

## الطرق الحديثة لإستثمار الوقف في الجزائر

د . عبد المالك رابح

أستاذ محاضر ( ب ) بكلية الحقوق جامعة الجزائر 1

### مقدمة :

إن دراسة استثمار الوقف في الجزائر تركز على ضرورة احترام الضوابط الشرعية والمعايير الاستثمارية المنصوص عنها في قوانين الاستثمار والقانون رقم 91 - 10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

لقد بات الاستثمار في الأوقاف من القضايا المعاصرة في الوطن العربي والاسلامي وشغلت مجمع الفقه الإسلامي والهيئات الاجتهادية عموما، وبالتالي فان الهدف من معالجة هذا الموضوع ليس إصدار حكم، بقدر ما هو تحليلا لنصوص ومناقشة محتوى نصوص القانون رقم 91 - 10 المتعلقة بالاستثمار في الأوقاف ، وقد استدلت الفقهاء في إقرار مشروعية استثمار الوقف بدليل من القياس ، حيث قال الفقهاء استثمار الوقف وتنميته على مشروعية تنمية واستثمار أموال اليتامى والقصر ، فكما لا يجوز أن يترك مال اليتيم من قبل وكيله دون استثماره وتنميته وإلا ضاع ذلك المال ، وهذا يتنافى مع المصلحة الشرعية للحفاظ على كلية المال والتي تعتبر من أحد الكليات الخمس التي أقرها ورعاها الاسلام وشرع عقبات وتعزيزات لمن تسبب في تلفها ، وفي هذا ما يجب أن يكون عليه حال الوقف ، يقول عمر ابن الخطاب رضي الله عنه « أتجروا في أموال الزكاة حتى لا تأكلها الزكاة»

ومما يؤكد أيضا مشروعية استثمار الوقف هو احترام شرط الواقف الذي هو معتبر في الفقه الاسلامي ، إلا إذا دعت الضرورة الى العدول عنه ، وظهرت دواعي التغيير وفيه مصلحة للوقف .

لذلك فإن المصلحة الشرعية تقتضي من الادارة الوقفية أو الواقف ضرورة السهر على تنمية مال الوقف حتى يعود بالخير والنفع العام على أفراد الأمة ، واستمرار بقائه حتى يساهم في التخفيف من أعباء الدولة ويحقق تنمية اقتصادية واجتماعية (1) .

كما تناول فقهاء الاقتصاد الاسلامي هذا الموضوع بعنوان : « ضوابط الاستثمار عموما والوقف خصوصا » وهي تلك القواعد التي توجه سلوك المستثمر عقديا وخلقيا واجتماعيا واقتصاديا ، أي وفق الأصول والمقاصد الكلية المنظمة للعملية الاستثمارية التي دعت اليها الشريعة وهي ضرورة دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع ما ووضعوا شروطا لسلامة العملية الاستثمارية ومن هذه الضوابط ضابط الحلال ، وضابط مراعاة المقاصد الشرعية وضابط التنوع.

بالإضافة الى ذلك هناك جملة من المعايير الشرعية والقانونية يجب مراعاتها، فالشريعة وضعت مجموعة من المعايير لاستثمار أموال الوقف منها : العائد الربحي والمالي المرتفع، وتشغيل العمالة والقضاء على البطالة ، وتحقيق الأهداف الاجتماعية والخدمية ، انتاج السلع التي تتفق مع أحكام الشريعة الاسلامية حتى ولو كان المردود الربحي للمشروع قليلا ، التعامل مع المؤسسات التي تجتنب الأساليب الربوية (2)

أما من الناحية التشريعية ، فان قانون الأوقاف الصادر بموجب القانون رقم 91-10 والمعدل بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 ، فقد فتح باب تنمية واستثمار الأملاك الوقفية على غرار التشريعات المقارنة للدول العربية والاسلامية التي سبقت الجزائر في هذا المجال ، حيث اصدر المشرع الجزائري القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض وما جاء من بعده من مراسيم متضمنة الاستثمار الوطني والأجنبي ، والأمر رقم 2001 - 01 المعدل والمتمم للقانون رقم 10-90 المتعلق بالنقد والقرض (3)، هذا وقد نصت المادة 04 من القانون 01 - 07 المتعلق بتعديل قانون الأوقاف على أن

1- عبد القادر بن عزوز ، المرجع السابق ، فقه استثمار الوقف وتمويله في الاسلام ، أ. دكتوراه 2003 ج الجزائر 1

2- أنس الزرقاء ، الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار ، ادارة وتثمين ممتلكات الوقف جدة ، السعودية 94. ص 185

3- الجريدة الرسمية عدد 29 صادرة بتاريخ 21 / 2 / 2001 .

« تتم أحكام الفصل الرابع من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه بالمواد من 26 مكرر الى 26 مكرر 11. ورغم ما أتى به المشرع الجزائري من صيغ الاستثمار إلا أنه لم يتعرض لكل الصيغ الاستثمارية الحديثة كسندات المقارضة<sup>(1)</sup>، بل اكتفى المشرع الجزائري ببعض الصيغ المتداولة في الفقه الاسلامي كعقد المزارعة والمساقاة والحكر والمرصد والمقاولة والمقايسة والترميم أو التعمير والقرض الحسن والمضاربة الوقفية .

هذا وقد استفادت الجزائر من تجربة بعض الدول العربية كالكويت والسودان، في مسألة استثمار الأوقاف وتنميتها وأدخلت أساليب جديدة لم تكن معروفة مثل الاستثمار بالتمويل الذاتي والاستثمار بالتمويل الأجنبي ، وهو ما نصت عليه المادة 04 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف المعدل بقولها « يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها» .

وبالرجوع الى أحكام القانون المتعلق بالأوقاف ومختلف النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار ، نجد أن ادارة الأوقاف الممثلة في المديرية المركزية للأوقاف وتسمى ب« مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة» تحت سلطة الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف وبعد استشارة اللجنة الوطنية للأوقاف ، قد استحدثت طرقا حديثة ومعاصرة لاستثمار وتنمية الأوقاف في الجزائر وهذا امتدادا لسياسة الانفتاح الاقتصادي الذي عرفته الجزائر في مختلف المجالات ( دون الخروج عن المقاصد الشرعية) ، غير أنه في ظل غياب التعاون ونقص الكفاءات المتخصصة وأهل الخبرة في الاقتصاد الاسلامي ، لم يعرف الاستثمار والتنمية إلا في حالات محدودة جدا ، رغم المساعي الحميدة التي تبذلها الادارة الوصية ، بسبب عزوف المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين عن الاستثمار في المجال الوقفي ، وبقيت الأوقاف حبيسة التقاليد القديمة رغم مرور ستة عشر سنة كاملة على صدور القانون رقم 01 - 07 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم .

