الاستثمار العقاري في الأملاك الوقفية بالجزائر
دراسة تطبيقية حول الوقف في ولاية وادي سوف

Real Estate Investment in waqf Properties in Algeria
An applied study on the waqf in Oued Souf

سعيدة العايبي
saida Laibi
جامعة الوادي- الجزائر-
University of Eloued – Algeria-
ostadalaibi@gmail.com

تاريخ النشر	تاريخ القبول للنشر	تاريخ الاستلام
Publication date	***Acceptance date***	***Submission date***
31/12/2022	***28/12/2022***	***10/11/2022***

ملخص:

تساهم الأملاك الوقفية في تغطية بعض جوانب احتياجات الأمة في كافة نواحي الحياة، إلا أن النظرة الضيقة إلى الوقف على أنه مؤسسة دينية تعنى بشؤون المساجد والقائمين عليها فقط؛ أدى إلى تركيز الدراسات على البعد الديني، وانحسار دور الوقف في النواحي الدينية البحتة، وأن عدم الأخذ بعين الاعتبار أن الأموال والممتلكات الوقفية جزء مهم من ثروة الدول، يمكن أن توظف بما يخفف العبء عن موازنة الدولة في تقديم الخدمات التعليمية والاجتماعية والصحية وحتى خدمات البنية التحتية.

فالعناية بالملك الوقفي لا تنحصر في التشجيع على الوقف فحسب، بل لابد من أن تتجه صوب إيجاد سلطة إدارية تسهر على الاستثمار فيه وكذا تنميته من اجل تأدية الغاية المرجوة منه وهو الأمر الذي دفع المشرع الجزائري الى مواكبة هذا التحول، ووضع سلسلة من النصوص القانونية، وذلك كله بغية ضمان السير الحسن لهذه الإدارة وفق توزيع مقنن لمهامها.

إشراف الدولة ممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لاستمرارية رسالة الوقف في خدمة المجتمع الجزائري متوقف على تطوير النظام الإداري المسير للأوقاف.

الكلمات المفتاحية: الوقف، الاستثمار الوقفي، الاملاك الوقفية، الجزائر، الوادي.

Abstract:

The waqf properties contribute to covering some aspects of the nation's needs in all aspects of life. However, the narrow view of the endowment as a religious institution concerned with the affairs of mosques and those in charge of them only; This led to the focus of studies on the religious dimension, the decline in the role of the waqf in purely religious aspects, and the failure to take into account that endowment funds and properties are an important part of the wealth of countries , which can be employed in a

way that reduces the burden on the state budget in providing educational, social, health and even infrastructure services .

The care of the waqf property is not limited to encouraging the waqf only, but must be directed towards finding an administrative authority that ensures the investment in it as well as its development in order to achieve the desired goal of it, which prompted the Algerian legislator to keep pace with this transformation, and put a series of legal texts, and that All in order to ensure the smooth running of this administration according to a codified distribution of its tasks.

The supervision of the state represented by the Ministry of Religious Affairs and Endowments for the continuity of the endowment message in the service of Algerian society depends on the development of the administrative system that runs the endowments.

***Key words**: waqf, waqf investment, waqf property, Algeria, Eloued .*

مقدِّمة:

الوقف قربة إلى الله تعالي دلت على مشروعيته نصوص عامة من القران الكريم، وفصلته أحاديث من السنة النبوية المطهرة، وعمل به الصحابة وأجمعوا على مشروعيته، أما النصوص العامة من القرآن الكريم فمنها قوله تعالى " لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون وما تنفقوا من شيء فإن الله به عليم". "[1]

وحبب رسول الله عليه أفضل الصلاة والسلام ودعا إليه برا بالفقراء وعطفا بالمحتاجين فعن أبي هريرة أن الرسول علية الصلاة والسلام قال" إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله إلا من ثلاثة أشياء: صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له" رواه مسلم وأبو داود والترمذي.

وحديث وقف عمر بن الخطاب رضي الله عنه عن ابن عمر رضي الله عنهما قال " أصاب عمر أرضا بخير فأتي النبي (ص) فقال أصبت أرضا لم أصب مالا قط أنفس منه فكيف تأمرني به؟ فقال:" إن شئت حسيت أصلها وتصدقت بها" "[2]" فتصدق عمر بها.

