

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق
المرجع:

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الاستثمار في الأملاك الوقفية العقارية

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق
التخصص: قانون خاص
من إعداد الطالب(ة): بوشريط أسماء
تحت إشراف الأستاذ(ة): ريم لعور

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة): بوعزة نادية
رئيسا
الأستاذ(ة): ريم لعور
مشرفا مقرا
الأستاذ(ة): بوخديمي فادية
مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025

نوقشت في : 30 جوان 2026

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مصلحة الترقيات

حررت هذه الوثيقة
من طرف العون
عايد عايدة ايناس

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه , الطالب (ة) :

اللقب : الاسم : أسماء

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 412523772 والصادرة بتاريخ : 2024-08-21

المسجل (ة) بكلية : الحقوق قسم : قانون الضمان

والمكلف (ة) بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان :

الإستثمار في الأعمال الوقفية العقارية

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

إمضاء المعني



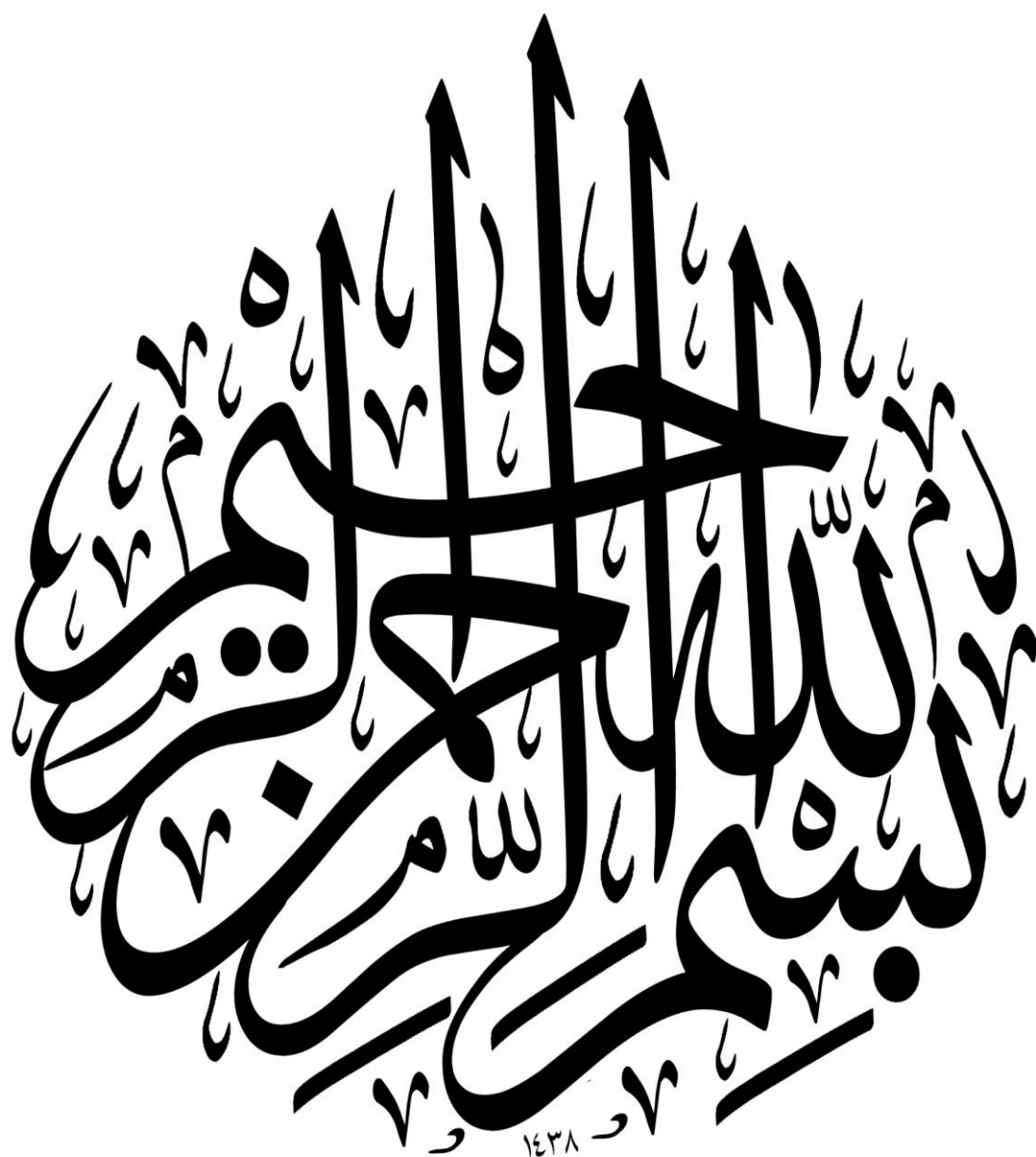
مفوض الجامعة المدنية
إمضاء : لكحل أحمد

التاريخ : 30 جوان 2026

بلدية مستغانم
نظرا للتصديق النهائي

2026 08 01 جويلية 2026

المستغانم
السيد (ة) :
مستغانم



شكر وعرفان:

أحمد الله عز وجل حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه، على نعمه التي لا تُعد ولا تُحصى، وعلى توفيقه لي لإتمام هذا العمل.

قال الله تعالى: ﴿لَنِ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ (سورة إبراهيم، الآية 7).

وقال رسول الله ﷺ: «مَنْ لَا يَشْكُرِ النَّاسَ لَا يَشْكُرِ اللَّهَ» (رواه الترمذي).

أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أستاذتي المشرفة "ريم لعور" على هذه المذكرة، على ما قدمته لي من توجيهات ونصائح قيّمة، كان لها الأثر الكبير في إتمام هذا العمل.

كما أشكر أعضاء لجنة المناقشة الكرام على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وعلى وقتهم واهتمامهم بقراءتها.

ولا يفوتني أن أوجه شكري إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس على ما قدموه لي من علم ومعرفة طوال مسيرتي الدراسية.

كما أشكر عمال مكتبة الكلية على تعاونهم وتسهيلهم لي الحصول على المراجع والمصادر التي احتجتها في إنجاز هذا البحث

وفي الأخير، أسأل الله أن يجزي كل من ساعدني أو دعمني أو كان له أثر في هذا العمل خير

الجزء

الإهداء:

﴿وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا﴾

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبفضله تتحقق الأمنيات، وبِعونه
تصل

الخطى إلى غاياتها، له الشكر أولاً وآخراً، ظاهراً وباطناً.

إلى أمي الحبيبة.....

مصدر بركتي، وأصل قوتي، ونبع دعائي، لك أرفع ثمرة هذا الجهد اعترافاً
بفضلك العظيم.

إلى أختي العزيزة....

سند العمر ورفيقة الأيام، لك من الامتتان ما يليق بوفائك، وما قدمتيه لي
من

دعم وتشجيع.

إلى شخص عزيز على قلبي.... رفيق الدرب وأمان القلب، الذي كنت لي
وطناً حين تفرقت الطرق، ونورا حين خفت الأمل.

شكراً لك على صبرك، وتفهمك، ومؤازرتك التي خفت عني تعب الطريق
وجعلت وصول ممكناً

أهدي لك أمي هذا الإنجاز قبل كل أحد.

إلى كل من أحببتهم وكانوا جزءاً من رحلتي....

أهديكم هذا العمل، وفاء وعرفانا وامتنانا لا ينتهي.

قائمة المختصرات:

الصفحة	ص
الطبعة	ط
العدد	ع
الجريدة الرسمية	ج، ر
الجزء	ج
بدون طبعة	ب، ط
بدون جزء	ب، ج
المجلد	م

المقدمة

المقدمة:

منذ القدم أولى الإنسان اهتماما كبيرا للمال، باعتباره الوسيلة الأساسية التي يعتمد عليها في تلبية مختلف حاجياته وتحقيق نوع من الاستقرار في حياته، والأصل في هذا المال أن يكون قابلا للتداول والتصرف فيه بمختلف الوسائل، كالبيع والهبة وغيرها من التصرفات. غير أن هذا الأصل ليس مطلقا، إذا توجد حالة خاصة يخرج فيها المال عن هذه القاعدة، وتتمثل في نظام الوقف، الذي يقوم على حبس الأصل وتخصيص منفعته، مما يمنحه طابعا خاصا يميزه عن باقي الأموال. يعتبر الوقف من الأنظمة التي عرفت منذ العصور القديمة، حيث ظهرت له صور في بعض الحضارات السابقة، إذا اعتمدت بعض الشعوب على تخصيص جزء من أموالها وممتلكاتها لأغراض دينية أو اجتماعية، فقد قام الفراعنة بتخصيص أراض ومبان لخدمة المعابد تقربا للآلهة التي تمارس فيها طقوسهم الدينية، كما عرفت هذه الفكرة كذلك عند الرومان الذين خصصوا بعض أموالهم لفائدة أسرهم أو عشائريهم، غير أن هذه الممارسات لم تقوم على أسس واضحة أو نظام قانوني دقيق، بل كانت مجرد تصرفات تقليدية تختلف من مجتمع لآخر، وهو ما جعلها تفتقر إلى عنصر التنظيم، وبالتالي إلى الاستمرارية التي تعد من أهم خصائص التي تميز نظام الوقف في مراحله اللاحقة .

كما يذكر أن العرب قديما كانوا يفخرون بأوقافهم، وكانوا في بعض الأحيان يجعلونها حبرا على الذكور، ومن بين أقدم ما يذكر من أعمالهم ذات الطابع الوقفي بناء الكعبة وحفر بئر زمزم. وعند ظهور الإسلام، حث على الإحسان والصدقة، خاصة تجاه المحتاجين وذوي القربى، ويعد الوقف من أبرز الوسائل التي تجسد هذا التوجه، باعتباره شكلا من أشكال الصدقة الجارية التي يستمر نفعها في الحضارة الإسلامية بكونه يقوم على مبدأ الإحسان والتكافل، مما جعله يكتسب طابعا خاصا يميزه عن غيره من الأنظمة، ولهذا يعتبر الوقف من التصرفات الإسلامية الأصلية التي حرص المسلمون على تطبيقها والمحافظة عليها منذ عهد الرسول صلى الله عليه وسلم حيث يستمد وجوده وأساسه من تعاليم الشريعة الإسلامية.

أما من حيث تأصيله وحكم مشروعيته فقد أدلت عليه نصوص شرعية متعددة من القرآن الكريم والسنة النبوية، كما جرى العمل به من طرف الصحابة والتابعين، وأجمعوا على مشروعيته، ومن ذلك قوله تعالى: "لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ" ¹ آل عمران 92

وأيضاً قوله تعالى: "وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ" ² آل عمران 92 وقوله تعالى "وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ خَيْرٍ فَلَأَنفُسِكُمْ" البقرة 272 ³

حديث النبي صلى الله عليه وسلم: «إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية، أو علم يُنتفع به، أو ولد صالح يدعو له»

حديث عمر بن الخطاب رضي الله عنه: «إن شئت حبست أصلها وتصدق بها»

حديث خالد رضي الله عنه: «وأما خالد فإنكم تظلمون خالداً قد احتبس أذراعه وأعتاده في سبيل الله»

حيث لعب الوقف دوراً محورياً في حياة المجتمع الإسلامي، حيث ساهم في بناءه وتتميته عبر التاريخ، وأدى وظائف متعددة لا يمكن الاستهانة بها، فمنذ نشأة مؤسسة الوقف وهو في تطور مستمر، ولم يقتصر دوره على الجانب التعبدى المتمثل في إنشاء المساجد والزوايا ومدارس تحفيظ القرآن الكريم، بل تجاوز ذلك ليشمل مختلف مجالات الحياة.

فقد امتد أثر الوقف إلى جوانب الاجتماعية والاقتصادية والعلمية، حيث ساهم في رعاية الفقراء والمساكين والأيتام، وتوفير خدمات العامة كالتعليم والصحة والسكن، إضافة إلى إنشاء المكتبات والمدارس ونشر العلم، ورعاية العلماء وطلبة العلم، كما شمل أيضاً دعم البنية التحتية من خلال شق طرق والعناية بالأراضي الزراعية واستغلالها، وتأجير المحلات بما يضمن استمرارية المنفعة.

¹ سورة آل عمران الآية 92

² سورة آل عمران الآية 92

³ سورة البقرة، الآية 272.

وبذلك يعد الوقف من أهم آليات الفقه الإسلامي وأحد ركائز الاقتصاد الإسلامي، لما يقدمه من دعم مباشر للتنمية الاقتصادية والاجتماعية. وقد ازدادت أهميته في العصر الحديث مع التطور المتسارع في مختلف مجالات الحياة، مما جعله وسيلة فعالة لتحقيق التنمية المستدامة. وقد عرف نظام الوقف في الجزائر مسارا تاريخيا متميزا، امتد من العهد العثماني إلى غاية المرحلة المعاصرة، حيث كان يتمتع بمكانة بارزة داخل المجتمع، نظرا للدور الذي كان يؤديه في تلبية مختلف الحاجات الاجتماعية والدينية. غير أن هذا الوضع لم يدم. إذا شهدت الأوقاف تراجعا كبيرا خلال فترة الاستعمار الفرنسي. نتيجة السياسات التي انتهجها هذا الأخير، والتي تمثلت في الاستيلاء على الأملاك الوقفية ومحاولة إدماجها ضمن الأملاك التابعة له، الأمر الذي أدى إلى طمس جزء معتبر من معالم هذا النظام. وبعد استرجاع الاستقلال، سعت الدولة الجزائرية إلى إعادة الاعتبار لمؤسسة الوقف، من خلال سن مجموعة من النصوص القانونية التي تهدف إلى حمايتها وتنظيمها. غير أن هذه الجهود لم تكن في بدايتها على قدر كاف من فعالية، حيث عرفت مرحلة الستينات والسبعينات ضعفا في الإطار القانوني، مما انعكس سلبا على وضعية الأملاك الوقفية، خاصة مع إخضاع بعضها لإجراءات التأميم أو إدراجها ضمن المنظومة القانونية، شهدت الأوقاف نقلة نوعية من خلال الاعتراف بها كملكية مستقلة، وإدراجها ضمن المنظومة القانونية الوطنية، ليتم لاحقا إصدار قانون خاص ينظمها ويحدد طرق تسييرها وحمايتها، مع فتح المجال أمام استغلالها بشكل أكثر فعالية. وقد تعزز هذا التوجه مع التعديلات اللاحقة التي ركزت على ضرورة تضمين الأملاك الوقفية، خاصة العقارية منها، من خلال اعتماد آليات استثمارية تضمن استمرارية منافعها وتدعيم دورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهو ما يعكس التحول من مجرد حماية الوقف إلى استثماره وتفعيله كأداة تنموية حديثة.

وفي هذا الإطار أصبح الاستثمار في الأملاك الوقفية العقارية يشكل توجها حديثا في تسيير الوقف، يهدف إلى تحقيق التوازن بين المحافظة على أصل الوقف من جهة وتحقيق متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية من جهة أخرى.

أهمية الدراسة:

تتمثل أهمية هذه الدراسة في إبراز الدور الأساسي الذي يؤديه الوقف باعتباره الوسيلة الفعالة لتحقيق التنمية، وذلك من خلال تفعيل استغلال الأملاك الوقفية بطريقة تضمن دوام منافعها وتوفير عوائد اقتصادية مستدامة.

كما تبرز أهميته في دراسة الإطار القانوني الذي ينظم استغلال الأملاك الوقفية في الجزائر، مع بيان مدى فعاليته في تحقيق التوازن بين الأحكام الشرعية والمتطلبات التنموية المعاصرة. إلى جانب ذلك، تهدف إلى الدراسة إلى توضيح مفاهيم الأساسية المتعلقة بالوقف والاستثمار، وإبراز مختلف الآليات المعتمدة في استغلال الأملاك الوقفية، فضلا عن بيان دور الهيئات المختصة في إدارتها وتقييم مدى كفاءتها في تسييرها.

وتتبع أهمية هذا الموضوع أيضا في قل الدراسات التي تناولت الجانب بصورة معمقة، خاصة في ظل التوجهات الحديثة الرامية إلى تثمين الأملاك الوقفية وتعزيز دورها تنموي.

أسباب اختيار الموضوع:

يعود اختيار هذا الموضوع إلى مجموعة من الأسباب الذاتية والموضوعية:

الأسباب الذاتية:

الاهتمام بموضوع الوقف لما له مكانة في الشريعة الإسلامية.

إضافة إلى الرغبة في التعمق في الجوانب القانونية المرتبطة به، خاصة ما يتعلق باستغلال الأملاك الوقفية وتثمينها في الواقع العملي.

الأسباب الموضوعية:

تتمثل في الأهمية المتزايدة التي تكتسبها موضوع استثمار الأملاك الوقفية في ظل التحديات الاقتصادية الراهنة، والحاجة إلى إيجاد آليات فعالة لتسيير هذه الأملاك واستغلالها بشكل يحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

كما يرجع اختيار هذا الموضوع الى قلة الدراسات التي تناولت جانب استثمار الأملاك الوقفية العقارية بشكل معمق، إضافة إلى أهمية تحليل الإطار القانوني المنظم لها في الجزائر وبيان مدى فعاليته في التطبيق.

فضلا عن ذلك يندرج هذا الموضوع ضمن القانون الخاص، مما يبرز أهميته من الناحية القانونية، ويجعل دراسته ضرورية لفهم مختلف الآليات التي يعتمدها المشرع في تنظيم الأملاك الوقفية واستغلالها.

أهداف الدراسة:

إبراز الإطار القانوني المنظم للأملاك الوقفية في الجزائر، من خلال تحليل مختلف النصوص التي تحكمها، وبيان مدى فعاليتها في تنظيم استغلالها. توضيح مفاهيم الأساسية المرتبطة بالوقف والاستثمار، وبيان خصائصها، بما يسمح بفهم طبيعتها القانونية والشرعية.

دراسة مختلف آليات استثمار الأملاك الوقفية العقارية، سواء التقليدية أو الحديثة كما ترمي هذه الدراسة إلى إبراز دور الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير الأملاك الوقفية، وبيان مدى مساهمتها في حسن إدارتها واستغلالها.

وفي ظل هذا التوجه نحو تفعيل استغلال الأملاك الوقفية، وما يطرحه من تحديات قانونية وعملية، خاصة في ظل ضرورة التوفيق بين الضوابط الشرعية والمتطلبات التنمية الحديثة، تبرز إشكالية هذا البحث والمتمثلة في:

إلى أي مدى فق المشرع الجزائري في وضع إطار قانوني فعال لاستثمار الأملاك القفية العقارية بما يضمن المحافظة على أصل الوقف وتحقيق التنمية الاقتصادية الاجتماعية؟

ويفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية، من بينها:

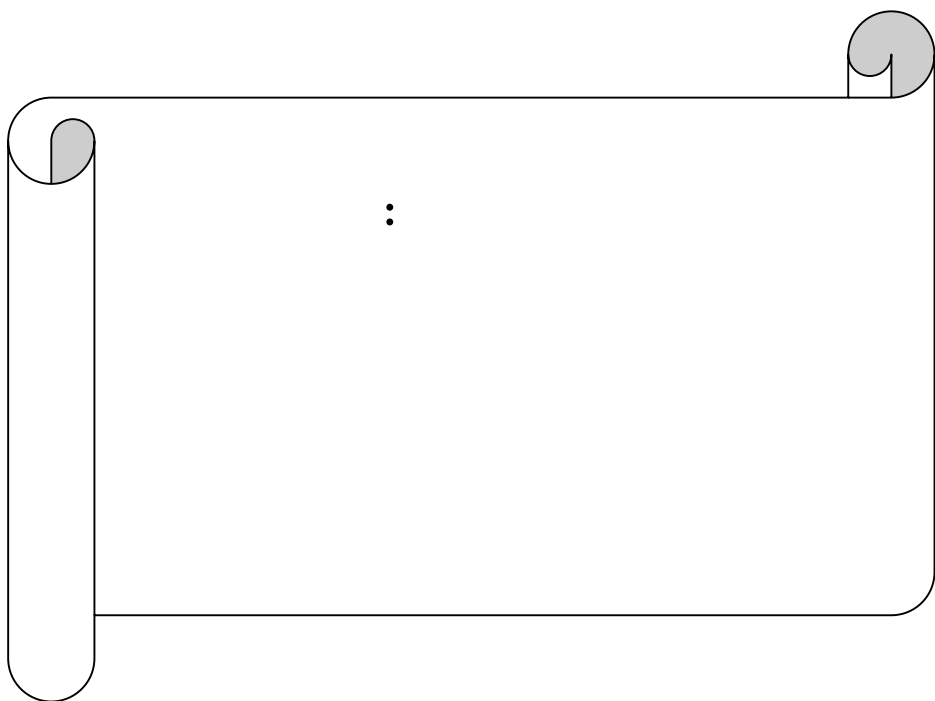
- ما هو الإطار القانوني المنظم للأملاك الوقفي في الجزائر؟
- ماهي آليات استثمار هذه الأملاك؟
- ما مدى توافق هذه الآليات مع الضوابط الشرعية؟
- ما دور الهيئات الإدارية في تسييرها؟

المناهج العلمية المستخدمة:

تم اعتماد المنهج الوصفي تحليلي في فصلين: اعتمدنا في دراستنا عمى مختلف المراجع ومذكرات تخرج وأبحاث أكاديمية ورسائل ماجستير ولإمام بالبحث في جميع النواحي تم اعتماد الطريقة المنهجية التي تضمن ترابط أجزاءه وتسلسل أفكاره معتمدين على المنهج الوصفي.

تقسيم البحث:

للإجابة على الإشكالية والأسئلة الفرعية المنبثق عنها، قمنا بتقسيم الموضوع إلى فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول: **الإطار المفاهيمي والقانوني للاستثمار والأوقاف العقارية** والفصل الثاني: **آليات الاستغلال العملي للأملاك الوقفية**.



تمهيد

تعد الأملاك الوقفية العقارية من أهم الموارد التي يقوم عليها نظام الوقف، لما تتميز به من استقرار وقابلية للاستغلال المستمر، الأمر الذي يجعلها ذات أهمية بالغة في تحقيق الأغراض التي أنشئ من أجلها الوقف. غير أن الإلمام بهذا المجال يقتضي في البداية تحديد مختلف المفاهيم المرتبطة به، وضبط الإطار القانوني الذي يحكمه.

ومن هذا المنطلق، تبرز ضرورة دراسة الأسس الفقهية والقانونية التي يقوم عليها الوقف العقاري، من خلال تحديد مفهومه وبيان خصائصه وأركانه، وكذا الوقوف على مختلف أنواعه، بما يسمح بفهم طبيعته وتميزه عن غيره من التصرفات.

كما يفرض واقع التعامل مع الأملاك الوقفية التطرق إلى مفهوم الاستثمار الوقفي، باعتباره وسيلة تهدف إلى تنمية هذه الأملاك واستغلالها بصورة فعالة، والضوابط التي تحكمه، إلى جانب إبراز الأهداف المرجوة منه وأهميته في تحقيق التنمية المستدامة، وكذا انعكاساته على الجانبين الاقتصادي والاجتماعي.

وعليه سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: ضوابط الفقهية

المبحث الثاني: أحكام ومفاهيم الاستثمار الوقفي

:

يشكل الفقه المالكي المصدر الأصل لتتظيم الوقف العقاري في الجزائر حيث وضع ضوابط شرعية دقيقة تجمع بين صيانة عين المال الموقوف واستغلال منفعته بشروط دينية محكمة فالمالكية ميزت بين الحبس الأصلي الدائم وما يجوز من استثماره عبر إيجار بالمزاد وحكر تجاري وزراعي وبديل الشرعي ويتضمن هذا المبحث مطلبين.

المطلب الأول: تعريف الوقف العقاري وأركانه

المطلب الثاني: شروط الاستغلال في المذهب المالكي.

:

يشكل تحديد الوقف العقاري الخطوة الأولى لاستيعاب أحكامها الشرعية، حيث يجمع بين الدلالة اللغوية المستمدة من الحبس مفهوم فقهي للمالكية الذي يركز على منع التصرف في العين مع دوام منفعتها في الملكية. تم التفريق بين الوقف المحدد والوقف العام وبين متطلبات العقارية الوقفية الخاصة بالجزائر. يشمل هذا مطلب فرعين

الفرع الأول: تعريف الوقف

الفرع الثاني: أركان الوقف العقاري

:

سنتعرف في هذا الفرع أولاً: تعريف الوقف لغة ثانياً: اصطلاحاً ثالثاً: خصائص الوقف رابعاً: مشروعية الوقف

أولاً: تعريف الوقف لغة: يأتي الوقف في اللغة بمعان متنوعة منها الحبس والكف عن التصرف. يقال: وقفت كذا أي: حبسته ومنعته. وتستخدم مجازاً بمعنى العلم أو الإحاطة والحرص، وتأتي أيضاً بمعنى (حبسوا لا حبس)، عكسه ومنه: الموقوف، حبس الناس فيه للحساب ثم اشتهر إطلاق كلمة الوقف على اسم مفعول وهو الموقوف ويعتبر عن الوقف.

¹ وعرف كذلك: الوقف في اللغة العربية يعد مصدرا للفعل وقف، والذي يحمل العديد من الدلالات مثل الحجز والمنع. يمكن أن يقال "وقفت الدابة" بمعنى حجزتها ومنعتها من الحركة. كما يمكن أن يشير الاطلاع، حيث تقول "وقفت على معنى كذا" أي اطلعت عليه. يقال أيضا "وقفت عن ذنبه وسوء صانعه" بمعنى أظهرته له. بالإضافة إلى ذلك، فإن الوقف بفتح الواو وسكون القاف يعد مصدرا للفعل وقف الشيء أو حبسه يجمع على "الأوقاف" و"الوقوف"، ويطلق عليه اسم الوقف لأنه يتضمن حرمان المال من جهة معينة يعتبر الوقف أيضا نموذجا للحبس، وعندما تقال "وقفت الأرض" فهذا يعني حبستها.²

ـ وجاء أيضا في القرآن الكريم في سورة الصافات: "وقفوههم إنهم مسؤولون (24) بمعنى الحبس أي إحبسوهم وإمنعوههم حتى يسألوا.³

ثانيا: اصطلاحا

اختلف الفقهاء حول مفهوم الوقف كما يلي:

(أ) **تعريف الوقف عند أبي حنيفة:** أن الوقف يعني حبس المال على ملك الواقف، والتبرع بمنفعته أو توزيع منفعته على من يحب. التبرع بالمنفعة يحدث في حال تم الوقف من البداية على جهة الخير المستمر مثل المساجد أو الفقراء. توزيع المنفعة يمكن أن يكون على من يرغب، مثلما لو قام الشخص بوقف ملكه الغني خلال حياته، وبعد وفاته تذهب المنفعة دائما لجهة الخير لا تتوقف. بالتالي، يرى أبو حنيفة أن الوقف له شبه بالتبرع، لأنه يتيح استخدام منفعة المال بينما تظل الملكية الخاصة للمعير، الذي يملك حق التصرف فيها من بيع وهبة ورهن وغيرها من

¹ سنوسي علي، التصرفات والعقود التبرعية، دار الجامعة الجديدة للنشر، لإسكندرية، الصفحة 117.

² مصطفى إيمان، الآثار المترتبة عن إيجار الأملاك الوقفية، دار إيلياء للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2024، صفحة 15

³ سورة الصافات الآية 24

¹التصرفات. لذا، فإن الوقف ليس ملزماً لدى أب حنيفة، حيث يمكنه التراجع عن وقفه في أي وقت، أو بيعه، أو هبته. إذا توفي دون أن يتراجع، فإن ملكية العين الموقوفة تنتقل لورثته.

(ب) **تعريف عند الصاحبين:** ما سلف كان تعريف الإمام الأعظم أبي حنيفة، أما رفيقاه الجليلان وأبو يوسف ومحمد، فلهما تصور مغاير لتعريف الوقف، وهو: حبس الأصل تبعاً لحكم ملك الله عز وجل، والتصرف بالمنفعة جهة من جهات الخير ابتداءً وانتهاءً. ويعني هذا أنه بمجرد إتمام الوقف، لا يجوز ولا لغيره أن يتصرف في العين الموقوفة تصرف الملاك؛ فلا يبيعها ولا يهبها ولا يرهنها. وإذا توفي الواقف، لا تنتقل إلى ورثته بل تصرف غلتها ومنفعتاتها على المستحقين، سواء كانوا ورثة الواقف أو غير ورثته. فالوقف يخرج المال الموهوب عن ملك واقفه بعد اكتماله.

فحكم الوقف لدى الصاحبين بعد تمامه هو اللزوم بمعنى المذكور.²

(ج) **عند المالكية:** عرف الوقف لدى المالكية بأنه تسبيل الواقف لما ينتجه الشيء الموقوف أو منفعته إلى غاية فناءه مع احتفاظه بملكه للواقف. فهم يرون أن الوقف لا يجوز التراجع عنه كما لا يمكن نقل ملكيته ولا يرثه بعد موته ويبقى متمسكاً بملكه الشيء الموقوف.³

(د) **عند الحنبلي:** هو التحبيس الذي يتيح للمالك حرية التصرف بما لديه من نفع، مع المحافظة على وجوده، منع تصرفات الواقف وغيره في ملكيته، ويوجه أرباحه نحو قضاء مصلحة خيرة وإطلاق المنفعة تقريباً إلى الله.⁴

(هـ) **عند الشافعية:** هو إمساك العين بناءً على حكم ملك الله تعالى والتبرع بمنفعتاتها لجهة من جهات الإحسان والبر في الحال والمآل،

¹ أحمد محمود الشافعي، أصول أحكام الموارث والوقف في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، سنة 2015، صفحة 477-478-479

² أحمد محمود الشافعي، المرجع السابق ص 479

³ أحمد بن محمد علي الفيومي، المصباح المنير في غريب شرح الكبير، دار المعارف، الطبعة الثانية، صفحة 21

⁴ مصطفى إيمان، الآثار المترتبة عن إيجار الأملاك الوقفية، المرجع السابق ص 17

بمعنى لا يمكن التصرف في أصل الوقف مع انتقال العين الموقوفة من يد الواقف إلى حكم ملك الله.¹

(و) _ وعرفه **قديري باشا** في المادة الأولى من كتابه " قانون العدل والأنصاف " بأنه حجز العين عن تملكها لأحد الناس والتصدق بالمنفعة ولو بالإجمال على المساكين أو على أحد سبل الخير.
2

ي) وعرفه الشيخ أبو زهرة بأنه منع التصرف في أصل العين التي يستمر الانتفاع بها وتوجيه المنفعة إلى جهة الإحسان فمضمون الوقف هو حق الاستمتاع الدائم يوجه إلى مجالات الخير والبر ويتساوى في ذلك أن يرد بصورة الوقف الخاص أو وقف البر.

ثالثا: تعريف الوقف في القانون الجزائري

عرف المشرع الجزائري الوقف في المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري بنصه على ما يلي:
الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق. من خلال هذا التعريف يتضح لنا أنّ المشرع الجزائري أخذ رأي جمهور الفقهاء إذا أخرج المال الموقوف عن ملك الواقف بعد تمام الوقف ومنعه من التصرف في العين الموقوفة واشترط لصحة الوقف أن يكون مؤبدا لا محدد بزمان باعتبار الوقف صدقة دائمة. غير أنه لم يحدد صراحة لمن تعود ملكية مال الموقوف رغم نصه على إخراجهم عن ملك واقفه أو عن ملك أي شخص آخر كالموقوف عليهم. كما انه استعمل عبارة التصدق دون تحديد الجهة التي تنتفع بالوقف، وإن كانت عبارة التصدق وحدها تعني أن يكون على جهة من جهات البر والخير. وقد أكد القضاء الجزائري هذا التعريف بحيث قادت المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 19 ماي 1998 على ما يلي: الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق. وقد أصدر المشرع الجزائري

¹ شابي مصطفى، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية بيروت، الطبعة الرابعة، الصفحة 304

² محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام مقاصد وقواعد، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 1999، ص189.

بتاريخ 27 أبريل 1991 القانون 91_10 المتعلق بالأوقاف، ونظم فيه أحكام الوقف بنصوص قانونية خاصة، فعرف الوقف في المادة الثالثة منه بأنه حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير. وبقراءة نص هذه المادة نلاحظ أن التعريف هو ذاته الذي ورد في المادة 213 من قانون الأسرة المنوه عنها أعلاه، فجاء جامعا بين نوعي الوقف العام والخاص وغير أن المشرع خصص الوقف بحبس المال بصفة عامة في قانون الأسرة، بينما حدد الوقف بحبس العين عن التملك في قانون الأوقاف كما أنه حذف عبارة "لأي شخص" وأضاف عبارة "منفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير" مقتديا في ذلك بتعريف الفقهاء في الشريعة الإسلامية. وترتبا على ما سبق نشير في هذا الصدد إلى أن التعريف الوارد في قانون الأوقاف أكثر وضوحا من التعريف الوارد في قانون الأسرة لكونه يبين أن التصدق يقوم بالمنفعة وليس بالعين الموقوفة.¹

وعرف في القانون 25_06 المتعلق بالأوقاف في نص المادة 8 بأنه "الوقف هو حبس المال عن التملك بصفة مؤبدة أو مؤقتة والتصدق بالمنفعة على وجه من وجوه الباب والخير العامة أو المشتركة، والوقف عقد التبرع لازم يصدر عن الإرادة المنفردة حرة وغير معيبة من الواقف الراشد كامل الأهلية".²

رابعاً: خصائص الوقف

أ- الوقف تصرف تبرعي بصفة منفردة: أجمع الفقهاء على أن الوقف يعد من التصرفات التي توجه بإرادة فردية، فينشأ بوجود الإيجاب الصادر عن الواقف وحده، وهو ذات المنهج الذي أتبعه المشرع في المادة الرابعة من القانون 91_10 الملغى حيث نص على أن الوقف عقد تبرع ينبع من إرادة منفردة؛ غير أنه يأخذ على هذا النص جمعه بين عبارتين متنافرتين في الدلالة، فقد

¹ شيخ نسيم، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، ص 252_253_254.

² المادة 8 من القانون 25_06، بتاريخ 19 يوليو 2025، ج 22 يوليو 2025، العدد 47، ص 11.