3- بن قوية سامية ، النظام القانوني لاستثمار وتنمية الأملاك الوقفية ، مداخلة بمناسبة الملتقى العقاري كلية الحقوق سنة 2012.

وعليه ، فإن الموضوع يطرح اشكالية : هل حقق المشرع أهدافه من خلال فتح باب الاستثمار في الأوقاف وذلك من خلال احداث صيغ حديثة تتماشى ما حاجة المجتمع ؟

وعلى ضوء الاشكالية قسمت الدراسة الى مبحثين نظمت على النحو التالي :

.المبحث الأول : ويتعلق بعرض الطرق الحديثة لاستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها ، وقسم الى مطلبين وكل مطلب قسم الى فروع .

. أما المبحث الثاني : ويختص ببيان الأسس آفاق الاستثمار الوقفي في الجزائر وقسم الى ثلاثة مطالب .

وقد أوردنا في النهاية أهم النتائج والتوصيات.

### المبحث الأول: الطرق الحديثة لاستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها

اهتم علماء الاقتصاد الاسلامي بالبحث عن طرق وأشكال استثمار وتنمية الوقف الاسلامي ولم يتوصلوا في دراساتهم وبحوثهم الى صياغة الشكل المناسب للاستثمار في الاقتصاد المعاصر، مراعين في ذلك قواعد المعاملات المالية في الفقه الاسلامي ، ولم تخل البحوث الفقهية الاقتصادية المعاصرة من ملاحظة شكلين اثنين : فالأول يتعلق بالاستثمار الفردي وهو شكل من أشكال الاستثمار ويقصد به العمل الذي يقوم به الشخص الطبيعي أو المعنوي من تفكير وتخطيط لعملية تكوين رأس مال جديد لتنمية وتطوير عمل مؤسسته بالطرق والوسائل الملائمة لنشاطاته ، أما الشكل الثاني فيتعلق بالاستثمار بالمشاركة ويقصد به تلك العملية التي تقوم بها الشركات عموما وادارة الأوقاف خصوصا من تكوين رأسمال حقيقي جديد ، وقد يكون هذا الاستثمار محلي أو وطني أو أجنبي حسب الحاجة ونوعية المشروع الاقتصادي (1) .

إن المتبع للصيغ الاستثمارية التي كانت المؤسسات الوقفية تستثمر أموال الأوقاف على أساسها ، سوف يلاحظ أنها تنحصر في عدد محدود من الصيغ القديمة وهذه الصيغ لم تعد تتلائم مع مقتضيات العصر ومتطلبات المشروعات الضخمة والاستثمارات المالية الكبيرة، لذلك أصبح الأمل الكبير معقودا للجوء الى الوسائل الحديثة للاستثمار

1. عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق ، فقه استثمار الوقف وتمويله في الاسلام ص 95

والتي تأثر بها المشرع الجزائري في القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ، وعليه سنتناول صيغ استثمارالوقف في مطلبين تضمن المطلب الأول استثمارالأراضي الوقفية وايجارها وفي المطلب الثاني مصادرتمويل الأوقاف .

### المطلب الأول: استثمارالأراضي الوقفية وايجارها

وقد قسم هذا المطلب الى ستة فروع تضمن الفرع الأول استغلال الأراضي الوقفية الزراعية أو المشجرة أما الفرع الثاني : استغلال الأراضي الوقفية العاطلة أو البور أما الفرع الثالث: استغلال الأراضي الوقفية المبنية أو القابلة للبناء أما الفرع الرابع: استغلال الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للاندثاروالخراب أما الفرع الخامس: استثماروتنمية الأموال الوقفية المجمعة أما الفرع السادس : ايجار الأملاك الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية والأراضي المخصصة للفلاحة .

### الفرع الأول: استغلال الأراضي الوقفية الزراعية أو المشجرة واستثمارها

وهو ما جاءت به نص المادة 26 مكررا من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 بقولها « تستغل وتستثمروتنسى الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود الآتية :-1عقد المزارعة : ويقصد به اعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند ابرام العقد . -2عقد المساقاة ويقصد به اعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره»

حيث أن الجزائر تتوفر على أراضي فلاحية شاسعة سواء زراعية أو مشجرة في عدد من الولايات كالأغواط وبسكرة وبشاروسطيف والمدية وبرج بوعريبرج وعدد آخرلا بأس به من حيث كمية الأرض حسب احصائيات سنة 2001 و2011 ، كما اكتشفت عدة عقارات تتمثل في أراضي وأراضي صالحة للبناء تقدر بـ18 قطعة أرض بمجموع 1596 هـ و12 آرو78 سآر<sup>(1)</sup>.

1- فارس مسدور ، المرجع السابق ، ص 186

فالمشروع الجزائري أجاز للإدارة المكلفة بالأوقاف اجراء عقود استغلال واستثمار وتمنية تلك الأراضي الوقفية الزراعية أو المشجرة بواسطة عقد المزارعة أو المساقاة ، حفاظا على تلك الأراضي من الضياع ، وهذا تماشيا مع المادة 48 من قانون التوجيه العقاري، ويشكل عدم استثمار الأراضي الوقفية فعلا تعسفيا في استعمال الحق ، نظرا الى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي ، وفي هذا الاطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك .

**1- عقد المزارعة :** وهو عقد من العقود المسماة وارد على العمل ، وهو من العقود الاستثمارية والتمويلية التي تعامل بها المسلمون منذ عهد الرسول صلى الله عليه وسلم ، وذلك لسد حاجات المجتمع الغذائية ولتوفير مناصب العمل ، وقد عرفه ابن عرفة المالكي بأنه : « الشركة في الحرث » كما عرفه الكاساني وهو من الأحناف بأنه « العقد على المزارعة ببعض الخارج بشرائطه الموضوعه له شرعا (1) .

كما تناولته التشريعات الوضعية كالمشروع العراقي في المادة 85 من القانون المدني « المزارعة عقد على الزرع بين صاحب الأرض والمزارع، فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد.

هذا ، ويلاحظ أن عقد المزارعة يشبه عقد الايجار ، كما يشبه الشركة من حيث أنها تنشئ مساهمة في انتاج المحصول بين المالك وبأرضه وبين المزارع بعمله ، ويخول للمالك حصة من المحصول المنتج تتفاوت القيمة إما بالزيادة أو بالنقصان تبعا لما تنتجه الأرض .

**2- عقد المساقاة :** وهو النوع الثاني من العقود الواردة على الأراضي الزراعية أو المشجرة وهو يسمى بعقد خدمة الشجرومن في حكمه كالنخيل ، وهو كان معروفا منذ عهد الرسول صلى الله عليه وسلم ، حيث جاء في صحيح البخاري عن ابن عمر رضي الله عنهما أن النبي صلى الله عليه وسلم ، عامل أهل خيبر بشرط ما يخرج منه ، أي ما تخرج أرضهم من زرع وثمر ، وهو ما فعله أيضا أبو بكر وعمر وعثمان وعلي رضوان اللهم عليهم ، وعرف الفقهاء المالكية المساقاة بأنها « عقد على القيام بمؤونة الشجر أو النبات بجزء من غلة ، بصيغة ساقيت أو عاملت (2) .