فالوقف في حد ذاته هو استثمار لتنمية الموارد لتغطية الجهات الموقوف عليها ومن بينها العقارات التي تعد أهم أنواع الاستثمار الوقفي لما تحققه من منفعة ناجمه عن العين المحبوسة. فالهدف الرئيسي من الاستثمار الوقفي هو الحفاظ على تنمية المال وزيادته والحفاظ على ديمومة تداول المال وتقلبه لتحقيق الرفاهية للجميع وتحريك الأموال فيما يعود بالنفع على الأفراد والمجتمع والأمة.

ومن خلال ما سبق يتبادر إلى اذهانا الاشكالية التالية" ما هو النظام القانوني للاستثمار العقاري الوقفي في التشريع الجزائري؟ وما مدى اعتناء الدولة بهذا المجال؟ وللإجابة على هذه الإشكالية في ورقتنا البحثية اتبعنا الخطة التالي ذكرها:

حيث تناولنا في المبحث الأول ماهية الاستثمار العقاري الوقفي أما فيما يخص المبحث الثاني تناولنا بالدراسة الاستثمار العقاري الوقفي في الجزائر وبعض النماذج التطبيقية من ولاية وادي سوف.

المبحث الأول

ماهية الاستثمار العقاري الوقفي

لتحديد مفهوم الاستثمار العقاري الوقفي بصفة عامة يجب التعرض قبل كل شيء لتعريف الوقف كما اوردنا في المطلب الأول ثم تعريف الاستثمار في الاملاك الوقفية ثانيا.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار العقاري الوقفي

لإيضاح والتعمق في موضوع الوقف الاستثماري ارتأينا إلى تعريفة من ناحيتين اللغوية والاصطلاحية كما هو مدرج ادناه

الفرع الأول: تعريف الوقف لغة

الوقف بفتح الواو وسكون القاف، مصدر وقف الشيء وأوقفه بمعنى حبسه وأحبسه، وتجمع على أوقاف ووقوف"[3]، وسمي وقفاً لما فيه من حبس المال في سبيل الله على الجهة المعينة.

الفرع الثاني: تعريف الوقف اصطلاحا

هو حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح. وذكر الفقهاء تعريفات مختلفة للوقف تبعاً لآرائهم في مسائله الجزئية، لكن اخترنا من بين جل التعريفات التعريف الذي تناوله التشريع الجزائري.

- **تعريف الوقف في التشريع الجزائري:** لقد عرف المشرع الجزائري الوقف في المادة 03 من قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق 27 أفريل 1991م على أنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"[4]

المطلب الثاني: تعريف الاستثمار

في هذا المطلب نتناول تعريف الاستثمار في اللغة اولا واصطلاحا ثم تعريف الاستثمار الوقفي ثانيا.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار لغة واصطلاحا

تناولنا في هذا الفرع تعريف الاستثمار لغة واصطلاحا كما يلي:

تعريف الاستثمار لغة: جاءت كلمة استثمار في مصدر استثمر يستثمر، بمعنى طلب الاستثمار، واصله من الثمر، وهو له عدة معان منها ما يحمله الشجر وما ينتجه، ومنها الولد حيث قيل الولد ثمرة القلب ومنها انواع المال. "5"

تعريف الاستثمار اصطلاحا: ورد لفظ الاستثمار في عرف الفقهاء عندما يتحدثون السفيه والرشيد فقالوا هو القادر على تثمير امواله. "6"

أما الاستثمار من الناحية القانونية: فقد عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار كما يلي:" الاستثمار يشمل كل الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية، المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار الامتياز". "7"

الفرع الثاني: تعريف الاستثمار الوقفي

هو ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتنميتها بالطرق المشروعة ووفق مقاصد الشريعة ورغبة الواقفين بشرط ألا تعارض نصا شرعيا، ومما سبق فإن الاستثمار الحقيقي والواقعي للوقف، هو الانفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف،"7" ذلك هو الاستثمار الذي يجمع بين القدرات الفكرية والطاقات البشرية الموارد الطبيعية، لزيادة رأس مال الوقف وبالتالي توفير خدمات لأفراد المجتمع مراعيا في ذلك مقاصد الشريعة العامة في ترتيبها للحاجات البشرية الضروري."8"

فالوقف بحد ذاته استثمار، والمنفعة من المال الموقوف تعتبر استثمارا، لأنه لا يجوز بحال تعطيل منافع الوقف، ولا يمكن الحصول على منافع إلا عن طريق الاستثمار والجهد فيه.