استخدم كلمة "عقد" التي توحى بتطابق الإرادتين لإنشاء الوقف، وهذا غير سديد لكون الوقف لا يتم إلا بتطابق الإيجاب الصادر عن الواقف مع قبول الموقوف له. كما أن الوقف هو تصرف مالي تبرعي ينتقل صنفه المشرع ضمن عقود الهبات في قانون الأسرة في الفصل الثالث المعنون بالوقف من الكتاب، الرابع المعنون بالتبرعات، فالوقف التبرعي ينتقل بموجب حق الانتفاع بالعين الموقوفة من الواقف إلى الموقوف له بلا مقابل على سبيل الصدقة ابتغاء مرضاة الله تعالى جل وعلا.¹ وجاء في نص المادة 8 من القانون 06_25 المتعلق بالأوقاف على: "والوقف عقد تبرع لازم يصدر عن إرادة منفردة، حرة وغير معيبة من الواقف الراشد كامل الأهلية"²

بـ الوقف يتمتع بشخصية معنوية: نص المادة 5 من القانون 10_91 الملغى على أن "الوقف ليس ملكا لأشخاص الطبيعيين ولا اعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الوقف وتنفيذها."³

نستنتج من هذه المادة أن الوقف منفصل عن شخصية مؤسسيه، وبالتالي فإن المشرع يقر بالصفة المعنوية للوقف وهذا يمنحه استقلالية وذمة مالية تجعله مسؤولاً عن كافة مستحقاته، وهي التي تسقط بزوال الجهات القائمة عليه ولا بالتقادم.

حيث نصت المادة 31 من القانون 06_25 من قانون الأوقاف "يكتسب الوقف الشخصية المعنوية بمجرد إنشائه"

جـ. الوقف تصرف ملزم بصاحبه: يجب الوقف إذا استوفى موجباته وتوقف تصرف الوقف عن العين الموقوفة. إن المسألة اللزوم وضع خلاف بين الكثير من علماء الشريعة؛ حيث ذهب

¹ كحيل حكيمة، مقياس الأملاك الوقفية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي على البلدة 2، سنة 2022_2023، ص 11.

² مادة 8 من القانون رقم 06_25، المتعلق بالأوقاف.

³ المادة 5 من القانون 10_91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل 1991،

جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة إلى وجوب الوقف متى استوفى شروطه، ولا يتوقف لزومها على قرار القاضي.¹

أما المشرع الجزائري في نص المادة 213 من القانون الأسرة، حيث نص على: "الوقف حبس العين عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق..." ومع أن المشرع الجزائري قد أجاز للواقف أن يتراجع عن بعض القيود الواردة في صك الوقف بموجب المادة 15 من قانون الوقف إلا أنه قيد ذلك بشرط آخر، وهو أن يكون الواقف قد احتفظ لنفسه بحق التراجع في العقد ذاته. كما أكدت مادة 16 من القانون على وجوب الوقف، بمعنى عدم الجواز والتراجع فيه إذا أبرم صحيحاً، حيث أن يجوز للقاضي أن يلغي أي قيد يشترطه الواقف في وقفه إذا كان مخالفاً لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم. حيث نصت المادة 19 من القانون 06_25 المتعلق بالأوقاف: "لا يمكن الواقف الرجوع في الوقف، أو تغيير مصارفه أو شروطه بعد إبرام عقده، إلا إذا اشترط لنفسه ذلك عند إنشاء العقد."²

د- الوقف غير خاضع لإجراء الملكية من أجل المنفعة العامة:

الأعيان الوقفية لا تسلب لإقامة نزع الملكية للمنفعة العامة إلا باستثناء في ثلاث حالات على سبيل الحصر وهي:

1. توسيع مسجد

2. توسيع مقبرة

3. توسيع سبيل عام

¹ أحمد الخطيب، الوقف والوصايا، مكتبة بغداد الجامعية، بغداد 1978، ص 38.

² مادة 19، القانون رقم 06_25 المتعلق بالأوقاف.

وهذا تطبيقاً لما ورد في المادة 24 من قانون الأوقاف.¹ وذكرت المادة 6 من قانون الأوقاف رقم 06_25 على أنه: "الأحكام الوقفية ليست ملزمة لأشخاص طبيعيين ولا الأشخاص المغنويين، ويحمي القانون تخصيصها."²

هـ_ الوقف عقد شكلي:

على عكس جميع العقود المنعقدة بشأن العقار، اشترط المشرع لصحتها توثيقها في صيغة رسمية، وهذا تطبيقاً لمادة 324 مكرر من القانون المدني، والمادة 12 من قانون التوثيق 91_70، والمادة 217 من قانون الأسرة 11_84 المعدل والمتمم التي تتطلب الصيغة الرسمية في الوقف قياساً على الوصية وذلك بإحالة على المادة 191 من قانون الأسرة، مع إغفال التقيد بقسميها، وهو ما أكد عليه المشرع صراحة بالنسبة لقانون الأوقاف 06_25 في المادة رقم 26 "على أنه يتعين على كل موثق قام بتحرير عقد يتعلق بالوقف، إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف، في أجل ستين يوماً ابتداء من تاريخ تحرير العقد."³

خامساً: مشروعية الوقف

أ_ مشروعية الوقف من كتاب:

لقد دعا الله سبحانه وتعالى في القرآن الكريم على عمل الخير والإسراع إليه فقال: "لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۚ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ"⁴

¹ بن أوزينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة غرداية _جامعة عمار ثلجي_ الأغواط، السنة الجامعية 2014_2015، ص 16.

² مادة 6 من القانون رقم 06_25، المتعلق بالأوقاف.

³ مادة 26 من القانون رقم 06_25، المتعلق بالأوقاف..

⁴ سورة آل عمران، الآية 92.

فلما أنزلت هذه الآية الصحابي أبو طلحة أن الوقف طريق من سبل الخير، فأوقف حديقته " **وَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْ بَعْدُ وَهَاجَرُوا وَجَاهَدُوا مَعَكُمْ فَأُولَئِكَ مِنْكُمْ وَأُولُو الْأَرْحَامِ بَعْضُهُمْ أَوْلَىٰ بِبَعْضٍ فِي كِتَابِ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ** ¹.

بـ من السنة:

ما نقله أبو هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له" ويفصل معنى الصدقة الجارية ما ورد في سنن ابن ماجه قوله: __صلى الله عليه وسلم-: "إن مما يحلق المؤمن من عمله وحسناته بعد موته: علما نشره أو ولدا صالحا تركه، أو مصحفا ورثه، أو مسجدا بناه، أو بيتا لابن السبيل بناه أو نهرا أجراه أو صدقة أخرجها من ماله في صحته وحياته تلحقه بعد موته" والصدقة الجارية هي التي تتجدد فوائدها عبر الدهر كمسكن الدار وركوب المركبة وماء البئر.² عن أنس بن مالك رضي الله عنه أن أبا طلحة قال: "يا رسول الله إن الله تعالى يقول: (لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون) وأن أحب أموالي إلى بريقاء وإنها صدقة الله أرجو برها وذخرها عند الله فضعها يا رسول الله حيث أراك الله فقال (بخ بخ ذلك المال رابح مرتين وقد سمعت ما قلت وإنني أرى أن تجعلها في الأقربين) فقال أبو طلحة أفعل يا رسول الله فقسمها أبو طلحة في أقاربه وبني عمه".³

__روى عمر بن أبي الخطاب رضي الله عنه، وقال الحافظ ابن حجر في هذا الحديث والحديث لعمر هذا أصل في مشروعية الوقف والحديث عن ابن عمر رضي الله عنهما فيما نقله هو الإمام البخاري وغيره: أن عمر أصاب أرضا من أرض خيبر، فقال يا رسول الله __صلى الله عليه وسلم__

¹ سورة الأنفال، الآية 75.

² محفوظ بن صغير، نظام الوقف في الفقه الإسلامي في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد السابع، سنة 2015، ص 89.

³ سنوسي علي، التصرفات والعقود التبرعية، نفس مرجع السابق، ص 120.

أصبحت مالا بخير لم أصب قط مالا خيرا منه، فلا تأمرني؟ فقال: إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها، غير أنه لا يباع أصلها، ولا يبتاع، ولا يوهب، ولا تورث، في الفقراء، وذي القربى، والرقاب، والضعيف، وابن السبيل ولا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف ولا يطعم غير متمول.¹

جـ. من الإجماع:

روى الخفاف بسنده إلى زيد بن ثابت أنه قال: ولم نر خيرا للميت ولا للحي من هذه الحبس الموقوفة، أما الميت فيجري أجرها عليه، وأما الحي فتحبس عليه ولا تباع ولا توهب ولا تورث، ولا يقدر على استهلاكها.

وقال الخفاف أيضا: "حدثنا قدامة بن موسى الجمحي عن بشر مولى المازنيين قال: سمعنا جابر بن عبد الله يقول: لما كتب عمر بن الخطاب صدقته في خلافته دعا نفرا من المهاجرين والأنصار، فأحضرهم ذلك وأشهدهم عليه فانتشر خبرها، قال جابر: فما أعلم أحدا كان لهمال من المهاجرين والأنصار إلا حبس مالا من ماله صدقة مؤبدة، لا تشتري أبدا ولا توهب".²

ـ وماء جاء عن بن جابر رضي الله عنه: ما أعلم أحدا كان له مالا من المهاجرين، والأنصار إلا حبس مالا من صدقة مؤبدة لا تشتري أبدا، ولا توهب ولا تورث".³

:

بعد بيان خصائص الوقف في الفرع الأول يليه الفرع الثاني الذي يعين الأركان الأربعة اللازمة لتأسيس عقد الوقف الصحيح قانونا وشرعا، والتي نصت عليه المادة 13 من قانون الأوقاف 06_25 نصت على "يقوم الوقف على:

¹ محفوظ بن صغير، نظام الوقف في الفقه الإسلامي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 89.

² بدر المتولي عبد الباسط، رسالة في الوقف، تحقيق: إقبال عبد العزيز المطوع، مجلة الوعي الإسلامي، الكويت، 1436هـ_2015م ص 97.

³ محمد بن عبد الرحمن الشريف، حد الوقف ومشروعيته وأقسامه وأركانه، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، 2020، ص 31.

1_الواقف

2_المال الموقوف (العين الموقوفة)

3_صيغة الوقف 4_ الموقوف عليه (الجهة المستحقة)¹

تبرز أهمية هذه الأركان كونها ضمانات القانونية لسلامة الوقف وحماية الحقوق؛ إذ لا يصح الوقف إلا بتوفر شروطها المنصوص عليها في التشريع الجزائري الحديث الذي استوحى الضوابط الفقهية المالكية في تنظيمها وشرحها سنتطرق في هذا الفرع موجبات الوقف وأهلية الواقف، وأنواع المال الموقوف المقبول شرعا وقانونا، وضوابط الموقوف عليه وترتيبها، والصيغة الإنشائية وأثارها القانونية.

أولا: الواقف: هو الشخص الذي ينشأ الوقف بإرادته المنفردة ويجعل ملكيته من بعده غير مملوكة، ويتجه مقصده في إبرام عقد الوقف بدافع أو حافز ديني والتقرب إلى الله تعالى أو الغاية تأمين مستقبل ذريته. ولكي ينشأ وقفه سليما.²

يلزم توافر مجموعة من الشروط التي نصت عليها المادة 14 من قانون 06_25 الخاص بقانون الأوقاف المعدل والمتمم وهي "الواقف شخص طبيعي أو معنوي أصيلا أو وكىلا.

ويشترط لصحة الوقف أن يكون الواقف:

-مالكا للمال مراد وقفه.

-ان تكون ارادته سليمة وحررة وغير معيبة بعيب من عيوب الرضا المنصوص عليها في

التشريع ساري المفعول.³

¹ المادة 13، من القانون 06_25، المتعلق بالأوقاف، سالف الذكر

² ذلك فاطيمة، بوهالي نفيسة، أليات استثمار العقار الوقفي في ضل المرسوم التنفيذي 213_18، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون خاص معمق، جامعة غرداية، السنة الدراسية 2018_2019، ص15.

³ المادة 14 من القانون 06_25 المتعلق بالأوقاف. سالف الذكر

وهذا أيضا ما أثبتته المادة رقم 206 من القانون الأسرة رقم 84_11 المعدل والمتمم¹، وعليه يتوجب أن تكون الحياة كاملة منزوعة من أي خلاف، فإذا كانت العين خاضعة لنزاع أمام القاضي، فإن ذلك سيقضي إلى زوال الوقف، وهو الأمر الذي يتعارض مع طبيعة التي يلزم الوقف التشريعي الجزائري. وكذلك الحال إذا كانت العين الموقوفة محل وعد بالبيع. وهذا يقتضي أن يتمتع الموثق عن إبرام عقد حبس لشخص لا يمتلك صاحبه سند ملكية مسجل ومفصل بالسجل العقاري.²

يشترط أن يكون الواقف بالغاً: لكي يتم الوقف صحيحاً، يتوجب أن يكون الواقف قد بلغ سن القانوني، لكون الوقف تبرعاً لا يتم إلا بوجود إرادة وتمييز. وعليه يكون وقف الصبي باطلاً، سواء كان مميزاً وغير مميز، مثلما يؤكد ذلك المشرع في المادة 30 من القانون رقم 91_10 المتعلق بالأوقاف، حيث نص على ما يلي: وقف الصبي غير صحيح مطلقاً، سواء كان مميزاً أو غير مميز ولو أذن بذلك وصيه " لأن الولاية مرتبطة بشرط المصلحة وليس من المصلحة التبرع بالمنفعة المال الصغير فالوقف يعد من التصرفات الضارة بالشخص ضرراً خالصاً.³

أن يكون الواقف غير محجور عليه لسفه أو دين: متى كان المرء محجوراً عليه لسفه أو غفلة، أو دين وصدر منه تصرفاً كان فعله باطلاً وهذا ما أيده المشرع في المادة 20 للفقرة الثانية من قانون الأوقاف 91_10 التي نصت على ما يلي: على أنه "يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيح ما يأتي... أن يكون الوقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه"

¹ تنص المادة 206 من قانون الأسرة على ما يلي: تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحياة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات الإجراءات الخاصة في المنقولات، وإذا اختل أحد العقود بطلت الهبة"

² ذلك فاطيمة، بوهالي نفيسة، المرجع السابق ص 15_16.

³ شيخ نسيم، مرجع سابق ص 263.

كما يشترط في الواقف ألا يكون محجورا عليه بدين إذا كان الدين مستغرقا لكافة مال المدين، فلا يجوز له التصرف فيه، وإنما يتوقف إنشاء الوقف على موافقة الدائنين. أما إذا لم يستغرق الدين كل أمواله، جاز للمدين أن يتصرف بأمواله بإنشاء الوقف.¹

ألا يكون الواقف في مرض الموت

يجب أنه لا يكون الشخص الواقف مريضا بمرض الموت وفقا لما أورده المادة 32 من القانون المتعلق بالأوقاف التي نصت على " يحق لا للدائنين طلب بإبطال وقف الواقف في مرض الموت وكان الدين يستغرق جميع أملاكه " ومن خلال فحصها يمكن التمييز بين أمرين:

إذا مات الواقف وكان الدين يستغرق كل ماله ولم يبرئه الدائنون فا لواقف في هذه الحالة باطل ما لم يجز الوارث الوقف، فيصح سواء كان محجورا عليه أو غير ذلك وإذا كان الدين لا يستغرق كل ماله في الوقف، فيكون صحيحا. فإذا انجز المريض بمرض الموت وقفا وكان مدينا، فلا بد من التمييز بين قيمة الدين، فإذا كان الدين يستغرق كل ماله، يتوقف وقفه على إذن الدائنين وقت إنشاء الوقف إذا كان محجورا، أو بعد وفاته إن لم يكن محجورا. أما إذا لم يستغرق الدين كل ما يملكه، فإنه يجوز وقف ما لا يستغرقه الدين، وما زاد عنه يتطلب موافقة الدائن لتعلق جزء من حقهم يعادل دينهم.²

ثانيا: محل الوقف (المال الموقوف):

اشترط في الموقوف ليصح الوقف أن يكون مالا مقوما معلوما مملوكا للواقف حين وقفه ملكا تاما مفرزا غير شائع، فتلك الشروط أربعة نفصلها فيما يلي:

أن يكون المال متقوما:

¹ هشام تزيير، الوقف وأليات تفعيله في الجزائر، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون الأحوال الشخصية، السنة الدراسية 2016_2017 ص15.

² نوارية محمد، عيساوي عادل، ضبط أركان الوقف على ضوء الشرع والتشريع الجزائري، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، سنة 2020، ص 231_232.

سواء كان المال عقارا أو منقولاً يشترط التقويم بمعنى أن المال يحل الانتفاع به شرعا ولو قيمته. لا خلاف بين الفقهاء على صحة وقف العقار لتصرف بمنفعته على جهة يتحقق فيها التأييد لبقائه لا يتحقق في المنقول.¹

ـ أن يكون محل الوقف معلوما ومعينا: ينبغي أن يكون محل الوقف محددا وواضحا تعيينا ينفي الغموض من حيث صفاته وملامحه ومواصفته، فإذا كان عقارا، وجب تعيين طبيعته ومساحته وحدوده ومراجعة المسحية إن وجدت، وما يتبعه من مشتملات وملحقات.

ـ أن ألا يكون العين مراد وقفها محل نزاع قضائي بناء على نص المادة 216 من قانون الأسرة وألا يكون مرتبطا بشرط منع التصرف فيه.

ـ أن يكون الوقف ملكا تاما للواقف، إذ لا يصح وقف ملك شخص آخر.

ـ لا يجوز كذلك وقف الرهن العقاري لما فيه من إضرار بمصالح الدائنين. يجب أن يكون محل الوقف مفرزا غير مشترك، وذلك استنادا لنص المادة 11_2 من القانون 91_10 الملغى التي تنص على: "يصح وقف المال المشاع وفي هذه الحالة تتعين القسمة"، ما يفيد أنه وقف المال المشاع جائز في حال قابليته للقسمة، وبمفهوم مخالفة إذا كان غير قابل للقسمة فالوقف غير جائز.²

ثالثا: صيغة الوقف: الصيغة تعتبر هي الطريقة التي يتجلى بها الوقف ويعكس فيها الإدارة المنفردة له، حيث ينص المشرع الجزائري على هذه الصيغة ضمن أركان الوقف كما تحددها المادة 9 من قانون الأوقاف، والتي تعتبر غيابها سبب لبطلان الوقف، كما ورد في المادة 16 من القانون 25_06 تنص على: "ينعقد الوقف بالإيجاب والقبول وتكون الصيغة بالتعبير عن إرادة الواقف وقبول موقوف عليه، إما باللفظ أو بالإشارة أو بكل وسيلة تعبر عن ذلك."

¹ مصطفى إيمان، الآثار المترتبة عن إيجار الأملاك الوقفية، المرجع السابق ص23.

² كحيل حكيمة، مقياس الأملاك الوقفية العقارية، مرجع سابق ص19.

¹ حيث تشير إلى أن الصيغة تقتصر على الإيجاب، حيث أن القبول ليس شرطاً في القانون الجزائري، ولا تعتبر الصيغة صحيحة ولا كافية لتأسيس الوقف ما لم تتوافر عليها شروط محددة ضمن تحقق هذه الصيغة، هي كالتالي:

أن تكون منجزة: ومعنى التجيز في الصيغة عقد الوقف أن لا يكون فيها تعليق على شرط كائن ولا إضافة إلى المستقبل² بل هي التي تدل على تأسيس الوقف وترتيب نتائجه في الحال المشرع الجزائري لم يصل إلى ذلك إلا ما يمكن ملاحظته من خلال نص المادة 17 من قانون الأوقاف " (إذا صح الوقف زال حق الملكية الواقف، ويؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه...) فلا يتصور أن تكون الصيغة تفيد الاحتمال في وقت كان يعلق الواقف وقفه على شرط محتمل مثل أن يقول شخص لو امتلكت العقار الفلاني ستكون هذه الدار وقفا للفقراء وغيرها من الصيغة الممكنة. أنه لا تقترن بشرط باطل: ينص المشرع الجزائري في نص مادته 29 من القانون الأوقاف على عدم سريان الوقف المقترن بشرط فاسد " (لا يصح الوقف شرعاً إذا كان معلقاً على شرط يتعارض مع النصوص الشرعية، فإذا وقع بطل الشرط وصح الوقف)".³

التأبيد: من المتطلبات الضرورية التي يجب توافرها في صيغة الوقف هو التأبيد؛ لأنه عند إخراج المال لسبب القرابة، لا يمكن تحديد مدة له. وقد نصت المادة 91_10 المتعلقة بالأوقاف على أنه (الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد) خلاف لرأي المالكية الذين يجيزون التوقيت. كما أنه عزز ذات الحكم نص المادة 28 من نفس القانون، حيث

¹ المادة 16 من القانون 06_25، المتعلق بالأوقاف

² مصطفى أحمد الزرقا، أحكام الأوقاف، دار عمار، الأردن، ط2، 1998، ص45.

³ محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2006، ص72.

ذكرت أنه (يبطل الوقف إذا كان محددا بزمن) فالمشرع تبني رأي الحنفية والحنابلة والشافعية الذين يشترطون التأييد في الوقف، وكان موقفه واضحا في هذه النقطة¹.

جواز اقتران الصيغة بشروط صحيحة: تناول المشرع الجزائري بشأن ارتباط الصيغة بشروط الواقف في كل من تشريع الأوقاف وقانون الأسرة، فورد ذلك في نص المادة 14 (اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه هي التي تنظم الوقف مالم يرد في الشريعة نهي عنها) ونظيرتها المادة 218 من قانون الأسرة (تتفد شرط الواقف مالم يتنافى ومقتضيات الوقف شرعا، وإلا بطل الشرط وبقي الوقف) وهذه الشروط تنبع من رغبة الواقف التي أوجب القانون احترامها لكونها سليمة ولا تبطل الوقف. وقد أجمع علماء الشريعة على وجود ضوابط عشرة صحيحة لا حرج على الواقف إن اشترطها، فيجوز له إيرادها متى أراد دون قيود، وهي ضوابط الواقفين التي سميت كذلك على الشروط العشرة وهي (الزيادة النقصان)، (الإدخال الإخراج)، (الإعطاء الحرمان)، (الإبدال_الإستبدال)، (التغيير_التبديل). لكن المشرع الجزائري لم يتناول هذه الضوابط العشرة لكن بالرجوع إلى نص المادة 15 من قانون الأوقاف نجد أنه يمنح الواقف الحق التراجع في بعض مقتضيات عقد الوقف وذلك في حال اشترط لنفسه وقت إبرام الوقف.²

رابعا: الموقوف عليه: ويقصد به من يستحق الاستفادة من المال الموقوف، وقد يكون محددا أو غير محدد، كما أنه يتفاوت حسب صنف الوقف. فإذا كان الوقف خاصا، فإن المستفيد يكون خاصا، فإذا كان الموقوف لجهة خيرية عامة، ففي هذه الحالة نكون أمام وقف عام. وعلى هذا، فمن الضروري أن تكون الجهة الموقوف عليها ذات منفعة وبر كي يعتبر الإنفاق عليها قرينة لله، وهذا باتفاق أغلب العلماء.³ ولم يذكر الموقوف عليه صراحة في القانون

¹ عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه شريعة وقانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2005_2006، ص 155.

² مبروكي عبد الرزاق، الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، لسنة جامعية 2018_2019، ص 29.

³ عمر حمدي باشا، عقود التبرعات: الهبة-الوصية-الوقف، ب ط، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 94

الجزائري إلا بموجب القانون 06_25 في نص المادة 17: "الموقوف عليه هو شخص طبيعي أو معنوي، وهو الجهة المستحقة التي حددها الواقف. سواء كانت عامة أو خاصة أو مشتركة"¹ من خلال هذا التوضيح نكتشف أن المستفيد قد يكون كيانا اعتباريا لا يتعارض مع الشريعة الإسلامية. ويبدو أن المشرع قصد بعبارة كيان اعتباري فكرة استمرارية التي اشترطها الفقهاء ممن أخذوا بتأييد الموقوف، بمعنى الثبات كالمسجد أو المقبرة، ولعل هذا ما يلمح إليه في نص المادة 31 من القانون رقم 25_90 المتعلق بالتوجيه العقاري² "لأمالك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية وجمعية ذات منفعة عامة، أو مسجد أو مدرسة قرآنية" حيث أكدت على اشتراط لا يشبه ما يخالف الشريعة الإسلامية ونميز ذلك في أربع حالات:

الجهة المستفيدة ذات قرب في المنظور الإسلام وسائر الديانات السماوية، ولا خلاف في جواز الوقف عليها.

الجهة المستفيدة ليست ذات قرب في كل ديانات السماوية، كالوقف على ناد للقمار، كالوقف في هذه حالة يعود باطلا. الجهة الموقوف عليها ذات قرب في منظور الإسلام، ولكنها ليست ذات قرب في منظور الشرائع الأخرى،

فهنا اتفق العلماء على جواز الوقف عليها من المسلم واختلفوا في الوقف عليها من غير مسلم، فذهب الشفعية والحنابلة الى القول بجوازه وذهب المالكية والحنفية الى عدم صحته.

الجهة الموقوف عليها ليست قريبة في الإسلام، ولكنها قريبة في شريعة الواقف فهنا الوقف لا يصح.

ولكي يكون الموقوف عليه أهلا يجب توفر فيه مجموعة من الشروط ضبطها قانون أوقاف² وأحال بعضها إلى أحكام الشريعة الإسلامية وهي:

¹ المادة 17 من القانون 06_25، المتعلق بالأوقاف

² ذلك فاطيمة، بوهالي نفيسة، المرجع السابق ص21.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للاستثمار والأوقاف العقارية

أولاً: ألا يكون الموقوف عليه جهة معصية وهذا متفق عليه في الفقه الإسلامي المذهب الحنفي والحنبلي والمالكي كالوقف على الملاهي.

ثانياً: أن يكون الوقوف عليه محدداً ومعلوماً في التصرف الوقفي كالوقف على دار الأيتام أو الفقراء والمساجد.

ثالثاً: أن يكون الموقوف عليه موجوداً وأهلاً للتملك لمنفعته حين إنشاء الوقف.

رابعاً: أن تكون جهة موقوف عليهم مستديمة غير متقطعة و دائمة الوجود لينسجم ذلك مع أبدية الوقف وضمان استمرار الانتفاع.¹

.

حسب ما جاء في القانون الجديد 25_06 المتعلق بالأوقاف نصت المادة "يضم الوقف ثلاثة أنواع تخضع لأحكام هذا القانون تتمثل في

_ الأملاك الوقفية العامة.

_ الأملاك الوقفية الخاصة.

_ الأملاك الوقفية المشتركة."

من خلال نص المادة سنتطرق في هذا المطلب لفرعين

الفرع الأول: الأملاك الوقفية العامة والخاصة

الفرع الثاني: الأملاك الوقفية المشتركة.

:

أولاً: أملاك وقفية العامة

الوقف العام هو الوقف الذي يقصد منه الواقف صرف ريع الوقف إلى مصادر الخير التي لا تنقطع سواء لأشخاص محددين أو جهات بصورة عامة وقد وضعه بعض التعريفات المتباينة سنتناول بعضها ثم ننعرج على تعريف القانوني حيث عرفه محمد مصطفى شلبي بأنه " هو ما

¹ كحيل حكيمة، مقياس الأملاك الوقفية العقارية، مرجع سابق ص 18-19.

جعل ابتداء على جهة من جهات البر ولو لمدة معينة يكون بعدها عادى الشخص أو أشخاص معينين¹

أما ناصرالدين سعدوني فقد وضع تعريفه كما يلي: "ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه لسبل الخيرات"²

تعرف المادة 8 من القانون 06_25 الوقف العام على أنه: "هو حبس على جهات البر والخير ابتداء أو مالا، وينقسم إلى:

وقف عام غير محدد الجهة: وهو وقف لم يحدد مصرف معين لريعه، فيصرف ريعه في أعمال وأوجه البر والخير العامة.

_وقف عام محدد الجهة: وهو وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه، ولا يصح صرف ريعه على غيره من أعمال وأوجه الخير إلا إذا استنفذت."³

التقسيم الأول غير محدد الجهة لم يحدد الواقف في هذا النوع الجهة التي يرجع إليها سوى هذا الوقف في هذه الحالة، ينفق ربع هذا الوقف في شتى مجالات الخير، وفي طبيعتها دعما للبحث العلمي.

ويقصد بالتقسيم الثاني وقف عام محدد الجهة بأنه يراد بها أن ينفق جزء من المال المخصص لجهة حددها الواقف، مع إمكانية توجيه ما يفضل عن هذا الجزء إلى جهة أخرى، وهذا تبعا لرغبة الواقف وشروطه إذنه.

حيث تتميز الأملاك الوقفية العامة بمجموعة من الخصائص نصت عليها المادة 9 من قانون 06_25 على أنه "دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في هذا القانون فإن الأملاك

¹ مصطفى شبلي، أحكام الوصايا والأوقاف، دار الجامعة للطباعة والنشر، الطبعة الرابعة، بيروت، 1982، ص318.
² صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة،

كلية الحقوق، 2010/2019، ص25

المادة 8،³ من القانون رقم 06_25، المتعلق بالأوقاف.

الوقفية العامة غير قابلة للاكتساب بالتقادم ولا حجز عليها ولا التصرف فيها، ولا يمكن تكون محل رهن أو مصادرة.¹

كما تشمل الأملاك الوقفية العقارية عدة صور حددتها المادة 10 من قانون الأوقاف" تشمل الأماكن المصونة على الخصوص ما يأتي:

الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية، والأملاك المنقولة والعقارية التابعة لها، المقابر، حتى وإن كانت مخلاة، والأضرحة، بما فيها الأموال المنقولة التابعة لها، العقارات المخصصة من طرف الدولة والجماعات المحلية للبناء المساجد والمدارس القرآنية والمشاريع الدينية والخيرية

_العقارات والمنقولات الوقفية المصنفة والتي يتم إحصاؤها بصفقتها ممتلكات ثقافية أو أثرية أو سياحية أو غيرها.

_العقارات الموقوفة وقفا عاما لاحتضان المؤسسات الخدمية والتعليمية والصحية على الخصوص.

_العقارات والمنقولات والأموال الوقوفة وقفا عاما على جمعيات ومؤسسات

_الأملاك العقارية المتعارف عليها بأنها وقف، سواء كانت مسجلة أو غير مسجلة لدى الجهات الإدارية أو القضائية.

_الأملاك العقارية الوقفية المكتشفة بناء على وثائق رسمية أو عقود عرفية أو شهادات أشخاص عدول من أهل المنطقة التي يقع فيها العقار،

_الأملاك العقارية التي ضمت إلى أملاك الدولة أو إلى أشخاص الطبيعيين أو المعنويين وتبين لاحقا أنها أوقاف بناء على وسائل الإثبات المحددة في هذا القانون،

_الحقوق المعنوية والخدمات والمنافع التي ثبت وقفها على جهات البر والخير،

_الأملاك الوقفية المعلومة أو المكتشفة خارج التراب الوطني.²

¹ المادة 9، القانون رقم 25_06، المتعلق بالأوقاف.

² المادة 10، من القانون رقم 25_06، المتعلق بالأوقاف

ثانيا: أملاك الوقفية الخاصة

تناول بعض الفقهاء تعريفاتهم للوقف الخاص أو ما يعرف بالوقف الذري أو الأهلي، حيث عرفه الدكتور منذر قحف بقوله (هو ما كان لمنفعة الواقف وأهله وذريته أو أشخاص بأعينهم و ذريتهم بغض النظر عن وصف الغنى والفقر والصحة والمرض وما شابههما)¹

و أيضا الوقف الخاص هو كل ما حدده الواقف استحقاقه وريعه على ذريته وأولاده من الذكور والإناث أو على أفراد يختارهم الواقف بإرادته ثم إلى الجهة التي ينتهي إليها بعد انقضاء المستحقين عليه وهو ما جعل الأولوية لمعين محدد إما واحد أو أكثر، سواء كانوا معينين بذواتهم كأحمد وإبراهيم ومحمود أو محددين بالصفة كأبنائه وأبناء فلان سواء كان أقرباء، ثم من بعد هؤلاء محددين لجهة الإحسان،²

كما أوضح المشرع الجزائري الوقف الخاص في المادة 8 فقرة ثانية "هو وقف يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على شخص أو عدة أشخاص يعينهم، ويؤول الوقف الخاص إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، إذا عدت ذات الجهة يؤول إلى وقف عام"³

:

وما وجه ريعه لأهل أو الذرية وإلى جهة الخير كذلك، كان يثبت على الذرية والأقارب ثم من بعدهم الجهة الخيرية أو يحدد الواقف قسما من المنافع الموقوفة لذويه مثلا ويترك القسم الآخر لأوجه البر والأوقاف الزوايا التي تصرف غلتها على أشخاص محددين و وعلى أغراض ذات منفعة مشتركة في أن واحد.⁴

¹ منذر قحف، الوقف الإسلامي وتطوره، إدارته، تنميته، دار الفكر المعاصر، دمشق، الطبعة الأولى، 2000، ص158.

² قارة عماد_جفافة لحسن، الحماية القانونية للأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون الأسرة، كلية حقوق وعلوم السياسة جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2020_2021، ص6_7.

³ المادة 8، القانون 06_25، المتعلق بالأوقاف.

⁴ مبروكي عبد الرزاق، الوقف في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص16

عرفه المشرع الجزائري في القانون 25_06 المتعلق بالأوقاف المادة 8¹ هو وقف يحبسه الواقف ابتداء على جهة بر عامة وعلى شخص أو عدة اشخاص معينين من قبله¹. وهو يجمع بين الوقف الأهلي والخيري فيخصص الواقف جزءا من خيراته لأقاربه وذريته أو نفسه ويجعل جزء آخر لوجه البر العامة.

:

بعد تناول في المبحث الأول تعريف الوقف وشرعيته وخصائصه وأنواعه، يستدعي الأمر الانتقال إلى الجانب الأكثر حيوية، والذي يتمثل في استثمار الممتلكات الوقفية العقارية. وهذا يعتبر الأسلوب الأساسي لضمان حفظ الممتلكات وتتميتها. لم يعد دور الوقف مقتصرًا فقط على الحفظ بل أصبح يحتاج إلى إدارة عقلانية تعتمد على الاستثمار لتحقيق أهداف الواقف والمساهمة في تعزيز التنمية الاقتصادية الاجتماعية من خلال المبحث سيتم التعرض لمفهوم الاستثمار الوقفي وأهدافه وأهميته.

:

يعتبر تحديد مفهوم الاستثمار في العقارات الوقفية خطوة أساسية لفهم الإطار الذي يعتمد عليه هذا النوع من الاستثمار، خاصة في ظل خصوصيته المتعلقة بطبيعة الوقف وأحكامه الشرعية والقانونية. بناء عليه، سيتم التحدث في هذا المطلب عن توضيح مفهوم الاستثمار الوقفي وشرعيته، مع تسليط الضوء على خصائصه وأهم مجالاته وضوابطه.

:

أولاً: تعريف الاستثمار:

لغة: إنه منبع للفعل الذي يدل على الحاجة، أي أن الاستثمار هو توظيف المال وإدارته بهدف نيل مردود التشغيل، فيزيد المال وينمو مع مرور الأزمان.²

¹ مادة 8، القانون 25_06، المتعلق بالأوقاف.