1- الكاساني ، بدائع الصنائع ، المرجع السابق مجلد 6 ص 175

2- الدردير ، أقرب المسالك لمذهب الامام مالك ص 159

هذا ، وأجاز الفقه الاقتصادي الاسلامي الاستثمار بعقد المساقاة أساسها استثمار مال الغير مقابل حصة من الانتاج أو من الاستثمار ، وبذلك فهو صيغة استثمارية وتمويلية في آن واحد (1)

وحيث أن الجزائر تتوفر على أراضي فلاحية زراعية شاسعة وبساتين موزعة على عدد من الولايات : كولاية بسكرة وتلمسان وأدرار ، بعضها مستغل والبعض الآخر غير مستغل لعدم وجود مستثمرين هذا من جهة ومن جهة أخرى أن تقوم الادارة الوقفية بإدراج هذه الأراضي في اطار البرنامج الحكومي المتعلق بالاستثمار الفلاحي عن طريق عقود الامتياز ، ويكون التمويل من قبل الدولة وفق صيغة محددة تتماشى مع مقاصد الشرع وللحفاظ على تلك الأراضي والبساتين من الضياع .

هذا ، ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد لاني عقد المزارعة ولا في عقد المساقاة ، الشروط التي يمكن لناظر الوقف ( وكيل الأوقاف ) أن يرتبها على المزارع أو المزارعين ، للحفاظ على العين الموقوفة وتحقيق الغرض ، ويتعين حينئذ الرجوع الى أحكام الشريعة الاسلامية طبقا للمادة 2 من قانون الأوقاف رقم 91 - 10 .

### الفرع الثاني : استغلال الأراضي الوقفية العاطلة أو البور واستثمارها

أجاز المشرع الجزائري استغلال واستثمار الأراضي الوقفية العاطلة أو البور وذلك عن طريق عقد الحكر، وهذا تطبيقا لنص المادة 26 مكرر2 بقولها « يمكن أن تستثمر عن الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت ابرام العقد ، مع التزام المستثمر بدفع ايجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه .»

فعقد الحكر مأخوذ من الشريعة الاسلامية ، وهو مصطلح يطلق على العقار الموقوف، وقد اصطلح عليه عند الفقهاء بعقد الاجارة ويقصد به استبقاء الأرض مقررة

1- عبد القادر بن عزوز ، المرجع السابق ص 164

البناء والغرس أو لأحدهما، أما من الناحية القانونية فهو حق عيني يخول للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو بالغرس أو بأي غرض آخر ، وذلك مقابل أجره معينة ، فالحكر هو حق متفرع عن الملكية ، حيث تبقى رقبة الأرض المحكرة لجهة الوقف أو الانتفاع للمحتكر (1).

كما يعتبر عقد الحكر من العقود الايجارية طويلة الأجل وبغرض خدمة الأرض الوقفية الجامدة ، وبحثا عن طريق لإصلاح الأعيان المخربة ، وعقد الحكريختلف عن عقود الايجار العادية في طبيعته ، وبالتالي فهو عقد قائم بذاته ، والمشعر الجزائري لم يتناوله في أحكام القانون المدني ، بل نص عليه كطريق من طرق استثمار الأراضي الوقفية ، ومتى كان عقد الحكر صحيحا ، وبني المحتكر أو غرس في أرض الوقف كان له الحق في البقاء والقرار في أرض الوقف ولو بعد انتهاء مدة الايجار ما دام أنه يدفع الأجرة (2).

### مدة عقد الحكر :

المشعر الجزائري لم ينص على مدة عقد الحكر ، بل اكتفى بالنص لمدة معينة ، رغم أن طبيعة العقد يعتبر من العقود الطويلة المدة ، فالمستثمر للأرض الوقفية العاطلة من شأنه أن يقوم بأشغال البناء وغرس الشجر مثلا ، وهذا يحتاج الى مدة طويلة حتى يتمكن من استغلال والحصول على منفعة تلك الأرض ، ودفع مبلغ يقابل قيمة الأرض الموقوفة وقت ابرام العقد ، لذلك نجد أن بعض التشريعات العربية اشترطت ستون سنة كأقصى حد ( ما هي هذه الدول ؟ القانون المصري مثلا ) ، أما المشعر الجزائري اكتفى بالقول مدة معينة وقد تكون معقولة وهي التي تتجاوز ثلاث سنوات ، كما لا يكون عقد الايجار مؤبد .

ولما كان عقد الحكر من التصرفات الخطيرة على الوقف ، فان بعض التشريعات كالقانون المصري استوجب استصدار حجة ( أمر أو حكم ) على يد رئيس المحكمة بعد طلب الاذن بإنشائه ، أما القانون الجزائري فلم يحدد شروطا خاصة على وكلاء الأوقاف

1- عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية ، دار النهضة العربية ، لبنان ، ص 1018

2- زهدي يكن ، المرجع السابق الوقف في الشريعة والقانون ص 102 دار النهضة العربية لبنان



في التحكيررغم خطورة هذا التصرف على الوقف ، ويبدو هذا راجع الى عدة أسباب منها ترشيد استغلال واستثمار الأراضي الوقفية العاطلة في ولاية أدرار مثلا ، وفي غيرها من الولايات .

### - شروط عقد الحكر : توجد هناك عدة شروط :

1- أن تكون الأرض المحكرة أرضا وقفية ، حيث لا يجوز إنشاء الحكر على أرض غير موقوفة .

2 - أن تكون هناك ضرورة أو مصلحة تستدعي الى التحكير، كأن تكون الأرض الموقوفة مخربة وهي في حاجة الى استصلاح .

3 - لابد من تحديد مدة الحكر في العقد ذاته والذي يكون أمام الموثق، فيجب أن يحدد بصراحة لا غموض فيها.

4- لابد من تحديد أجرة الحكر ، وهي أجرة سنوية مقابل حق الانتفاع بالإضافة الى دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت العقد .

وعليه فان المشرع الجزائري أجاز اللجوء الى عقد الحكر لاستثمار الأراضي الوقفية العاطلة استثناء .

### الفرع الثالث: استغلال الأراضي الوقفية المبنية أو القابلة للبناء (العامرة أو القابلة للتعمير) واستثمارها.

أجاز أيضا المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر5 والمادة 26 مكرر 6 استغلال الأراضي الوقفية المبنية أو القابلة للبناء بواسطة عقد المرصد وعقد المقاوله وعقد المقايضة، وهذا تماشيا مع المستجدات والاستحداث التي وضعها المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري الصادر سنة 1990 (1)، حيث نصت المادة 20 منه على أن « كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها القضائية وفي مشتملات تجهيزها وأنشطتها ولو كانت هذه القطع الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات».

