

الطرق الحديثة لاستغلال واستثمار الأملاك الوقفية

Modern ways of exploiting and investing endowment properties

د. زكرياء ربيع*

جامعة البويرة، مخبر: الدولة والإجرام المنظم، مقارنة قانونية وحقوقية بأبعاد اقتصادية واجتماعية، zk.rabia@univ-bouira.dz

تاريخ الاستلام: 2021/09/05؛ تاريخ القبول: 2021/11/10؛ تاريخ النشر: 2021/12/31



ملخص:

يؤدي الوقف أدوارا هامة وأساسية في المجتمعات المسلمة، في مجالاتها المختلفة، خاصة الاقتصادية منها، والاجتماعية. لذلك كان الاهتمام به من الأولويات التي اقتصت بها الدولة الإسلامية في الماضي. لكن، بالنظر لتطور وتقدم المجتمعات فقد ظهرت صيغا جديدة لم تكن معروفة في الماضي، وهو ما أعطى للوقف زخما آخر، لكن هذه الصيغ بقيت محدودة في أثرها بالنظر لقللة الاهتمام به من قبل الدول العربية والإسلامية في وقتنا الحالي، بالرغم من الفوائد الجمة التي تعود عليها وعلى مجتمعاتها. كلمات مفتاحية: الأملاك الوقفية؛ الاستثمار؛ الاستغلال؛ الصيغ الجديدة.

Abstract

The waqf plays important and essential roles in Muslim societies, in its various fields, especially the economic and social ones. Therefore, attention to it was one of the priorities of the Islamic State in the past. However, in view of the development and progress of societies, new formulas have emerged that were not known in the past, which gave the endowment another impetus. However, these formulas remained limited in their impact in view of the lack of interest in it by

Arab and Islamic countries at the present time, despite the great benefits that accrue to them and on their communities.

Keywords: the waqf properties; investment; exploitation; new formulas.

المقدمة:

قد لا يخفى على كثير من المتابعين والباحثين، ما كان يمثلته الوقف، في حياة المسلمين قديما - قبل دخول الدول الاستعمارية والاستدمارية لبلادهم والتي أهلكت الحرث والنسل- فقد كان يغطي جوانب عديدة، في حياة الناس، وكان يعد ركيزة أساسية يعتمدون عليها لتسيير شؤونهم اليومية؛ الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والصحية، وغيرها.

إن نظام الوقف ورغم أنه لم يعد كما كان، لعوامل وأسباب عديدة، يأتي على رأسها غياب الإرادة السياسية للمسؤولين في الدولة، وعدم إعطائهم أهمية لهذا النظام الفذ والفريد، ويكفي أن يطلع الباحث على نتائجه وثماره التي حققها في السابق ليعرف كيف ساهم هذا النظام على النظام التكافلي في المجتمع المسلم⁽¹⁾؛ بل وامتداده إلى غير المسلمين.

إن التطور والتقدم الذي وصلت إليه البشرية الآن في جانبه المادي، قد حرمت منه فئات عديدة؛ ليس في البلاد غير الإسلامية؛ بل حتى الشعوب الإسلامية نالت هذا النصيب من الحرمان، وهذا يرجع في اعتقادنا- إلى غلبة الأنانية وقلة الوازعين الديني والأخلاقي؛ وهو ما يفرض على هذه المجتمعات المسلمة العودة إلى نظام الوقف، الذي سيساهم بلا شك- كما ساهم من قبل- في التقليل من الفوارق الاجتماعية؛ وتلبية حاجات كثيرة للأفراد في هذه المجتمعات.

(1) - قد نذكر منها مثلا، أن الأسواق التجارية في المدن الإسلامية الكبرى كانت موقوفة غالبا وكانت تؤجر بأسعار بايجارات منخفضة عن الأملاك الحرة، وهو ما انعكس ايجابا على الأمن والاستقرار الاقتصادي، من حيث اطمئنان المستأجرين على توازن أجور العقارات المؤجرة؛ فكان له الأثر الكبير على كثرة السلع وضبط الأسعار. صالح بن سليمان بن حمد الحويش، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي مقارنا بما عليه العمل في المملكة العربية السعودية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، 1427/1428، ص 31.

والحقيقة، أن نظام الوقف-كما ذكرنا سابقا- كفيل بتأدية ولعب أدوار قد يصعب على سلطات الدول القيام بها لوحدها، بالنظر لتعدد حاجات الناس وتطورها؛ ومن ثمة، يأتي نظام الوقف ليكمل ما عجزت عنه الدول، أو على الأقل ليساهم في تقليل العبء على كاهلها⁽¹⁾.