المطلب الثالث: طبيعة الوقف وخصائصه

ارتأينا من خلال هذا العنصر لتبيان حكم الوقف في الشريعة الاسلامية في الفرع الأول أما في الفرع الثاني تناولنا خصائص الوقف في القانون الجزائري.

الفرع الاول: حكم الوقف في الشريعة

ذهب جمهور الفقهاء إلى أن الوقف مستحب ودليلهم ما ورد من أدلة عامة من الكتاب والسنة تدل على الحث على الصدقات والوقف صدقة ومن ذلك قول الله تعالي: "لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون " وقوله صلى الله عليه وسلم: " إذا مات الإنسان انقطع عنه

عمله إلا من ثلاثة: صدقة جارية. أو عمل ينتفع به. أو ولد صالح يدعو له". والوقف صدقة الجارية.

كما استدلوا بأدلة خاصة بالوقف من ذلك ما رواه ابن عمر رضي الله عنهما قال: " أصاب عمر بخيبر أرضا فأتي النبي صلى الله عليه وسلم فقال:" أصبت أرضا لم أصاب مالا قط أنفس منه فكيف تأمرني به. قال إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها. فتصدق عمر ..." إنه لا يباع أصلها ولا يوهب ولا يورث. في الفقراء والقربي والرقاب وفي سبيل الله والضعيف وابن السبيل لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف أو يطعم صديقا غير متمول فيه." [9]

الفرع الثاني: خصائص الوقف في القانون الجزائري

يتميز الوقف وفق القانون الجزائري بخصائص هي:

الوقف عقد شرعي من نوع خاص: لقد نصت المادة 04 من قانون 10/91 على أن:" الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة".[10]

تنص هذه المادة على أن الوقف هو تصرف تبرعي تطوعي تنتقل بموجبه منفعة المال من الواقف إلى الموقوف عليه على وجه التبرع والتطوع الاختياري دون انتظار مقابل أو عوض، لأن الهدف من الوقف هو التقرب من الله سبحانه وتعالى.

خروج المال الموقوف عن ملكية الواقف: يخرج المال الموقوف عن ملكية الواقف وينتقل إلى حكم ملك الله تعالى، ولا ينتقل إلى الموقوف عليه إلا المنفعة فقط، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم: 109957 المؤرخ في 1994/03/30.

الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية: تنص المادة 05 من قانون 10/91 على أن:" الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".[11]

نستخلص من هذه المادة أن الوقف مستقل عن شخصية منشئيه، وبالتالي فإن المشرع يعترف بالشخصية المعنوية للوقف وهذا يمنحه استقلالية وذمة مالية تجعله مدينا بكل مستحقاته والتي لا تسقط بزوال الهيئات القائمة عليه ولا بالتقادم.

الوقف معفى من رسوم التسجيل: تنص المادة 44 من قانون 10/91 على أنه: "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر والخير." [12]

نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري أعفى الوقف العام من الرسوم دون الوقف الخاص، وكأني به يشجع الواقفين على وقف أموالهم في أوجه الخير العامة ليستفيد منها معظم أفراد المجتمع.

الوقف يتمتع بالحماية القانونية: يمتلك الوقف العام أهمية ومكانة خاصة وذلك نظرا لطبيعته الدينية والتعبدية والذي يحتل مكانة مهمة في مجتمعنا الإسلامي تكاد تعلو فيها عن الأملاك العامة وهو ما جعل المشرع الجزائري يوليه أهمية خاصة من خلال حمايته بنصوص قانونية.