**أولاً: عقد المرصد :** هو عقد يسمح بموجبه الاتفاق بين ادارة الأوقاف ومستأجر الأرض الوقفية للقيام بإصلاح تلك الأرض وعمارتها مقابل استغلال تلك الأراضي واستثمارها، وتكون كل النفقات دينا مرصدا على ادارة الوقف ، ولفظ المرصد مشتق من الارصاد .

وقد عرف زهدي يكن عقد المرصد بأنه : المرصد هو الدين الثابت لمستأجر عقار الوقف المأذون له من قبل المتولي بالإنفاق على العمارة الضرورية لذلك العقار ، لعدم وجود غلة في الوقف يعمرها والرجوع على الوقف يعمرها والرجوع على الوقف بما أنفقه من ماله بعد ثبوته في وجه الناظر ، وثبوت أن العمارة ضرورية ، والصرف ( الانفاق) صرف المثل (1).

وفي هذا نصت المادة 26 مكرر 5 على أنه « يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء ، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه»

والملاحظ أن عقد المرصد لا يخول لصاحبه إلا حق شخصي وهو حق الدائنية ، مقارنة بعقد الحكر الذي يعطي لصاحبه حقا عينيا الذي هو حق متفرع عن حق الملكية. كما يعتبر عقد المرصد المعروف في الفقه الاسلامي بأنه عقد من نوع خاص فهو يشتمل على عقدين في آن واحد ، فهو من جهة عقد دين ، ومن جهة أخرى فهو عقد تأجير للوقف من قبل صاحب المرصد بهدف تعمييره .

ورغم أهمية هذا العقد ، إلا أنه في ظل الركود التام لاستغلال واستثمار الأوقاف لم تعرف العملية نجاحا في ظل غياب التشجيع على هذا النوع من النوع العقود ، عدا قيام إدارة الأوقاف باستغلال واستثمار الأوقاف من جانب واحد ، وذلك عن طريق اقامة مشاريع خيرية وبعض الاستثمارات الخاصة التي سنتناولها لاحقا .

1- زهدي يكن ، أحكام الوقف ، ص 178 ، المكتبة العصرية ، بيروت ، لبنان .

## ثانيا : عقد المقاولة : ويطلق عليه اسم عقد الاستصناع

أجاز أيضا المشرع الجزائري صراحة في الفقرة الأولى من المادة 26 مكرر 6 من القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي سنة 2001 المعدل لقانون الأوقاف ، صيغة التعامل في الأملاك الوقفية بعقد المقاولة أو ما يسمى بعقد الاستصناع ، وذلك من حيث استغلال واستثمار وتنمية تلك الأملاك الوقفية ، وقد أخضع المشرع أحكام المقاولة المنصوص عليها في من 549 الى 570 من القانون المدني ، هذا وقد عرفت المادة 549 عقد المقاولة بأنه « عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به للمتعاقد الآخر » أما المادة 562 من القانون المدني فقد نصت على أنه :« اذا لم يحدد الأجر وجب الرجوع في تحديده الى قيمة العمل ونفقات المقاول» .

كما عرفه بعض الفقهاء المعاصرين منهم الدكتور وهبة الزحيلي بأن عقد الاستصناع أو المقاولة هو عقد يتعهد بموجبه أحد طرفيه بمقتضاع بأن يصنع شيئا أو يؤدي عملا لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر .

كما أوصت ندوة الأوقاف المنعقدة بجدة سنة 1983 ، باعتماد صيغة تمويل الاستثمار الوقفي بعقد الاستصناع أو المقاولة واعتبروه من الصيغ المناسبة لتمويل الممتلكات الوقفية وتنميتها (1).

وصورتها أن تقوم ادارة الأوقاف عندنا في الجزائر وفق خطة تنمية الممتلكات الوقفية الجزائرية لتستغل أرض الوقف لتقييم عليها مشروع استثماري أو عدة مشاريع استثمارية بالاتفاق مع أحد البنوك كبنك البركة وفق عقد المشاركة .

**ثالثا : عقد المقايضة :** هو عقد يتم بموجبه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض ، وهو نوع من عقود المعاوضة التي يتحصل بموجبها كل من العاقدين على مقابل ما يقدمه ، وهذا ما نصت عليه المادة 26 مكرر 6 بأن : « عقد المقايضة عقد يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض ، مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 91 - 10 المتعلق بالأوقاف ، وهذا تطبيقا أيضا للمادة 58 من القانون المدني » العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما .

1- قرارات وتوصيات مجمع الفقه الاسلامي ، ندوة ادارة وتميز ممتلكات الأوقاف ، الدورة الرابعة قرار 30/ 5/ 4 ص 71 .

هذا، ويلاحظ أن المشرع الجزائري مقارنة ببعض القوانين العربية قد تشدد في قضية استبدال الأملاك الوقفية التي اختلفت بشأنها المذاهب الفقهية، ووضع المشرع شروطا محددة نصت عليها المادة 24 من القانون رقم 91 - 10 المتعلق بالأوقاف وهي:

- حالة تعرضه للضياع أو الاندثار

- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان اصلاحه

- حالة الضرورة العامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام ، وذلك في حدود ما تسمح به أحكام الشريعة الاسلامية .

- حالة انعدام المنفعة العامة في العقار الموقوف وانتهاء اتيان بنفع قط شريطة تعويضه بعقاريكون مماثلا أو أفضل منه .

- تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة

**الفرع الرابع: استغلال الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للاندثار**

**والخراب.**

أجاز أيضا المشرع الجزائري استغلال واستثمار الأملاك الوقفية المبنية ( العقارات المبنية) والمعرضة للاندثار والخراب ، وذلك بقصد حمايتها وتبقى صالحة للانتفاع بها من قبل مستغليها وذلك عن طريق عقد الترميم أو التعمير ، وكما هو منصوص عليها في المادة 26 مكرر 7 من قانون الأوقاف المعدل سنة 2001.

**1 - عقد الترميم :** يقصد به اصلاح البنايات أو إعادة بناء جزء من أسوارها أو أسقفها أو تجصيص جدرانها ، ويلاحظ أن غالبية العقارات الوقفية المبنية قديمة تحتاج الى ترميم باستمرار بحكم المواد المستعملة في البناء أنداك ، وهذا العقد يكون بين المستأجر وادارة الأوقاف وهو عبارة عن عقد بسيط تتحدد فيه شروط والتزامات كل طرف وخاصة ما تعلق منها بالمواد المستعملة في الترميم كأن لا يستعمل مثلا خرف صحي مستورد باهض الثمن أو أبواب خشبية من النوع الرفيع ، فينبغي أن تتحدد في العقد كل الاتفاقات والأشغال المقرر القيام بها على أن تخصص تلك المصاريف من مبلغ الايجار وهذا يكون بواسطة المعاينة المادية وتحرير محضر عن ذلك من قبل أعوان

الأوقاف المكلفين أو بواسطة محضر قضائي ، وهو ما لم يشر اليه المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 7 ، أما إذا تمت الترميمات على واجهة المحلات أو السكنات فإنها تحتاج الى رخصة من طرف السلطات المحلية المختصة كالبلدية بمكان تواجد العقار .