² قديد ياقوت، مبادئ علم الاقتصاد، دار الباحث، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2024، ص 59

وكذلك: أصل الفعل المجرد أثمر الشيء نضج واكتمل، أثمر ماله نما، واستثمر المال

ثمره بمعنى طلب الثمرة فالألف والسين والتاء الزائدتان أول الفعل أفادت الطلب.¹

اصطلاحاً: فنجد عدة تعريفات نذكر منها

الاستثمار هو إيجاد وتشكيل رأس مال حيث يستغل المال المضاعف للمساهمة في الإنتاج بالإضافة إلى رؤوس الأموال العينية الثابتة بهدف زيادتها وتحسينها وحفظ القدرة الإنتاجية للمشاريع والاقتصاد الوطني. الاستثمار هو إضافة قدرات إنتاجية جديدة إذا كانت الأصول الإنتاجية الموجودة في المجتمع، وذلك بإنشاء مشاريع والتوسع في المشاريع الحالية أو استبدال أو تحديث المشاريع التي انتهت مدتها الافتراضية وكذلك شراء السندات المالية الصادرة لإنشاء مشاريع جديدة. الاستثمار هو التنازل عن مكاسب مالية الحالية المؤكدة في سبيل نيل مكاسب مالية غير مؤكدة في المستقبل؛ أي التخلي عن الأموال التي يمتلكها الشخص والمؤسسة في لحظة زمنية ولفترة من الزمن بقصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية تعوضهم عن القيمة الحالية للأموال المستمرة وكذلك عن النقص المتوقع في قيمتها الشرائية بفعل عامل التضخم، وذلك مع توفير مردود مقبول مقابل تحمل العنصر والمخاطرة المتمثل باحتمال عدم إدراك هذه التدفقات.²

ثانياً: مشروعية الاستثمار في الفقه الإسلامي:

¹ انتصار مجوح، التنظيم القانوني للاستثمار الوقفي في الجزائر، مرجع سابق، ص 49

² قديد ياقوت، مبادئ علم الاقتصاد، مرجع سابق، ص 59_60

يظهر من النصوص الدينية وأهدافها العامة أن الاستثمار يعد أمراً ضرورياً ويجب أن يتم القيام به، ولا يحق للقيادات إهماله. عن المال له دور وأهمية كبيرة في حياة الأفراد والمجتمعات، وله قيمة كبيرة وفقاً للشرعية.

يقول طاهر ابن عاشور "وما عد زكاة الأموال ثلاثة لقواعد الإسلام، وجعلها شعاراً للمسلمين، وجعل انتفائها شعاراً للمشركين، في نحو قوله تعالى ("وَيْلٌ لِّلْمُشْرِكِينَ الَّذِينَ لَا يُؤْتُونَ الزَّكَاةَ) سورة فصلت: 6_7 إلا التنبيه على ما للمال من القيام بمصالح الأمة اكتساباً وارتفاقاً" كذلك نجد العديد من الآيات تشير إلى تقديم المال على النفس، حيث يتم ذكر العمل والتاجر والمجاهد في كثير من الأحاديث، مما يدل على أهمية المال في الحياة.

فمن القرآن الكريم:

قوله تعالى ("كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ") سورة الحشر: 7" يدل بدلالة واضحة إلى وجوب تدوير الأموال وتحريكها ضمن الأنشطة الاقتصادية المختلفة، وتحظر تجميعها وعدم الاستثمار بها، حتى يستفيد منها العمال والحرفيون والتجار والفلاحون وغيرهم. وبالتالي يتحقق الهدف من اعمار الأرض الذي أمرنا الله به وفقاً للأصول حيث يقول ("هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا") سورة هود 61"

من السنة النبوية:

وردت أحاديث كثيرة تحت على وجوب الاتجار في الأموال الصغار اليتامى وغيرهم، والمحجور عليهم، السفهاء، المجانين، وناقصي الأهلية. يقول القرضاوي: "إن الأحاديث والآثار، قد نبهت الأوصياء على وجوب تسمير أموال اليتامى حتى لا تلتهمها الزكاة¹

ثالثاً: تعريف الاستثمار الوقفي

¹ الحاج عيسى فخار عبد الوهاب، الوسائل الحديثة لاستثمار الوقف "صناديق الوقفية نموذجاً"، مرجع سابق، ص 38_39

عرف استثمار الوقفي بعدة معاني، من بينها:

1_ "تحسين الأصول الوقفية وزيادة ريعها وتنمية هذا الريع"¹

2_ "وهو العمل الذي يقوم به ناظر الوقف يمتاز بأنه يخصص جهدا فكريا وماليا لحماية الممتلكات الوقفية وتنميتها بطرق مشروعة ومتوافقة مع أغراض الشريعة ورغبات الواقفين، شرط أنه لا يتعارض مع نصوص شرعية."²

عند النظر إلى التعريفات السابقة، يتضح أن هدف استثمار الوقف هو إضافة أرباح لرأس المال، ليكون الربح مفيدا في المستقبل بهدف زيادة حجم رأس المال.³

رابعا: العلاقة بين الوقف والاستثمار: تظهر العلاقة وأهميتها من خلال نظرة الاقتصاديين للوقف على النحو الآتي:

يرى الدكتور صالح المالك: "الوقف ثروة إنتاجية من أجل التوظيف الاستثماري على سبيل الديمومة والاستمرارية يمنع بيعه واستهلاك قيمته، ويمنع تعطيله عن الاستغلال، كما يحرم التعدي عليه، فهو ليس ملكا جامدا في الحاضر ولكنه استثمار تراكمي يتزايد يوما بعد يوم "

أما الدكتور القرة داغي فيرى أن: "الوقف نفسه استثمار" وفي ذات المعنى يقول الدكتور سامي الصلاحيات: "الوقف بذاته استثمار، وكلام الفقهاء عند تعريفه يقولون: "حبس الأصل وتسبيل المنفعة"، أي أن يبقى رأس المال محفوظا مع إضافة أرباح إضافية عليه، وهذا لا يأتي إلا بحبس أشياء نافعة دائمة."

فإذا كان إنشاء ملك وقفي من المنظور الفقهي الشرعي العام يقصد به أن الوقف محبوس عينه ومسبل ثمرته ونفعه لمن عينه الواقف ابتغاء مرضاة الله تعالى، أو نفع من يريد نفعه من قريب

¹ خالد عبد الله شعيب، استثمار أموال الوقف، بحث مقدم إلى منتدى القضايا الوقفية الفقهاء الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت 2003، ص232.

² عبد القادر بن عزوز، "فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام. (أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية في تخصص الفقه وأصوله)، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003_2004، ص77

أو بعيد فهو خاص بالأموال التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء أصلها، حيث أن صاحبه أن يقف ماله في سبيل أن يحصد نتاجه يوم القيامة، ومن حيث الحفاظ على الأصل، ويكون الاستهلاك للنتاج والثمرة أو الربح، فلا يمكن فهمه إلا بمعنى أن يبقى رأس المال محفوظا مع إضافة أرباح إضافية عليه، مما يعطي لمفهوم الوقف بعدا اقتصاديا باعتباره في حد ذاته استثمار، بل الثروة الاستثمارية متزايدة، يراد بها إضافة أرباح إلى رأس المال، لتكون المصاريف من الربح فقط، فيبقى رأس المال محفوظا مضافا إليه الأرباح¹.

خامسا: حكم الاستثمار الوقفي

تباين العلماء في حكم استثمار الوقف إلى مجموعتين: مجموعة تجيزه وأخرى تمنعه. ركز المؤيدون للجواز على أدلة المجيزين الذين استندوا في إجازة استثمار الوقف وتنميته إلى القياس والمصلحة¹. **القياس:** قاسوها على مشروعية استثمار مال اليتيم؛ فكما لا يجوز لوصي اليتيم أن يهمل موكله دون توظيفه والاجتهاد في زيادته، وإلا ضاع المال، وهذا يتناقض المصلحة الشرعية في صيانة أصل المال والتي تعد إحدى الضروريات الخمس التي اهتم بها الإسلام ودعا لحمايتها وتشدد في عقوبات من يعتدي عليها، يقول عمر بن الخطاب في شأن تنمية مال اليتيم ("أجروا في أموال اليتامى لا تأكلها الزكاة")²

2. المصلحة: إن المصلحة الشرعية تستلزم صيانة مال الوقف وتنمية أرباحه لكي يستمر في إنجاز الغايات الاجتماعية والاقتصادية الموكلة إليه فغذا تهدم العقار الموقوف مثلا، تحكم الاذهان السوية إلى تبديل حاله وعنايته بالصورة الشرعية مع صون طبيعته الوقفية، ولو تركت هذه

¹ انتصار مجوح، التنظيم القانوني للاستثمار الوقفي في الجزائر: الواقع والمأمول، محاضرة _مذكرة جامعية، أستاذة محاضرة

(ب)، جامعة قاصدي مرباح _ ورقة، ص 49_50

² عبد القادر بن عزوز، " فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام مرجع سابق، ص.83

الأوقاف دون نمو لما كان للوقف معنى لوجوده ما نقل عن عمر بن قدامة (" أنه لا يجوز وقف مالا ينتفع به")¹

:

أولا _ مجالاته

توجد تشكيلة واسعة من الميادين التي يمكن توظيف الأموال الوقوفة فيها، وينقي المجال الملائم بناء على طبيعة المال والأوضاع السائدة. وفيما يلي بعض الساحات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار لتوظيف عقارات الوقف، وذلك طبقا للضوابط الشرعية والمقاييس الاستثمارية:

1. استثمار عقاري: يشمل اقتناء أملاك وتأجيرها، وإعادة تطوير وصيانة الأبنية المهترئة، تشييد منشآت جديدة على أراضي الوقف، ومبادلة الأملاك القديمة بأخرى حديثة.

2. استثمار في إنشاء مشروعات الإنتاجية: ويشمل إنشاء مشاريع صغيرة كالخرف اليدوية والمهن المتنوعة، ودعم مبادرات التنمية مصادر داخل عائلات المعوزة. كما يشمل التوظيف في الزراعة كإيجار الأراضي الزراعية الموقوفة والمساهمة في استغلالها

3. استثمار في مشروعات الخدمية: يشمل إقامة مقارئ لتحفيظ القرآن والمعاهد الدينية والمدارس الإسلامية، وإنشاء العيادات والمراكز الصحية لخدمة الأمة، ودعم دار الأيتام وكبار السن والمرضى.

4. استثمار في أوراق مالية: ويشمل توظيف الأموال في الصكوك الإسلامية والسندات المشاركة في الربح والخسارة، وصكوك محافظ الاستثمار الإسلامية،

5. استثمار في مؤسسات مالية إسلامية: ويشمل التوظيف ضمن حسابات التوفير الاستثماري تحت الطلب، والودائع الاستثمارية ذات المهلة المحددة، وأيضا الاستفادة من المستجدات المباحة شرعا. هذه الميادين تظهر تباينا كبيرا في الخيارات المتوفرة لتوظيف الأموال الموقوفة، والتي يمكن اختيارها وفق ضوابط شرعية ومقاييس استثمارية وحسب احتياجات المجتمع والأوضاع المحيطة.²

ثانيا _ ضوابط ومعايير

¹ قراح أسماء، استثمار أموال الوقف في تحقيق الامن الاقتصادي _ دراسة حالة الجزائر، مذكرة التخرج نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، تخصص: معاملات مالية المعاصرة، معهد العلوم الإسلامية جامعة الشهيد حمه لخضر _ الوادي، الجزائر، السنة الجامعية 2017_2018 نص 24

² قروط هاجر، الأساليب الحديثة لاستثمار الوقف، مذكرة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر الأكاديمي في شعبة العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد النقدي والبنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، السنة الجامعية 2022_2023، ص 23_24

1_1 **ضوابطه الشرعية:** يسير الاستثمار الوقف مجموعة الضوابط المستمدة من الشريعة الإسلامية والتي يتلخص فيما يلي:

1. **أساس الشرعية:** أن تكون عملية استثمار أموال الوقف متوافقة مع أحكام مبادئ الشريعة الإسلامية، والتي تعد مرجعية الأولى في هذا المجال حيث يتجنب توظيف الأموال الوقفية في ميادين المحظور شرعا ومنها الإيداع في المصارف بفوائد أو اقتناء حصص شركات تمارس الحرام والتوظيف في بلدان تعادي الإسلام والمسلمين أو التآزر مع من يناهضهم.¹

2. **أساس الأولويات الإسلامية:** ويقصد بها تنظيم المشروعات الاستثمارية المراد تمويلها من أموال الوقف طبقا لسلم الأولويات الإسلامية: الضروريات فالحاجات فالتحسينات؛ وذلك بحسب متطلبات المجتمع الإسلامي والمنافع التي ستعود على الموقوف عليهم، وفي كل الأحوال ينبغي توظيف الأموال الوقفية في مجال التطورات.²

3. **المحافظة على الأموال وتنميتها:** ويقصد به عدم تعريض الأصول الوقفية لدرجة عالية من الأخطار والحصول على الكفالات الضرورية المشروعة لتقليل من تلك المخاطر وإجراء تداخل بين والأمان كما ينبغي تجنب تكديس الأموال لأن ذلك مخالف لأحكام الأسس الشرعية والإسلامية.³

4. **التنمية الإقليمية** ويقصد بها توجه المداخل نحو مشاريع الإقليمية البيئية المحيطة بالهيئة الوقفية، ثم الأقرب فالأقرب، ولا يجوز صرفها لدول الأجنبية وللوطن الإسلامي عند الحاجة اليه.⁴

¹ عجيلة محمد، مصطفى عبد النبي، مصطفى بن نوي، مداخلة بعنوان: استثمار الوقف وضوابطه الشرعية مع الإشارة لحالة الجزائر، المركز الجامعي غرداية، الجزائر، بدون سنة، ص 05.

² حسن حسين شحاتة، استثمار أموال الوقف، بحث مقدم لمنتدى قضايا الوقف الفقهي الأول، الكويت، 2003، ص 159.

³ محمد مصطفى الزحيلي، الاستثمار المعاصر للوقف، ص 25. نص القرار رقم 140(6/15) الصادر عن مجلس الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الخامسة عشرة بمسقط (سلطنة عمان) 19-14 المحرم

1425هـ، يوافق: 11-6 مارس 2004م

⁴ مرجع نفسه، ص 25

5. **الحرص على التقليل من المخاطر الاستثمارية:** بعدم تعريض أموال الوقف للخطر سعياً وراء مكسب مرجو غير مضمون ولو بدا كبيراً.¹

6. **التنوع في المحافظ الاستثمارية والمجالات التي تستثمر فيها أموال الوقف:** لأن التركيز على مؤسسة واحدة ومشروع واحد لاستثمار أموال الوقف فيها يضعها على جانب كبير من الخطورة فقط، فتعرض الشركة لاهتزازات اقتصادية وكوارث أو مأس فتضيع أموال الوقف. كذلك التركيز في استثمار على قطاع واحد أو صنف واحد، فإذا كسد منتج أو تأثر بمنافسة قوية، تذهب سدى، والحكمة في توزيعها على مبادرات المتنوعة هي أن تحمل بعضها بعضاً.²

7. **المتابعة والمراقبة وتقويم الأداء:** ويعني هذا أن يتولى القائم على التدبير المالي سواء كان مراقباً أو مديراً أو منشأة أو هيئة أو أي صفة أخرى متابعة إجراءات الاستثمار للتأكد من سيرها طبقاً للمخططات والسياسات والبرامج التي وضعت سابقاً وتوضيح أبرز وبيان أهم الانحرافات وبيان دوافعها ومعالجتها فوراً، وهذا يندرج ضمن إطار صون الاستثمارات وتنميتها بالصواب.³

8. **أساس توثيق العقود:** ويقصد بذلك أنه لا يعلم كل طرف من أطراف العملية الاستثمارية حجم ما يحصل عليه من ربح أو مكسب ومقدار ما سيتحمله من خسارة إن وقعت، وأن يدون ذلك في العقود الموثقة كي لا يقع جهل أو غرر أو يقضى إلى شك وغيبة وخصام. وتأسيساً على ذلك يجب أن يصاحب الاستثمار أموال الوقف إبرام عقود الاستثمار والاستمرارية بمعرفة أصحاب الاختصاص، وذلك حفاظاً على المال من التعدي عليه.⁴

1_2 معايير الاستثمار الوقفي

تتفد عملية توظيف عملية توظيف الأموال الوقف بناء على مجموعة من المعايير أهمها:

¹ الحاج عيسى فخار عبد الوهاب، الوسائل الحديثة لاستثمار الوقف "صناديق الوقفية نموذجاً"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة غرداية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، تخصص فقه وأصوله، السنة الجامعية 2013_2014، ص45

² الحاج موسى فخار عبد الوهاب، مرجع سابق، ص45

³ حسين شحاتة، "استثمار أموال الوقف"، جملة الأوقاف، ع3 ربيع الثاني 1425 هـ -2004 م، ص8

⁴ نادر محمد أحمد القضاة، صور استثمار الوقف وحكمها في الشريعة الإسلامية، مجلة جامعة الزيتونة الأردنية للدراسات القانونية، المجلد 02، العدد 01، جامعة الزيتونة الأردنية، الأردن، 2021، ص 26.

معيّار ثبات الملكية: ينص هذا المعيار على ضرورة بقاء الأموال الموقوفة ملكاً للمؤسسة أو الهيئة الواقعة وفقاً لمبدأ الذاتية المعنوية، ويستثنى من ذلك حالات تبديل موجودات الوقف بأصول أخرى، حيث يجوز إحلال ملكية الأصل بآخر. وبناء على ذلك لا تلائمها أساليب التوظيف عبر المبيعات كالمربحة.¹

معيّار الأمان النسبي: يهتم ضابط السلامة المتوسط بضمان عدم تعرض الأموال الموقوفة لمخاطر اعتيادية قد تقضى إلى ضياعها، ويتطلب ذلك المواءمة بين السلامة والمعدلات والعائد، وينبع هذا الضابط على أساس صيانة المال. ونظراً لهذا الضابط، فإن المجالات الاستثمارية وأشكالها التي تتضمن من مخاطر جسيمة كالم تداول في الأسواق والمستندات المالية عبر المراهنة، لا تكون ملائمة للاستثمار فيها.

معيّار تحقيق عائد مستقر: يشمل اختيار مجالات وصيغ الاستثمار التي تحقق عوائد ثابتة ولا تتأثر بتغيرات واسعة يهدف هذا تفادي التذبذبات التي قد تؤثر سلباً على تلك الموارد بسبب تغيرات المعطيات المستحقة للوقف؛

معيّار المرونة في تغيير مجال وصيغة الاستثمار: تبين هذه القدرة على تبديل حقول وأشكال الاستثمار بسرعة دون خسارات ضئيلة، وهذا يتيح التكيف مع التحولات في المحيط المالي والاقتصادي بمرونة عالية؛

معيّار التوازن بين العائد الاجتماعي والاقتصادي: تستهدف توجيه الاستثمارات صوب المجالات الخيرية والاجتماعية والتي تنجز غايات الوقف الجوهرية، وبالإضافة إلى ميادين الاقتصادية التي الخدمات والمنافع التي يستحقها الوقف؛

¹ حسني حسن شحاتة، استثمار أموال الوقف، بحدث مقدم منتدى قضايا الوقف الفقهي الأول، الأمانة العامة لأوقاف، الكويت،

13_11 أكتوبر، 2003، ص، 166_167

معيار التوازن بين مصالح الأجيال المستفيدين من منافع وغلات وعوائد الوقف: يتضمن الحرص على توجيه المشاريع نحو الميادين التي تنعم بها الأجيال الحالية والقادمة وذلك عبر توجيه الربح لتحقيق فوائد متواصلة والحفاظ على الممتلكات؛

معيار الاحتفاظ برصيد من السيولة بدون الاستثمار: يهدف لإبقاء كل جزء من الموارد بشكل غير موظف لمواجهة المتطلبات والنفقات الفورية مع تطبيق نظام الميزانيات التقديرية لتحديد الاحتياجات والمصروفات المستقبلية؛

معيار ترجيح المصلحة العامة على المصلحة الخاصة إذا اقتضت الضرورة لذلك: يمكن التفكير في انتقاء ميادين الاستثمار التي تحقق منافع اجتماعية كساحات الاستثمار ذات العائد المعتدل أو الأدنى لأن لها مردودا عاما مجتمعيًا، كما يمكن الموافقة على أحد الضوابط الوقفية غير الأساسية تماشياً ومصلحة الجماعة.¹

ثالثاً: خصائصه

يعد الوقف حبساً للأصل وإتاحة المنفعة، وهذا ما يجعله متميزاً عن سائر الاستثمارات، لكونه دائماً ومتجدد التطوير ضماناً لاستمرار منفعه عبر الأزمان، ومسايرة لمقصده الأساسي وهو دعم الانتفاع واستمراريته وتنمية وتوسيع رقعة نشاطه وزيادة عدد فئات المجتمع المستفيدة منه.² وإضافة إلى ذلك فإن الاستثمار الوقفي غني ومتنوع من حيث الممتلكات المختلفة التي يستطيع توفيرها والتي تعمل في عدة قطاعات كالزراعة والإنتاج، وهذا التباين يسهم في توظيف أكبر قدر

¹ أميرة مرابطي، استثمار الأملاك الوقفية كآلية لتخفيف عن الضغوط الإنفاق الحكومي في الجزائر مع استعراض تجارب رائدة، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، تخصص الاقتصاد النقدي والبنكي، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2023_2024، ص 58_59.

² محمد بلقاسم/ "تجديد فكرة إدارة المال الوقفي واستثماره لتحقيق أهدافه التنموية المعاصرة"، مجلة الاقتصاد الإسلامي العدد 6، 2022، ص 45.

يمكن من الأيدي العاطلة عن العمل واستيعاب البطالة عبر تأسيس وتوفير وظائف جديدة في مناطق مختلفة بحسب تخصصه.¹

كما أنه يخضع للقيود الشرعية كغيره من المعاملات لضمان توافقه مع الأعراف والمبادئ الإسلامية المعززة لموثقيه وإدارة كل مخاطر المترتبة عليه واتخاذ الإجراءات الضرورية للحيلولة دون حدوثها، تأكيداً على أصل الوضوح والمسؤولية الذي تتبناه عبر المتابعة الدائمة بدقة لضمان المستفيدين منه

:

يعتبر الاستثمار في الأملاك الوقفية الأسلوب الجوهري لتنمية الموارد الموقوفة وضمان دواميتها، كما يساهم في انجاز غايات اقتصادية واجتماعية تعود بالفائدة على المجتمع. وانطلاقاً من هذه النقطة، سيتناول هذا مطلب أهداف وأهمية الاستثمار الوقفي مع إبراز مشروعيته وأثاره المتخلفة

:

أولاً: أهداف الاستثمار الوقفي

يستخدم منهج الاستثمار الوقفي ضمن إطار الشريعة الإسلامية وضوابطها والتوجهات في الاقتصاديات الحديثة لبلوغ عدة غايات لضمان استمراريته وتعظيم منافعها² ويعد ترسيخ المالية لها أهم غاياتها، لكونه القوة المؤثرة في نجاح استثماراتها في رفع العوائد المحققة منها دون الاعتماد فقط على التبرعات الأخرى³

¹ فاطمة عبد القادر، "تفعيل آليات الاستثمار الوقفي في الممارسات الميدانية بين الضوابط الشرعية والضرورات الاقتصادية - دراسة حالة الجزائر"، مجلة العلوم الاقتصادية، العدد 2، 2020، ص. 78

² عبد القادر بن عبد الله، "الاستثمار الوقفي بين الضوابط الشرعية والمعايير الاقتصادية والمالية"، مجلة الاقتصاد والمالية، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص. 134_150

³ عبد الله بن أحمد، " دور الاستثمار الوقفي وأهم صيغه مستحدثة في دعم الصناعة المالية اسلامية"، مجلة العلوم الاقتصادية والمالية، المجلد 01، 2021، ص. 90_105

وتؤكد التنمية المجتمعية للوقف على نجاح الجوانب الأخرى أي الاقتصادية منها وذلك في تمويل المشروعات الخيرية والتعليمية التي تسهم في مستوى معيشة المستفيدين منها، فهو الغية الوحيدة لإنشائها بعد حبسها الله تعالى.¹

إضافة ما ذكرناه، يجب أن تكون نسبة نجاح توظيف ما يلزم من الأصول الموقوفة عالية بناء على آراء المتخصصين والعاملين الخبراء في الميدان بدراسة وافية لجميع نواحي المشروع الظاهرة والباطنة.

وأخيرا يراد من تكرار عملية إعادة التشغيل الربوع الوقفية خدمة للمجتمع، فال توزيع الطبيعي لثروات يقوي تلقائيا الترابط الاجتماعي والانصاف المجتمعي

تحصيل عوائد ومعدلات المشروعة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

تضخيم التراكم الرأسمالي للوقف من خلال العوائد التي ستضاف سنويا إلى ممتلكات الوقف. زيادة مال وقف، وتكوين المدخرات التي قد تحتاجها الأوقاف لاحقا، والتي تعد الدرع الحامي بعد الأصل العيني والنقدي.

دعوة الحركة التنموية في استثمارات الإنتاجية، العقارية، الزراعية، التجارية والصناعية. والاستثمار في هذه المجالات يؤدي إلى ارتفاع الطلب على العمل وزيادة المداخيل، ومن ثم زيادة الطلب الذي سيؤدي إلى زيادة الإنتاج، والنتيجة الاستثمار في شؤون الوقف ودعم الحركة التنموية.²

¹ محمد علي بن سعيد، " الاستثمار في الوقف كآلية للتنمية المستدامة"، مجلة الدراسات الاقتصادية الاسلامي، العدد 4، 2019، ص 45_60

² أميرة مرابطي، استثمار الأملاك الوقفية كآلية لتخفيف عن الضغوط الإنفاق الحكومي في الجزائر مع استعراض تجارب رائدة، مرجع سابق، ص 53.

ثانيا: علاقة الاستثمار الوقفي بالتنمية المستدامة:

قبل الشروع في تفصيل العلاقة بين الاستثمار الوقف وتطور المنشود، يتوجب علينا ذكر مفهوم التنمية المستدامة. حيث تشمل التنمية المستدامة على التخطيط للتطور الاقتصادي غير مؤذ للأجواء، ولا تفرض في ذات الوقت قيودا غير مقبولة على آمال الانسان المشروعة لإحراز التقدم والرقي والازدهار الاجتماعي والمالي، ويكون ذلك في نطاق عام لخلق الانسجام النشاط المالي والتنموي والمحيط البيئي والطبيعي.

ويمكن إيضاح التنمية المستدامة على أنها التنمية التي توازن بين التطور البيئي والمالي والاجتماعي، فتؤسس حلقة مرتبطة بين هذه المحاور الثلاثة من حيث النجاح فيما يتعلق بالجانب الاقتصادي، والإنصاف من جهة الشأن الاجتماعي، والتناغم من ناحية البيئة¹

وبعد تعريف التنمية المستدامة يمكننا، ربط الاستثمار الوقف بالتنمية المستدامة واستغلال شتى السمات مما يجعل صلة قوية بينهما. إذ إن الرؤية الدقيقة التي يتضمنها نظام الوقف، سواء من حيث المنبع للعملية الوقفية ونشأتها والأوعية المالية التي تشكل المحافظة الوقفية، والجهات التي تستهدفها من وراء ذلك، وما يجب أن ينشأ عن ذلك من هيئات وأعمال وخطط تطل مختلف الأطراف للعملية الوقفية وأغراضها، تحمل من الوصل بين نظام الوقف والتنمية المستدامة أمرا حتميا لا بد منه. ومن بين أبرز السمات التي تؤكد لنا الصلة القائمة بين الاستثمار الوقف والتنمية المستدامة نذكر الاتي:

من بين أهم الجوانب التي تعتني بها التنمية المستدامة هو جانب الموارد الطبيعية والجانب الاجتماعي، وإن اهتمام الوقف بإعادة توزيع الدخل وتحسين البيئة التحتية والاقتصادية وتوفير

¹ 1-صالح صالح، نوال بن عمارة، "الوقف الإسلامي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة عرض للتجربة الجزائرية في تسيير الأوقاف" المجلة لتنمية الاقتصادية عدد 1، كلية العلوم الاقتصادية وتجارية وعلوم التسيير، جامعة ورقلة، الجزائر، ديسمبر سنة 2014، ص157.

التمويلات للكثير من الأنشطة الإنتاجية يعد برهانا جليا على عناية الوقف باستغلال الثروات الطبيعية وتقليل الفجوة بين الفئات الاجتماعية.

كما أن بين خصائص التنمية المستدامة مع الوقف الإسلامي؛ أنها تتجه نحو تلبية المتطلبات والحاجات لأكثر الشرائح فقرا في المجتمع، وهذا يمثل الغاية الأساسية للوقف الذي يستهدف الفقراء والمحتاجين والأيتام والضعفاء والغارمين وأبناء السبيل من حيث تأمين الحاجات الضرورية لهم من مأكّل ومسكن وتثقيف وغير ذلك.

تتشارك التنمية المستدامة مع الوقف الإسلامي؛ فكلاهما يهتم بأبعاد عديدة تتعلق بعيش الإنسان مثل البعد المالي وبعد الحضاري والبعد المجتمعي والبعد الإنساني وسواها. كما أن جميع الأبعاد متضامنة ومتداخلة؛ فبعضهما كمي والبعض الآخر نوعي، ومن العسر فصلهما عن بعضهما بعض.¹

ثالثا: أهمية الاستثمار الوقفي لتحقيق التنمية المستدامة:

توجيه الاستثمار الوقفي يعتبر وسيلة لتعزيز الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، مما يعود بالنفع على المجتمع ويجعله مثالا اقتصاديا فعالا قادرا على تحقيق أهدافه من دون إضرار بالموارد المستقبلية. يمكن رؤية هذا الهدف من خلال ثلاث أبعاد رئيسية.

1_ البعد الاقتصادي للاستثمار الوقفي: يعتبر الاستثمار الوقفي أداة اقتصادية رئيسية في التنمية المستدامة تستخدم بطرق مبتكرة لتوليد عوائد تستخدم في تمويل مشاريع جديدة، وبالتالي تحسين البنية التحتية وتعزيز القطاعات الحيوية. بالإضافة إلى ذلك، يساعد في تعزيز الاستقلال المالي ويقلل من تأثر المستثمرين بالتمويل الخارجي أو الحكومي. كما أنه يعد

¹ صالح ليزا، الاستثمار في الأموال الوقفية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معمر تيزي وزو، تخصص قانون، سنة الجامعية 2021/2022، ص 38_39.

وسيلة فعالة لحفاظ عن قيمة الأصول الوقفية، وزيادة ربحيتها، مما يضمن استمرارية هذا النموذج¹

2_ البعد الاجتماعي لاستثمار الوقفي:

تعتبر الأنشطة الاجتماعية الاستثمار الوقفي أدوات مؤثرة لتحقيق التنمية المستدامة، حيث تسهم في تعزيز تكافل الاجتماعي من خلال توجيه عائدات الأوقاف نحو المشاريع الاستثمارية الاجتماعية بغرض تحسين مستوى المعيشة وتقليص الفجوات الاجتماعية بين الأفراد. يساهم أيضا في توفير مجموعة من الخدمات الأساسية مثل مدارس والمستشفيات والمدارس القرآنية، وكل ذلك يعتمد على رفع مستوى الوعي الفردي والجماعي وتعزيز الوضع الصحي والنفسي للفئات الضعيفة والمهمشة

3_ البعد البيئي لاستثمار الوقفي:

يعتبر أداة فعالة في تعزيز الاستدامة البيئية، نظرا لأهمية حماية الموارد الطبيعية بأنواعها لتحقيق التوازن البيئي على سبيل المثال يتحقق ذلك من خلال، استثمار العوائد في المشاريع البيئية صديقة لبيئة مثل مبادرات حماية المياه من التلوث وتنظيف الشواطئ وإعادة تدوير المخلفات البلاستيكية واستخدام مصادر الطاقة المتجددة، وكما تساهم في تقليل الآثار السلبية للتلوث على البيئة.²

:

أولا_ أثار الاستثمار الوقفي على التنمية الاقتصادية

يساهم استثمار الأموال الوقوفة في تعزيز النمو الاقتصادي الوطني، حيث يتم تحويل ثروات المجتمع من الاستهلاك الفردي أو الجماعي إلى رؤوس أموال إضافية تستخدم في النفع العام. من خلال ذلك، يمكن استعراض مختلف جوانب التأثيرات الاقتصادية التي توفرها الأموال

¹ فرنان صلاح الدين_ خليل جيهان، الاستثمار في العقارات الوقفية، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون اعمال، جامعة 8ماي1945، كلية حقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2024_2025، ص24_25

² فرنان صلاح الدين_ خليل جيهان، مرجع سابق، ص25

الوقفية، التي تشمل تمويل بناء المدارس والمستشفيات والطرق والجسور وغيرها من المؤسسات. بالإضافة إلى ذلك، مثل إنشاء الأسواق ورؤوس الأموال العقارية الوقفية، يعزز النفع العام ويساعد في التطور والنمو الاقتصادي. كما أن الأمر يؤدي إلى الاستثمار الأموال الفائضة بشكل كفاء. مما يحولها إلى استثمارات ذات عائد اقتصادي طويل الأمد بناء على ذلك، يتحقق تزايد مستمر في حجم الإنتاج الوطني.

علاوة على ذلك فإن الدكتور محمد بن أحمد صالح لديه رؤية مستقبلية تتعلق باستثمار الأموال ووقف مشاريع اقتصادية ضخمة تناسب متطلبات العصر الحديث تلعب هذه الاستثمارات دورا مهما في دفع العملية الاقتصادية نحو الأمام، مما يمهد الطريق لتحقيق التنمية الاقتصادية القائمة على أسس قوية. ومن بين هذه الاستثمارات، هناك استخدام أملاك الوقف في مشاريع الحديثة تحقق عوائد كبيرة، مثل خدمات البريد الدولي السريع والاتصالات الهاتفية المحمولة، والأقمار الصناعية، أو تطوير صناعة الأجهزة الحاسوبية والبرامج المختلفة لتقليل الاعتماد على برمجيات المستوردة من الغرب.