فلقد نصت المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 على أن "الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها" "[13]"وهي مادة تعتبر سقفا للحماية القانونية للأملاك الوقفية وترك المؤسس الدستوري أمر تفصيل تلك الحماية للقواعد القانونية.

وتبرز معالم حماية المشرع الجزائري للأملاك الوقفية فيما يلي :

الأملاك الوقفية غير قابلة للتصرف فيها: مادام الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية وبذمة مالية مستقلة فهي عناصر كفيلة بأن تجعله خارجا عن الملكيات الخاصة مما يعني عدم إمكانية التصرف فيه، وهذا ما أقره المشرع الجزائري من خلال المادة 23 من قانون 10/91 التي تنص على: "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها."[14]"

الأملاك الوقفية غير قابلة للحجز: وهو عنصر مقترن بالعنصر الأول إذ أن المتعارف قانونا أن الأملاك التي يمكن الحجز عليها هي تلك التي يصح التصرف فيها وهو ما لا يتوفر في الأملاك الوقفية وما يعاب على النص القانوني انه أغفل النص صراحة على عدم قابلية الأملاك الوقفية للحجز عليها رغم إمكانية استنتاج ذلك ضمنا.

الأملاك الوقفية لا تكتسب بالتقادم: لقد أغفل المشرع الجزائري في المادة 03 من المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية أن يستثني صراحة الأملاك الوقفية من الأملاك الجائز تملكها بالتقادم المكسب، غير أنه وبالرجوع إلى الشريعة الإسلامية نجد أن الفقهاء أقروا بأن الأوقاف من حقوق الله تعالى والتي لا تسقط بالحيازة ولو طالت عليها المدة كما أن دعوى ديون الوقف لا تسقط بتقادم الزمن وهو ما يراه جمهور الفقهاء لذلك وجب القول بضرورة النص على عدم إمكان تملك الملك الوقفي بالتقادم.

الوقف العام غير قابل للنزع ولا للتخصيص: تنص المادة 24 من قانون 10/91 على أنه: "لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية:

- حالة تعرضه للضياع أو الاندثار.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.
- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.
- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.
- تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة.

الوقف العام غير قابل للتغيير: تنص المادة 25 من قانون 10/91 على أنه: "كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير، وتسوى الحالات المخالفة لأحكام هذه المادة عن طريق التراضي بين المعنيين والسلطة المكلفة بالأوقاف طبقا لأحكام هذا القانون مع مراعاة أحكام المادة 02".

وهذا يعني أن الوقف لا يتغير طابعه الوقفي رغم ما يمكن أن يطاله من تغيير مادي فإنه يبقى دائما وقفا. "15"

المبحث الثاني

الاستثمار العقاري الوقفية بالجزائر دراسة تطبيقية لولاية وادي سوف

قبل التطرق للاستثمار العقاري الوقفي وجب التطرق لوضعية الاوقاف على ضوء قانون 10/91 وقانون 07/01.

المطلب الأول: الاستثمارات العقارية الوقفية في الجزائر على ضوء قانون 10/91 وقانون 07/01

الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر لم يعرف إلى غاية يومنا تطبيقات ميدانية قوية، ذلك أن الوتيرة التي تسير بها المشاريع الاستثمارية الوقفية ضعيفة جدا، علما أنها مشاريع واعدة وتبرز النقلة النوعية في هذا المجال.

ومن بينها نذكر ما يلي:

مشروع حي الكرام: المتواجد في بلدية السحاولة بالعاصمة والذي يعتبر الأول من نوعه في العالم العربي والإسلامي وهذا من حيث تركيبته، فهو يحتوي على شقق سكنية، محلات تجارية، مركز أعمال، بنك، مسجد، ومبرة لرعاية الأيتام.

مشروع المركب الوقفي البشير الإبراهيمي: الذي يتواجد في بلدية بوفريك ولاية البليدة، والذي يحتوي على مكاتب دراسات، مكتبة تقليدية وأخرى الكترونية، وقاعة محاضرات، مدرسة قرآنية متخصصة في قراءات، ومدارس متخصصة في العلوم المختلفة، ودار الضيافة.....