**2- عقد التعمير:** يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد المقصود بالتعمير المنصوص عليه في المادة 26 مكرر 7 ، فيبدو أنه أورده خطأ بالنسبة للعقارات المبنية المعرضة للاندثار والخراب ، وفي هذا أوردت المادة 51 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه « يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير أن تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة ..... » .

فشهادة التعمير التي تسلم من قبل المصالح التقنية CTC ، تعني الأراضي غير المبنية والتي هي في طور الانجاز .

### الفرع الخامس: استثمار وتنمية الأموال الوقفية المجمعة.

لقد دلت الاحصائيات الرسمية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف لسنة 2011 أن الحوصلة المالية لـ 11 ولاية فقط محصاة بمبلغ 15.538.600.00 د.ج ، إيرادات صافية بنسبة التحصيل 49.04% مقارنة بإحصائيات سنة 2006 ، مما يبين المؤشر أن ارتفاع في مداخيل الأملاك الوقفية ، لذلك كان من الضروري إيجاد صيغ وأساليب جديدة لاستثمار وتنمية الوقف تماشيا مع توصيات ندوة المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الاسلامي للتنمية بجدة سنة 1984 ، وكذا ندوة الكويت سنة 1993 ، ومن هذه الصيغ عقد الاستصناع وعقد المشاركة المتناقضة واصدار صكوك المقارضة .

وفي هذا الاطار فان صيغ تنمية واستثمار الأموال المجمعة المنصوص عليها في المادة 26 مكرر 10 من القانون رقم 01 - 07 المؤرخ في 22 ماي 2001 وهي كما يلي:

القرض الحسن : تناولته المادة 26 مكرر 10 من القانون المشار اليه أعلاه بقولها « يمكن تنمية الأملاك الوقفية عن طريق تحويل الأموال المجمعة الى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة مثل القرض الحسن ، وهو إقراض المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيده في أجل متفق عليه » .

ويلاحظ أن إدارة الأوقاف قد قطعت شوطا كبيرا في هذا النوع من القروض على غرار قروض الزكاة (القروض الحسنة) وهو عبارة عن قروض صغيرة تتراوح بين 50000 دج الى 200000 دج ، علما أنه لم يتم الى حد الآن التعامل وفق هذه الصيغة (قروض حسنة خاصة بالأوقاف) من قبل مصالح الأوقاف على المستوى المركزي أو على مستوى مديريات الشؤون الدينية والأوقاف بالولايات رغم أهميتها ، وفي ظل غياب نصوص تنظيمية تحدد بدقة كيفية التعامل بهذه القروض وهل تتم هذه القروض بفائدة أو بدون فائدة وكذلك شروط منح هذه القروض، في حين نجد أن هذه الصيغة عرفت نجاحا معتبرا في نطاق قروض الزكاة ، حيث تتم بناء على طلب مرفق بملف يتضمن الغرض من طلب القرض وقيمة المشروع (المشاريع المصغرة) وقيمة مساهمة طالب القرض ويقدم الملف أمام لجنة خاصة تدرس كل طلب على حدى، وحينئذ تمنح اللجنة القرض الذي يتراوح ما بين خمسون ألفا ومائتي ألف دينار ، على أن يرد المبلغ في أجل تحدده اللجنة وبدون فائدة .

هذا، وقد أوصت ندوة تنمية الوقف في الكويت وذلك بإنشاء مؤسسات وقفية تختص بمنح تبرعات صغيرة كأن تحدث مثلا صناديق مختلفة يتخصص كل منها بخدمة مجتمعية معينة.

**2- الودائع ذات المنافع الوقفية :** نصت عليها أيضا المادة 26 مكرر 10 من القانون المشار اليه سابقا ، بقولها «... 2- الودائع ذات المنافع الوقفية، وهي التي تمكن صاحب مبلغ من المال ليس في حاجة اليه لفترة معينة من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف في شكل وديعة يسترجعها متى شاء، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الوديعة مع ما لديها من أوقاف».

وهذه الصيغة أيضا رغم النص عليها في قانون الأوقاف إلا أنه عمليا لم تعرف أي تقدم ولعدم الترويج لها فضلا عن عدم وجود نصوص تنظيمية.

**3- المضاربة الوقفية :** كما تبني المشرع الجزائري طريقة جديدة لاستثمار الأموال في مجال الأوقاف نص عليها في الفقرة الثالثة من المادة 26 مكرر 10 وذلك بإدخالها ضمن الأموال الوقفية التي تستغل لإقامة مشاريع خيرية ، والابتعاد كلياً عن المؤسسات التجارية الربوية، ولن يتأتى ذلك إلا بإقامة مؤسسات مالية مستقلة تعمل تحت إشراف

السلطة المكلفة بالأوقاف وأن تجربة الجزائر في إنشاء شركة طاكسي وقف يعتبر نموذجا خيرا رائدا ، وهي عبارة عن شركة نقل بسيارات أجرة ، أنشأت بناء على الاتفاقية الموقعة بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وبنك البركة الجزائري سنة 2006 .

## الفرع السادس : ايجار الأملاك الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية والأراضي المخصصة للفلاحة

قبل التطرق الى ايجار الأملاك الوقفية يجدر بنا أولا تناول مدى جوازية ايجار الوقف من الناحية الشرعية وموقف الفقهاء المسلمون من ذلك ، فقد ذهب الأئمة من الفقهاء المالكية والشافعية والحنفية والحنابلة الى جواز ايجار الوقف وفي هذا يرى الشيخ أحمد بن الدردير من الفقهاء المالكية الى قوله بأن « الاجارة عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض بما بدل »<sup>(1)</sup>، كما عرفه الحنفية بأن الاجارة عقد على المنفعة بعوض « كما ثبت جواز الاجارة بالقرآن والسنة والاجماع».

أما موقف الفقهاء عبر العصور المختلفة من صيغة استثمار الأوقاف بعقد الاجارة فيه فائدة وذلك من خلال تحصيل مداخيل مالية تسد بها حاجة الوقف ، وتنمية الملك الوقفي واستمرار منفعته الاجتماعية والاقتصادية وتحقيق الاستقرار ، وفي ذلك افتى ابن رشد بجواز كراء أرض الحبس ممن يبيي فيها دورا الى مدة معلومة ، كما نقل عن القرافي (من المالكية) أنه لا يجوز الانتفاع بالوقف دون عوض .