ان الاستثمار الوقفي يعمل على تعزيز البنية التحتية للمرافق الحكومية ويسهم في معالجة القضايا الاقتصادية، كذلك يعزز من القطاع المالي ويخفف من الأعباء العامة للدولة، كما يفتح المجال لاستثمار الأموال الوقفية.¹

ثانيا: أثار الاستثمار الوقفي على التنمية الاجتماعية

يعتبر مبدأ التكافل الاجتماعي بأنواعه المختلفة علامة من علامات التنمية الاجتماعية التي يسعى النظام وتحقيقها، وذلك عن طريق تصديقه على تلبية حاجيات المجتمع الأساسية بطريقة عادلة ومتوازنة، مما يعود بالنفع على جميع الأفراد دون تمييز يمكن أن يكون ذلك من خلال توفير احتياجات مباشرة أو تحسين الاستثمار في مجالات اجتماعية مثل تعليم والرعاية الصحية

¹ صالحى ليزا، الاستثمار في الأموال الوقفية، مرجع سابق، ص 40

1_ مساهمة الوقف في دعم الرعاية الصحية:

من المجالات التي يمكن أن تساهم فيها الاستثمار الوقفي في الخدمات الصحية وفقا لقدرات الواقفين هو أنه يمكن أن يخفف الأعباء المالية الضخمة على خزائن الحكومات ويعالج عديد من القضايا الموجودة في النظام الرعاية الصحية. ومن هذه النماذج، يمكن إقامة مستشفيات كبيرة وصغيرة سواء كانت عامة أو خاصة من خلال توفير مرافق على أراض خاصة أو مبانيها أو تجهيزها، ثم تتولى الحكومة مسؤولية تشغيلها وصيانتها. كذلك، يشمل الوقف توفير الصيانة التشغيلية لتلك المؤسسات، سواء كانت استثمارية لتغطية نفقات المستشفيات والمراكز الطبية اللازمة مثل أجهزة الأشعة المتطورة وجهاز غسل كلى وغيرها من المعدات التي قد تفتقر إليها العديد من المستشفيات بالرغم من التزايد الحاجة إليها. وأيضاً، الوقف أن يشمل تأمين السيارات الإسعاف وأمثلة أخرى مشابهة.

3_ مساهمته في تنمية التعليم:

يعتبر الوقف الإسلامي من أبرز المؤسسات التي لعبت دوراً مهماً في تطوير التعليم سواء في المساجد أو المدارس أو المكتبات أو غيرها من المؤسسات الخيرية الأخرى. ومن أبرز أنشطة الوقف إنشاء مدارس وتوظيف المعلمين والعاملين فيها. كما يشجع الوقف الطلاب على المشاركة في العملية التعليمية من خلال تقديم مساعدة لهم بالإضافة إلى إنشاء وتجهيز مكتبات وغيرها من الأمور.

4. مساهمة في تنمية المجتمع:

تحقيق العدالة الاجتماعية، حيث تساهم الأوقاف في تقليل المشاكل بين طبقات المجتمع من خلال توزيع الموارد المالية على مجموعات معينة لتحسين مستوياتهم المعيشية. يهتم بخدمة ذوي الاحتياجات الخاصة في كل الفئات الاجتماعية، وخصوصاً الأيتام والأرامل والمكفوفين والمقعدين والمتشردين والمطلقات والمسنين تقديم المساعدة للمزارعين ودعمهم، بالإضافة إلى دعم الفئات المحتاجة.

الاهتمام بالمؤسسات التعليمية، وخاصة كليات الشريعة والتربية الإسلامية،

توفير فرص عمل دائمة للعمالة ومحاولة تقليل من نسبة البطالة

وذلك من خلال العناية بالمرافق العامة مثل المراحيض العامة والمظلات والمقاعد وغيرها.¹

¹ صالحى ليزا، الاستثمار في الأموال الوقفية، مرجع سابق، ص 41_42

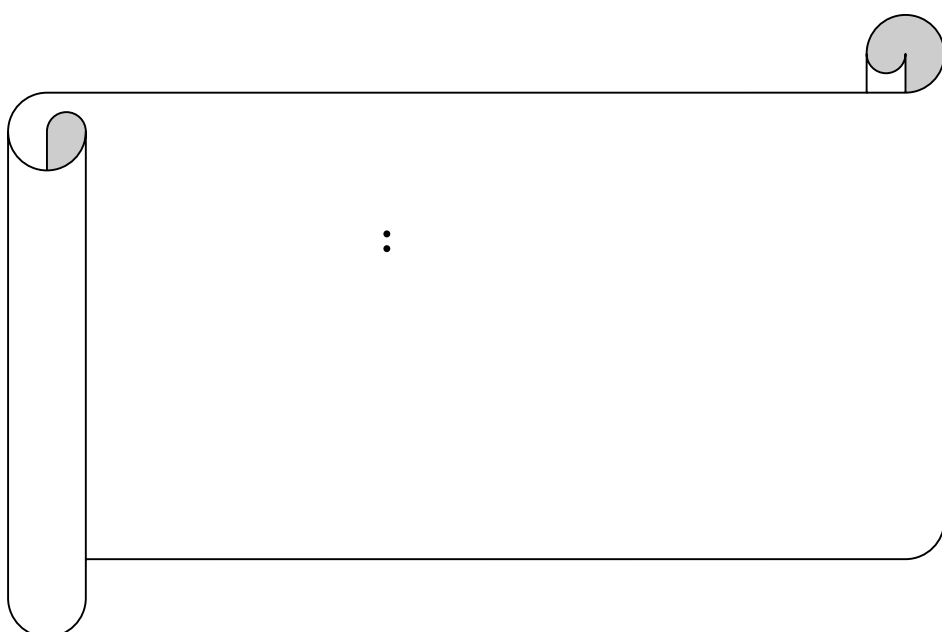
:

في هذا الفصل، تم التطرق إلى الإطار العام لنظام الوقف، من خلال التعريف به وبيان مشروعيته في الشريعة الإسلامية، باعتباره من أهم الأنظمة التي تقوم على حبس الأصل وتخصيص منفعته لوجوه الخير، كما تم إبراز الخصائص التي يميز بها الوقف، خاصة ما يتعلق بطابعه الدائم وعدم جواز التصرف في عينه.

كما تناولنا أحكام الفقهية التي تحكم الوقف، والتي تفرض ضرورة الحفاظ على المال الموقوف واستغلاله بطريقة لا تتعارض مع طبيعته مع الإشارة إلى بعض الآراء الفقهية، خاصة في المذهب المالكي، الذي يشكل مرجعا مهما في هذا المجال.

ومن جهة أخرى، تم التطرق إلى الإطار القانوني المنظم للأوقاف في الجزائر، من خلال عرض أهم النصوص القانونية، خاصة القانون 06_25، وبيان دوره في تنظيم تسيير الأملاك الوقفية وكيفية استثمارها.

وفي الأخير تم التوصل إلى أن استثمار الأملاك الوقفية العقارية يقوم على توازن بين الأحكام الفقهية والتنظيم القانوني، حيث يسعى كل منهما إلى حماية الوقف وضمان استمرارية الانتفاع به.



تمهيد:

يعتبر الوقف من الأنظمة المالية الهامة في الشريعة الإسلامية حيث يعتمد على حبس الأصل وتخصيص المنفعة. وهذا يجعل الحاجة لاستغلال الأملاك الوقفية العقارية أمراً ضروريا لضمان استمرار عطائها وتحقيق أهدافها الاجتماعية والخيرية. ومع تطور المعاملات الاقتصادية وازدياد احتياجات المجتمع، أصبح من المهم البحث عن طرق عملية تتيح الاستغلال الأمثل لهذه الأملاك، لضمان الحفاظ على أصل الوقف وتنميته في نفس الوقت.

يسعى هذا الفصل إلى دراسة أهم الطرق المستخدمة في استغلال الأملاك الوقفية العقارية، عبر تناول العقود التقليدية مثل عقد الإيجار ونظام الحكم، بالإضافة إلى الطرق الحديثة التي تهدف إلى تطوير هذا المجال. كما سيتم توضيح الدور الذي تلعبه الهيئات الإدارية في تفسير ومراقبة هذه الأملاك. لذا سيتم تقسيم هذا الفصل لمبحثين

المبحث الأول: عقود استغلال أملاك الوقفية العقارية

المبحث الثاني: الآليات الحديثة وتسيير استثمار الأملاك الوقفية العقارية

:

:

تعتبر الاتفاقيات من الوسائل القانونية الأساسية التي يتم من خلالها استخدام الممتلكات الوقفية العقارية، حيث تسمح بتنظيم العلاقة بين الوقف والمستفيدين، مما يضمن تحقيق الفائدة دون تأثير على أصل الوقف. تتنوع هذه الاتفاقيات بين العقود التقليدية المستمدة من الشريعة الإسلامية والتجارب الفقهية، وأخرى تأقلمت مع الواقع الاقتصادي الحالي في هذا السياق، يعتبر عقد الإيجار من أبرز أساليب للاستفادة، نظرا لمرونته وانتشاره في معاملات الوقفية، بالإضافة إلى نظام الحكر الذي يعد من الأساليب التاريخية الهامة لاستثمار الأراضي الوقفية.

:

يعتبر عقد الإيجار من العقود الأساسية التي يعتمد عليها استغلال الممتلكات الوقفية العقارية نظرا لقدرته على تحقيق التوازن بين حماية ملكية الوقف وتوفير الفرصة للآخرين للاستفادة منه مقابل مبلغ مالي معين. وقد نال هذا العقد اهتماما واسعا في الفقه الإسلامي والتشريع الموضوعي باعتباره وسيلة فعالة لتنمية أموال الوقف وضمان استمرارية عطائها. ويتناول هذا المطلب مفهوم عقد الإيجار الوقفي وأحكامه.

:

تعريف الإجارة

لغة: الإجارة ممثلة الهمزة والكسر، هي من اللغات الأكثر وضوحا وأصالة، ويعتبر في الحقيقة اسم للأجر، ثم تم استخدامه في العقود بطريقة مجازية. والإيجار هو مصدر الفعل أجر من باب "ضرب"، ويقال "أجرني داره" فاستأجرتها، وهو مؤجر، من حيث يضم الميم وتكسر الجيم.¹

اصطلاحا: تعرف الإجارة بأنه عقد تبادل يهدف إلى منح منفعة مباحة لفترة محددة.²

أولا: تعريف الإيجار الوقفي

¹ عبد الله الحسين الموجان، عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية على طريقة السؤال والجواب، الطبعة 0، شركة كنوز المعرفة مصر، 0220 ص 7

² كمال رزيق وأبو بكر الصديق بن الشيخ، واقع استثمار أموال الوقف في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات ملتقى دولي حول الاستثمار الوقفي واقع تحديات، جامعة 02 أوت سكيكدة، الجزائر، يومي 06_07 أكتوبر 2015، ص 03

يعتبر إيجار الممتلكات من العقود المعروفة والمستخدمه على نطاق واسع، حيث يمكن أهميته في منح الأفراد الذين لا يستطيعون التملك فرصة الاستفادة من لا يملكون. بالنسبة للمالكين، يعد الإيجار وسيلة فعالة لتعزيز استثماراتهم. وللتعمق أكثر، تطرقنا إلى:

الإيجار في الفقه الإسلامي:

كانت هنا الإيجارات من الأمور الرئيسية والشائعة، بل بات الفقهاء يربطون هذه العقود بجواز بعض أنواع الوقف. فالأشخاص الذين حرّموا الوقف على الأموال النقدية مثل الدراهم والدنانير ذكروا أنه لا يمكن تأجيرها ولا الاستفادة منها إلا بالتلف. على الجانب الآخر، سمح الفقهاء الذين أقرّوا إمكانية وقفها بأن تأجيرها جائز. فقد أفاد أبو قدامة " ما لا يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه كالدنانير والدراهم ولا يصح وقفه في قول عامة الفقهاء وأهل العلم، وقيل في الدراهم والدنانير يصح وقفه على قول ما أجاز إجازته، أما الحلي فيصح وقفه للبس والعارية¹.

حيث أفتى محمد بن عبد الله الأنصاري بجواز وقف الدراهم والدنانير والكيل والموزون استغرب الفقهاء فسألوه: ماذا يفعل بوقف هذه الأشياء والوقف تحبّيس الأصل والانتفاع بالمنفعة فأين منفعتها؟ فقال: تدفعون الدراهم والدنانير للمضاربة ثم تقرض للفقراء، ثم تقضي منهم، ثم تدفع للآخرين.²

واجارة الموقوف والانتفاع من أجرته أمر متفق عليه بين العلماء، لكنهم تباينوا في بعض الجوانب المتعلقة بمدة الإيجار والأجر المماثل.

ثانيا: الإيجار في التشريع الجزائري

يعتبر الإيجار من أبرز نقاط الاستثمار في الوقف، حيث يساعد في الحفاظ على استمرارية العين الموقوفة ويدعم بقائها، بجانب مساهمته في تعزيز الوقف وتحقيق أهدافه في الماضي، وكان

¹ المغني لابن قدامة، الشرح الكبير للإمامين موفق الدين ابن قدامة وشمس الدين ابن قدامة المقدسي، الجزء الرابع، دار الكتاب العربي. بيروت، لبنان، 2004، ص 640_641.

² ابن قدامة، نفس المرجع، ص 199.

الفقهاء يرون ارتباطا بين الإيجار وبعض أنواع الوقف، فقد برر الفقهاء الذين حرّموا الوقف النقود بأن استئجارها ليس جائزا. وذلك فإن الإيجار الوقفي كان نقطة توافق بين الفقهاء. الإيجار هو اتفاق يلتزم بموجبه المؤجر بتوفير إمكانية الاستخدام للمستأجر لمدة محددة مقابل بدل إيجار محدد. وهذا وفقا للتعريف الوارد في المادة 467 المعدلة بموجب المادة 02 من القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني

كما نظم المشرع الجزائري إيجار بتحديد نظام إيجار الوقف من قانون الأوقاف رقم 91_10 الذي تم إلغاؤه، بحيث يتم تأجير الممتلكات الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية، مع مراعاة مبادئ الشريعة الإسلامية.

وبذلك خضعت عقود الإيجار لقانون المعاملات المدنية. بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 381_98 الخاص بإدارة الممتلكات الوقفية، حيث جاء الفصل الثالث منه بعنوان إيجار الممتلكات الوقفية وتناول شروط هذا العقد المواد 22 إلى 30. ثم اعتمدت الهيئة المختصة بشؤون الأوقاف نموذجا محددا لعقد الإيجار الوقفي.¹

حيث نصت المادة 70 من القانون 25_06: على أنه "الإجارة(الإيجار): هي عقد تلتزم بمقتضاه السلطة المكلفة بالأوقاف بتمكين المستأجر من الانتفاع بالملك الوقفي مدة معينة، بدل إيجار معلوم.²

ثالثا: خصائصه

ينقسم عقد الإيجار بخصائص تميزه عن العقود الأخرى وهي:

1_ عقد رضائي:

يكفي لكي يحدث الاتفاق توافر الموافقة بين الطرفين وهو الشخص الذي يؤجر والمستأجر.

¹ مصطفى إيمان، الآثار المترتبة عن إيجار الأملاك الوقفية، مرجع سابق، ص 44_45

² مادة 70، من القانون رقم 25_06، المتعلق بالأوقاف

2_ عقد زمني أو مؤقت

يعني أن الوقت جزء أساسي في هذا الأمر، حيث يعتبر الوقت هو المعيار المستخدم لتحديد موقع العقد. يتم تحديد الأجرة بناء على الاستفادة من الشيء المؤجر، كما يتحدد واجب المؤجر بتسهيل الاستفادة من الشيء وفقاً لمدة الإيجار المتفق عليها.

3_ عقد معاوضة:

إن عقد الإيجار يتضمن الحصول على الفائدة من الشيء دون التملك الفعلي له، حيث يحصل كل من المالك والمستأجر على مقابل لما يقدمانه، تظل ملكية العقار المؤجر كما هي ولا تنتقل إلى المستأجر بموجب هذا العقد.

4_ عقد ملزم للجانبين:

لأنه يترتب في ذمة كلا من المؤجر والمستأجر التزامات اتجاه الآخر.¹

رابعاً: الأساس القانوني لإيجار ملك وقفي:

تعد عملية الاستغلال ملك الوقف من خلال الإيجار العادي مبنية على الأساس القانوني الموجود في المادة 42 من قانون الأوقاف، حيث أوضحت "تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية سارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية" وقد تم تعزيز هذا الأساس بعد تعديل المادة 45 من نفس القانون بموجب القانون 01_07 المؤرخ في 22/05/2001، الذي نص بوضوح على كيفية استغلال الممتلكات الموقوفة بناء على إرادة الوقف ومع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين التي لا تتعارض مع هذا القانون.

المادة 42 المذكورة أعلاه تحدد الإطار العام لاستغلال الممتلكات الموقوفة من خلال الإيجار العادي بما يتوافق مع القوانين المعمول بها، بالإشارة إلى أحكام القانون المدني والقانون التجاري،

¹ مصطفى إيمان، الآثار المترتبة عن إيجار الأملاك الوقفية، مرجع سابق، ص 45_46

مع الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية. وبموجب المرسوم التنفيذي 98_381 المنبثق من قانون الأوقاف، تم تنظيم استغلال الممتلكات الموقوفة عبر الإيجار مهما كانت طبيعة الملك الوقفي. أما القانون 01_07 الملغى للقانون 91_10 الملغى. فقد شكل بعد ذلك الأسس القانونية لاستغلال وحماية ممتلكات الوقفية. تضمن القانون أحكاما واضحة بشأن أن عقود الإيجار للممتلكات الوقفية المستخدمة للسكن والتجارة تخضع لقواعد القانون المدني، مع التعامل مع إيجارات الأراضي الوقفية المخصصة للزراعة وفق تنظيم محدد. من خلال الاطلاع على القوانين السابقة مثل قانون الأوقاف 91_10 الملغى والمرسوم التنفيذي 98_381، يتضح أن المشرع الجزائري وضع ضوابط وقواعد قانونية لتنظيم عملية إيجار الممتلكات الوقفية

1_ إرادة الواقف: إذا كانت رغبة الواقف موضحة في وثيقة الوقف من خلال اشتراطات، فإن هذه الاشتراطات هي التي تدير الوقف وتحدد سبل استثماره طالما أنها لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية. فإذا أصر الواقف أسلوب معين في استغلال الملك الوقفي عبر الإيجار، فإن هذا الإصرار يجب احترامه وفقا لما ورد في المادة 14 من قانون الأوقاف، وقد تم تأكيد على ذلك في المادة 45 المعدلة من نفس القانون. ومع ذلك فإن مصلحة الوقف والمستحقين دفعت المشرع إلى الإشارة إلى إمكانية تعديل وجه الاستخدام للوقف إلى ما هو أفضل له وللمستحقين، وذلك عن طريق تقديم هذا الأمر إلى القاضي المختص ليصدر حكما يأخذ بعين الاعتبار هذه المصلحة.

2_ أحكام المرسوم التنفيذي 98_381:

تطبيقا لنص المادة 42 من قانون الأوقاف المذكور سابقا، تحدد المرسوم التنفيذي رقم 98_381 بتاريخ 1998/12/01 الشروط اللازمة لإدارة الأملاك الوقفية وكيفية تسييرها وحمايتها. وتناول الموضوع إيجار الأملاك الوقفية في الفصل الثالث، وخاصة في المواد 22 إلى 30 وبالتالي، كان هذا أول نص قانوني يتناول بشكل خاص مسألة كيفية استغلال الوقف عن طريق الإيجار الإيجابي، من دون تمييز بين الأنواع المختلفة للأملاك الموقوفة، سواء كانت سكنية أو غير ذلك.

3_ أحكام القانون المدني والقانون التجاري:

تشير المادة 42 من قانون الأوقاف عند صدورها إلى أن الممتلكات الوقفية يمكن تأجيرها وفقا لتشريعات السارية. وفي هذا السياق، يوجد إشارة إلى نصوص القوانين المدنية والتجارية، ليتم التأكيد بعد ذلك بعد تعديل القانون 91_10 الملغى بالقانون 01_07 حيث ذكرت المادة 45 معدلة على أن الممتلكات الوقفية تستثمر وفقا للطرق التي حددها هذا القانون، مع التأكيد على أن الأحكام القانونية لا تتعارض معها. ثم أوضحت المادة 26 مكرر 8 أن عقود الإيجار المتعلقة بالممتلكات الوقفية المخصصة للسكن أو الأنشطة التجارية تخضع لأحكام القانون المدني.

4_ أحكام الشريعة الإسلامية:

الشريعة الإسلامية تعتبر المصدر الأساسي لنظام الأوقاف وكل ما يتعلق به من أسس وإدارة، لذلك حرصت مواد 42 و45 و26 مكرر 8 من قانون الأوقاف المعدل على أن استغلال الأملاك الوقفية يتم وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف. هذا يتطلب مراعاة الأحكام الضرورية، ومن ناحية أخرى التأكيد على أهمية الرجوع لتلك الأحكام لتغطية أي نقص في التشريع أو التنظيم وفقا لما ذكر في المادة 2 من قانون الأوقاف. بناء على ما ذكر، سيتم التركيز على الأحكام المتعلقة بالعقد الإيجار للوقف كما جاءت في النصوص القانونية للمرسوم التنفيذي 98_381 حيث يعتبر النص القانوني المخصص الذي نظم بالتفصيل أحكام هذا العقد بالإشارة إلى قانون الأوقاف، مستندا إلى بعض الأحكام من القانون المدني باعتباره الشريعة العامة المتعلقة بعقود الإيجار بشكل عام، وكل ذلك يتم في إطار مقاصد أحكام الشريعة الإسلامية.¹

:

أولا: كيفية إبرام العقد:

¹ غربي علي، أحكام عقد الإيجار الأملاك الموقوفة في القانون الجزائري، مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية، العدد 06، جامعة الجلفة، ص 163_164.

الأصل أن يتم عقد الإيجار الوقف بالتراضي بين المؤجر وهو الناظر الوقف المستأجر بعد الاتفاق على العناصر الأساسية للعقد من ثمن الإيجار والمدة ولكن صدر مرسوم التنفيذي رقم 98_381 على عقد الإيجار الملك الوقفي يتم بطريق المزداد العلني كقاعدة عامة واستثناء يمكن تأجيله بالتراضي.

1_الإيجار عن طريق المزداد العلني

يخضع إيجار ملك الوقف كقاعدة عامة للمزداد العلني حسب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98_381 والتي تنص على أنه: " (يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 91_10... عن طريق المزداد العلني...)"، ويكون تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليميا وبمشاركة مجلس سبل الخيرات بعد الإعلان عن المزايدة في الصحافة الوطنية أو الطرق الأخرى المتعارف عليها قانونا وذلك بعد 20 يوم من تاريخ اجرائها ويفوز بالإيجار من يقترح أكبر ثم يمكن الإيجار ¹

وينعقد الإيجار عن طريق المزايدة على أساس الدفتر الشروط النموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية حيث يجب عليه أن يحدد التعيين الدقيق للعين الموقوف ومحل الإيجار المساحة ، الطبيعة، الحدود الأطراف، السعر ، مدة الإيجار ، سعر الأدنى بالإيجار حسب ما تقضى عليه مادة 22 من المرسوم التنفيذي 98_381 بعد اجراء الخبرة والمعاينة والاستطلاع ورأي مصالح المختصة كإدارة أملاك الدولة المختصة غير أن هذه القاعدة ليست مطلقة فالاستثناء يمكن تأجير ملك الوقفي عند الضرورة بأربعة أخماس أيجار مثل إذا كان العقار المراد ايجاره مثقلا بدين أو لم يسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من أجراء المثل غير أن يمكن الرجوع والتقييد بهذه الأخيرة وما توافرت الفرصة لذلك وفي هذه الحالة لابد من تحقيق عقد إيجار من جديد .²

¹ رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، "دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار هومة، الجزائر، ط2، 2006، ص128.

² بوجمعة صافية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، 2014، ص 65.

2_الإيجار عن طريق التراضي

نصت المادة 25 من القرار التنفيذي رقم 98_381 يتعلق بإيجار الأوقاف يهدف نشر المعرفة وتشجيع البحث العلمي للمنفعة العامة. ولقد حددت الفقرة "د" من المادة 5 من مرسوم التنفيذ رقم 82/91 تتحدث عن تأسيس مؤسسة المسجد سبل الخيرات ب الحفاظ على حرمة المساجد وحماية ممتلكاتها.

تفعيل النشاط الوقفي وتعزيز استثمار الأوقاف.

تحسين إدارة الزكاة جمعا وصرفا.

المشاركة في حل القضايا الاجتماعية مثل: مساعدة الشباب في الزواج ورعاية الأيتام ودعم المحتاجين والمتضررين.

محاربة المحرمات والانحرافات والمشاكل الاجتماعية وأسبابها

يمكن تأجير بالتراضي بعد الحصول على تصريح من الوزير المعني بالشؤون الدينية وبعد استشارة رأي لجنة الأوقاف.

تعقد عقود إيجار الممتلكات الوقفية بين الهيئة المسؤولة عن الأوقاف، والتي يمثلها مدير الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، والذي منحه المادة 03 من المرسوم 200_20000 200¹ صلاحية إبرام هذه العقود كطرف المؤجر، والمستأجر كطرف ثان، لذا، يتم إبرام هذه العقود وفقا لإحكام القانون المدني والتجاري وحسب النموذج المحدد في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والصادر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 269/94.

لكن من الناحية العلمية، تعتمد وزارة الشؤون الدينية نموذجا تقوم بمقتضاه بإفراغ عقد إيجار الوقف الذي أعدته اللجنة المركزية للأوقاف وفقا لنص المادة الرابعة من القرار الوزاري رقم 29 بتاريخ

¹ مرسوم تنفيذي رقم 200_2000 مؤرخ في 26 يوليو 2000، يحدد قواعد التنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها في الجريدة الإسلامية، عدد 47

² مرسوم التنفيذي رقم 94_69 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على النموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93_03، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادر في 30 مارس 1994.

1999/02/21 والذي يتضمن إنشاء لجنة لأوقاف محددة المهام والصلاحيات. ويبرز هذا النموذج الأحكام المرتبطة بشكل وثيق بعملية إيجار الملك الوقفي.

ثانياً: شروط عقد الإيجار

1- أطراف عقد الإيجار الوقف

لإبرام أي اتفاق يحتاج الأمر إلى وجود طرفين، كما هو موجود في عقد إيجار الممتلكات الوقفية. يتضمن ذلك وجود المؤجر الذي يملك العقار الوقفي والمستأجر الذي يستخدم الملكية. الملكية هنا تعود لشخصية قانونية، وهذه الشخصية تعين شخصاً أو تمثله وكيل ليؤجر العين الموقوفة.

1- مؤجر الملك الوقفي

يمنح القانون المشرع للوقف القدرة على تحمل كافة مسؤوليات واكتساب الحقوق، وذلك من خلال منح الوقف الشخصية المعنوية كما جاء في المادة 5 من القانون 91_10 الملغى والمادة 40 من القانون المدني. كما أكد كذلك على أن ناظر الوقف هو المسؤول عن إدارة وتنظيم الوقف، كما ورد في المادة 33 من القانون 91_10. ويكون هذا الناظر ملزماً بالإدارة المباشرة للأموال الوقفية وفقاً لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 381_98.¹

بالإضافة إلى ذلك، فإن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، التي تتواجد من خلالها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، هي الجهة الوحيدة المخولة بتأجيل الأملاك الوقفية والرقابة عليها، استناداً إلى نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 2000_200 المؤرخ في 26/06/2000، الذي يحدد القواعد المتعلقة بتنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف وأعمالها والتي نصت في مضمونها على ما يلي:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12 شعبان 1411هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك

من صلاحيات شؤون الدينية والأوقاف إبرام عقود الإيجار للأمولاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يضعها التشريع المعمول بها.¹

ولا يملك إيجار الوقف الوقف عليه، أي المستحق فيه، ولو كان المستحق واحداً، وانحصر الاستحقاق فيه، وأن كان له في هذه الحالة ربع الوقف لا يملك إدارته فلا يملك إيجاره فناظر الوقف هو من يملك إيجاره، إذا قام الموقوف عليه بتأجير العين الموقوفة دون توكيل من له الحق في التأجير العين اعتبر العقد باطلاً أما إذا أجره الناظر تصح إيجارته وبذلك يكون عقد الإيجار صحيحاً، وتبقى سارية حتى لو عزل أو مات ناظر الوقف قبل انقضاء المدة الإجارة ويسري في حق الناظم الذي يأتي بعده ² _

1_2 مستأجر ملك وقفي

أمام غياب نص قانوني يوضح من يملك الحق في استئجار الوقف، نعود إلى القواعد العامة والشريعة الإسلامية التي يحدد مجموعة من شروط للمستأجر.

الأهم من ذلك هو الإيجار في الوقف يجب أن يتم مع أي مستأجر يتعاقد مع الناظر إذا توفرت فيه الشروط المطلوبة:

لا يجوز للمتولي أن يؤجر الأملاك الوقفية لنفسه أو أحد أولاده الذين تحت سلطته أو وصايته، إذا أراد ذلك، يجب عليه الذهاب للقاضي الذي يقوم بتأجيرها له، والسبب في هذا الرط هو منع وجود شخص واحد يشغل طرفي العقد

لا يمكن للناظر تأجير الملك الوقفي لمن لا تقبل شهادتهم من الأصول أو الفروع أو الزوج، وذلك لتجنب الشبهة، وفقاً لرأي الإمام أبي حنيفة.

¹ لمرسوم التنفيذي المؤرخ 2000-200 في 24 ربيع الثاني 1241 هـ الموافق ل 26 جويلية 2000، يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها

² بيج هاني، بن زكري محمد ابراهيم، أليات تشريع استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة ام البواقي، 2020-2021 ص 42

لا ينبغي تأجير الوقف للغريب بأقل من أجر مثله، حتى وإن كان الناظر هو المستفيد الوحيد من الإيجار، لأن الناظر قد يموت مما سبب ضررا للوقف.

لكن هناك استثناءات لهذه القيود في حالات الضرورة، مثل أن يكون الوقف مستحقا لدين أو غير مرغوب فيه، ولا يوجد من يرغب في استئجاره إلا بسعر أقل من الإيجار المعتاد، وغيرها من الحالات.¹

كما توجد شروط أخرى وضعها المشرع الجزائري في حالة رغبة تأجير الأراضي الوقفية الزراعية بموجب مرسوم التنفيذي 14_70 بتاريخ 10 فبراير 2014، الذي يحدد الشروط وكيفية تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للزراعة.

حيث ورد في المادة 7 منه ما يلي "يمكن لكل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 04 أعلاه مع مراعاة ما يلي

- أن يكون من جنسية جزائرية.

- أن يثبت صفة الفلاح .

يمكن للمترشح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال (الفلاحي)

وفي المادة 8 من المرسوم جاء فيها ما يلي: (يمكن الشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة)²

2: محل عقد الإيجار الوقفي:

¹ خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الإدارة المحلية جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011، ص 168

² المادة 07 و 08 من المرسوم التنفيذي 70-14 المؤرخ في 10 فبراير 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج.ر. العدد 09 لسنة 2014، ص 07.

يقصد بـ "المحل" في عقد الإيجار تقديم إمكانية للمستثمر للاستفادة من الشيء المؤجر. الشيء الذي يتم الإيجار عليه قد يكون عقارا مثل المباني أو الأراضي البيضاء التي تؤجر للاستغلال كمخازن. وقد يكون الإيجار أيضا متعلقا بأشياء منقولة مثل آلات الميكانيكية والأجهزة الوقفية. وبناء على المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98_381، إذا كان هناك شرط من الواقف بعدم الانتفاع بالشيء بوسائل الإيجار، مثل النقود التي لا يمكن تأجيرها، فيمكن تحويلها إلى استثمارات منتجة بواسطة أساليب استثمار الحديثة مثل القرض الحسن والودائع ذات المنافع الوقفية.

أما الإيجار، فهو المبلغ الذي يجب على المستأجر دفعه للمؤجر مقابل استخدام العين المؤجرة. من المتعارف أن الأطراف المتعاقدة لها حرية الاتفاق على قيمة الإيجار وفقا لقواعد العامة، لكن طبيعة الوقف تجعل القانون يفرض إجراءات محددة لتحديد الأجرة، حيث يعتمد ذلك على طريقة إبرام عقد الإيجار، سواء كان ذلك عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.

إذا تمت عملية الإيجار عبر المزاد العلني وفقا للمادتين 22 و23 من المرسوم التنفيذي رقم 98_381، يتم بتحديد الإيجار وفقا لأسعار معينة بعد تقييم الخبراء والمعاينة، وأخذ رأي الجهات المعنية في إدارة الأملاك

تحدد السعر الأدنى وقف أسلوبين:

الأسلوب الأول هو القيمة الإيجارية، حيث يتم تحديد السعر الأدنى بأخذ القيمة المتوسطة التي تعكس السعر الطبيعي لإيجار العقار في ظروف عادية. والأسلوب الثاني هو القيمة التجارية، والذي يعتمد على القيمة التجارية للملك الوقفي ومعاملة رأس المال لاستخراج مبلغ الإيجار، مع الإشارة إلى أن قيمة رأس المال يتم استنتاجها من خلال دراسة تحليل السوق العقارية المحلية. يتم تحديد السعر النهائي بعد إجراء المزاد، لكن يمكن تأجير الملك الوقفي عند الضرورة بأربعة أخماس إيجار المثل، خاصة إذا كان محملا بدين أو لم تسجل رغبة تأجيره خلال مدة المزاد، على أن يرجع إلى إيجار المثل عندما تتاح الفرصة، ويتجدد عقد الإيجار بعدها.

أما إذا تم عقد الإيجار الوقفي عن طريق التراضي وفقا لمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381_98، فإنه يتم تحديد الأجرة بالتوافق بين ناظر الوقف والمستأجر بعد الحصول على الموافقة من الوزير المسؤول عن الشؤون الدينية واستطلاع رأي لجنة الأوقاف. لا يجوز للناظر تأجير الملك بأقل من إيجار المثل، ويتم تقدير المثل لضمان عدم وجود غبن فاحش أو بسيط وقت إبرام عقد الإيجار، وفي كلا الحالتين، يفرغ عقد الإيجار في النموذج المعتمد من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

من الجدير بالذكر أن طريقة الإيجار بالتراضي تمنح الهيئة المسؤولة عن الأوقاف محليا سلطة تقدير واسعة في تأجير ملك وقفي، مع إمكانية مراجعة قيمته، وعلى الرغم من ذلك، فإن إيجار الوقف يكون ضئيلا جدا مقارنة بمثاليه.¹

3_ مدة عقد الإيجار الوقفي

نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 70 في القانون 06_25 متعلق بالأوقاف² على أهمية تحديد مدة عقد الإيجار. وهذا ما يتبناه معظم فقهاء الذين يرون أن إيجار الوقف لا يمكن أن يكون مطلقا، بل ينبغي أن يكون محددا بمدة معينة. حيث أن إطلاق الإيجار قد يؤدي إلى أضرار للمستحقين، ويعرض عين الوقف للضياع، إضافة إلى استغلال المستأجرين، وكل ذلك يسبب تأثيرات سلبية متنوعة.³

ثالثا: آثار عقد الإيجار الوقفي

¹ مصطفى إيمان، الآثار المترتبة عن إيجار الأملاك الوقفية، مرجع سابق، ص 52_53_54

² مادة 70 من قانون 06_25 من قانون الأوقاف تنص على: يتمكن المستأجر من الانتفاع بالملك الوقفي لمدة معينة، نظير بدل إيجار معلوم "

³ راغب السرجاني، روائع الأوقاف في الحضارة الإسلامية، الطبعة الأولى، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، الجيزة، مصر، 2010، ص 47

تشير الآثار إلى الالتزامات التي تنشأ نتيجة لعقد الإيجار الخاص بالملكية الوقفية عند إتمامه بالشروط القانونية اللازمة لكل من المالك والمستفيد.