مشروع المسجد الأعظم مسجد الجزائر العاصمة: وهو عبارة عن مركب وقفي يحتوي على ثالث أكبر مسجد في العالم العربي الإسلامي بعد الحرمين الشريفين، فندق، مركز صحي متخصص، منارة عامرة الأولى من نوعها في العالم، معهد عالي للدراسات الإسلامية، مركز تجاري مطاعم، ورشات الحرف وهذا المعلم الآن قيد الاستغلال ومجسد على أرض الواقع.

المطلب الثاني: تطوير استثمار الأملاك العقارية الوقفية في الجزائر

إن الاستثمار الوقفي العقاري كما هو عليه الحال اليوم في الجزائر (بغض النظر عن المشاريع الجديدة التي هي مواضع قيد التنفيذ أو تلك التي أعدت دراسات بشأنها ضعيف جدا مقارنة بالإمكانات المتاحة في هذا المجال.

الفرع الاول: تطوير صيغ الاستثمار العقاري الوقفي

نقترح عددا من الصيغ هي ما يلي:

صيغة المشاركة: حيث نتكلم فيها على ما يلي:

المشاركة الدائمة: وهو قد تتشارك بموجبة إدارة الأوقاف مع جهة ثانية في مشروع عقاري وقفي دائم.

كان تدخل شريكا في إنجاز مشروع سكني على الأراضي الوقفية ويكون المال من الطرف الثاني حكومة، خواص مؤسسات مصرفية إسلامية" على أن تكون حصة كل شريك من الأرباح على قدر مشاركة كل منها في رأس المال، ويبقي المشروع مؤجرا وتقسم نتيجة بينهم.

المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك: عوض دوام المشاركة يمكن أن تتنازل إدارة الأوقاف عن نسبة من حصتها السنوية " أو الشهرية" لإطفاء حصة الشريك ليؤول المشروع في النهاية إلى إدارة الأوقاف بالكامل.

المضاربة المتناقضة بالتمليك: تكون الأرض والمال من الأوقاف "مثلا" على أن يتولى مكتب دراسات " المضارب" إنجاز المشروع وإدارية بعد ذلك وهذا مقابل نسبة من الأرباح كمقابل

للجهد والخبرة والإدارة، لتقوم إدارة الأوقاف بشراء حصته من المشروع عن طرق الإطفاء السنوي بتنازلها عن نسبة إضافية من أرباحها لصالح المكتب.

الإيجار المتناقص المنتهي بالتمليك: يمكن أن تستثمر إيرادات الأوقاف في إنجاز محلات تجارية على أراض غير وقفية، لتقوم الإدارة ببيعها بناء على صيغة الشراء بالإيجار مع هامش ربح معقول.

الأسهم والسندات الوقفية: يمكن أن تستعين إدارة الأوقاف في تعمير ارض وقفية عن طريق الاستعانة بالتمويل السندي أو بالأسهم الوقفية. وهي عبارة عن منح حق استغلال المال لصالح الأوقاف – وفق طرق شرعية – وبعد إنجاز المشروع وتشغيله "تأجيرا أو استثمارا معينا" يتم إطفاء هذه السندات والأسهم الوقفية من الإيرادات المتأتية من لمشروع."[16]

الفرع الثاني: تطوير مجالات الاستثمار العقاري الوقفي

عوض أن تبقي الاستثمارات الوقفية مرتكزة على السكنات الوقفية وملحقاتها التجارية، يمكن أن ترقي إلى المجالات التالية:

الفندقة الوقفية: ونقصد بها استثمار في إنشاء فنادق على الأراضي الوقفية وبالشكل الذي لا يتناقض مع التعليم الشريعة الإسلامية، ونقصد الفندقة الإسلامية الراقية.

القري السياحية: تستثمر الأوقاف في لإنشاء قري سياحة في أماكن مختلفة من أرض الوطن وليس فقط الأماكن الساحلية، وإنما يمكن الاستفادة من فكرة المنتجعات السياحية في العالم على أن تكون بمسحة إسلامية مميزة تحترم فيها العادات والتقاليد الإسلامية الحميدة.