ونظرا لأهمية الوقف في حياة المجتمع أجاز المشرع الجزائري في المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 17 سبتمبر سنة 1964 المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة ، وذلك في المادة السابعة (7) منه .

كما أجاز أيضا المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 11 حق ابرام العقود في اطار أحكام المادة 8 من القانون رقم 01 - 07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المتعلق بتعديل قانون الأوقاف ، والمقصود بابرام العقود أي عقود الايجار التي تعتبر من أشهر طرق استغلال الأملاك الوقفية سواء عقارات سكنية أو محلات تجارية (المادة 26 مكرر8) أو أراضي وقفية مخصصة للفلاحة (المادة 26 مكرر 9) ، وتخضع أحكام ايجار الأملاك الوقفية الى

1 أحمد بن محمد الدردير .أقرب المسالك لمذهب الامام مالك ص 160 مكتبة رحاب ط 1987

أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، وكذلك لأحكام القانون المدني والقانون التجاري والرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

وقد منح المشرع الجزائري لإدارة الأوقاف الممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية سلطة إبرام عقود إيجار ، ويكون الإيجار عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي وتحدد هذه الطريقة حسب رغبة إدارة الأوقاف ونوعية العقار الموقوف والمكان المتواجد فيه .

### 1 - الإيجار عن طريق المزاد العلني :

ويتم ذلك طبقا للقواعد العامة في إيجار الأملاك الوقفية ، وتجري المزايدة تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف وبحضور وكيل الأوقاف المعين ، على أساس دفتر شروط تحدد فيه جميع الشروط والحقوق والواجبات وكذلك تحدد فيه العين الموقوفة وطبيعتها ، والمساحة ، والحدود ، ومدة الإيجار ، والأطراف ، والسعر الافتتاحي بإيجار المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة الميدانية واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة ، أو جهات أخرى مختصة ، ويكون ذلك على أساس أشهر المزايدة في الصحافة الوطنية قبل يومين من تاريخ إجراء المزايدة ويكون ذلك في إحدى القاعات المعروفة التابعة لإدارة أملاك الدولة وليس في المحاكم .

### 2 - الإيجار عن طريق التراضي :

وهو طريق آخر تباشره إدارة الأوقاف في إيجار الوقف الذي في حقيقته لا يحتاج إلى مزايدة لطبيعته أو لقلته مردوده أو كونه يحتاج إلى ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف ، وهو ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 وهو استثناء من القاعدة العامة في تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيرات ، بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 9 أعلاه .



## أشكال عقود ايجار الأملاك الوقفية :

تناولته المادة 03 من المرسوم رقم 2000 - 200 المؤرخ في 24 / 02 / 2000<sup>(1)</sup> بقولها « ..... - ابرام عقود ايجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما:»، وهو ما تحيلنا الى نص المادتين 324 و324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري ، وحسب النموذج الوارد في نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>(2)</sup> .

كما تناول المرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 المؤرخ في 19 / 03 / 1994 على نماذج عقود الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01 / 03 / 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري .

## - مدة وثمان ايجار الأملاك الوقفية :

الأصل في عقود الايجار أن تكون محددة المدة ، وهو ما ذهبت اليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المؤرخ في أول 1998 بقولها « لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة ، وتكون هذه المدة حسب الملك الوقفي ونوعه ومكان تواجده ، كما أجاز إمكانية تجديد عقود الايجار خلال الأشهر الثلاث الأخيرة من مدته ولما طال اهمال الأملاك الوقفية ولا سيما السكنات القديمة ، فقد عمد مستأجروها الى عدم اللجوء الى ابرام عقود الايجار فبعضها يقع بأحياء قديمة كالقصابة في الجزائر العاصمة أو في المدن الأخرى ، أو كانت هذه السكنات بجوار المساجد والمقابر ودور العبادة ، أو هيئت خصيصا من قبل ادارة الأوقاف.

أما بالنسبة لثمان الايجار ، فانه يحدد بإيجار المثل ، ويمكن تخفيضه عند الضرورة الى 5/4 ايجار المثل إذا كان مثقلا بدين أولم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من ايجار المثل ، ويلاحظ أن ادارة الأوقاف تفرق بين السكنات القديمة والسكنات الحديثة ، ولا يوجد لديها معيار محدد في تحديد ثمن الايجار على أساس المتر المربع الواحد ، فقد لجأت الى تطبيق معايير دواوين الترقية والتسيير العقاري التابعة للدولة ، ففي السكنات

1-الجريدة الرسمية عدد 47 سنة 2000

2-الجريدة الرسمية عدد 14 سنة 1994

القديمة مثلا التي ترجع الى العهد الاستعماري تطبق سعر 17 دينار للمتر المربع الواحد، أما السكنات الحديثة فتطبق سعر السوق الحالي ، دون مراعاة لطبيعة الوقف الذي ينبغي أن يكون فيه عدم المضاربة .

### المطلب الثاني : مصادر تمويل الأوقاف واستثمارها.

إن البحث في مجال مصادر تمويل استثمار الأوقاف ، جعل الباحثين يطالبون بالاستفادة من تجارب الدول الغربية في مجال العمل الخيري ، مع المطالبة بإحداث تغيير في تلك الصيغ حتى تتماشى مع المقاصد الشرعية ، وقد تناولت المادة 04 من القانون رقم 01 - 07 المتعلق بتعديل قانون الأوقاف ، وهناك من يقترح الصناديق الوقفية والصكوك والودائع الوقفية الى غير ذلك من الصيغ الحديثة لتمويل استثمار الأوقاف وعليه سنتناول مصادر تمويل الأوقاف في الفرع الأول التمويل الذاتي وفي الفرع الثاني التمويل الوطني وفي الفرع الثالث التمويل الأجنبي .