صحيح، أننا لا يمكننا بناء نظام وقف كما كان في السابق؛ بالنظر لاختلاف الكثير من المعطيات، واختلاف الأزمنة، وهذا ما يدعونا للتساؤل:

هل علينا أن نسير الأملاك الوقفية وفق الطرق والأدوات السابقة التي كانت سائدة في زمن أسلافنا أم علينا البحث على طرق بديلة وحديثة تواكب تطور العصر، وتلي حاجات الناس؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، قسمنا موضوعنا إلى مبحثين. نتناول في المبحث الأول مجال العقارات، ونتناول في المبحث الثاني الأوراق المالية، وقد اتبعنا في دراستنا هذه المناهج التالية: الوصفي، التاريخي والتحليلي..

المبحث الأول: استثمار واستغلال الأملاك الوقفية في المجال العقاري

يعتبر العقار من أهم مجالات الاستثمار؛ باعتباره قيمة مالية تزداد قيمتها بمرور الزمن، وهي أموال ثابتة غير متغيرة، كبقية الأموال الأخرى، ومن ثمة، فإن استغلالها والاستثمار فيها ينعش الأملاك الوقفية ويحافظ على ازدهارها ونمائها، وهو هدف أساسي يسعى إليه نظام الوقف، ويأتي على رأسها الأراضي الوقفية الزراعية أو المشجرة (المطلب الأول)، والأراضي الوقفية العاطلة أو البور (المطلب الثاني)، وتلها الأراضي الوقفية المبنية أو القابلة للبناء (المطلب الثالث)، دون أن ننسى استغلال الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للاندثار (المطلب الرابع)، بالإضافة إلى استثمار وتنمية الأملاك

(1) - في الحقيقة، لقد أغنت الأوقاف المسلمين في عصور كثيرة، خاصة في تلك العصور التي لم يراع فيها ولاة الأمور حرمة المال العام، وأسأؤوا استخدامه في غير أوجهه الصحيحة، فكانت الأوقاف التي أوقفها أسلافهم السند الأساس في سد الضرورات.

كما يمكن أن نشير إلى أن الوقف ساهم في مساهمة كبيرة في البنية التحتية لاقتصاد الأمة، من بينها شق الطرق وتعبيدها، وإنشاء الجسور، وحفر الآبار، وتوصيبا ماء العيون. راجع في ذلك، صالح بن سليمان بن حمد الحويس، المرجع السابق، ص 31.

الوقفية عن طريق الإيجار واللتان تعتبران من أهم الموارد الوقفية (المطلب الخامس).

المطلب الأول: استغلال واستثمار الأراضي الوقفية الزراعية أو المشجرة:

بالرجوع إلى المادة 26 مكرر 1 من القانون 10-91⁽¹⁾، والتي تنص، على أنه: "تستغل وتستثمر وتنحى الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود الآتية: 1- عقد المزارعة: ويقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد. 2- عقد المساقاة ويقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره".

والحقيقة أن الجزائر تتوفر على أراض فلاحية شاسعة غير مستغلة في أغلبها، وهو ما يجعلها مجالا خصبا للاستثمار والاستغلال الوقفي، بطرق عدة، ذكرها المشرع الجزائري في قانون الأوقاف الجزائري، فقد أجاز المشرع لإدارة الأوقاف إجراء عقود استغلال واستثمار وتنمية هذه الأراضي الوقفية، سواء عن طريق زراعتها بمختلف أنواع المزروعات، والخضروات والحبوب، أم عن طريق زراعة الأشجار المثمرة، وهذا الاستغلال قد يكون إما بعقد المزارعة أو المساقاة حتى لا تضيع هذه الأراضي وتفقد أهم أسباب وجودها، وهو الاستغلال.

الفرع الأول: عقد المزارعة

هو من العقود المسماة، التي ترد على العمل، وقد تعامل به المسلمون منذ زمن الرسول صلى الله عليه وسلم، والهدف من هذا العقد هو سد حاجات الناس الغذائية في المجتمع المسلم، وتوفير عدد مناصب العمل، فضلا عن ذلك، يعتبر سبب رئيس في تحريك عجلة الاقتصاد والتنمية المستدامة في المجتمع.

أولا: تعريف عقد المزارعة: عرّف المشرع الجزائري عقد المزارعة في المادة 4 من القانون 07-01⁽²⁾، بأنه إعطاء الأرض للمزارع لاستغلالها مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد.

(1) - القانون 10-91، المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل 1991، والمتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

(2) - القانون رقم 07-01، المؤرخ في 07/05/2001، المعدل والمتمم للقانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف.

ثانيا: أركان المزارعة وشروطها: تكون عقد المزارعة من الأركان الآتية:

- العاقدان. - العمل أو المنفعة. و-الصيغة.
- 1-العاقدان: ويشترط فيهما الأهلية الكاملة.
- 2-المنفعة أو العمل: ويشترط فيه:
 - بيان الأرض محل العقد.
 - تحديد جنس البذر المراد زرعه.
 - بيان نصيب العاقدين من الغلة ويكون جزء مشاعا.
 - مشاركة صاحب الأرض بجزء من البذر أو في المخرج أو القيمة بحسب العقد.
 - أن تكون المنفعة مشروعة.
 - السلامة من مقابلة منفعة الأرض أو بعضها بما لا يجوز كراء الأرض به.
 - تخلية مالك الأرض بين الأرض والعمل.
 - مراعاة العرف الزراعي المشروع في هذا النوع من العمل.
- 3-الصيغة: وهي اللفظ الدال على عقد المزارعة.