المستشفيات والعيادات المتخصصة: لا يوجد أي مانع في أن تكون الاستثمارات العقارية الوقفية عبارة عن مستشفيات وعيادات متخصصة تمارس نشاطها وفق أسعار تأخذ بعين الاعتبار المستويات الاجتماعية المختلفة للمواطنين.

المدارس والمراكز الوقفية المتخصصة: لا نقصد المدارس القرآنية فقط، وإنما تلك المدارس المتخصصة في تعليم اللغات، الإعلام الآلي، الحرف التقليدية، الصناعات الصغيرة، وهذا بناء على أساليب التسيير الخاص بصيغة اجتماعية."[17]

المطلب الثالث: المشاريع الاستثمارية المرسومة لولاية الوادي

رسمت ولاية الوادي مشاريع استثمارية عملاقة بالتنسيق مع بلدياتها وذلك بتشجيع من وزارة الشؤون الدينية والاوقاف.

الفرع الأول: المشاريع الحالية والمستقبلية

وقد سعت مديرية الشؤون الدينية والاوقاف من خلال التخطيط لمشروع مصحة للأشعة IRM الذي سيكون في ارض البياضة وخصص له مساحة قدرها 100x200م2 وستعنى جمعية خيرية في وادي سوف بالتكفل بتسيير هذا المشروع.

إضافة إلى مشروع حي 300 سكن بالوادي الذي تمت الموافقة عليه من قبل الوزارة لإنشاء مشروع محلات تجارية في الطابق الارضي اضافة الي مكاتب ادارية للإيجار في الطابق الاول والذي تم انجاز الجزء الكبير منه وذلك بإعداد دفتر الشروط الخاص بهذا المشروع وفقا لما يتطلبه القانون لأن هذا المشروع لا يرقى إلى صفقة عمومية لأن مجموع مصاريفه أقل من 800.000.00 دج وسيتم تنفيذه بالتعاون مع مديرية مسح الأراضي وفي بداية المشروع واجهتنا مشاكل عديدة من بينها ان هذه المديرية طلبت ان تكون مصاريف هذا المشروع في حساب خاص بها لكن الوزارة الوصية وجدت حلا وسط بجعل مصاريف المشروع في حساب خاص بالأوقاف وهذه الأخيرة تتكفل بدفع المصاريف لمديرية مسح الأراضي.

إضافة إلى مشروع مسجد قطب الذي ننتظر فقط من الولاية تخصيص وعاء عقاري ذو مساحة معتبرة لإنجاز هذا المشروع الذي يضم مجالات مختلفة ومشروع محطة نقل بالرقيبة الذي تم عرضه على الوزارة الوصية، كما خصص مجال لإعداد ودراسة مشروع اخر في النقل وهو مشروع تاكسي الولاية وننتظر التنفيذ الفعلي لهذه المشاريع بعد الانتهاء من دراستها من قبل الوزارة الوصية. فهذه المشاريع تبقى في انتظار تحقق ذاتها من خلال ردود الوزارة هذه الاخيرة. وهناك عدت مشاريع أخرى مازالت ولا تزال حبرا على ورق.

الفرع الثاني: عوائق الاستثمار في ولاية الوادي

وجدت المشاريع الاستثمارية عوائق في تنفيذ على أرض الواقع.

المشاريع الاستثمارية الوقفية مقيدة.

- توجيه رأس مال المشاريع على مستوى الولايات من طرف الوزارة موجه لصالح مصالحها على مستوى مديرياتها.

- المديريات المكلفة بالمشاريع الاستثمارية معارضة لجعل اموال تمويل المشروع في حساب مديريات الشؤون الدينية والاوقاف، بل في حساب هذه المديريات المكلفة بالمشاريع.
- نقص الاوعية العقارية لإنشاء هذه المشاريع.
- نقص وعي في اوساط المجتمع اثناء منح اوعية عقارية من خواص يشترط مشاريع معينة كالمساجد، المدارس القرآنية، ومساكن تابعة للمساجد اما الاقتراحات الأخرى تتوضح له كأنها سرقة لهذه الأملاك واستعمالها لمنفعة هذه المديريات المسؤولة على القطاع.
- عدم استجابة بعض البلديات إلى طلب اوعية عقارية مع اقتراحات من طرفها على مشاريع استثمارية تكون تخدم هذه البلديات بما فيها من نواقص ترفيهية، ثقافية، اجتماعية، تعليمية..إلخ.