#### الفرع الأول: التمويل الذاتي:

وهو يكون من أموال الأوقاف ذاتها أي من صندوق الأوقاف دون حاجة الى مشاركة أشخاص كمتعاملين أو مستثمرين ، فالنص لم يحدد بدقة المقصود بالتمويل الذاتي ، ولكن يفهم منه هو توجيه الوقف الى ما هو أفضل خاصة في حالة تعرضه للضياع أو الاندثار، أو حالة فقدان منفعة ، أو حالة ضرورة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام ، أو حالة انعدام المنفعة العامة في العقار الموقوف ، فالواجب يقتضي من الجهة الوصية التدخل وتمويل الوقف ، لذلك يدعو علماء الاقتصاد الاسلامي الى الاعتماد على القدرات الذاتية للمؤسسة الوقفية التي تريد أن تنمي مالها ، مثل العقارات والأراضي الزراعية والعمرانية والسيولة المالية التي تحصل عليها مما تؤجره من عقارات ومبان<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الثاني: التمويل الوطني:

وهي مختلف مصادر التمويل الوطني ، وهو البحث عن شريك اقتصادي داخل الوطن مثل بنك البركة الجزائري أو الشركات المساهمة التي تتعامل بصيغ دون فوائد

1- عبد القادر بن عزوز ، المرجع السابق ، فقه استثمار الوقف وتمويله في الاسلام ص 125

ربوية أو تتعامل مع أشخاص طبيعيين والذي يرغبون في تنمية الوقفي مقابل نسبة من الربح من المشروع المنجز ، ويعتبربنك البركة الجزائري المصرف الوحيد في الجزائر في اعتقادنا الذي يتعامل وفق الضوابط الشرعية ، وقد مول بالفعل مشروع إنشاء : شركة طاكسي وقف « وهي شركة ذات أسهم تم إنشاءها برأس مال 1مشارك بين ادارة الأوقاف وبنك البركة وبعض المساهمين الصغار ، كما يقدم بنك البركة لعملائه صيغ تمويلية لمشاريع استثمارية في الأجل القريب أو المتوسط أو البعيد ويمكن حصر أهم نشاطاته التمويلية : في صيغ التمويل بالمشاركة ، وصيغة التمويل بالسلم ، وصيغة التمويل بالمضاربة، وصيغة التمويل بالمرابحة، وصيغة التمويل بعقد الاستصناع .

### الفرع الثالث: التمويل الأجنبي:

والمقصود به هو البحث عن مصادر تمويل أجنبية من خارج الوطن سواء من قبل المصارف والبنوك الأجنبية ذات الصبغة الشرعية ، وذلك في اطار التعاون العربي أو الاسلامي أو الأجنبي وخاصة بعد صدور القانون رقم 90 - 10 المتعلق بالنقد والقرض وما تبعه من قوانين تتعلق بالاستثماروكذلك الأمر رقم 01-2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 90 - 10 ومن بين الاتفاقات التي أبرمتها الادارة المكلف بالأوقاف الاتفاقية مع البنك الاسلامي للتنمية سنة 1974، الذي مول عملية البحث عن الأملاك الوقفية سنة 2004 لمدة 5 سنوات وهذا في اطار الاتفاقية المشتركة بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والبنك الاسلامي للتنمية بجدة<sup>(1)</sup> ، بمبلغ اجمالي قدره 5 ملايين سنتيم . كما يمكن أن يكون التمويل أيضا من أشخاص في الخارج كأفراد الجالية في المهجر .

### المبحث الثاني :آفاق الاستثمارالوقفي في الجزائر

لقد خاضت الجزائرعلى غرار بعض الدول العربية والاسلامية مرحلة هامة جدا منذ سنة 1991 بعد سن القوانين في مجال استثمار الأوقاف ، وسخرت فيها إمكانيات كبيرة مستعينة في ذلك بكفاءات وخبرات وطنية وأجنبية بعضها تجسد في أرض الواقع والبعض الآخر قيد الانجاز ، كما لقد استفادت من تجربة بعض الدول العربية كدولة الكويت والسودان اللتان هما رائدتان في مجال استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية سواء كانت عقارية أو منقولة ، ووضعت صيغ وآليات جديدة حديثة معاصرة

1- المرسوم الرئاسي رقم 01 - 107. نشر بالجريدة الرسمية عدد 25 بتاريخ 29أفريل 2001

تختلف باختلاف نوع الملك الوقفي ، رغم وجود صيغ أخرى مباحة شرعا وملائمة ، مثل وقف النقود في محافظ استثمارية ، ووقف الأسهم في الشركات المساهمة والوقف من خلال المشاركة المتناقصة... الخ<sup>(1)</sup> وعليه سنتناول في المطلب الأول صندوق الوقف وفي المطلب الثاني الصكوك الوقفية وفي المطلب الثالث الصيغ المستحدثة.

### المطلب الأول: صندوق الوقف

يعتبر صندوق الوقف<sup>(2)</sup> الاطار الشامل والأوسع لممارسة العمل الوقفي ، وتهدف هذه الصناديق الوقفية الى المشاركة في الجهود التي تخدم سنة إحياء الوقف ، وذلك عن طريق مشاريع تنموية في صيغ استثمارية وقفية ، كما تهدف هذه الصناديق الى ترقية العمل الخيري وذلك من خلال تعبئة جهود المواطنين للمساهمة في الأعمال الخيرية ، وكذلك الى ترقية استثمار الأوقاف عن طريق المشاريع الاستثمارية الوقفية .

وقد أخذت الجزائر بهذه الفكرة حيث إستحدثت سنة 1999 صندوقا مركزيا للأوقاف ، وذلك بموجب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 ، وكذلك القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 02 / 03 / 1999<sup>(3)</sup> بين وزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزير المالية ، وهو عبارة عن حساب خاص بالأموال الوقفية يفتح بإحدى المؤسسات المالية بمقرر من الوزير المكلف بالشؤون الدينية ، تصب وتحول اليه الأموال الناتجة عن العمليات الوقفية .

### المطلب الثاني: الصكوك الوقفية

وهي طريقة مستحدثة أيضا في الاقتصاد الاسلامي هدفها تمويل المشاريع الاستثمارية وفق صيغ لا تتعارض مع مقاصد الشريعة الاسلامية وهي عبارة عن سندات أو أسهم وقفية لها ميزات خاصة :

1- عماد حمدي محمد محمود ، استثمار أموال الوقف وتطبيقاته المعاصرة ، ص 148 دار الكتب القانونية ، مصر 2012

2- مسعود فارس ، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق ، أطروحة الدكتوراه 2007 ص

3- الجريدة الرسمية عدد 32 الصادرة سنة 1999

أ. الأسهم الوقفية : عبارة عن أسهم مشاركة عادية بقيم متساوية من طرف ادارة الأوقاف لتمويل مشاريع استثمارية وقفية ، وهذه الأسهم غير قابلة للتداول في البورصات ، ولكنها تعطي لصاحبها قدر معين في مشروع وقفي معين ، ولا يحق لصاحبها سحبها أو التدخل في طريقة استثمارها ، وعرفت العملية نجاحا كبيرا في دولة سلطنة عمان سنة 1999 وفي دولة الكويت سنة 2001<sup>(1)</sup>.

ب. السندات الوقفية : عبارة عن سندات قرض بدون فائدة ولها عدة أشكال منها :

1-سندات المشاركة الوقفية : وهي عبارة عن سندات المشاركة العادية ، وهي تشبه الى حد بعيد الأسهم في شركات المساهمة ، وتصدر ادارة الأوقاف هذه السندات قصد تمويل المشاريع اللازمة .