الفرع الثاني: عقد المساقاة

أولا: تعريف عقد المساقاة:

عرفها المشرع الجزائري في المادة 4 من القانون 07-01 المتعلق بقانون الأوقاف بأنه إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره.

ثانيا: ما تصح فيه المساقاة:

- 1-الأشجار: تجوز فيها المساقاة بالشروط الآتية:
 - أن تكون من الأشجار المثمرة.
 - أن تبلغ حد الإثمار.
 - أن تكون موسمية الإثمار.
 - أن تعقد عليها المساقاة قبل بدو صلاح ثمارها.
- 2-الزروع وما في حكمها من كل ما يطول بقاء أصلها في الأرض كالقطن والزهور:

- أن تعقد عليها المساقاة بعد ظهورها على الأرض.

- أن تعقد عليها المساقاة قبل بدو صلاح ثمارها.

هذا النوع من العقود يقع على الأراضي الزراعية، والمشجرة، وهو أيضا، كان معروفا في زمن الرسول صلى الله عليه وسلم، فقد جاء بأن النبي صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشرط ما يخرج منه، بمعنى آخر، ما تخرج أرضهم من زرع وثمر، وهو ما سار عليه كل من أبا بكر وعمر وعثمان وعلي رضوان الله عليهم أجمعين، وقد جاء في فقه المالكية بأن المساقاة هي "عقد على القيام بمؤونة الشجر أو النبات بجزء من على، بصيغة ساقيت أو عاملت"⁽¹⁾.

والحقيقة أن هناك من أجاز الاستثمار بعقد المساقاة وفق أساس استثمار مال الغير مقابل حصة من الإنتاج أو من الاستثمار؛ وفي ذلك فهو يعد صيغة استثمارية وتمويلية في الوقت نفسه.

المطلب الثاني: استغلال واستثمار الأراضي الوقفية العاطلة أو البور

أجاز المشرع الجزائري استغلال واستثمار الأراضي الوقفية العاطلة أو البور عن طريق عقد الحكر، وقد جاء في المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 07-01، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، بأنه يمكن أن تستثمر الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر، الذي يخصص بموجبه، جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة، مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي، يحدد في العقد، مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد.

وعقد الحكر، مأخوذ من الشريعة الإسلامية⁽²⁾، وهو مصطلح يطلق على العقار الموقوف، وهو من العقود الإيجارية طويلة الأجل، الهدف منه هو خدمة الأرض الوقفية الجامدة.

وفي هذا الصدد نذكر شروط الحكر:

(1) -نقلا عن عبد المالك رابح، الطرق الحديثة لاستثمار الوقف في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 54، العدد 4، دون ذكر سنة النشر، ص 388.

(2) -صالح بن سليمان بن حمد الحويص، المرجع السابق، ص 40 وما بعدها.

- أن تكون الأرض المحكرة أرضا وقفية، وبالتالي لا يمكن إنشاء الحكر على أرض غير موقوفة.
- أن تكون هناك ضرورة أو مصلحة تستدعي الحكر؛ من بينها، مثلا، أن تكون الأرض مخربة، وفي حاجة إلى استصلاح.
- تعيين مدة الحكر في عقد الحكر نفسه، أمام الموثق.
- تعيين أجر الحكر، وهو أجر سنوي، يدفع مقابل حق الانتفاع مع دفع مبلغ آخر، يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد.

المطلب الثالث: استغلال الأراضي الوقفية المبنية أو القابلة للبناء

أجاز المشرع الجزائري استغلال الأراضي الوقفية المبنية أو القابلة للبناء، عن طريق عقود، ذكرها في القانون 07-01، المتعلق بالأوقاف، وهي عقود المرصد، والمقاولة والمقايضة.

الفرع الأول: عقد المرصد

جاء في المادة 26 مكرر 5 من القانون 07-01، بأنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنسى الأرض الموقوفة، بعقد المرصد، والذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض، بالبناء فوقها، مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق، طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار.

وعقد المرصد من العقود التي يسمح بموجبه الاتفاق بين إدارة الأوقاف، ومستأجر الأرض الوقفية، للقيام بإصلاح تلك الأرض، وعمارتها، مقابل استغلال تلك الأراضي واستثمارها، وتكون كل النفقات التي أنفقت على هذه الأملاك، دينا مرصدا على إدارة الوقف. ومن ثمة، ووفق هذا النحو، فإن عقد المرصد يخول لصاحبه حقا شخصيا هو حق الدائنية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: عقد المقاولة

أحال المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 6، الفقرة 1 من القانون 07-01 إلى المادة

(1) -عبد المالك رايح، مرجع سابق، ص 392.