1_التزامات المؤجر

تسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها:

يتم تسليم هذا الملك للمستأجر بجميع ملحقاته عند توقيع العقد كما نصت المادة 8 من نموذج عقد الإيجار للملك الوقفي. وتتحدد الملحقات وفقاً لنوع الشيء المؤجر مثل حق المرور والارتفاق. يمكن أن يتم تحديد الملحقات من خلال اتفاق الأطراف، مع إمكانية إعداد محضر بالتسليم أو وصف تفصيلي يوضح أوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته. الهدف من ذلك هو توضيح حالة هذا الملك الوقفي وإظهار أن المستأجر قد وفى بالتزاماته.

تعهد الملك الوقفي المؤجر طيلة مدة الإيجار ليبقى صالحاً للانتفاع به:

تقوم إدارة الشؤون الدينية للأوقاف، بصفتها الهيئة المسؤولة عن الأوقاف على مستوى المحلي، بمتابعة الملكيات الوقفية بناءً على مهمة الإدارة المباشرة لناظر الملك الوقفي، وذلك تحت إشراف وكيل الأوقاف. يجي على هذه الجهة الالتزام بالحفاظ على الأصول الوقفية وما يرتبط بها، بالإضافة إلى صيانتها وترميمها وحماية كل ما قد يسبب ضرراً بها، بحيث تظل صالحة للاستخدام وفقاً لإدارة الأوقاف المعترف بها شرعاً وقانوناً. من الضروري أن تعنى العين الموقوفة والمؤجرة بالصيانة، إذ أن الالتزام لا يقتصر على المدة التي تسبق توقيع عقد الإيجار، بل يمكن أن يستمر خلال فترة الإيجار، ويكون ذلك التزاماً نحو المستأجر للعقار الموقوف، حيث يقوم بتنفيذ هذا الواجب في إطار الإدارة المباشرة للملك الوقفي. تمثل الأوقاف ككيان قانوني، فيما تمثل إدارة الشؤون الدينية للأوقاف الطرف المتعاقد في هذا الإيجار، وذلك وفقاً لقواعد الخاصة بعقد الإيجار الوقفي. لضمان استمرارية الانتفاع بالعقار الموقوف المؤجر، فإن الالتزام المنوط بإدارة الشؤون الدينية للأوقاف كطرف مؤجر لا ينتهي عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر، بل يستمر طالما أن العين صالحة للاستخدام والانتفاع. لذا، يتعين عليها الالتزام بصيانتها لضمان بقائها ملائمة لذلك

الانتفاع من خلال القيام بالإصلاحات الضرورية. على الرغم من أن المادة 4 من نموذج عقد الإيجار الوقفي قد وضعت على عائق المستأجر مسؤولية بعض أعمال الترميم والصيانة، التي تشمل الإصلاحات الداخلية، فإنها ذكرت أيضا أن الإصلاحات والترميمات الخارجية تقسم المسؤولية فيها بين المؤجر والمستأجر، حيث نصت على أنه: "اتفق الطرفان... على ما يلي: يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات والإصلاحات الداخلية، وتكون الإصلاحات والترميمات الخارجية مناصفة بين الطرفين".

وإذا أخل المؤجر بالتزاماته المتعلقة بصيانة الملك المؤجر، يحق للمستأجر طلب الفسخ العقد أو تقليل قيمة الإيجار دون المساس بحقه في التعويض، وذلك بعد توجيه إنذار غير قضائي. يعطى للمستأجر الخيار في اختيار أي من هذه الآثار لا تتجاوز كونها نتائج لعدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته وفقا لقواعد العامة¹

الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة:

نصت المادة 8 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي ينص على أن المؤجر يجب أن يتمتع عن أي تصرف ممكن أن يؤثر على حق المستأجر في الاستمتاع بالمساحات المؤجرة بشكل مريح. وهذا يعني أن يجب تأمين حق المستأجر في الانتفاع بالمكان بشكل كامل وهادئ وهذا لا يتحقق إلا من خلال الامتناع عن أي أفعال قد تعيق هذا الانتفاع،

كما يجب أن تكون المساحات المؤجرة خالية من العيوب المخفية التي قد تعيق استخدامها أو تؤثر سلبا على الانتفاع لذلك فإن مضمون هذا الالتزام يتركز على ضمان عدم التعرض والالتزام بضمان العيوب المخفية بحسب القواعد العامة، ومع ذلك إذا تم تأجير الملك الوقفي عبر المزاد

¹ مصطفى إيمان، الآثار المترتبة عن إيجار الأملاك الوقفية، مرجع سابق، ص 62_63_64

العلني كما هو معهود، فإن المؤجر لا يكون مسؤولاً عن العيوب المخفية في هذه الحالة، لأن قبول المستأجر وجود العيوب المخفية والظاهرة يعني سقوط الضمان.¹

2_ التزامات المستأجر

الالتزامات العامة لمستأجر:

الالتزام باستعمال الملك الوقفي مؤجر وقف ما أعد له والامتناع من إحداث تغييرات فيه:

هذا ما تقوله المادة 491 من القانون المدني التي تنص: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له"

يجي على المستأجر ألا يقوم بأي تغييرات على الملك الوقفي المؤجر، وهذا يعني أنه لا ينبغي عليه تعديل شيء في الملك بطريقة تؤدي إلى تغيير حالته عما كانت عليه حين تسليمه.²

التزام المستأجر بالمحافظة على ملك الوقفي المؤجر:

لا يكفي أن يلتزم المستأجر باستخدام العقار الموقوف المؤجر كما هو معد له، وضرورة الامتناع عن إجراء تغييرات فيه، بل يتوجب عليه أيضا أن يبذل الجهد الكافي لحمايتهن مثلما يهتم الشخص العادي بأمواله³ نظرا للميزات الخاصة بالعقار الموقوف، يجب عليه أن يحافظ على الملكية المؤجرة كما يحافظ مالكها عليها، لذا يحتاج إلى تقديم العناية بحدود معقولة، حيث لا يسأل المستأجر عن الأضرار التي تلحق بالعين المؤجرة مادام أنه قام بالعناية اللازمة.⁴

¹ غربي علي، أحكام عقد الإيجار الأملاك الموقوفة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 174_175

² مسلي نور الدين، زراري فتحي، " عقد الإيجار كألية من آليات استثمار الأملاك الوقفية"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، سنة 2020، ص 59

³ الفقرة الأولى من المادة 459 من القانون المدني: "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة. وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي."

⁴ الفقرة الثانية من المادة 459 من القانون المدني: "وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا."

ويلتزم المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة بمتابعتها وإجراء الترميمات اللازمة، وهذا لا يقصد به سوى القيام بإصلاحات بسيطة تتوافق مع ما هو معتاد¹. وفقا لما جاء به في المادة 10 من نموذج عقود الإيجار الوقفي المعتمد من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، مما يدل على أن هذا الشرط الفاسخ يعتبر من الالتزامات الأساسية التي تقع على عاتق المستأجر لضمان سير عملية تأجير الوقف.

و لما كان هذا الالتزام لا يرتبط بالنظام العام، فقد أتيح المجال لما يمكن أن يتم التفاهم عليه بين أطراف العقد مثل إعفاء المستأجر أو تقاسم النفقات أو إجراء تجديدات، ويبدو أن إدراج الوزارة المعنية لهذا البند في المادة 4 عقد الإيجار الوقفي يعود إلى مركزية الصندوق الخاص بموارد الأوقاف، الذي يجري اعتبار الإيجار وقفي أحد موارده، استنادا إلى النص المادة 31 و35 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية². وهذا الأمر يجعل خصم نفقات الإصلاح الأوقاف والترميم الواردة في المادة 32 من نفس المرسوم عملية معقدة، وقد يتأخر الأمر ويؤثر على الملكية المؤقتة بسبب عدم استخدامها، مما يستدعي التفاهم مع المستأجر حول هذه البنود لضمان حماية الملكية وتقادي البيروقراطية.

وبالتالي يترتب على مستأجر الملكية المؤقتة القيام بالإصلاحات البسيطة المعتادة التي تسمح باستخدام الملك المؤجر بصورة طبيعية، وفي هذا السياق يشار إليها بالإصلاحات التأجيرية تمييزا عن الترميمات الضرورية وفي إطار هذا النص المادة 494 من القانون المدني " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك

3

¹ عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، الطبعة الأولى دار إحياء التراث العربي، 1985، ص 347

² المادة 31 من المرسوم التنفيذي 381/98 على أنه: "تتكون موارد الوقف مما يأتي: "العائدات الناتجة عن رعاية الأملاك الوقفية وإيجارها..." والمادة 35 من المرسوم: "ينشأ الصندوق المركزي للأملاك الوقفية بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير الوصي والوزير المكلف بالمالية.."

³ مصطفى إيمان، الآثار المترتبة عن إيجار الأملاك الوقفية، مرجع سابق، ص 72_73

الالتزام بدفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ورد الملك الوقفي المؤجر

من أبرز الالتزامات التي تقع على الموظف، وخاصة وأن الإيجار يعد حقاً مستحقاً، وهو التزام المستأجر بتسديد الإيجار في المواعيد المتفق عليها. يجب على المستأجر دفع المبلغ المحدد في عقد إيجار الأوقاف عبر حوالة بريدية إلى الرقم البنكي الخاص بالجهة المسؤولة ويرفق إثبات الدفع إلى وكيل الأوقاف المعني.

وعند انتهاء فترة الإيجار، يتعين عليه إعادة العين المؤجرة وفق لمحضر التسليم الذي يتم بموجبه استلام العين الموقوفة والمعاراة، مع تسليم ما يتعلق بها كما تسلمت. وإذا حدث أي نقص نتيجة لتصرفات المستأجر، فإنه يتم خصم ذلك من مبلغ الضمان الذي قدمه في بداية العقد كتعهد تجاه تلك المحتويات عند مغادرته لها.

التزامات المستأجر الخاصة:

الالتزام بتقديم طلب تجديد عقد الإيجار الوقفي خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته:

إذا لم يتم تحديد ذلك، تطبق أحكام الفقرة الرابعة من المادة السابعة من نموذج عقد الإيجار الوقفي المعتمد، والتي تنص على ضرورة إخلاء الملك المؤجر وتسليم مفاتيح عند انتهاء المدة المتفق عليها في هذا العقد.

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

يجب على المستأجر أن يدفع كل النفقات المتعلقة بالعقار الوقفي ما عدا الضرائب والرسوم، حيث أن المادة 44 من القانون 10/91 الخاص بالأوقاف الملغى، تعفي الملك الوقفي العام من الضرائب والرسوم لأنه يعتبر عملاً خيرياً.

التزام المستأجر بتسديد تكاليف إيصال الكهرباء والغاز والماء وفاتورات استهلاكها

سيكون من مسؤولية المستأجر دفع رسوم خدمات الكهرباء والغاز والماء، وهذا يختلف عن الإيجار العادي

الالتزام بعدم نقل القاعدة التجارية للغير

لا يتم نقل هذه القاعدة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من صاحب الأملاك الذي يتمثل في مشرف الوقف تحت مراقبة وجميع الأوقاف.

الالتزام بعدم اللجوء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه

وصورته أن يقوم المستأجر الأصلي بتوقيع عقد إيجار آخر مع مستأجر شرعي جديد، فقامت القوانين بمنع هذه الصفقة لحماية الملك الوقفي ولتجنب أي تعقيدات قد تسبب في عدم أداء دوره التعاوني في المجتمع.¹

رابعاً: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والعقارات الوقفية المبنية:

1_ إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

نص المادة 26 مكرر 9 من قانون الأوقاف ينص على أنه يحق للجهة المسؤولة عن الأوقاف تأجير الأراضي الزراعية المخصصة للوقف. ومع ذلك، لم يتضمن قانون الأوقاف تفاصيل حول شروط هذا الإيجار، بل اكتفى بالقول إن التنظيم هو الجهة المسؤولة عن توضيح هذه الأمور. لقد انتظرنا فترة طويلة حتى صدر مرسوم التنفيذي رقم 14_70 بتاريخ 10 فبراير 2014، الذي يحدد الشروط وطرق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للزراعة. هذا المرسوم يحتوي على أحكام عامة وخاصة تتعلق بإيجار الأراضي الوقفية الزراعية التي استردتها الدولة والتي تم تأمينها وفقاً لقانون الثروة الزراعية. كما تم إصدار قرار وزاري مشترك بتاريخ 20 سبتمبر 2016 يوضح طريقة تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الزراعية الوقفية المستردة من الدولة.²

2_ إيجار العقارات الوقفية المبنية

¹ ليلي بعاش، محمد الأمين حمداوي، " عقد الإيجار الوقفي كآلية لاستثمار الأملاك الوقفية في الجزائر"، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي: الوقف الإسلامي أداة تمويل وتنمية، 16_17 أبريل 2019، ص10.

² أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، العدد 9، جامعة أم البواقي، 2018،

تخضع إيجارات العقارات المخصصة للوقف، سواء كانت سكنية أو تجارية أو غير ذلك، لقوانين المرسوم التنفيذي رقم 98_381 الصادر في 1 ديسمبر 1998، الذي يحدد كيفية إدارة الأوقاف وحمايتها. ومع ذلك، هذا المرسوم لم يتضمن تفاصيل واضحة، لذا يجب الاعتماد على القوانين العامة لعقود الإيجار الموجودة في القانون المدني، وكذلك تلك الخاصة بالإيجارات التجارية المذكورة في القانون التجاري، وهذا ما ورد في المادتين 26 مكرر 8 و 42 من قانون الأوقاف¹

:

خصص هذا المطلب لدراسة مفهوم عقد الحكر من جوانبه اللغوية والشرعية والقانونية. وسنناقش فيما بعد الشروط اللازمة لهذا العقد، بالإضافة الأركان العامة والخاصة التي يقوم بها وصوره ومميزاته فيما بعد نتطرق للفرع الثاني

:

للخوض في تفاصيل عقد الحكر لابد من التطرق لتعريفه وتوضيح معناه وهذا ما سنحاول التفصيل فيه حيث سنقوم بذكر التعريف اللغوي لعقد أولاً، ثم سنستعرض المصطلحات ونوضح الفروق بينهما. بعد نذكر سنذكر بشكل موجز التعريفات الفقهية المختلفة، ثم سنتناول وجهة نظر المشرع الجزائري والقوانين المقارنة المتعلقة بعقد الحكر مع تقديم تعريف قانوني.

أولاً تعريف الحكر

الحكر لغة:

ولد مصطلح الحكر في القواميس العربية بأكثر من معنى، الأول يفتح حرف الحاء وسكون الكاف، والثاني بكسر الحاء وسكون الكاف. الحكر المفتوح الحاء وسكون الكاف هو المصدر الفعل حكر، وفي الجمع يكون أحكارا.

يقال: الظلم والتنقيص وسوء المعاشرة حكرة حكراً أي ظلمه وأساء عشرته.

¹ أحمد لمين مناجلي، مرجع سابق، ص 55

الشيء قليل الطعام والمال، وفي الحديث عن أبي هريرة قال في الكلاب: "إذا وردت تطعمه الحكر القليل فلا تطعمه أي لا تشربه".

إدخالاً الطعام للتربص، وصاحبه المحتكر، الاحتكار جمع الطعام ونحوه مما يؤكل واحتباسه انتظاراً وقت الغلاء به، وفي الحديث "من احتكر على المسلمين طعاماً.." أي اشتراه وحبسه ليقول.

الحكر ادخار الطعام للتربص وصاحبه محتكر وأصل الحكرة الجمع والإمساك. فالتحكير على هذا المنع، فقول أهل مصر حكر فلان أرض فلان أي يمنع غيره البناء عليها.

لحكر بكسر الحاء وسكون الكف وهو المعني بالدراسة، هو العقار المحبوس وجمعه أحكار ويفتحها كل ما احتكر، والحكر هو ما يجعل على العقارات ويحبس مولده، والحاكورة قطعة أرض تحكر لزراعة الأشجار القريبة من الدور والمنازل.¹

تعريف الحكر فقها وقانوناً:

يعرف الحكر بأنه اتفاق يعتمد على أرض موقوفة تأجيرها لفترة طويلة بموافقة القاضي، حيث يقوم المستحكر بدفع مبلغ مقدم قريب من قيمة الأرض، ويكون هماًك مبلغ آخر يدفع سنوياً لجبهة الوقف من قبل المستحكر أو من ينقل له هذا الحق. ويتمتع المستحكر بحق الغرس والبناء كافة وسائل الانتفاع. كما أن حق الحكر قابل للبيع والشراء وينتقل إلى ورثة المستحكر. الهدف من هذا العقد هو الاستفادة من الاستثمار.

وفي هذا الصدد، يوضح الخير الرملي أن هذا "الاستحكار عقد الاجارة يقصد به استبقاء الأرض مقررة للبناء أو للغرس أو لأحدهما"

أن هذا العقد يعد رداً على القيود المفروضة على الايجار العادي من حيث المدة، وهو وسيلة ابتكرها الفقهاء لتجنب بيع الوقف واستبداله، الأمر الذي قد يواجه صعوبات قضائية إدارية كثيرة.

¹ هبة مريم، بن حديد خديجة، الإيجارات طويلة المدة عقد الحكر نموذجاً، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة غرداية، 2022_2023، ص 51

كما يقلل من التحايل في أحكام الوقف ويسهل الاستفادة من الأراضي الوقفية المهمة عندما يعجز ناظر الوقف عن استثمارها. ومن خلال نص المادة 26 مكرر 2، جعل المشرع الجزائري مسألة الأراضي الوقفية العاطلة عبر صيغة الحكر أمرا استثنائي تقتضيه الضرورة، وذلك في حالة انهيار بناء الوقف مما يمنع الانتفاع به تماما، أو في حالة ضعف الأرض الموقوفة وعدم إنتاجها.

وهذا ما يدعم ما وثقه الفقهاء حول الحكر، حيث أقروا الحكر في وقف أراضي بيت المال رغم علمهم بأنه عبء ثقل. وأملهم أن لا يكون الأمر كذلك، إلا أن تقريرهم جاء بالتأكيد على واقع يفرض نفسه وقد مر عليها وقت طويل. لذا، يمكن القول إن طريقة تحكير العقارات الوقفية ينبغي أن تعتبر وسيلة استثنائية لا ينبغي اللجوء إليها في الظروف المالية الضيقة التي تحتاج للنقود ولا توجد طرق أخرى.

ومن المهم الإشارة إلى فقهاء الشريعة الإسلامية، استنادا إلى منهجية التحكير، ابتكروا صيغة الإيجارتين، وهي عقد إيجار طويل بالسماح من القاضي الشرعي لأرض الوقفية متهدمة يعجز ناظر الوقف عن إعادة إعمارها، حيث يتم مقابل الأجرة المقدمة. وتختلف هذه الطريقة عن الحكر في أن البناء والأشجار في الحكر تكون ملكا للمستحكر لأنها أنشئها بأمواله الخاصة، بينما في عقد الإيجارتين، فإن بناء والأرض تظل ملكا للوقف، حيث إن العقد يتعلق بعقار متهدم يجدد عمره من الأجرة لمقدمة¹.

وعرف عقد الحكر في المادة 73 من القانون 06_25 المتعلق بالأوقاف تعريف الوقف على أنه: "هو عقد إجارة تمنح بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف أرضا وقفية عاطلة أو جزءا منها لمن

¹ فزاز سميرة، "عقود استثمار العقارات الوقفية المبنية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأحوال الشخصية، كلية حقوق العلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، دورة 2017، ص 42_43.

يقوم بالبناء فوقها أو غرسها مدة معينة مقابل دفع عوض معلوم يساوي قيمة الأرض الموقوفة، مع التزامه بدفع مبلغ سنوي آخر عوض الانتفاع¹

وهذا يعني أن عقد الحكر وسيلة لاستغلال الأراضي الوقفية غير المستغلة، حيث يمنح للمحتكر حق البناء أو الاستثمار عليها مقابل دفع عوض مالي يجمع بين مبلغ أولي وأجرة دورية. ويتميز ببقاء ملكية الأرض للوقف مع تمكين المحتكر من انتفاع طويل نسبياً يحقق استقرار الاستثمار.

ثانياً: مميزات عقد الحكر

1_ خصائص عقد الحكر:

يتميز عقد الحكر بمجموعة من السمات تجعله مغايراً للعقود الأخرى، كما يتشارك مع بعضها في سمات محددة. فمن أبرز السمات عقد الحكر ما يلي:

ينعقد عقد الحكر على الأملاك الموقوفة، وقد ينعقد ذلك على أشياء مملوكة ملكية خاصة خالصة للغير.²

يعتبر عقد الحكر شكلاً من أشكال الإيجار الطويلة الأمد.

عقد الحكر هو حق عيني عقاري أصلي مصدره الشريعة الإسلامية، وهو عقد يخول لمالكه بناء مبان أو غرس أو أي منشآت أخرى

إن الهدف الجوهرى من عقد الحكر هو إعمار أرض الوقف وجعلها ملائمة للاستغلال والاستثمار لقاء الأجرة المحددة المتفق عليها في العقد³

يتميز حق الحكر بالاستمرارية وله قابلية التناقل والتصرف فيه بجميع الوسائل، سواء بالبيع أو التأجير أو الوصية أو الإرث طوال مدة عقد الوقف، فهو لا ينقضي إلا بالقضاء مدة العقد.⁴

¹ مادة 73، من القانون 06_25 المتعلق بالأوقاف

² البشير محمد طه، الحقوق العينية (الحقوق العينية، الأصلية، والتبعية) ج، 1 ب ط، ص. 316

³ العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون مدني الجزائري، ط2، الجزائر، 2016، ص. 542

⁴ -محمد سلمان إشقر، مجموع في المناقطة والاستبدال بالأوقاف، ب ج، ط2، بيروت، لبنان، سنة، 2001 ص. 10

الأجرة في عقد الحكر ليست ثابتة، تزداد أو تقل تبعا لزيادة أو نقصان أجرة المثل، وهذا ما يعرف بـ «تقطيع الحقل»¹

لا ينقضي عقد الحكر بوفاة المنتفع به على عكس حق الانتفاع.

2- تمييز عقد الحكر عن باقي العقود

أ- الفرق بين عقد الحكر ومشد المسكة:

وتعني الشدة فيما يتمسك به بحيث لا تنتزع عن صاحبها مادام يدفع أجرة المثل، وتطلق على حراثة الأرض وكل أنهارها وتهيتها لزراعة، ومجد التمسك يثبت لصاحبها حق البقاء من غير إعمار أو غرس، فقط بحوزة الأرض وتصلحها. ويظهر تباين بين شدة التمسك والحكر، فالأولى تسري على البقاع الزراعية فقط، وإذا ما فارقها صاحبها فإنها لاتباع ولا ترهن ولا تورث لأنها ليست مالا، بل توجه للابن القادر عليها وعند عدم وجوده تمنح للابنة، أما الحكر فيشمل البقاع الزراعية والمنشآت، وإذا توفى صاحب الحكر ينتقل ما كان مقررا إلى تركته كسائر أموال التركة.²

ب- الفرق بين عقد الحكر وعقد الانتفاع

المقصود بصلاحية الانتفاع هو حق عيني أساسي يقرر لشخص على ملكية غيره، يتقارب بموجبه استخدامه هو استثماره لفترة محددة مع لزوم صون الشيء المنتفع به وإعادة لمالكة عند انقضاء صلاحية الانتفاع، وذلك بوفاة المنتفع.

وصلاحية الانتفاع هي الحق الثاني بعد حق التملك من حيث صلاحيات التي تمنح للمنتفع. وقد ضبط القانون المدني الجزائري صلاحية الانتفاع في المواد من 844 إلى 854 من القانون المدني الجزائري.³

¹ رامول خالد، أطار القانوني والتنظيمي مالك الوقف في الجزائر، ب ط، ب ج، دار هومة للنشر، الجزائر، ص 140

² هبة مريم- بن حديد خديجة، مرجع سابق، ص 69

³ العربي بالحاج، مرجع سابق، ص 447.

ويتباين ما ورد فيه عن قانون الأوقاف بخصوص صلاحية الانتفاع، فهذا الأخير حق عيني للمستحقين في الوقف وليس مرتبطاً بالمنتفع كما هو في الانتفاع المعتاد، وينتقل هذا الحق للورثة إذا اشترطه الواقف. ومن هنا يظهر التباين

بين عقد الحكر وعقد الانتفاع الوارد في القانون المدني ويتجسد في:

صلاحية الانتفاع يمكن أن ترتبط بأعيان موقوفة أو غير موقوفة ليتمن المرء من استخدامها واستغلالها وصيانتها، بخلاف عقد الحكر الذي لا يرد غالباً إلا على الأعيان الموقوفة.

الحكر ليس حقاً عينياً عادياً كحق المنفعة الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع، بل هو حق طويل الأجل يمكن أن يستمر 60 سنة.¹

يكتسب عقد الحكر عن طريق الاتفاق، وهذا خلاف صلاحية الانتفاع التي تكتسب بنفس أسباب نيل الحقوق العينية فيما عدا الإرث.

دائماً ما يتضمن عقد الحكر مقابلاً مالياً، أما صلاحية الانتفاع فقد تكون بعوض أو بدون عوض.²

ينتقل الحكر إلى الورثة الشرعيين للمحكر من بعده، أما صلاحية الانتفاع فلا تورث بل تعاد إلى مالكيها بعد وفاة المنتفع به.³

جـ_ الفرق بين عقد الحكر وحق المساطحة

حق المساطحة عرفه التقنين المدني الأردني بأنه "حق عيني يعطي صاحبه حق في إقامة مباني أو الغراس أو أرض الغير"

ويقضي ملك العقار امتلاك ما يعلوه وما يقع أسفله مع مراعاة النطاق المحدد لذلك الاستغلال، علواً وعمقاً، أما بخصوص حق المساطحة فهو يعني أن ينتفع كل طرف بجزء مختلف، فمالك

¹ السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ط3، ج6، م2، منشورات حلي حقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص1445.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، مجلد 1، مرجع سابق، ص 22

³ العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 540_541

الأرض يستفيد منه عمقا دون الاستفادة منه علوا، بينما صاحب البناء أو الغرس يتمتع بالانتفاع بالأرض علوا دون أن يمتد هذا الانتفاع عمقا.

وهو من حقوق الاستبقاء، ولهذا أدرجت العديد من التشريعات الحديثة تسمية حق الاستبقاء على الحقوق المماثلة لحق السطحية من حيث الشروط والأحكام.

يحصل على حق الانتفاع السطحي إما بالاتفاق أو بالتقادم، وينتقل كذلك عن طريق الميراث أو الوصية، ولا ينقضي بزوال البناء أو الغرس قبل انقضاء المدة المتفق عليها.

وهذا الحق يشبه حق الحكر وحق الإجارة العينية، ويقع الانتفاع السطحي بين هذين الحقين. ومع ذلك يوجد فارق جلي بين عقد الحكر وحق المساطحة:

فمن الناحية الوظيفية نجد أن عقد الحكر يخدم غرضا اقتصاديا، حيث يكون الهدف منه إصلاح عقار منهدم أو مهمل يحتاج إلى جهد كبير لإصلاحه واستثماره، أما حق المساطحة فله وظيفة اجتماعية يتمثل في مساندة المالك الذي عجز عن استغلال ممتلكاته.

أما من الناحية الموضوع، فعقد الحكر يقع على أعيان موقوفة، بخلاف حق الانتفاع السطحي الذي يمكن أن ينشأ على الملكيات الخاصة.¹

د- الفرق بين عقد الحكر وعقد الامتياز

أقام المشرع الجزائري عقد الامتياز بموجب القانون 10_03 كصيغة لاستثمار الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة التابعة للدولة، فقد عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز في المادة 4 من القانون 10_03 بأنه "الامتياز هو عقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز)، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط يجدد

¹ هبة مريم- بن حديد خديجة، مرجع سابق، ص 72_73

عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة لتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها أو تحصيلها بموجب قانون المالية¹

من خلال هذه المادة تبدو سمات عقد الامتياز حيث تتشابه بعضها مع سمات عقد الإيجار كأن ينشئ حقا عينيا أصيلا مشتقا من حق التملك وهذا يخول له حق الانتفاع بأراضي الزراعة وممتلكاتها السطحية المرفقة بها وحق التصرف والاستثمار مقابل دفع الأجرة المحددة ولصاحب الامتياز أيض توريث حق المنفعة طوال فترة العقد وحسب.

ولكن يتميز العقد عن عقد الامتياز بأن الأول كما أشرنا سابقا يرتكز على عقارات عاطلة سواء للبناء أو الغيارات ولأجل لم يعينه المشرع بل يخضع لإرادة الطرفين وذلك مقابل أجرة تحسب بأجرة المثل.

أما بالنسبة لعقد الامتياز فهو يرتكز على الأراضي الزراعية العائدة لأملاك الدولة الخاصة ومدته 40 سنة مقابل أجرة بسيطة لا أجرة المثل².

ثالثا: أركان عقد الحكر:

1_الشكلية في عقد الحكر

ينعقد عقد الحكر بتوافق الإرادة بين المتعاقدين وهما الجهة المسؤولة عن الأوقاف بصفتها طرفا مؤجرا وبين الطرف المستأجر للملك الوقفي. ونظرا لخطورة هذا العقد على الوقف باعتباره ينشئ حقا عينيا على المكان، فإنه يشترط فيه التوثيق الرسمي والتسجيل والسند ليكون له حجة أمام الغير،³ استنادا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المادة 793 من ذات القانون،

¹ القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكميّات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 46، الصادرة في 8 رمضان 1431 الموافق 18 أوت 2010.

² بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ضل التعديلات، مذكرة نيل شهادة ماجستير في القانون، فرع العقاري، كلية الحقوق، الجزائر 2014/2015، ص 12_17_18_19.

³ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سابق، ص 1446.

فضلا عن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15_11_2023 الذي يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالممتلكات الوقفية والإيجار طويل الأمد.

بهذا الشكل لا يمكن إثباته إلا بوثيقة رسمية تم بها الإبرام، ولكن هذا لا يحول دون إثباته بوسائل بديلة كالشهادة أو الاتفاقيات المعتادة أو التوثيق المكتوب إلى غير ذلك.

2_ المدة في عقد الحكر:

بالرجوع لنص المادة 73 من القانون السالف الذكر 25_06 نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد مدة عقد الحكر لورود عبارة "مدة معينة"¹ وترك تحديد المدة لأطراف العلاقة القانونية وهو المحتكر أو المستثمر أو ناظر الوقف.

أما الشريعة فلن تعين مدة عقد الحكر، وهذا أفضى إلى تباين الأحكام بخصوصه، فالتشريع المصري قد أوضح الأجل الأقصى لمدة عقد الحكر بـ 60 عاما عبر المادة 999 من القانون المدني المصري "لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة، فإذا عينت لمدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنة"²

أما المشرع الأردني فقد قررها بـ 50 عاما تبعا للمادة 1251 من القانون المدني: "لا يجوز التحكير لمدة تزيد عن 50 سنة فإذا عينت مدة تزيد عن ذلك أو لم تعين المدة اعتبر الحكر معقودا بـ 50 سنة"³

3. الأجرة عقد الحكر:

الأجرة هي التزام يقع على المحتكر، وذلك عوضا عن المنفعة التي يحوزها في تشييده أو زراعته على أرض الوقف الجرداء، والأجرة في عقد الحكر هي أجرة المثل، فلا يصح العقد بأقل من ذلك، وهذا ما أقره التشريع الجزائري في المادة 73 من قانون الأوقاف 25_06 "مقابل دفع

¹ مادة 73، من القانون 25_06 من قانون الأوقاف، مرجع سابق.

² السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 1451

³ القانون المدني الأردني 1976

عوض معلوم يساوي قيمة الأرض الموقوفة، مع التزامه بدفع المبلغ سنوي آخر عوض الانتفاع¹ ما يعني أن المستأجر يدفع صنفين من الكراء: كراء المثل يسدد وقت إبرام العقد، وكراء زهيد يدفع سنوياً.

كما مشرع مصري في المادة 1400 من التقنين المدني على ما يلي: "لا يجوز التحكير بأقل من أجره المثل، وتزيد هذه الأجرة أو تنقص كلما بلغ التغيير في أجره المثل حداً يتجاوز الخمس زيادة أو نقصاً على أن يكون قد مضى ثماني سنوات على آخر تقدير."

خلاصة أن عقد الحكر لا ينبغي أن يقل عن أجر المثل فهذا مستمد من أحكام الشريعة الإسلامية² ويشير إلى أن أجره المثل قد تتغير بالزيادة أو بالنقصان اعتباراً لأن العقد ممتد المدة وذلك بسبب التقلبات الاجتماعية أو المالية كتضخم الأسعار مما يؤثر على قيمة المال وهذا ما يعرف في الشريعة الإسلامية بتعديل أجره الحكر ويقصد به مراجعة أجره الحكر وزيادتها أو نقصانها تبعاً لتغير الظروف نتيجة طول فترة العقد وهذا هو الرأي المعتمد عند الحنفية أما المالكية فلم يعتمد هذا الرأي³ فلا تظل الأجرة في الحكر ثابتة على وضع واحد بل تتغير صعوداً وهبوطاً كنتيجة لتأثرها بتغير الأحوال والمؤثرات المالية فإذا انخفضت أجره المثل وقبل انتهاء مدة الإجارة لا يعتد بهذا التغير ويلزم المستأجر بدفع أجره المثل المتفق عليها في العقد حتى نهاية المدة أما الزيادة المؤسسة على تحسن وضع الأرض وبالتالي ازدياد في اجرتها فإذا وافق المستأجر على الزيادة كان أحق بالبقاء في الأرض وإذا لم يوافق على ذلك تنتزع منه الأرض دفعا للضرر عن الوقف⁴ من خلال نص المادة 28 من الأمر التنفيذي 98_381 الذي يحدد ضوابط إدارة العقارات الموقوفة وإدارتها وصيانتها وطريقتها والتي تنص على: "يمكن مراجعة شروط عقد الإيجار عند

¹ مادة 73، من قانون 06_25 متعلق بالقانون الأوقاف، مرجع سابق

² السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 1456

³ شاش أمتة، تثمر أملاك الوقفية العاطلة بواسطة عقد الحكر ف ظل أحكام القانون 07_01، المنتقى للبحوث والدراسات، كلية

العلوم الإسلامية، جيجل، الجزائر، المجلد 01، العدد 02، سنة 2021 ص 235

⁴ زهدي يكن، الوقف ف الشريعة و القانون، ب ط، ب ج، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان 1388، ص 102_103

نهاية سنة تاريخ سريان العقد أو عند تجديده ولا سيما قيمته ومدته¹ مما يفهم المشرع الجزائري من خلال هذه المادة أجاز تصقيع الحكر.