2-سندات الإجارة : وهي صكوك أو أوراق مالية تمثل أجزاء متساوية من ملك بناء مؤجر ، حيث تقوم الادارة المكلفة بالأوقاف باصدارهذه السندات وبيعها للجمهور بسعر يساوي حصة سند الإجارة من البناء .

3-سندات التحكير (أو أسهم التحكير): وهي تشبه سندات التأجير وسندات المشاركة ، من حيث كونها تمثل حصصا متساوية من ملكية بناء يقوم على أرض وقفية مستأجرة من ادارة الأوقاف بعقد إجارة طويلة الأمد .

### المطلب الثالث : الصيغ المستحدثة

#### 1 - شركة طاكسي للنقل وقف :

لجأت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الى هذه الصيغة الجديدة بهدف تنويع مجالات استثمار الوقف وفتح مناصب شغل لفائدة أبناء هذا البلد ، وقد واجهت صعوبات كثيرة مع بعض المصالح منها مصالح وزارة التجارة بخصوص الطبيعة القانونية للشركة ، حول مدى خضوعها للسجل التجاري وبالتالي للاستقلالية ، وأخيرا استقرار الرأي على أنها تخضع للسجل التجاري مثل باقي الشركات ، وقد تم إنشاء هذه الشركة برأس مال مشترك بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وبنك البركة الجزائري وبعض المساهمين الصغار ، وحدد رأسمالها بـ 33 مليون دينار جزائري موزعة كالآتي :

1 - مسعود فارس ، المرجع السابق ص 95 .

- مساهمة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بمبلغ قدره: 30 مليون دينار

- مساهمة بنك البركة الجزائري بمبلغ قدره: 3 ملايين دينار جزائري

وهي تشغل حاليا 09 مناصب ادارية و30 سائق ، وهي تقوم على أساس أن يقوم سائق الأجرة بإيداع مبلغ معين من المال كل يوم أو كل أسبوع ، الى حساب الشركة، وبعد دفع كل الأقساط المحددة تصبح السيارة ملك للسائق ، وكان للشركة صدى ايجابي جدا للتخفيف من معاناة المواطنين ومساهمتها في تنمية الاقتصاد الوطني .

## 2- حي الكرام السكني الوقفي<sup>1</sup>:

وهو عبارة عن حي سكني وقفي كائن بتقصرين ببئر خادم ، أقيم فوق أرض وقفية بعد استرجاعها إثر نزاع قضائي استمر لعدة سنوات بسبب احتلاله من قبل بعض الأشخاص رغم أن الأرض وقفية واندثر الفرع الوارث ( وقف بعد انقراض العقب )، وقد تم تمويل المشروع من طرف الدولة في اطار برنامج الانعاش الاقتصادي ، وهو يحتوي على عدة مرافق ( سكنات وقفية (130 وحدة) ، مركز أعمال ( 73 مكتبا ) ، مستشفى ( 25 سريرا ) فندق ( 68 سرير)، مبرة للأيتام .

هذا ، ويلاحظ أن المشروع في نهاية الأشغال ، ما عدا السكنات الوقفية التي تم توزيعها على المواطنين وموظفي الوزارة وبعض القطاعات الأخرى .

## 3- الجامع الكبير ( جامع الجزائر) :

وهو عبارة عن مركب وقفي الأضخم في الجزائر أقيم فوق أرض خصصت من قبل الدولة يقع على الساحل الشمالي للجزائر ببلدية المحمدية بالجزائر العاصمة ، وتقدر تكلفته بين مليار ونصف مليار دولار . ، وذلك بعد مشاورات واسعة حول اختيار الأرضية والمكان المناسب لكي يكون معلما من معالم الجزائر، ويتمكن كل من يزور الجزائر من مشاهدته وزيارته.

1 - المصدر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، مديرية الأوقاف

هذا ، ويعتبر المسجد ثالث أكبر مساجد العالم بعد الحرمين الشريفين ، وهو يتسع لأكثر من 40000 مصلي ويصل الى غاية 120000 مصلي بالساحة الخارجية ، ومنارة تتكون من 15 طابقا بعلو 265 م حيث يمثل كل طابق على متحف لحقبة من الحضارة الجزائرية ، كما يوجد الى جانب المسجد دار للقرآن ومركز ثقافي اسلامي ، وفندق ومركز صحي متخصص ، ودكاكين خدمات ، وسكنات وظيفية ، وادارة خاصة بالمركب ، وموقف للسيارات ومساحات خضراء .

## الخاتمة :

على ضوء دراستنا للموضوع توصلنا الى جملة من النتائج منها :

**أولا :** ضرورة تفعيل دور الصناديق الوقفية على ضوء تجربة السودان والكويت، غير أن التعامل في اطار الصندوق الوقف بالشكل الحالي ، لا يقدم خدمات إضافية للأوقاف ولا لأفراد المجتمع ولا للعمل الخيري عموما.

**ثانيا:** ضرورة إحداث إدارة مستقلة تتولى تسيير الأوقاف العامة مثل الهيئة العامة للأوقاف أو ديوان الأوقاف.

**ثالثا :** ضرورة إحداث أساليب جديدة لتنمية الوقف ، ومن بين هذه الصيغ الجديدة : صيغة المشاركة بين الواقف والممول ، صيغة المشاركة المتناقصة ، صيغة الإجارة التمويلية المنتهية بالتملك ، وصيغة الإبضاع ، وصيغة السلم .... الخ .

## قائمة المصادر والمراجع

- 1 - عبد القادر بن عزوز ، فقه استثمار الوقف وتمويله في الاسلام دكتوراه 2003 جامعة الجزائر 1 .
- 2 - سعود فارس، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق، أطروحة الدكتوراه 2007.
- 3 - زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون دار النهضة العربية لبنان 1388هـ
- 4 - أنس الزرقاء ، الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار ، ادارة وتثمين ممتلكات الوقف جدة ، السعودية
- 5 - الكاساني ، بدائع الصنائع ، المجلد 6
- 6 - الدردير ، أقرب المسالك لمذهب الامام مالك
- 7 - عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية ، دار النهضة العربية ، لبنان
- 8 - عماد حمدي محمد محمود، استثمار أموال الوقف وتطبيقاته المعاصرة، دار الكتب القانونية، مصر 2012
- 9 - بن قوية سامية، النظام القانوني لاستثمار وتنمية الأملاك الوقفية، مداخلة بمناسبة الملتقى العقاري كلية الحقوق سنة 2012.
- 10 - قرارات وتوصيات مجمع الفقه الاسلامي ، ندوة ادارة وتميز ممتلكات الأوقاف، الدورة الرابعة.
- 11 - الجريدة الرسمية عدد 52 سنة 1990
- 12 - الجريدة الرسمية عدد 14 سنة 1994
- 13 - الجريدة الرسمية عدد 32 سنة 1999
- 14 - الجريدة الرسمية عدد 25 سنة 2001
- 15 - الجريدة الرسمية عدد 29 سنة 2001