549 من القانون المدني، فيما يخص عقد المقاولة. وبحسب المادة السالفة الذكر، فإن "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

ويرى بعض الفقهاء بأن عقد المقاولة أو عقد الإستصناع⁽¹⁾، هو عقد يتعهد بموجبه أحد طرفيه بمقتضاه، أن يصنع شيئا أو يؤدي عملا لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر. وهو ما نراه، في عقود المقاولات التي بموجها يتعهد الأفراد المقاولين أو أحد الأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة بانجاز مشاريع في مجالات معينة كالطرق والمستشفيات والبنى التحتية بمختلف أنواعها، سواء لصالح الدولة أم الأفراد.

وفي هذا الصدد، أوصت ندوة الأوقاف المنعقدة في جدة بالمملكة السعودية، اعتماد صيغة الاستثمار الوقفي بعقد الإستصناع أو المقاولة واعتبروه من الصيغ المناسبة لتمويل الممتلكات الوقفية وتنميتها⁽²⁾.

الفرع الثالث: عقد المقايضة

يّن المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 6، الفقرة 2 من القانون 07-01، بأن عقد المقايضة، هو ذلك العقد الذي يتم بمقتضاه، استبدال جزء من البناء، بجزء من الأرض.

وبناء على ذلك، فقد وضع المشرع الجزائري شروطا، ذكرتها المادة 24 من القانون 10-91، والتي يتوجب توفرها في هذا العقد، وهي:

- حالة تعرض الملك الوقفي للضياع والاندثار مع عدم إمكانية إصلاحه.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع استحالة إمكانية إصلاحه.
- حالة الضرورة العامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام، وذلك في حدود ما تقره أحكام الشريعة الإسلامية.
- حالة انعدام المنفعة العامة في العقار الموقوف وانتهاء إتيان نفع، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.

(1) - صالح بن سليمان بن حمد الحويص، مرجع سابق، ص 307.

(2) - عبد المالك رابع، المرجع السابق، ص 393.

- أن تتولى السلطة الوصية معاينة الحالات المبينة أعلاه بناء على قرار بعد الخبرة والمعاينة.

المطلب الرابع: استغلال الأملاك الوقفية المبينة المعرضة للاندثار والخراب

ونتطرق بالخصوص إلى عقدي الترميم (الفرع الأول) والتعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عقد الترميم

يّن المشرع الجزائري، في المادة 26 مكرر 7، من القانون 01-07، بأنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنهى العقارات الوقفية المبينة. المعرضة للخراب والاندثار، بعقد الترميم، أو التعمير، الذي يدفع المستأجر بموجبه، ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير، مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا.

وعقد الترميم، يقصد به إصلاح أو إعادة ترميم بناء أو جزء منه، سواء كانت أسوار أم أسقفا، أو كان تجصيص للجدران، وهذا ينطبق بالأخص على أغلب العقارات الوقفية القديمة، سواء كان الهدف منه إرجاعها كما كانت عليه في السابق، أو وفق الأنماط العصرية إن أمكن ذلك دون أن يؤدي ذلك إلى تغيير معالمها أو الإضرار بها أو تشويهها.

الفرع الثاني: عقد الترميم

ينعقد عقد الترميم بين المستأجر وإدارة الأوقاف، وهو عقد بسيط يتوجب أن يتحدد فيه، شروط والتزامات كل طرف وتعيين وتحديد بدقة كل الأشغال وكل ما يجب على المستأجر القيام به، مع خصم كل هذه التكاليف من مبلغ الإيجار بعد إثبات ذلك عن طريق الفواتير والمعاينة المادية للأشغال المتفق عليها وتحرير محضر على ذلك.

المطلب الخامس: استثمار وتنمية الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار

باعتبار الوقف أحد أهم الأنشطة في تفعيل الدورة الاقتصادية، وتحقيق النمو، ومعالجة الكثير من الانحرافات الاجتماعية، فإن المشرع الجزائري، قد حاول على الأقل إضفاء طابع الاستثمار والتنمية للأملاك الوقفية في المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المتعلق بشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، والقانون رقم 01-07، المؤرخ في 2001/05/22، المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف،

بالنص على الشروط والكيفيات التي تتعلق باستغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية سواء كانت بتمويل داخلي أم خارجي، مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها⁽¹⁾.

ومن ثمة، يعد الإيجار الطريقة المعروفة والمتبعة في استثمار وتنمية الأملاك الوقفية، بالنظر إلى سهولتها وكثرة الأملاك الوقفية التي أجرت سواء كانت أراض فلاحية، أم محلات سكنية أم محلات تجارية، وقد كانت الطريقة الأكثر شيوعا في تسيير واستثمار الأملاك الوقفية.

وقد جاءت المادة 42 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، لتؤكد طريقة تأجير الأملاك الوقفية، وذلك بقولها بأنها "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية". ثم فصل ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 98-381، في الفصل الثالث تحت عنوان إيجار الأملاك الوقفية. وسنحاول التعرف على الإجراءات القانونية المتبعة لإيجار الأملاك الوقفية (كفرع أول)، ثم مدة وكيفية إيجار الأملاك الوقفية (كفرع ثان).

