعلا في التنمية الإقتصادية للدولة و الحرص على إحاطتها بضمانات قانونية تؤمن استمراريتها ونجاعتها بالاعتماد على اليات تسيير واستثمار العقارات الوقفية، حيث احدث المشرع الجزائري أجهزة مركزية تقوم بعدة مهام كلها تهدف الى تسيير وحماية الاملاك الوقفية بالتعاون والدعم مع عدة هيئات خاصة الجماعات المحلية في عدة مجالات في اطار قانوني وفق شروط وكيفيات للاستثمار الوقفي طبقا لعدة مراسيم خاصة المرسوم التنفيذي رقم 213/18 . وذلك لمواجهة التحديات القانونية والاقتصادية بالاعتماد على عدة طرق للاستغلال واستثمار العقار الوقفي لتحقيق التنمية تطوير التجربة الجزائرية في استثمار العقارات الوقفية مقارنتها مع تجارب البلدان الاسلامية الرائدة في مجال استثمار العقار الوقفي.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار – العقارات الوقفية – الوقف – الوقف العام.

Abstract:

This memo aims to examine the legal and procedural framework for the investment of waqf (endowed) real estate in Algerian legislation. It does so by exploring the conceptual and regulatory foundations of waqf as a distinct legal system that blends Islamic objectives with modern legal requirements. The legislative regulation of waqf property is analyzed through a presentation of the main legal texts governing it, notably Legislative th law No. 91-10 concerning real estate waqf. The analysis shows that the Algerian legislator seeks to revive the waqf institution and position it as an effective contributor to the country's economic development. This is pursued by providing it with legal safeguards that ensure its sustainability and efficiency, through mechanisms for managing and investing waqf properties. The legislator has established central bodies tasked with several functions aimed at managing and protecting waqf assets, in cooperation with various entities—particularly local communities—in different areas, within a legal framework defined by specific conditions and procedures for waqf investment, notably Executive Decree No. 18/213. This approach addresses legal and economic challenges by relying on multiple methods for the use and investment of waqf properties to achieve development goals and enhance Algeria's experience in this field, in comparison with leading Islamic countries in waqf property.

Keywords : investment - Waqf real estate - Waqf - Public waqf,

Résumé

Ce mémorandum vise à étudier le cadre juridique et procédural de l'investissement dans les propriétés de dotation dans la législation algérienne. Cela se fait en examinant la base conceptuelle et organisationnelle de dotation en tant que système juridique doté d'un caractère particulier, combinant les objectifs de la charia avec les exigences juridiques modernes. L'organisation législative de la proprieté de dotation immobilier a également été analysée en présentant les textes juridiques les plus importants qui le réglementent, notamment la loi 91-10 relatif au dotation immobilier. L'analyse a montré que le législateur algérien cherche à revitaliser l'institution de dotation et à en faire un instrument de développement efficace dans le développement économique du pays et à s'assurer qu'elle soit entourée de garanties juridiques qui assurent sa continuité et son efficacité en s'appuyant sur des mécanismes de gestion et d'investissement des biens du Waqf. Le législateur algérien a créé des agences centrales qui exécutent plusieurs tâches, qui visent toutes à gérer et à protéger les propriétés de dotation en coopération et en soutien avec plusieurs organismes, notamment les collectivités locales, dans plusieurs domaines dans un cadre légal, conformément aux modalités et aux modalités d'investissement du Waqf, conformément à plusieurs décrets, notamment le décret exécutif n° 18/213. Il s'agit de répondre aux défis juridiques et économiques en s'appuyant sur plusieurs méthodes d'exploitation et d'investissement dans les biens de dotation pour parvenir au développement. Développer l'expérience algérienne en matière d'investissement dans les biens immobiliers de dotation, en la comparant aux expériences des principaux pays islamiques dans le domaine de l'investissement dans les propriétés de dotation.
Mots-clés: Investissement – Les biens immobiliers –Waqf - Waqf public.