لكن كان التباين كبيرا بين المالكين "المحكرين" والمستأجرين "المستحكرين" فيما يتعلق بالية تعديل أجرة الأرض المؤجرة بنظام الحكر وجاء كل طرف بنظرية تراعي مصالحه لكن القضاء المصري حسب ما هذا الخلاف يرفضه لكلا النظريتين والأخذ بما يقضي به الشريعة الإسلامية في تصقيع الأرض الحكر" فلا ينظر إلى قيمة الأرض وقت التصقيع لأخذ نسبة منها تقدر الأجرة على مقتضاها، وإنما تقدر الأجرة وقت التصقيع على اعتبار ان الأرض حرة خالية من البناء²

4_التراضي في عقد الحكر

يخضع الاتفاق في حينه للقواعد العامة في إيجاب وقبول بين الطرفين المتعاقدين، غير أنه في عقد الحكر يشترط الكتابة الرسمية مادام أنه حق عيني يترتب على عين موقوفة لمدة طويلة، لذا فمن الضروري التنصيص على الكتابة الرسمية والتسجيل والإشهار حتى يحظى بحجية تجاه الغير وفقا لأحكام القانون المدني وتطبيقا لنص المادة 16 من الأمر 74_75 المؤرخ في 12_11_1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي بتأسيس السجل العقاري³، وذلك لمدى خطورة التصرف الواقع على الملك الوقفي لأنه ينشئ حقا عينيا، وبالتالي ينبغي تدوينه في سجل خاص بالأوقاف. وقد نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15_11_2003 على تنظيم خاص بالأموال الوقفية فيما يخص السجل العقاري وذلك في مادته الثانية⁴.

5_المحل في عقد الحكر:

¹ -المرسوم التنفيذي 98/381 المؤرخ ف 12 شعبان 1419 الموافق 1 دسمبر 1998 حدد شروط إدارة إموال الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك

² لسنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص من 1460 إلى 1465

³ لمادة 16 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 92 لسنة 1975، ص 1207.

⁴ خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 223

المحل في عقد الحكر عبارة عن عين موقوفة عاطلة حسب ما أكدته المشرع في المادة 26 مكرر 2 على أنه: "يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر" على أنه يتوجب أن تكون هذه العين المحتكرة محددة ومعروفة علما لتجنب حدوث خلاف عليها أو قابلية للتحديد حيث تنص المادة 93 من القانون المدني الجزائري على ما يلي "إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفا لنظام العام أو الآداب العامة كان باطلا بطلانا مطلقا" وهذه العين موضوع الحكر لا يكتفي أن تكون موقوفة فقط حتى يتم حكرها بل يجب أن تكون لها متسع كاف لتصلحها ولا يوجد من يرضى استئجارها إيجارا عاديا فلا يبقى أمام المالك إلا أن يقوم بحكرها.

:

أولاً: آثار عقد الحكر

1: حقوق والتزامات المحكر

المحكر هو الجهة المكلفة بإدارة وضبط ملكية الأوقاف، وهذا حسب القوانين السارية في الجزائر. مدير المركزي في الوزارة هو المسؤول عن الأوقاف والزكاة والعمرة.¹ إذا كان عقد الحكر كبيرا ومهما ويعتبر ذو صيغة وطنية، فإن تكليفه يأتي بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 05_427، والذي يتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

أما إذا كان عقد الحكر محليا، فإن الذي يدير ملك الوقف هو مدير الأوقاف والشؤون الدينية على مستوى الولاية، وفقا لمادة ثالثة من المرسوم 2000_200 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية² بعد إصدار مرسوم 21_179 تم تكليف هذه المهام للفرع

¹ - أصبح ذلك من مهام المدير العام بصفته مسؤول عام عن السير الأمثل لديوان، وهذا بموجب مادة 28 من المرسوم التنفيذي 179/21 مؤرخ في 21 رمضان 1442 الموافق 3 ماي 2021 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي.

² بوشمة خالد، أحكام الحكر في قانون الأوقاف الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 6، ص 34_35.

الولائي لديوان، حيث جاء في المادة السادسة منه ما يلي: "الديوان أداة في مجال تسيير الأملاك الوقفية العامة واستغلالها وتنميتها واستثمارها طبقا لإرادة الواقف ولأحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها وللتشريع والتنظيم المعمول بها"

والمادة الخامسة من نفس المرسوم قد منحت الديوان إمكانية إنشاء فروع جهوية أو ولائية وفقا لقرار من الوزير، بناء على اقتراح من المدير العام للديوان الوطني.¹

أ_ حقوق المحكر

- حق استلام الأجرة من المحكر، والتي تتضمن أجرة المثل تدفع مقدما عند إبرام العقد، وأخرى صغيرة مؤجلة تدفع سنويا²
- حق استرداد الأرض المحكرة بعد انتهاء فترة عقد الحكر، والذي يتم مقابل تسلمها في بداية العقد.³
- حق المحكر في المطالبة بالتنفيذ العيني أو التعويض في حال عدم دفع المحكر الأجرة، وفي حال تجاوزت المدة ثلاث سنوات متتالية دون سداد، يمكن للمحكر أن يطلب فسخ عقد الحكر.
- حق تحديد مصير البناء والغرس بعد انتهاء عقد الحكر، إما بإزالتهما أو الإبقاء عليهما.⁴

ب_ التزامات المحكر:

- عند إبرام اتفاقية الحكر، يجب على المحكر الالتزام بتسليم الأرض المحكرة⁵ ليتمكن المستحكر من الاستفادة منها

¹ مادة السادسة من المرسوم التنفيذي 179/21 مؤرخ في 21 رمضان 1442 الموافق 3 ماي 2021 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة تحديد قانونه الأساسي

² كريمة فردي، عقد الحكر كألية لتفعيل تنمير العقارات الوقفية العاطلة، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة المجلد 12، العدد 1، سنة 2020، ص 429

³ السنهوري عبد الرزاق أحمد، ج1، مرجع سابق، ص591

⁴ محمد الحسين المنصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، سنة 2003، ص 221

⁵ خالد بوشمة، مرجع سابق، ص35

- يلتزم المحكر، بعدم عرقلة انتفاع المستأجر بالأرض المحكرة، ويؤمن المحكر الحماية من التعرض الشخصي أو تدخل من الغير وفقاً للمادة 483 من القانون المدني¹.
- يتعين على المحكر تقديم ضمان أو كفالة كوسيلة لضمان الوفاء للمستحكر، بعد أن منحت المحكمة فرصة دفع الأقساط نظراً لظروف الاستثنائية إذا اختار الإبقاء على البناء والغرس بعد انتهاء عقد الحكر.

نظراً لعدم تناول المشرع الجزائري لأثار عقد الحكر، فإنه بالاستناد إلى أحكام الشريعة الإسلامية، يمكننا استجلاء ما ينشأ من حقوق وتعهدات على عاتق محتكر الأرض الموقوفة².

2_ حقوق والتزامات المحتكر

1_ حقوق المحتكر:

أ_ حق القرار بالبناء: حيثما أنشأ المحتكر في الأرض المحكرة ثبتت له سلطة التقرير فيها فلا تنتزع من حوزته³

ب_ حق التملك ما أحدثه من بناء: من المسلم فقهاً أن من قام ببناء في أرض الغير بإذنه فالبناء ملك له، وإن قام لنفسه دون إذنه فهم له دون حاجة لنص أو الاتفاق بهذا الخصوص،⁴ وهذا ما جاء في التشريع الأردني حيث يتمتع المحتكر بحقه التصرف في حق الحكر ذاته بالبيع والوصية، كما أن هذا الحق ينتقل إلى ورثته من بعده.⁵

¹ مادة 483 من القانون المدني: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص هذا الانتفاع، ولا يقتصر الضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو تابعيه، بل يمتد إلى الضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر."

² محمد الحسين المنصور، مرجع سابق، ص 222

³ فزاز سميرة، مرجع سابق، ص 47

⁴ -كايد يوسف قرعوش : حق الحكر (تحكير الأراضي الوقفية)، مجلة دراسات في علوم الشريعة والقانون ، الجامعة الأردنية ،

المجلد 33 ، العدد 1، سنة 2006 ، ص 22

⁵ فزاز سميرة، مرجع سابق، ص 48

جـ_ حق التصرف في البناء: بما أن البناء ملك للمحتكر، فله أن يتصرف في ملكه بالبيع وسائر أشكال التصرف أخرى، باعتبار ذلك أثرا من آثار الملكية، سواء تم البيع لأجنبي أو للشريك في الحكر.¹

في حين أن المشرع الجزائري جعل حق الحكر حقا منبثقا عن الملكية، حيث تكون رقبة الأرض المحتكرة لجهة الوقف، أما الانتفاع فللمحتكر² التي جاء فيها على أنه: "كل تغيير يحدث بناء كان غرسا يلحق بالعين الموقوفة، ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير"

2_ التزامات المحتكر على الملك الوقفي:

دفع الأجرة:

ينص عقد الحكر على تأجير الأرض الموقوفة لفترة طويلة، وتتكون الإيجار من مبلغين، حيث يكون المبلغ الأول قريبا من قيمة الأرض ويستلم من قبل المحكر وهو وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ويدفع هذا المبلغ سنويا كإشعار بأن الأرض المؤجرة ليست ملكا للمحتكر،³ وذلك وفقا للمادة 73 من قانون الأوقاف.⁴

يجب على المحتكر اتخاذ الخطوات اللازمة لجعل الأراضي المؤجرة جاهزة للاستخدام، مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط المتفق عليها وطبيعة الأرض والغرض الذي أعدت من أجله، بالإضافة إلى ما يتطلبه العرف الذي توجد فيه أصول الوقف وعقاراته. يجب أن يبذل المحتكر العناية اللازمة للحفاظ عليها ومنع أي تعد من الغير.

¹ كايد يوسف قرعوش، مرجع سابق، ص 22

² دلالي الجيلالي: تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 256.

³ كايد يوسف قرعوش، مرجع سابق، ص 22_23

⁴ مادة 73، من قانون 06_25، متعلق بالأوقاف

:

إذا لم يلتزم المحكر بهذا الواجب، يجب تطبيق القواعد العامة التي تحكم العقود الملزمة للطرفين، حيث يمكن للجهة المسؤولة عن الأوقاف أن تطلب التنفيذ الفعلي أو الفسخ، مع التعويض في كلا الحالتين إذا كانت هناك حاجة لذلك.¹

ثانياً: انتهاء عقد الحكر

ينتهي عقد الحكر إما بانتهاء المدة المحددة في الاتفاق، أو بعض الأحيان قبل انتهاء هذه المدة ذلك لأسباب تتعلق بالحكر أو لأسباب تستند إلى القواعد العامة، مثل وفاة المحكر قبل الشروع في عملية البناء أو فقدان صفة الوقف في الأرض المحكرة، كحال استبدالها أو استيلائها لمصلحة عامة.²

أما بشأن الأسباب العامة التي تؤدي إلى إنهاء عقد الحكر، فيمكن إرجاعها إما إلى اتحاد الزمة أو تدمير العين المحكرة أو الفسخ. فإذا كان الحكر في البداية نتاج غبن فاحش ومدة الإيجار غير محددة في عقدها أو كان الأجر غير معلوم، فإن الفسخ يعد صحيحاً كونه قد تم بصورة غير صحيحة.³

:

تعتبر الأملاك الوقفية العقارية ذات الأهمية البالغة بسبب دورها الديني والاجتماعي والاقتصادي. ومع ذلك فإن جزءاً كبيراً منها، خصوصاً الأراضي المبنية والقابلة للبناء، قد تواجه الإهمال أو التدهور أو حتى الانقراض نتيجة تقادم المباني وضعف الاستغلال أو غياب الصيانة المناسبة. في ظل هذه الظروف، لم يعد كافياً الاعتماد على الأساليب الاستثمارية التقليدية، بل أصبح من الضروري اعتماد استراتيجيات غير تقليدية تضمن إعادة إحياء هذه الأملاك وتكييفها بما يتناسب مع أهداف الوقف ويحقق الفائدة العامة.

¹ فزاز سميرة، مرجع سابق، ص 49

² هاجر كعبوش وبرنية بهلول، إدارة واستثمار العقارات الوقفية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص 41

³ خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 226

هذه الاستثمارات الاستثنائية تظهر في مجموعة من الصيغ القانونية والتقنية التي تمكن من إعادة تأهيل العقارات الوقفية واستغلالها بشكل فعال مع الحفاظ على طبيعتها الوقفية وعدم المساس بأصلها. كما يتضح أهمية تدخل الجهات الإدارية المختصة، وعلى رأسها الهيئات المشرفة على الأوقاف، في تنظيم هذه العمليات وضمان تنفيذها بشكل صحيح وفقا للإطار القانوني المعمول سنتطرق في هذا البحث

المطلب الأول: آليات استثمار العقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء والمهددة للاندثار

المطلب الثاني: دور الهيئات الإدارية

:

تجبر ظروف العقارات الوقفية الموجودة والقابلة للبناء وخاصة تلك معرضة للخطر، الحاجة إلى اعتماد أساليب استثمارية تتجاوز الطرق التقليدية. يجب الاعتماد على استراتيجية تعاقدية مرنة تسمح بإعادة تأهيل هذه الأصول واستغلالها بفاعلية.

تهدف هذه الأساليب إلى تحقيق التوازن بين الحفاظ على طبيعة الوقف للعقار وضمان تقييمه اقتصاديا، وهو ما سيتم دراسته من خلال تحليل بعض العقود المناسبة لهذا النوع من الاستثمارات.

:

سنتطرق في هذا الفرع إلى: أولا: تعريف عقد المقارضة وحالاته ثانيا: أركان عقد المقايضة ثالثا:

أثار عقد المقايضة وانتهائه رابعا: تعريف وخصائص عقد المقاوله خامسا: أثاره وانتهائه

أولا: تعريف عقد المقايضة وحالاته

1. تعريف عقد المقايضة

لغة: من الفعل قايضة ونقول قايض فلانا فلانا أي بادلته سلعة بسلعة أي بادلته سلعة بسلعة¹

اصطلاحا: نتناوله من جانب الفقهي ومن جانب التشريع الجزائري.

¹ هبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 770

تعريف عقد المقايضة في الفقه الإسلامي:

هو تصرف في بيع الشيء آخر مكانه إذا تضرر الشيء أو أصبح غير مجدي ولا يوجد عائد يمكن من خلاله القيام بالصيانة.

ويرى محمد أبو الزهرة أن المبادلة في وقف تشكل استبدالاً، ويشير إلى أن هذا يشمل إخراج الشيء الموقوف من وقفه وبيعه، والاستبدال يعني شراء شيء آخر ليكون وقفاً بدلاً منه¹

تعريف المقايضة في التشريع الجزائري:

هو شكل من أشكال العقود التعويضية حيث يحصل كلا طرفين على عائد مقابل ما يقدمونه، ووفقاً لنص المادة 58 من القانون المدني تنص على أنه "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما"²

ونصت عليه المادة 76 من القانون 06_25 المتعلق بالأوقاف: "هي عقد يتم بموجبه تبادل ملك وقفي بملك آخر في إطار احترام الأحكام المنصوص في المواد 36 و37 و38 من هذا القانون".

2. حالات خاصة بالمقايضة في الأملاك الوقفية:

رغم إجازة المقايضة على الأملاك العقارية إلا أن المشرع قد قيدها بجملة من الشروط التي جاءت بها المادة 36 من القانون 06_25 متعلق بالأوقاف حيث نصت على: "لا يجوز أن تعوض العين الموقوفة أو تستبدل بملك آخر، إلا في الحالات الآتية:

تعرضها للضياع أو الاندثار،

فقدان منفعتها مع عدم إمكان إصلاحها،

¹ بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي مسار: الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية_ جامعة عمار ثليجي_ الأغواط، سنة 2014/2015، ص91

² مادة 58، الأمر 58_75، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 30_09_1975، المعدل والمتمم بقانون 10_05 وبقانون 05_07، ص993

وجود منفعة عامة أو ضرورة ملحة، كتوسيع مسجد أو مرافقه، أو شق الطريق، أو إقامة سد أو بنى تحتية، في حدود ما تسمح به أحكام الشريعة الإسلامية والتشريع والتنظيم معمول بهما

أن ينص الواقف على ذلك صراحة مع تحقق مصلحة الشرعية

كما يمكن أن تعوض العين الموقوفة أو تستبدل إذا:

كانت نفقاتها تفوق إيراداتها، ولا يمكن سد هذا العجز،

قل النصيب كل واحد من المستحقين بسبب عددهم، وتعدت الاستفادة منها،

تعطلت منافعها كلية ويستحيل الاستفادة منها لاحقاً¹

يتم التأكد من الحالات المذكورة في مادة 36 من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وهذا ما نصت عليه المادة 37 من نفس القانون حيث نصت على أنه: "يتم التأكد من الحالات في المادة 36 أعلاه، من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف، بعد المعينة والخبرة². حيث ذكرت المادة 38 من القانون نفسه على أنه: "في الحالات المحددة في المادة 36 أعلاه، والتي تقتضي التعويض، يتعين أن يكون العوض العيني أفضل منه أو مماثلاً له، عن طريق الخبرة.

وإذا تعذر تقديم التعويض العيني، فيتم اللجوء إلى تعويض مالي بقيمة عادلة ومنصفة تحدد عن طريق الخبرة، في ظل احترام إرادة الواقف وطبقاً لتنظيم المعمول به³.

ثانياً: أركان عقد المقايضة

تتمثل أركان عقد المقايضة في الرضا (الصيغة)، المحل، السبب، الشكل

¹ مادة 36 من القانون 06_25، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق

² مادة 37 من قانون 06_25 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق

³ مادة 38 من قانون 06_25 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق

(1) ركن الرضا:

يجب أن يكون الرضا ناتجا عن شخص يمتلك الأهلية وخاليا من أي عيوب، ويأتي ذلك من خلال الإيجاب والقبول. الأهلية المطلوبة في عقد المقايضة تتمثل في بلوغ سن الرشد وهو تسعة عشر سنة كاملا وفقا لمادة رقم 40 من الأمر 58_75 الذي يتضمن القانون المدني حيث نصت المادة على: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجز عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد (19 سنة كاملة)".¹ على الرغم من ذلك، يسمح نص المادة 43 من نفس القانون للطفل المميز الذي لم يصل إلى سن الرشد ولكن بلغ سن التمييز، وكذلك ومن في حكم الصبي أي سفيه وذو الغفلة، بالقيام بتصرفات تتراوح بين المنفعة. وقد تم تعديل ذلك في عام 2005 حيث أصبح ثلاثة عشر عاما بعد أن كان ستة عشر عاما²، لذا يمكن للطفل المميز إبرام عقد المقايضة لأنه تصرف يتراوح بين النفع والضرر. ومع ذلك يمكن أن يكون هذا العقد قابلا للإبطال إذا بلغ سنه محددًا فقد يتم التصريح به من قبل الولي أو المحكمة قبل أن يصل سن الرشد.

(2) ركن المحل:

المحل في عقد المقايضة هو عقار يشترط في هذا العقار: **أ_ أن يكون موجودا أو قابلا للوجود:** إذا لم يكن هناك شيء يمكن المقايضة عليه عند إبرام العقد، يعتبر العقد ملغى لعدم توفر ركن المحل، كما لو تضرر البناء الوقفي أو الأرض المتبادلة.

¹ مادة 40 من الأمر 58_75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، مرجع سابق

² تنص المادة 43 من الأمر 58_75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المشار عليه سابقا ما يلي: "لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد التمييز في السن أو عته أو جنون، يعتبر غير مميز من لم يبلغ ثلاث عشر سنة"

أما في حالة الهلاك الجزئي، فلا يعتبر العقد الملغى إلا بالنسبة للجزء الذي تضرر، بحيث لا يمكن إتمامه دون الجزء المتضرر، كما يمكن أن يكون المحل قابلاً للوجود ومحققاً في المستقبل، وفقاً للمادة 92 من الأمر 58_75 التي تتضمن القانون المدني والتي تنص على أنه: يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً ومستقبلاً ومحدداً¹

بـ أن يكون معيناً تعييناً نافياً للجهالة: تنص المادة 94 من الأمر 58_75 الذي يشمل القانون المدني على أنه "إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره، وإلا كان باطلاً"²

ولهذا وجب ذكر مواصفات العقار الأساسية كالموقع والمساحة والحدود

جـ أن يكون صالحاً للتعامل فيه: وهذا طبقاً لنص المادة 93 من الأمر 58_75 الذي يتضمن القانون المدني، وبالتالي إذا كان الشيء الذي تم التبادل عليه غير قانوني، فإن العقد سيكون باطلاً بالكامل مهما كانت طبيعة الصفقة، مثل المعاملات المتعلقة بالعقار التي تتبع الأموال العامة، حيث لا يمكن حجزها أو السير في إجراءات التقدم أو التصرف فيها³.

(3) ركن السبب:

حدد النص المادة 97 من الأمر 58_75 المتضمن القانون المدني ما يلي: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للأداب كان العقد باطلاً"، يتعين أن يكون السبب قانونياً وغير متعارض مع النظام العام والأداب العامة.

(3) ركن الشكل:

كون عملية المبادلة تدور حول العقارات، يتوجب اتباع الخطوات التالية:

¹ المادة 92 من الأمر 58_75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق

² مادة 94 من الأمر 58_75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق

³ المادة 93 من الأمر 58_75 المتضمن القانون المدني تم الإشارة عليه سابقاً تنص على أنه: (إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته أو مخالفاً لنظام العام أو للأداب العامة كان باطلاً بطلاناً مطلقاً)

إعداد العقد بشكل رسمي وفقا لنص المادة 41 من القانون 91_10 الملغى الذي يلزم تحرير العقد ن قبل الموثق.

تسجيل عقد المبادلة المتعلق بالعقارات لدى مصلحة الضرائب المختصة بحيث تكون رسوم التسجيل جانبية، وذلك وفقا لنص المادة 41 من القانون 91_10 المتعلق بالأوقاف الملغى. الإعلان عن عقد المبادلة الخاص بالعقار لدى المحافظة العقارية المعنية، وذلك وفقا لنص المادة 15 من الأمر 74_75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الذي يشمل على تنظيم مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل وإحالة نسخة منه إلى السلطة المسؤولة عن الأوقاف. استنادا إلى نص المادة 24 من القانون 91_10 المتعلق بالأوقاف الملغى، لم تطرق إلى استبدال المسجد، ولم تتطرق بعدم الاستبدال، كما لم تحدد الجهة المخولة بإجراء الخبرة مما قد يفهم مديرية الأوقاف ووزارة الأوقاف في الوقت نفسه.¹

ثالثا: آثار عقد المقايضة وانتهاءه.

1_ آثار عقد المقايضة على تنمية الأملاك الوقفية:

توجه الفهم القانوني بداية إلى أهمية استثمار أموال الوقف. هنا بدأت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بأحد أصعب التحديات وهو الحصر واستعادة العديد من الأملاك الوقفية، خاصة بعد الإجراءات التي اتخذها الاستعماريون الفرنسيون بشأن هذه الأملاك من مصادرة وبيع. وقد تمكنت الوزارة من تحقيق نتائج إيجابية في هذا الصدد، ثم انتقلت إلى المرحلة الثانية من خلال محاولة دمج الجهات المعنية وحمايتها من الانقراض²

الاستبدال يعتبر عنصرا محوريا في فقه الوقف، ويعد جزءا من خصائصه ومرونته، حيث يمكن تغيير أو تحويل الوقف وفقا للشروط المحددة.

¹ بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 93_94

² بديار ماهر، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري (عقد المقايضة نموذجا)، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق، جامعة محمد شريف مساعدي، سوق أهراس، مجلد 7، العدد 1، 2020، ص 267

ومع ذلك، استغل بعض الأفراد الاستبدال كوسيلة للاستيلاء على الأوقاف، مما أدى إلى تدميرها وتعطيل الشعائر والأعمال الخيرية التي كانت تمارس. ومن ثم، استخدموا أساليب مختلفة للسيطرة والاعتداء على الوقف، بما في ذلك تبديد الأموال المخصصة كبديل وشراء أشياء أخرى لتحل محل الوقف المستبدل. بالإضافة إلى ذلك، تم تجاوز المسؤولين عن الوقف واستيلاء على أموال البديل مع مرور الوقت وعجز عن وجود مطالب قانونية لحقوق الوقف.¹

المقايضة العقارية ربما أدت إلى تدمير بعض الأوقاف وفقدان الكثير منها، حيث قامت الدولة في بعض الحالات الاستيلاء على الممتلكات الموقوفة من خلال تبادلها ودمجها ضمن ممتلكاتها تحت مسمى الاحتياطات العقارية، وتعويض الأوقاف بعقارات أخرى وفقاً لقانون التوجيه العقاري. وقد تم استبدال الكثير من الأوقاف بأخرى أقل قيمة، مما أدى إلى دمجها مع الجهة الموقوف عليها. ولهذا، فإن بعض الفقهاء يؤكدون على أهمية وضع الضوابط لإدارة عملية الاستبدال من أجل السيطرة على التجاوزات التي تحدث على حساب الأوقاف وإزالتها.²

2_ انتهاء عقد المقايضة:

قد ينتهي عقد المقايضة بتنفيذه وقد ينتهي بفسخه وذلك على النحو التالي:

أ_ **إنهاء عقد المقايضة بتنفيذه:** ينتهي عقد المقايضة عند القيام كلا الطرفين بتسليم الممتلكات بالشكل الذي كانت عليه عند توقيع الاتفاق.

ب_ **إنهاء عقد المقايضة بفسخه:** قد يكون هذا الفسخ عن طريق:

التراضي: وفقاً للمادة 120 من الأمر 58_75 الذي يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، فإنه يمكن للطرفين في عقد المقايضة أن العقد يعتبر ملغى إذا قام أحد المتعاقدين بخرق التزاماته دون الحاجة إلى نص قضائي

¹ خير دين موسى فنتازي، العقود والتبرعات الواردة على الملكية العقارية الوقف، دار زهران، عمان، الجزء الأول، الطبعة 1، 2012، ص 214

² لعواودة هيثم_ بولحية سمية، استثمار الأملاك الوقفية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945 قالمة، 2023_2024، ص 86

التقاضي: وفقا لنص المادة 119 من الأمر 58_75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فإنه يجوز للمتقاض أن يطلب فسخ العقد المقيضة إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته وذلك بعد اذاره بأن ينفذ التزاماته أو يفسخ العقد مع طلب التعويض إذا وجد له مبرر.

إستحالة التنفيذ: وهذا وفقا لنص المادة 119 من الأمر 58_75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، فإذا أصبح تنفيذ العقد مستحيلا، يفسخ هذا الأخير بحكم القانون وتنتهي به تعهدات المتعاقدين، كأن يقع زلزال أو فيضان ويؤدي إلى هلاك الملك الذي قايس عليها الوقف.¹

رابعا: تعريف عقد المقاوله وخصائصه:

1_ تعريف عقد المقاوله:

لغة: يراد بالمقاوله في اللغة المفاوضة والمجادلة، ومنه قولهم: قاوله في الأمر مقاوله إذا فاضه وجادله، وتقولوا في الأمر أي تفاوضوا وتطلق أيضا على إعطاء العمل للآخر، قاوله مقاوله على العمل: أي تعهد منه القيام به، والمقاول من يتعهد بالقيام بعمل معين مستكمل لشروط الخاصة كبناء بيت أو إصلاح طريق.²

اصطلاحا: نتطرق لتعريف المقاوله في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري

تعريف المقاوله في الفقه الإسلامي: نتناول مفهوم عقد المقاوله وفقا لآراء الفقهاء الحنفية³، حيث يطلق عليه عقد الاستصناع. ذلك لأن الحنفية اعتبروه عقدا منفصلا، إذ هو يتعلق ببيع شيء مذكور في الذمة، حيث يتطلب تنفيذ العمل من خلال تعريف الحنفية الاستصناع يتضح أن هذا النوع من العقد يتضمن بيع الشيء في الذمة، ويكون الثمن معه مؤجلا.

¹ بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 96

² خولة غريسي_ سلمى بعلي، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة_ الجزائر، 2016_2017، ص 66

³ كاسب عبد الكريم البدران، عقد الإستصناع، دراسة مقارنة، دار الدعوة للنشر والتوزيع، القاهرة، بدون سنة النشر، ص 54

كما عرفه د/ وهيبة الزحيلي الاستصناع بأنه: " عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر." ¹

تعريف المقاوله في القانون الجزائري:

كما نص المشرع في القانون المدني نص المادة 549 على أنه: "المقاوله عقد ينتهي بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر" ²

وذكرت المادة 75 من القانون 06_25 المتعلق بالأوقاف على تعريف المقاوله أنه: "هي عقد يلتزم بموجبه شخص أو أكثر تجاه سلطة المكلفة بالأوقاف، ليصنع شيئاً أو تأدية عمل، مقابل دفع بدل الحاضر أو المؤجل" ³

تقصد بهذه المادة أن عقد المقاوله هو عقد يلتزم به فرد أو أكثر تجاه هيئة الموكلة بالأوقاف الغية منه القيام بعمل معين أو تنفيذ فعل مقابل أن يحصل على الأجر يتم دفعه فوراً أو لاحقاً

2_ خصائص عقد المقاوله:

عقد رضائي: لا يشترط أن يكون عقد المقاوله شكل محدد بل يتم إنشاؤه بمجرد اتصال قبول أحد الطرفين بالإيجاب الطرف الآخر. يمكن أن يتم عقده كتابياً أو شفهيّاً أو حتى بالإشارة للأشخاص الذين لا يستطيعون الكلام. لا تكون الكتابة ضرورية إلا للدلالة على إثبات العقد وليست لعملية الانعقاد. ⁴

عقد ملزم لجانبين: من خلال المادة 549 من الامر 58_75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم يشير إلى أن عقد المقاوله في الوقف يعتبر من العقود التي تلزم الطرفين. حيث يتعهد

¹ وهبة الزحيلي، عقود الجديدة، مجلة الشريعة والقانون، كلية الشريعة والقانون، الامارات، 1988، ص18

² المادة 549 من الأمر 58_75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق

³ المادة 75 من القانون 06_25 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق

⁴ زيادة شفق حسن قرارية، عقد المقاوله في الفقه الإسلامي وما يقابله في القانون المدني، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الفقه والتشريع، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2004، ص 15

المقاول ببناء المنشآت وتسليمها وضمانها، وفي المقابل تكون التزامات رب العمل تتجلى في دفع الأجر وتوفير الظروف لإكمال العمل.¹

عقد معاوضة: أن كلا الطرفين يسعيان لتحقيق فائدة مقابل ما يقدمه كل منهما للآخر. فالمقاول ينفذ الوظيفة المطلوبة منه مقابل التعويض الذي يتلقاه من صاحب العمل²
من العقود التي لها محل مزيج: إن مكان عقد المعاولة في الوقف يكمن في النشاط الذي ينفذه المتعاقد والمبلغ الذي يقدمه الوقف للمقاول.³

3_ أركان عقد المعاولة:

1_ ركن الرضا: الرضا كما سبق ذكره في العقود السابقة هو توافق في إرادتي طرفي العقد وتطابقهما بالإضافة إلى أهلية المتعاقدين، سنتناول هنا فقط أهلية المقاول ولكونه قد سبق أن أشير إلى أهلية رب العمل أو الواقف. فيما يتعلق بأهلية المقاول، فمن الضروري أن يتمتع المقاول بالأهلية لإبرام العقود، والأهلية المطلوبة هنا هي أهلية الأداء والسبب في اعتبار أهلية الأداء شرطاً لإبرام عقود المعاولة كونها من العقود التي تدور بين المنفعة والضرر، فهي من العقود المتبادلة التي ترتب التزامات على كلا الطرفين.⁴

2_ ركن المحل:

هذا الأمر المعقود عليه ويتطلب الشروط الآتية:

فلا يكون العمل ممكناً، فلا يوجد التزام بمحال، والمقصود بالاستحالة المطلقة هو ما يمنع انعقاد المعاولة لإنجاز العمل، أما الاستحالة النسبية فهي كغياب الإمكانيات أو قلة الخبرة.
 أن يكون العمل محدداً وإلا بطل العقد، ويشمل التحديد كلا من نوع العمل وخصائصه.