الفرع الأول: الإجراءات القانونية لإيجار الأملاك الوقفية

يعتبر عقد الإيجار كغيره من العقود التي تخضع للشروط العامة التي يجب توافرها في كل عقد وهي: الرضا الصحيح والأهلية، والمحل والسبب. هذه الأركان تطبق عليها القواعد العامة، مع استثناء المحل، الذي خصه المشرع الجزائري بقواعد خاصة⁽²⁾، سنبينها كالتالي:

أولاً: المحل في عقد الإيجار الملك الوقفي: ومعناه تمكين المستثمر من العين المؤجرة، سواء كان الملك المؤجر، عبارة عن عقار كالمباني (محلات تجارية أو سكنية) أو الأراضي، أم كان منقولاً، كالألات الميكانيكية والأجهزة الوقفية.

ثانياً: أن الملك الوقفي يخضع لأحكام القانون التجاري: لقد بين المشرع الجزائري في المادة 42 من قانون الأوقاف 91-10 بأنه "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام

(1) - المادة 4 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف المعدل والمنتم.

(2) - عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، رسالة دكتوراه، قسم الشريعة، جامعة الحاج لخضر، السنة الجامعية 2005-2006، ص 113.

التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية". وبالتالي يفهم منها بأن تأجير الأملاك الوقفية تخضع لأحكام القانون التجاري وفق ما ورد في المواد 169 إلى 171 من القانون التجاري.

الفرع الثاني: مدة وكيفية إيجار الأملاك الوقفية

أولاً: مدة إيجار الأملاك الوقفية: بين المشرع الجزائري في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381-98 بأنه "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة وتحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه. يحدد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة (3) الأخيرة من مدته، وإن لم يتم ذلك تطبق أحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، والمذكور أعلاه".

ثانياً: كيفية إيجار الأملاك الوقفية: بين المشرع الجزائري في المادة 22 و23 من المرسوم 381-98، بأن إيجار الملك الوقفي يتم عن طرق المزاد، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة.

ويجري المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، وبمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية. على أن يعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ إجرائه.

المبحث الثاني: استثمار واستغلال الأوراق المالية الوقفية

بين المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر من القانون 01-07، كيفية تنمية الأملاك الوقفية العامة، التي تكون عبارة عن أموال مجمعة، وذلك، بتحويلها إلى استثمارات منتجة، باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة، كالقرض الحسن (المطلب الأول)، والودائع ذات المنافع الوقفية (المطلب الثاني)، والمضاربة الوقفية (المطلب الثالث)، والصكوك الوقفية (المطلب الرابع).

المطلب الأول: القروض الحسنة

ونتناول فيه تعريف القرض الحسن (كفرع أول)، ثم نعرض على عقد القرض الحسن (كفرع ثان)، ثم مصادر تمويله (كفرع ثالث)، ثم التمويلات التي يتكفل بها

صندوق القرض الحسن (كفرع رابع).

الفرع الأول: تعريف القرض الحسن:

هو قرض بدون فائدة تجارية، قال الله تعالى ﴿وَأَقْرِضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا...﴾⁽¹⁾.

وقد عرفه البعض، بأنه "القرض الذي يرد إلى المقرض عند نهاية المدة المتفق عليها، دون أن تدفع عنه فوائد، ودون أن يكون للمقرض الحق في المشاركة في أرباح أو خسائر التجارة التي استثمرت فيها قيمة القرض، ويخصص القرض الحسن لتفريج كرب الأفراد، ولتمويل الأعمال الصغيرة، وإن كان لا يجوز للمقرض اشتراط شيء يجزى نفعاً عليه، فإنه يجوز للمقرض، أن يرد للمقرض أكثر مما اقتضى منه، وذلك عن رغبة شخصية وطيب خاطر، باعتباره، نوع من حسن القضاء، الذي يدعو إليه الإسلام"⁽²⁾.

أما المشرع الجزائري، فقد عرفه في المادة 26 مكرر 10 من القانون 07-01 المتعلق بالأوقاف بأنه إقراض المحتاجين قدر حاجتهم، على أن يعيدوه في أجل متفق عليه.

الفرع الثاني: أركان عقد القرض الحسن

يتكون عقد القرض الحسن من ثلاثة أمور:

أ- المقرض: وهو الشخص الذي يقوم بإقراض المال إلى الآخرين، سواء كان شخصا معنويا خاصا أم عاما أم شخصا طبيعيا، شريطة أن يكون هذا المال مالا مملوكا له وله سلطة التصرف فيه.

ب- المقرض: وهو الشخص صاحب الحاجة الذي يأخذ مال القرض لينتفع به في قضاء حاجته ثم يرده بعد الأجل المتفق عليه.

ج- محل القرض: وهو المال الذي يقدمه المقرض للمقرض والذي يشترط فيه أن يكون مملوكا للمقرض.