الخاتمة:

إن تاريخ الأوقاف الجزائرية يبين أن الجزائريين اهتموا كثيرا بها، وهذا يدل على تمسكه بعقدتهم ودينهم الإسلامي الحنيف، ومن جهة أخرى اقتناعهم بضرورة التضامن والتكافل فيما بينهم، بل تضامنوا حتى مع إخوانهم المسلمون فقد أوقف الجزائريون للحرمين الشريفين وللوافدين منها، وأوفقوا حتى القدس الشريف " فخارة المغاربة دليل على ذلك"، وهذا لم يكن بعد التواجد العثماني في الجزائر وإنما قبله بكثير. إن المستعمر الفرنسي عمل على تدمير التركيبة الخاصة بالوقاف وتمكن من ذلك، فقد ضاعت الكثير من الأوقاف الجزائرية خلال هذه الحقبة المظلمة من تاريخيه، مما جعل البحث عن هذه الأملاك وإعادة تخصيصا لما وقفت من أجله يكاد يكون مستحلا لولا جهود الدولة الجزائرية في المجال التشريعي والتمويلي، وحتى جهودا دولية ساهمت في استرجاع الكثير منها في الفترة الممتدة من منتصف التسعينات إلى غاية يومنا " بتمويل من البنك الإسلامي للتنمية"

إن أولى فترات الاستقلال لم يكن فيها الشيء الكثير بالنسبة للأوقاف وإنما فترة نهاية الثمانينات وبداية التسعينات هي التي عززت من المكانة القانونية للأوقاف وأعادت بعثها من جديد لكن بخطي وئيدة ، إلى بداية القرن الواحد و العشرون حيث بدأت تلك التشريعات في مجال الأوقاف تعرف تطبيقا محتشما لها، و هي في تزايد إيجابي خاصة في مجال الاستثمار، فظهرت المشاريع الاستثمارية الوقفية التي ترعاها الدولة و الخواص على حد سواء ،وهذا ابتداء من حي الكرام الذي اعتبر أول استثمار وقفي معاصر بتمويل الدولة الجزائرية، ويليه المركب

الوقفي " المسجد الأعظم " الذي يعتبر نقله نوعية في المركبات الوقفية في العالم العربي و الإسلامي، بالإضافة إلى المركبات الوقفية المصغرة التي بدأت تنشر في كل ولاية.

لذا توصلنا من خلال هذه الورقة البحثية الى النتائج والتوصيات التالية:

النتائج:

الاهتمام بالوقف في الحياة الدينية والاجتماعية والاقتصادية وتبيان المعالم الوقفية التي كانت موجودة في الجزائر ومحاولة بعثها من جديد، من خلال التفكير في تطويره واستغلاله، واشراكه في التنمية الشاملة وإدخاله في الدائرة الاقتصادية حتى لا تبقى أعيانه وممتلكاته عرضة للهلاك.

الدولة عاجزة عن تغطية جميع القطاعات وتلبية كل الحاجات التي يحتاج لها أفراد المجتمع، لذا من واجب الدولة استغلال واستثمار الاملاك العقارية لإمكانية تخفيف بعض الاعباء عن ميزانية الدولة، لان الوقف يعمل على تغطية بعض الأنشطة والقطاعات الخدماتية كالتعليم الاساسي والجامعي والتكوين وقطاع الصحة.

الملاحظ ان المشرع الجزائري عمل على استحداث جملة من الآليات لاستثمار الاملاك الوقفية على المستوى المحلي والمستوى المركزي لتنظيم وتسيير كيفية استثمار الاملاك الوقفية للعمل على توظيف عائداتها في المشاريع الكبرى واستراتيجياتها المدروسة سوء على المدى القصير او الطويل وذلك في إطار قانوني مشروع.

ابراز جملة من العقود والصيغ التي تعمل على استيعاب جميع الاستثمارات الوقفية سواء كانت تقليدية او حديثة التي كانت مصدرها الشريعة الاسلامية، والتي حاولت هذه العقود الاحاطة والالمام بجميع التصرفات القانونية المتعلقة بمجال الاستثمار الوقفي في إطار قانوني تشريعي مضبوط.