¹ بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 81

² خولة غريسي_ سلمى بعلي، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 69

³ بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 81

⁴ بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 82

أن يكون العمل مشروعاً، أي مما يجاوز التعامل فيه، فإذا كان مخالفاً يكون العقد لاغياً¹
الأجر: يعني مقابل من المال الذي يناله المقاول ونظير عمله وإذا كان العمل محل تعهد المقاول
 فإن الأجر أن يكون موجوداً ومشروعاً ومحددًا وقابلًا للتحديد.²

3_ ركن السبب: كل ما نذكره بخصوص ركن السبب في عقد المقاولة هو ضرورة أن يكون
 مشروعاً وألا يكون مخالفاً النظام العام والأداب العامة، بالإضافة إلى بعض الشروط اللازمة لتكون
 المقاولة صحيحة، كالتحلي بالأهلية العقدية من كلا الطرفين وسلامة قبولهما من العيوب، وهذه
 هي الشروط لصحة المقاولة. ومن الجدير بالذكر أن رب العمل في الوقف هو القائم عليه الناظر
 والسلطة الموكلة بالأوقاف.³

خامساً: آثار عقد المقاولة وانقضائه:

1_ آثار عقد المقاولة

أ_ التزامات المقاول:

التزام بإنجاز العمل المتفق عليه: تنفيذ العمل بموجب العقد وفق الأسلوب المتفق عليه وبذل
 الحرص الضروري في ذلك.⁴

التزام بتسليم العمل: وقد أقر هذا الالتزام المادة 558 من الأمر 58_75 متضمن القانون المدني
 المعدل والمتمم، بحيث ألزمت رب العمل بتسليم العمل عندما ينجز المقاول هو هذا الالتزام مقابل
 التزام مقاول بتسليم العمل بعد اتمامه، ولا يمكن للمنشئ أن يمتنع عن تسليم العمل المنجز دون
 عذر مشروع. فإذا امتنع عن ذلك، يقوم المقاول بإخطاره عن طريق إنذار رسمي، وبالتالي يتحمل
 رب العمل تبعات الهلاك المشروع. إلا أنه يمكن للمكلف، أي رب العمل، أن يمتنع عن تسليم

¹ محي الدين اسطنبولي، عقد الاستصناع وأهميته في الاستثمار، أطروحة نيل درجة الدكتوراة في العلوم الإسلامية، كلية العلوم
 الإسلامية، جامعة الجزائر، 2016/2015، ص 64_65

² عبد الفتاح صلاح، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، مكتبة فهد الوطنية، جدة، 2003، الطبعة الأولى، ص 57

³ خولة غريسي_ سلمى بعلي، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 70_71

⁴ خولة غريسي_ سلمى بعلي، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 71

العمل في حالة ما إذا كان العمل غير مطابق للمواصفات المتفق عليها أو مخالفا لما يقتضيه عرف المهنة.¹

التزام بالضمان: يتعهد الملتزم بضمان العمل الذي يتولى إنجازه، ومن الضمانات مثل الكفالة للخلل، المخفي التي تتضمنها الجهة المستعملة في التشييد إذا كان الملتزم هو الذي وفر هذه الجهة، كذلك ضمان الخلل المستتر في التنفيذ بذاته. فإذا وفر الجهة من جانبه، يعتبر بائعا لها، وبالتالي يكون ملزما بالكفالة للخلل الخفي الذي قد تحتويه الجهة. كما يكون الملتزم ملزما بضمان الخلل في التنفيذ²

ب_ التزامات رب العمل:

1_ **التزام بتمكين مقاول من إنجاز عمل:** ويكون ذلك عبر إصدار تصريح بناء ونيل التراخيص التي يقتضيها القانون، كما يشمل هذا التعهد بتقديم المواصفات والمعلومات للمقاول إذا تقرر أن يتم الإنجاز وفق المعايير التي يقدمها المالك، ويلتزم بتوفير المواد والآلات والأدوات الضرورية وفي الموعد المتفق عليه للشروع في إتمام العمل، وإذا أخل المالك بالتزاماته، يحق للمقاول أن يطلب التنفيذ المحدد كتوفير الآلات والمعدات على حساب المالك.³

2_ **التزام تسليم العمل بعد إنجازه:** بعد إتمام المقاول عمله وتعهده بتسليم العمل، فيتوجب على رب العمل من جانبه استلام هذا العمل كما نصت عليه المادة 558 من القانون المدني بأنه: عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل، وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات، فإذا امتنع دون سبب مشروع

¹ غازي خديجة، عقود الاستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليلة، السنة الجامعية 2011_2012، ص83.

² بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص83

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص145

عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي أعتبر أن العمل قد سلم إليه، ويتحمل كل ما يترتب على ذلك من آثار.¹

3_ التزام بدفع أجر للمقاول: ويعد هذا أهم التزامات عقد المقاولة لأنه يمثل الأجر الذي قصد المقاول نيله، لذا ينبغي على رب العمل إنجاز هذا الالتزام على النحو المطلوب دون زيادة أو نقصان والعمل²

2_ انقضاء عقد المقاولة:

فإنقضاء عقد المقاولة يكون بعدم إمكانية المتعهد من تنفيذ العمل المتفق عليه، فهذا منصوص عليه في المادة 567 من القانون المدني "ينقضي عقد المقاولة بإستحالة تنفيذ العمل المعقود عليه"³

كما ينقضي عقد المقايضة أيضا نصت عليه المادة 569: "ينقضي عقد المقاولة بموت المقاول إذا أخذه بعين الاعتبار مؤهلاته الشخصية وقت التعاقد وإن كان الأمر خلاف ذلك فإن العقد لا ينتهي تلقائيا ويجوز لرب العمل فسخه في غير الحالات التي تطبق فيها المادة 552 الفقرة الثانية إلا إذا لم تتوفر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل"⁴

يتضح من خلال هذه المادة أنه إذا فارق المقاول الحياة ينتهي العقد آليا إذا تم الاتفاق على أساس كفاءاته الذاتية وفي وقت جاهزيته للعمل، فإذا لم تتحقق هذه المتطلبات فإن العقد لا ينقضي تلقائيا ولا يستطيع صاحب العمل إنهاءه إذا لم تقدم ضمانات وافية لسلامة إنجاز العمل من قبل المقاول.

¹ توفيق زيداني، التنظيم القانوني لعقد المقاولة على صور أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة نيل درجة ماجستير، في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009_2010، ص 60

² خولة غريسي_ سلمى بعلي، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 71

³ المادة 567 من الأمر رقم 75_58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 1026

⁴ المادة 569، المصدر نفسه، ص 1026

سنتطرق في هذا الفرع أولاً: تعريف عقد المرصد وشروطه، ثانياً: آثار عقد المرصد، ثالثاً: تعريف عقد ترميم والتعمير رابعاً: شروطه، خامساً: آثاره.

أولاً: تعريف عقد المرصد وشروطه.

1_ **تعريف عقد المرصد:** يعرف عقد المرصد في الفقه الإسلامي على أنه تفاهم بين إدارة الوقف والمستأجر لإجراء الإصلاحات بإذن من المتولي عند عجز الوقف تحمل الأعباء المالية لنقص موارده الكافية. فإذا ثبت أن الترميم ضروري للمستأجر، فإنه يتعهد بتجديد البناية إن كانت سكنية، أو بإصلاح الأرض الزراعية لاستعمالها في الحراثة، أو يلتزم بإنشاء المبنى عليها إذا كانت مخصصة للبناء. ويحق للمستأجر التخلي عن حقه في البناء باتفاق مسبق، مالم تتخط فترة الاستغلال قيمة الاستثمار.

يعد عقد المرصد صنفاً مميزاً من عقود التأجير، إذا يضم عقدين في عقد واحد؛ الأول يتعلق بالدين على الوقف، وهو التزام المستأجر بتقديم مبلغ مالي لصالح المبنى الموقوف. أما العقد الثاني فيوقع بعد إتمام من قبل المستأجر، حيث يتم إيجار الملك الموقوف له للاستفادة منه طوال فترة استهلاك قيمة البناء التجاري. غير أن الهوية المستفيدة في عقد المرصد تعد ركناً جوهرياً في العقد، ولا يمكن تحويلها لصالح الطرف الآخر إلا إذا نص على ذلك بصراحة في العقد. يمنح المرصد صاحب الحق التصرف في العقار الموقوف، ليصبح ما ينشئه أو يغرسه ملكاً للوقف.

ويقصد بحق التصرف أن يكون لمالكه حق الإعمار أو الغرس فيه والاستفادة منه لمدة مديدة. ويعتبر حق التصرف حقاً عينياً يتعلق بالعقار ذاته، مما يجعله مغايراً للإيجار الاعتيادي الذي يمنح المستأجر حقاً شخصياً فقط تجاه مؤجره، وعرفه المشرع في نص المادة 74 من القانون 06_25 المتعلق بالأوقاف: " هو العقد الذي يسمح بموجبه للمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل

الاستغلال إيرادات البناء لمدة متفق عليها، تكون كافية لتغطية قيمة البناء، ويؤول البناء للسلطة المكلفة بالأوقاف بعد انتهاء مدة العقد.¹

2_ شروط عقد المرصد:

أ_ إذا لم تجد غلة يعمر بها الوقف:

يعقد عقد المرصد عندما تكون الأرض خربة ولا يتوفر عائد لإصلاحها، وعندئذ لا يبقى سوى هذا السبيل الذي يظهر كحل محتمل لاستئجار المدة، فإذا تيسر عائد كاف متوقع من الوقف، فلا يجوز تأجيريه بأسلوب المرصد، ويثبت ذلك بعد الفحص من قبل الجهة المسؤولة عن الأوقاف بأن هذا البناء ضروري لهذه الملكية.²

ب_ عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة:

وهذا الشرط يعد أساسيا، فحينما يوجد من يستأجر بأجرة معجلة عين الوقف الخربة، يكون ذلك أفضل من تأجيرها بعقد المرصد³

لكن في ظل غياب من يستأجرها بأجرة معجلة ولفترة طويلة تتفق على تعمیرها وإصلاحها، يتعين على متولي الوقف مراجعة القاضي بهذا الشأن وطلب إذنه للمستأجر بالبناء، فيحقق القاضي في الأمر، فإذا ثبت لديه ما ذكره متولي الوقف، أذن له بتأجير العقار بهذه الكيفية وأجاز للمستأجر إنفاق بدل الإيجار على عمارة الوقف، على أن يكون ما أنفقه دينا مقيدا على الوقف وعلى رقبة العقار الموقوف، بمعنى أن العقار يبقى في حوزة المستأجر كرههم مقابل مطلوبة، فيتصرف فيه ويستغله كلما اقتضت الحاجة لتعمير العقار، فيأذن متولي الوقف للمستأجر صاحب المرصد بإجراء العمارة الضرورية، فيجري ما يراه لازما، ثم يثبت ما أنفقه على العمارة للمتولي ليضاف

¹ مادة 74 من القانون 25-06 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

² خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 212

³ يكن زهيدي، مرجع سابق، ص 179

إلى أصل الدين، فيزداد الدين على الوقف عاما بعد عام، وكل ذلك مقابل أجرة زهيدة تسمى أجرة المثل، وهي في الحقيقة لا تعادل إلا جزءا يسيرا من أجرته الحقيقية.¹

ويشترط أيضا لصحة عقد المرصد أن يكون مبلغ الدين قد صرف في غمارة الوقف، وأن تكون هذه العمارة ضرورية لكي لا يحدث غبن في نفقات البناء، بحيث يجب على صاحب المرصد إثبات أن قيمة الإصلاحات لا تساوي نفقات التعمير التي يستلزم الصرف، على أن يكون هناك رغبة من الناس في استئجار تلك البنايات، وأن تكون العوائد المادية لهذا الاستثمار أكبر من الحصيلة من زراعة الأرض²

بالرغم من لزوم توفر شروط لإبرام عقد المرصد، إلا أن هناك جوانب عدة يجب أخذها في الحسبان عند التعامل في الأوقاف وتعميرها بعقد المرصد، كمحاولة المستأجر استغلال الفرصة والمزايدة في الأسعار، خاصة فيما يتعلق بالأجرة الممنوحة، بالإضافة إلى تضخيم تكاليف التعمير العقار الوقفي بهدف البقاء مدة أطول فيه، أو التعامل مع عطاء واحد قد يؤدي إلى ضياع حقوق الوقف المرصد، ولكن اللجوء إلى العطاء العلني لإتاحة المجال لمستأجرين آخرين قد يحفظ حقوق الوقف، لاسيما في تكلفة التعمير التي تكون أقل عند بعض المستأجرين.³

ثانيا: آثار عقد المرصد.

1 _ التزامات صاحب مرصد:

¹ خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 213

موسى سالمي، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود المسؤولية، جامعة الجزائر، 2003، ص 126

² نفس المرجع، ص 127

³ فارس مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007_2008، ص 153

أ_ التزام مستأجر بالبناء فوق الأرض الموقوفة: يتعهد المستأجر وفقا لنص المادة 26 مكرر

5 بصيانة العقار الموقوف ويكون ما تم إنفاقه على عمارة الوقف دائما في ذمة الوقف ويلزم المتولي بأدائه وألا يكون التشييد عليه مضرا بالوقف أو منقوصا من قيمته تحقيقا لمنفعة الوقف.¹

ب_ التزام المستأجر بدفع الأجرة: فالمنتفع مقابل استغلال عائدات البناء الذي شيده بماله استثمارا منه يدفع إيجاره سنويا لجهة الوقف بشكل دوري ومنتظم باعتبار²

العقد المرصد من العقود الإيجارية الخاصة والتميزة فقط تخضع في بعض أحكامها للقواعد العامة كما يمكننا الإشارة إلى أنه بخصوص الإيجارات الوقفية بصفة عامة قد بذلت المساعي والأبحاث من قبل الخبراء في مجال الأوقاف لرفع الظلم عنها بتحسين مداخلها بنسبة تتماشى مع قيمتها³.

2_ حقوق صاحب المرصد:

أ_ حق الاستغلال: فبموجب نص المادة 26 مكرر 5 يستطيع المؤجر استغلال مداخل البناء

التي أنشأها حسب ماهيتها وما يناسبها فإذا كانت مسكنا، فيإمكان المستأجر أن يسكنها ويدفع الأجرة المستحقة إلى الجهة المسؤولة آنذاك. ويجب استثمار البناء دون مخالفة النظام العام والآداب العامة صونا لمقاصده الشرعية، نظرا لكون الإيجار بصفة عامة إجراء شرعيا مستمدا من الشريعة الإسلامية.⁴

ب_ حق التنازل عنه: لقد قرر علماء الشريعة الإسلامية أن منفعة المرصد تداولها من يد لأخرى

بالبيع، أي أن يبيع مالك المرصد ما رصده بإذن المتولي ويستلم مقابله من المشتري الذي يؤجر العقار من المتولي. بيد أنهم منعوا أن يبيعوا الواقف، فحقه يقتصر فيما أنفقه على الوقف لا على ثمن البناء الذي أقمنا منح المشرع الجزائري للمرصود له حق التخلي عن هذه المنفعة، حيث يقع

¹ بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 88

² خير الدين موسى فنتازي، مرجع سابق، ص 211

³ صورية زردوم، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، جامعة

الحاج لخضر، بآنتة، 2009_2010، ص 135

⁴ خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 214

التخلي على استغلال عوائد البناء الذي يشيده على أرض الوقف، وله على بناء ذاته لأن البناء ملك للوقف وفقا لنص المادة 25 من قانون الأوقاف 91-10 الملغى. ويشترط في هذا التخلي أن يكون مقترنا بتوافق سابق وألا تتجاوز مدة التنازل فترة استنفاد قيمة الاستثمار¹.

ج- انتقال حق المرصد إلى الورثة:

باعتباره عقد المرصد من العقود الطويلة المدى قد يفنى صاحب حق المرصد قبل استيفاء قيمة الاستثمار من استغلال المداخل البناء فينتقل هذا الحق إلى ورثة وبإمكاننا التتويه إلى أن عقد المرصد ينتهي باستيفاء صاحب المرصد دينه أو ينقضي بانتهاء المدة أو التلف المادي أو الإبطال أو اتحاد الذمة.²

ثالثا تعريف عقد الترميم والتعمير:

عقد التعمير يشير إلى عملية بناء وترميم البنايات خربة. هذه العملية لا تتطلب تصريحاً واضحاً من السلطات المحلية، كونها تتعلق بمبنى قائم مسبقاً. ومع ذلك، وفقاً لقوانين التهيئة والتعمير، يجب على صاحب عقد الترميم الحصول على رخصة صادرة من السلطات المحلية المختصة، خاصة في حال كان الترميم شاملاً للواجهات الخاصة بالمحلات والسكن.³

يتباين عقد الترميم والتعمير اختلافاً جذرياً عن الترميم الذي يقوم به ناظر الملك الوقفي بوصفه مسؤولاً مباشراً. حيث يعتبر ذلك ترميماً بسيطاً، بينما العقد المشار إليه هنا يتعلق بإعادة تأهيل العقار الوقفي، وهو وقف معرض للاندثار. الأطراف المعنية في العقد هم السلطة القانونية المكلفة بالأوقاف والمستأجر، وهو صاحب العقد.⁴

ومن ناحية أخرى، يتجلى دور المشرع في هذا العقد من خلال قيام الناظر أو السلطة المسؤولة عن إدارة الأوقاف بإبرام عقد الإيجار مع شخص طبيعي أو اعتباري سواء كان عاماً أو خاصاً.

¹ بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 88

² موسى سالمي، مرجع سابق، ص 29

³ صورية زردوم، مرجع سابق، ص 149

⁴ خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 216

يتعهد المستأجر بموجب هذا العقد بدفع مبلغ يعادل تكاليف الترميم والتعمير. بالإضافة لذلك، فإن تكاليف الترميم والتعمير تقع على عاتق المستأجر، مع إمكانية استردادها لاحقاً من المؤجر، الذي تتمثل سلطته في إدارة الأوقاف. يتم خصم هذه النفقات من المبلغ الإيجار المستقبلي.

كما يعرف هذا المصطلح في الفقه الإسلامي بالخلو، وهو مفهوم خاص بالأوقاف يمكن تعريفه بأنه حق المنفعة المجانية التي يتم الاستحواذ عليه نتيجة المبالغ المدفوعة من قبل إداري الأعيان الوقفية بهدف الترميم أو لصالح الرقية، على سبيل المثال إذا تضررت الأعيان الموقوفة، يمكن للمتولي تأجيرها في مقابل التعمير، ويستحق المستأجر مقابل ذلك زيادة في الإيجار، مما يعني أن قيمة الإيجار ترتفع نتيجة الترميم، والمستأجر يساهم في زيادة هذا العائد.¹

وأعطى المشرع الجزائري تعريفا لعقد الصيانة والترميم في نص المادة 77 من قانون 06_25 من قانون الأوقاف على أنه: "هو عقد يتم بمقتضاه صيانة الأملاك الوقفية المبنية وإصلاح معرضة منها للخراب أو المهددة بالانهيار، يدفع بموجبه المستأجر ما يساوي قيمة الصيانة أو ترميم مع خصمها من مبلغ الإيجار، وفق اتفاق مسبق مع سلطة مكلفة بالأوقاف".²

رابعاً: شروط عقد الترميم:

هناك متطلبات لعقد الترميم تتعلق بـ:

_ وجود مبنى معرض للخراب والاندثار.

_ انعدام إمكانية إجازه إيجارا عاديا

_ عدم وجود مال خاص يؤمن به عمارة الوقف.

_ إثبات حالة الوقف المعرض للخراب ويتم ذلك بواسطة محضر معاينة تقوم بها لجنة تابعة لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف تضم مديريةية الأملاك الدولة وكذا البناء والتعمير، تكون تحت رئاسة وكيل الأوقاف.

¹ خولة غريسي _ سلمى بعلي، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 73_74

² مادة 77 من القانون 06-25 المتعلق بالأوقاف، سالف ذكر

يبرم عقد الترميم بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف كالمؤجر وبين المستأجر وهذا بينته المادة 3 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 26/06/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ويكون لمدة طويلة وذلك لكي يتمكن تسديد الدين الذي للمستأجر على جهة الوقف.¹

خامسا: آثار عقد الترميم والتعمير:

1_التزامات المؤجر:

المؤجر في عقد الترميم هو الجهة المسؤولة عن الإدارة، والأعباء الكبيرة تقع على عاتقه كونه يتولى مهمة التأجير تتجلى هذه الالتزامات في ضرورة تسليم العين المؤجرة، حيث أن المؤجر مطالب بتسليمها بمجرد إبرام عقد العقد السليم، كما يتوجب عليه تقديم المخلفات في حال كانت صالحة للاستخدام، وذلك وفقا لما تم الاتفاق عليه في العقد وطبيعة العين موضوع العقد. الملحقات تشمل كل ما تم إعداده للاستخدام الدائم للعين وفق ما تقتضيه طبيعة الأشياء والإرادة المتبادلة للأطراف المتعاقدة.

استنادا الى القانون المدني، يتم التسليم من خلال إعداد محضر يوضح محتويات العين المؤجرة عند التسليم، ويبين هذا المحضر تفاصيل السكن الوقفي من حيث عدد الغرف والمساحة ووصفه وكل ما يتعلق به من ملحقات.

وبالإضافة إلى ذلك يمكن الإشارة إلى أنه في حال تأخر الناظر في التسليم أو امتنع عنه، يجب الرجوع الى القواعد العامة. فإنه في حالة تأخير أو الامتناع، إذا كان السبب خارجيا أو يتعلق بالناظر نفسه، يتوجب عليه إتاحة الفرصة للمستأجر الخيار بين فسخ العقد أو تقليل قيمة الايجار. علاوة على ذلك، بالاستناد الى القواعد العامة، نجد أن الناظر ملزم بضمان عدم وجود تصرف قانوني من قبل أي شخص يدعي حقه في العين المؤجرة. في هذه الحالة يتوجب على المستأجر إبلاغ المؤجر عن دعوى المرفوعة ضده من الغير التي تتعارض مع حقه في الانتفاع.

¹ بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 90

بالإضافة على ذلك، تقع على الناظر كمسؤول عن الملك الوقفي مسؤولية استرداد كافة النفقات التي تم إنفاقها على العين المؤجرة بغرض إصلاحها من قبل المستأجر¹.

2_ التزامات المستأجر:

أ_ دفع قيمة الترميم والتعمير: يجب على المستأجر تسديد مبلغ قريب من تكلفة الإصلاحات اللازمة للملكية الوقفية القائمة والتي تواجه خطر تآكل والخراب. ومع ذلك يتم تقييم قيمة هذه الإصلاحات بعد التحقق من مستوى التلف.

تتطلب هذه التقييمات مشاوره مع الجهة المختصة تقنيا، وخاصة الاستعانة برأي خبير في العقارات. يقوم الخبير العقاري بتقدير تكلفة الأضرار التي لحقت بالملكية الوقفية، استنادا إلى هذا التقدير يتم تحديد قيمة الإصلاحات التي يتعين على المستأجر دفعها وفقا للاتفاق مبرم².

ب_ التزام بدفع الأجرة: لم يوضح المشرع في نص المادة 77 من القانون 25_06³ ما إذا كان يتعين على المستأجر دفع الإيجار سنويا أو شهريا. ومن المعروف أن قيمة الترميم والإصلاح التي دفعها المستأجر تعتبر خصما تدريجيا من قيمة الإيجار، حيث أنها تعتبر دينا على الملك الوقفي الذي تم ترميمه وإصلاحه.

في المقابل ذلك، يسمح للمستأجر باستخدام الملك الوقفي الذي تم إصلاحه بناء على طبيعته ونوعه، سواء كان لأغراض سكنية أو تجارية.

ينتهي عقد التنظيم بانقضاء فترة استهلاك قيمة الترميم، وقد ينتهي أيضا بسداد الدين المستحق على الملك الوقفي من قبل الجهة المسؤولة عن الأوقاف.

تعد الأملاك الوقفية من أهم عناصر الملكية الوقفية التي تستوجب نظاما إداريا محكما بضمن حمايتها وحسن استغلالها وفقا لأحكام الشريعة والنصوص القانونية المنظمة لها. ولأجل تحقيق

¹ خولة غريسي_ سلمى بعلي، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 75_76

² لعواودة هيثم_ بولحية سمية، مرجع سابق، ص 91

³ المادة 77 من القانون 25-06 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق

هذا الهدف، أسند المشرع الإشراف على هذه الأملاك إلى مجموعة من الهيئات الإدارية التي تتنوع من حيث الطبيعة ودورها واختصاصاتها، حيث تتكفل بعض هذه الهيئات بمهام الرقابة والتنظيم، في حين تتولى هيئات أخرى عملية التسيير والاستغلال المباشر للأوقاف. ومن هنا تبرز أهمية دراسة هذه الهيئات من خلال بيان مختلف أدوارها في إطار حماية وتنمية الأملاك الوقفية.

:

سنتطرق في هذا الفرع إلى: أولاً: المفتشية العامة للأوقاف، ثانياً: مديرية الأوقاف، ثالثاً، لجنة الأوقاف.

أولاً_ المفتشية العامة للأوقاف

الجهة المسؤولة تحت وزير الأوقاف، وقد تم تنظيمها بموجب النظام التنفيذي رقم 2000_146، وتم إحالة تنظيمها إلى المرسوم رقم 2000_371 بتاريخ 18 نوفمبر 2000. هذه الهيئة مكلفة بمراقبة الجوانب التالية:

كيفية تنفيذ التشريعات والأنظمة السارية، وضمان سير العمل بشكل سليم في الهياكل والمؤسسات الخاضعة للوصاية.

التنسيق مع الجهات الأخرى لضمان حماية الممتلكات الوقفية واستثمارها بفاعلية. وتحت إشراف هذه الهيئة، يعمل مفتش عام ويعاونه سبعة مفتشين.¹

ثانياً_ مديرية الأوقاف

تعتبر مديرية الأوقاف والحج والعمرة الهيئة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وهي مسؤولة مباشرة عن جميع الأمور المتعلقة بالأوقاف والأملاك الوقفية. تأتي هذه المديرية ضمن المديرية التي تم إنشاؤها استناداً إلى المرسوم 2000_146 المؤرخ في 28_06_2000، وقد تم تكليف هذه المديرية وفقاً للمادة 03 من نفس المرسوم بمهمة البحث عن الأملاك الوقفية

¹ ديبح سفيان_ يعفر طاهر، مرجع سابق، ص1430.

وتطويرها وإدارتها واستثمارها عن طريق وضع برنامج محدد لهذا الغرض، بالإضافة إلى إدارة لجنة الأملاك الوقفية. يشمها عملها أيضا متابعة مناسك الحج والعمرة، وكذلك إدارة اللجنة الوطنية للحج والعمرة.

تحتوي هذه المديرية على ثلاثة مديريات فرعية، يختص اثنان منهما في مجالات الأوقاف وهما:
أ_ المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات وتكلف ب:

- البحث عن الممتلكات الوقفية
- إدارة الوثائق المتعلقة بالممتلكات العقارية والممتلكات الوقفية وتوثيقها وإشهارها
- مواصلة متابعة خطوات تنفيذ الأحكام القضائية
- ب_ المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية وتكلف ب
- اعداد الدراسات المتعلقة بالاستثمار في الأوقاف وتنميتها.
- مراقبة النشاط الأشخاص المكلفين بالأوقاف في إطار نظارات الشؤون الدينية في الولايات.
- تنفيذ عمليات الإصلاح والترميم المتعلقة بالأوقاف ومتابعتها.
- متابعة العمليات المرتبطة بالصفقات وتنظيم المناقصات في مجال الأوقاف.
- تولي أمانة اللجنة الوطنية للأوقاف.¹

ثالثا: لجنة الأوقاف

1_ تعريف لجنة الأوقاف

تعتبر هذه الهيئة من أبرز الكيانات المسؤولة عن إدارة الممتلكات الوقفية وتوجيهها، وحمايتها، تم إنشاؤها بناء على القرار الوزاري رقم 29 الذي صدر بتاريخ 21_02_1999. تعمل هذه اللجنة تحت إشراف وزير الشؤون الدينية والأوقاف، باعتبارها الجهة المخولة بقضايا الأوقاف. ومن ضمن الصلاحيات البارزة التي تملكها هذه اللجنة هو النظر في جميع القضايا المعروضة عليها المتعلقة بإدارة الممتلكات الوقفية، وهي تتولى بشكل خاص المهام التالية:

¹ مبروكي عبد الرزاق، الوقف في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص62

- تقوم بدراسة حالات تسوية الممتلكات الوقفية العامة والخاصة.
- تتولى إشراف على إعداد دليل عمل ناظر الملك الوقفي، بالاستناد إلى اقتراحاته والوثائق النموذجية اللازمة.

- تدرس حالات تعيين ناظر الممتلكات الوقفية وتعتبرهم وتوليهم حقوقهم وإنهاء مهامهم.
- يحق لها تشكيل لجان مؤقتة تتوقف بعد إتمام المهمة التي تم إنشاؤها من أجلها.
- تعقد اجتماعات كل شهرين على الأقل كدورة منتظمة للقيام بأعمالها¹

2_ تشكيل لجنة الأوقاف

تتكون لجنة الأوقاف من مدير الأوقاف الذي يشغل منصب رئيس اللجنة والمدير التنفيذي لاستثمار الممتلكات الوقفية، وقد تم تعيينه كاتباً للجنة ويضطلع بمهمة الدراسات القانونية والتشريعية ويمثلها، بالإضافة إلى ذلك، هناك مدير الإرشاد والشعائر الدينية ومدير إدارة وسائل مدير الثقافة الإسلامية وممثل عن مصالح الأملاك العامة. كما يشمل تمثيل وزارات أخرى، مثل وزارة الفلاحة والصيد البحري ووزارة العدل، إضافة إلى ممثلين عن المجالس الإسلامية العليا ووزارة الداخلية والجامعات المحلية. وتمثل اللجنة كذلك وزارة الأشغال العمومية ووزارة الإسكان والعمران، ويمكن أن تستعين بأي متخصص قد يقدم الدعم في مهامها.²

:

سنتطرق في هذا الفرع إلى ما يلي: **أولاً: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، ثانياً: مؤسسة مسجد،**

ثالثاً: وكيل الوقف، رابعاً: ناظر الوقف

أولاً: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

تعريف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:

¹ ديبح سفيان_ يعفر طاهر، مرجع سابق، ص1431

² ديبح سفيان_ يعفر طاهر، مرجع سابق، ص1431

هي أعلى هيئة في الولاية تسهر على تسيير الأملاك الوقفية وتعمل تحت وصاية السلطة المركزية، وهو ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 98_381 حيث نصت المادة 10 منه على ما يلي: "تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به". وكذا المرسوم التنفيذي رقم 200_2000 المؤرخ في 26 يوليو 2000م. محدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها والتي نظمتها المادة الثانية منه.¹

2_ تنظيم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:

بالنسبة للهيكل التنظيمي للمديرية الشؤون الدينية والأوقاف، فإنها تتضمن ثلاث مصالح تتمثل في:

مصلحة المستخدمين والوسائل المحاسبة.

مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف

وهذه الأخيرة هي التي توكل إليها مهمة المراقبة وتسيير الأملاك الوقفية ولعل المقصود هنا هو مراقبة تسيير الأملاك الوقفية من قبل ناظر الوقف.²

3_ مهام وصلاحيات مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

حيث تم تحديدها بواسطة المرسوم التنفيذي رقم 200_2000 الصادر في 26 يوليو 2000 الذي يحدد القواعد الخاصة بتنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وطبيعة عملها. أما فيما يتعلق بإدارة هذه الأصول، فقد تم تنظيمها في المادة الثالثة من هذا المرسوم والتي تشمل:

_ تنفيذ كافة الإجراءات التي من شأنها تعزيز نشاطات الأوقاف ورفعها قدما.

_ مراقبة الإدارة والحرص على حماية الأصول الوقفية واستثمارها.

¹ دبيح سفيان_ يعفر طاهر، استثمار العقارات الوقفية العامة (المبينة والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي رقم 213_18 (شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4 العدد 02، سنة 2019، ص1432.

² مرجع نفسه، ص 1432

مراقبة المشاريع المقترحة لإنشاء المدارس القرآنية والمشاريع المتعلقة بالأصول الوقفية.
تقديم الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة.

إبرام عقود إيجار الأصول الوقفية واستثمارها ضمن نطاق التشريع والتنظيم الساريين.
يلاحظ المعني بالمسؤوليات مديرية الأوقاف أن الرقابة كصلاحية ضمن صلاحيتها تقتصر على مراقبة الإدارة والمشاريع المقترحة، على الرغم من أهمية هذه المديرية. فمن الأفضل أن تضاف إليها مسؤولية مراقبة المشاريع الاستثمارية المتعلقة بالأصول الوقفية كذلك مراقبة العوائد المالية الناتجة عن استثمارها بجميع أنواعها.¹

ثانياً: مؤسسة مسجد :

تم تأسيس مؤسسة المسجد وفق المادة 2 من المرسوم 82_91² حيث يتعلق بإنشاء المسجد وإدارته وتنظيمه، حيث تحدد وظائفه في كل ولاية.
تتمتع المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتهدف إلى تحقيق المنفعة العامة دون أن تمارس أي نشاط تجاري.³
تشمل مؤسسة المسجد أربعة مجالس، حيث يرأس كل مسجد أمين يتم اختياره من قبل الأعضاء بموافقة وزير الشؤون الدينية هذه المجالس هي كالتالي:
المجلس العلمي: يتألف هذا المجلس من الفقهاء والعلماء المتميزين وذوي الثقافة الإسلامية العالية كذلك حاملي شهادات الاكاديمية.
أقرأ والتنظيم المسجدي: يعمل هذا المجلس على تنظيم الأئمة ومعلمي القرآن والمدرسين في التربية الإسلامية وغيرها.

¹ مرجع نفسه، 1432

² مرسوم التنفيذي رقم 82_91 المؤرخ في 23/03/1991 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته الجريدة الرسمية، الجريدة الرسمية رقم 16 المؤرخة في 10/04/1991، منقول عن كناية محمد المرجع السابق ص 149.

³ دلالي الجيلالي، المرجع السابق، ص 153، ينظر: بن مشرن خير الدين، المرجع السابق، ص 137، صورية زردوم بن 2 عمار، المرجع السابق، ص 131.

مجلس سبل الخيرات: يتكون من الأئمة وأعضاء الجمعيات الخيرية ذات الطابع الإسلامي والجمعيات الإسلامية.

مجلس البناء والتجهيز: يعقد هذا المجلس من قبل رؤساء جمعيات المساجد والمدارس القرآنية والمؤسسات الخيرية التي هي في مرحلة الإنجاز.

تضم مؤسسة المسجد مكتبا يشمل أمناء المجالس الأربعة، ويتأهله مدير الشؤون الدينية، ويقوم أمين المجلس العلمي بدور المدير في حالة وجود مانع له.¹

استنادا إلى المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91_82ن تم تكليف مؤسسة المسجد بالمهام التالية:

_ الاهتمام ببناء المساجد والمدارس القرآنية.

_ المساهمة في تجهيزها وصيانتها.

_ العناية بتعمير المساجد.

_ الحفاظ على المساجد وحماية ممتلكاتها.

_ تنشيط الحركة الوقفية وترشيد استثمار الأوقاف.

يجتمع مكتب المؤسسة بدعوة من رئيس مجلس شهريا، ويجتمع مكتب المؤسسة مع أعضاء المجلس العلمي مرة كل ثلاثة أشهر في الظروف العادية، بينما تجتمع المجالس المتعلقة بدعوى من أمين كل مجلس في دورة عادية مرتين في السنة.

كما يمكن دعوة اجتماع من مدير الشؤون الدينية والأوقاف أو من أمين المجلس أو من أغلبية الأعضاء لعقد اجتماعات غير عادية.

ثالثا: وكيل الوقف:

وكيل الوقف هو موظف عام يعتبر الرتبة الوحيدة في هذا المجال وفقا لما نصت عليه المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91_114 الصادر في 12 شوال 1411، الموافق 27 أبريل 1991،

¹ محمد كنازة، المرجع السابق، ص. 150.

الذي يحتوي على القانون الأساسي الخاص بموظفي قطاع الشؤون الدينية، تخضع السلطة السلمية لمدير الشؤون الدينية والأوقاف، وينطبق عليه القانون الأساسي للعمال في الشؤون الدينية الذي يتضمنه المرسوم التنفيذي رقم 91_114 ومن بين مهامه كما يوضح في نص المادة 25 من نفس مرسوم تشمل:

_مراقبة الأملاك الوقفية والتأكد من سلامتها.

_الاهتمام بصيانة الأملاك الوقفية.

_تسجيل دفاتر الجرد والحسابات.

_الإشراف على استثمار الأوقاف.

تحفيز المواطنين على تعزيز الحركة الوقفية.

إدارة حسابات الأملاك الوقفية وتنظيمها.