(1) - من الآية 20 من سورة المزل.

(2) - عمر غزالي، حنان سلاوتي، رابح فوضيل، استثمار أموال صندوق الزكاة، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، المجلد 3، العدد 2، دون سنة ولا مكان النشر، ص 37.

الفرع الثالث: مصادر تمويل القرض الحسن

قد تكون القروض الحسنة من زكاة أموال البنوك الإسلامية المستحقة على أموال المسلمين، ومن يوكلهم من المودعين والمتعاملين معهم، وإمكانية استخدام نسبة من الودائع الجارية. كقروض حسنة للحكومة، تستخدمها في تمويل المشاريع التي ترجع بالنفع العام الاجتماعي، والتي لا يتولد عنها أي عائد، والغاية من ذلك، أن الودائع الجارية تخص الجمهور ولا يدفع البنك عنها أي عائد؛ ومن العدل والإنصاف أن يعود جزء من منفعة تلك الأموال على الجمهور، وذلك من خلال استخدام جزء منها كقروض حسنة، يوجه إلى تمويل المشاريع العامة، وبالتالي، لا ينطوي إقراض الحكومة على مجموعة من المخاطر كما أن إمكانية مطالبة الحكومة بدفع رسوم خدمة للبنك على المبلغ المقرض يمثل نصيبها من التكاليف التي يتكبدها البنك في خدمة تلك الحسابات⁽¹⁾.

الفرع الرابع: التمويلات التي يتكفل بها صندوق القرض الحسن

تتكفل المصاريف الإسلامية بتقديم بعض القروض الاستهلاكية لأصحاب الحاجات الضرورية، نذكر منها:

- الزواج؛
- بعض الأمراض التي تحتاج إلى نفقات كبيرة للعلاج؛
- الديون والإعسار الشديد؛
- الكوارث أو حوادث الوفيات؛
- تأخر الرواتب الأجور لأسباب خارجة عن إرادة طالب القرض؛
- الضائقات المالية التي يتعرض لها أصحاب المشاريع الإنتاجية الصغيرة؛

ولجنة القرض الحسن هي التي لها صلاحية تقدير مدى جدية الأسباب المطلوب لأجلها القرض، مع إعطاء أولوية للأكثر احتياجاً، وفي حدود ميزانية الصندوق، مع تسقيف مبلغ القرض.

(1) - عمر غزالي، حنان سلاوتي، رابع فوضيل، المرجع السابق، ص 38.

المطلب الثاني: الودائع ذات المنفعة الوقفية

الوديعة لغة: من الودع بمعنى الترك، أو من الدعة والسكون لأنها تترك عند الوديع بغير استعمال، يقال أودعت زيدا مالا دفعته إليه ليكون وديعة، واستودعته مالا دفعته له وديعة يحفظه⁽¹⁾.

أولاً: الوديعة شرعاً: هي ما يترك عند الأمين للحفظ. بمعنى الإيداع: تسليط المالك غيره على حفظ ماله أو توكيل بحفظ مال.

ثانياً: الوديعة المصرفية: عرفها البعض بأنها تلك النقود التي يعهد بها الأفراد أو الهيئات إلى البنك، على أن يتعهد الأخير بردها أو برد مبلغ مساو لها إليهم لدى الطلب، أو بالشروط المتفق عليها⁽²⁾.

ثالثاً: الوديعة الوقفية: عرفها المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر من القانون 01-07 الفقرة 2، بأنها تلك التي تمكّن صاحب مبلغ من المال ليس في حاجة إليه لفترة معيّنة من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف في شكل وديعة يسترجعها متى شاء، مع قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الوديعة مع ما لديها من أوقاف.

المطلب الثالث: المضاربة الوقفية

أولاً: المضاربة في اللغة: على وزن مفاعلة، مشتقة من الفعل ضرب، بمعنى الكسب، وقال ابن منظور: هي أن تعطي إنساناً مالكاً يتاجر فيه على أن يكون الربح بينكما، أو يكون له نصيب معلوم من الربح.

ثانياً: المضاربة في الفقه الإسلامي: هي عقد شراكة بين طرفين بمال من جانب وعمل من جانب آخر، وتسمى أيضاً المقارضة. أما المضاربة في الفكر الاقتصادي فهي عمليات البيع والشراء الصوري للأسهم والسندات في أسواق الأوراق المالية بغية الاستفادة من تقلبات الأسعار⁽³⁾.

(1) - ابن منظور، محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، ط 1، ج 8، دار صادر، بيروت، لبنان.

(2) - الهادي أحمد محمد الحسن، المضاربة بين الفقه والتطبيق في المصارف الإسلامية، مجلة العلوم والبحوث الإسلامية، العدد الخامس، أغسطس، 2012، ص 3.