التوصيات:

- ضرورة مراجعة الصيغ المعتمدة من طرف المختصين في الاستثمار الوقفي والتمويل الاسلامي لتصحح الأخطاء الواردة فيها.
- ضرورة الإسراع في إصدار النصوص التطبيقية التي توضح كيفية تطبيق مختلف المواد لكن مراجعة دقيقة لها.
- ضرورة توسع صيغ الاستثمار الوقفي بما يتوافق ويتطور صيغ التمويل الإسلامي.

- التأكد على أن التمويل الخارجي المعتمد يجب أن يحترم قواعد الشريعة الإسلامية خاصة في مجال الربا.
- إن ترقية الاستثمار الوقفي لا يعني الاهتمام بالصيغ التمويلية فقط، وإنما يجب أن تؤخذ المجالات الاستثمارية بعين الاعتبار.
- ايجاد منظومة قانونية فاعلة لتسيير وحماية الاملاك الوقفية وذلك من خلال اعداد دورات تكوينية مستمرة لوكلاء الاوقاف لتعريفهم بمستجدات موضوع الوقف في جانبه الاداري والقانوني والتسييري، وذلك بالاستعانة بأساتذة مختصين، وكذا تهيئة الظروف المناسبة امام الأساتذة والمختصين لإجراء أبحاث مثمرة في مجال الاستثمار العقاري الوقفي.
- إيجاد أساليب حديثة لاستثمار الوقف واستغلاله في حل مشكلة الفقر والقضاء عليه من خلال عائدات الأملاك الوقفية، وتوفير كذلك أغلفة مالية لإنجاز المشاريع العقارية الوقفية العالقة.

الهوامش:

1- سورة آل عمران الآية 92.

2- انظر: السيد سابق، فقه السنة، دار الفتح للإعلام العربي، الطبعة الخامسة، القاهرة،1992، ص307.

3. ابن منظور-أبو الفضل جمال الدين محمد أبو المكارم: لسان العرب، دار المعارف، مصر، القاهرة، 1989، ص: 360.

4. وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، الجزائر، الطبعة الأولى، الجزء الثامن، 1991، ص: 153

5. وهبة الزحيلي، مرجع سبق ذكره، ص: 155

6. نفس المرجع، ص: 156

7. المادة 01 من القانون رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 22 اوت 2001، العدد 47.

8.مثل المملوك بأجرة: أن يستأجر دارا مملوكة أو أرضا مدة معلومة، ثم يقف منفعتها لمستحق أخر غيره في تلك المدة، وبه يكون المراد من المملوك إما ملك الذات أو ملك المنفعة، فالوقف عند المالكية لا يقطع حق الملكية في العين الموقوفة، وإنما يقطع حق التصرف فيها.

9. محمد البشير الهاشمي مغلي، التكوين الاقتصادي لنظام الوقف الجزائري ودوره المقاوم للاحتلال الفرنسي، مجلة المصادر، العدد السادس، مارس 2002، المركز الوطني للدراسات والبحث من الحركة الوطنية وثورة نوفمبر 1954، الجزائر، ص161.
10. المادة 03 من قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ: 27 أفريل 1991، الأمانة العامة للحكومة، الجزائر،1991.
11.المادة 04 من قانون 10/91 المرجع السابق.
12.المادة 05، المرجع نفسه.
13. المادة 44، المرجع نفسه.
14.المادة 52 من القانون رقم 03-02 المؤرخ في 10أبريل 2002 المتضمن التعديل الدستوري، المعدلة بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15-نوفمبر2008 والمعدلة والقانون 16-01 المؤرخة في 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002.
15.المادة 23 من القانون 10/91، المرجع السابق.
16. المادة 24 و25 المرجع نفسه.
17. تقار عبد الكريم، تسير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، جامعة بومرداس، الجزائر، ص 08.
18. بن مشرنن خير الدين، ادارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق تخصص قانون الادارة المحلية، تلمسان،2002/2001، ص 15.