__يعتبر وكيل الأوقاف موظفا عاديا مثل بقية العاملين الذين يخضعون لقانون الخدمة المدنية،

لذلك فإنه يكون تحت إشراف الجهة المسؤولة عنه بإشراف رئاسي¹

رابعا: **ناظر الوقف:**

أ_تعريفه:

حيث قام المشرع الجزائري بتحديد ناظر الوقف بناء على الخصوصية الفريدة للوقف، وقد تم بالإشارة إلى ذلك في المادة 65 من القانون 25_06 المتعلق بالأوقاف: **"نظار الوقف مسؤولين على التسيير المباشر للملك الوقفي أو أكثر، أو لمركب الوقفي"**²، حيث يتمتع ناظر الوقف باستقلالية في تنفيذ واجباته، ولكن خضوعه لهيئة إدارة الأوقاف يبقى واضحا، حيث يختلف عن موظفي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وذلك بسبب ارتباطه المباشر بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف. في حين أن موظفي المديرية يعملون لصالح غير المركزية ترتبط بالوزارة، فإن ناظر

¹ ديبح سفيان_ يعفر طاهر، مرجع سابق، ص1434_1435

² مادة 65 من القانون 25_06 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

الوقف يخضع لنظام خاص، حيث أن معظم قوانينه مستتدة إلى الشريعة الإسلامية. وإذا نظرنا إلى المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 98_381، نرى أنها تحدد مفهوم النظارة بشكل عام، حيث في هذا السياق الإدارة المباشرة للملك الوقفي. بالإضافة إلى كفالته وحمايته وصيانتته. أما المادة 8 من نفس المرسوم، فتوضح معاني عمارة الملك الوقفي، حيث تشير إلى صيانة والترميم وإعادة البناء الملك الوقفي عند الحاجة، وكذلك استصلاح الأراضي الوقفية وزراعتها. بالمثل تنص المادة 10 من المرسوم على أن ناظر الشؤون الدينية الولاية (على مستوى محلي) يقوم بإدارة وحماية ممتلكات الوقفية، ويتم ذلك وفقا للإجراءات المتبعة، حيث يباشر ناظر الوقف مهامه تحت إشراف وكيل الأوقاف ومتابعته، ويقوم بعدد من المهام التالية¹.

ب_ مهامه

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98_381 الذي صدر في 1/12/1998 يتناول مهام وصلاحيات ناظر الوقف تحت إشراف وكيل الأوقاف، وقد تم تحديدها بشكل حصري على النحو التالي:

- الحرص على الممتلكات الموقوفة حيث يكون وكيلا عن المستفيدين ويكون ضامنا لأي تقصير.
- الحفاظ على الملكية الوقفية وجميع ملحقاتها وتوابعها من الأراضي والممتلكات.
- تنفيذ كل الأعمال التي تفيد الملك الوقفي أو المستفيدين منه.
- رفع الضرر عن الملكية الوقفية مع الالتزام بالقوانين المعمول بها وشروط الوقف.
- الاعتناء بصيانة الممتلكات الوقفية مبانيها وترميمها وإعادة بنائها عند الحاجة.
- تحصيل الإيرادات الناتجة عن الملك الوقفي.

¹ ديبح سفيان_ يعفر طاهر، مرجع سابق، ص 1436

- ضمان حقوق المستفيدين مع مراعاة شروط الوقف بعد خصم نفقات الحفاظ على الملك الوقفي وحمايته وخدمته المثبتة قانونياً¹.

ج- شروط تعيين ناظر الوقف:

حدد المشرع الجزائري في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 381_98 مجموعة من الشروط المتعلقة بتعيين ناظر الوقف:

1_ الإسلام:

يعتبر الوقف أحد الجوانب المهمة في الفقه الإسلامي، وهو وسيلة لتقرب من الله تعالى، ولذلك من الضروري أن يكون الشخص الذي يتولى إدارة الأملاك الوقفية مسلماً. باستثناء بعض المذاهب الفقهية التي لا تلتزم بذلك، فمثلاً، يسمح الأحناف بتولي الوقف لغير المسلمين إذا كانوا بالغين وعقلاء، بينما لا يضع الحنابلة شرط الإسلام على الجهة الموقوف عليها. ومع ذلك، فإن الملكية تشدد على ضرورة أن يكون الناظر مسلماً بشكل إلزامي، وقد تبنى المشرع الجزائري المذهب المالكي في هذا الشأن.

2_ الجنسية الجزائرية:

اشتراط المشرع الجزائري من يثبت له حقوق نظارة الوقف أن يكون من حملة الجنسية الجزائرية، لأنه سيكون خاضعاً لوكالة إدارية جزائرية تمتلك سلطة الإشراف والمراقبة. بالإضافة إلى ذلك، فإن معظم القوانين العربية الحديثة تتطلب الحصول على الجنسية في إطار النظر.

3_ بلوغ سن الرشد:

هذا النموذج يحتوي على تباين بين الشريعة والقانون، وهذا يتضح بشكل جلي في نص المادة 16 و17 من المرسوم التنفيذي 381_98. بمفهوم المخالفة، فإنه لا يسمح بتعيين القاصر

¹ عبد الرزاق مبروكي، الوقف في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص72

ليتولى الملك الوقفي، لأن الولاية تتعلق بالإدارة والتسيير. وعند الرجوع إلى المبادئ العامة في القاصر فمن الضروري أن يتواجد شخص يتولى شؤونه.

4_ سلامة العقل والبدن:

يعبر الفقه الإسلامي عن ذلك بعبارة الكفاية المطلوبة، والتي تشير إلى القدرة على اتخاذ القرارات، وتتطلب الوصول إلى سن الرشد والتفكير السليم، وليس من الضروري أن تكون الذكورة جزءا من هذه المتطلبات.

5_ العدالة والأمانة:

العدالة تعني الالتزام بالواجبات وتجنب المحرمات الشرعية، وهي شرط أساسي عند الجمهور، بخلاف الحنابلة، أما الأمانة تعتبر جزءا من متطلبات العدالة، لأن العدالة لا تتحقق إلا من شخص أمين يهتم بما تم تكليف به.

6_ الكفاءة والقدرة على حسن التصرف: حرص على تأمين الحماية المناسبة للملك الوقفي من أي تعديات، فقد أوجب القانون على مسيرة استمتاعه بالكفاءة المطلوبة وقدرته على التصرف السليم وأن يكون لديه معرفة كاملة بشؤون الوقف¹.

¹ عبد الرزاق مبروكي، مرجع سابق، ص 70_71_72

:

في هذا الفصل، تم التطرق إلى مختلف الطرق التي يتم من خلالها استثمار عقارات الأوقاف، وذلك من خلال عرض أساليب استغلالها المتعددة. حيث تعد أساليب الاستغلال التقليدية من أكثر أشكال الاستثمار شيوعاً في الأوقاف، كالإيجار والحكر. كما تم التطرق لبعض أساليب الاستغلال الحديثة، مع محاولة إبراز مدى قدرتها على دعم استثمار عقارات الأوقاف وفقاً لمتطلبات الواقع الاقتصادي، مع مراعاة توافقها مع أحكام الشريعة الإسلامية.

إضافة إلى ذلك تم إبراز دور الهيئات الإدارية، مثل مديرية شؤون الدينية وناظر الأوقاف، وذلك من خلال تنظيم عملية الاستثمار والإشراف عليها، والسهر على معالجة مختلف الإشكالات التي قد تعترضها.

ورغم تعدد آليات استثمار الأملاك الوقفية، إلا أنها لا تزال تواجه عدة صعوبات تحد من فعاليتها، مما يستدعي العمل على تطويرها وتحسينها بما يسمح بتحقيق استغلال أمثل لهذه العقارات.

الخاتمة

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة يتضح أن موضوع استثمار الأملاك الوقفية العقارية يعد من أكثر المواضيع ذات الأهمية نظرا إلى الدور الذي يلعبه الوقف في تحقيق المنفعة العامة من خلال حبس الأصل وتخصيص منفعته في وجوه الخير إلا أن فعالية هذا النظام تبقى مرتبطة باستغلال واستثماره بطريقة تضمن الحفاظ عليه وتنميته في نفس الوقت وتم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي بهدف توضيح مختلف الجوانب المرتبطة بالوقف واستثماره مع تركيز على آليات استغلال الأملاك الوقفية العقارية والضوابط التي تحكمها إضافة إلى دور الجهات المكلفة بتسييرها

وانطلاقا من ذلك طرحت الإشكالية التالية: ما مدى فعالية تنظيم استثمار الأملاك الوقفية العقارية بين الثوابت الفقهية والحاجات التنموية

ومن خلال دراسة هذه الإشكالية توصلت إلى مجموعة من النتائج التي تعكس سعي النظام الوقف إلى تحقيق التوازن بين الحفاظ على طابعه الشرعي من جهة وضمان استغلال وتنميته من جهة أخرى

النتائج:

الوقف يعد تصرف قانوني شرعي هدف منه تحبيس الأصل وتخصيص منفعته في وجوه الخير ويتميز بجملة من الخصائص التي تضمن استمراريته وحمايته كما يقوم على أركان أساسية لا ينعقد إلا بتوافرها مما يجعله نظاما متكاملًا لتحقيق المنفعة العامة.

الاستثمار الوقفي يمثل آلية فعالة لتنمية وتطوير الأصول الوقفية من خلال توظيفها واستغلالها في إطار الشرع منظم حيث يهدف لزيادة ريعها وضمان استمراريته ويتجلى هذا الاستثمار في مجالات متعددة كالمجال العقاري والإنتاج الخدمي والمالي مما يساهم في تنويع مصادر الدخل وتعظيم المنفعة العامة كما يخضع لجملة من الضوابط الشرعية والاقتصادية التي تهدف إلى حماية أموال وقف من الضياع والمخاطر والضمان استثمارها بطريقة مشروعة وفعالة وبذلك فإن

الاستثمار الوقفي يحدد أهدافا اقتصادية واجتماعية مهمة ويعد أداة أساسية في دعم التنمية المستدامة بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية مما يضمن استمرارية النفع وتحقيق المصلحة العامة للأجيال الخالية والمستقبلية.

عقد الإيجار الوقفي يعد من أهم وسائل القانونية لاستغلال الأملاك الوقفية العقارية حيث يسمح بتمكين مستأجر من الانتفاع بالعقار الوقفي لمدة محددة مقابل بدل الإيجار المعلوم كما يتميز هذا العقد بكونه عقدا مؤقتا للطرفين يهدف إلى تحقيق الاستغلال الأمثل للأملاك الوقفية مع ضمان المحافظة على أصل الوقف واستمراره ويخضع في إبرامه وتنفيذه لجملة من الشروط والالتزامات التي تضمن حماية الملك الوقفي وحسن استغلاله.

عقد الحكر على أنه من أهم وسائل القانونية لاستغلال الأملاك الوقفية، حيث يمنح حق الانتفاع طويل المدة مع إمكانية البناء أو الغرس على الأرض الوقفية مقابل بدل مالي، مع بقاء ملكية رقبة للوقف، حيث يهدف إلى إعمار الأملاك الوقفية غير المستغلة وتنميتها بما يضمن استمرارية منفعتها.

العقود الاستثنائية مثل المقايضة والمقاوله والترميم والمرصد تشكل آليات قانونية لمعالجة وضعية الأملاك الوقفية غير المستغلة أو المهتدة، حيث تساهم في إعادة تأهيلها واستغلالها بطريقة فعالة، بما يضمن حمايتها وتحقيق المنفعة العامة.

تسيير الأملاك الوقفية يعتمد على هيئات إدارية ذات طابع رقابي وتنفيذي، تعمل على تنظيم ومتابعة استغلال الوقف وضمان احترام القوانين والتنظيمات، مما يساهم في تحقيق الشفافية وحسن التسيير وحماية الأملاك الوقفية.

استثمار الأملاك الوقفية يقوم على التوازن بين الثوابت الفقهية ومتطلبات التنمية، من خلال اعتماد آليات القانونية تضمن الحفاظ على أصل الوقف وفي نفس الوقت تنميته واستغلاله بما يخدم المصلحة العامة والتنمية المستدامة.



قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: القرآن الكريم:

سورة آل عمران.

سورة الأنفال

سورة صافات

ثانياً _ نصوص قانونية

1_ نصوص التشريعية

1. الأمر 75_58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 30_09_1975، المعدل والمتمم بقانون 05_10 وبقانون 07_05
2. الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 92 لسنة 1975،
3. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة الدولة، ج ر، العدد 46، الصادرة في 8 رمضان 1431 الموافق 18 أوت 2010.
4. القانون 25_06 مؤرخ في 23 محرم عام 1447 الموافق 19 يوليو 2025 يتعلق بالأوقاف.

2_النصوص التنظيمية:

1. مرسوم التنفيذي رقم 91_82 المؤرخ في 23/03/1991 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته الجريدة الرسمية، الجريدة الرسمية رقم 16 المؤرخة في 10/04/1991،
2. مرسوم التنفيذي رقم 94_69 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادفة على النموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93_03، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادر في 30 مارس 1994.

3. المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12 شعبان 1419 هـ الموافق ل ديسمبر 01 1998، يحدد شروط ادارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك
4. مرسوم تنفيذي رقم 2000_200 مؤرخ في 26 يوليو 2000، يحدد قواعد التنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها في الجريدة الإسلامية، عدد 47
5. المرسوم التنفيذي 70-14 المؤرخ في 10 فبراير، 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج.ر العدد 09 لسنة، 2014
- المرسوم التنفيذي 21/179 مؤرخ في 21 رمضان 1442 الموافق 3 ماي 2021 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي

ثالثا_الكتب:

1. أحمد الخطيب، الوقف والوصايا، مكتبة بغداد الجامعية، بغداد 1978
2. أحمد بن محمد علي الفيومي، المصباح المنير في غريب شرح الكبير، دار المعارف، الطبعة الثانية
3. أحمد محمود الشافعي، أصول أحكام المواريث والوقف في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، سنة 2015
4. بد الفتاح صلاح، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، مكتبة فهد الوطنية، جدة، 2003، الطبعة الأولى
5. البشير محمد طه، الحقوق العينية (الحقوق العينية، الأصلية، والتبعية) ج 1، ب ط، بدون سنة النشر
6. حسين شحاتة، "استثمار أموال الوقف"، جملة الأوقاف، ع3 ربيع الثاني 1425 هـ 2004
7. خير دين موسى فنتازي، العقود والتبرعات الواردة على الملكية العقارية الوقف، دار زهران، عمان، الجزء الأول، الطبعة 1، 2012
8. راغب السرجاني، روائع الأوقاف في الحضارة الإسلامية، الطبعة الأولى، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، الجيزة، مصر، 2010

9. رامول خالد، أطار القانوني والتنظيمي مالك الوقف في الجزائر، ب ط، ب ج، دار هومة للنشر، الجزائر
10. رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأمالك الوقف في الجزائر، "دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار هومة، الجزائر، ط2، 2006
11. زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون، ب ط، ب ج، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، سنة 1388هـ.
12. السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ط3، ج6، م 2، منشورات حلبي حقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000
13. سنوسي علي، التصرفات والعقود التبرعية، دار الجامعة الجديدة للنشر، لإسكندرية، سنة 2025
14. شابي مصطفى، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية بيروت، الطبعة الرابعة، 1982
15. شيخ نسيم، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، سنة 2014
16. عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، الطبعة الأولى دار إحياء التراث العربي، 1985،
17. عبد الله الحسين الموجدان، عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية على طريقة السؤال والجواب، الطبعة 0، شركة كنوز المعرفة مصر، 2001
18. العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون مدني الجزائري، ط2، الجزائر، 2016

-
19. عمر حمدي باشا، عقود التبرعات: الهبة-الوصية-الوقف، ب ط، دار هومة،
الجزائر، 2014
20. قديد ياقوت، مبادئ علم الاقتصاد، دار الباحث، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة
2024
21. كاسب عبد الكريم البدران، عقد الإستصناع، دراسة مقارنة، دار الدعوة للنشر
والتوزيع، القاهرة، 1984
22. محمد الحسين المنصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، سنة
2003
23. محمد سلّمان إشقر، مجموع في المناقلة والاستبدال بالأوقاف، ب ج، ط، 2، بيروت،
لبنان، سنة، 20011
24. محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام مقاصد وقواعد، منشأة المعارف
بالإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 1999
25. محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر
والتوزيع، عين مليلة، 2006
26. مصطفى أحمد الزرقا، أحكام الأوقاف، دار عمار، الأردن، ط_2، 1998
27. مصطفى إيمان، الآثار المترتبة عن إيجار الأملاك الوقفية، دار إيلياء للنشر
والتوزيع، الجزائر، سنة 2024
28. مصطفى شبلي، أحكام الوصايا والأوقاف، دار الجامعة للطباعة والنشر، الطبعة
الرابعة، بيروت، 1982
29. المغني لابن قدامة، الشرح الكبير للإمامين موفق الدين ابن قدامة وشمس الدين
ابن قدامة المقدسي"، الجزء الرابع، دار الكتاب العربي. بيروت، لبنان، 2004

30. منذر قحف، الوقف الإسلامي وتطوره، إدارته، تنميته، دار الفكر المعاصر، دمشق،

الطبعة الأولى، 2000

رابعاً_ المذكرات الجامعية

رسائل دكتوراه:

1. أميرة مرابطي، استثمار الأملاك الوقفية كآلية لتخفيف عن الضغوط الإنفاق الحكومي في الجزائر مع استعراض تجارب رائدة، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، تخصص الاقتصاد النقدي والبنكي، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2023_2024
2. عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه شريعة وقانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2005_2006
3. عبد القادر بن عزوز، "فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام. (أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية في تخصص الفقه وأصوله)، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003_2004

4. فارس مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007_2008
 5. محي الدين اسطنبولي، عقد الاستصناع وأهميته في الاستثمار، أطروحة نيل درجة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2015/2016
- ##### رسائل الماجستير

1. بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ضل التعديلات، مذكرة نيل شهادة ماجستير في القانون، فرع العقاري، كلية الحقوق، الجزائر 2014/2015
2. توفيق زيداني، التنظيم القانوني لعقد المقاوله على صور أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة نيل درجة ماجستير، في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009_2010

3. خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الإدارة المحلية جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، 2011،

4. زيادة شفق حسن قرارية، عقد المقابلة في الفقه الإسلامي وما يقابله في القانون المدني، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الفقه والتشريع، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2004
5. صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني لأحكام الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة

ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق، 2010/2019، ص25

6. غازي خديجة، عقود الاستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليلة، السنة الجامعية 2011_2012

7. موسى سالمي، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود المسؤولية، جامعة الجزائر، سنة 2003

مذكرات ماستر:

1. انتصار مجوح، التنظيم القانوني للاستثمار الوقفي في الجزائر: الواقع والمأمول، محاضرة _مذكرة جامعية، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة قاصدي مرباح _ ورقلة
2. بن أذينة أحمد، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي مسار: الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية _ جامعة عمار ثلجي _ الأغواط، سنة 2014/2015

3. بوجمعة صافية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، 2014
4. بيج هاني، بن زكري محمد ابراهيم، آليات تشريع استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة ام البواقي، 2020-
2021

5. الحاج عيسى فخار عبد الوهاب، الوسائل الحديثة لاستثمار الوقف "صناديق الوقفية نموذجاً"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة غرداية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، تخصص فقه وأصوله، السنة الجامعية 2013_2014
6. خولة غريسي_ سلمى بعلي، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة_ الجزائر، 2016_2017
7. ذلك فاطيمة، بوهالي نفيسة، آليات استثمار العقار الوقفي في ظل المرسوم التنفيذي 18_213، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون خاص معمق، جامعة غرداية، السنة الدراسية 2018_2019
8. صالحى ليزا، الاستثمار في الأموال الوقفية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معمرى تيزي وزو، تخصص قانون، سنة الجامعية 2021/2022
9. فرنان صلاح الدين_ خليل جيهان، الاستثمار في العقارات الوقفية، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون اعمال، جامعة 8ماي1945، كلية حقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2024_2025
10. فزاز سميرة، "عقود استثمار العقارات الوقفية المبنية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأحوال الشخصية، كلية حقوق العلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955سكيكدة، دورة 2017
11. قارة عماد_جفافة لحسن، الحماية القانونية للأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون الأسرة، كلية حقوق وعلوم السياسة جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2020_2021
12. قراح أسماء، استثمار أموال الوقف في تحقيق الامن الاقتصادي_ دراسة حالة الجزائر، مذكرة التخرج نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، تخصص: معاملات مالية المعاصرة، معهد العلوم الإسلامية جامعة الشهيد حمه لخضر _الوادي، الجزائر، السنة الجامعية 2017_2018

13. قروط هاجر، الأساليب الحديثة لاستثمار الوقف، مذكرة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر الأكاديمي في شعبة العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد النقدي والبنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، السنة الجامعية 2022_2023،
14. لعواودة هيثم_ بولحية سمية، استثمار الأملاك الوقفية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2023_2024
15. مبروكي عبد الرزاق، الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، لسنة جامعية 2018_2019
16. هاجر كعبوش وبرنية بهلول، إدارة واستثمار العقارات الوقفية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2012
17. هبة مريم، بن حديد خديجة، الإيجارات طويلة المدة عقد الحكر نموذجا، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة غرداية، 2022_2023
18. هشام تزيير، الوقف وآليات تفعيله في الجزائر، مذكرة مكملّة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون الأحوال الشخصية، السنة الدراسية 2016_2017

خامسا_المقالات العلمية:

1. 1-صالح صالح، نوال بن عمارة، "الوقف الإسلامي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة عرض للتجربة الجزائرية في تسيير الأوقاف" المجلة لتنمية الاقتصادية عدد 1، كلية العلوم الاقتصادية وتجارية وعلوم التسيير، جامعة ورقلة، الجزائر، ديسمبر سنة 2014
2. أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، العدد 9، جامعة أم البواقي، 2018

3. بدر المتولي عبد الباسط، رسالة في الوقف، تحقيق: إقبال عبد العزيز المطوع، مجلة الوعي الإسلامي، الكويت، 1436هـ_2015م
4. بديار ماهر، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري (عقد المقايضة نموذجاً)، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق، جامعة محمد شريف مساعدي، سوق أهراس، مجلد 7، العدد 1، 2020
5. بوشمة خالد، أحكام الحكر في قانون الأوقاف الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 6
6. دبيح سفيان_ يعفر طاهر، استثمار العقارات الوقفية العامة (المبينة والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18_213 (شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4 العدد 02، سنة 2019، ص1432.
7. عبد القادر بن عبد الله، "الاستثمار الوقفي بين الضوابط الشرعية والمعايير الاقتصادية والمالية"، مجلة الاقتصاد والمالية، المجلد 06، العدد 02، 2020
8. عبد الله بن أحمد، " دور الاستثمار الوقفي وأهم صيغه مستحدثة في دعم الصناعة المالية اسلامية"، مجلة العلوم الاقتصادية والمالية، المجلد 01، العدد 01، 2021
9. غربي علي، أحكام عقد الايجار الأملاك الموقوفة في القانون الجزائري، مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية، العدد 06، جامعة الجلفة
10. فاطمة عبد القادر، "تفعيل آليات الاستثمار الوقفي في الممارسات الميدانية بين الضوابط الشرعية والضروريات الاقتصادية -دراسة حالة الجزائر"، مجلة العلوم الاقتصادية، العدد 2
11. كايد يوسف قرعوش: حق الحكر (تحكير الأراضي الوقفية)، مجلة دراسات في علوم الشريعة والقانون، الجامعة الأردنية، المجلد 33، العدد 1، سنة 2006
12. كريمة فردي، عقد الحكر كألية لتفعيل تشهير العقارات الوقفية العاطلة، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة المجلد 12، العدد 1، سنة 2020
13. محفوظ بن صغير، نظام الوقف في الفقه الإسلامي في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد السابع، سنة 2015

14. محمد بلقاسم/ "تجديد فكرة إدارة المال الوقفي واستثماره لتحقيق أهدافه التنموية

المعاصرة"، مجلة الاقتصاد الإسلامي العدد 6، 2022

15. محمد علي بن سعيد، " الاستثمار في الوقف كآلية للتنمية المستدامة"، مجلة

الدراسات الاقتصادية الإسلامي، العدد 4، 2019

16. مسلي نور الدين، زراري فتحي، " عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الأملاك

الوقفية"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، سنة 2020

17. نادر محمد أحمد القضاة، صور استثمار الوقف وحكمها في الشريعة الإسلامية،

مجلة جامعة الزيتونة الأردنية للدراسات القانونية، المجلد 02، العدد 01، جامعة الزيتونة

الأردنية، الأردن، 2021

18. نوارية محمد، عيساوي عادل، ضبط أركان الوقف على ضوء الشرع والتشريع

الجزائري، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، سنة 2020

19. وهبة الزحيلي، عقود الجديدة، مجلة الشريعة والقانون، كلية الشريعة والقانون،

الإمارات، 1988

سادسا_ محاضرات

1. كحيل حكيمة، مقياس الأملاك الوقفية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

لونيسي على البلدية 2، سنة 2022_2023

2. محمد بن عبد الرحمان الشريف، حد الوقف ومشروعيته وأقسامه وأركانه، جامعة الأمير

عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، 2020،

سابعا_ مداخلات

1. عجيلة محمد، مصطفى عبد النبي، مصطفى بن نوي، مداخلة بعنوان: استثمار الوقف

وضوابطه الشرعية مع الإشارة لحالة الجزائر، المركز الجامعي غرداية، الجزائر، بدون

سنة،

2. كمال رزيق وأبو بكر الصديق بن الشيخ، واقع استثمار أموال الوقف في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات ملتقى دولي حول الاستثمار الوقفي واقع تحديات، جامعة 02 أوت سكيكدة، الجزائر، يومي 06_07 أكتوبر 2015

3. ليلي بعاش، محمد الأمين حمداوي، " عقد الإيجار الوقفي كآلية لاستثمار الأملاك الوقفية في الجزائر"، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي: الوقف الإسلامي أداة تمويل وتنمية، 16_17 أبريل 2019



فهرس محتويات

فهرس محتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وعرفان
	إهداء
	قائمة مختصرات
6_1	مقدمة
7	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للاستثمار والأوقاف العقارية
9	المبحث الأول: ضوابط الفقهية
9	المطلب الأول: تعريف الوقف العقاري وأركانه
9	الفرع الأول: تعريف الوقف
10_9	أولاً: تعريف الوقف لغة
12_10	ثانياً: اصطلاحاً
13_12	ثالثاً: تعريف الوقف في القانون الجزائري
16_13	رابعاً: خصائص الوقف
18_16	خامساً: مشروعية الوقف
18	الفرع الثاني: أركان الوقف
21_19	أولاً: الواقف
22_21	ثانياً: محل الوقف (المال الموقوف)
24_22	ثالثاً: صيغة الوقف
26_24	رابعاً: الموقوف عليه
26	المطلب الثاني: أنواع الأملاك الوقفية العقارية
26	الفرع الأول: الأملاك الوقفية العامة والخاصة
28_26	أولاً: أملاك وقفية عامة

29	ثانيا: أملاك الوقفية الخاصة
30_29	الفرع الثاني: الأملاك الوقفية المشتركة
30	المبحث الثاني: أحكام ومفاهيم الاستثمار الوقفي
30	المطلب الأول: مفهوم الاستثمار في العقارات الوقفية
30	الفرع الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي ومشروعيته
31_30	أولا: تعريف الاستثمار
32_31	ثانيا: مشروعية الاستثمار في الفقه الإسلامي
33_32	ثالثا: تعريف الاستثمار الوقفي
34_33	رابعا: العلاقة بين الوقف والاستثمار
35_34	خامسا: حكم الاستثمار الوقفي
35	الفرع الثاني: مجالات الاستثمار الوقفي وضوابطه
35	أولا _ مجالاته
39_35	ثانيا _ ضوابط ومعايير
40_39	ثالثا: خصائصه
40	المطلب الثاني: أهداف وأهمية الاستثمار الوقفي وعلاقته بالتنمية المستدامة
40	الفرع الأول: أهداف وأهمية الاستثمار الوقفي
41_40	أولا: أهداف الاستثمار الوقفي
43_42	ثانيا: علاقة الاستثمار الوقفي بالتنمية المستدامة:
44_43	ثالثا: أهمية الاستثمار الوقفي لتحقيق التنمية المستدامة
44	الفرع الثاني: آثار الاستثمار الوقفي على الاقتصاد والمجتمع
45_44	أولا: آثار الاستثمار الوقفي على التنمية الاقتصادية
47_45	ثانيا: آثار الاستثمار الوقفي على التنمية الاجتماعية
48	خلاصة الفصل الأول
49	الفصل الثاني: آليات الاستغلال العملي للأملاك الوقفية
51	المبحث الأول: عقود استغلال أملاك الوقفية العقارية

51	المطلب الأول: عقد الإيجار
51	الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار الوقفي
52	أولاً: تعريف الإيجار الوقفي
53_52	ثانياً: تعريف الإيجار في التشريع الجزائري
54_53	ثالثاً: خصائصه
56_54	رابعاً: الأساس القانوني لإيجار ملك وقفي
56	الفرع الثاني: كيفية إبرام عقد الإيجار
59_57	أولاً: كيفية إبرام العقد
64_59	ثانياً: شروط عقد الإيجار
69_64	ثالثاً: آثار عقد الإيجار الوقفي
70_69	رابعاً: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والعقارات الوقفية المبنية
70	المطلب الثاني: أحكام عقد الحكر وأثاره
70	الفرع الأول: تعريف عقد الحكر
73_70	أولاً تعريف الحكر
77_73	ثانياً: مميزات عقد الحكر
81_77	ثالثاً: أركان عقد الحكر
81	الفرع الثاني: آثار عقد الحكر
85_81	أولاً: آثار عقد الحكر
85	ثانياً: انتهاء عقد الحكر
86_85	المبحث الثاني: الاستثمارات الاستثنائية
86	المطلب الأول: آليات استثمار العقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء والمهددة للاندثار
86	الفرع الأول: عقد المقايضة وعقد المقاول
88_86	أولاً: تعريف عقد المقايضة وحالاته
91_89	ثانياً: أركان عقد المقايضة

93_91	ثالثا: آثار عقد المقايضة وانتهاءه.
96_93	رابعا: تعريف عقد المقايضة وخصائصه
98_96	خامسا: آثار عقد المقايضة وانقضائه
99	الفرع الثاني: عقد المرصد وعقد الترميم والتعمير.
101_99	أولا: تعريف عقد المرصد وشروطه
103_101	ثانيا: آثار عقد المرصد
104_103	ثالثا تعريف عقد الترميم والتعمير
105_104	رابعا: شروط عقد الترميم:
106_105	خامسا: آثار عقد الترميم والتعمير
107_106	المطلب الثاني: الهيئات الإدارية المشرفة على الأملاك الوقفية
107	الفرع الأول: الهيئات الإدارية ذات الطابع الرقابي والتنظيمي
107	أولا_ المفتشية العامة للأوقاف
108_107	ثانيا: مديرية الأوقاف
109_108	ثالثا: لجنة الأوقاف
109	الفرع الثاني: الهيئات الإدارية ذات الطابع التنفيذي والتسييري
111_109	أولا: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
112_111	ثانيا: مؤسسة مسجد
113_112	ثالثا: وكيل الوقف
116_113	رابعا: ناظر الوقف
117	خلاصة الفصل الثاني
120_119	خاتمة
132_122	قائمة مصادر ومراجع
137_134	فهرس محتويات

ملخص:

يُعد الوقف من أهم المؤسسات التي أقرها الفقه الإسلامي لتحقيق التكافل الاجتماعي والمساهمة في التنمية الاقتصادية، وذلك من خلال حبس الأصل وتخصيص منفعته لأغراض الخير والنفع العام. وتكتسي الأملاك الوقفية العقارية أهمية خاصة باعتبارها من أبرز الموارد الوقفية القابلة للاستثمار والتنمية. وتهدف هذه الدراسة إلى إبراز الإطار القانوني والشرعي المنظم لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية، وبيان مختلف الآليات المعتمدة لاستغلالها بما يحقق المحافظة على أصل الوقف وتنمية عوائده، كما تناولت الدراسة مفهوم الوقف وخصائصه وأركانه، إضافة إلى مفهوم الاستثمار الوقفي وأهدافه وضوابطه الشرعية والقانونية. وتم التطرق إلى أهم صيغ استثمار الأملاك الوقفية العقارية، وعلى رأسها عقد الإيجار وعقد الحكر والعقود الاستثنائية، مع توضيح دور الهيئات المكلفة بتسيير الأوقاف ومتابعة استغلالها، وقد توصلت الدراسة إلى أن استثمار الأملاك الوقفية العقارية يمثل وسيلة فعالة لتنمية الموارد الوقفية وتعزيز مساهمتها في تحقيق التنمية المستدامة، شريطة الالتزام بالضوابط الشرعية والقانونية التي تكفل حماية الوقف وضمان استمرارية منافعه. كما أظهرت الدراسة أن فعالية هذا الاستثمار ترتبط بوجود تسيير رشيد ورقابة فعالة تسمح بتحقيق التوازن بين المحافظة على الطابع الشرعي للوقف والاستجابة لمتطلبات التنمية الحديثة.

الكلمات المفتاحية: 1_الوقف، 2_الأملاك الوقفية العقارية، 3_الاستثمار الوقفي، 4_عقد الإيجار، 5_عقد الحكر، 6_التنمية المستدامة

Abstract:

Waqf is considered one of the most important institutions established by Islamic law to promote social solidarity and contribute to economic development through preserving the original asset and dedicating its benefits to charitable and public purposes. Waqf real estate properties hold particular importance as they represent one of the most significant endowment assets that can be invested and developed. This study aims to highlight the legal and Sharia framework governing the investment of

waqf real estate properties and to identify the various mechanisms used to exploit and develop them while preserving the original waqf asset and increasing its returns. The study also examines the concept, characteristics, and pillars of waqf, in addition to the concept of waqf investment, its objectives, and its legal and Sharia regulations. Furthermore, it discusses the main forms of investing waqf real estate properties, particularly lease contracts, Hikr contracts, and exceptional contracts, while clarifying the role of the authorities responsible for managing and supervising waqf properties. The study concludes that investing waqf real estate properties is an effective means of developing waqf resources and enhancing their contribution to sustainable development, provided that the applicable legal and Sharia regulations are respected to ensure the protection and continuity of waqf benefits. It also shows that the effectiveness of such investment depends on sound management and effective supervision capable of maintaining a balance between preserving the religious nature of waqf and meeting the requirements of modern development.

Keywords: 1_Waqf, 2_Waqf Real Estate Properties, 3Waqf Investment, 4_Lease Contract,5_ Hikr Contract,6_ Sustainable Development.