(3) - إضاءات، نشرة توعوية، يصدرها معهد الدراسات المصرفية، العدد الأول، الكويت، 2010، ص 1. (دون)

ثالثا: المضاربة الوقفية: عرفها المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 10، فقرة 3 من القانون 07-01، بأنها تلك التي يتم فيها استعمال بعض ريع الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف.

رابعا: صور عقد المضاربة في المصارف الإسلامية:

للمضاربة صور قديمة وحديثة؛ فالأولى، والتي كانت منتشرة هي المضاربة قصيرة الأجل، أما الثانية، فلها ثلاثة أوجه: قصيرة، متوسطة، وطويلة الأجل؛ لأن التطور التكنولوجي ساهم في استحداث مشاريع يحتاج تحقيقها وتجسيدها على الأرض الميدان إلى وقت أكبر، فالأصل في المضاربة أن تتم حتى تسيل جميع العروض (أي تحويل السلع إلى نقود).

أ- الصورة الأولى: وهي أن تتعدد فيها رؤوس الأموال ويكون المضارب بالعمل طرفا واحدا هو المصرف الإسلامي، أين يقوم باستثمار الأموال المودعة لديه في الحسابات الاستثمارية، فيكون المصرف هو المضارب بالعمل والمودعون هو أصحاب المال؛ فيأخذ المصرف بذلك نسبة مشاعة من الربح، أما إذا تحققت الخسارة، فالمصرف لا يتحملها؛ وذلك إذا لم يكن سببا في تقصير أو تعدد⁽¹⁾.

ب- الصورة الثانية: وهي في حالة تعدد المضاربين بالعمل، وصاحب المال يكون طرفا واحدا، وهذه الأخيرة، تتحقق لما يمنح المصرف الإسلامي تمويلات لجهات مختلفة بناء على عقد المضاربة، فيكون المصرف في هذه الحالة هو صاحب المال والزبائن هم المضاربون بالعمل؛ فيحق للمصرف نسبة من الربح يتفق عليها مسبقا، أما في العكس؛ أي تحقيق خسائر، ولم يثبت هناك أي تعدد أو تقصير من المضاربين فيتحمل المصرف الخسارة وحده⁽²⁾.

ذكر المؤلف).

(1) - سمير جعوتي، عبد القادر فاضل، بعض العقوبات التنظيمية والقانونية التي تعترض التمويل بصيغة المضاربة في المصارف الإسلامية، مجلة الإصلاحات الاقتصادية والاندماج في الاقتصاد العالمي، المجلد 14، عدد 2، 2021، ص 299.

(2) - المرجع نفسه، ص 299.

ج- الصورة الثالثة: وتعد هذه الحالة من الصور الجديدة والحديثة التي أصبحت تستخدم في البنوك الإسلامية المضاربة المتعددة الأطراف؛ بحيث يقوم المصرف بخلط العملية، فيستلم الأموال من المودعين على أساس أن يضارب فيها، ثم يقوم بتمويل المشروعات على أساس المضاربة أيضا مع أصحاب العمل، وفي هذه الحالة يمكن أن يقوم بخلط أموال المودعين بجزء من أمواله الخاصة، ويعمل في المالين معا، فإذا ربح يقسم المال الناتج فيكون للمصرف حصة من الربح كمضارب وحصة أخرى كصاحب المال؛ فتنشأ علاقة بين ثلاثة أطراف هو أصحاب المال في شكل ودائع استثمار، وأصحاب العمل في شكل تمويلات، والمصرف الإسلامي والذي يمكن أن يكون إما وسيطا بين الطرفين فقط من غير أن يساهم بأمواله، وإما أن يساهم بجزء في عملية التمويل، وقد اختلف الفقهاء في الصورة لعلاقة المصرف بالطرفين⁽¹⁾.

المطلب الرابع: الصكوك الوقفية

تعد الصكوك الوقفية إجراء وأسلوب مستحدث في الاقتصاد الإسلامي الهدف من استحداثه، هو تمويل المشاريع الاستثمارية وفق صيغ لا تتعارض مع مقاصد الشرع الإسلامي، وهذه الصكوك الوقفية هي عبارة عن سندات أو أسهم وقفية تتميز بميزات خاصة.

الفرع الأول: الأسهم الوقفية

هي عبارة عن أسهم مشاركة عادية بقيم متساوية من طرف إدارة الأوقاف لتمويل مشاريع استثمارية وقفية. ورغم أن هذه الأسهم غير قابلة للتداول في البورصات، ولكنها تعطي لصاحبها قدر معين في مشروع وقف معين، ولا يحق لصاحبها سحبها أو التدخل في طريقة استثمارها، وقد عرفت العملية نجاحا كبيرا في سلطنة عمان عام 1999 والكويت عام 2001⁽²⁾.

الفرع الثاني: السندات الوقفية

وهي عبارة عن سندات قرض بدون فائدة ولها عدة أوجه⁽³⁾:

(1) - سمير جعوتي، عبد القادر فاضل، المرجع السابق، ص 4.

(2) - عبد المالك ربيع، المرجع السابق، ص 403.

(3) - المرجع نفسه، ص 403.

أ- **سندات المشاركة الوقفية:** وهذه السندات عبارة عن سندات مشاركة عادية، وهي قد تشبه إلى حد ما الأسهم في شركات المساهمة، وتتدخل إدارة الأوقاف لإصدار هذه السندات قصد تمويل المشاريع اللازمة.

ب- **سندات الإجارة:** وهي صكوك أو أوراق مالية تمثل أجراء متساوية من ملك بناء مؤجر، حيث تقوم الإدارة المكلفة بالأوقاف بإصدار هذه السندات وبيعها للجمهور بسعر يساوي حصة سند الإجارة في البناء.

ج- **سندات التحكير:** وهي تشبه سندات التأجير وسندات المشاركة، من حيث كونها تمثل حصصا متساوية من ملكية بناء يقوم على أرض وقفية مستأجرة من إدارة الأوقاف بعقد إجارة طويلة الأجل.

خاتمة:

على ضوء ما تناولناه في موضوع الطرق الحديثة لاستثمار واستغلال الأملاك الوقفية؛ فإننا توصلنا إلى النتائج التالية:

- أن هذه الطرق، حتى وإن كان البعض منها معروفا في السابق، إلا أنه، بالنظر للتطور الذي حصل في حياة الناس في نواح متعددة، فإنه استلزم إعادة النظر في طريقة العمل بها، حتى تستطيع أن وتواكب حياتهم وتلبي حاجاتهم في مجالاتها المختلفة والمتعددة والمتغيرة؛ ويصبح للملك الوقفي نتائج وثماره الحقيقية التي وجد من أجله.

- أن الملك الوقفي يهدف إلى إحداث التقليل من الفقر وتذليل العقبات أمام ذوي العاهات والفقراء والمساكين وذوي الحاجات؛ ولا يمكن أن يكون كذلك إذا لم يتواءم ويتمشى مع حاجات المجتمعات والأفراد، المتغيرة، باختلاف زمان ومكان تواجدهم.

- أن الطرق الحديثة المستحدثة في استثمار واستغلال الأملاك الوقفية هي حاجة ملحة؛ يتعين على القائمين على الأوقاف تطويرها وتنميتها ومحاولة استحداث هيئات وأجهزة إدارية فعالة وحقيقية وفق أطر قانونية غير غامضة ولا ناقصة وضمانات حقيقية غير صورية حتى تستطيع تأدية مهامها الموكلة لها وتلبية الحاجات التي أوجدت من أجلها، أسوة بدول عديدة سبقتنا في هذا المجال.

- إن الاستغلال والاستثمار الحقيقي للأملاك الوقفية في ميادينها ومجالاتها

المختلفة، الاقتصادية والاجتماعية والصحية والثقافية والرياضية وغيرها، وفق صيغها وأساليبها الحديثة سيجلب للمجتمعات الإسلامية رفاة ورغدا في العيش وتطورا وتقدما سينعكس ايجابا عليها في المدين المتوسط والطويل، على كل مجالات الحياة؛ كما كان سائدا في وقت مضى عندما كانت الدول الإسلامية تهتم بالوقف.

المراجع

أولا: الكتب:

- ابن منظور، محمد بن مكرم بن منظور الافريقي المصري، لسان العرب، ط 1، ج 8، دار صادر، بيروت، لبنان.

ثانيا: الأطروحات:

- صالح بن سليمان بن حمد الحويص، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي مقارنا بما عليه العمل في المملكة العربية السعودية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، 1428/1427.

- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، رسالة دكتوراه، قسم الشريعة، جامعة الحاج لخضر، السنة الجامعية 2005-2006.

ثالثا: المقالات

- إضاءات، نشرة توعوية، يصدرها معهد الدراسات المصرفية، العدد الأول، الكويت، 2010، ص 1.(دون ذكر المؤلف).

- الهادي أحمد محمد الحسن، المضاربة بين الفقه والتطبيق في المصارف الإسلامية، مجلة العلوم والبحوث الإسلامية، العدد الخامس، أغسطس، 2012.

- سمير جعوتي، عبد القادر فاضل، بعض العقبات التنظيمية والقانونية التي تعترض التمويل بصيغة المضاربة في المصارف الإسلامية، مجلة الإصلاحات الاقتصادية والاندماج في الاقتصاد العالمي، المجلد 14، عدد 2، 2021، ص.ص 296-306.

- عبد المالك رابح، الطرق الحديثة لاستثمار الوقف في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، دون سنة ولا مكان النشر.
- عمر غزالي، حنان سلاوتي، رابح فوضيل، استثمار أموال صندوق الزكاة، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، المجلد 3، العدد 2، دون سنة ولا مكان النشر.

ثانيا: القوانين:

- القانون 10-91، المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل 1991، والمتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
- القانون رقم 07-01، المؤرخ في 2001/05/22، المعدل والمتمم للقانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف.
- المرسوم التنفيذي رقم 381-98، المؤرخ في 1998/12/01، المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.